

Qualitäten „Urbaner Gebiete“

Baulich-gestalterische Strategien und stadträumliche Qualitäten für eine neue Baugebietskategorie

BBSR-
Online-Publikation
08/2021

Autorinnen und Autoren

C. Lars Schuchert
Matthias Bürgin
Selina Lutz
Ben Gabriel
Peter Schwehr

Qualitäten „Urbaner Gebiete“

Baulich-gestalterische Strategien und stadträumliche
Qualitäten für eine neue Baugebietskategorie

Gefördert durch:



Bundesministerium
des Innern, für Bau
und Heimat

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

ZUKUNFT BAU
FORSCHUNGSFÖRDERUNG

Dieses Projekt wurde gefördert vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Auftrag des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat aus Mitteln des „Innovationsprogramm Zukunft Bau“.

Aktenzeichen: 10.08.18.7-18.08

Projektlaufzeit: 11.2018–02.2021

Impressum

Herausgeber

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

Fachbetreuerin

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
Referat WB 3 – Forschung im Bauwesen
Dr. Katja Hasche
katja.hasche@bbr.bund.de

Autorinnen und Autoren

Hochschule Luzern – Technik & Architektur (HSLU), Institut für Architektur (IAR),
Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP)
C. Lars Schuchert (Projektleitung)
lars.schuchert@hslu.ch

Matthias Bürgin
matthias.bürgin@hslu.ch

Selina Lutz
selina.lutz@hslu.ch

Prof. Dr.-Ing. Peter Schwehr
peter.schwehr@hslu.ch

Technische Universität Berlin, Fakultät VI – Planen Bauen Umwelt,
Institut für Architektur (IfA), Fachgebiet Planungs- und Bauökonomie / Immobilienwirtschaft
Ben Gabriel
b.gabriel@tu-berlin.de

Redaktion

Hochschule Luzern – Technik & Architektur (HSLU), Institut für Architektur (IAR),
Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP)
C. Lars Schuchert

Stand

Februar 2021

Gestaltung

Hochschule Luzern – Technik & Architektur (HSLU), Institut für Architektur (IAR),
Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP)
C. Lars Schuchert

Bildnachweis

Titelbild: C. Lars Schuchert (© CCTP 2017)
Seite 12: Qualitäten Urbaner Gebiete, Übersicht Fallbeispiele (© CCTP 2020)
weitere Bildnachweise ab Seite 259

Vervielfältigung

Alle Rechte vorbehalten

Der Herausgeber übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit, die Genauigkeit und Vollständigkeit der Angaben sowie für die Beachtung privater Rechte Dritter. Die geäußerten Ansichten und Meinungen müssen nicht mit denen des Herausgebers übereinstimmen.

Zitierweise

Schuchert, C. Lars; Bürgin, Matthias; Lutz, Selina; Gabriel, Ben; Schwehr, Peter: Qualitäten „Urbaner Gebiete“. Baulich-gestalterische Strategien und stadträumliche Qualitäten für eine neue Baugebietskategorie. BBSR-Online-Publikation 08/2021, Bonn, September 2021.

Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung	6
Abstract	8
1 Qualitäten „Urbaner Gebiete“ / Ziel des Projekts	12
2 Qualitäten und Realitäten / Methodisches Vorgehen	15
3 Die neue Baugebietskategorie / „Urbanes Gebiet“	18
Baunutzungsverordnung / Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm	19
Entwicklung zum neuen Baugebietstyp „Urbane Gebiete“ (MU)	21
4 Studien / Best Practice und Literaturanalyse	25
Best Practice / Internationale Beispiele	27
Kalkbreite / Zürich (CH)	30
Vulkan / Oslo (NO)	32
Stadtregal / Ulm (DE)	34
Westerpark – GWL-Terrain / Amsterdam (NL) Im	36
Lenz / Lenzburg (CH)	38
Richti-Areal / Zürich Wallisellen (CH)	40
Sluseholmen / Kopenhagen (DK)	42
Bo01 – Västra Hamnen / Malmö (SE) Seestadt	44
Aspern / Wien (AT)	46
Best Practice / Verwendete Quellen & Weblinks	48
Literaturanalyse	50
Gebäude / Nutzung	54
Städtebauliche Figur / Baukörper	55
Zwischenraum / Umgebung	56
Schnittstellen zu benachbarten Gebieten	56
Energiekonzepte / Mobilitätskonzepte	57
Prozesseigenschaften	58
Instrumente und Akteure	60
Motive	61
Thesen urbaner Qualität	62
5 Fallbeispiele / MU-Gebiete in der Praxis	65
Das neue Paloma-Viertel, St. Pauli 45 / Hamburg	71
Luitpoldviertel / Nürnberg	107
Bahnhofumfeld Nord / Cottbus	129
Wohnen & Leben auf dem Schillinggelände / Bielefeld Sennestadt	153
Das Neue Gartenfeld / Berlin	173

6	Erkenntnisse und Fazit	209
	Baulich-räumliche Gestaltung und Prozessqualitäten „Urbaner Gebiete“	211
	Dichte und Freiraum	211
	Mischung	213
	Lärm	214
	Wandel und Wandelbarkeit	215
	Prozess und Partizipation	216
	Innovationsgehalt	218
	Herausforderungen	219
	Methodenreflexion Szenarien-Workshops	221
	Fazit Forschungsprojekt und Ausblick	222
7	Projekt-Koffer Qualitäten „Urbaner Gebiete“ / Handlungsempfehlungen	225
	Workshop Canvas / Szenarien-Workshops	229
	Baulich-räumliche Gestaltungsbausteine	237
	Prozessbezogene Gestaltungsbausteine	244
	Anhang	247
	Schlüsselbegriffe	247
	Arbeitsinstrumente	250
	Code „Urbane Qualitäten“	250
	Leitfaden Interviews Fallbeispiele	251
	Leitfaden Szenarien-Workshops Fallbeispiele	252
	Verzeichnisse	254
	Literaturverzeichnis	254
	Abbildungsverzeichnis	259
	Tabellenverzeichnis	263
	Mitwirkende	264

Kurzfassung

Qualitäten „Urbaner Gebiete“

„Die Stadt ist gebaut“ (Koch 1988). In Folge der Urbanisierung überlagern sich auf immer kleiner werdendem Stadtraum vielfache Ansprüche im Spannungsfeld zwischen Dichte, Mischung, Akzeptanz und Aneignung. Mit den Werten der nachhaltigen europäischen Stadt sind Ansätze beschrieben, diesen Raum haushälterisch und qualitativ weiterzubauen und Funktionstrennungen zu überwinden. Durch eine angemessene Mischung von Wohnen, Arbeiten, Bildung, Versorgung und Freizeiteinrichtungen in Verbindung mit kurzen Wegen sollen der Alltag erleichtert und Ressourcen geschont werden.

Ändert sich die Stadt, ändert sich auch das Zusammenleben. Während die Stadt einem ständigen Wandel unterliegt, ist sie zugleich Heimat ihrer Einwohnerinnen und Einwohner. Der Umbau einer Stadt geschieht also immer auch im Herzen der Bevölkerung und ihrer Sehnsucht nach Orientierung.

Um das neue Zusammenleben in der Stadt zu stärken, wurden in der Baurechtsnovelle 2017 die Weichen für einen neuen Baugebietstyp gestellt. Das eingeführte „Urbane Gebiet“ (MU) soll einen Beitrag leisten, das neue Zusammenleben in der Stadt zu stärken. Damit wird Entwicklern, Investoren, Planerinnen und Planern ein neues Werkzeug gegeben, das in Bezug auf bauliche Dichte, Nutzungsmischung und Lärmschutz neue Wege geht.

Das Projekt „Qualitäten Urbaner Gebiete“ hat zum Ziel, Erkenntnisse über das Einsatzpotenzial sowie Vorteile und Nachteile in der Planung oder späteren Nutzungsphase zu ermitteln. Dies geschieht mit dem Fokus auf folgende Forschungsfrage:

Welche baulich-räumliche Gestaltung von Gebäuden und Zwischenräumen trägt der neuen, verdichteten Mischnutzung „Urbane Gebiete“ und ihrem zukünftigen Wandel Rechnung?

Da MU erst seit wenigen Jahren baurechtlich definiert sind, bestehen noch keine realisierten oder gar belebten Entwicklungsgebiete, die Gegenstand der Untersuchung sein könnten. Es ist jedoch eine steigende Zahl von Arealentwicklungen zu beobachten, die das MU in die Bauleitplanung integriert haben.

Im Forschungsprojekt werden zuerst „Urbane Qualitäten“ ermittelt. Dies geschieht durch Literaturrecherchen und die Evaluation von Best-Practice-Beispielen im europäischen Raum. Auf Basis dieser Sammlung sind sieben „Thesen urbaner Qualität“ formuliert. Sie dienen als Maßstab für die Analyse von fünf Fallbeispielen von unterschiedlichen Projektentwicklungen mit MU. Auf diese Weise konnte ein erster vertiefter Einblick in die gegenwärtige Praxis zum MU gewonnen und eine konkrete Diskussion mit den beteiligten Akteuren geführt werden. Dies geschah anhand bereits verfasster Planungen und mithilfe von Szenarien-Workshops, in denen alternative Einsatzmöglichkeiten und räumliche Konsequenzen ausgelotet wurden. Dabei wurden ebenso geeignete Verfahren beleuchtet, um einen angemessenen Qualitätsdiskurs führen zu können und Wünsche und Bedürfnisse aus der Planung schließlich in die Realität zu überführen.

Die wichtigsten Schlussfolgerungen der qualitativen Forschung umfassen unter anderem folgende Punkte für die **Einsatzmöglichkeiten** von MU:

- **Das MU bietet eine höhere Dichte und einen größeren Spielraum in der Nutzungsmischung als andere Baugebietskategorien. Diese Freiheit geht jedoch auch mit größerer Verantwortung einher, Mischung und Wandel qualitativ und mithilfe geeigneter Gebäudetypologien resilient zu gestalten. Das MU ist als robustes Gerüst gut dafür geeignet und kann eine Vorreiterrolle im Quartier einnehmen.**
- **Bei der Planung sind die Rolle und der Wirkungsbereich von MU im Quartier zu beachten. Das MU kann differenzierte Voraussetzungen für den Lebensalltag und die städtische Atmosphäre schaffen.**
- **Damit eine größere bauliche Dichte nicht zur Enge wird, müssen Freiräume in MU qualitativ gestaltet sein und Aneignungen zulassen.**

Aus dem in Interviews und Workshops geführten Qualitätsdiskurs wurden darüber hinausgehend folgende **Qualitäten der Prozessgestaltung** bei der Planung von MU ermittelt, die auch in ähnlich dichten und durchmischten Stadtsituationen zur Anwendung kommen können:

- **Die gewünschte urbane Qualität muss von der Vision in die Realität überführt werden können. Dazu braucht es unter den Akteurinnen und Akteuren ein gemeinsames Qualitätsverständnis und konkreträumliche Illustrationen um Potenziale und Konsequenzen für den gebauten Lebensraum gezielt zu erkennen.**
- **Die Planungs- und Nutzungsreihenfolge eines neuen Quartiers setzt den Maßstab für die Erstentwicklung. Durch MU kann die Nutzung baurechtlich langfristig variabel sein, sie muss jedoch durch bauliche Voraussetzungen und Eigentumsverhältnisse unterstützt werden.**
- **Urbane Qualität entsteht auch durch die Bewohnerinnen und Bewohner sowie Nutzenden eines Quartiers. Ohne Belebung sinkt die Attraktivität, weshalb insbesondere bei dichten Stadtquartieren mit einer Vielzahl an Mehrfachansprüchen partizipative Verfahren unabdingbar sind.**

Mit den Ergebnissen des Projekts „Qualitäten Urbaner Gebiete“ ist eine erste Grundlage geschaffen, das Forschungsfeld der Einsatzmöglichkeiten des neuen Baugebietstyps „Urbanes Gebiet“ (MU) weiter zu öffnen. Mit seinen spezifischen Voraussetzungen ist es ein wichtiger Baustein des Stadtgeflechts. Es muss sich nun zeigen, wie sich MU in der Zukunft bewähren. Die erarbeiteten Erkenntnisse und Methoden unterstützen den wichtiger werdenden Qualitätsdiskurs der baulich-räumlichen Gestalt und des urbanen Erlebens in verdichteten Städten in Sinn einer lernenden Baukultur.

Die Ergebnisse wurden in Form eines „Projekt-Koffers“ aufbereitet. Dieser enthält eine Anleitung und praxisgerechte Vorlagen zur Planung und Durchführung von „Szenarien-Workshops“ zugunsten der Qualitätsdiskussion in der Projektentwicklung.

Abstract

Qualities of “Urban Zones”

“The city is built” (Koch 1988). As a result of urbanization, multiple demands overlap on the ever-shrinking urban space with conflicting priorities of density, diversity, acceptance, and appropriation. The values of the sustainable European city describe approaches to further develop this space in an economical and qualitative manner, and to overcome functional divisions. An appropriate mix of living, working, education, supply, and leisure facilities in combination with short distances is meant to facilitate everyday life and conserve resources.

If the city changes, the way of living together changes as well. While the city is subject to constant change, it is also home to its citizens. Therefore, the reconstruction of a city always happens in the heart of its population and their longing for guidance.

To strengthen the new coexistence in the city, a new type of land-use was introduced in the 2017 amendment to the building law. This so called “Urban Zoning” (MU) gives developers, investors, and planners a new tool which breaks new ground in terms of building density, mixed-use areas, and noise protection.

The aim of the project “Qualitäten Urbaner Gebiete” is to identify findings on the potential for use as well as advantages and disadvantages in the planning or future utilization phases. This is done with focus on the following research question:

Which structural-spatial design of buildings and interstitial spaces takes the new, dense mixed use of “Urban Zones” and its future evolution into account?

Since MU have only been defined by building law for a few years, there are not yet any realized or vitalized development areas which could be subject of this study. There is, however, an increasing number of area developments which have integrated MU into land-use planning.

The research project first identifies “Urban Qualities”. This is done through literature research and the evaluation of European best practice examples. Based on this, seven theses of urban qualities are formulated on the one hand. On the other hand, the theses serve as benchmark for the analysis of five case studies of different project developments that implement MU. In this way, it was possible to gain an initial in-depth insight into the current practice on MU and to have concrete discussions with the stakeholders involved. This was done based on plans that had already been established and with the help of scenario workshops in which alternative possible uses and spatial consequences were explored. In this process, suitable procedures were also examined to be able to conduct an appropriate quality debate and to finally transfer wishes and needs from a planning stage to reality.

Key conclusions from the qualitative research cover the following **potential uses** of MU:

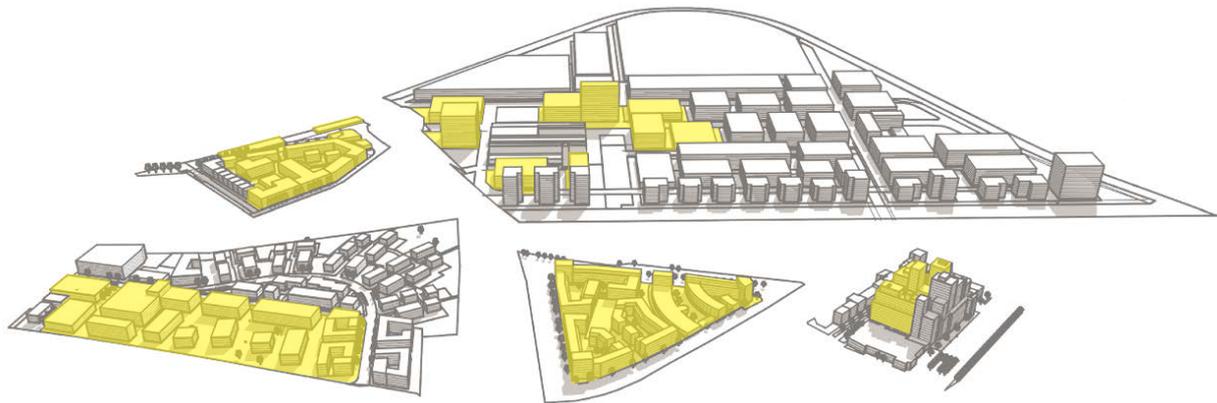
- **MU offer higher density and greater freedom in the mix of uses than other zoning categories. However, this freedom comes with the responsibility to shape diversity as well as change in a high-quality and resilient manner with the help of suitable building typologies. As a robust framework, MU is well suited for this purpose and can take on a pioneering role within its neighborhood.**
- **Planning must take the role and impact range of MU into account. MU can create differentiated conditions for everyday life and urban atmosphere for its surrounding neighborhood.**
- **To ensure that greater building density does not become a limitation, open spaces in MU must be designed according to quality and allow for appropriation.**

The quality discussion conducted in interviews and workshops identified the following **qualities of process design** in the planning of MU, which can also be applied in similarly dense and diverse urban situations:

- **The desired urban quality must be transferable from vision to reality. This requires a consolidated understanding of quality among the actors and tangible spatial illustrations to specifically recognize potentials and consequences for the built environment.**
- **The planning and use sequence of a new neighborhood sets the standard for initial development. Through MU, use and function can stay adaptable in the long term according to building law, but this must be supported by corresponding building requirements and ownership structures.**
- **Urban quality is also created by residents and users of a neighborhood. Without activation and urban life, the attractiveness decreases, which is why participatory processes are indispensable, especially in dense urban areas with a multitude of diverse demands.**

The results of the project “Qualitäten Urbaner Gebiete” create a first basis to further open the research field to possible applications of the new building area type MU. With its specific prerequisites, it is an important element of the urban fabric. It yet remains to be seen how MU will develop and prove itself in the future. The findings and methods developed support the increasingly important debate on the quality of the built environment and urban experience in densely populated cities in the sense of an evolving building culture.

The results were prepared in form of a “project toolbox”. It contains instructions and practical templates to design and implement “scenario workshops” for the benefit of the quality debate in project development.



Qualitäten Urbaner Gebiete, Übersicht Fallbeispiele (© CCTP 2020)

Im vorliegenden Bericht wird grundsätzlich eine einschließende Gender-Schreibweise verwendet. Wo dies aufgrund des Begriffs oder der Lesbarkeit nicht sinnvoll erschien, wurde stellvertretend das generische Maskulinum gewählt.

Eine mögliche Zukunft „Urbaner Gebiete“

„Wir registrieren eindeutig den Wunsch nach mehr Mischung. Das heißt, die ganze Funktionstrennung hat sich fast erledigt – bis auf vereinzelt schwere Industrie und Gewerbe, das nach wie vor verkehrsreich sein muss. [...] Über das Schaffen von ‚sauberer Arbeit‘ [...] haben wir inzwischen ganz viele dezentrale Produktionsflächen geschaffen, die auch mit Wohnen verbindbar sind. Also eine leise und dezentrale Produktion, die wenig Emissionen hervorbringt. [...] Vieles von dem Gewerbe, das wir kennen, wird es nicht mehr geben.

Der Einzelhandel wird stark zurückgegangen sein. Der Trend zum Lieferlassen und die Existenz kleiner Showrooms, in denen ich mir bestimmte Sachen im Vorfeld ansehen kann, und erst danach bestelle, erfordern weniger Lagerplatz. [...] Es werden viele kleine Produzent/innen, Künstler/innen oder Architekt/innen diese neuen Räume beleben, weil Investoren inzwischen verstanden haben, dass es schlau ist, solche Quartiere zugunsten einer Lebendigkeit des Viertels zu subventionieren. Wir werden es mit multicodierten Gewerbeeinheiten zu tun haben, die im Tagesablauf vielleicht die Nutzung wechseln. [...] Flexibilität wird an Bedeutung gewinnen.

Seit den frühen Zwanzigern, also seit jetzt, machen sich die Kreativen aus allen Branchen, [...] die natürlich immer einen Pioniergeist in sich tragen, [...] gefasst auf diese neue Zeit. Dem spielt in die Hände, dass sich neue Techniken entwickeln, wie ich Distanzen überwinden und neue Dienstleistungsformen finden kann. [...] So werden sich die Schwerpunkte nach und nach verschieben. Wir erleben einen Generationenwechsel der Handelnden und Einschätzenden.

Es werden sich alle Pioniere aus dem Palomaviertel, sei es die Verwaltung und seien es die Leute aus der PlanBude, zurückziehen und die Geschehnisse von außen ein bisschen beobachten. Es wird neue Nutzer geben, die prüfen, ob wir richtig gelegen haben mit der Planung. Und es wird sich zeigen, dass das Projekt gelungen ist. In den 30er-Jahren hat die Freie und Hansestadt Hamburg dann das Planrecht weiter für Vermischung geöffnet. Verändert wird auch die Baunutzungsverordnung aufgrund einer Studie, die im Jahr 2020 zum MU durchgeführt wird. Und wir werden neue rechtliche Formen vorfinden, die darauf eingehen, dass man wieder mehr mischen darf und gewisse Lärm- und Emissionsquellen entfallen. Die Dinge werden einfacher. [...] Das MU 2020 war wichtig, weil es bei der Überwindung [...] der Nutzungstrennung geholfen und damit neue Möglichkeiten offeriert hat. [...] Dafür braucht es dann Leute, die das Ganze umsetzen. Es braucht eine Stimmung, eine PlanBude und eine offene Verwaltung. Es braucht aber auch einen Bauherrn, der offen ist, [...] einen der mitmacht.

2040 zeigt sich, dass das MU ein Schrittmacher für Entwicklungen war. Es wird dann aber auch modifiziert und noch offener sein. Also wird es das MU in dieser Form gar nicht mehr geben, sondern wir kommen zum stark vereinfachten Planungsrecht. [...] Soweit meine Vision.“

Bodo Hafke, Dezernent Wirtschaft, Bauen und Umwelt, Bezirksamt Hamburg-Mitte

„Ich würde jetzt am liebsten einen Stift nehmen und weiterskizzieren.“

Martin Lauber, KIB Gruppe, Nürnberg

1. Qualitäten „Urbaner Gebiete“ / Ziel des Projekts

Im Kontext des Megatrends der Urbanisierung und der Werte der Leipzig Charta (EU 2007) zur nachhaltigen europäischen Stadt nimmt der Bedarf nach qualitativollen Räumen in urbaner Dichte zu. Auf immer kleiner werdendem Stadtraum überlagern sich vielfache Ansprüche im Spannungsfeld zwischen Dichte, Mischung, Akzeptanz und Aneignung.

Mit den Werten der nachhaltigen europäischen Stadt sind Ansätze beschrieben, diesen Raum haushälterisch und qualitativoll weiterzubauen und urbane Funktionstrennungen zu überwinden. Durch eine angemessene Gestaltung der Mischung von Wohnen, Arbeiten, Bildung, Versorgung und Freizeiteinrichtungen inmitten kurzer Wege sollen der Alltag erleichtert und Ressourcen geschont werden.

Neue Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet“

Um das neue Zusammenleben in der Stadt zu stärken und der funktionalen Trennung in der Stadt entgegen zu wirken, wurde 2017 in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine neue Baugebietskategorie eingeführt (vgl. BMJV 2017). Mit dem „Urbanen Gebiet“ (MU) wird Entwicklern, Investorinnen, Planerinnen und Planern ein neues Werkzeug gegeben, das in Bezug auf bauliche Dichte, Nutzungsmischung und Lärmschutz neue Wege geht. Die Herausforderung besteht nun auch darin, in der Planung den heutigen und einen unbekannteren zukünftigen Bedarf zu integrieren. Eine erste Voraussetzung ist mit dem neuen MU gegeben. Sollen Nutzung und Mischung über lange Zeit variabel gestaltbar bleiben, bedarf es außerdem eines robusten Städtebaus und resilient entwicklungsfähiger Gebäude.

„Resilienz ist ein Gradmesser der Verletzlichkeit und Handlungsfähigkeit – und eben nicht einer ‚passiven Widerstandsfähigkeit‘ – eines Systems. Das System überwindet Stressoren, kann sich selbst erneuern, weiterentwickeln und geht daher gestärkt hervor. Aus einer resilienten Haltung können Fähigkeiten zur proaktiven Gestaltung von laufenden Anpassungen und strategischen Transformationen aufgebaut werden.“
(Peter Schwehr / CCTP, 01.12.2020)

Während die Auswirkungen der Baurechtsnovelle¹ vorwiegend das quantitative Planungsrecht von Art und Maß der baulichen Nutzung betreffen, benötigen Institutionen, Planende und Bevölkerung konkrete baulich-räumlich Visionen, um angemessen am Dialog teilzunehmen und gewünschte Qualitäten zu bestellen.

In den bisherigen und dem Gesetzesbeschluss zur Baurechtsnovelle teilweise vorausgehenden Studien (siehe Kapitel 3) sowie den entstandenen planungsrechtlichen und prozessualen Vorgaben fehlt bis dato diese Auseinandersetzung mit der konkreten,

¹ Die Reform soll u.a. „durch die Möglichkeiten einer städtebaulichen Nachverdichtung die Innenentwicklung stärken und das Zusammenleben in der Stadt zugleich am Nachhaltigkeitsgrundsatz ausrichten.“ (Krautberger/Stüer 2018: 7)

baulich-räumlichen Gestalt von Gebäuden und Zwischenräumen, die unmittelbar auf Nutzungsmix, effektive Durchmischung, urbane Qualität und Attraktivität Einfluss nehmen. Des Weiteren unterliegen Städte einem steten Wandel, der bei der Planung und Erstellung von MU berücksichtigt werden muss. Dieser Wandel und lokal-spezifische Rahmenbedingungen sind Gründe, weshalb kein „ideales Modell von Nutzungsmischung“ festgeschrieben werden soll (vgl. z.B. BMVBS/BBRR 2000, SNF 2015).

Die Herausforderung besteht darin, bauliche und gestalterische sowie lokal-spezifische Ansätze zu formulieren, die einem aktuellen Bedarf entsprechen und dem Wandel der Zeit standhalten können. Können Nutzung und Mischung grundsätzlich variabel sein, bedarf es zwingend auch entwicklungsfähiger resilienter baulicher Strukturen. Nur so können Nutzung, Ressourcen und Investitionen im Sinn der drei Säulen der Nachhaltigkeit langfristig wertbeständig betrieben werden.

Da in durchmischten Gebieten ein Großteil des zivilgesellschaftlichen Lebens stattfindet, müssen neben überbauten Flächen unbedingt auch Frei- und Zwischenräume berücksichtigt werden. Plätze, Höfe, Straßen und Gassen sind elementar zur funktionalen Erschließung von Gebieten und gleichzeitig wichtige Träger der urbanen Atmosphäre sowie Aneignungsräume der Bevölkerung.

Ziel des Projekts

Im vorliegenden Forschungsbericht werden Potenziale von MU aufgezeigt und Konsequenzen für den Prozess der Bauleitplanung, der Bauplanung und die Aufwertung des (Zwischen-)Raums formuliert. Durch die Illustration räumlicher Situationen und Einsatzmöglichkeiten entstehen im Dialog der Institutionen, Investoren, Planerinnen und Planer konkrete Grundlagen zur Aushandlung der baulich-räumlichen Gestalt von MU sowie abgeleitete Handlungsempfehlungen für die Prozessgestaltung und Qualitätssicherung.

Ansatz und Forschungsfrage

Mit der Einführung von „Urbanen Gebieten“ mit der Abkürzung „MU“ in § 6a der BauNVO im Mai 2017 werden neuartige Voraussetzungen für die Entwicklung von Mischnutzungen und Dichte geschaffen². Einerseits kann vermehrt Wohn- und Lebensraum in gewerblich geprägten und anderen dichter bebauten Gebieten mit innerstädtischem Charakter entstehen. Andererseits kommen mit einer erhöhten baulichen Dichte und einem planungsrechtlich gesicherten wandelbaren Nutzungsmix auch Herausforderungen.

² Im Städtebaurecht wird 2017 in der Baunutzungsverordnung die neue Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet“ (MU) eingeführt. Den „Kommunen [soll] hiermit zur Erleichterung des Bauens in stark verdichteten städtischen Gebieten mehr Flexibilität eingeräumt werden, ohne dabei das grundsätzlich hohe Lärmschutzniveau zu verlassen. Parallel ist die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) geändert worden.“ (Krautzberger/Stüer 2018: 9)

Neu als MU festgesetzte Bereiche benötigen Zeit zu wachsen und Potenzial, sich im Lauf der Jahre zu verändern. Aufgrund der neuen Situation im deutschen Planungsrecht ist es daher einerseits wichtig, bisherige Szenarien mit hoher Dichte und Mischung baulich-räumlich zu prüfen und andererseits notwendig, geeignete qualitative Maßnahmen für potenzielle MU und beteiligte Akteure zusammenzustellen. Im Zentrum steht dabei stets die Haltung, resiliente und attraktive Typologien für Gebäude und Zwischenräume zu erstellen, die Orte beleben und nachhaltig wertbeständig „gebrauchen“.

Die neuen Bedingungen benötigen deshalb eine angemessene Konzeption während der Planung und Festsetzung neuer Nutzungsflächen, Gebäude und Zwischenräume, um schließlich auf der baulichen Ebene eine qualitätsvolle (Nach-)Verdichtung und zielführende Nutzungsmischung sicherzustellen. Das Forschungsvorhaben befasst sich im vorliegenden Schlussbericht daher mit der Forschungsfrage:

Welche baulich-räumliche Gestaltung von Gebäuden und Zwischenräumen trägt der neuen, verdichteten Mischnutzung „Urbane Gebiete“ und ihrem zukünftigen Wandel Rechnung?

Die Antworten werden in strategisch einsetzbare, baulich-räumliche und prozessbezogene „**Gestaltungsbausteine**“ zusammengefasst, um stadträumliche Qualitäten für MU auszuhandeln, zu planen, umzusetzen und zukünftig anpassbar zu betreiben. Das Projekt versteht sich im Kontext der bisherigen Stadtentwicklungsforschung³ und liefert Antworten im Qualitätsdiskurs urbaner Dichte.

Zielgruppen

Zielgruppen der Ergebnisse des Forschungsprojekts sind Investoren, Entwickler, Planer, Behörden und weitere Akteure, die sich mit der Realisierung von Baugebieten befassen und vor allem die neue Gebietskategorie MU als Nutzungskategorie einsetzen möchten. Für diese Zielgruppen werden im vorliegenden Bericht geeignete Methoden und Beispiele geliefert, um baulich-räumliche sowie Prozessqualitäten zu schaffen und die neuen MU mit vielen, auch zukünftigen Qualitäten in das Stadtgeflecht zu integrieren.

³ Zum Beispiel: Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (BBSR 2020a). Nutzungsmischung und die Bewältigung von Nutzungskonflikten in Innenstädten, Stadt und Ortsteilzentren (BBSR 2017)

2. Qualitäten und Realitäten / Methodisches Vorgehen

Im Forschungsprojekt wurden zwei Studien durchgeführt. Sie umfassen einerseits eine Analyse **internationaler Best-Practice-Beispiele** bestehender dichter städtischer Quartiere mit hoher Nutzungsmischung. Andererseits wurde eine **Literaturrecherche** durchgeführt, um existierende Qualitätsmerkmale und Ansätze zur Qualitätsbestimmung zu erfassen. Beide Studien fokussieren auf baulich-räumliche Faktoren und planerische Prozesseigenschaften sowie deren Effekte auf eine qualitätsvolle Dichte und Mischung. Beide Untersuchungen sind schließlich in sieben **Thesen urbaner Qualität** zusammengefasst.

Anschließend werden fünf **Entwicklungsgebiete** mit dem Baugebietstyp MU als Fallbeispiele vorgestellt. Mithilfe von Recherchen öffentlich zugänglicher Unterlagen und **Interviews** mit den wichtigsten beteiligten Akteuren wurden die wesentlichen Aspekte der Entwicklungsgebiete erfasst und aufbereitet. In weiterführenden **Szenarien-Workshops** mit denselben Akteuren wurde dann die Funktion und Rolle des MU im Plangebiet weiter bestimmt. Mithilfe fiktiver Szenarien wurden weitere Einsatzgebiete von MU diskutiert, Konsequenzen abgeschätzt und „Gestaltungsbausteine“ abgeleitet. Diese Gestaltungsbausteine enthalten Vorschläge für qualitätsvolle baulich-räumliche Situationen in MU und zur Steigerung der Prozessqualität.

In der Analyse der Best-Practice-Beispiele, den Literaturrecherchen und der Diskussion der Fallbeispiele erfolgt die Erfassung MU-spezifischer Parameter wie Dichte und Nutzungsmischung, Wandel und Umgang mit Lärm unter Berücksichtigung von folgenden **Betrachtungsebenen**. Dadurch sind funktionale und baulich-räumliche Qualitäten in urbanen, verdichteten Situationen sowie wichtige Prozesseigenschaften ganzheitlich erfasst:

- Gebäude / Bauwerk einschließlich der Nutzung
- Städtebauliche Figur / Baukörper
- Zwischenraum / Umgebung
- Schnittstellen zu benachbarten Gebieten
- Energiekonzepte / Mobilitätskonzepte
- Prozesseigenschaften
- Instrumente und Akteure
- Motive

Die Zusammenstellung der **Erkenntnisse** besteht aus einer Aufstellung der Einsatzmöglichkeiten von MU und deren Konsequenzen (= Argumentarium), einer **Methodenreflexion** sowie einem **Fazit** mit weiterführenden Forschungsfragen.

Als Ergebnis entsteht schließlich ein **Projekt-Koffer**, der aus Handlungsempfehlungen in Form eines **Workshop Canvas⁴ für Szenarien-Workshops** und im Projekt gewonnenen **Gestaltungsbausteinen** besteht. Der Projekt-Koffer dient im Dialog als praxisbezogenes Instrumentarium, mit dem eindeutige Bezugspunkte diskutiert und die Rolle sowie Qualitäten „Urbaner Gebiete“ ausgehandelt werden können.

Die Ergebnisse verstehen sich als MU-spezifische Ergänzung zu strategischen Planungshilfen, Rahmenbedingungen und übergeordneten Zielformulierungen. Die Ergebnisse lassen sich darüber hinaus auch in Qualitätsdiskussionen zu Stadtsituationen ohne MU einsetzen, die eine erhöhte Dichte, Mischung und Wandelbarkeit anstreben.

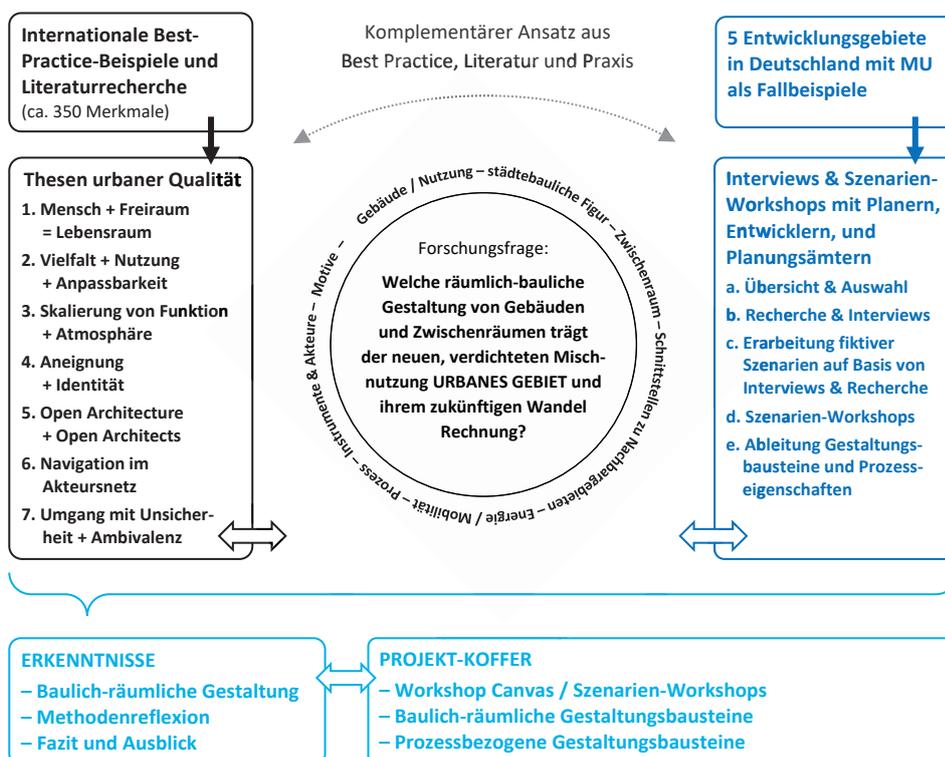


Abbildung 1 – Forschungslayout Qualitäten Urbaner Gebiete (© CCTP 2020)

⁴ Ein Workshop Canvas besteht aus Plakatvorlagen mit Fragestellungen und Handlungshinweisen, auf deren Grundlage ein Workshopkonzept präzisiert, durchgeführt und ausgewertet werden kann.

Hinweise

Aufgrund der erst wenige Jahre zurückliegenden Einführung der Baugebietskategorie MU mit der Baurechtsnovelle 2017 stehen Entwicklungsgebiete, in denen dieser Baugebietstyp eingesetzt wird, weitestgehend noch in der Phase der Bauleitplanung. Es bestehen bislang (bestätigt durch Aussagen mehrerer Interviewpartner) noch keine Rechtsprechungen, die in Zukunft einen wesentlichen Einfluss auf die Verwendung der urbanen Gebiete entwickeln oder quantifizierbare Nutzungsverteilungen festlegen könnten.

Die ausgewählten Fallbeispiele werden erst nach dem Abschluss des Forschungsprojekts realisiert, weshalb sich die Analyse der baulich-räumlichen Qualitäten in MU im vorliegenden Bericht auf (teilweise verbindliche oder vertraglich gesicherte) Instrumente und Verfahren zur Aushandlung und Qualitätssicherung der gebauten Umwelt in den urbanen Gebieten beschränkt. Mit der Beschränkung auf fünf Fallbeispiele können nur qualitative Aussagen im jeweiligen Setting getroffen werden. Aus diesem Grund sind die Fallbeispiele ausführlich dokumentiert.

In der Literatur zur urbanen Verdichtung findet sich die Begrifflichkeit eines atmosphärisch hergeleiteten *Dichtefaktors* (vgl. Tröger & Eberle, 2015)⁵. Die Verwendung des Konzepts wurde im Forschungsprojekt geprüft und schließlich verworfen, da einerseits die Festlegung des jeweiligen Stadtperimeters in der entsprechenden Publikation nicht definiert ist und daher nicht direkt übertragen werden kann. Andererseits fanden sich nicht immer vollständige Angaben zu den Geschossflächen der betrachteten Ausgangs- und Fallbeispiele, sodass eine Berechnung dieses Faktors und ein Vergleich nicht möglich waren. Zuletzt behandelt die erwähnte Publikation gebaute und belebte Stadtquartiere – die baulichen Realitäten der gewählten Fallbeispiele (sowie an anderen Orten) entstehen jedoch erst in der Zukunft.

Lesart, Quellen und Schlüsselbegriffe

Erläuterungen von verwendeten Begriffen, die zum unmittelbaren Verständnis des Texts hilfreich sind, finden sich in Fußnoten auf der jeweiligen Seite. Wichtige Kernaussagen im Fließtext sind gelb unterstrichen.

Die verwendeten Quellen der Best-Practice-Beispiele (Kapitel 4.1.1 bis 4.1.9) finden sich im Anschluss an die Best-Practice-Beispiele ab Seite 48. Die Quellen zu den Fallbeispielen (Kapitel 5.1 bis 5.5) sind jeweils am Ende des Fallbeispiels angegeben.

Wichtige Schlüsselbegriffe sind im Anhang definiert.

⁵ Tröger, Eberhard; Eberle, Dietmar, 2015: Dichte Atmosphäre. Über die bauliche Dichte und ihre Bedingungen in der mitteleuropäischen Stadt. Basel: Birkhäuser.

Verbreitung der Ergebnisse

Die Ergebnisse dieses Forschungsberichts werden über Portale des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), der Hochschule Luzern – Technik & Architektur und der Technischen Universität Berlin digital veröffentlicht. Zusätzlich werden die Inhalte in den verschiedenen Studienrichtungen und Weiterbildungen gelehrt. Darüber hinaus sind wissenschaftliche Publikationen in Fachzeitschriften oder an Konferenzen und Fachtagungen vorgesehen.

3. Die neue Baugebietskategorie / „Urbanes Gebiet“

Das „Urbane Gebiet“ (MU) ist in der aktuellen Baunutzungsverordnung sowie in der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) (Bundesregierung 2017) in bestehende Baugebietstypen eingegliedert. In Kapitel 3.1 werden die bauplanungsrechtliche Einordnung und die jeweiligen Definitionen und Richtwerte wiedergegeben.

Anschließend wird in Kapitel 3.2 die Entstehungsgeschichte des Urbanen Gebiets, ausgehend von der Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt, vorgestellt, um die Motive und Hintergründe zu erläutern.

Die beiden genannten rechtsverbindlichen Rahmenbedingungen, in denen das MU bisher verankert ist, sind als Teil des öffentlichen Baurechts wie folgt einzuordnen:

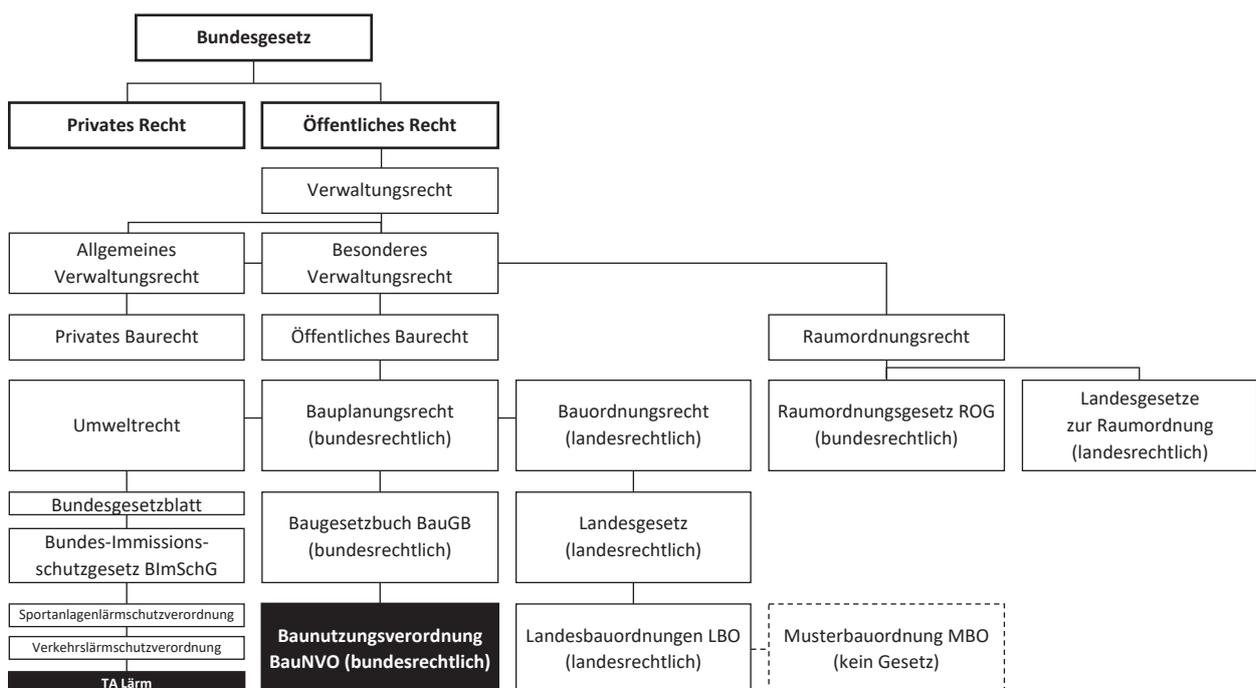


Abbildung 2 – Rechtlicher Kontext zum Urbanen Gebiet (© CCTP 2020)

3.1. Baunutzungsverordnung / Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) definiert in § 6a „Urbane Gebiete“ die Art der baulichen Nutzung von MU wie folgt:

„Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.“ (BMJV 2017, BauNVO § 6a Abs. 1)

Zulässig sind:

„Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.“ (BMJV 2017, BauNVO § 6a Abs. 2)

Ausnahmsweise zugelassen werden können:

„Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, Tankstellen.“ (BMJV 2017, BauNVO § 6a Abs. 3)

Außerdem gilt:

„Für urbane Gebiete oder Teile solcher Gebiete kann festgesetzt werden, dass in Gebäuden im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht oder nur ausnahmsweise zulässig ist, oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind, ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist, oder ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist.“ (BMJV 2017, BauNVO § 6a Abs. 4)

Die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung umfasst gemäß BauNVO § 17 Abs. 1 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0 in MU.

„Die Obergrenzen des Absatzes 1 können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Dies gilt nicht für Wochenendhausgebiete und Ferienhausgebiete.“ (BMJV 2017, BauNVO § 17 Abs. 2)

Im Vergleich zu Mischgebieten (MI) dient das MU zusätzlich sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören – ohne die Festlegung einer gleichmäßigen Nutzungsmischung (wie sie in der Praxis der MI oft geregelt ist). In Urbanen Gebieten sind keine Gartenbaubetriebe zugelassen. Tankstellen und Vergnügungsstätten können dort nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Im Vergleich zu Kerngebieten (MK) dient das MU dem Wohnen, Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, ohne jedoch Handelsbetriebe, zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur einzubeziehen. Hier zeigt sich zwischen MK und MU z.B. ein Unterschied in der Maßstäblichkeit kultureller Einrichtungen. Im MK sind zusätzlich Verwaltungsgebäude, Vergnügungsstätten, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen möglich (sowie spezifische Wohnnutzungen für Aufsichts-/Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber/Betriebsleiter oder nach Festsetzungen im Bebauungsplan).

In Bezug auf das Maß der baulichen Dichte sowie die Mischung gemäß BauNVO § 17 und die Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden der TA Lärm (ansonsten wird das MU wie alle anderen Baugebietstypen behandelt) lässt sich das MU folgendermaßen einordnen:

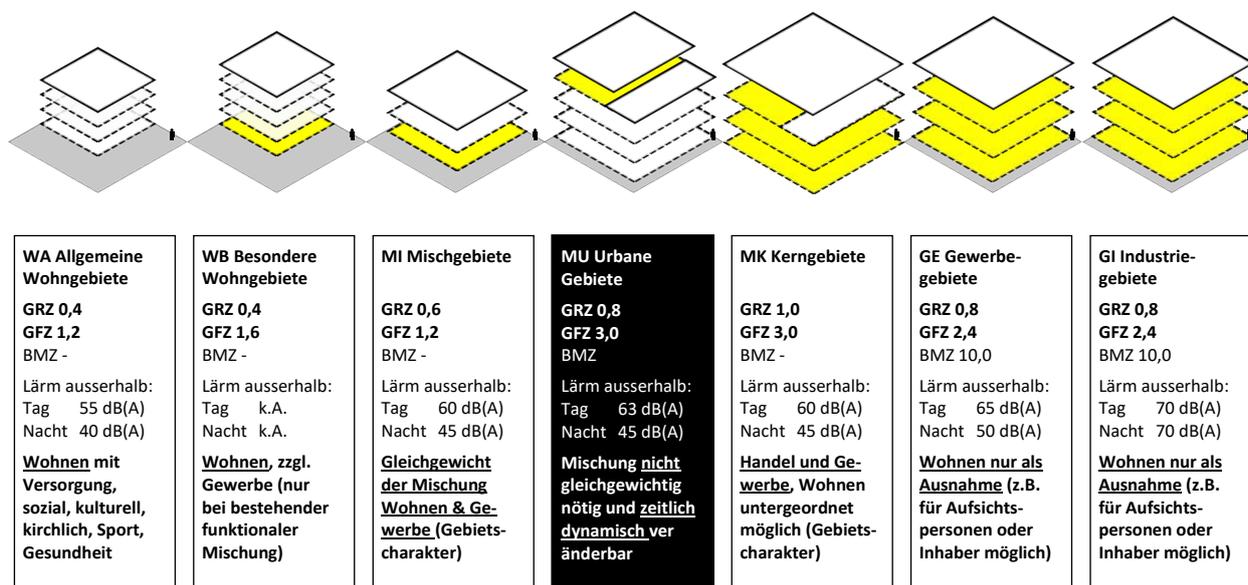


Abbildung 3 – Einordnung „Urbanes Gebiet“ in der Baunutzungsverordnung (© CCTP 2020)

Ein wesentliches Alleinstellungsmerkmal des MU ist das Fehlen eines Mischungsschwerpunkts. Dies bedeutet im Kontext der aktuellen Rechtslage, dass die Mischung zeitlich dynamisch veränderbar bleiben kann.

In der aktuellen Musterbauordnung (MBO 2016) finden sich keine Bezüge zum MU, jedoch ist es in einigen Landesbauordnungen explizit einbezogen (z.B. Landesbauordnung für Baden-Württemberg 2019, Bayrische Bauordnung 2020).

3.2. Entwicklung zum neuen Baugebietstyp „Urbane Gebiete“ (MU)

Die Entwicklung des MU der heutigen Baunutzungsverordnung beginnt mit der „Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt“ (2007). Sie wurde anlässlich eines informellen Ministertreffens zwischen den 27 in Europa für Stadtentwicklung zuständigen Ministerinnen und Ministern erstellt und beschreibt Herausforderungen europäischer gebauter Städte und Lösungsansätze im Kontext urbaner Verdichtung:

„Eine wichtige Grundlage für die effiziente und nachhaltige Nutzung von Ressourcen ist eine kompakte Siedlungsstruktur. Diese kann durch eine Stadt- und Regionalplanung, die eine Zersiedlung des städtischen Umlandes verhindert, erreicht werden. Hier muss engagiert dafür gesorgt werden, dass das Flächenangebot gesteuert und Spekulationen eingedämmt werden. Als besonders nachhaltig hat sich dabei das Konzept der Mischung von Wohnen, Arbeiten, Bildung, Versorgung und Freizeitgestaltung in den Stadtquartieren erwiesen.“ (Europäische Union. Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt. 25.05.2007. EU2007: 4)

In Deutschland sind die Ansätze der Leipzig Charta in der „Initiative Urbanität, Mobilität und kurze Wege“ des ForschungsKollegSiegen an der Universität Siegen (vgl. Bukow et al. 2013) aufgenommen. Als Teil eines Plädoyers für einen nachhaltigen, inklusiven Städtebau sind dort bestehende Defizite aufgezeigt und ein Reformvorschlag der Baunutzungsverordnung formuliert, der die Einführung einer neuen Gebietskategorie als „urbanes Mischgebiet“ beschreibt (vgl. Bukow et al. 2013).

Im selben Jahr ist im Koalitionsvertrag der 18. Legislaturperiode (CDU/CSU/SPD 2013) festgehalten, Nutzungsmischungen im städtischen Kontext weiter zu fördern und so den Flächen- und Ressourcenverbrauch zu reduzieren:

„Gebrauchen aber nicht verbrauchen – ist das Prinzip beim Umgang mit der begrenzten Ressource Boden. Gemäß der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie wollen wir die Flächenneuanspruchnahme bis 2020 auf höchstens 30 ha pro Tag begrenzen. Wir werden u. a. prüfen, wie wir sinnvolle Nutzungsmischungen in innerstädtischen Gebieten mit begrenztem Flächenpotential weiter fördern können.“ (CDU/CSU/SPD 2013: 119)

Seitens der Europäischen Union fand 2014 die Änderung der bestehenden Richtlinie 2011/92/EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten statt. Die Anpassungen umfassen insbesondere den nachhaltigen Umgang mit der Ressource Boden inkl. der Senkung des steigenden Flächenverbrauchs (vgl. EU 2014). Die Inhalte der neuen Richtlinie 2014/52/EU sind seit 2017 im Städtebaurecht verankert.

Im Bericht „Kommunale Strategien für die Entwicklung gemischtgenutzter und verdichteter Gebiete“ (auch „Großstadtstrategie“ genannt) der Arbeitsgruppe der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz (2015) wird erstmals eine neue Baugebietskategorie mit detaillierten Zulässigkeiten beschrieben. Das „Mischgebiet

der Innenentwicklung“ sieht dabei Höchstwerte für das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,8 und bei einer der Geschossflächenzahl GFZ von 2,4 vor (vgl. BMK 2015: 12). Im gleichen Jahr wird später anlässlich der Bauministerkonferenz das neue Programm des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit mit dem Titel „Neues Zusammenleben in der Stadt“ vorgestellt (BMUB 2015b). Es adressiert die Herausforderungen der Bevölkerungsentwicklung in den deutschen Städten und schlägt weitergehende Maßnahmen vor. Eine dieser Maßnahmen umfasst die Schaffung eines neuen Baugebietstyps in der Baunutzungsverordnung mit der Bezeichnung „Urbanes Gebiet“, um eine kompakte Stadt durch die Verdichtung innerstädtischer Quartiere zu fördern. Das „Urbane Gebiet“ soll den Spielraum von Kommunen erweitern, um lokale Lösungen zur Erschließung von Bauland im urbanen Raum rechtlich zu ermöglichen. Des Weiteren wird im Programm auf die Abstimmung und Flexibilisierung des Bauplanungs- und Immissionsschutzrechtes hingewiesen (vgl. BMUB 2015b: 3).

In den Handlungsempfehlungen des vom BMUB entwickelten Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen (2015) wird ebenfalls die Anpassung der Baunutzungsverordnung zugunsten der Schaffung von Wohnraum gefordert, „um Wohnbauvorhaben in flexibler Nutzungsmischung und mit höheren Dichten praxisgerecht zu ermöglichen, z.B. durch die Einführung einer neuen Gebietskategorie ‚Urbanes Wohngebiet‘ beziehungsweise eine Flexibilisierung der Vorgaben zur Nutzungsmischung für Mischgebiete“ (BMUB 2015a: 2).

Der Gesetzesentwurf der Bundesregierung (2016) fordert schließlich die Änderung des Städtebaurechts durch die Einführung eines neuen Paragraphen § 6a „Urbane Gebiete“ in die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und formuliert das maximale Maß der baulichen Dichte mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0 für das MU (vgl. BT 2016b: 15).

In der entsprechenden Änderungsvorlage (2016) der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) sind baugebietsbezogene Immissionswerte vorgeschlagen, um das Bauen in stark verdichteten städtischen Gebieten zu erleichtern. Für das MU sollen allgemein um 3 dB(A) höhere Immissionsrichtwerte als in Mischgebieten gelten (vgl. BR 2017: 2, BT 2016a: 5). Aus Sicht des Deutschen Städtetags (2017) waren diese Werte jedoch nicht geeignet, um gesundes Wohnen, das einen Schwerpunkt des Urbanen Gebiets darstellt, zu wahren und es wurde vorgeschlagen, auf die Immissionsrichtwerte in den Mischgebieten zurückzugreifen (vgl. DST 2017: 4).

In der Vorbereitung zur Städtebaurechtsnovelle wurde der neue Gesetzesentwurf in einem Planspiel (2016/2017) getestet. Im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) und unter fachlicher Begleitung des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) erarbeiteten das Deutsche Institut für Urbanistik Berlin (Difu) zusammen mit den Kommunen Bamberg, Köln, Leipzig, Sylt, Tübingen und Zingst Einsatzmöglichkeiten und Konsequenzen des Urbanen Gebiets. Die umfassenden Erkenntnisse wurden in die Überarbeitung des Gesetzesentwurf integriert (vgl. Difu 2017).

In der Beschlussempfehlung des Ausschusses für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit des Deutschen Bundestags (2017) bleiben GRZ und GFZ sowie die Anhebung der Immissionsrichtwerte in der TA Lärm bestehen (vgl. BT 2017b: 6, 12).

Die Städtebaurechtsnovelle führt schließlich am 13.05.2017 zur Verabschiedung des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur „Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ durch den Deutschen Bundestag (vgl. BT 2017a).

Die überarbeitete TA Lärm regelt nun die geltenden Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden für MU mit 63 dB(A) tagsüber und nachts mit 45 dB(A) (vgl. Bundesregierung 2017).

Der Muster-Einführungserlass (vgl. FachKomSB 2017) zum Gesetz der Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt und zu weiteren Änderungen des Baugesetzbuches (BauGBÄndG 2017 – Mustererlass) wurde am 28.09.2017 durch die Fachkommission Städtebau beschlossen. Er regelte die Gesetzesänderung und Erweiterung um die neue Baugebietskategorie MU und setzt in den Paragraphen BauNVO § 6a und § 17 Abs. 1 die entsprechenden Vorschriften fest. Mit diesem neuen städtebaulichen Instrumentarium soll es Kommunen ermöglicht werden, eine dichte und nutzungsgemischte Stadt der kurzen Wege zu schaffen und lebendigen öffentlichen Raum zu fördern. Für die neue Baugebietskategorie MU wurde als Maß der baulichen Nutzung die Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und der Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0 festgelegt.

Nach der rechtsverbindlichen Einführung des MU finden sich weitere Hinweise, wie sich ein zukünftiger Vollzug der neuen Baugebietskategorie in der Praxis gestalten könnte⁶. Ähnlich dem Mischgebiet stellt sich die Frage nach quantifizierbaren minimalen bzw. maximalen Nutzungsanteilen, um Verdrängungen zu vermeiden und eine effektive Stadt der kurzen Wege zu wahren (vgl. Hornmann 2017). In Bezug auf die Gliederung verschiedener Nutzungen in einem Urbanen Gebiet führt Schwarz (2018) z.B. aus, dass das MU nicht in zwei Teile auseinanderfallen soll, da dies der beabsichtigten Nutzungsmischung widersprechen würde (vgl. BayVGH 2001).

In Bezug auf den Lärm in dichten städtischen Gebieten mit gemischter Nutzung empfiehlt die Baulandkommission (2019) die Anwendung einer Experimentierklausel, um die hinsichtlich des Lärmschutzes entstehenden Probleme zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen adäquat lösen zu können (vgl. BauKom 2019).

Das MU dient gemäß den o.g. Ausführungen im Wesentlichen dazu, kompakte Siedlungsstrukturen durch Nutzungsmischung zu fördern und dadurch den Ressourcen- und Bodenverbrauch zu reduzieren. Es soll Wohnbauvorhaben durch eine flexible Nutzungsmischung unterstützen und eine höhere Dichte ermöglichen. Es unterstützt das neue, gemischte Zusammenleben in einer Stadt der kurzen Wege und erleichtert Kommunen die Erschließung von Bauland im urbanen Raum. Das MU erhält dabei einen höheren Lärmimmissionswert als Mischgebiete.

⁶ Anlässlich der Städtebaunovelle fand 2017 eine Fachtagung an der Technischen Universität Berlin statt, deren Tagungsband eine Übersicht und Hilfestellungen im Umgang mit den Neuerungen aufzeigt. vgl. Stephan Mitschang (Hrsg.): Städtebaurechtsnovelle 2017, 1. Auflage, Baden-Baden: Nomos, 2018.

Im Kontext der Baurechtsnovelle kommen auch die Notwendigkeit einer Flexibilisierung sowie eine Experimentierklausel in Bezug auf den Lärmschutz zur Sprache. Sie schlägt sich in der aktuellen TA Lärm jedoch bisher nur im genannten Rahmen wieder.

Neben den erwähnten Aspekten gibt Sabine Baumgart (2019) einen Überblick über den Stand der Diskussion für und gegen die neue Baugebietskategorie und nennt drei Dimensionen, die bei der Planung von MU relevant werden:

- Sozialräumliche Dimension
- Stadtentwicklungsplanerische Dimension
- Instrumentelle Dimension

Diese Dimensionen beschränken sich nach Auffassung des Forschungsteams nicht auf die neue Baugebietskategorie MU, sie sind dort jedoch aufgrund der erhöhten Mischung und baulichen Dichte von gesteigerter Bedeutung.

Im vorliegenden Bericht liegt der Fokus auf der baulich-räumlichen Gestaltungsqualität sowie der prozessbezogenen Qualität als Rahmenbedingungen für die Aushandlung angemessener Anforderungen an MU.

4. Studien / Best Practice und Literaturanalyse

Die folgenden Unterkapitel sind Ergebnis einer Best-Practice-Analyse und Literaturrecherche. In Kapitel 4.1 **Best Practice** sind neun Stadtquartiere steckbriefartig beschrieben, die von der Fachwelt für ihre Qualitäten anerkannt sind. Die Auswahl erfolgte mit dem Ziel, möglichst unterschiedliche Größen und Kubaturen von Bebauungen hoher Dichte und hoher Durchmischung abzubilden und ihre Erfolgsfaktoren zu erfassen. Im Sinn der „nachhaltigen europäischen Stadt“ (EU 2007) beschränkt sich die Auswahl auf Städte im europäischen Raum.

In Kapitel 4.2 **Literaturanalyse** sind baulich-gestalterische Strategien und stadt-räumliche Qualitäten zusammengefasst, die von der Fachwelt und unter Bezug auf Bewohnerinnen und Bewohner sowie Nutzende bestehender dichter und durchmischter Quartiere als erfolgreich und angemessen angesehen werden. Die Auswahl der Literatur erfolgte mit Fokus auf jüngste deutschsprachig verfügbare Studien unter Einbezug einschlägiger Forschungsdatenbanken und in Bezug auf die Relevanz von qualitativen Aussagen bzgl. der baulich-räumlichen Gestaltung dicht bebauter und stark durchmischter urbaner Quartiere (im allgemeinen Sinn).

Bei der Darstellung der Ergebnisse aus der Literaturrecherche sind exemplarische Merkmale aus den Best-Practice-Beispielen integriert. Auf diese Weise entsteht eine Verdichtung von teilweise theoretischen Überlegungen aus der Literatur mit Aspekten, die sich in der baulichen Realität als tauglich erwiesen haben.

Die Erfassung relevanter Aussagen folgte dem Ziel, spezifische Maßnahmen der baulich-räumlichen Gestaltung und prozessbezogene Aspekte im Zusammenhang mit einer hohen baulichen Dichte und hohen Nutzungsdurchmischung aufzuzeigen und möglichst präzise zu erfassen. Die systematische Analyse erfolgt entlang den bereits etablierten **Betrachtungsebenen**:

- Gebäude / Bauwerk einschließlich der Nutzung
- Städtebauliche Figur / Baukörper
- Zwischenraum / Umgebung
- Schnittstellen zu benachbarten Gebieten
- Energiekonzepte / Mobilitätskonzepte
- Prozesseigenschaften
- Instrumente und Akteure
- Motive

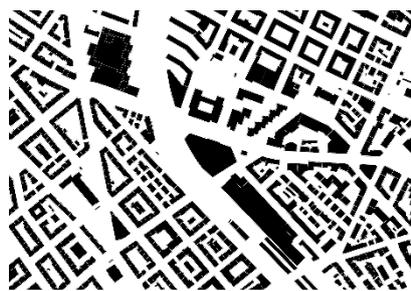
In Kapitel 4.3 **Thesen urbaner Qualität** findet eine Synthese der Erkenntnisse aus den Studien statt. Dort sind sieben Thesen urbaner Qualität beschrieben, die als Gradmesser der Fallbeispiele dienen. Die erarbeiteten Qualitäten fließen somit direkt in die weiteren Untersuchungen der Fallbeispiele und ihrem jeweiligen Einsatz von MU ein.

4.1. Best Practice / Internationale Beispiele

Die folgende Übersicht zeigt Schwarzpläne, wichtigste Kennzahlen und Highlights der analysierten Stadtquartiere, geordnet nach ansteigender Arealfläche. Im Anschluss ist jedes Best-Practice-Beispiel steckbriefartig beschrieben. Wesentliche Erkenntnisse aus den Best-Practice-Beispielen sind in die Literaturanalyse im Kapitel 4.2 integriert.

Die herangezogenen Quellen der Best-Practice-Beispiele finden sich ab Seite 48.

**Kalkbreite
Zürich (CH)**



6.725 qm Arealfläche
23.000 qm Nutzfläche aus
72 % Wohnen
28 % Gewerbe
GRZ = 1,0
GFZ = 2,82

HIGHLIGHTS

- Start in Selbstorganisation mit 50 Personen und mehr als 100 Veranstaltungen
- Lobbyarbeit bei Politik & Behörden
- Genossenschaft (Anteil & Partizipation)
- 2000-Watt-Areal, Minergie-P-ECO mit Grundwasserwärmepumpe, PV-Anlagen, autofrei
- Geringer Flächenverbrauch pro Person von 31 qm zzgl. Gemeinschaftsflächen, einfacher Gebäudestandard, kompaktes Volumen
- Lärmschutz durch Grundrisslayouts und Loggien
- Entwicklung mit Gestaltungsplan

→ Kapitel 4.1.1

**Vulkan
Oslo (NO)**



16.000 qm Arealfläche
71.565 qm Nutzfläche aus
76 % Neubaugebiet
24 % Sanierungen
GRZ unbekannt
GFZ = 2,2

HIGHLIGHTS

- Unsichere Marktlage und Bedarf führten zu nutzungsflexiblem Bebauungsplan auf ehemaligem Industriegelände unter Einbezug denkmalgeschützter Industriehallen
- Projektentwicklung in Kooperation von Kommune und Projektentwickler
- Autarkes Energiekonzept mit Geothermie-Kraftwerk
- Kultur- und Kreativunternehmen, Wohnen mit Anteil von 90 % Eigentumswohnungen

→ Kapitel 4.1.2

**Stadtregal
Ulm (DE)**



35.000 qm Arealfläche
38.800 qm Nutzfläche aus
50 % Wohnen
50 % Arbeiten
GRZ = 0,6 bis 0,8
GFZ = 3,0

HIGHLIGHTS

- Bebauungskonzept auf bestehendem Gewerbegebiet als neues Mischgebiet durch Projektentwicklungsgesellschaft, Überzeugungsarbeit bei Stadt und Finanzierern durch Besuche ähnlicher Umnutzungen
- Etappierung erhöhte Akzeptanz (= Nachweis der Nachfrage)
- Eigentumswohnungen, Mietflächen für Gewerbe. Raumhöhen erlauben Nutzungsänderungen
- Renaturierung Flusslauf
- Gebäudestandard nach Energieeinsparverordnung, Anschluss an Fernwärme (Biomassekraftwerk), Kühlung durch Fluss
- Förderung durch Bund-Länder-Programm „Stadtumbau West“

→ Kapitel 4.1.3

Abbildung 4 – Schwarzpläne Best-Practice-Beispiele: Kalkbreite Zürich. Vulkan Oslo. Stadtregal Ulm. Maßstab ca. 15.000, geordnet, Wasserflächen blau eingefärbt. Erstellt auf Basis von OpenStreetMap. (© OpenStreetMap-Mitwirkende, 2020. Verfügbar unter der Open-Database-Lizenz. www.openstreetmap.org/copyright)

**Westerpark / GWL-Terrein
Amsterdam (NL)**



60.000 qm Arealfläche
18.300 qm überbaute Grundfläche mit
93 % Wohnen
7 % Büro, Dienstleistungen

GRZ = 0,25
GFZ unbekannt

HIGHLIGHTS

- Autofreie Stadt der kurzen Wege, fahrradfreundlich, mit Nahversorgung im Quartier
- Integration bestehender Industriebauten
- Räumliche Fassung und Lärmschutz durch höhere äußere Bebauung, innenliegend lockerer bebaut
- Nutzungsmischung überwiegend Wohnen (Eigentums-, Miet- und Sozialwohnungen) mit untergeordneten Gewerbeflächen
- Vielfältige öffentliche Freiräume, Gemeinschaftsgärten für Bewohnende, aktiver Aufbau des Gemeinschaftsgefühls
- Entwicklung mithilfe eines städtebaulichen Anforderungskatalogs und Bedarfsplans, Bürgerbeteiligung

→ Kapitel 4.1.4

**Im Lenz
Lenzburg (CH)**



61.400 qm Arealfläche
81.000 qm Nutzfläche aus
75 % Wohnen
25 % Gewerbe

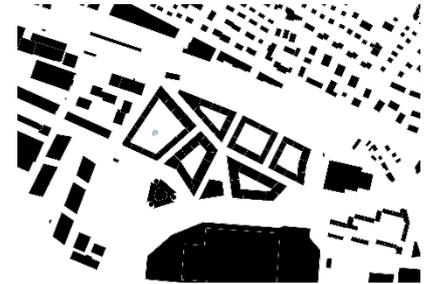
GRZ = 0,3
GFZ = 1,32

HIGHLIGHTS

- Umzoning eines Industriegebiets in ein Mischgebiet mit Entwicklungsleitbild, jedoch keine Realisierung des ursprünglich vorgesehenen Hotels und Kulturangebots
- Gestaltungsplanpflicht, ohne Festschreibung der Nutzungsanteile (Wohnen / Gewerbe)
- Nutzungsmischung aus Mietwohnungen, Alterswohnungen, Gewerbeflächen, Gastronomie
- Differenziertes Freiraumangebot, in Sondernutzungsvorschriften gesichert und von der Stiftung Natur & Wirtschaft zertifiziert
- Preisgekrönte Bewohner-App (Hausmeister, Hausverwaltung, Community, Smart Home)
- Größtenteils Minergie-Standard
- Lärmschutz der Wohnnutzungen durch Anordnung der Gewerbeflächen

→ Kapitel 4.1.5

**Richti-Areal
Zürich-Wallisellen (CH)**



72.000 qm Arealfläche
126.620 qm Nutzfläche aus
40 % Wohnen
50 % Dienstleistungen
10 % Gewerbe/Verkauf

GRZ = 0,4
GFZ = 2,0
BMZ = 8,3

HIGHLIGHTS

- Entwicklung des öffentlichen Freiraums zu Beginn (mit differenzierten Öffentlichkeitsgraden), Gehsteige, Beleuchtung, Baumscheiben und Vorgärten sind in Privateigentum, die Fahrbahn im öffentlichen Besitz
- Ein Baufeld als Nutzungs-Joker eingesetzt
- Prozess mit Testplanung, Richtplanung, Projektstudien, Gestaltungsplan und Architekturworkshops zur Abstimmung von Material, Farben, Fensterformaten und Regeldetails. Sehr hoher Anteil gestalteter Räume, wenige Aneignungsmöglichkeiten
- Anteilige Flächenbegrenzungen für Wohnen und Gewerbe, Festlegung maximaler Verkaufsflächen und Ladengrößen
- Gebäude im Minergie-Standard, Quartier für 2000-Watt-Gesellschaft geplant, jedoch nicht zertifiziert

→ Kapitel 4.1.6

Abbildung 5 – Schwarzpläne Best-Practice-Beispiele: GWL-Terrein / Westerpark Amsterdam, Im Lenz Lenzburg, Richti-Areal Zürich-Wallisellen. Maßstab ca. 15.000, genordet, Wasserflächen blau eingefärbt. Erstellt auf Basis von OpenStreetMap. (© OpenStreetMap-Mitwirkende, 2020. Verfügbar unter der Open-Database-Lizenz. www.openstreetmap.org/copyright)

**Sluseholmen
Kopenhagen (DK)**



92.000 qm Arealfläche
133.000 qm Nutzfläche aus
98 % Wohnen
2 % Gewerbe / Institutionen
GRZ = 0,7
GFZ = 2,2

HIGHLIGHTS

- Neu geschaffene Halbinsel in ehemaligem Industrie- und Hafengebiet mit dem Ziel der sozialen und ökologischen Nachhaltigkeit
- Durchmischte Parzellierung und kleinteilige Typologien führen zu differenzieren Maßstäben und detailreicher Architektur
- Vielfältige Wohnungsgrößen und Eigentumsformen ergeben eine heterogene Bewohnerschaft. Wohnen und Gewerbe in Erdgeschossen
- Öffentlicher, oft landschaftsnah gestalteter Freiraum ohne Konsumzwang, weniger als 50 % des Areals sind überbaut
- Als „Stadt in der Krise“ entstand eine innovative Planungsmethode und Kooperation aus Regierung, Planenden und Entwicklern in einem kreativen konsensorientierten Dialog, „Place Making“ durch Architektur und Landschaftsarchitektur
- 100 % erneuerbare Energien aus Windpark; Solarkollektoren, Wärmepumpen, grüne Dächer

→ Kapitel 4.1.7

**Bo01 / Västra Hamnen
Malmö (SE)**



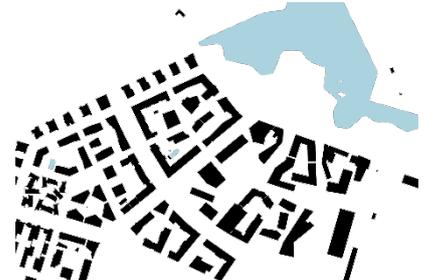
266.844 qm Arealfläche
180.715 qm Nutzfläche
GRZ unbekannt
GFZ = 1,4

HIGHLIGHTS

- Konversion eines Hafengeländes anlässlich der „European Housing Expo“ (2001)
- Versetzte Formen der Blockrandbebauungen erzeugen Freiräume
- Große Bedeutung der Innenhöfe als Windschutz und Treffpunkt mit Gemeinschaftsgärten, Grillstellen und Spielplätzen
- Vorgegebene Wohnungsgrößen (minimal, durchschnittlich), Wohnungsmix inkl. 10 % Kleinwohnungen für Jugendliche, 46 % Eigentumswohnungen; Beschränkung des Einzelhandels auf Erdgeschoss sowie durch Maximalflächen. Ein Stellplatz pro 100 qm
- Entwicklung mithilfe architektonischer Richtlinien pro Gebäudeblock als Comic-Strip inkl. Fassaden, Freiräumen, Material, Farbe, räumliche Effekten und Gebäudehöhen

→ Kapitel 4.1.8

**Seestadt Aspern
Wien (AT)**



2.400.000 qm Arealfläche
2.600.000 qm Nutzfläche aus
80 % Wohnen
20 % andere Nutzungen
GRZ = 0,5
GFZ = 2,6 bis 3,5 (teilweise bis 5,0)

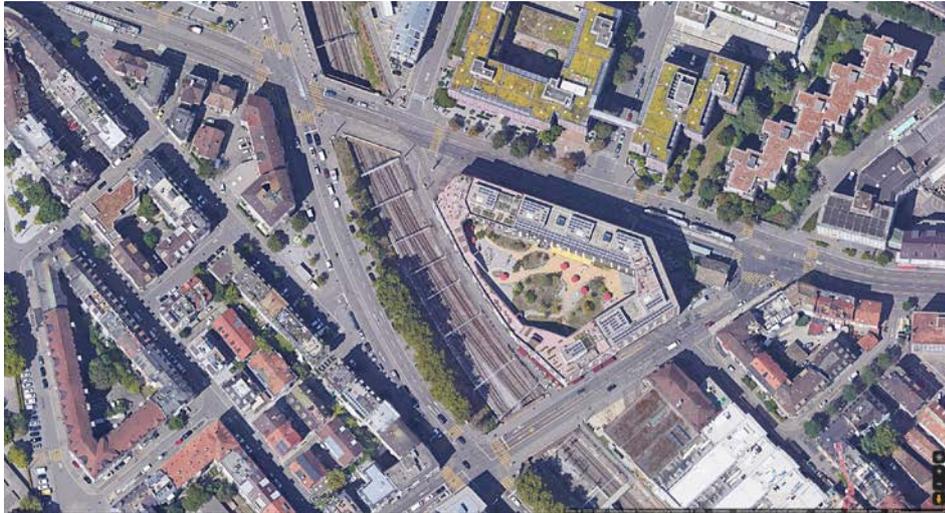
HIGHLIGHTS

- Entwicklung einer Vision des städtischen Lebens mit Synergien zwischen Gebäuden und Freiräumen sowie kurzen Wegen
- Abfolge verschiedener Landschaftsräume mit See ergibt ein attraktives Erlebnis des Stadtraums, Ringstraße als Erholungsraum und Hauptverbindung mit lebendigen Erdgeschosszonen, 50 % der Arealfläche für See, Park-, Grünflächen und Erschließung
- Ziel einer klimaneutralen Siedlung mit U-Bahn- und Straßenbahnanschluss sowie hohem Anteil von Fuß- und Fahrradverkehr (40 %), Sammelgaragen für Kraftfahrzeuge
- Nutzungsoffen durch Raumhöhen von 2,80 bis 3,00 m, in Erdgeschosszonen bis 4,00 m, flexible Grundrisse mit Schalträumen, entsprechender Erschließung und Gebäudetechnik
- Eigentumsmix mit Baugruppen und Genossenschaften
- In Österreich definiert das Bundesland die Flächennutzung: in Wien besteht keine gesetzliche Obergrenze der baulichen Dichte, in Wohngebieten und gemischten Gebieten können andere Nutzungen integriert sein

→ Kapitel 4.1.9

Abbildung 6 – Schwarzpläne Best-Practice-Beispiele: Sluseholmen Kopenhagen. Bo0q / Västra Hamnen Malmö. Seestadt Aspern Wien. Maßstab ca. 15.000, genordet, Wasserflächen blau eingefärbt. Erstellt auf Basis von OpenStreetMap. (© OpenStreetMap-Mitwirkende, 2020. Verfügbar unter der Open-Database-Lizenz. www.openstreetmap.org/copyright)

4.1.1. Kalkbreite / Zürich (CH)



6.725 qm Arealfläche
100% überbaut, davon:
100 % Gebäude
23.000 qm Nutzfläche
auf einer Parzelle mit
72 % Wohnen
28 % Gewerbe
plus 5.636 qm Halle
für Straßenbahn
Bauliche Dichte von
GRZ = 1,0
GFZ = 2,82 (ohne),
3,71 (mit Straßenbahn)
Entwicklung, Planung
und Bauzeit: 2006-2014

Abbildung 7 – Kalkbreite, Zürich. Luftbild, ohne Maßstab, genordet (Google Maps Bilder © CNES / Airbus, Maxar Technologies, Kartendaten © 2020. Zugriff: <https://goo.gl/maps/cajvjD3PrS1Mh5BX7> [abgerufen 21.12.2020])

Bei der mehrfach ausgezeichneten Überbauung Kalkbreite handelt es sich um einen Nutzungsgemischten, autofreien, genossenschaftlichen Neubau mit Gemeinschaftsflächen über einem Tramdepot mit öffentlich zugänglichem Innenhof auf dem ersten Obergeschoss. Die Kalkbreite liegt zentrumsnah in einem belebten, von Blockrändern geprägten Quartier und weist mit 32,6 qm einen für die Schweiz unterdurchschnittlichen Wohnflächenverbrauch pro Person auf.

Die Kalkbreite ist ein Musterbeispiel für günstigeres und qualitativ verdichtetes Bauen. Wesentlich dazu tragen die intensive Partizipation, unterschiedliche Öffentlichkeitsgrade, Gemeinschaftsräume und der Fokus auf publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen bei.

Die Nutzungsmischung der Kalkbreite besteht einerseits aus 97 Wohneinheiten in 55 Wohnungen von 1,5 bis 17 Zimmern für ca. 250 Bewohnende zzgl. Joker-Zimmern und diversen Gemeinschaftsflächen. 20 Wohnungen für Geringverdienende sind subventioniert. Die Kalkbreite bietet Platz für ca. 150 Arbeitsplätze in Büros, Werkstätten und einer Pension. Im publikumsorientierten Erdgeschoss befinden sich sieben Kleinläden, diverse Restaurants und Bars sowie ein Kino. Als Freiräume stehen ein öffentlich zugänglicher Innenhof und genossenschaftliche Dachgärten zur Verfügung. Private Außenflächen gibt es keine. Zwar sind die Lärm-Immissionsgrenzwerte um 3 dB überschritten, doch führen lärmabgewandte Grundrissdispositionen und Loggien zur erforderlichen Immissionsreduktion.

Die Kalkbreite ist in einem selbstorganisierten Verfahren entstanden. Es begann mit einem „stadt.labor“ – einer öffentlichen Plattform für kritische Stadtentwicklung. Nach Lobbyarbeit bei Politik und Behörden erfolgte die Gründung einer Genossenschaft. Aus dem in einem Architekturwettbewerb ermittelten Siegerprojekt wurde ein privater Gestaltungsplan ausgearbeitet. Insgesamt fanden mehr als 100 partizipative Veranstaltungen statt, die im Betrieb durch einen „Gemeinrat“ weitergeführt werden:

„Der Gemeinrat ist ein in der Regel monatlich tagendes Entscheidungs- und Planungsforum. Es ermöglicht allen Mieterinnen und im Haus Beschäftigten, sich über soziale, kulturelle und politische Initiativen, Budget-, Bau- und Unterhaltsfragen etc. zu informieren und mitzuentscheiden oder eigene Projekte zu lancieren“ (Genossenschaft Kalkbreite ohne Datum)

Die Kalkbreite zeichnet sich durch bewusst geplante Schwellen von öffentlichen zu privaten Räumen aus. Das Herzstück ist der 9 m über Straßenniveau gelegene Innenhof, dessen 2.500 qm große Fläche tagsüber öffentlich zugänglich ist. An seinen Rändern liegen eine Kita und Büroflächen. Bemerkenswert ist das durchdachte System der Gemeinschaftsräume: Straßenraum, Hof, Schöpfe, Kinderspielplatz, Dachgärten, Cafeteria (Pausenraum), Halle, „Rue Interieure“ (interne Straße, die als Treff-, Austausch- und Aufenthaltsort durch das ganze Gebäude führt), Waschsalon, „Bronx“ (multifunktionaler Raum), Werkstatt und vier nutzungs offene Räume.

„Die Kalkbreite stellt die konventionellen Grenzen zwischen privat und öffentlich, Wohnen und Arbeiten in Frage und kombiniert radikal verschiedenste Funktionen. Das riesige Gebäude mit Serviceleistungen, Zusatzfunktionen und flexibel nutzbaren Räumen verleitet zum Vergleich mit historischen Beispielen des utopischen Städtebaus.“ (Andreas Hofer / archipel Zürich, 2014)

Das Energiekonzept umfasst ein Minergie-P-ECO-Gebäude mit einer Grundwasser-Wärmepumpe und eigenen PV-Anlage. Das kompakte Gebäudevolumen ist so orientiert, dass im Winter ein vorteilhafter solarer Eintrag resultiert. Der einfach gehaltene Ausbaustandard, der Einsatz langlebiger, mit wenig grauer Energie behafteter Baumaterialien sowie gezielte Maßnahmen zur Minimierung von Strom- und Wasserverbrauch in den Wohnungen erhöhen die Nachhaltigkeit. Zudem weist der Gebäudekörper nur eine geringe Eigenverschattung auf.

Im autofreien Mobilitätskonzept der Kalkbreite verzichten Mieterinnen und Mieter verbindlich auf die Nutzung eines Autos. Mitarbeitende der Gewerbebetriebe kommen zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit dem sehr gut angeschlossenen öffentlichen Verkehr. Für Fahrräder stehen drei ebenerdige Parksysteme mit insgesamt 300 Abstellplätzen bereit. Für Menschen mit Behinderung stehen einige Stellplätze zur Verfügung. Das Areal wurde 2017 als 2000-Watt-Areal zertifiziert.

„Damit findet ein Bauprojekt seinen Abschluss, das in seinem Einbezug der künftigen Nutzer und Bewohner als Vorbild für städtisches Bauen gelten kann.“ (Michael Kuratli / Neue Zürcher Zeitung, 29.01.2014)

Die Anlagekosten betragen 62,5 Mio. Schweizer Franken, wobei die Stadt Zürich das Grundstück im Baurecht abgegeben hatte.

→ Die verwendeten Quellen finden sich im Anschluss an die Best-Practice-Beispiele ab Seite 48



Abbildung 8 – Kalkbreite, Zürich. Straßenansicht (Genossenschaft Kalkbreite © Volker Schopp)



Abbildung 9 – Kalkbreite, Zürich. Innenhof im 1. OG (Genossenschaft Kalkbreite © Volker Schopp)

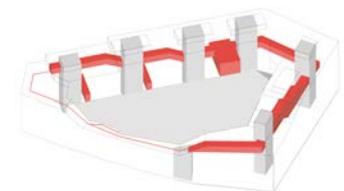


Abbildung 10 – Kalkbreite, Zürich. Schema Erschließung. Treppenhäuser mit Aufzügen grau, Halle und Rue Interieure rot gekennzeichnet (© Müller Sigrist Architekten)

4.1.2. Vulkan / Oslo (NO)



16.000 qm Arealfläche,
davon:
76 % Neubaugebiet
24 % Sanierte Fläche
71.565 qm Nutzfläche
Bauliche Dichte von
GRZ = nicht bekannt
GFZ = 2,2
Entwicklung, Planung
und Bauzeit: 2004-2013

Abbildung 11 – Vulkan, Oslo. Luftbild, ohne Maßstab, genordet (Google Maps Bilder © European Space Imaging, Maxar Technologies, Kartendaten © 2020. Zugriff: <https://goo.gl/maps/4v2qLb5uN9vffAHy9> [abgerufen 21.12.2020])

Vulkan ist ein Entwicklungsgebiet auf einem ehemaligen Industriegebiet am Rande des Quartiers Grünerløkka, am Ufer des Flusses Akerselva. Auf dem Areal finden sich Neubauten sowie transformierte, teilweise denkmalgeschützte Bestandsbauten des ehemaligen Industriebetriebs (Mathallen, Dansens Hus, New Broverkstedet). Die Mischung aus Menschen und Aktivitäten macht Vulkan zu einem der lebendigsten und attraktivsten neuen Gebiete in Oslo. Vulkan ist ein umfassendes Beispiel für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Aufbauend auf der Idee, Orte, Ausrüstung und Ressourcen gemeinsam zu nutzen, ist das Gebiet in Bezug auf Energie zum Heizen und Kühlen praktisch autark.

Oslo prämierte das Vulkan-Viertel 2015 für seine umweltfreundliche Energieversorgung des Quartiers mit dem Architekturpreis.

„Gute Städte entstehen durch gute Gebäude und integrierte städtische Räume. Es ist die Vielfalt der Menschen und Aktivitäten, die Vulkan aufregend macht.“ (Vulkan Oslo, ohne Datum / Übersetzung durch Autoren)

Die Nutzungsmischung auf dem Areal Vulkan umfasst Kulturangebote, kreative Unternehmen, Schulen, Hotels, Oslos erste Lebensmittelmarkthalle, Restaurants, Bars, Wohnblöcke, Büros und Geschäfte sowie Räumlichkeiten für Konzerte, Tanz und Sport. Es gibt viele kleine, unabhängige Läden von jungen kreativen norwegischen Designern, in denen Schmuck, Keramik, Kleidung, Kunst und vieles mehr verkauft werden (Vintage, Secondhan). Am Fluss Akerselva führen Spazierwege entlang, vorbei an kleinen, originellen Parks und Konzert-Locations in alten Industriegebäuden. Auf dem Areal finden sich zwei Hotels (180 Zimmer, 376 Betten), 144 Wohnungen, zwei Schulen (ca. 700 Schüler), 650 Stellplätze für Fahrräder, 450 Stellplätze für Autos sowie 53 Ladestationen für Elektrofahrzeuge. Die Erdgeschosse sind größtenteils öffentlich genutzt. Neben dem Zugang zu den Schulgebäuden, Spa- und Fitnessnutzungen,

Gewerbe- und Büroflächen finden sich vom Erdgeschoss zugänglich Restaurants, Veranstaltungsorte sowie eine große Markthalle für Lebensmittel.

Zwischen den Bestandsgebäuden und den neu erstellen Bauten findet sich ein großzügiger und vielfältiger Freiraum. Dieser ist mittels einzelner Stufen, fixierten und variablen Einrichtungen strukturiert. Der nahegelegene Fluss Akerselva wurde mit einer Brücke überbaut, um den Zugang von der anderen Seite, wo das Studierendenwohnhaus steht, zu ermöglichen. Das Areal umfasst 144 Wohnungen (ca. 300 Bewohnende), welche teilweise über eigene Dachgärten verfügen. Ca. 90 % der Wohnungen sind in Eigentum.

Der Entwicklungsprozess war von einer fruchtbaren Zusammenarbeit zwischen den Kommunen und den Entwicklern geprägt. Als die Entwicklung begann, war noch nicht klar, welche Nutzungen in das Gebiet passen würden und was der Markt verlangt. Daher wurde der Bebauungsplan so erstellt, dass ein flexibles Reagieren im Laufe des Prozesses möglich war. Es wurde nicht die Zukunft vorausgeplant, sondern in einem partizipativen Verfahren das „Ungeplante“ geplant. Bauträger und Inhaber des Gebiets sind Aspelin Ramm Eiendom AS und Anthon B. Nilsen Eiendom AS. Für einzelne Neu- und Umbauten wurden Architekturwettbewerbe lanciert. Der Masterplan wurde von LPO-Architekten erstellt.

*„Es gibt verschiedene Arten von Entwicklern. Der hier beteiligte Entwickler hat eine langfristige Vision und ist es gewohnt, länger an Bord zu bleiben. Für diesen Entwickler ist ein Projekt nicht fertig, wenn die Gebäude gebaut werden. Ein Gebiet braucht Zeit, um sich zu entwickeln.“
(Urbact, ohne Datum / Übersetzung durch Autoren)*

Vulkan ist ein Beispiel für energetisch-nachhaltige Stadtentwicklung. Aufbauend auf der Idee, Land, Dienstleistungen, Energie und Ressourcen gemeinsam zu nutzen, ist das Gebiet in Bezug auf Heizen und Kühlen praktisch autark. Vulkan verfügt über ein eigenes Energiekraftwerk (330 m tiefe geothermische Quellen) und ist zur Reserve an das Fernwärmesystem von Oslo angeschlossen. Das Energiekraftwerk produziert Kälte (Eiswasser) und recycelt die gesamte Abwärme (auch aus den Gebäuden). Darüber hinaus wird erneuerbare Wärme und Kälte aus Wärmepumpen und Erdwärmesonden erzeugt und an sonnigen Tagen wird mithilfe von Solarkollektoren in der Fassade des Bellona-Hauses Warmwasser gewonnen. Die Wärmepumpe-Energieeinheit im Keller des Markthallen-Gebäudes versorgt ca. 55.000 qm Wohn- und Geschäftsgebäude in Vulkan mit lokal produzierter und erneuerbarer Energie für Heizen und Kühlen. Mit überschüssiger Wärme werden geothermische Brunnen „aufgeladen“. Diese Wärme wird bei Bedarf im Winter wieder entnommen. Es gibt ein Carsharing-System, über welches Autos (Elektro- und Hybridfahrzeuge) und Lieferwagen stundenweise gemietet werden können. Vulkan verfügt über ein Parkhaus mit Ladestationen für die Elektrofahrzeuge sowie über eine Fahrradgarage.

„Make sure that the city does not invent processes that kill the visionary projects.“ (Sverre Landmark / Aspelin Ramm Property, ohne Datum)

→ Die verwendeten Quellen finden sich im Anschluss an die Best-Practice-Beispiele ab Seite 48



Abbildung 12 – Vulkan Oslo. Dansens Hus (© Vulkan Oslo / Aspelin Ramm. Fotografien: Fredrikke Wiheden)



Abbildung 13 – Vulkan, Oslo. Mathallen (© Vulkan Oslo / Aspelin Ramm. Fotografien: Fredrikke Wiheden)

4.1.3. Stadtrehal / Ulm (DE)



35.000 qm Arealfläche

38.800 qm Nutzfläche
mit

50 % Wohnen

50 % Arbeiten

Bauliche Dichte von

GRZ = 0,6 bis 0,8

GFZ = 3,0

Entwicklung, Planung
und Bauzeit: 2004-2013

Abbildung 14 – Stadtrehal, Ulm. Luftbild, ohne Maßstab, genordet (Google Maps Bilder © GeoBasis-DE/BKG, GeoContent, Maxar Technologies, Kartendaten © 2020. Zugriff: <https://goo.gl/maps/DuZVbqEuNaugsfnV7> [abgerufen 21.12.2020])

Das Stadtrehal entstand im Rahmen der Ulmer Weststadtsanierung. Bestehende Fabrikgebäude und die Speditionshalle der Firma Magirus-Deutz sowie ein Lager der Firma Abt wurden umgebaut und mit neuen Anbauten ergänzt. Durch Standortbedingungen, die Beibehaltung der industriellen Atmosphäre und die variablen Gestaltungsmöglichkeiten entstand eine Summe kreativer Ideen in einem außergewöhnlichen historischen Ambiente. Das Entwicklungsgebiet wurde 2011 mit dem Deutschen Architekturpreis ausgezeichnet.

Die Nutzungsmischung im Ulmer Stadtrehal umfasst Wohnen, Arbeiten, Freizeit, Wellness, Handwerk, Kunst und Kultur sowie eine Kinder- und Jugendkunstschule. Die Mischung erfolgt vertikal gestaffelt, wobei sich das Wohnen (69 Wohneinheiten) in den Obergeschossen befindet und Dienstleistung, Verkauf und öffentlichen Nutzungen (64 gewerbliche Einheiten) im Erdgeschoss untergebracht sind. Durch die Umnutzung der Industriegebäude ergeben sich Raumhöhen von vier bis sieben Metern, welche einen loftartigen Ausbau erlauben und nach Angaben der Entwickler spätere Nutzungsänderungen problemlos erlauben.

*„Das Stadtrehal strahlte schon zu Beginn der Maßnahmen in das weitere städtische Umfeld aus, das mit zahlreichen neuen Vorhaben im Gewerbebau und Wohnungsbau einen drastischen Wandel erfuhr. Einst eine städtische Rückseite, entwickelte sich das Quartier rund um das Stadtrehal zu einer gefragten Lage für urbanes Wohnen und modernes Arbeiten. Das Stadtrehal dient als beispielhaftes Vorbild für die Umnutzung weiterer ehemaliger Produktionsanlagen im innerstädtischen Bereich, die es in der alten Industriestadt Ulm reichlich gibt.“
(Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau. Baden-Württemberg 2016-2019)*

Die fünf Gebäude sind als Zeile ausgebildet und verfügen über drei bis fünf Geschosse mit einer Konstruktion aus Stahlbeton und einer Holz-Aluminium-Fassade. Die Trennung der Grundstruktur in 5 Häuser ermöglicht es die jeweiligen Zwischentrakte zur Erschließung der Einheiten und als natürliche Belichtung zu nutzen. Bei den Wohneinheiten handelt es sich um Loft- und teils Maisonette-Wohnungen mit einer Größe von 60 bis 300 qm und einer Raumhöhe von über 4 m, welche im Eigentum vergeben wurden. Die Gewerbeeinheiten sind vermietet, wobei den gewerblichen Mietern eine große Gestaltungsfreiheit im Innenausbau eingeräumt wurde. Im Zuge des Projekts wurde der angrenzende Fluss „Blau“ renaturiert und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Gleichzeitig wurden Flächen entsiegelt, begrünt und mit dem innerstädtischen Grünraum verknüpft.

Die Entwicklung des Gebiets erfolgte durch die städtische Projektentwicklungsgesellschaft Ulm mbH (PEG) und die Kommunale Sparkasse Ulm als Hauptgläubigerin des insolventen Handelshauses Abt. Das Sanierungsgebiet wurde als Mischgebiet festgesetzt und das Bebauungskonzept durch die Projektentwicklungsgesellschaft Ulm (Architekturwettbewerb) erarbeitet. Die Architektur entstammt der Planungsgemeinschaft Rapp Architekten & Braunger Wörtz Architekten. Die Landschaftsgestaltung wurde von Ulm und Schmid & Rauh Landschaftsarchitekten erarbeitet. Das Vorgehen in der Planung wird als klares Bekenntnis zur gemeinsamen und interdisziplinären Arbeit von Projektleitern der Bauherrschaft, Architekten, Ingenieuren, Bauphysikern, Landschaftsarchitekten und Brandschutzexperten angesehen.

„Hat die Planungsrunde einen Chef? Alexander Kast, Projektleiter der PEG, lacht: ‚Ich bin der Prellbock.‘ In drei Jahren regelmäßigen Treffens sei eine Art große Familie aus der Gruppe geworden: ‚Alle identifizieren sich hundertprozentig mit dem Objekt, das treibt uns an.‘ In einer knappen Stunde sind alle Fäden entwirrt – bis zum nächsten Donnerstag“ (Alexander Kast / Projektleiter PEG, in Gehlert 2009: 9)

Das Energiekonzept umfasst eine Fernwärmeheizung, die durch ein Biomassekraftwerk gespeisen wird sowie die Kühlung der Produktionsanlagen mit Flusswasser. Insgesamt konnten die Vorgaben der ENEV (Energieeinsparverordnung) eingehalten werden.

Das Investitionsvolumen der PEG betrug rund 65 Mio. Euro, davon rund 46 Mio. Euro Baukosten. Bei der Planung und Realisierung konnten öffentliche Gelder aus dem Programm „Stadtumbau West“ herangezogen werden.



Abbildung 16 – Stadtrehal, Ulm.
Flussufer (© PEG Ulm mbH.
Fotograf: Martin Duckek)



Abbildung 15 – Stadtrehal, Ulm.
Fassadenansicht (© PEG Ulm mbH.
Fotograf: Martin Duckek)

→ Die verwendeten Quellen finden sich im Anschluss an die Best-Practice-Beispiele ab Seite 48

4.1.4. Westerpark – GWL-Terrain / Amsterdam (NL)



60.000 qm Arealfläche
18.300 qm überbaut
Nutzungsmischung aus
93 % Wohnen
7 % Büro / Dienstleistungen
Bauliche Dichte von
GRZ = 0,25
GFZ = nicht bekannt
Entwicklung, Planung
und Bauzeit: 1993-1998

Abbildung 17 – Westerpark / GWL-Terrain, Amsterdam. Luftbild, ohne Maßstab, genordet (Google Maps Bilder © Aerodata International Surveys, CNES / Airbus, Maxar Technologies, Kartendaten © 2020. Zugriff: <https://goo.gl/maps/x9XUADEL91brAZmP6> [abgerufen 21.12.2020])

Der Westerpark auf dem GWL Terrain befindet sich im Westbezirk, drei Kilometer außerhalb des Stadtzentrums der fahrradfreundlichen Stadt Amsterdam. Die sechs Hektar große Fläche wurde zuvor von der städtischen Wasserversorgung „Gemeente Waterleidingen“ (GWL) genutzt. Bei der Gebietsentwicklung handelt es sich um Neubauten unter der Integration von Bestandsbauten. Ziel war es, ein autofreies Gebiet mit begrenzten Parkmöglichkeiten, Carsharing-Angeboten und guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr zu schaffen. In direkter Nachbarschaft zum Neubaugebiet liegen Stadterweiterungen des späten 19. Jahrhunderts mit vielen Blockrandbebauungen.

Die Bebauung besteht aus 17 Gebäuden, einem alten Wasserturm und einem Maschinenpumpenhaus, in welchem heute das „Café Amsterdam“ untergebracht ist. Die Gebäudevolumen sind so angeordnet, dass sie eine umrahmende Bebauung mit hoher baulicher Dichte bilden, während die inneren Bereiche lockerer bebaut sind. Die abschottenden Riegel im Norden und Osten stellen den Bezug zum bestehenden Industrieareal und der vielbefahrenen Straße her. Der autofreie Innenbereich des Quartiers schafft für die Bewohnenden einen Ort mit erhöhter Aufenthaltsqualität. Durch die offene Struktur im Süden vernetzen sich die neuen Gebäude mit den bestehenden Blockrandbebauungen. Straßenzüge und Blickachsen werden fortgesetzt.

Die Nutzungsarten umfassen Wohnen, ein Hotel, ein Nachbarschaftshaus, diverse Büro- und Gewerberäume, ein Fernsehstudio, das Gemeindezentrum Westerpark sowie ein Restaurant. Auf dem Gebiet befinden sich zudem mehrere Lebensmittelgeschäfte, Läden, Apotheken und Cafés. Damit ist das Angebot für den täglichen Bedarf unmittelbar erreichbar.

Die meisten der 591 Wohneinheiten haben drei bis vier Zimmer. Davon sind 55 % Eigentums- und 45 % Mietwohnungen (davon wiederum 60 % Sozialwohnungen). Es gibt Wohngemeinschaften, Atelierwohnungen, Wohnungen für Menschen mit Behinderung und Wohnplätze in betreutem Wohnen für Kinder. Möglichst viele Wohnungen haben Eingänge auf Straßenniveau und Zugang zu einem privaten Garten im Erdgeschoss, zu einem Dachgarten oder zur öffentlichen Terrasse.

Zum Ausgleich der hohen Dichte der Wohngebäude stehen den Bewohnenden zwischen den Gebäuden eine Vielzahl von öffentlichen Räumen, einschließlich öffentlicher Grünflächen, Kinderspielflächen, Gemeinschaftsgärten und gemischt genutzte Wege zur Verfügung. Diese gemeinsamen Räume bieten den Bewohnern Möglichkeiten zur Interaktion und fördern den Aufbau eines Gemeinschaftsgefühls. Ein künstlicher Kanal teilt das Gebiet in zwei Bereiche, wobei sich im Norden der städtische Platz und die öffentlichen Nutzungen (Café, Restaurant usw.) befinden, während im Süden gartenorientierte Höfe mit offenen Grünflächen und Gemeinschaftsgärten mit einzeln mietbaren Parzellen angeordnet sind. Der Autoverkehr wird aus dem Gebiet gehalten und zwei Sackgassen im Norden beruhigen die Situation zusätzlich.

Die Gärten bieten den Bewohnenden eine Möglichkeit zur Interaktion zwischen Nachbarn und geben ein Gefühl der Eigenverantwortung für den öffentlichen Raum.

„We want to create a car-free and eco-friendly project. Would you be interested in participating?“ (Inserat der Anwohner zur Teilhabe in einer lokalen Zeitung, in: Zapata/Quintana/Lindquist 2019: 8)

Angesichts der strengen Umweltauflagen waren private Investoren nicht an der Entwicklung des Standorts interessiert. Letztendlich haben fünf Wohnungsbau-gesellschaften zusammen die Ecoplan-Stiftung gegründet, die als Entwickler auftrat. Der Masterplan stammt von KCAP Architects&Planners (Supervisor und Architekten von drei Wohnblöcken), Kees Christiaanse, Gerhard van Hoorn Branimir Medic und Tycho Saariste. Die Anwohner waren an der Gestaltung und Entwicklung des Projekts beteiligt und wollten die Idee eines autofreien Öko-Viertels unterstützen.

Im Planungsverfahren kamen ein städtebaulicher Anforderungskatalog, ein Konzept mit Grundprinzipien für die Gebietsentwicklung, ein städtebaulicher Bedarfsplan sowie ein Mitwirkungsverfahren der Bürger und späteren Bewohnenden zum Einsatz.

Das GWL-Terrain verfügt über einen Siedlungsverwalter, dessen Büro sich auf dem Gelände befindet und der bereits vor der ersten Bauabnahme angestellt war. Er spielt innerhalb der Verwaltungsstruktur und im alltäglichen Leben der Bewohnenden eine wichtige Rolle.



Abbildung 18 – Westerpark, Amsterdam. Luftbild
(© DRO-Vorm)



Abbildung 19 – Westerpark, Amsterdam. Fassadenansicht
(© Jan Bitter)

→ Die verwendeten Quellen finden sich im Anschluss an die Best-Practice-Beispiele ab Seite 48

4.1.5. Im Lenz / Lenzburg (CH)



61.400 qm Arealfläche
81.000 qm Nutzfläche auf
11 Parzellen mit 5 Eigentümern
75 % Wohnen
25 % Gewerbe
43.100 qm Umgebungsfläche, davon 16.800 qm naturnah
Bauliche Dichte:
GRZ = 0,3
GFZ = 1,32
Entwicklung, Planung und Bauzeit: 2008-2018

Abbildung 20 – Im Lenz, Lenzburg. Luftbild, ohne Maßstab, genordet (Google Maps Bilder © GeoContent, Maxar Technologies, Kartendaten © 2020. Zugriff: <https://goo.gl/maps/68f41mgVQrtEf9CTA> [abgerufen 21.12.2020])

Das Areal „Im Lenz“ befindet sich direkt am Bahnhof der Schweizer Kleinstadt Lenzburg (rund 11.000 Einwohnende). Das Gelände erscheint zwar visuell dicht, die großen integrierten Freiräume bewirken jedoch eine tiefe GRZ und GFZ. Die Überbauung einer ehemaligen Konservenfabrik in einer gemischten Nachbarschaft besteht aus zwölf Gebäuden, auch mit Bestandserneuerung. Die Nutzungsmischung erfolgte mehrheitlich horizontal, bei einzelnen Gebäuden auch vertikal.

Das Gebiet ist ein gelungenes Beispiel, wie in kleinstädtischer Umgebung dicht gebaut werden kann, indem bauliche Dichte durch großzügige Freiflächen kompensiert wird, um die Akzeptanz zu erhöhen.

Nach der Betriebsaufgabe erwarb ein anderes gewerbliches Unternehmen das Grundstück und initiierte das Projekt zusammen mit einem Totalunternehmer. Aus formalplanerischer Sicht war eine Umzonung der ehemaligen Industriezone in eine Mischzone mit Gestaltungsplanpflicht erforderlich. Nach Erstellung eines Referenzprojekts und einem Entwicklungsleitbild fand 2010 ein Architekturwettbewerb für vier Teilgebiete statt. Aus den vier Gewinnerprojekten wurde 2011 ein Gestaltungsplan Sonderbauvorschriften entwickelt. Nebst dem formellen Mitwirkungsverfahren (öffentliche Planaufgabe mit Einsprache-Möglichkeit) gab es diverse Informationsveranstaltungen und Workshops für die lokale Bevölkerung, aus denen keine Einwände hervorgingen.

„Der Stadtrat wollte [...] verhindern, dass hier ein architektonischer Einheitsbrei entsteht. Für jedes Baufeld sollte deshalb ein separater Wettbewerb durchgeführt werden.“ (ehemaliger Stadtpräsident Hans Huber, in: Steiner / Aargauer Zeitung 2020)

Das Areal umfasst 533 Mietwohnungen mit 1.5 – 5.5 Zimmer (inkl. Lofts und ein Seniorenzentrum) für mehr als 1.000 Bewohnende. Die Büro- und Gewerbeflächen bieten Raum für ca. 800 Arbeitsplätze. Typologisch handelt es sich mehrheitlich um Punktbauten oder um angedeuteten Blockrand, jeweils mit maximaler Gebäudehöhe von 19 m (Ausnahme: in der SW-Ecke bis 39 m). Fünf Gebäude haben gewerbliche oder publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen: Coiffeur, Kosmetik, Kinderkrippe, Restaurant, Co-Working, Kundenbereiche. In den Sondernutzungsvorschriften wurden für jedes der acht Baufelder die zulässigen Nutzungen und das Maß festgeschrieben. Jedoch ist keine Angabe über das Verhältnis Wohnen-Büro/Gewerbe enthalten. Darüber hinaus gibt eine Ausnahmeregelung: In Baufeldern, in denen nur Wohnen zugelassen ist, sind vereinzelt und untergeordnet auch nicht störendes Gewerbe und Dienstleistung zulässig. Räumlich sind die Nutzungen gemäß nebenstehender Darstellung verteilt, also je näher am Bahnhof, resp. an der stark befahrenen Bahnlinie, umso höher der Anteil der Büro-/Gewerbe-Nutzung.

“Der neue Stadtteil ‚Im Lenz‘ ist eine Herausforderung für Lenzburg. Dass dessen Belegung zu einer größeren Aufgabe werden wird, war schon immer klar. Erschwerend kommt hinzu, dass es mit der Vermietung der Gewerberäume harzt. Diese sind oft im Parterre eines Gebäudes. Und wo das Erdgeschoss nicht lebt, wird die Aufgabe sofort schwieriger.”
(Stadtpräsident Daniel Mosimann, in: Steiner / Luzerner Zeitung 2018)

Was das energetische Konzept betrifft, so weisen die meisten Gebäude Minergie-Standard mit einer Gebäudehüllzahl von 0,94 auf. Für Heizung und Warmwasser besteht eine gemeinsame Wärmezentrale mit 90 % Holzschnitzel, 10 % Biogas, welche auch die benachbarte Industrie mit Energie versorgt. Der Strom kommt zu 100 % aus Wasserkraft (Energieverbrauch 2017: rund 3.370 kWh pro Jahr pro Kopf). „Im Lenz“ hat 2014 das Zertifikat 2000-Watt-Areal erhalten und wurde 2018 rezertifiziert.

Aufgrund der Lage an der Haupteisenbahnstrecke Bern-Zürich sind bei einzelnen Gebäuden die Immissionsgrenzwerte um 2,1 dB überschritten. Abhilfe schaffen Festverglasungen oder Loggias mit schallabsorbierenden Deckenverkleidungen.

Die Bauten werden mit einem sorgfältig abgestimmten Freiraumkonzept überlagert. Der Grünraum am Aabach wurde erweitert und greift fingerartig in die Überbauung hinein. Mit dem Freiraum am Aabach wurde eine zusätzliche öffentliche Wegverbindung der Gebiete unter der Bahn in Richtung Zentrum und Altstadt eingerichtet, was die Lagequalität, nicht nur für das Areal, sondern für weitere Gebiete bereichert. Öffentliche und private Grünräume gehen nahtlos ineinander über. Die Freiraumqualität wurde in den Sondernutzungsvorschriften abgesichert.

Der Projektentwickler (Losinger-Marazzi) hat zusammen mit der Firma Allthings AG eine preisgekrönte Bewohner-App entwickelt, die den Nutzenden verschiedene Dienste zur Verfügung stellt (z.B. einen direkten Kontakt zur Hausverwaltung, Community & Nachrichten, ein „Schwarzes Brett“, Infos über Energieverbrauch der Bewohner).

Die Investitionssumme betrug ca. 320 Mio. Schweizer Franken.

→ Die verwendeten Quellen finden sich im Anschluss an die Best-Practice-Beispiele ab Seite 48



Abbildung 21 – Im Lenz, Lenzburg, Luftbild (Aargauer Zeitung © CH Media/Pascal Meier)



Abbildung 22 – Im Lenz, Lenzburg, Innenhof (© CCTP 2021)

4.1.6. Richti-Areal / Zürich Wallisellen (CH)



72.000 qm Arealfläche
 64.500 qm überbaut
 (ca. 90 %), davon:
 30 % Grünfläche
 27 % Straßen/Plätze
 43 % Gebäude
 126.620 qm Nutzfläche
 auf fünf Parzellen mit
 40 % Wohnen
 50 % Dienstleistungen
 10 % Gewerbe/Verkauf
 Bauliche Dichte von
 GRZ = 0,43
 GFZ = 1,96
 BMZ = 8,3
 Entwicklung, Planung
 und Bauzeit: 2006-2014

Abbildung 23 – Richti-Areal, Wallisellen. Luftbild, ohne Maßstab, genordet (Google Maps Bilder © GeoContent, Maxar Technologies, Kartendaten © 2020. Zugriff: <https://goo.gl/maps/r4eVdiXmLQ2Uw1R1A> [abgerufen 21.12.2020])

Das Richti-Areal in Zürich ist eine Neubebauung einer Industriebrache in Anlehnung an den Städtebau der Gründerzeit. Das Quartier befindet sich im Zentrum der Agglomerationsgemeinde Wallisellen und ist von Einkaufszentren, Bahnhof, Büro- und Gewerbegebieten umgeben. Im Quartier befinden sich viele publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen und wohlproportionierte Freiräume wie Arkaden, Plätze und Innenhöfe. Das Gebiet wirkt insgesamt sehr „durchgestylt“ und bietet kaum Aneignungsmöglichkeiten für die dortigen Nutzerinnen und Nutzer.

Das Richti-Areal verfügt über einen vielseitigen Freiraum, der im Masterplan die Grundlage für den Städtebau ausmacht. Durch den unmittelbaren Übergang von privaten Gehwegen und Plätzen zur öffentlichen Fahrbahn im Eigentum der Kommune entsteht ein Freiraum mit hybridem Charakter zwischen räumlicher Wirkung, Zugänglichkeit und formellen Verantwortlichkeiten.

Die Nutzungsmischung des Richti-Areals umfasst Wohnen, Büro, Verkauf, Supermarkt, Gewerbe, Gastronomie, Kindergarten, Kinderkrippe, Gesundheit und Sport. Die Mischung erfolgt horizontal gestaffelt sowie vertikal abwechslungsreich, wobei sich die stärksten publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen an einer zentralen Achse befinden. Eines der Baufelder ist als „Nutzungs-Joker“ definiert und entsprechend im Gestaltungsplan ausgewiesen.

*„Das Richti-Areal ist [...] ein Rückgriff auf das einst so verachtete 19. Jahrhundert. Bewusst wird der Zwischenraum hier wiedereingesetzt, um damit Stadt herzustellen. [...] Man muss sich verabschieden von der Weite. Besser ist es, die Enge erträglich zu machen.“
 (Benedikt Loderer 2018: 29ff)*

Die Blockrandbebauung mit fünf Vollgeschossen (max. 21 m) inkl. einem überhöhten Erdgeschoss weist innenliegende Höfe als halböffentliche Freiräume auf und wird

mit einem 18-geschossigen Hochhaus (max. 68 m) vervollständigt. An der zentralen Quartiersachse befinden sich Arkaden im Erdgeschoss, die an ein Wegenetz aller Freiräume im Gebiet angeschlossen und uneingeschränkt für den Fußverkehr zugänglich sind. Ein zentraler Platz, Gehwege und Baumscheiben, Beleuchtung und Vorgärten bzw. Rabatten sind in Privateigentum. Die Fahrbahn befindet sich im Eigentum der Kommune. Das Areal umfasst 189 Mietwohnungen und 299 Eigentumswohnungen mit einem Wohnungsmix von 2,5- bis 5,5-Zimmer-Wohnungen. Die Wohnungen verfügen über private Loggien und/oder Balkone.

In den Baufeldern sind die zulässigen Lärm-Immissionsgrenzwerte für Betriebsräume zwar eingehalten, für Wohnnutzungen allerdings teilweise überschritten. Um die Überschreitungen oberhalb der Grenzwerte von 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts zu kompensieren sind lärmoptimierte Grundrisse, Loggias mit schallabsorbierenden Decken und eine kontrollierte Wohnungslüftung vorhanden. In einem Baufeld gab es Ausnahmebedingungen, da keine Loggias möglich waren. Ein Teil der Zimmer der dort liegenden Mezzaninwohnungen ist auf die Hofseite ausgerichtet und Wohn-/Essräume werden möglichst von Hofseite her belüftet.

Die Entwicklung des Gebiets erfolgte durch die Grundeigentümerin Allreal AG. Der Masterplan stammt von Vittorio Magnago Lampugnani (emeritierter Professor für Geschichte des Städtebaus an der ETH Zürich). Über einen Masterplan wurden zuerst die Freiräume Hof, Gasse, Platz mit differenzierten Öffentlichkeitsgraden festgelegt. Die Ausgestaltung der Baufelder erfolgte durch die Architekturbüros Wiel Arets, Baukontor, Max Dudler, Joos & Mattys, SAM und Diener & Diener, die in Workshops ihre Projekte diskutierten und gemeinsam Materialien, Farbpaletten, Fensterformate und Regeldetails festlegten.

„Das Richti ist fertig. Es lässt keinen Spielraum mehr zum Weiterdenken. [...] Bis ins kleinste Detail: vom Pflasterstein bis zum Fensterladen. [...] Eine Stadt ist nicht einfach ein Bild, sondern eine Art zu leben. Diese sollte nicht so von oben diktiert sein.“ (Caspar Schärer 2016)

Im Planungsverfahren kamen Testplanungen, ein Masterplan, ein Richtprojekt, Projektstudien und ein Gestaltungsplan (in dieser Reihenfolge) sowie die formell geforderten Mitwirkungsverfahren zum Einsatz (öffentliche Planaufgabe mit Einsprache-Möglichkeit für Betroffene).

Das Energiekonzept umfasst ein kaltes Nahwärmenetz (Anergie-Netz) mit Erdsonden für Heizung, Warmwasser und Kühlung. Dadurch werden nur rund 20 % externe Energiequellen benötigt. Die Gebäude sind im Minergie-Standard erstellt und verfügen über Strom aus CO₂-freier Produktion.

Das Investitionsvolumen betrug rund 800 Mio. Schweizer Franken. Bei der Planung und Realisierung wurden keine Förderungen herangezogen.

→ Die verwendeten Quellen finden sich im Anschluss an die Best-Practice-Beispiele ab Seite 48

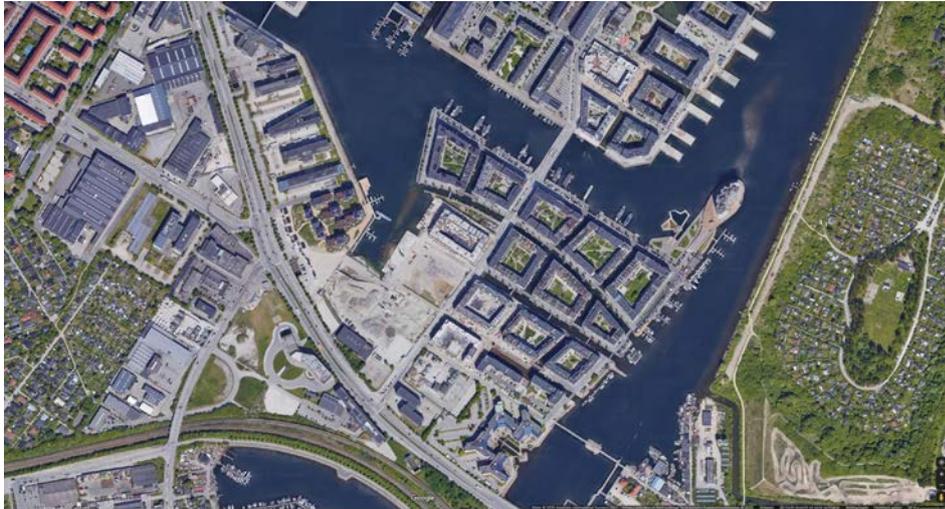


Abbildung 24 – Richti-Areal, Zürich Wallisellen, Luftbild (© Allreal AG)



Abbildung 25 – Richti-Areal, Zürich Wallisellen, Straßenansicht zentraler Platz (© Allreal AG)

4.1.7. Sluseholmen / Kopenhagen (DK)



92.000 qm Arealfläche
Nutzungsmischung aus
30 % Öffentlicher Raum
70 % Gebäude
133.000 qm Nutzfläche
auf div. kleinteiligen
Parzellen mit
98 % Wohnen
2 % Gewerbe/Institution
Bauliche Dichte von
GRZ = 0,7
GFZ = 2,2
Entwicklung, Planung
und Bauzeit: 2003-2009

Abbildung 26 – Sluseholmen, Kopenhagen. Luftbild, ohne Maßstab, genordet (Google Maps Bilder © Aerodata International Surveys, CNES / Airbus, Lantmäteriet/Metria, Maxar Technologies, Kartendaten © 2020. Zugriff: <https://goo.gl/maps/j1b6oecDwhfFrcw4A> [abgerufen 21.12.2020])

Sluseholmen ist eine künstliche Halbinsel im ehemaligen Industrie- und Hafengebiet von Kopenhagen. Das Areal „Sydhaven“ teilt sich in die Gebiete „Sluseholmen“ (südliches Teilgebiet) und „Tegholmen“ (nördliches Teilgebiet) auf. Früher wurde das Areal auf der Insel durch die Industrie genutzt und beinhaltete einen Teil der südlichen Dockanlage der Kopenhagen-Werft. Seit 2000 wurde die Insel als Kopenhagens Stadterweiterung stückweise in ein Wohnviertel umgewandelt. Die Bebauung umfasst acht Wohninseln mit großzügigen gemeinschaftlichen Innenhöfen. Sluseholmen ist auf Grund seiner zahlreichen Kanäle, dem angrenzenden Hafenbad und der Sonneninsel eine bevorzugte Wohngegend. Eine 2011 erbaute Klappbrücke verbindet Sluseholmen mit Tegholmen.

Das Projekt erhielt 2009 die Auszeichnung „Dänischer Städtebaupreis“.

Alle acht Gebäudekomplexe sind als Blockrand ausgebildet und ein- bis vierseitig vom Wasser umgeben. Zudem befindet sich ein Hochhaus an der nördlichen Spitze. Die Erschließung der Gebäude funktioniert über die ans Gebäude angeschlossenen Quais oder Brücken, welche über die Wasserbereiche führen. Durch die Lage der Gebäude „im“ Wasser und das „fehlende“ Gelände um die Gebäude kommt den Innenhöfen eine große Bedeutung zu. Sie sind windgeschützte, gemeinschaftliche, städtische Räume mit Gemeinschaftsgärten, Treffpunkte der Nachbarn, Spielplatz der Kinder und Orte, an denen im Sommer Grillpartys stattfinden können.

Die Stadtgemeinschaft der Zukunft: „Sluseholmen ist Kopenhagens neue Kanalgemeinde, die sich durch ruhige Kanäle und markante Fassaden von Holland inspirieren lässt. Neben der atemberaubenden Architektur in ländlichen Gegenden basiert Sluseholmen auch auf der Idee, dass das Leben in einer Stadtwohnung ein totales Erlebnis sein sollte. Die Bevölkerung in Kopenhagen wächst schnell, was bedeutet, dass wir den

gesamten verfügbaren Platz optimal nutzen müssen. Dies ermöglicht den Bau von Wohnungen, bei denen Ästhetik und Funktion im Vordergrund stehen, und schafft gleichzeitig gesellige Außenräume, Gemeinschaftseinrichtungen und die Möglichkeit für gemeinsame Aktivitäten im Innen- und Außenbereich. So können wir den perfekten Rahmen für eine starke Gemeinschaft schaffen.“ (André Scharf 2019, Übersetzung durch Autoren)

Das Areal besteht aus einer kleinparzelligen Bebauung, die von Kanälen durchzogen ist. Zwei Blockränder beherbergen die gewerblichen und institutionellen Nutzungen, die anderen sechs Blockränder umfassen Wohnnutzungen, wobei jeder Gebäudekomplex aus unterschiedlichen Wohnungstypen besteht. Die Mehrfamilienhäuser liegen am großen Wasserbereich und am langen Kanal, einzelne Kanalhäuser sind an den Querkanälen gelegen. Die insgesamt 1.310 Wohnungen wurden im Durchschnitt mit 70 bis 85 qm geplant. Bis zu 10% der Wohnungen konnten jedoch kleiner und als Sonderwohnungen für Jugendliche erstellt werden. Im Erdgeschoss finden sich 3.000 qm für öffentliche Einrichtungen sowie für öffentliche und kulturelle Zwecke. Weiterhin befinden sich im Erdgeschossnutzung Parkmöglichkeiten, Innenhöfe, Einzelhandel und Kinderbetreuungseinrichtungen.

Die Entwicklung des Gebiets erfolgte im Auftrag der Stadt Kopenhagen, dem Hafen Kopenhagen, JM Denmark A/S, Sjælsø Gruppen A/S, Nordicom. Im Planungsverfahren wurde von Sjoerd Soeters ein Masterplan erstellt, die Landschaftsarchitektur stammt von Arkitema. Die Baufelder A-G wurden von verschiedenen Entwicklern geplant: JM Danmark (A, B), Sjælsøgruppen (C, D, F, H), Nordicom (E, G), Architektur, Design, Konstruktion und Koordination: Arkitema (A, B, C, D, F, H), Gröninger Arkitekter (E, G).

„Block-Architekten“ entwickelten differenzierte Blockrandbebauungen inkl. Fassadengestaltungen mit öffentlichen und privaten Bereichen, Zugängen zum Hof, unterschiedlichen Wohnungstypen, Parkbereichen unter dem Hof sowie Fahrradplätzen und Lagerbereichen im Gebäude. Die individuelle Gestaltung der Baufelder basierte auf zuvor erstellten architektonischen Richtlinien, in denen Materialisierung, Farbe, räumliche Effekte und Gebäudehöhen definiert wurden.



Abbildung 27 – Sluseholmen, Kopenhagen. Innenhof
(© Årstiderne Arkitekter)



Abbildung 28 – Sluseholmen, Kopenhagen. Bereich am Wasser
(© Årstiderne Arkitekter)

→ Die verwendeten Quellen finden sich im Anschluss an die Best-Practice-Beispiele ab Seite 48

4.1.8. Bo01 – Västra Hamnen / Malmö (SE)



266.844 qm Arealfläche,
davon:
17 % Straßen
83 % übrige Fläche
180.715 qm Nutzfläche
auf kleinteiligen
Parzellen
Bauliche Dichte von
GRZ = nicht bekannt
GFZ = 1,4
Entwicklung, Planung
und Bauzeit: 1999-2011

Abbildung 29 – Bo01 / Västra Hamnen, Malmö. Luftbild, ohne Maßstab, genordet (Google Maps Bilder © Aerodata International Surveys, CNES / Airbus, Lantmäteriet/Metria, Maxar Technologies, Kartendaten © 2020. Zugriff: <https://goo.gl/maps/vnH4EvZEXFSzqXjHA> [abgerufen 21.12.2020])

Bo01 ist der erste Schritt bei der Konversion des großen ehemaligen Hafengeländes nahe dem Stadtzentrum von Malmö. Das Projekt ist im Rahmen der Wohnungsmesse European Housing Expo im Jahr 2001 entstanden. Bo01 befindet sich im Quartier Västra Hamnen, welches auch ein Kongresszentrum, eine Universität, ein Strandbad sowie weitere Büro- und Wohnflächen beinhaltet. Das Gebiet zeichnet sich vor allem durch einen nachhaltigen Umgang mit Ressourcen aus und wird zu 100 % mit erneuerbaren Energien versorgt. Neben der Nutzung natürlicher Ressourcen wie Sonnen- und Windenergie werden Wasser, Rohstoffe und Abfälle recycelt und wiederverwertet. Das Gebiet dient weit über die Grenzen Schwedens hinaus als gutes Beispiel für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Den unterschiedlichen Grünflächen, dem Zugang zum Wasser und dem Erhalt der Artenvielfalt wurde eine große Aufmerksamkeit gewidmet.

Die Nutzungsmischung im Bo01 umfasst Wohnen (inkl. Altersheim und Studentenwohnheim), Büros, stilles Gewerbe, Gastronomie, Gesundheitseinrichtungen und einen Park. Die Mischung erfolgt vertikal gestaffelt, wobei die publikumsorientierten Nutzungen und Gewerbeflächen an den öffentlichen Wegen in Richtung des Meeres und zum Rest des Gebietes Västra Hamnen ausgerichtet sind. Das Wohnen im Erdgeschoss ist größtenteils im Inneren angeordnet, teils aber auch als Hochparterre an den öffentlichen Wegen platziert.

Das Neubaugebiet umfasst ein Hochhaus, unterschiedliche Mehrfamilienhäuser mit drei bis sieben Geschossen, wobei an der Grenze die größeren Gebäudekomplexe und im Inneren des Gebiets kleinere Bauten angeordnet sind. Es gibt unterschiedliche städtebauliche Formen wie Blockränder, offene Blockränder und Reihenhäuser.

Die Grundstücksgrößen wurden in ihrer Größe durchmischt und mit unterschiedlichen architektonischen Anforderungen belegt. Dieses Konzept hatte das Ziel, den Charakter der Gebäude in jedem Block unterschiedlich zu gestalten. Aus dem Konzept resultierten eine architektonische Vielfalt und Detailgenauigkeit der einzelnen Bauten deren abwechslungsreiche räumlich-gestalterische Wirkung die Nachteile der hohen Wohndichte mildern soll. Die Mischung von Einheitsgrößen und Eigentumstypen verstärkt auch die Heterogenität der Bewohnerschaft im Gebiet. Bo01 umfasst insgesamt 1.425 Wohnungen sowie ein Altersheim und ein Studentenwohnheim. Der Wohnungsmix umfasst Studios ohne Küche (11 %), 1-Zimmer- (5 %), 2-Zimmer- (30 %), 3-Zimmer- (36 %), 4-Zimmer- (13 %) und 5-Zimmer-Wohnungen (5 %). Da etwas mehr als 50 % der Flächen auf dem Gebiet als öffentlicher Raum gestaltet sind, sind unterschiedliche Sozialräume entstanden, welche frei zugänglich sind.

„Öffentlich zugängliche Quartiere, in denen kein Konsumzwang herrscht und die zum Treffpunkt der Bewohner werden sind wichtig.“ (Christer Larsson, Direktor Stadtplanungsabteilung Malmö und schwedischer Architekt, in: Biberschick 2012)

Die Entwicklung des Gebiets erfolgte durch 20 Grundeigentümer, die das Land von der Stadt erwarben. Im Sinne der vielfältigen Architektur gab es für die Gebäude rund 30 Architekten. Der Leitplan zur Gestaltung (materielle, technologische, ökologische und architektonische Qualitätsmaßnahmen) stammt von Klas Tam, der Masterplan von Renzo Piano und Christoph Kolhbecker und die Architektur des Hochhauses von Santiago Calatrava. Es folgten private Bebauungspläne der einzelnen Entwickler. Die Entwicklungskosten für die Stadt Malmö beliefen sich auf rund 24,5 Mio. Euro, wobei 1,5 Mio. Euro EU-Fördergelder für erneuerbare Energiesysteme gewonnen werden konnten.

„In einem gemeinsamen Wissens- und Erfahrungsaustausch gelang es der öffentlichen Verwaltung, Baurägern, Architekten und Bürgern, neue Lösungen im nachhaltigen Städtebau zu finden. So wurde die Fassadenhöhe auf 25 m begrenzt, was einem ‚menschlichen Maßstab‘ entsprechen soll.“ (Ulrike Biberschick / Wohnnet, 2012)

Das Energiekonzept umfasst eine Versorgung des Gebietes mit 100% erneuerbaren Energien: Windturbine (Energie), Solarkollektoren und Geothermie (Wärme und Kälte). Der Miteinbezug vieler Naturelemente (z.B. begrünte Dächer) und der Fokus auf die Gestaltung mit Wasser dürfte die Lebensqualität der Bewohner positiv beeinflussen und eine hohe Biodiversität generieren.

→ Die verwendeten Quellen finden sich im Anschluss an die Best-Practice-Beispiele ab Seite 48



Abbildung 30 – Bo01, Malmö, Innenhof mit Wasseranschluss (© Atelier GROENBLAUW. Fotografin: Madeleine d'Ersu)



Abbildung 31 – Bo01, Malmö. Siedlungsweg © Atelier GROENBLAUW. Fotografin: Madeleine d'Ersu)

4.1.9. Seestadt Aspern / Wien (AT)



2.400.000 qm Arealfläche
1.000.000 qm überbaut
2.600.000 qm Nutzfläche
80 % Wohnen
20 % andere Nutzungen
Bauliche Dichte von
GRZ = nicht bekannt
GFZ = 2,6 bis 3,5
(teilweise bis über 5,0)
Entwicklung, Planung
und Bauzeit: 2003-2028

Abbildung 32 – Seestadt Aspern, Wien. Luftbild, ohne Maßstab, genordet (Google Maps Bilder © European Space Imaging, Maxar Technologies, Kartendaten © 2020. Zugriff: <https://goo.gl/maps/HynPQ5nfNQHbBrLL7> [abgerufen 21.12.2020])

Die Seestadt Aspern ist ein Neubaugebiet, welches am Rande von Wien auf dem Gebiet des ehemaligen Flugfeldes liegt. Die Seestadt Aspern ist eines der größten Stadtentwicklungsgebiete Europas und soll nach seiner Fertigstellung (bis 2028) für rund 20.000 Menschen als „Stadt der kurzen Wege“ sowohl Wohnungen als auch Arbeitsplätze bereitstellen. Ein Stadtteilmanagement stellt das soziale Miteinander ins Zentrum und schafft im Gebiet vielfältige Begegnungsräume. Es informiert die Bevölkerung und Menschen in der Umgebung laufend über neuste Entwicklungen und fordert sie auf, sich aktiv in die Gestaltung einzubringen.

Als „Stadt der kurzen Wege“ soll eine Durchmischung von Wohnen, Arbeiten und Freizeit stattfinden. Es gibt Baufelder mit ausschließlicher Wohnnutzung und solche mit vorwiegender Wohn- und flexibler Nutzung im Erdgeschoss oder auf allen Geschossen, z.B. für produzierendes Gewerbe, Forschung/Entwicklung, soziale Infrastruktur und Kultur. Das Angebot der Nutzungen ist stark durchmischt. Es gibt Familienwohnungen, Luxusapartments, ein Studentenheim, eine Drogerie, einen Waschsalon, eine Pizzeria, einen Buchladen, Restaurants, Cafés, sowie Schulen unterschiedlicher Stufen. Mit lebendigen Erdgeschossen leistet jedes Baufeld eine qualitätsvolle Behandlung der Sockelzonen. Für zentrale Bereiche sind zudem spezifische räumliche und funktionale Vorgaben festgeschrieben (lichte Raumhöhe von mind. 2,8 bis 3,0 m, in bestimmten definierten Sockelzonen bis zu 4,0 m).

Die städtebauliche Grundfigur besteht größtenteils aus differenzierten Blockrandbebauungen sowie aus Punkt- und Hochhäusern (z.B. Holzhochhaus mit 24 Stockwerken in Hybridkonstruktion). Die Baufelder sind von Straßen oder öffentlichen Erschließungswegen umgeben, wobei ca. 50 % der Flächen im Gebiet für Park- und

Grünflächen sowie Straßen und Wege reserviert sind, um attraktive Plätze und belebte Treffpunkte zu schaffen. Das große Ziel der Entwickler ist es, einen Ort für Menschen mit lebendigen und öffentlichen Stadträumen zu realisieren.

Die Entwicklung des Gebiets erfolgte durch die Wien 3420 Aspern Development AG. Der Masterplan (Wettbewerb) stammt von Tovatt Architects and Planners. Für die qualitätsvolle Ausgestaltung des öffentlichen Raums wurde von PlanSinn, MA 21B und MA 19 ein Design Code (Wettbewerb) und von Gehl Architects ApS, Atelier Kempe Thill, Helen & Hard und Hild + K ein „Handbuch öffentlicher Raum“ erstellt. Für die Ausgestaltung der Baufelder gab es Vorgaben zur Gestaltung nutzungsöffener Flächen, vorgegebene Raumhöhen und flexible Grundrisse (z.B. Zusammenlegen und Trennen von Räumen, Position und Erweiterbarkeit von Sanitärkernen und Schächten, Funktionalität des Erschließungssystems) sowie Vorgaben zu einer ressourcenschonenden Gebäudetechnik.

„ERST DAS LEBEN, Die Chance, lebendige Stadträume zu schaffen, ist größer, wenn man eine Vision für dieses Leben als Ausgangspunkt der Gestaltung definiert [...]. DANN DER STADTRAUM, Die Gestalt des Stadtraums ist auf der Basis der Vision für das städtische Leben konzipiert und unterstützt in der Gestaltung die erwünschten Aktivitäten [...]. DANN DIE GEBÄUDE! Ein Synergieeffekt kann entstehen, wenn Gebäude und offener Raum sich in ihren Qualitäten gegenseitig verstärken. [...] ETWAS PASSIERT, WEIL ETWAS PASSIERT! Ein wichtiges Merkmal beliebter Stadtstrukturen ist der Synergieeffekt, der durch die räumliche und zeitliche Überlagerung von verschiedenen Nutzungen entsteht“ (Wien 3420, 2009: 18, 22)

Partizipation war in der Planung der Seestadt ein wichtiger Aspekt. Bereits vor der Auslobung des städtebaulichen Verfahrens wurden Anregungen und Anforderungen der Bevölkerung ermittelt. Es wurden Expertinnen und Experten vor Ort nominiert, um das Interessen der Bevölkerung im Planungsprozess zu integrieren. In der ersten Etappe sind aus einer Baugruppen-Initiative unter hoher Mitbestimmung sechs Gebäude entstanden, vier weitere sind geplant.

Unter der Zieldefinition „klimaneutral“, wurde bei der Planung der Seestadt Aspern sowohl das technische als auch das ökonomische Potenzial verschiedener Energieerzeugungs- und Verteilungstechnologien, insbesondere der Rückgewinnung analysiert. Das in unmittelbarer Nähe geplante Geothermie-Kraftwerk deckt den Wärmebedarf der Seestadt mehrfach ab. Die Nutzung von Solarenergie hat Priorität für die Stromerzeugung und eine entsprechende Nachrüstbarkeit sowie zukünftige Leistungsfähigkeit muss von Bauherren nachgewiesen werden.

In Wien hat gemeinnütziger Wohnungsbau eine lange Tradition. Rund 40 % der Wiener Wohnungen sind langfristig im Besitz der Stadt oder mit Fördermitteln entstanden.



Abbildung 33 – Seestadt, Aspern. Luftbilder Seestadt 2019 (© Stadt Wien / Christian Fürthner)



Abbildung 34 – Seestadt, Aspern. Luftbilder Seestadt 2019 (© Stadt Wien / Christian Fürthner)

→ Die verwendeten Quellen finden sich im Anschluss an die Best-Practice-Beispiele ab Seite 48

Best Practice / Verwendete Quellen & Weblinks

Kalbreite, Zürich / Kapitel 4.1.1

- Genossenschaft Kalkbreite (Hrsg.), 2014: Die Kalkbreite - Ein neues Stück Stadt. Projektdokumentation 2014.
Zugriff: https://www.kalkbreite.net/wp_website/wp-content/uploads/2018/12/Projektdoku_2014.pdf
[abgerufen am 21.12.2020].
- Genossenschaft Kalkbreite (Hrsg.), 2015 unter Mitarbeit von Wolf, Sabine; Wottreng, Willi: Kalkbreite. Ein neues Stück Stadt. Zürich.
- Genossenschaft Kalkbreite (Hrsg.), ohne Datum: Genossenschaft Kalkbreite. Zugriff: www.kalkbreite.net und <https://www.kalkbreite.net/gemeinrat> [abgerufen am 21.12.2020].
- Hofer, Andreas, 2014: Promenade coopérative. TEC 21, (26-27). Zugriff: <https://www.e-periodica.ch/cntmng?pid=sbz-004:2014:140::2237> [abgerufen am 21.12.2020].
- Kuratli, Michael, 2014: Der Blockrand-Bienenstock. Zugriff: <https://www.nzz.ch/zuerich/der-blockrand-bienenstock-1.18230980> [abgerufen am 21.12.2020].
- Mettler, Michael, 2017: Faktenblatt 2000-Watt-Areal. Zugriff: https://www.2000watt.swiss/dam/jcr:1c1e5dba-f962-4c53-a258-078c0019a013/Faktenblat_Kalkbreite-de.pdf [abgerufen am 21.12.20].

Vulkan, Oslo / Kapitel 4.1.2

- Aspelin Ramm Eiendom AS, 2015: Sustainable Urban Development Project: Vulkan Oslo. Zugriff: <https://aspelinramm.headingnorth.at/vulkanoslo.no/wp-content/uploads/20151118-Vulkanfolder-eng-02.pdf> [abgerufen am 21.12.2020].
- Johnson, Jan Robert in # visitløkka, ohne Datum: Dansens Hus. Zugriff: <https://visitlokka.no/directory-visitlokka/listing/dansens-hus/> [abgerufen am 21.12.2020].
- Landmark, Sverre / Aspelin Ramm Property, ohne Datum. In: Belmans, Mieke; Breddels, Lilet; Michielsen, Isabel; Oosterman, Arjen; Somers, Willem; von Tuijl; Maarten: Verhaert, Isabelle / Urbact: Are you Working on your fringe? Sub>urban. Reinventing the fringe. Volume 52. Zugriff: https://urbact.eu/sites/default/files/media/20180315_fringe_200x267.pdf [abgerufen am 21.12.2020].
- Petersen, Sigrid, ohne Datum: Vulkan: Forlatt industriområde som ny bydel. Gjenbruk og nybygging. Zugriff: <https://docplayer.me/3278189-Vulkan-forlatt-industriomrade-som-ny-bydel-gjenbruk-og-nybygging-vulkan-polycentric-lpo-arkitektur-design-as.html> [abgerufen am 21.12.2020].
- Swensen, Grete; Krokann Berg Sveinung; Holm, Arne; Stenbro, Arne, 2012: Transformasjon av industrimiljøer i by. En sammenlignende studie fra Drammen, Larvik og Oslo. NIKU rapport, Bd. 58. Oslo. Zugriff: <https://core.ac.uk/download/pdf/52075409.pdf> [abgerufen am 21.12.2020].
- Vulkan Oslo, ohne Datum: Vulkan. Zugriff: <https://vulkanoslo.no/> [abgerufen am 21.12.2020].
- Urbact – Remaking the city, ohne Datum: Vulkan Mixed Use Development, Oslo, Norway. Zugriff: <http://remakingthecity.urbact.eu/vulkan-mixed-use-development-oslo-norway--103.case> [abgerufen am 21.12.2020].

Stadtregal, Ulm / Kapitel 4.1.3

- Barth, Arne, 2011: Das Ulmer Wohn- und Gewerberegale. Bauwelt 19/2011. Zugriff: https://www.bauwelt.de/dl/796616/bw_2011_19_0038-0045.pdf [abgerufen am 21.12.2020].
- Gehlert, Jens / SpaZz, das Magazin für Ulm & Neu-Ulm, Sonderveröffentlichung, 2009: Stadtregal. Ein einmaliges Projekt. Zugriff: <https://www.ksm-verlag.de/fileadmin/data/downloads/spazz/spazz-2009-03-peg.pdf> [abgerufen am 21.12.2020].
- Heinze GmbH, ohne Datum: Stadtregal Ulm. Zugriff: <https://www.heinze.de/architekturobjekt/stadtregal/9660615/> [abgerufen am 21.12.2020].
- Jeschek, Volker / Stadt Ulm, Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht, 2010: Bebauungsplan Einsteinstraße – Jägerstraße – Magirus-Deutz-Straße. Begründung zum geänderten Bebauungsplan. Zugriff: <https://www.yumpu.com/de/document/view/5307694/164-44-stadt-ulm-stadtteil-saflingen-bebauungsplan-einsteinstraaye> [abgerufen am 21.12.2020].

Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg 2016-2019, ohne Datum: Initiativen Bauen und Wohnen im Bestand. Ulm: Stadtrejal. Zugriff: <https://www.baukultur-bw.de/aktiv/initiativen/bauen-und-wohnen-im-bestand/ulm-stadtrejal/> [abgerufen am 21.12.2020].

PEG – Projektentwicklungsgesellschaft Ulm mbH, ohne Datum: Industriereal wird zum Stadtrejal. Zugriff: <http://www.peg-ulm.de/projekte/bauprojekte/stadtrejal-magirus-deutz-str-12-14-16-18-und-2/> [abgerufen am 21.12.2020].

Rapp Architekten, ohne Datum: Stadtrejal. Zugriff: https://www.rapp-architekten.de/index.php/projekte-detailpage?option=com_content&view=article&id=46 [abgerufen am 21.12.2020].

Westerpark / GWL-Terrein, Amsterdam / Kapitel 4.1.4

Christ, Wolfgang; Hübner, Christiane; Loose, Willi / Bauhaus-Universität Weimar und Öko-Institut e.V. Freiburg, 2001: Städtebauliche und ökologische Qualitäten autofreier und autoarmer Stadtquartiere. Zugriff: <https://www.oeko.de/oekodoc/54/2001-002-de.pdf> [abgerufen am 21.12.2020].

GWL-Dachverband, ohne Datum: GWL-Terrein. Bewoners. Bezoekers. Zugriff: <https://gwl-terrein.nl/> [abgerufen am 21.12.2020].

KCAP Architects&Planners Rotterdam, ohne Datum: GWL-Terrein Amsterdam. Ecological and car-free residential neighbourhood. Zugriff: https://www.kcap.eu/nl/projects/v/gwl_terrein [abgerufen am 21.12.2020].

Noeuvéglise, Madeleine / ARENE Île-de-France; Mège, Raphaël, gedruckt 2015: Sustainable land-use planning and construction. Islands or territories. Zugriff: https://www.arec-idf.fr/fileadmin/DataStorageKit/AREC/Etudes/pdf/Amenagement_english.pdf [abgerufen am 21.12.2020].

Pesch, Franz / Städtebau-Institut, Universität Stuttgart, 2005: Amsterdam – GWL Terrein. Zugriff: <http://www.ecoquartiers-geneve.ch/uploads/ecoquartier/documents/fiches%20visites%20quartiers/GWL%20Terrein%20Amsterdam/GWL%20Amsterdam2.pdf> [abgerufen am 21.12.2020].

World Architects, ohne Datum: KCAP Architects&Planners. GWL-Terrein. Zugriff: <https://www.world-architects.com/en/kcap-architectsandplanners-rotterdam/project/gwl-terrein> [abgerufen am 21.12.2020].

Zapata, Jorge; Quintana, Ariel; Lindquist, Josiah, 2019: de waterwijk. gwl-terrein. Zugriff: https://issuu.com/josiahlindquist/docs/gwl_design_10-12_final [abgerufen am 21.12.2020].

Im Lenz, Lenzburg / Kapitel 4.1.5

Mallez, Philippe / Losinger Marazzi AG, 2018: Im Lenz, Lenzburg. Faktenblatt. Wandel vom Industriereal zum urbanen Quartier. Zugriff: https://www.2000watt.swiss/dam/jcr:2183662a-8036-44cb-b516-2de6b25399c6/2000WA_ImLenz_DE.pdf [abgerufen am 21.12.2020].

Realit Treuhand AG / Losinger Marazzi AG, 2015: Im Lenz. Urban Leben. Zentral Arbeiten. Zugriff: https://www.imlenz.ch/media/web/imlenz.ch/media/Download/Dokumentation/Dokumentation_im_Lenz.pdf [abgerufen am 21.12.2020].

Realit Treuhand AG / Losinger Marazzi AG, ohne Datum: Im Lenz. Urban Leben. Zentral Arbeiten. <https://www.imlenz.ch> [abgerufen am 21.12.2020].

Stadt Lenzburg, Kanton Argau, 2010: Gestaltungsplan Gleis Nord. Sondernutzungsvorschriften. Zugriff: <https://www.lenzburg.ch/upload/cms/user/20100201SNV.pdf> [abgerufen am 21.12.2020].

Steiner, Ruth / Luzerner Zeitung, 23.09.2018: Das ehemalige Hero-Areal polarisiert – das sagt der Stadtammann zu den grossen Bauprojekten. Zugriff: <https://www.luzernerzeitung.ch/aargau/lenzburg/das-ehemalige-hero-areal-polarisiert-das-sagt-der-stadtammann-zu-den-grossen-bauprojekten-ld.1315918> [abgerufen am 21.12.2020].

Steiner, Ruth / Aargauer Zeitung, 18.02.2020: Im Lenz. Wie die Transformation des Hero-Areals dem Stadtteil ein neues Gesicht gegeben hat. Zugriff: <https://www.aargauerzeitung.ch/aargau/lenzburg/im-lenz-wie-die-transformation-des-hero-areals-dem-stadtteil-ein-neues-gesicht-gegeben-hat-136383213> [abgerufen am 21.12.2020].

Richti-Areal, Zürich-Wallisellen / Kapitel 4.1.6

- Allreal Generalunternehmung AG, ohne Datum: Richti Wallisellen. Zugriff: www.richti.ch [abgerufen am 21.12.2020].
- Allreal-Gruppe, ohne Datum: Richti Wallisellen, Band 1, Städtebau. Zugriff: http://www.richti.ch/downloads/141112_1_Buch_Richti_WEB.pdf [abgerufen am 21.12.2020].
- Allreal-Gruppe, ohne Datum: Richti Wallisellen, Band 2, Die Bauten. Zugriff: http://www.richti.ch/downloads/Allreal_Richti_Wallisellen_WEB.pdf [abgerufen am 21.12.2020].
- Allreal Holding AG, 2018: Geschäftsbericht. Zugriff: https://ir.allreal.ch/fileadmin/user_upload/redakteure/gb2018/pdf/de/Allreal-GB2018-Kompletter-Geschaeftsbericht-DE.pdf [abgerufen am 21.12.2020].
- Bettoni, Bruno / Allreal-Gruppe, 2009: Gestaltungsplan für das Richti-Areal in Wallisellen. Vortrag vom 26.05.2016. Zugriff: <http://docplayer.org/79519050-Allreal-gruppe-gestaltungsplan-fuer-das-richti-areal-in-wallisellen-dienstag-26-mai-2009.html> [abgerufen am 21.12.2020].
- Loderer, Benedikt; Lampugnani, Vittorio, 2009: Richti Wallisellen. Der Blockrand oder die neue Selbstverständlichkeit. Hochparterre. Beilage zu Hochparterre No. 6-7/2009. Zugriff: http://www.richti.ch/downloads/sonderheft_richti.pdf [abgerufen am 21.12.2020].
- Loderer, Benedikt, 2018: Urbaner Raum. Eine Reise durch die Schweiz. Zürich. Vontobel-Stiftung
- Manz, F.; Matz, K. / Buchhofer Barbe AG / für Allreal Generalunternehmung AG Zürich, 2008: Richti, Wallisellen. Umweltverträglichkeitsbericht. Hauptuntersuchung. Zugriff: <http://www.richti.ch/downloads/richti-uvb.pdf> [abgerufen am 21.12.2020].
- Planpartner AG / Kanton Zürich. Gemeinde Wallisellen, 2009: Privater Gestaltungsplan «Richti». Planungsbericht und Anhang. Zugriff: <http://www.richti.ch/downloads/richti-gestaltungsplan-bericht.pdf> und <http://www.richti.ch/downloads/richti-gestaltungsplan-anhang.pdf> [abgerufen am 21.12.2020].
- Schärer, Caspar, 2016: Triste Grandezza in Wallisellen. Tagesanzeiger Zürich, 12. Januar. Zugriff: <https://www.tagesanzeiger.ch/zuerich/region/triste-grandezza-in-wallisellen/story/10395468> [abgerufen am 21.12.2020].

Sluseholmen, Kopenhagen / Kapitel 4.1.7

- Archdaily, 2013: Sluseholmen / Arkitema Architects + Sjoerd Soeters. Zugriff: <https://www.archdaily.com/330652/sluseholmen-arkitema-architects-sjoerd-soeters> [abgerufen am 21.12.2020].
- Arkitema Architects, ohne Datum: Sluseholmen. Zugriff: <https://arkitema.com/en/project/sluseholmen> [abgerufen am 21.12.2020].
- Københavns Kommune (Hrsg.), ohne Datum: BYDESIGN I KØBENHAVN ERFARINGER FRA SLUSEHOLMEN. Zugriff: <https://docplayer.dk/1480837-Bydesign-i-koebenhavn-erfaringer-fra-sluseholmen.html> [abgerufen am 21.12.2020].
- Morandini, Anita / NSW Architects Registration Board, 2013: Integrated Urbanism. The Danish Architectural Policy: integrating environmental, social, cultural and economic aspects to create sustainable, highquality environments. Zugriff: https://www.architects.nsw.gov.au/download/BHTS/Integrated%20Urbanism_AnitaMorandini.pdf [abgerufen am 21.12.2020].
- Scharf, André in: NOMAD ON THE ROAD, 2019: I'm Moving To Sluseholmen! Blogbeitrag vom 28.08.2019. Zugriff: <https://lillyse13.wixsite.com/mysite/post/i-m-moving-to-sluseholmen> [abgerufen am 21.12.2020].
- Soeters, Sjoerd, 2016: SYDHAVNEN/SLUSEHOLMEN COPENHAGEN Harbour renovation project 2000-2009. Zugriff: <http://thematicdesign.org/sydhavnen-sluseholmen-copenhagen-harbour-renovation-project-2000-2009/> und <http://thematicdesign.org/wp-content/uploads/2016/04/SLUSEHOLMEN.pdf> [abgerufen am 21.12.2020].

Bo01 / Västra Hamnen, Malmö / Kapitel 4.1.8

Atelier Groenblauw, ohne Datum: Urban Green. Blue Grids for resilient cities. Bo01, Malmö, Sweden. Zugriff: <https://www.urbangreenbluegrids.com/projects/bo01-city-of-tomorrow-malmo-sweden/> [abgerufen am 21.12.2020].

Biberschick, Ulrike / Heise RegioConcept GmbH & Co. KG, 2012: Altes Hafenviertel wird zur lebendigen Stadt. 23.04.2012. Zugriff: <https://www.wohnet.at/business/branchen-news/malmo-westhafen-52339> [abgerufen am 21.12.2020].

Broesi, Robert; Casas Valle, Daniel; Kompier, Vincent; van Rijswijl, Honoré, 2014: Small Urbanism. Small-scale urban design as a catalyst for spatial development. Zugriff: https://issuu.com/muststedebouw/docs/small_urbanism_full_report [abgerufen am 21.12.2020].

Foletta, Nicole, ohne Datum: Europe's Vibrant New Low Car(bon) Communities. Case Study Västra Hamnen, Malmö, Sweden. Zugriff: https://itdpdotorg.wpengine.com/wp-content/uploads/2014/07/25-092211_ITDP_NED_Vastra.pdf [abgerufen am 21.12.2020]. Auch verfügbar unter: Institute for Transportation & Development Policy Europe (ITDP), 2011: Europe's Vibrant New Low Car(bon) Communities. Zugriff: <https://www.itdp.org/2011/09/22/europes-vibrant-new-low-carbon-communities-2/> [abgerufen am 21.12.2020]

UBC – Union of the Baltic cities, ohne Datum: Sustainable Cities Commission, Västra Hamnen area – Bo01 - waterfront regeneration in Malmö. Zugriff: <https://www.balticurbanlab.eu/goodpractices/v%C3%A4stra-hammen-area-bo01-waterfront-regeneration-malm%C3%B6> [abgerufen am 21.12.2020].

Seestadt Aspern, Wien / Kapitel 4.1.9

Aebi, Jonas, 2017: Seestadt Aspern. Ist das noch Rotes Wien oder schon neogrüner Kapitalismus? Die Wochenzeitung, 18. Mai. Zugriff: <https://www.woz.ch/-7caa> [abgerufen am 21.12.2020].

Gehl, 2018: Lessons Learned – Ergänzung zur Partitur des öffentlichen Raums, Wien 3420 Aspern Development AG. Zugriff: https://www.aspern-seestadt.at/jart/prj3/aspern/data/downloads/PartiturdessoeffentlichenRaumes_LessonsLearned_2018-10-01_101079.pdf [abgerufen am 21.12.2020].

IBA_Wien – Neues soziales Wohnen, ohne Datum: Quartier «Am Seebogen» - mehr als ein Wohnquartier. Zugriff: <https://www.iba-wien.at/projekte/projekt-detail/project/am-seebogen-seestadt> [abgerufen am 21.12.2020].

Müller, Annemarie, 2018: Fortschreibung Masterplan - Aspern, die Seestadt Wiens. Stand der Planung 2017 (Werkstattbericht). Zugriff: https://www.aspern-seestadt.at/jart/prj3/aspern/data/downloads/aspern_Fortschreibung_Masterplan_2018-02-01_1602399.pdf [abgerufen am 21.12.2020].

Späth, Witali und Widmer, Bruno / RZU; Hofer, Andreas / mehr als wohnen; Keller, Simon / Stadtentwicklung Zürich, 2018: Lebendige Erdgeschoss – Die Gestaltung von Erdgeschosszonen als eigenständige und interdisziplinäre Planungsaufgabe. Zugriff: https://www.mehralswohnen.ch/fileadmin/downloads/Publikationen/148_LebendigeEG_gesamt_web.pdf [abgerufen am 2018].

Temel, Robert, 2016: Gemischte Nutzung: Geht das? Bauwelt, 2016. Zugriff: <https://www.bauwelt.de/themen/bauten/Gemischte-Nutzung-Geht-das-Wiener-Seestadt-Aspern-Sonnendviertel-Ost-Mischung-Funktionen-Siedlung-Stadtviertel-Wohnnutzung-Gewerbeflaechen-2662941.html>. Bauwelt 35.2016 [abgerufen am 21.12.2020].

Wien 3420 Aspern Development AG / Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung Wien, 2009: Partitur des öffentlichen Raums. Planungshandbuch. Aspern, die Seestadt Wiens. Wien: Stadtplanung Wien (Werkstattberichte / Stadtentwicklung, 103. Zugriff: https://www.aspern-seestadt.at/jart/prj3/aspern/data/downloads/PartiturdessffentlichenRaums_2017-07-12_1607953.pdf, [abgerufen am 21.12.2020].

Zimmermann, Daniel / 3:0 Landschaftsarchitektur, ohne Datum: Von der Partitur zum Public Space in aspern Seestadt. Zugriff: https://www.3zu0.com/fileadmin/3zu0/Publikationen_PDF/2011_Hintergrund49.pdf [abgerufen am 21.12.2020].

4.2. Literaturanalyse

In der Literatur finden sich zahlreiche verschiedene Merkmalskataloge und Kriterien zur angemessenen Planung und urbanen Gestaltung verdichteter Städte. Sie umfassen z.B. übergeordnete Themen wie eine integrierte Stadtentwicklung, qualitätsvollen öffentlichen Raum sowie eine möglichst nah verbundene Mischung von Wohnen, Arbeiten, Bildung, Versorgung und Freizeitangeboten.

In Bezug auf die Beschäftigung mit dem Baugebietstyp „Urbanes Gebiet“ (MU) als neuem Baustein der planungsrechtlichen Nutzungsordnung in der Bundesrepublik Deutschland sind insbesondere jene Publikationen relevant, die Maßnahmen und Merkmale von erhöht verdichteten und durchmischten Quartieren beleuchten.

In der Literatur wird wiederholt betont, dass keine absolute Checkliste formuliert werden soll, mit denen urbane Qualitäten abschließend definiert sind (vgl. z.B. Sulzer/Desax 2015). Jede Stadt und jedes Quartier hat eine individuelle Geschichte, befindet sich in einem spezifischen räumlichen und politischen Kontext und muss eigene Zielvorstellungen formulieren können.

„Urbane Qualitäten ergeben sich aus der Kombination städtebaulicher und sozialräumlicher Aspekte mit entsprechend abgestimmten Strategien und Maßnahmen aus unterschiedlichen Fachgebieten sowie entsprechenden Absprachen hinsichtlich der Prioritäten in Politik, Wirtschaft und Gesellschaft.“ (Kretz/Küng 2013: 2)

Im Rahmen der Literaturanalyse wurden rund 30 internationale Quellen ausgewertet, die zum Beispiel von der Leipzig Charta über Studien des BBSR, Zertifizierungssysteme der DGNB, Jan Gehl, Vittorio Lampugnani und diverse Publikationen des CCTP der Hochschule Luzern bis zu Christopher Alexander reichen⁷. Dabei wurden rund 350 Faktoren (inkl. einiger Mehrfachnennungen) recherchiert. Teilweise finden sich konkrete Listen von Handlungsempfehlungen und zu berücksichtigenden Themen, allerdings legen die jeweiligen Quellen mitunter sehr verschiedene Schwerpunkte.

Als technisches Arbeitsmittel zur Strukturierung der umfangreichen Aussagen in der Literatur diente eine Matrix zur Erstellung eines Codes urbaner Qualitäten (aufbauend auf HSLU/CCTP 2016), in welcher die Aussagen den Betrachtungsebenen aus Kapitel 4 zugeordnet und vom Forschungsteam ausgewertet wurden. Die folgende Abbildung zeigt einen stark verkleinerten Ausschnitt der Matrix als „Code Urbane Qualitäten“ (für einen vergrößerten Ausschnitt, siehe Anhang). Durch weiteres Clustern wurden schließlich sieben Thesen urbaner Qualitäten zusammengefasst (siehe Kapitel 4.3).

⁷ Die vollständige Literaturliste findet sich im Anhang.

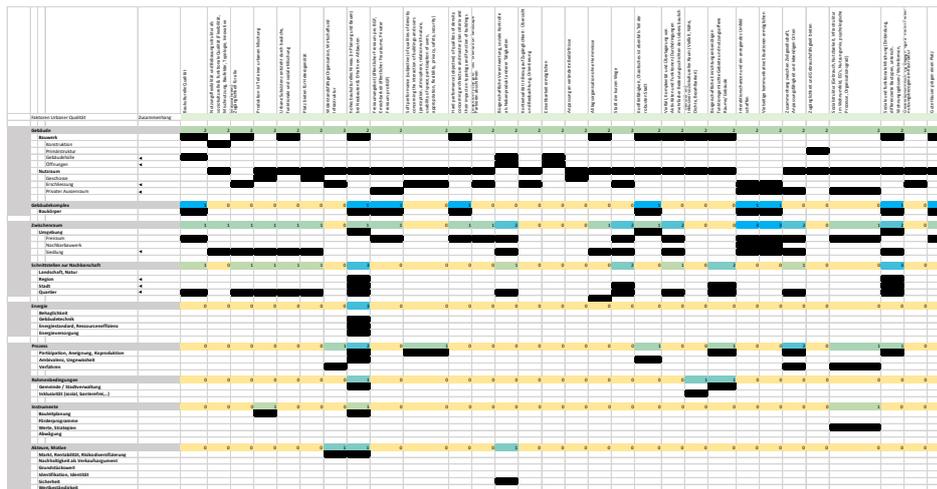


Abbildung 35 – Code Urbaner Qualitäten, Ausschnitt der Matrix mit rund 350 Merkmalen (© CCTP 2019)

Des Weiteren prüft eine Studie der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt das Leitbild der „gemischten Stadt“ anhand seiner Geschichte sowie dem Stand der Forschung und kommt zu dem Schluss, dass sich in Bezug auf das

... „Thema ‚Nutzungsmischung im Städtebau‘ [...] ein [...] in nahezu allen Beiträgen wiederholender Argumentationsbogen [findet,] [...] regelmäßig wird in diesen Untersuchungen also nicht nur festgestellt, dass sich Leitbild und Realität gegenläufig entwickeln, sondern auch, dass es mit städtebaulichen/stadtplanerischen Mitteln kaum möglich erscheint, das Ziel des Leitbilds zu erreichen; und dennoch wird das Leitbild selbst am Ende jedes Mal bestätigt. Dieser in sich widersprüchliche Argumentationsaufbau ist symptomatisch für das gesamte Forschungsfeld. [...] Der Hauptwiderspruch besteht zwischen der Analyse, die zeigt, dass die Rahmenbedingungen äußerst komplex und gegenläufig sind, und dem Festhalten an einer Programmatik, die keine Antworten darauf geben kann“. (Roskamm/Günther 2013: 17f)

Die folgende Zusammenfassung versteht sich vor diesem Hintergrund und in Abgrenzung dazu als eine Sammlung potenziell geeigneter Maßnahmen, um konkrete baulich-räumliche und prozessbezogene Qualitäten lokal und spezifisch zu planen und umzusetzen. Die Erkenntnisse aus der Literatur sind thematisch geclustert und jeweils um exemplarische Merkmale aus den Best-Practice-Beispielen **blau** ergänzt.

4.2.1. Gebäude / Nutzung

Bereits **bestehende Gebäude** in Verdichtungsgebieten können als wichtige Ressource dienen. Sie stiften Identität, sind historisches Zeugnis und können ggf. mit ihren bestehenden Nutzungen als „urbane Keimzelle“ genutzt werden (vgl. z.B. Dell/Baur/Baur 2016, Angéllil/Kretz/Kueng 2017).

→ [Konversion von \(Industrie-\)Brachen](#)

Die **Konstruktion** eines Gebäudes und die Ästhetik seiner Bauteile generiert die von ihm ausgehende Atmosphäre. Gute Materialien sowie dem Baujahr und Lebenszyklus entsprechende rechtzeitige Erneuerungen zeigen einen verantwortungsbewussten Umgang mit Ressourcen und können in positiv wahrgenommenen Sinneseindrücken resultieren. Einfachere Bau-, Ausbau- und Ausstattungsstandards können eine preisgünstige Grundlage bilden, zu der bei Bedarf höherwertige Elemente addiert werden (vgl. z.B. Gehl/Wiethüchter 2019, Breuer et al. 2014, HSLU/CCTP 2016).

→ [Einfacher Bau- und Ausbaustandard für preisgünstiges Wohnen und Arbeiten.](#)

Die **bauliche Struktur** soll anpassungsfähig und entflochten sein. Aus einer solchen Typologie auf Basis einer angemessenen Primärstruktur entsteht eine Kapazität zur gesteigerten Nutzungsflexibilität. Mithilfe von resilienten Raumtypologien können verschiedene Nutzungen überlagert werden und z.B. Begegnungsorte entstehen oder temporäre Provisorien möglich werden (vgl. z.B. Schuchert/Heim/Schwehr 2014, Plagaro Cowee/Schwehr 2008, Schwehr/Schuchert/Winterberger 2019).

→ [Kapazitäten für Erweiterbarkeit und Trennbarkeit, gebäudetechnische Ergänzungen](#)

Die **Geschoss- und Gebäudehöhen** sollen das Erdgeschoss als „Urban Floor Plan“ (d.h. als urbanen Grundriss) berücksichtigen und es soll dort stärker in die Gestaltungsqualität investiert werden. Gebäudehöhe und Höhenlage der Nutzung im Gebäude sind abhängig von der Nutzung und ihrem Bezug zum Außenraum sowie der topografischen Situation (z.B. Hanglage, Fernsicht, Verschattung) (vgl. z.B. Gehl 2009).

→ [Größere Raumhöhen \(z.B. in Erdgeschossen\) vereinfachen Nutzungsänderungen](#)

Die **Erschließung** von Gebäuden und Einzelnutzungen legt Wegführungen, Eingänge und Vorplätze fest. Eingänge sollen zu allgemein zugänglichen Flächen orientiert sein, um die Belebung und damit das Potenzial zur Begegnung zu erhöhen. Kurze Wege vereinfachen den Alltag (insbesondere zu Kinderbetreuung oder Schulen) und Straßenräume dienen gleichzeitig als Aufenthaltszonen und „Atmosphären-Generatoren“ (vgl. z.B. Tröger/Eberle 2015, Brand/Holzapfel/Hopmeier 2004).

Die **Gebäudehülle und Fassadenöffnungen** regulieren Distanzen und Übergänge zwischen Innen und Außen. Sie gestalten bauliche sowie soziale Nachbarschaft, bei der eine differenzierte Wahlmöglichkeit zwischen Rückzug und Austausch notwendig ist, die Einsicht, Aussicht und Übersicht (z.B. Beobachtungen) erlaubt. Gliederung und Details der Gebäudehülle sollen eher kleinteilig und abwechslungsreich ausfallen und vertikal strukturiert sein, standortspezifisch wirken und die Nutzung am Gebäude ablesbar machen. Dazu kommen räumliche und funktionale Eigenschaften wie die Kompaktheit (Verhältnis von Oberfläche zum umbauten Volumen) und der Aspekt der Behaglichkeit im und am Gebäude, z.B. durch Verschattungselemente, Überdachungen oder Wind- und Regenschutz (vgl. z.B. Alexander 2011, Jupprien/Zemp 2019).

Der **private Außenraum** soll attraktiv und verfügbar sein. Begegnungsräume im Freien sind sehr attraktiv und Gärten erzielen einen hohen Gebrauchswert. Lebendige private Außenräume (= halböffentlich wahrnehmbare Räume) unterstützen das Leben im öffentlichen Raum und fördern die Akzeptanz von dichten Bebauungen. Des Weiteren braucht es angemessene Regulierungen und deklarierte Freiheiten im Betrieb (vgl. z.B. Alexander 2011, Juppier/Zemp 2019).

Bei der **Nutzung** von Gebäuden müssen Nutzungsflexibilität und Nutzungsmischung mitgedacht werden. Es soll eine inklusive und soziale Mischung entstehen. Eine kleinteilige Nutzungsvielfalt und angemessene Belegungsdichte erhöhen die Ressourceneffizienz, erleichtern Alltagssituationen und schaffen lebendige Orte der Interaktion und Aneignung. Gemeinschaftsräume profitieren von stark frequentierten Lagen. Nutzungen unterscheiden sich ggf. je nach Klimabedingungen, Jahres- sowie Tages- und Nachtzeit (vgl. z.B. Bukow et al. 2013, Roskamm/Günther 2013, Forlati/Peer 2017).

- [Geringer Wohnflächenverbrauch pro Person \(z.B. minimal und durchschnittlich\)](#)
- [Gemeinschaftsbereiche zur Kompensation und zum sozialen Austausch](#)
- [Flächenbegrenzungen pro Nutzungsart \(z.B. Maximalfläche für Verkauf\)](#)
- [Flächen für Kreativwirtschaft oder Kulturunternehmen](#)
- [Differenzierte Eigentumsformen](#)

Sind Konstruktion, Gebäudehülle, bauliche Struktur und die Anordnung der Nutzungsbereiche so gestaltet, dass **Lärmstörungen reduziert** werden, steigt die Akzeptanz von dichten Bebauungen (vgl. z.B. Suter et al. 2014, Lemaitre 2012).

- [Lärmschutz durch Gebäudeform und Grundrisslayouts](#)

4.2.2. Städtebauliche Figur / Baukörper

Die **städtebauliche Figur** soll ein angemessenes Verhältnis von geschlossenen Baukörpern zu offenen Räumen (z.B. raumgreifenden Elementen wie Überdachungen, begehbaren Flächen) aufweisen. Aus der Spannung einer differenzierten Gestaltung aus umgebenden Baukörpern ergibt sich die atmosphärische Wirkung der städtebaulichen Figur auf dem Erlebnissebene der Straße und in Form der Aussicht aus den Nutzungseinheiten (vgl. Mayer/Schwehr/Bürgin 2011, Gehl 2009). Maßstab und Körnigkeit des städtebaulichen Kontextes sind in die Entwicklungen einzubeziehen.

Die **klimatischen Bedingungen** sollen durch bauliche Ausprägungen und die Orientierung des Baukörpers gesteuert werden und notwendigen Schutz bieten (z.B. Regen-, Windschutz, Vermeidung von Hitzeinseln) (vgl. z.B. Gehl 2009, Gehl 2019).

Eine kleinteilig organisierte **Parzellierung** ermöglicht eine hohe Nutzungsdiversität auf kleinem Raum mit einer verbesserten Erreichbarkeit und kürzeren Wegen (vgl. z.B. Hugentobler/Wiener 2016, Brandt/Holzappel/Hopmeier 2004).

- [Durchmischte Parzellierung mit kleinteiligen und größeren Flächen](#)
- [Baufelder als Nutzungsjoker⁸ ausweisen](#)

⁸ Flächen als „Nutzungsjoker“ erlauben durch ihre baurechtliche Ausweisung und gebäudetypologische Kapazitäten (z.B. Raumgrößen, Raumhöhen, Erschließungsstruktur, Gebäudetechnikoptionen) unterschiedliche Nutzungsarten und können zu unterschiedlichen Zeiten spezifisch programmiert werden.

4.2.3. Zwischenraum / Umgebung

Der **Freiraum** zwischen Baukörpern besteht aus öffentlich zugänglichen Flächen, die formell im öffentlichen oder privaten Eigentum stehen können. Er dient der Belebung und Begegnung und erlaubt Wahlfreiheit des Wegs, des Aufenthalts und vielfältige Arten von Begegnungen (z.B. privat, zufällig, flüchtig) und soll an Rändern über Nischen verfügen. Ein lebendiger Freiraum benötigt Anlässe, die aus Haupthandlungen (z.B. Arbeitsweg) und Nebenhandlungen (z.B. zufällige Begegnung bei der Erledigung von Alltagsgeschäften) entstehen. Freiraum sollte stets zuerst, d.h. vor den Baukörpern entworfen werden und nicht als zufälliger Restraum zwischen Gebäuden entstehen, da Freiraum den Stadtraum oft längerfristig prägt als Gebäude und ihre Nutzungen. Auf diese Weise entstehen Raumhierarchien, Sichtachsen und Dramaturgien mit einer eigenen Ästhetik und Atmosphäre, die zufällig entstehende Restflächen vermeiden. Der Freiraum dient als ergänzender Übergangsbereich, in welchem das Potenzial des Straßenraums genutzt werden soll. Klima und Lärm müssen ebenso berücksichtigt werden wie Sicherheit (z.B. Einsehbarkeit, Beleuchtung, soziale Kontrolle als Nebenprodukt anderer Tätigkeiten), Verfügbarkeit und Distanzen zu anschließenden Bebauungen und deren Nutzungsansprüche. Freiräume sollen naturnah gestaltete Elemente enthalten und selbst bei zeitweiser Nicht-Benutzung soll ihre „Leere“ als Vorteil einsetzbar sein. Der öffentlich wahrgenommene Freiraum braucht eine Betrachtung auf der Ebene des einzelnen Baufelds sowie auf der Ebene des gesamten Quartiers (vgl. z.B. Lemaitre 2012, Bukow et al. 2013).

- Freiraum zuerst entwickeln, bevor Baukörper entworfen werden
- Dramaturgie und Abfolge von Landschaftsräumen für ein attraktives Stadterlebnis
- Differenzierte Öffentlichkeitsgrade und Auswahlmöglichkeiten anbieten
- Freiraumangebot durch Sondernutzungsvorschriften sichern / Qualität zertifizieren
- Größe von Freiräumen auf Höhe umgebender Gebäude abstimmen (z.B. Innenhöfe)
- Ringstraße als Hauptverbindung und Erholungsraum
- Ästhetik und Atmosphäre („Look and Feel“) berücksichtigen
- Plätze und Straßen in Privateigentum mit öffentlicher Zugänglichkeit
- 50 % Freiraum im Quartier schaffen (ggf. jenseits des Baufelds)

In Bezug auf ihre Umgebung sollten **Siedlungen** angemessene zentrale Funktionen anbieten, z.B. logistisch (= Verkehr, Ver- und Entsorgung), funktional (= in Bezug auf ihre Nutzungen) oder symbolisch (= zugewiesene Bedeutung). Sie sollen zur Identifikation mit dem Quartier beitragen und Nachbarschaften fördern (vgl. z.B. EU 2007, Müller/Overmeyer 2016).

- Eine Stadt der kurzen Wege entsteht im Nutzungsmix Wohnen, Arbeiten, Freizeit
- Innenhöfe und Gemeinschaftsgärten dienen als Aneignungsraum und Treffpunkt
- Apps für Bewohnerinnen und Bewohner unterstützen die Community

4.2.4. Schnittstellen zu benachbarten Gebieten

Je nach Lage im Stadtgebiet oder am Stadtrand kann ein Quartier spezifische Maßstäbe und Schnittstellen zu benachbarten Gebieten – einschließlich der Landschaft – aufweisen.

Bei einer Schnittstelle zur **Landschaft und Natur** soll die Vernetzung von Stadt und Landschaft mit weichen Übergängen geschehen, bei der die Qualitäten der Topografie und klimatische Bedingungen genutzt werden (vgl. z.B. Tröger/Eberle 2015, Gehl/Wiethüchter 2019, Lemaitre 2012).

→ [Nutzung der vorhandenen Topografie](#)

Bei einer Schnittstelle zu anderen **städtischen Gebieten** können Typologien maximal ausgeschöpft werden und Identitäten durch Differenzierung entstehen. Der Bestand soll, wo möglich, als „urbane Keimzelle“ integriert werden. Stadt bietet Wohnraum, Lebensraum und Gesellschaftsraum, in welchem Individualität und Kontinuität möglich sein sollen. Aus autarken Bereichen und Interdependenzen entstehen polyzentrische Situationen und eine Durchlässigkeit zwischen Stadtgebieten. Nicht zuletzt ergibt sich die Wirkung einer Stadt aus der Summe ihrer sinnlichen Eindrücke, einschließlich Stadtklima und Umwelteinflüssen (vgl. z.B. Gehl 2009, Brandt/Holzapfel/Hopmeier 2004, Hugentobler/Wiender 2016).

Bei Schnittstellen zu anderen **Quartieren** sind Lage, Größe und Funktion innerhalb der Stadt mitzudenken, quartierseigene Einflüsse mit quartiersfremden Einflüssen abzuwägen und Fluktuationen zu beachten, welche die Wahrnehmung der Quartiersqualität beeinflussen (vgl. z.B. Lemaitre 2012, Brandt/Holzapfel/Hopmeier 2004).

4.2.5. Energiekonzepte / Mobilitätskonzepte

Für **Energiekonzepte** können verschiedene Labels auf den Maßstäben von Regionen, Städten, Quartieren oder Gebäuden als Referenz herangezogen werden. Energetische Belange sollen ganzheitlich interdisziplinär und integral bei der Entwicklung von Quartieren und Gebäuden mitgedacht werden (vgl. z.B. NNBS ohne Datum).

→ [Planung und Ausführung nach Energiestandards und -labels – ggf. ohne Zertifizierung, um Kosten zu sparen \(z.B. ENEC, Minergie-P-ECO, 2000-Watt-Areal\)](#)

→ [Einsatz von Low-Tech-Strategien und –Bauweisen](#)

Die **Energieversorgung** soll Synergien nutzen (z.B. Abwärme), die auf unterschiedlicher Maßstabsebene auftreten können (im Gebäude, im gesamten Baukörper, siedlungsübergreifend, quartiersübergreifend, städtisch, regional). Es wird eine angemessene technische Qualität der Installationen einschließlich entsprechender Instandhaltungszyklen vorausgesetzt (vgl. z.B. Breuer et al. 2014, Hugentobler/Wiener 2016).

→ [Anschluss an Fernwärme/ Fernkälte](#)

→ [Nutzung von Geothermie](#)

→ [Einsatz von Biomassekraftwerken](#)

→ [Nutzung von Solarthermie und Photovoltaik-Anlagen](#)

→ [Abwärmenutzung](#)

Energieeffizienz, Energiestandard und Ressourceneffizienz ergeben sich durch die Kompaktheit und solare Orientierung der Baukörper, den Anteil an erneuerbaren Energien und den sparsamen Umgang mit Ressourcen bei Erstellung und Betrieb (vgl. z.B. Breuer et al. 2014, Hugentobler/Wiener 2016).

→ [Kompakte Baukörper](#)

Die **Gebäudetechnik** zeigt sich anhand der technischen Qualität der Komponenten und ihrer Instandhaltungszyklen (vgl. z.B. Mayer/Schwehr/Bürgin 2011).

→ [Bewohner-App zur Information \(Verbräuche, Steuerung der Gebäudetechnik, Smart Home\)](#)

Für eine weitere Ressourcenreduktion sind **Mobilitätskonzepte** von hoher Bedeutung. Zum Beispiel sinkt durch den Verzicht auf private Kraftfahrzeuge der Bedarf an Stellplätzen, wodurch neue Freiräume geschaffen werden können. Ein verändertes Mobilitätsverhalten bringt wiederum neue Bedürfnisse, wie z.B. eine höhere Anzahl von Fahrradabstellplätzen, Car-Sharing-Stationen oder bessere ÖPNV-Anbindungen (vgl. z.B. Fokos 2013, Angélil/Kretz/Kueng 2017).

- Car-Sharing, Bike-Sharing usw.
- Autofreie Siedlungen

4.2.6. Prozesseigenschaften

Grundsätzlich soll die **Strategie der Prozessgestaltung** neu ausgerichtet werden. Bei zunehmender Komplexität zeitgenössischer Urbanisierungsprozesse und vielfacher Überlagerungen von Aktivitäten, Funktionen, Bedeutungen und Ansprüchen reichen disziplinäre Herangehensweisen nicht mehr aus. Dazu kommt übergeordnetes Wissen wie z.B. „Die Grenzen des Wachstums“ (Meadows/Heck 1972) oder in Bezug auf den globalen Klimawandel, das einbezogen werden muss. Es gilt daher, zuerst das jeweilige Wirkungsgefüge einschließlich der Zielkonflikte zu erfassen. Darauf aufbauend können adaptierbare Strategien und Konzepte in einer integralen, dialogischen Planungskultur etabliert werden. Prozessqualität wird als wesentlicher Teil der Baukultur verstanden, in der konkurrierende und kooperative Verfahren ebenso genutzt werden wie Varianten und Szenarien. Eine Verbesserung der Prozessqualität bringt jedoch nicht unbedingt eine automatische Verbesserung der Produkte mit sich. Zum Beispiel garantieren Wettbewerbsverfahren an sich keine Qualität, sondern es muss darin sichergestellt sein, dass Anforderungen und Beurteilungskriterien konkret beschrieben und verbindlich bis zur Umsetzung eingefordert werden (vgl. z.B. Breuer et al. 2014, Müller/Overmeyer 2016, Crowhurst Lennard/von Ungern-Sternberg/Lennard 1997).

- Die Etappierung einer Gebietsentwicklung kann die Akzeptanz vergrößern, da ein Nachweis eines Bedarfs offensichtlicher wird
- Überzeugung von Akteuren durch Besichtigung gut gebauter Beispiele
- Architekturworkshops zum Abgleich von Materialien, Farben, Fensterformaten, Regeldetails, Gebäudehöhen und räumlichen Effekten
- Einsatz von „Block-Architekten“ für größere Baufelder
- Verzicht auf zu akribische Planung lässt Aneignungen in der Nutzungsphase zu

Bestehende Verfahren wie das Abwägungsgebot (vgl. ARL 2003a) als transparenter Interessensausgleich oder das Gegenstromprinzip (vgl. ARL 2003b) sowie **bekannte Prozesskriterien** (vgl. z.B. DGNB 2020) sollen weiterhin eingesetzt werden. Regionale Kooperationen und sektorenübergreifende Ansätze sollen ausgelotet werden. Neben quantifizierbaren technisch-funktionalen Anforderungen sind qualitative atmosphärische Aspekte wie z.B. Ästhetik und Inspiration zu beachten und dem schwindenden Freiraum eine hohe Priorität in dichter werdenden Städten zuzuordnen. Aufbauend auf die kommunale Planungshoheit gilt es, Städte als Entwicklungsakteure anzuerkennen, weiter zu befähigen und ausreichende Kapazitäten für Aushandlungsprozesse bereitzustellen. Die Regulierungsdichte sollte eher abnehmen und neue Handlungsspielräume – mit entsprechender Legitimation – sollen entstehen.

Das Moment der **Partizipation** erhält eine immer wichtiger werdende Rolle – insbesondere bei Transformationsprozessen. Eine frühzeitige Partizipation steigert die Akzeptanz und bietet die Möglichkeit, den Fokus auf die Nutzenden zu legen und heterogenen Ausgangslagen mit inklusiven Konzepten zu begegnen. Der Aspekt der Partizipation setzt sich in der Betriebsphase in Form von Aneignung fort. Wird ein Spielraum für Aneignung geschaffen, fördert dies Anwesenheit und Begegnung und die Interaktion mit dem Raum hinterlässt sichtbare Spuren. Partizipation kann nicht erzwungen werden und ist auch nicht zwingend Garant für Qualität. Seitens der Planenden benötigt es Toleranz, eine ergebnisoffene Haltung oder die Festlegung von Zielkorridoren⁹. Für Partizipierende muss das Ziel der Mitwirkung und der Grad der Mitentscheidung (vgl. Lüttringhaus 2000) klar kommuniziert werden, um realistische Erwartungshaltungen zu vermitteln. Partizipation kann in Form von Bürgerengagement und Teilhabe, der Koproduktion der Daseinsvorsorge aus Verwaltung, Stadtrat und Bürgerschaft oder durch Multi-Akteur-Ansätze aus Zivilgesellschaft und Wirtschaft entstehen. Insgesamt entsteht durch das Prinzip der Partizipation ein informeller Bildungsprozess im städtischen Raum, weshalb auch das Interesse der Akteure für Partizipation gefördert werden soll. Damit sich eine lebendige Urbanität entwickeln kann, braucht es Zeit (vgl. z.B. Gantenbein/Obrist 2015: 38f, Bukow et al. 2013).

Übergeordnet gilt es, im Prozess der Stadtentwicklung **räumliche Chancengleichheit** zu sichern und eine **Teilhabe** für Menschen vielfältigster Lebensstile am urbanen Leben zu ermöglichen. Um dies heute und auch in Zukunft immer wieder aktiv neu zu gestalten und auszuhandeln ist ein kontinuierlichen Dialog zwischen Zivilgesellschaft, Politik und Experten sowie **Raum für Experimente** und Neues notwendig (vgl. BBSR 2019). Ein baurechtlicher Rahmen wie das MU, das durch seine resiliente Definition Vielfalt zulässt und durch seine Anpassungsfähigkeit für unbekanntem Wandel gerüstet ist, stellt eine wichtige Rahmenbedingung dar, solche Motive umzusetzen.

Die strategische Innenentwicklung mit dem Ziel der Ressourcenschonung und einem reduzierten Flächenverbrauch resultiert in näherem Wohnen und Arbeiten sowie einer erhöhten **Nutzungsmischung**, die unmittelbaren Einfluss auf Stadtfunktionen, Identität und **Lebensqualität** ausüben. Hierzu braucht es eine geeignete Baukultur und Formate, in denen die **Bevölkerung** informiert und in die sie einbezogen werden kann. Je nach Ausgangslage sollten zuerst strategische Entscheide getroffen werden, die ebenfalls im Dialog aller Betroffenen erarbeitet werden können.

Wenn stadträumliche Entwicklungen gerechtfertigten Ansprüchen entsprechen oder darüber hinaus **Mehrwerte** und inspirierende Freiräume entstehen (im baulichen Sinn zwischen, in oder auf Gebäuden ebenso wie im Sinn von Handlungsspielräumen in Form von Aneignung und Regulierungen), steigt die **Akzeptanz**. Gestaltungsbeiräte und Wettbewerbe mit verbindlichen Kriterien können dazu beitragen, eine hochwertige, bauliche-räumliche und organisatorisch Qualität zu erreichen (vgl. Nagel 2018).

⁹ Ein „Zielkorridor“ erlaubt im Gegensatz zu einer singulären Zielformulieren eine Streuung sinnvoller Ziele in einer grundsätzlich angestrebten Richtung. Ein Zielkorridor ist ergebnisoffener und eignet sich daher auch für intuitives Vorgehen in geeigneten Phasen der Planung und Entwicklung von Quartieren.

Die urbane Entwicklung ist nur bedingt planbar, da unsere Städte verschiedenen „Drivers of Change“ (Arup 2020) unterliegen. Um mit **Ungewissheit** umzugehen ist es sinnvoll, offene Strategien zu entwickeln, die Lernräume enthalten und eine Fehlerkultur schaffen. Eine solche „lebendige Planung“ (vgl. Brandt/Holzapfel/Hopmeier 2004) lässt Provisorien und Improvisationen zu, sie hat stets einen „Plan B“ und akzeptiert Unsicherheit und Unvollständigkeit als Katalysator für gesellschaftliche Transformationen. Für unsere Städte bedeutet dies, dass Chaotisches, Dysfunktionales ebenso dazu gehört und Ambivalenzen ausgehalten werden dürfen. Gegensätze können als Potenzial genutzt und sorgfältig in Beziehung gesetzt werden. Durch den Einsatz resilienter Strategien und baulicher Typologien kann die Handlungsfähigkeit der gebauten Umwelt proaktiv gestärkt werden (vgl. z.B. Habraken 2000/1961, Brandt/Holzapfel/Hopmeier 2004, Schwehr/Schuchert/Winterberger 2019).

4.2.7. Instrumente und Akteure

Das Repertoire der **formellen und informellen Instrumente** ist sehr umfangreich. Es reicht von europäischen Leitbildern und der nationalen Stadtentwicklungspolitik über regionale Kooperationen bis hin zu städtebaulichen Leitbildern, integrativen Stadtentwicklungskonzepten und Partizipationsverfahren. Je nach Entwicklungsphase kommen spezifische Verfahren dazu: Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Bürgerinitiativen, Unternehmerinitiativen, Testplanungen, Gestaltungsrichtpläne, Vorverkaufssatzungen, städtebauliche Verträge oder Gestaltungssatzungen u.a. Je nach Situation sind weitere spezifische Instrumente verfügbar, wenn es um besondere Entwicklungstypen geht (z.B. Konversionen, Revitalisierungen, Großsiedlungen). Auf eine vollumfängliche Wiedergabe der Instrumente wurde hier verzichtet, da sich die Nomenklatur je nach Nation und teilweise auch je nach Bundesland unterscheidet. (vgl. z.B. Müller/Overmeyer 2016). Um eingefahrene Gleise verlassen zu können ist das **Setting** der Diskussionen entscheidend: es braucht inter- und transdisziplinäre Zusammensetzungen und eine Haltung des gegenseitigen Lernens und der Fehlertoleranz. Es lohnt sich, Verfahren an inspirierenden Orten durchzuführen, um auch für weiche Faktoren der Wahrnehmung von urbanen Qualitäten zu sensibilisieren (vgl. BBSR 2019).

- [Gestaltungsrichtplanpflicht ohne feste Verhältnisse von Wohnen und Gewerbe](#)
- [Testplanungen und Projektstudien](#)
- [Gestaltungspläne](#)

Bei den **Akteuren** treten ebenfalls informelle und formelle, sowie öffentliche und private Seiten auf. Diese umfassen Stadtverwaltungen, Bürgerbeiräte, Kulturinstitutionen, Wohnbaugenossenschaften, Stiftungen, Sozialunternehmer, Zwischenutzungsbetreiber, Baugruppen, Gestaltungsbeiräte und viele mehr (vgl. z.B. Müller/Overmeyer 2016, Porsche/Burmeister/Rodenhäuser 2018). Wichtig sind außerdem **Impulsgeber und Zukunftsagenten**, die über das unmittelbare „heute und morgen“ hinausdenken (vgl. BBSR 2019).

- [Lobbyarbeit bei Politik und Behörden](#)
- [Selbstorganisation mit 50 Personen und mehr als 100 Veranstaltungen](#)
- [Genossenschaften und Baugruppen](#)

Mitunter geben **Förderprogramme** den Anstoß zu Quartiersentwicklungen, sei es z.B. im Rahmen von Bundesprogrammen wie der „Sozialen Stadt“ (vgl. BMI 2019) oder mit der Förderung bestimmter Gebäude- und Wohnformen wie z.B. dem „Modellvorhaben zum nachhaltigen und bezahlbaren Bau von Variowohnungen“ (vgl. BBSR 2020b). Die Förderung nach bezahlbarem Wohnraum kann dabei als Gegenbewegung zur Gentrifizierung dienen. Förderprogramme können allerdings auch das Gegenteil bewirken, wenn z.B. überlokale Problemstellungen auf Eingriffe auf lokaler Ebene beschränkt bleiben (vgl. z.B. Müller/Overmeyer 2016).

→ [Stadtumbau West \(als Beispiel\)](#)

4.2.8. Motive

Neben gestalterischen, sozialen und funktionalen Aspekten sowie der Rentabilität investierter Summen in Gebäudesubstanz und Betrieb schwingen stets auch übergeordnete wirtschaftliche Motive bei der Quartiersentwicklung mit. Standortbezogene **Wirtschaftsinteressen** können Bebauungsplanverfahren initiieren oder vorhabenbezogene Bebauungspläne setzen ein **Investorensetting** voraus und bieten alternative Voraussetzungen der Aushandlung zwischen privaten und öffentlichen Interessen (vgl. z.B. Lemaitre 2012).

Aus einer Nutzungsvielfalt ergibt sich die Möglichkeit der **Risikodiversifizierung** und es können **Synergien** zwischen Staat, Markt, und Gesellschaft entstehen. Die Wechselwirkungen von sozialer und erwerbswirtschaftlicher Infrastruktur, Bedarf und Nutzungsmix sollen sorgfältig evaluiert werden. Außerdem können weiche Standortfaktoren z.B. hochqualifizierte Arbeitskräfte anziehen (vgl. z.B. Mayer/Schwehr/Bürgin 2011, Brandt/Holzapfel/Hopmeier 2004 oder Hugentobler/Wiener 2016). Auf der baulich-räumlichen Ebene können durch Nutzungsmischung allerdings auch komplexe Herausforderungen entstehen (vgl. z.B. Forlati/Peer 2017).

- [Unsichere Ausgangslage bzgl. Markt und Bedarf kann zu flexibleren Bebauungsplänen und Kooperationen zwischen Kommune und Projektentwicklung führen](#)
- [Städte in der Krise benötigen innovative Planungen und Kooperationen zwischen Verwaltung, Gestaltung und Entwicklung in einem kreativen, konsensorientierten Dialog](#)

4.3. Thesen urbaner Qualität

Auf Basis der Untersuchung neun europaweiter Best-Practice-Beispiele und der Literaturanalyse sind im Folgenden sieben Thesen urbaner Qualität formuliert. Sie bilden einerseits die Synthese der beiden Studien und dienen zusammen mit den oben aufgeführten Faktoren als Gradmesser der Qualitäten in den nachfolgenden Fallbeispielen in Kapitel 5. Andererseits unterstützen sie die Diskussion unter Akteuren hin zu einem gemeinsamen Begriffsverständnis und einer Position im frühen Stadium einer Projektentwicklung (nähere Erläuterungen dazu im Projekt-Koffer in Kapitel 7).

➤ **THESE 1 / MENSCH + FREIRAUM = LEBENSRAUM**

Der Mensch steht im Mittelpunkt der gebauten Umwelt. Gebäude und Freiräume definieren gleichermaßen den privaten und öffentlichen Lebensraum. Die bauliche Gestaltung des Lebensraums berücksichtigt menschliche Wahrnehmungen und Behaglichkeitsanforderungen und bietet differenzierte Wahlmöglichkeiten für Rückzug und Austausch, Einsicht, Aussicht und Übersicht an. Mit der Ausgestaltung von Distanzen ergeben sich Möglichkeiten zur Beobachtung und sozialen Sicherheit. Vertikale und horizontale Bauwerke berücksichtigen neben geforderten funktionalen Aspekten auch den Gebrauch. Die Erdgeschosszonen erfordern als Schnittstelle zwischen privatem und öffentlichem Raum sowie zwischen Gebäuden und Freiräumen eine besondere Beachtung unter Einbezug des Potenzials von Straßen und Wegen als Atmosphäregeneratoren.

➤ **THESE 2 / VIELFALT + NUTZUNG + ANPASSBARKEIT**

Eine Stadt besteht aus der Vielfalt ihrer Einwohnerinnen und Einwohner sowie aus dem Mix ihrer Stadtfunktionen (Wohnen, Arbeiten, Bildung, Versorgung und Freizeitgestaltung usw.) (vgl. EU 2007). Um kürzere Wege im Alltag zwischen verschiedenen Nutzungen zu ermöglichen bieten Gebäude (und Freiräume) die Kapazität zur vielfältigen Nutzung. Dies geschieht durch ihre Raumtypologie und Tragwerkstruktur, aber auch durch Parzellengrößen und die Anordnung von Erschließungswegen. Anpassbare Baustrukturen und die Berücksichtigung alternativer oder sogar hybrider Nutzungen zahlen sich im zukünftigen Wandel aus und sichern Optionen für den Erhalt von Nutzengruppen oder Nischennutzungen vor Ort.

➤ **THESE 3 / SKALIERUNG VON FUNKTIONEN + ATMOSPHERE**

Nutzung, Funktionen und Atmosphäre können auf unterschiedlichen Maßstabsebenen gesteuert und skaliert werden. Das urbane Geflecht reicht von der Region über die Stadt, ein Quartier und eine Siedlung bis hin zu einem einzelnen Gebäudekomplex, einem Gebäude, einer Nutzungseinheit und einem Einzelraum. Bei der Skalierung dürfen diese Maßstabsebenen nicht losgelöst und nicht ohne den Einbezug des Freiraums voneinander betrachtet werden und sollen Optionen für kleinteilige Nutzungen offenhalten.

➤ THESE 4 / ANEIGNUNG + IDENTITÄT

Gebäude und Freiräume bieten Aneignungsoptionen an. Bewohnerinnen und Bewohner sowie Nutzende können und dürfen durch ihren Gebrauch erkennbare Spuren hinterlassen und ihre eigene Identität schaffen. Diese darf sich im Lauf der Zeit wandeln und von neuen Schichten überlagert werden oder zu (temporären) Veränderungen an gebauten Strukturen führen.

➤ THESE 5 / OPEN ARCHITECTURE + OPEN ARCHITECTS

Eine anpassbare, offene Architektur (vgl. Schwehr 2018)¹⁰ von Gebäuden und Freiräumen ist zusammen mit einem Mindset offener Architekten und Akteure die Grundlage für weitreichende Partizipation und Aneignung eines resilienten gebauten Lebensraums. Die gebauten Strukturen und Prozesse bleiben ergebnisoffen für den Wandel und erlauben räumliches und prozessuales Lernen und Experimentieren mit unserer Urbanität. Transdisziplinäre¹¹ Prozesse, Partizipation und Aushandlungen sind Teil der offenen Planungskultur, ebenso wie das Denken in Zielkorridoren und der angemessene Umgang mit Fehlern.

➤ THESE 6 / NAVIGATION IM AKTEURSNETZ

In der Entwicklung dichter städtischer Gebiete ergibt sich eine komplexe Vielfalt von Nutzungen, Akteuren und Rahmenbedingungen. Für eine erfolgreiche Navigation im Netz der Akteure, Verwaltungen und Rechtsgrundlagen ist eine Übersicht über das Wirkungsgefüge wichtig und hilfreich. Darin können Elemente der Selbstorganisation übergeben, Spielräume ausgehandelt und Überdetermination vermieden werden.

➤ THESE 7 / UMGANG MIT UNSICHERHEIT + AMBIVALENZ

Die Zukunft bleibt nur bedingt planbar. Je höher die Komplexität des Ausgangssettings und je länger die beabsichtigte Nutzungsdauer, desto wichtiger wird der Umgang mit Unsicherheiten und Unvollständigkeiten. Das Unbekannte ist als Basis anzunehmen (vgl. Habraken 2000/1961) und soll als Katalysator für zukunfts offene Entwicklungen dienen. Ambivalentes muss dabei nicht in Kompromissen enden. Vielmehr können Gegensätze sorgsam genutzt und ihr Spannungsfeld als Potenzial eingesetzt werden.

¹⁰ Open Architecture betrachtet „das Gebäude systemisch als Lebensraum [...]. Das Gebaute [...] umfasst Lebensräume mit komplexen räumlichen, sozialen und ökonomischen Wechselwirkungen. [...] Open Architecture zu konzipieren ist Teil der Mensch-Umwelt-Interaktion und erfordert Aushandlungsprozesse. [...] Open Architecture ist eine Reaktion auf die Bedürfnisse und Anforderungen heutiger und künftiger Nutzenden [...] [und hat] eine anpassbare Struktur. Diese ist jedoch spezifisch gestaltet und nicht beliebig. [...] Open Architecture stellt die Wirkung des Gebauten auf den Menschen ins Zentrum. [...] Open Architecture schafft qualitative Werte für künftige Nutzerinnen und Nutzer. [...] Open Architecture ermöglicht es Synergien zwischen Individuum und Gemeinschaft und zwischen Bauwerk und Quartier zu nutzen und schafft dadurch Mehrwert.“ (Schwehr 2018)

¹¹ Im Sinn einer integralen Beteiligung aller Akteure. Eine transdisziplinäre Vorgehensweise umfasst das bewusste Überschreiten disziplinärer Grenzen. Während eine interdisziplinäre Vorgehensweise zumeist abgrenzende Übergaben in die nächste Disziplin enthält ist bei transdisziplinären Schnittstellen eine deutlich größere Überlagerung vorhanden, wodurch oft ein besseres Verständnis und innovativere Ideen entstehen.

5. Fallbeispiele / MU-Gebiete in der Praxis

Seit der Baurechtsnovelle 2017 und der damit verbundenen Einführung des „Urbanen Gebiets“ (MU) in der Baunutzungsverordnung wird der Baugebietstyp in der Entwicklung von Bebauungsplänen eingesetzt. Für einen Einblick in die aktuelle Praxis wurden fünf Entwicklungsgebiete ausgewählt, um das Einsatzspektrum von MU zu erforschen. Bei der Auswahl sind die geografische Verteilung, unterschiedliche Arealgrößen und städtische Lagen sowie differenzierte Motive und Anteile von MU am gesamten Plangebiet berücksichtigt. Die öffentliche Verfügbarkeit von Unterlagen und die Bereitschaft der wichtigsten Akteure zum Gespräch mit dem Forschungsteam waren weitere Kriterien bei der Auswahl der Fallbeispiele.

Nach den Studien zu Best-Practice-Beispielen und den Literaturanalysen dichter und durchmischter Quartiere ohne den neuen Baugebietstyp MU werden nun fünf Fallbeispiele untersucht, in denen MU zum Einsatz kommen. Alle ausgewählten Fallbeispiele befinden sich in der Phase der Bauleitplanung – oder kurz danach – und geben einen ersten Einblick in die Planungspraxis von Entwicklungsgebieten mit MU. Die dargestellten Inhalte entsprechen dabei einem Zwischen- und Planungsstand zur Zeit der Untersuchungen.

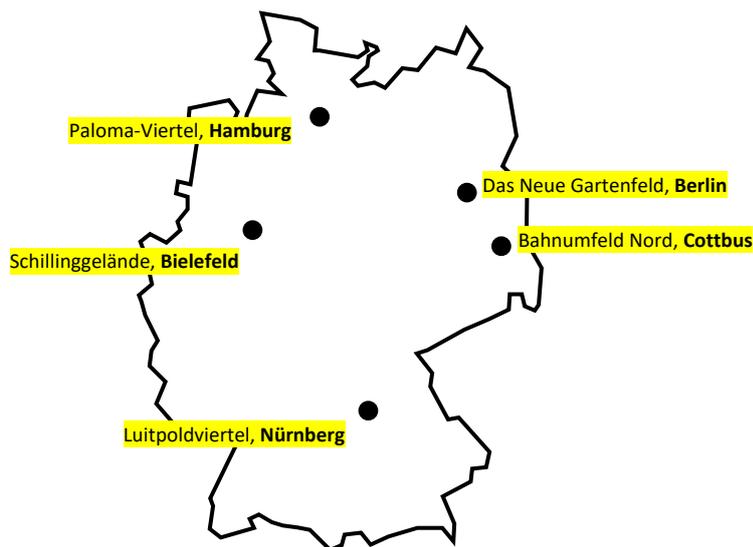


Abbildung 36 – Fallbeispiele / MU-Gebiete in der Praxis, Verteilung im Bundesgebiet (© CCTP 2020)

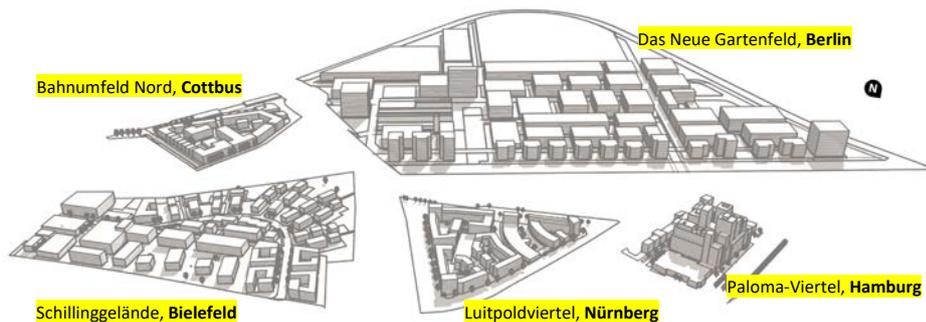


Abbildung 37 – Fallbeispiele / MU-Gebiete in der Praxis, Perspektive / Größenvergleich (© CCTP 2020)

Die Kapitel der Fallbeispiele sind nach der folgenden Struktur gegliedert:

1. Teil / Erläuterungen zum Entwicklungsgebiet als Ganzes

Die Untersuchungen der Fallbeispiele umfassen in einem ersten Teil **Informationen zum Entwicklungsgebiet als Ganzes** (Situation, Entwicklungskonzept, Mobilitäts- und Energiekonzept).

Weiterhin sind **beteiligte Akteure und eingesetzte Instrumente** inkl. Prozessablauf sowie **Herausforderungen im Planungsprozess** (Learnings) beschrieben. Dies dient dazu, Strategien zur Sicherung baulich-räumlicher Qualitäten sowie Prozessqualitäten zu erkennen.

Anschließend ist der **erfasste Planungsstand** wiedergegeben (Bebauungsplan mit Art und Maß der baulichen Nutzung, Nutzungsmischung, Erdgeschosszonen, Wohnformen, Umgang mit Qualitäten und Wandelbarkeit).

Zuletzt sind **spezifische Hintergründe und Aspekte der MU** beschrieben (Motive, Umgang mit Dichte, Freiflächen, Mischung, Nutzungskonflikten, Lärm).

Die Informationen zu diesem ersten Teil basieren auf Recherchen von Dokumenten im Rahmen der Bauleitplanung (z.B. öffentlich zugängliche Entwürfe von Bebauungsplänen und Begründungen) sowie auf Interviews mit den wichtigsten Akteuren und Begehungen der Gebiete vor Ort.

2. Teil / Szenarien-Workshops „Urbane Gebiete“

In einem zweiten Teil werden Ergebnisse aus **Szenarien-Workshops** geschildert, die vom Forschungsteam mit den interviewten Akteuren durchgeführt wurden, um die Einsatzoptionen und Steuerungsmöglichkeiten baulich-räumlicher Gestaltung von MU und ihren zukünftigen Wandel vertieft zu erforschen.

Anhand eines repräsentativen Planausschnitts sind zunächst **Qualitätsmerkmale** erfasst, die mit den bisherigen Erkenntnissen aus der Analyse der Best-Practice-Beispiele (Kapitel 4.1) und der Literaturrecherche (Kapitel 4.2) übereinstimmen.

Anschließend wird die **Funktion bzw. Rolle der urbanen Gebiete** im Planausschnitt von den Akteuren mit assoziativen Titeln benannt.

Weiterhin sind **fiktive Szenarien** geschildert, die vom Forschungsteam vor dem Hintergrund der sieben Thesen urbaner Qualität skizziert und gemeinsam mit den Akteuren diskutiert wurden. Die Szenarienmethodik dient dazu, mögliche Zukünfte des Gebiets im Planausschnitt zu prüfen und die Wandelbarkeit sowie das Einsatzspektrum der MU weiter auszuloten. Gleichzeitig kann diese mögliche Zukunft als alternativer Planungsausgang verstanden werden.

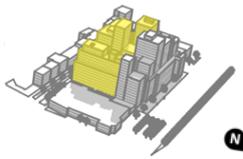
Im Anschluss sind spezifische Aussagen zu **Wandel und Reaktionen** in den MU formuliert und erkannte Potenziale des Baugebietstyps MU beschrieben.

In einem Fazit werden die wichtigsten Erkenntnisse aus den Szenarien-Workshops zusammengefasst und die abgeleiteten baulich-räumlichen sowie prozessbezogenen **Gestaltungsbausteine** des Fallbeispiels ausführlich beschrieben. Die Gestaltungsbausteine aller Fallbeispiele finden sich schließlich im Projekt-Koffer (Kapitel 7)

3. Teil / Fazit

Jedes Fallbeispiel wird mit einem **Fazit** abgeschlossen, in welchem die wichtigsten Erkenntnisse zusammengefasst sind und eine Übersicht über die abgeleiteten baulich-räumlichen sowie prozessbezogenen **Gestaltungsbausteine** gegeben ist. Zuletzt findet sich jeweils das Feedback der Teilnehmenden.

Der folgende Überblick zeigt die untersuchten Fallbeispiele nach aufsteigender Arealgröße. Er zeigt die wichtigsten Charakteristika und Kennzahlen sowie eine 3D-Skizze der Gebiete. **Die skizzierten Volumen geben dabei jeweils die maximalen Baugrenzen an, ohne die exakte Grundflächen- und Geschossflächenzahl zu berücksichtigen. Dies bedeutet, dass die effektiv möglichen Bauvolumen in der Regel geringer sind als die gezeichneten Volumen und ggf. zusätzliche Freiräume entstehen (z.B. Innenhöfe). Diese Art der gröberen Darstellung wurde gewählt, um unterschiedliche Entwicklungsstände der Fallbeispiele vergleichen zu können (bei den meisten Fallbeispielen gibt es noch keine Bauplanung) und die maximale Dichte aus der Perspektive der Freiräume abzubilden.** Die Darstellungen in der Übersicht sind nicht zueinander maßstäblich skaliert. Die Bereiche der MU sind gelb eingefärbt.



Das neue Paloma Viertel / Hamburg St. Pauli

Vollständige **Neuüberbauung** eines 0,6 ha großen Gewerbeareals in **innerstädtischer Lage auf einer bestehenden Tiefgarage**.

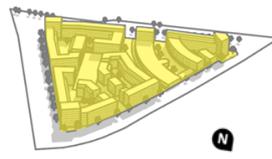
Der **Angebotsbebauungsplan** (nach BauGB § 13 a als Bebauungsplan der Innenentwicklung) umfasst ein hochverdichtetes Areal mit fünf Baufeldern, zehn Häusern und einer zentralen Gasse mit folgender ungefährender Nutzungsverteilung (vgl. HHBA 2019a):

- 42 % MU urbanes Gebiet
- 34 % öffentliche Verkehrsflächen
- 24 % MK Kerngebiet

Der **Nutzungsmix** enthält ca. 200 Wohnungen (frei finanziert, Baugemeinschaft), Gewerbe, Hotel, Clubs sowie ein Innovations- und Subkulturcluster. In der Erdgeschossnutzung finden Gewerbe, Nahversorgung, touristische und kulturelle Nutzungen statt. Auf den Dächern und Wänden sind zusätzlich öffentliche Nutzungen wie Sportplätze, Kletterwand und Dachgärten platziert.

Das **MU** wird eingesetzt, um die zuvor als Kerngebiet geplanten Flächen nutzungsvariabler zu gestalten und eine hohe Dichte zu realisieren. Die MU-Baufelder umfassen insgesamt rund 3.600 qm und weisen eine GRZ von 1,0 sowie eine GFZ (einschließlich der Quartiersgasse) von 5,0 auf.

→ Kapitel 5.1



Luitpoldviertel / Nürnberg

Konversion einer 2,8 ha großen ehemaligen Gewerbefläche in **zentraler Lage** unter Erhalt **denkmalgeschützter Bauten**.

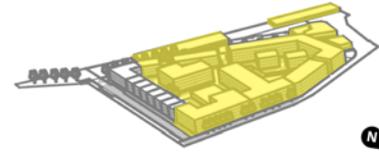
Der qualifizierte **Bebauungsplan** (nach BauGB § 30 Abs. 1) mit städtebaulichem Vertrag umfasst Flächen mit teilweise durchbrochener Blockrandbebauung und Punktbauten (Osten) sowie einen gewerblichen denkmalgeschützten Bestand mit Blockrand (Westen) mit folgender ungefährender Verteilung (vgl. STPLN 2019a):

- 89 % MU urbanes Gebiet
- 11 % Grün- und Straßenflächen

Der **Nutzungsmix** enthält ca. 450 Wohneinheiten (Eigentum, Miete, geförderter Wohnungsbau, Mikroapartments, Seniorenwohnungen), plus Büroflächen, Gewerbe, Einzelhandel, Gastronomie und soziale Nutzungen.

Das **MU** wird anlässlich der Umwidmung einer Gewerbefläche eingesetzt, um eine höhere bauliche Dichte zu erreichen, und mehr Freiheit bei Nutzungsmix und Lärmschutz zu erhalten. Die Baufelder mit MU umfassen insgesamt rund 28.000 qm und weisen eine GRZ von 0,46 bis 0,71 sowie eine GFZ von 1,95 bis 3,0 auf.

→ Kapitel 5.2



Nördliches Bahnumfeld / Cottbus

Konversion einer 4,72 ha großen ehemaligen Gewerbe-/Industriefläche in **innenstädtischer Lage mit denkmalgeschützten Flächen und Bauten**.

Der vorhabenbezogene **Bebauungsplan** umfasst einen zeilenförmigen bestehenden Blockrand mit Wohnnutzung sowie Flächen für Neubauten in offener Bauweise, als Blockrand- und Punktbauten mit folgender ungefährender Nutzungsverteilung (vgl. CB 2018a):

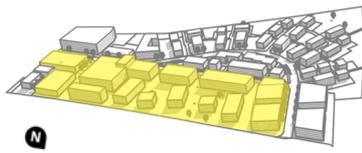
- 55 % MU urbanes Gebiet
- 9 % WA allgemeines Wohngebiet
- 36 % Straßenverkehrsflächen

Der **Nutzungsmix** enthält gemäß erstem Entwurf des Bebauungsplans vorwiegend Wohn- und Gewerbenutzungen sowie Einzelhandelsbetriebe (Verkaufsfläche bis zu 300 qm zulässig). Im ersten Bauabschnitt sollten eine Seniorenresidenz und betreutes Wohnen erstellt werden. Der zweite Entwurf des Bebauungsplans ist bislang unveröffentlicht und das Verfahren wurde zurückgestellt. Grund hierfür sind Entwicklungen der angrenzenden Bahnflächen, die sich auf Nutzungen im Entwicklungsgebiet auswirken könnten.

Das **MU** wird eingesetzt, um die aufgegebenen Bahnflächen neu zu nutzen und die innenstädtische Wohn-, Dienstleistungs- und Versorgungsfunktion am Standort zu stärken. Die Baufelder mit MU umfassen insgesamt rund 25.900 qm und weisen eine GRZ von 0,8 sowie eine GFZ von 3,0 auf.

→ Kapitel 5.3

Abbildung 38 – Fallbeispiele / MU-Gebiete in der Praxis, Hamburg, Nürnberg, Cottbus (© CCTP 2020)



Schillinggelände / Bielefeld Sennestadt

Konversion einer 11,7 ha großen ehemaligen Gewerbefläche nahe des Zentrums Sennestadt in **peripherer Lage** im Stadtgebiet Bielefeld unter **Erhalt der Bestandsbauten**.

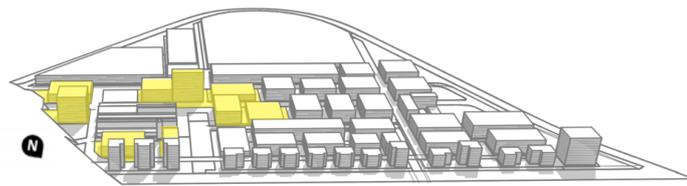
Der **qualifizierte Bebauungsplan** (nach BauGB § 30 Abs. 1) umfasst Flächen für **Punkt- und Blockrandbauten** im MU sowie **Zeilenbauten und Punktbauten** im WA mit folgender ungefähre Nutzungsverteilung der Flächen (vgl. BI 2020):

- 38 % MU urbanes Gebiet
- 31 % AW allgemeines Wohngebiet
- 3 % Gemeinbedarf
- 8 % Öffentliche Verkehrsflächen
- 5 % Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 14 % Grünflächen

Der **Nutzungsmix** enthält ca. 140 Wohneinheiten (davon ca. 25 % geförderter sozialer Wohnungsbau). Im Urbanen Gebiet sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, um die fußläufig erreichbaren Einzelhändler nicht zu konkurrenzieren.

Das **MU** wird eingesetzt, um die zunächst als Mischgebiet geplanten Bereiche nutzungsvariabler zu gestalten und untergeordnet, um einen besseren Lärmschutz umsetzen zu können. Die MU-Baufelder umfassen ca. 47.000 qm und weisen eine GRZ von 0,4 bis 0,6 sowie eine GFZ von 0,8 bis 2,0 auf oder werden durch maximale Baumassen zwischen 6.000 und 24.000 kbm festgelegt. Die maximale Gebäudehöhen betragen zwischen 10 und 22 m.

→ Kapitel 5.4



Das Neue Gartenfeld / Berlin

Konversion einer 58,6 ha großen ehemaligen Gewerbe-/Industriefläche in **peripherer Lage** unter **Erhalt denkmalgeschützter Bauten**.

Der **qualifizierte Bebauungsplan** (nach BauGB § 30 Abs. 1) umfasst Flächen für **Punktbauten, aufgelockerte Blockrandbebauungen und Zeilenbauten**, welche teilweise als Pufferzone zwischen Wohn- und Gewerbegebiet eingesetzt werden. Die ungefähre Nutzungsverteilung der Flächen umfasst: (vgl. BA 2017)

- 19 % GE Gewerbegebiet
- 18 % WA allgemeines Wohngebiet
- 6 % MU urbanes Gebiet
- 5 % GEe eingeschränktes Gewerbegebiet
- 3 % MK Kerngebiet
- 12 % Bestehende Wasserflächen und Hafen
- 6 % Gemeinbedarf (Campus, Kinder, Jugend)
- 9 % Öffentlicher Straßenverkehrsflächen
- 7 % Öffentliche Grünflächen
- 5 % Private Grünflächen
- 4 % Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 2 % Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbest.
- 2 % Regenwasserrückhaltebecken (Kanal)
- 1 % Private Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbest.

Der **Nutzungsmix** enthält ca. 3.500 bis 4.000 Wohneinheiten (Eigentum, Miete, geförderter Wohnungsbau), ca. 2.000 Arbeitsplätze, einen Schulcampus, Kindergärten/Kitas und zwei Mobility Hubs. Erdgeschossnutzungen sind nicht spezifisch eingeschränkt.

Das **MU** wird eingesetzt, um die zuvor als Mischgebiete geplante Flächen nutzungsvariabler zu gestalten. Die verschiedenen MU-Baufelder umfassen insgesamt ca. 35.000 qm und weisen eine GRZ von 0,5 bis 0,8 sowie eine GFZ von 1,6 bis 5,5 auf, in einem Bau Feld mit einem 16-geschossigen Hochhaus sogar eine GFZ bis 9,7.

→ Kapitel 5.5

5.1. Das neue Paloma-Viertel, St. Pauli 45 / Hamburg ¹²

Situation / Lage des Entwicklungsgebiets und städtebaulicher Kontext

Das im Hamburger Stadtteil St. Pauli (Bezirk Hamburg-Mitte) gelegene ca. 0,58 ha große Entwicklungsgebiet liegt nördlich der Elbe am hochfrequentierten Spielbudenplatz der Reeperbahn, die nördlich an das Gelände anschließt. Im Westen grenzt die Taubenstraße mit Gründerzeitbebauung und öffentlichen Erdgeschossnutzungen an. Im Süden liegt die Kastanienallee mit Wohngebäuden unterschiedlichster Baujahre. Im Osten begrenzen Operettenhaus und Panoptikum das Areal. Das Entwicklungsgebiet enthält keine öffentlich nutzbaren hochwertigen Grünflächen (vgl. HHBA 2019a).

Das Umfeld ist geprägt von der für St. Pauli typischen Musikclub-Szene, Vergnügungstätten, Theatern und Einrichtungen der Nachtökonomie¹³ sowie des Beherbergungsgewerbes. Es besteht eine hohe Nutzungsdichte und -vielfalt. Die fußläufige Nähe zur Innenstadt, zum Fischmarkt, zum Heiligengeistfeld und zum Hafen mit den Landungsbrücken betten das Areal zentral ein. Am Standort befand sich eine Esso-Tankstelle sowie gleichnamige Wohn- und Gewerbehäuser, die 2014 unter massivem Protest von Anwohnern, Kulturschaffenden und Kiez-Initiativen¹⁴ abgerissen wurden. Seitdem ist das Grundstück vollversiegelt (Tiefgarage) und von einem Bauzaun umgeben.

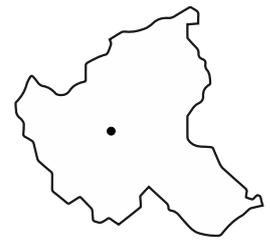


Abbildung 40 – Lage des Entwicklungsgebiets im Stadtgebiet Hamburgs (© CCTP 2020)



Abbildung 41 – Das neue Paloma-Viertel, Hamburg (gestrichelt). Luftbild, Maßstab ca. 1:10.000, genordet (Google Maps Bilder © GeoBasis-DE/BKG, GeoContent. Maxar Technologies, Kartendaten © 2020. Zugriff: <https://goo.gl/maps/r9L4Ui6C1pNKkkk6> [abgerufen am 21.12.2020])

¹² Die Inhalte des Fallbeispiels basieren auf Recherchen öffentlich zugänglicher Dokumente, zur Verfügung gestellten Dokumenten sowie auf Interviews, Workshops und Telefonaten mit Akteurinnen und Akteuren des Bezirks Hamburg Mitte (HHBA) und der Außen-GbR PlanBude (PlanBude). Die genauen Angaben und Quellen finden sich am Ende des Fallbeispiels Neues Paloma-Viertel Hamburg.

¹³ Der Begriff „Nachtökonomie“ bezeichnet Ökonomien um das freizeit- und konsumbezogene Nachtleben, welches über einen eigenen Forschungsstand verfügt (siehe z.B. <http://www.stadtnacht.de>).

¹⁴ Dabei bildete sich die „Initiative Esso Häuser“, die versuchte, ehemaligen Bewohnern das Recht auf bezahlbares Wohnen zu erkämpfen und kulturellen Nutzungen für die Zukunft zu sichern (siehe z.B. <http://www.initiative-esso-haeuser.de>).



1 Blick nach Norden Richtung Spielbudenplatz mit temporärem Zaun um das Gelände



1 Blick nach Nordosten auf das Gelände



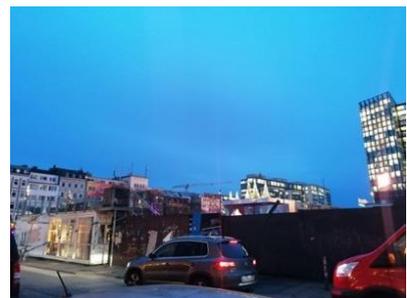
1 Blick nach Osten Richtung Straße „Beim Trichter“, Hochhäuser im Hintergrund



1 Blick nach Südosten (Container der PlanBude, mittlerweile abgebaut), links das eingezäunte Gelände



1 Blick nach Süden auf den Container der PlanBude (mittlerweile abgebaut), vom Spielbudenplatz in Richtung Taubenstraße



1 Blick nach Norden auf das Gelände von der Ecke Taubenstraße/Kastanienallee, Hochhäuser im Hintergrund



2 Blick nach Nordwesten über das Gelände, von der Kastanienallee Richtung Taubenstraße und Spielbudenplatz



2 Blick nach Westen auf die Kastanienallee mit Gebäuden unterschiedlichen Baujahrs in Richtung Kreuzung zur Taubenstraße



3 Blick nach Norden auf den Container der PlanBude (mittlerweile abgebaut), am Anfang der Taubenstraße Richtung Spielbudenplatz



3 Blick nach Norden aus dem Container der PlanBude (mittlerweile abgebaut), Richtung Spielbudenplatz und Reeperbahn



3 Blick nach Osten vom Spielbudenplatz (rechts das Grundstück angeschnitten) mit Weihnachtsmarkt in Richtung Millerntor



4 Blick nach Nordwesten auf Gründerzeitbebauung der Taubenstraße von der Kreuzung Kastanienallee Ecke Taubenstraße aus

Abbildung 42 – Neues Paloma-Viertel, Hamburg. Fotografien Standorte (1) bis (4) © TU Berlin 2019)



5 Blick nach Südwesten auf temporären Zaun um das Gelände, vom Spielbudenplatz in Richtung Taubenstraße



6 Blick nach Südwesten auf die direkten Nachbarn: Operettenhaus und Panoptikum (dahinter links das Gelände), Richtung Millerntor



7 Blick nach Süden auf das Tivoli auf dem Spielbudenplatz

Abbildung 43 – Neues Paloma-Viertel, Hamburg. Fotografien Standorte (6) bis (7) (© TU Berlin 2019)



Abbildung 44 – Das neue Paloma-Viertel, Hamburg. Luftbild Standorte / Fotografien. Ohne Maßstab, genordet (Google Maps Bilder © GeoBasis-DE/BKG, GeoContent. Maxar Technologies, Kartendaten © 2020. Zugriff: <https://goo.gl/maps/r9L4Ui6C1pNKkek6> [abgerufen am 21.12.2020])

Entwicklungskonzept / Quartier, Nachbarschaft und Freiraum

Das Entwicklungskonzept für das Neue Paloma-Viertel umfasst einen vielfältigen Nutzungsmix auf einem recht kleinen Grundstück. Er beinhaltet Gewerbe- sowie Wohnflächen und z.B. ein Subkultur- und Innovationscluster mit für den Stadtteil spezifischen Nutzungen. Die bauliche Umsetzung der Nutzungsmischung soll in einer differenzierten Kubatur erfolgen und von vielfältigen Zwischenräumen geprägt sein.

Das im vorgezogenen Beteiligungsverfahren entstandene Mischnutzungskonzept aus Wohnen, gewerblicher Nutzung und Nahversorgung kommt dem Bedarf der Bewohner und des Quartiers entgegen und genügt den vorzufindenden stark ausgeprägten touristischen Anforderungen. Gleichzeitig gewährleistet es über die Implementierung kiez-spezifischer Geschäfte, Gastronomie, Clubs, Konzepte der Musik-Szene sowie Hotelnutzung in den Obergeschossen eine authentische Integration und Weiterentwicklung der Charakteristika des St. Pauli-Kiezes.

Ähnlich eines Bauvorhabens innerhalb des Zusammenhangs bebauter Ortsteile (vgl. Baugesetzbuch BauGB § 34)¹⁵ orientieren sich Städtebau und Architektur an der differenzierten städtebaulichen Silhouette des südlichen Spielbudenplatzes. Es sollen kleinmaßstäbliche „Häuser“ gebaut werden, deren Architektursprache auch zeit- und nutzungsbedingte Veränderungen verkraftet (vgl. Schäfer 2019). Die Baumasse ist in eine Blockrand- und eine Zeilenbebauung gegliedert, wodurch eine Quartiersgasse mit Nord-Süd-Durchwegung entsteht. Vertikalen Zäsuren, horizontale Staffelungen, differenzierte Gebäudehöhen und nutzbaren Dachflächen ergeben den gewünschten Maßstab.

*„Mit dem Bebauungsplanverfahren [...] wird das Ziel verfolgt, in zentraler Lage des vielschichtigen Stadtteils St. Pauli für die unterschiedlichen Bedarfe der Anwohner und Bürger, aber auch der Besucher des Stadtteils ein gemischt genutztes Quartier zu entwickeln. Die Differenzierung der Gebäudenutzungen wie auch die Bespielung der unterschiedlichen entstehenden Freiräume sollen dabei zukünftig Potenziale bieten, den spezifischen Charakter des Stadtteils aufzunehmen und zu stärken.“
(HHBA 2019a)*

Die nachfolgende Darstellung zeigt die Entwicklung des Gestaltungskonzepts auf. Ausgehend vom Grundstück und Blockrand wurde das Gebiet in vier Grundstücke und vier Häuser eingeteilt, die dann entsprechend den geforderten Nutzungen programmiert wurden. Anschließend erfolgte eine Unterverteilung der Grundstücke in weitere Häuser und die Festlegung der Abstandsflächen in Abstimmung mit den Gebäudehöhen. Auf diese Weise entstehen kleinteilige Raumnischen und notwendige

¹⁵ Nach § 34 Baugesetzbuch BauGB regelt der Abs. 1 zur Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, dabei muss sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll und in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, um den Charakter des Bestandes und Ortes zu wahren. Im Paloma-Viertel wird eine Systematik entwickelt, wie dies baulich-räumlich und gestalterisch aussehen kann.

Brandwände können geschickt genutzt werden, um verschiedene Nutzungen voneinander abzutrennen.

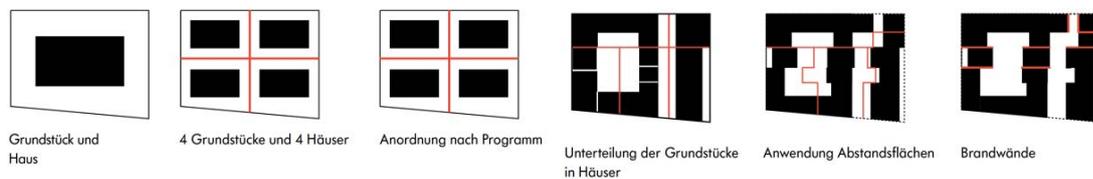


Abbildung 45 – Schematische Entwicklung des Bauvolumens aus Programm, baurechtlichen Bestimmungen und privatrechtlicher Realteilung in städtebauliches Gestaltungskonzept (© ARGE NL Architects und BeL Sozietät für Architektur, Bayrische Hausbau GmbH und Co. KG 2015)

Der nachfolgend dargestellte Masterplan zeigt das vielfältige Nutzungsangebot in den Raumnischen und auf den Dachflächen.



Abbildung 46 – Städtebauliches Konzept mit Einteilung in Blockrand (links) und Zeile (rechts), dazwischen Quartiersgasse, vielfältige Freiräume und Dachnutzungen. Ohne Maßstab (© Arge NL Architects und BeL Sozietät für Architektur, Bayrische Hausbau GmbH und Co. KG 2015)¹⁶

¹⁶ Siehe auch: Freie und Hansestadt Hamburg, 2015: St. Pauli. Ehemalige Esso-Häuser: Städtebaulicher Wettbewerb entschieden. Vorstellung des Siegerentwurfs. Zugriff: <https://www.hamburg.de/pressemeldungen-bezirke/4606148/esso-haeuser-siegerentwurf-vorgestellt/#detailLayer> [abgerufen am 21.12.2020]

Mobilitäts- und Energiekonzept

Im Projekt stehen Aussagen zum Mobilitäts- und Energiekonzept eher im Hintergrund.

Das **Mobilitätskonzept** wird u.a. im städtebaulichen Vertrag erwähnt. Die Eigentümerin strebt z.B. für eines der Baufelder (Baufeld 3) an, eine Unterstützung zeitgemäßer Mobilitätsformen zu sondieren, wie etwa „die Vermarktung von Leihfahrrädern, das Angebot von Ladestationen, Carsharing-Möglichkeiten, Bereitstellen von Sortimentsteilen für Fahrradersatzteile, ggf. Möglichkeit zur Fahrradreparatur“. (HHBA 2018). Des Weiteren sind notwendige PKW- und Fahrradabstellplätze definiert. Die bestehende Tiefgarage soll dabei aktiviert und einbezogen werden.

„Die im Planungsrecht und der Baunutzungsverordnung festgeschriebene Trennung der Nutzungen muss verändert werden, um neue Mobilitätskonzepte umzusetzen und eine flexible Mischnutzung herstellen zu können.“ (Bodo Hafke / HHBA, 17.12.2019)

Für das **Energiekonzept** sind aufgrund der Vornutzung und kompakten Baukörperanordnung herkömmliche Lösungen angedacht. Zur lokalen Versorgung befinden sich diverse Mittel- und Niederspannungsanlagen des Verteilnetzbetreibers (Stromnetz Hamburg GmbH) vor Ort (vgl. HHBA 2019a). Einzelne Solarkollektoren auf Dachflächen unterstützen das herkömmliche Gebäudeenergiekonzept.

Akteure und Instrumente / Prozessablauf

Bei der Entwicklung des Paloma-Viertels sind folgende **Akteure** beteiligt:

Die **Bayrische Hausbau GmbH & Co. KG** (BayHB) ist seit 2009 Eigentümerin und Projektentwicklerin des Gebiets „Das Neue Paloma-Viertel“ und stieß (ungewollt) mit ihrer Entscheidung, die ehemaligen Esso-Häuser abzureißen, einen großen und **innovativen Beteiligungsprozess** in der deutschen und europäischen Stadtentwicklung an (vgl. Tribble/Wedler 2019).

In den Protesten zum Abriss der Esso-Tankstelle entstand 2010 die **Initiative Esso Häuser**, in der sich Aktive aus dem Stadtteil, Mieterinnen und Mietern der betroffenen Gebäude sowie eine Mietrechtsanwältin organisierten (vgl. Schäfer 2021). Sie forderte u.a. den Erhalt der Esso-Häuser, den Ausbau günstiger Wohnungen und Gewerberäume, „intelligente, kreative Lösungen unter Wahrung des Bestands [und] eine Politik, die sich an den Bedürfnissen der Menschen auf St. Pauli orientiert“ (Initiative Esso Häuser ohne Datum).

Die **Außen-GbR PlanBude** (PlanBude) entstand ebenfalls in den Protestbewegungen rund um den Abriss der Esso-Häuser. Die PlanBude verfügt über fachliche Expertise und „verzahnt [...] Kunst und soziale Arbeit als integralen und gleichberechtigten Teil des Teams mit Planern und Architekten“ (PlanBude 2014). Sie führte ab 2014 im Auftrag des Bezirksamts Hamburg-Mitte eine vorgezogene Bürgerbeteiligung durch und übersetzte die gesammelten Anregungen in ein baulich-räumliches Konzept. Die lokal organisierte „Planbude sucht Möglichkeiten zu entwickeln, der sozialen Spaltung der Stadt entgegen zu arbeiten, die Vielfalt und soziale Vielschichtigkeit von St. Pauli zu erhalten – und [...] auch im Neubau umzusetzen“ (ebd.). Die PlanBude ist für alle offen

und möchte modellhafte Standards für die Entwicklung neuer Quartiere setzen (vgl. PlanBude 2014). Sie arbeitet mit einem Vertrauensvorschuss des Stadtteils, ohne den die komplexe Herausforderung nicht bewältigt werden kann. „Die öffentliche Hand sichert der PlanBude künstlerische und planerische Unabhängigkeit zu und erhält im Gegenzug ein verantwortungsvoll durchgeführtes Beteiligungsverfahren mit einer professionellen Übersetzung der Ergebnisse als Grundlage für den weiteren Planungsprozess“ (ebd.). Die PlanBude bleibt weiterhin als Vertreterin des Stadtteils beratend in den Gesprächen zwischen Bezirk und Investor beteiligt.

Das **Bezirksamt Hamburg-Mitte** (HHBA) ist die plangebende Behörde für das Neue Paloma-Viertel. Zusammen mit politischen Vertretern der Bezirksversammlung Hamburg-Mitte begleitete und moderierte es teilweise den Verhandlungsprozess mit zahlreichen öffentlichen Veranstaltungen, Pressekonferenzen und Prozessschritten im Kontext politischer Anforderungen. Der Interviewpartner Bodo Hafke aus dem Baudezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt, Bezirksamt-Mitte war im Vermittlungsprozess zwischen PlanBude und Eigentümerin kontinuierlich am Prozess beteiligt.

Aufgrund der Konflikte um den Abriss der Esso-Häuser und die Brisanz der Themen Verdrängung und Identitätsverlust involvierte sich die **Stadtpolitik** mit diversen Behörden (z.B. Behörde für Inneres und Sport, Andy Grote und Oberbaudirektion der Freien und Hansestadt Hamburg, Jörn Walter).

Die Entwicklungen wurden von einem **Projektrat** begleitet, der aus Vertretern des Bezirksamts, der Politik, des Stadtteils, der PlanBude und der Eigentümerin bestand. Der Projektrat fungiert als Beratungsgremium, das informell Entscheidungen diskutiert und Vereinbarungen trifft, jedoch keine formellen Entscheidungsbefugnisse besitzt.

Von der Eigentümerin wurde ein **Gestaltungsbeirat** unter Mitwirkung der Stadt Hamburg, der PlanBude und von Mitgliedern des Preisgerichts der Wettbewerbsverfahren mit beratender Funktion eingesetzt, um eine Qualitätssicherung u.a. des St.-Pauli-Codes und der Gestaltvielfalt zu gewährleisten.

Die Architekturbüros **NL Architects, Amsterdam** und **BeL Sozietät für Architektur, Köln** (NL Architects/BeL Sozietät) gingen als Sieger aus dem städtebaulichen Wettbewerb (2015) hervor und wurden mit einer Überführung der Entwürfe in einen Masterplan beauftragt. Dieser diente als Ausgangslage für ein hochbauliches Workshopverfahren (2016), zu welchem fünf Architekturbüros eingeladen wurden (coido architects, Hamburg. feld72 architekten zt gmbh, Wien; ifau und Jesko Fezer, Berlin. LACATON & VASSAL, Paris. NL Architects, Amsterdam. BeL Sozietät für Architektur, Köln).

In der Ausschreibung und Verfahrensbegleitung des Baufeld 5 mit der Zielgruppe Baugemeinschaften übernahm die **Agentur für Baugemeinschaften** in der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung die Betreuung.

Der **städtische Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen** wird nach Fertigstellen das Baufeld 5 im Auftrag der Stadt kaufen, wenn keine Baugemeinschaft gefunden werden kann, die das im geförderten Wohnungsbau zu realisierende Baugemeinschaftsprojekt im Baufeld 5 entwickelt.

Ab dem Bezug ist ein **inklusives Quartiersmanagement** „IQ“ geplant, welches sich z.B. um die Bespielung der öffentlichen und ggf. privaten Dächer im Quartier bemühen

sowie das Miteinander im Quartier stärken soll (z.B. durch nachbarschaftliche Events auf der Kunstspielfläche oder Kinoabende privaten Dachflächen). Die Kosten sollen durch Einnahmen von kommerziellen Veranstaltungen auf den öffentlichen Dächern (Skateranlage und Kletterwand) finanziert oder durch eine Querfinanzierung über Gewerbe- und Wohnungsmieter gedeckt werden.

Folgende **formelle und informelle Instrumente und Verfahren** kommen zum Einsatz:

Die jüngste Entwicklung des „Kiez-Geschichte“ (vgl. Michel 2014) schreibenden Geländes mit der vermeintlich ältesten Tankstelle Deutschlands beginnt 2009 mit dem Erwerb durch die derzeitige Entwicklungsträgerin Bayrische Hausbau GmbH & Co KG. Mit der folgenden Ankündigung, die Tankstelle und zwei achtgeschossige Wohnhäuser abzureißen und neu zu errichten (vgl. ebd.) kam es zu einer großen **Protestwelle unter Bewohnern und Nachbarn im Quartier**, die seither auch für den partizipatorischen Einfluss auf das Projekt bestimmend sind. Vermittlungsgespräche zwischen dem Bezirk, Initiativen und Investor wurden durch die Bayrische Hausbau im Februar 2012 abgebrochen und im Juni 2013 kam ein **Gutachten** zum Schluss, dass eine Sanierung unwirtschaftlich sei. Dies bestätigte ein vom Bezirksamt Hamburg-Mitte in Auftrag gegebenes Gutachten, das den Bestandsgebäuden erhebliche baustatische Mängel bescheinigte. Man ließ das Gebäude im Dezember 2013 räumen und im Mai 2014 erfolgte der Abriss. Aufgrund des Abrisses und der vorherigen Umsiedlung der Bewohnenden der Esso-Häuser engagierten sich immer mehr Menschen für kiezspezifische Nutzungen sowie bezahlbaren Wohnraum und demonstrierten gegen die voranschreitende Gentrifizierung im Quartier. Aus der Protest- und Widerstandsbewegung etablierten sich verschiedene Initiativen (z.B. Initiative Esso Häuser, s.o.) sowie die bereits erwähnte PlanBude (2014), die später maßgeblich zur gelingenden Entwicklung beitragen sollte (vgl. Hafke 2019, Schäfer 2019).

Bei der **öffentlichen Auslage zum Bebauungsplan-Entwurf** (vgl. HHBA ohne Datum) gab es bereits eine intensive Diskussion über Qualitäten, Defizite der Bestandsgebäude und Entwicklungsmöglichkeiten, die der Quartiersbevölkerung dienlich sein könnten. Die Stadt Hamburg entschloss sich, aufgrund des hohen öffentlichen Interesses an diesem stadtteilprägenden Standort eine intensive Bürgerbeteiligung in Form eines **vorgezogenen Beteiligungsverfahrens** zu initiieren (vgl. ebd.) und die PlanBude mit der Durchführung zu beauftragen (2014). In diesem neuartigen Beteiligungskonzept, auch „Wunschproduktion“ genannt, kamen verschiedenste einladende, spielerische Tools und künstlerische Methoden zum Einsatz. Es wurden 2.300 programmatische und atmosphärische Vorschläge aus dem lokalen Wissen gesammelt, geclustert, ausgewertet und schließlich zum **St. Pauli Code** kondensiert (vgl. PlanBude 2015a)¹⁷. Auf diese Weise entstanden umfassende Anforderungen an Nutzungen, Architektur und Atmosphäre, welche die Anliegen und Ideen in eine „Planersprache“ übersetzten.

¹⁷ Der PlanBude-Prozess wurde in der „Anlage B4“ (Czenki et al. 2015/2018) des „Atlas of Commoning: Orte des Gemeinschaftens“, eine Ausstellung des ifa (Institut für Auslandsbeziehungen) in Zusammenarbeit mit Arch+ Zeitschrift für Architektur und Urbanismus (Kuhnert/Ngo/Uhlig 2018) ausführlich dokumentiert.

Tools der Wunschproduktion	Prozess	St. Pauli Code
Inspirationscouch	Aufstellung & Ausbau zweier Container vor Ort neben dem Grundstück (2014)	1. Unterschiedlichkeit statt Homogenität als Identität des Quartiers.
Urbane Bibliothek		
Fragebogen (in fünf Sprachen)	Planungsfest zur Eröffnung „Rennt uns die Bude ein“ (2014)	2. Kleinteiligkeit für verschiedene dicht nebeneinanderliegende Nutzungen.
An-der-Tanke-Du-und-ich-Bogen (soziale Funktion der ehemaligen Tankstelle)		
Wärmekarte (Verortung von Nutzungen)	Planen & Modellbau mit DJ-Patex, gemeinsame „Produktion“	3. Günstig statt teuer für eine kulturelle Vielfalt und Originalität.
Lego-Modell 1:150		
Ideen-/ Wunscharchiv	„Taktische“ Stadtmöbel als öffentliches Planungsbüro auf der Straße	4. Originalität und Toleranz erhalten das vor Ort gewachsene Leben.
Knetmodell 1:500	Türsteher- und Inspirationslesungen	5. Aneignung und Lebendigkeit im Straßenraum hinterlassen Spuren.
Nachtkarte (für Leuchtfassaden)	Stadtteil-Konferenzen	
Reeperbahnpanorama	Ausstellungen	6. Experiment und Subkultur überraschen und produzieren neue Kultur.
Haustürgespräche (in der Nachbarschaft)		
Foto-Safari		
Workshops, Planungscafés / -tours		7. Freiraum ohne Konsumzwang zur Begegnung mit Aufenthaltsqualität.
Vorträge		

Tabelle 1 – PlanBude – Übersicht der wichtigsten Tools und Prozess sowie die Merkmale des St. Pauli Code (eigene Darstellung, Inhalt nach Czenki et al. 2018: 272ff und PlanBude 2015a, ergänzt durch Autoren)

In einem **Eckpunktepapier** (2015) zwischen Bayrischer Hausbau und dem Bezirksamt Hamburg-Mitte wurden die durch den PlanBude-Prozess gewonnenen Erkenntnisse in Form von Leitlinien zum städtebaulichen Wettbewerb vereinbart (z.B. bauliche Dichte, Art der Nutzung, gewerbliches Konzept, Freiraumkonzept, Verkehr und Logistik, besondere Anforderungen an Architektur und Städtebau) (vgl. BayHB/HHBA 2015). Verschiedene Faktoren sind darüber hinaus in einem **städtebaulichen Vertrag** (2018) zwischen dem Bezirksamt Hamburg-Mitte und der Bayrischen Hausbau gesichert. Er regelt u.a. die Konditionen für rückkehrwillige ehemalige Mieter der Esso-Häuser, Anteile und Fördermöglichkeiten von neu zu erstellenden Wohnungen sowie die Zugänglichkeit zu Dachnutzungen. Außerdem sind Nahversorgungsmöglichkeiten sichergestellt, der Betrieb des Subkultur- und Nachbarschaftsclusters durch die Eigentümerin oder Dritte geregelt und gestaltrelevante Qualitätsaspekte sowie eine entsprechende Qualitätssicherung (z.B. Gestaltungsbeirat) festgehalten (vgl. HHBA 2018).

In einem **zweistufigen Wettbewerbsverfahren** wurde unter Teilnahme von neun Architektur- und Planungsbüros 2015 in einem **städtebaulichen Gutachterverfahren** ein städtebaulicher Masterplan entwickelt. Auf dessen Grundlage wurde 2016 ein **hochbauliches Workshopverfahren** durchgeführt, in dem Nutzungen, Fassaden und Gebäudevolumen weiter detailliert sind (vgl. BayHB 2016).



Abbildung 47 – Ansätze aus Beteiligungsverfahren in Anlehnung an Bestandsbauten
(© PlanBude / Margit Czenki)



Abbildung 48 – Städtebauliches Modell nach dem Wettbewerbsverfahren
(© PlanBude / Margit Czenki)

Die Zulässigkeit des Bauvorhabens für das Neue Paloma-Viertel wird als **Bebauungsplan der Innenentwicklung** (gemäß BauGB § 13 a) durchgeführt. Neben der Eigentümerin als alleiniger Vorhabenträgerin sollen später für einzelne Baufelder und den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau weitere Vorhabenträger einbezogen werden. Deshalb wurde ein **Angebotsbebauungsplan** entworfen (2018).

In einem **Erschließungsvertrag** (2019) werden Eingriffe in den angrenzenden Straßenraum und auf öffentlichem Grund für die Erschließung und Baustelleneinrichtungen geregelt. Kosten zur Wiederherstellung und für Umgestaltungsmaßnahmen auf öffentlichen Grund werden von der Eigentümerin getragen. Für zwei Baufelder (Baufelder 1 und 3) wurden **Sondernutzungsverträge** (2018) geschlossen.

Es wurde eine **Umweltverträglichkeits-Vorprüfung gemäß UVP § 3c** (2017) vorgenommen und es fand eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach BauGB § 3 A s. 1 statt (vgl. HHBA 2019a). In der Vorprüfung wurden keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen festgestellt.

Das Plangebiet eignet sich aufgrund der zentralen Lage gemäß dem **Bezirklichem Wohnungsbauprogramm des Bezirks Hamburg-Mitte** von 2018 besonders gut für Wohnnutzungen. Im Verfahren konnte gesichert werden, dass analog dem St. Pauli Code keine Eigentumswohnungen, sondern Wohnnutzungen für Zielgruppen aus unterschiedlichen Mietmarktsegmenten entstehen.

Die folgende Darstellung zeigt den bisherige Projektablauf mit seinen wesentlichsten Verfahrensschritten.

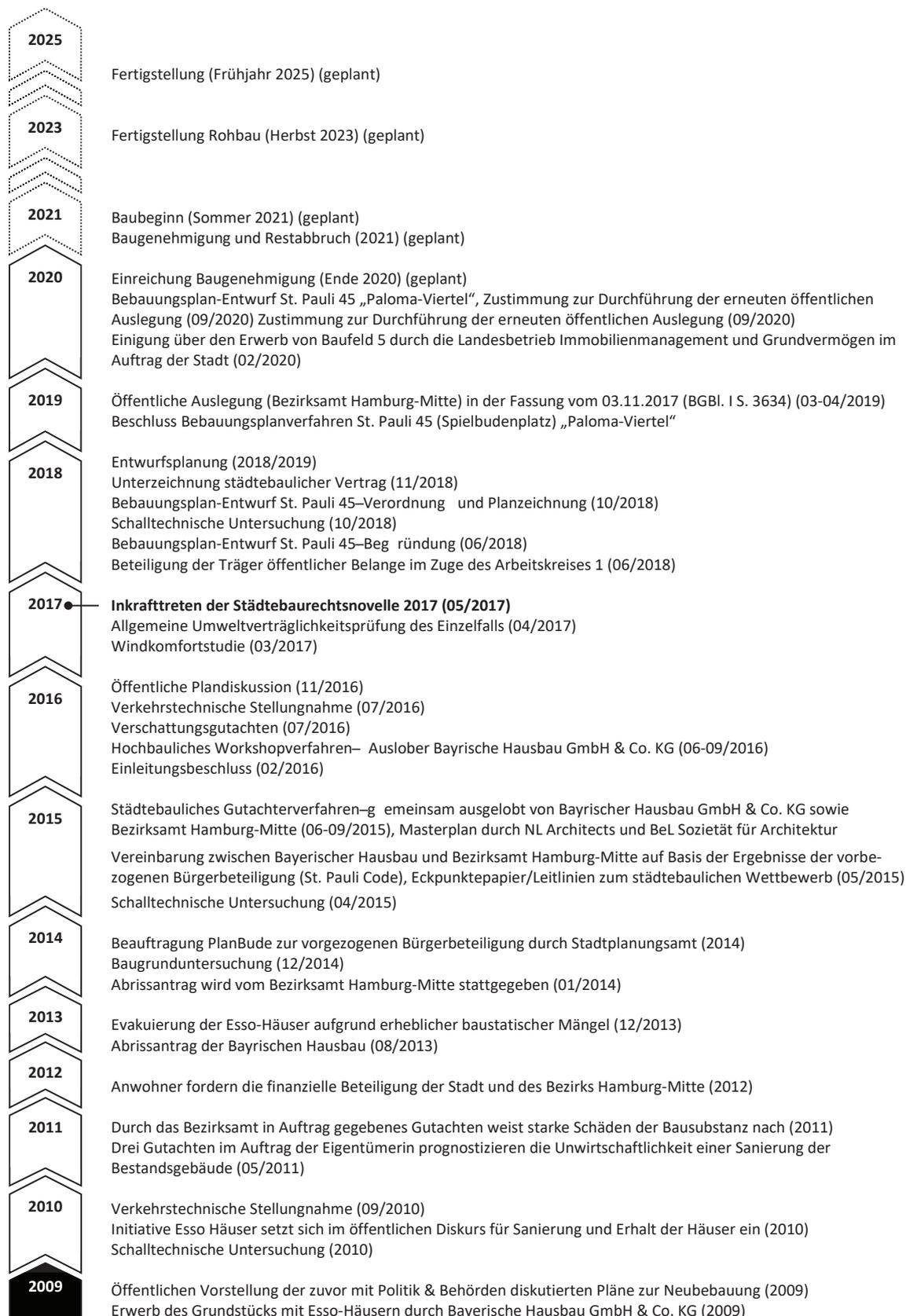


Tabelle 2–P rozessablauf Hamburg Paloma Viertel von 2016 bis 2022 (© CCTP 2020)

Herausforderungen im Planungsprozess / Learnings

Mit dem vorzeitigen Beteiligungsprozess durch die PlanBude konnte der Prozess erfolgreich wieder aufgenommen werden. In den vielschichten Herausforderungen kann die Rolle der PlanBude insgesamt als wichtigster Erfolgsfaktor beschrieben werden. Sie steht dafür, anders mit Planungsverfahren umzugehen und Akteure in Lösungswegen zu unterstützen bzw. zu führen. Konträre Fronten und Akteure wurden eingebunden und erlangten Sprachgewalt sowie Teilhaberechte an dem entstehenden Projekt. Ohne diesen Schritt wäre wohl keine bauliche Lösung entstanden und die Widerstände aus Initiativen, Aktivisten, Nachbarn und Bewohnern hätten jeden Versuch einer Projektumsetzung unmöglich gemacht.

Bodo Hafke (Baudezernent Hamburg-Mitte) betont, dass insbesondere die Leitplanken für den Wohnungsbau im St. Pauli Code wie auch später im städtebaulichen Vertrag die Qualität des Entwurfs gesichert haben (vgl. Hafke 2019).

Die beschriebenen Chancen und Qualitäten für die Stadtgesellschaft können allerdings Risiken für den Investor bergen, der sich in seinen freien Marktrechten beschränkt sieht. Die effektiv resultierende eingeschränkte Baufreiheit übersteigt hier sogar die regulären Eingriffsmöglichkeiten des Baugesetzbuchs. Mietausfälle, Entschädigungen von Esso-Häuser-Mietern und deren Umsetzungen seit 2014 werden im öffentlichen Diskurs nicht mitbedacht. Des Weiteren entstehen durch die Partizipation und politischen Entscheidungen weniger rentable Nutzungen und noch nicht geklärte Betreiber- und Haftungsfragen stellen ein großes Risiko für die Bayrische Hausbau dar.

„Bei aller Euphorie [...]: Noch sind einige große Brocken aus dem Weg hin zu einer im Konsens zwischen Eigentümerin, Politik und Behörden sowie Stadtteil erfolgenden Neubebauung der gegenwärtigen, schmerzenden Brache im Herzen St. Paulis zu wälzen. Ich zähle dabei auf das [...] zwischen allen Akteuren hergestellte Vertrauen und auf die Einsicht unserer Verhandlungspartner [...], dass die Neubebauung des Esso-Häuser Areals sich nicht außerhalb der marktwirtschaftlichen Realität bewegt – trotz aller Neigung, das neu Entstehende als Inkubator für alle unerfüllten Wünsche des Stadtteils zu sehen.“ (Dr. Jürgen Büllsbach / BayHB 2016: 7)

Mit „Sieben Thesen für einen gelungenen Beteiligungsprozess“ kommentiert die Bayrische Hausbau (2020) – wertschätzend bis kritisch – die Erfolge der Beteiligung in Bezug auf ihre marktwirtschaftliche Stellung und Ausübung der Baufreiheit (vgl. BayHB 2020).

These 1: Beteiligung braucht Legitimation. Im Prozess konnten durch die PlanBude alle Bevölkerungsgruppen einbezogen werden. Durch die Quantität und Qualität der Beiträge konnte der St. Pauli Code „umfangreich und zweifelsfrei legitimiert“ werden.

These 2: Beteiligung braucht Vertrauen. Trotz anfänglich konfrontativem Dialog der Verhandlungspartner entstanden – auch aufgrund der „Ermunterung durch die Politik“ – ein „tragfähiges Gesprächsklima“, ein „laufendes Gespräch, der gemeinsame Wille zum Erfolg [...] [und] enorme Zwischenerfolge.“

These 3: Beteiligung braucht Zeit und Geld. Die Eigentümerin musste große Summen für temporäre Stützmaßnahmen investieren, obwohl der Gebäudekomplex nicht mehr sanierungsfähig war. Außerdem entfielen Mieteinnahmen und es entstanden „erhebliche Ausgaben für die temporäre Unterbringung, Entschädigung und Umsetzungen ihrer ehemaligen Mieter.“

These 4: Beteiligung kann Städtebau und Architektur befruchten. „Der PlanBude-Prozess und fachlich qualitätsvolle Arbeit der PlanBude waren die wesentlichen Voraussetzungen, [...] um erstklassige, passgenaue Entwürfe zu liefern.“ Es entsteht ein Gebiet, das so wirkt als wäre es „schon immer St. Pauli an dieser Stelle bereichert.“

These 5: Beteiligung kann funktionierende Viertel schaffen. Die selbstauferlegten Beschränkungen, „kleinteiliges Gewerbe anzusiedeln, [...] die öffentliche Nutzung der Dächer, der hohe Anteil öffentlich geförderter Wohnungen“ werden „sich befruchtend auf das gesamte neue Viertel auswirken, sind aber auch mit erheblichen negativen wirtschaftlichen Folgen [...] und mit nicht geklärten Betreiber- und Haftungsfragen verbunden.“

These 6: Beteiligung braucht Regeln. Es benötigt einen gesellschaftlichen Diskurs, um die Frage zu klären, „inwieweit die baugesetzlichen Vorschriften zur Information und Beteiligung der Bürger an Projektentwicklungen ausreichen oder fortzuentwickeln sind“. Hierbei sollte die Politik ihren Entscheidungsspielraum neu definieren, um „der Immobilienwirtschaft wieder finanzielle und organisatorische Planungssicherheit zurückzugeben. Eine pauschale Regelung der Beteiligung kann es aber nicht geben.“

These 7: Beteiligung kann zu Wettbewerbsverzerrung führen. Durch den PlanBude-Prozess wurde die politische Blockade zwar überwunden, aber es entstand ein stark reglementiertes Baurecht, in welchem die Eigentümerin „das Wunschkonzert von Stadtteil und Politik abbilden“ muss. Der PlanBude-Prozess kann daher auch als „Vehikel für eine Wettbewerbsverzerrung durch gravierende Ungleichbehandlung eines Marktteilnehmers“ betrachtet werden.

Tabelle 3 – Sieben Thesen für einen gelungenen Beteiligungsprozess (Zusammenfassung nach BayHB 2020)

Aus Sicht der Planungshoheit der Stadtverwaltung bestehen Herausforderungen in den letzten Details zum Betrieb der Dachflächen. Die öffentlichen Nutzungen hängen an Auflagen für Betreiber, die privatrechtlich abgesichert sein müssen und für die es nur wenige Best-Practice-Beispiele zur Anlehnung gibt. Für die Eigentümerin entstehen daraus Fragen bzgl. der Haftung.

Die ursprüngliche Forderung des Einbezugs einer Baugemeinschaft wurde zugunsten einer Mietergemeinschaft mit dem Kauf von Baufeld 5 durch das Land Hamburg gelöst (2020) und sichern zusammen mit der baulichen Umsetzung des Subkultur- und Innovationsclusters aus FabLab, Co-Working, Werkstätten und Musikkultur das Ziel der Nutzungsvielfalt und Nutzerdiversität.

Bebauungsplan / Art und Maß der baulichen Dichte / Nutzung

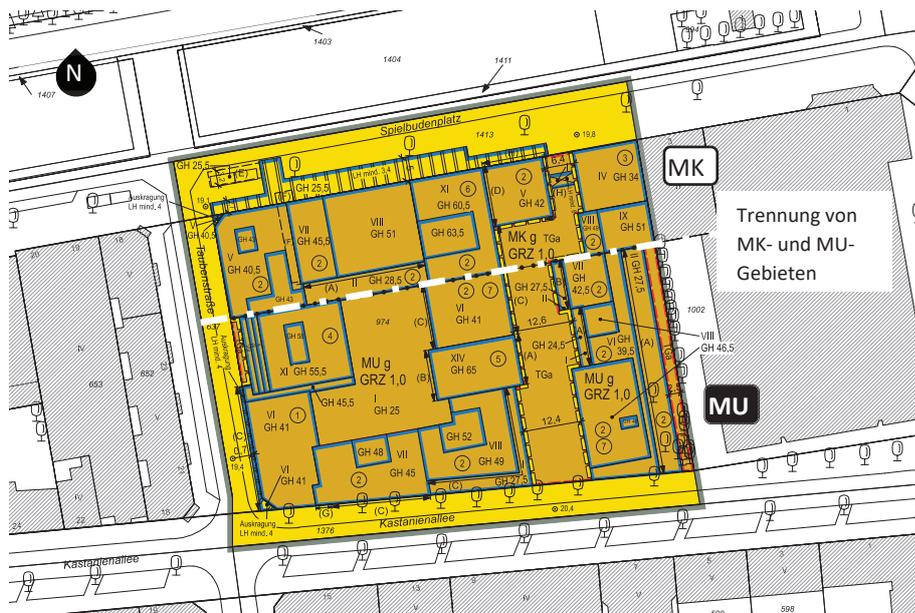
Die zu bebauende Fläche gliedert sich in ein Kerngebiet (MK), das angrenzend an den Spielbudenplatz eine zentrale, innerstädtische Bebauung zulässt und zeitgleich als Abschirmung für eine große Anzahl an Wohnungen auf der Südseite fungiert, die zur Taubenstraße und der Kastanienallee hin in die Kategorie „Urbanes Gebiet“ (MU) fallen. Die Überbaubarkeit der Grundstücksflächen beider Gebietskategorien MK und MU wird mit einer Grundflächenzahl GRZ von 1,0 festgelegt. Die zulässige bauliche Dichte wird nach BauNVO § 17 Abs. 1 damit im Kerngebiet ausgereizt und im MU um 0,2 überschritten. Hinsichtlich der Geschossflächenzahl GFZ sind folgende bauliche Dichten zu erwarten (vgl. HHBA 2019a):

- GFZ im MK einschließlich Quartiersgasse: ca. 7,2
- GFZ im MU einschließlich Quartiersgasse: ca. 5,0.

Die Überschreitung der Dichteobergrenzen des BauNVO § 17 Abs. 1 für das MU mit einer maximalen GFZ von 3,0 kann aus „städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden“ (BMJV 2017, BauNVO § 17 Abs. 2). Über die baukörperbezogenen Festsetzungen sind eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung gewährleistet. Somit sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten (vgl. HHBA 2019a).



Abbildung 49 – Verschattungsstudie (© Arge NL Architects/BeL Sozietät für Architektur, Bayrische Hausbau GmbH und Co. KG 2015)



Legende der wichtigen Baugebietstypen (Farbkennzeichnung gem. PlanZV) und Elemente:



Abbildung 50 – Bebauungsplan St. Pauli 45. Entwurf vom 30.01.2019. Farbkennzeichnung gem. PlanZV, ohne Maßstab (Freie und Hansestadt Hamburg / Bezirksamt Hamburg-Mitte 2019)

Die kleinteilig differenzierten, Bauvolumen werden unabhängig von der Anzahl der Geschosse über die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen und maximalen Gebäudehöhen in der Verordnung und Begründung zum Bebauungsplan definiert. Die hohe bauliche Dichte kann durch ausgleichende Maßnahmen kompensiert werden, indem eine intensive Nutzung der Dachflächen durch öffentliche bzw. den Bewohnern zugängliche Dachgärten, Spielplätze oder andere freizeitorientierte Nutzungen ermöglicht wird. Aufgrund dieser Nutzungen in großer Höhe wurde für die Genehmigungsreife eine Windkomfortstudie benötigt, die den Aufenthalt rechtlich gewährleistet und Handlungsempfehlungen formuliert (vgl. HHBA 2019a).

Motiv für MU in der Phase der Bauleitplanung

Das MU wurde erst spät im Prozess auf Anregung der beteiligten Planer integriert und ersetzt einen Teil des Gebiets, das zuvor vollständig als Kerngebiet geplant wurde. Nach Bodo Hafke bietet die neue Gebietskategorie mit einer breiteren Nutzungsverteilung und angepassten Lärmwerten große Chancen für die weitere Bearbeitung des Projekts (vgl. HHBA ohne Datum, Hafke 2019, Schäfer 2019).

In planerischer und fachlicher Hinsicht trifft das MU die planerischen Probleme bei Verdichtungsprojekten im Kern. So müsse man nicht „rumtricksen“ und kann die Bearbeitung der Mischung flächendeckend umsetzen. Auch bei hohem Lärmpegel mit den Veranstaltungen auf dem Spielbudenplatz, dem Verkehr auf der Reeperbahn und lauten Nachbarn (Clubs, Kneipen, Nachtökonomie) ist die neue Kategorie zielführend gewesen (vgl. Hafke 2019, Schäfer 2019).

Umgang mit Dichte und Freiflächen im MU

Aus planungsrechtlicher Perspektive wird eine Überschreitung der baulichen Dichtewerte nach BauNVO durch die zentrale urbane Lage des Gebiets und den vorhandenen guten ÖPNV-Anschluss gerechtfertigt. Das Gebiet eignet sich für Gewerbe und Dienstleistungen. Ruhender Verkehr kann in der Tiefgarage untergebracht werden. Mit der Nutzung der Dächer und ihrer teilweisen Ausbildung als Gründach sowie einem hohen Anteil an sozialem und subkulturellem Gewerbe entstehen Mehrwerte im Sinn eines urbanen Quartiers und Besonnung, Belichtung und Belüftung sind gewährleistet.

Aus Sicht der Interviewpartner könnte die Dichte aber auch brutal und grenzwertig erscheinen. Deshalb muss gewährleistet sein, dass die geplanten kleinteiligen architektonischen Qualitäten gesichert werden und Architekturbüros das Projekt nicht nach der ersten Leistungsphase unverbindlich an Generalplaner weitergeben. Gleichzeitig müssen „weiche“ Belange wie Dachnutzungen, Sondernutzungen, Balkone, Kletterwände und der Subkulturcluster über einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden (vgl. Hafke 2019, Schäfer 2019).

Baulich-räumlich entwarfen die Architekten den für den Wettbewerb geforderten öffentlichen Platz zur Gasse und das Blockdach zu einem ruhigen, in sich geschlossenen Hof und damit einen Vorschlag zur Gestaltung von innerstädtischer Dichte geliefert. Auch Kommunikation und Bildsprache entsprachen den Vorstellungen der Stakeholder und städtischen Akteure.

Umgang mit Mischung und Nutzungskonflikten im MU

Die Nutzungsmischung erfolgt in Abstimmung auf die Umgebung. In den Ausführungen des Bebauungsplans sind Nutzungen untersagt, die für St. Pauli und die Reeperbahn charakteristisch sind und im direkten Umfeld des Entwicklungsgebiets stattfinden. Im MU sind demnach bordellartiges Gewerbe sowie Wettannahmestellen unzulässig. Gleiches gilt für Ausnahmen bei Vergnügungsstätten und Tankstellen für Fahrzeuge mit Verbrennungsmotor (vgl. HHBA 2019a).

„Diese Frage von außen zu stellen, was muss ein Gelände können, um als Ressource für eine Nachbarschaft zu funktionieren, muss an bestimmten Stellen erfolgen, nicht überall, aber an neuralgischen Punkten, bevor die herkömmlichen Antworten für den Städtebau und die Architektur gegeben werden.“ (Christoph Schäfer / PlanBude, 19.05.2020)

Durch seine Vorgeschichte und die besonderen Merkmale ruft das Neue Paloma-Viertel ein gewisses allgemeines Interesse hervor. Deshalb könnten Nutzungskonflikte durch „Touristification“ entstehen (vgl. Hafke 2020), wenn das Projekt erfolgreich realisiert ist. Im Entwicklungsgebiet beginnt eine neue Geschichte des produzierenden Gewerbes¹⁸ und einer innovativen Integration sozialer sowie kultureller Nutzungen in die Stadt, die sehr wahrscheinlich über ihre Grenzen hinaus bekannt werden wird

¹⁸ zum Beispiel „Fab Labs“ oder „Fab City“ siehe <https://fabcity.hamburg/hintergrund>

(vgl. Schäfer 2020). Mit der räumlichen Gliederung und architektonischen Gestaltung entsteht eine klare Trennung von privaten, gemeinschaftlichen und öffentlichen Bereichen, die Nutzungskonflikten zwischen gebietsfremden Personen und Bewohnenden bzw. Nutzenden vorbeugt. Die angestrebte Mischung steht jedoch auch für einen produktiven Umgang mit dem Aufeinandertreffen unterschiedlicher Vorstellungen und Gebrauchsmuster.

Umgang mit Lärm im MU

In struktureller Hinsicht wurden spezifische Raumkonstellationen angewandt, die sich am Kontext des städtebaulichen Umfeldes und deren Funktionsweise orientieren. Als Ausgleich zu stark repräsentativen und „lauten“ Vorderseiten mit hohem Publikumsverkehr braucht es „Rückseiten“ und „Nebenstraßen“, um privatere Räume zu bilden. Mit dieser konzeptionellen sowie gestalterischen Strategie können die verschiedenen Nutzungsarten im Umfeld und im Entwicklungsgebiet realitätsnah nebeneinander funktionieren. Gleichzeitig können auf diese Weise auch Lärmkonflikte durch verschiedene Nutzungen innerhalb des Gebiets vermieden werden.

In der Weiterentwicklung des Bebauungsplans werden Lärmschutzfestsetzungen integriert, die auf einer ordnungsgemäßen und präzisen Abwägung beruhen. Auf diese Weise soll die Rechtssicherheit gegenüber potenziellen Klagen aus der Nachbarschaft hergestellt werden.

Grundsätzlich fällt die Lärmfrage komplexer aus. Lärm, der vom Umfeld ausgeht, ist stark reguliert, obwohl urbaner Lärm ein natürlicher Teil einer Stadt ist. Die Projektbeteiligten sehen z.B. die Anlieferung zum Nachbarn, angrenzend zur Wohnnutzung, als kritisch an. Um angemessene Lösungen zu finden, ist ein höheres und gemeinsames Engagement aller Akteure nötig. In Hamburg wurden bereits gute Erfahrungen mit dem „Hamburger Fenster“¹⁹ gemacht, um Nachtlärm bei manueller Fensterlüftung zu dämpfen. Im MU seien die Lärmgrenzwerte allerdings zu streng (vgl. Hafke 2019).

In Bezug zur Mischnutzung sollte die TA Lärm weiter angepasst werden. Hafke (2019) betont besonders, dass die TA Lärm strenger sei als es die Realität möglich mache und es müssten Grenzwerte eingehalten werden, die gar nicht notwendig sind. Außerdem verunmöglichten sie im urbanen Kontext Nutzungen wie bspw. Clubs oder kulturelle Events (die Reeperbahn ist sowieso laut). Dazu kommt, dass die Entscheidung, in ein solches Gebiet zu ziehen, aufgrund der spezifischen Lagequalitäten in einem lebendigen Umfeld fällt. Es wäre evtl. sinnvoll, bei Neubauten auf den Lärmpegel vorhergehender Wohnnutzungen Bezug zu nehmen und nicht umgekehrt.

¹⁹ Das „Hamburger Fenster“ oder „Hafencity-Fenster“ erlaubt durch seine Konstruktionsweise einen effektiven Schallschutz bei geöffnetem Fenster. Siehe z.B. <https://www.hafencity-fenster.de/>

Gebäudetypologie, Nutzungsmischung, Erdgeschosse und Wohnformen

Im Neuen Paloma-Viertel wurden Raumkonzept und soziale Agenda integral entwickelt. Die Qualität der Nutzungsmischung besteht in der differenzierten (klein-) räumlichen Aufteilung gewerblicher Nutzungen und Wohnnutzungen. Zum Spielbudenplatz hin sind kerngebietstypische Nutzungen im MK definiert und zur Kastanienallee entstehen gemischte Wohnnutzungen mit einem hohen Wohnanteil im MU. Mit dieser städtebaulichen Zuordnung und der neuen Quartiersgasse werden öffentliche und private Räume entkoppelt und Grundlagen für vielfältige und kleinteilige Nutzungscluster geschaffen (vgl. HHBA 2019a).

Erste Vereinbarungen zwischen PlanBude, Bezirk und der Bayrischen Hausbau (vgl. PlanBude 2015c) beschreiben einerseits den Spielraum, um konkrete Bedarfe in Raumkonzepte umzuwandeln. Andererseits enthalten sie eine soziale Agenda, um gesellschaftliche Ansprüche zu fixieren und eine Teilhabe an den entstehenden Mehrwerten zu gewährleisten. Die Vereinbarungen umfassen folgende Ergebnisse und dienten im Prozess als Grundlage für die Wettbewerbe:

- Keine Eigentumswohnungen
- 40 % frei finanzierte Mietwohnungen
- 60 % staatlich geförderter Wohnungsbau, davon ein Teil als Wohnprojekt für eine Baugruppe
- 2.500 qm „Subkultur- und Innovationscluster“ für Molotow, Kogge, FabLab, Stadtteilkantine u.v.m.
- Interessante Dachnutzungen, teilweise öffentlich zugänglich (Stadtbalkon zur Reeperbahn, Basketball oder Street-Fußball, Skateboard-Bahn, Kletterwand, Spielplatz und Erholungsflächen für Mietende auf dem Dach

Die Integration der Mittelschicht z.B. durch Baugemeinschaften schließt den Bogen zwischen frei finanzierten und geförderten Mietwohnungen. Die Aufteilung in „Bausteine und Baufelder“ bewirkt, dass diese aus ihrem Zweck heraus gedacht und gestaltet werden. Gebäudetypologie und Fassadengestaltung entsprechen dabei der gewünschten Vielfalt des „Häuser-Bauens“. Die Bespielung der entstehenden Freiräume bietet Potenziale, den lokalen Charakter des Stadtteils aufzunehmen und mit Neubauten weiterzubauen.

Die Nutzungen der Gebäude und Dächer sind im folgenden Funktionsplan sichtbar.



Abbildung 51 – Funktionsplan zum Bebauungsplanverfahren St. Pauli 45. Stand vom 15.01.2019
(© arge NL/BeL GbR 2019) (vgl. HHBA 2019a)

Zur Weiterführung des ermittelten St. Pauli Codes wurden für die Wettbewerbe neben dem o.g. Wohnungsmix und erwähnten Subkultur- und Innovationscluster auch die gewerblichen Nutzungen weiter definiert. Sie umfassen (vgl. BayHB 2016):

- Angebote zur Nahversorgung
- St Pauli-affinen Geschäfte
- Gastronomie
- Clubs
- Hotel (in den Obergeschossen)
- Musikszene
- Kiezspezifische Einrichtungen

Im Siegerentwurf des städtebaulichen Masterplans von NL Architects, Amsterdam und BeL Sozietät für Architektur, Köln (2015) findet sich eine klare Trennung zwischen privaten, gemeinschaftlichen und öffentlichen Nutzungen. Durch den originellen Ansatz, notwendige Brandwände geschickt zu integrieren konnte die Baumasse aufgelöst werden und es ergab sich die rechtliche sowie ökonomische Chance, die einzelnen nach einer Realteilung zu verkaufen und trotzten gestalterische und soziale Qualitäten zu sichern (vgl. Hafke 2019, Schäfer 2019).

Der Entwurf integriert Grundrisse für verschiedene Gewerbe- und Wohntypologien, um gemäß des St. Pauli Codes lokaltypische Subkulturen mit ihren kleinteiligen und heterogenen Raumprogrammen aufnehmen zu können (vgl. PlanBude ohne Datum). Die Kleinteiligkeit ist einerseits ein Mittel, bezahlbaren Wohnraum in vielfältigen Wohnformen zu schaffen. Andererseits können auf diese Weise preiswerte Gewerbeflächen und viele Raumnischen für Kleinproduktion oder kulturelle und soziale Nachbarschaftsinitiativen in den neuen Gebäuden bereitgestellt werden. Zusammen mit verfügbaren Freiräumen (Dächer, Höfe, Gasse, Balkone) entsteht ein intelligentes Angebot für Nutzergruppen, die sich ansonsten keine zentralen Lagen leisten können.

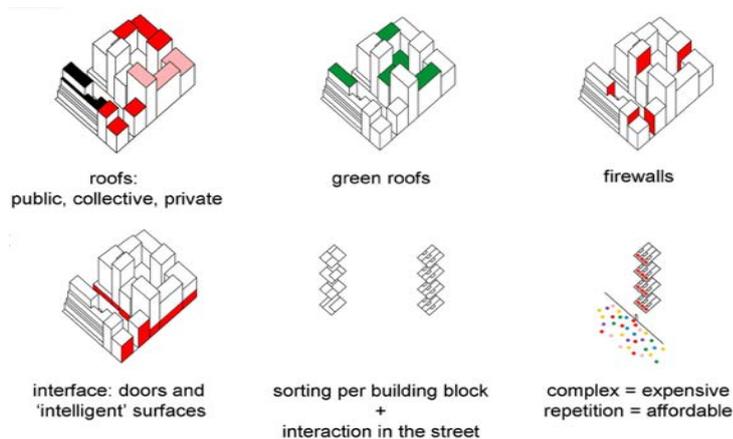


Abbildung 52 – Umgang mit Vorgaben des Wettbewerbs durch Auflösung der Bauvolumen in Gebäudetypen
(© Arge NL Architects/BeL Sozietät für Architektur, Bayrische Hausbau GmbH und Co. KG 2015)

Folgende Punkte wurden explizit als Vorgabe für das hochbaulichen Workshop-Verfahren vorgegeben (BayHB 2016: 23):

Schauseite zur Reeperbahn: Die Schauseite zur Reeperbahn soll signaletisch und figurativ auftreten können.

Öffentliche Freiräume und Dachlandschaften: Ausgleichsflächen zur dichten Bebauung sind öffentliche und halböffentliche Freiräume. Sie sind gleichzeitig narrative Identifikationspunkte für den Stadtteil.

Quartiersgasse: Die Quartiersgasse, die sich primär an die Nachbarschaft aus dem Stadtteil richtet, soll die Heterogenität der Anwohner widerspiegeln und eine Atmosphäre erzeugen, die zum Aufsuchen und Verweilen einlädt.

Urbaner Sockel: Die hohe Dichte an unterschiedlichen Nutzungen wird Spannungen aktivieren, aber auch Schnittstellen ermöglichen. Besonders prädestiniert hierfür ist das Erdgeschoss.

Innovations- und Subkulturcluster: In St. Pauli gelten bestimmte Prinzipien: Selber machen statt kaufen, gebraucht statt neu, low- statt hightech und kleiner statt großer Preis. Daher gilt: Keine glatt polierten Flächen ohne Fantasie, sondern Räume, die sich stetig selbst neu erfinden (lassen).

Wohnen für Alle: Es gilt, Originalität, Lebendigkeit, Aneignung und kulturelle Vielfalt in der baulichen Struktur zu ermöglichen. Dem starken Wunsch nach experimentellen Grundrissen und einer neuen Definition von Gemeinschaft und Privatem sollte die Gebäudekonzeption unabhängig von der Art des Wohnraums Rechnung tragen. Die Vielfalt St. Paulis sollte sich auch in der zukünftigen Bewohnerstruktur niederschlagen – dafür braucht es alltägliche Begegnungszonen, aber auch geschützte Rückzugsräume.

Tabelle 4 – Sechs Faktoren für das hochbauliche Workshopverfahren (nach BayHB 2016: 23)

Um das intensive Mischungskonzept an einem hochfrequentierten Ort mit öffentlich zugänglichen Nutzungen wie Gastronomie, Einzelhandel, entsprechendem Gewerbe sowie geschützten Bereichen für Bewohner und Arbeitende baulich zu strukturieren, wurden die öffentlichen Nutzungen in einem urbanen Sockel untergebracht. Für den Sockelbereich des MU bedeutet dies wiederum konkrete Festlegungen in Erdgeschossen, die gemäß BauNVO § 6 a Abs. 4 Satz 1 an den Straßenseiten keine oder nur ausnahmsweise Wohnnutzung gestatten (vgl. HHBA 2019a).

Sehr prägnant ist der Umgang mit den fehlenden Freiflächen im Erdgeschossbereich: viele Nutzungen werden auf die Dachbereiche verlagert. Neben Flächen zur privaten Aneignung entstehen auch öffentlich zugängliche Dachflächen, welche die im vorbezogenen Beteiligungsverfahren gewünschten Quartiersfunktionen übernehmen.²⁰

Christoph Schäfer nimmt an, dass neue, netzwerkartige Strukturen für Produktion und Verwertung im Entwicklungsgebiet entstehen könnten²¹. Diese profitieren von alternativen räumlichen Settings und können die Nachbarschaft mit ihrem Raumverhalten (z.B. Belebung, Aneignung) positiv beeinflussen (vgl. Schäfer 2019). In einem Nachbarschafts-Cluster im ersten Obergeschoss sollen soziale Initiativen eine Heimat finden sowie eine offene High-Tech-Werkstatt bereitgestellt werden. Solche bildungsorientierte und ähnliche Nischennutzungen bedürfen im Projekt der Quersubventionierung durch z.B. private Eigentümer.

Umgang mit Qualitäten und Wandelbarkeit auf Ebene der Gebäudetypologie

Mit der Entscheidung für einen Angebotsbebauungsplan seitens des Stadtplanungsamts Hamburg Mitte konnte die verbindliche Festlegung auf ein konkretes Vorhaben vermieden werden. In der Vorausschau auf sich wandelnde Verhältnisse wurde der Sachverhalt in einer Stellungnahme folgendermaßen formuliert:

„Das Plangebiet an der Reeperbahn liegt in einem sich dynamisch entwickelnden Stadtteil. Trends der Kultur, der Subkultur, des Gastronomie- und Vergnügungsgewerbes, der Musikszene, sowie des Einzelhandels werden hier aufgegriffen und unterliegen einem ständigen Wandel. Dies betrifft auch das Freizeitverhalten und die auf den öffentlichen Dächern ermöglichten Freizeitnutzungen. Vor dem Hintergrund [...] soll der Bebauungsplan St. Pauli 45 in der Abwägung der verschiedenen Belange einerseits ein robustes Planrecht schaffen, das auf zukünftige Anforderungen reagieren kann und keinen Status Quo für die Ewigkeit ‚einfriert‘. Er schafft damit ein Angebot für ein vielfältiges Nutzungs- und Bauungsspektrum, das von den BewohnerInnen, AnwohnerInnen, Mietern, Nutzern, Gewerbetreibenden und BesucherInnen mit Leben gefüllt werden kann und soll. Viele dieser Trends sind heute noch nicht absehbar.“ (HHBA 2019b: 7)

In der Stellungnahme wird argumentiert, dass die heutigen Bedürfnisse erkannt sind und ihre Erfüllung durch den Bebauungsplan gewährleistet wird. Gleichzeitig wurden detaillierte Festschreibungen der Nutzungsbausteine vermieden, um eine Überregulierung auszuschließen und ein robustes Planungsrecht zu schaffen, das öffentlichkeitswirksame Nutzungen sowie zukünftige Veränderungen zulässt.

²⁰ Alle entstandenen Ideen des Beteiligungsprozesses („Wunschproduktion“) wie Zeichnungen und Modelle wurden durch die PlanBude in einem „Wunscharchiv“ gesammelt, ausgewertet und für den Neubau in funktionale, soziale und bauliche Ansprüche aufbereitet.

²¹ Siehe z.B. Fab City Hamburg e.V, 2020: Hintergrund. Zugriff: <https://fabcity.hamburg/hintergrund>

In einem städtebaulichen Vertrag mit der Bayrischen Hausbau können Nutzungen im Detail reguliert und wenn nötig nur durch eine Änderung des städtebaulichen Vertrags angepasst werden, sofern sie im Einklang mit dem Bebauungsplan sind.

„Nutzungsarten, die vom Bebauungsplan, aber nicht zugleich vom städtebaulichen Vertrag erfasst werden, sind zunächst nicht möglich. Sie können aber durch eine Änderung des städtebaulichen Vertrags zulässig werden, ohne dass es hierfür einer Änderung des Bebauungsplans bedarf, sofern diese nicht dem Bebauungsplan widersprechen.“ (HHBA 2019b: 8f)

Das mögliche Nutzungsspektrum ist somit durch den Bebauungsplan in einem städtebaulichen Rahmen gewährleistet und kann mit dem städtebaulichen Vertrag feingesteuert werden. Damit ist eine langfristig nachhaltige, nutzungsflexible Bewirtschaftung der Immobilie sichergestellt. Die Behörde übt sich in „planerischer Zurückhaltung“, um die langfristige Gültigkeit des Bebauungsplans mit dem dadurch notwendigen Maß an Flexibilität nicht durch parzellenscharfe, geschossweise oder ausschließliche Festsetzungen zu minimieren.

Diese resilienten Eigenschaften flossen in die Auslobung des zweistufigen städtebaulichen Wettbewerbs (2015/2016) ein und bereiteten damit die Grundlage der baulichen Realisierung der angestrebten Kleinteiligkeit und Nutzungsflexibilität.

„Die Maßgabe der Vielfältigkeit und Lebendigkeit war zudem wesentliches Planungsziel und wurde bei der Beurteilung der Entwürfe als ein essenzieller Faktor berücksichtigt. Zudem sollte der städtebauliche Entwurf hinsichtlich der noch weiterzuentwickelnden Nutzungskonzepte robust und anpassungsfähig sein.“ (BayHB 2016: 17)

Beim hochbaulichen Workshopverfahren konnte dies erreicht werden, indem kein homogenes Ensemble, sondern ein differenziertes Erscheinungsbild entstehen sollte, das kleinteilige Funktionen abbilden kann. Dazu wurden neben der Bearbeitung von Baufeldern auch verlangt, für jedes einzelne Gebäude mehrere Varianten zu erarbeiten und diese Vielzahl typologischer und gestalterischer Teile zu einem vielfältigen Ganzen zusammenzufügen.

Das Vorgehen beim hochbaulichen Workshopverfahren war ein wesentlicher Qualitätsfaktor, da für jedes Gebäude mehrere Varianten und Umsetzungen geprüft wurden und aus der Vielzahl gestalterischer und typologischer Teile ein vielfältiges Ganzes entstehen konnte.

Die nachfolgend abgebildete Darstellung der Arge NL Architects und BeL Sozietät zeigen die verschiedenen Gebäude und Freiräume.



Kastanienallee, Ansichten Wohnbauten



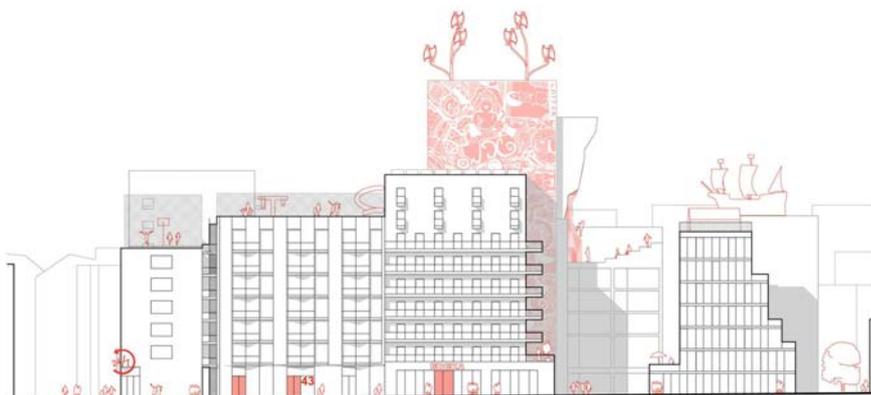
Blick in halböffentliche Quartiersgasse.



Spielbudenplatz, Sicht auf Kerngebiet mit Stadtbalkon, Hotel, Kletterwand und Dachnutzungen.



Taubenstraße / Kastanienallee, Ecksituation mit Apotheke und Einzelhandel



Ansicht von der „Rückseite“, Kastanienallee

Abbildung 53 – Entwürfe. (© Arge NL Architects/BeL Sozietät für Architektur, Bayerische Hausbau GmbH und Co. KG 2015)

Die folgende Abbildung zeigt die vielfältige Gestaltung der Bauvolumen durch ihre Programmatik. Der Sockelbereich der Gebäude gibt der Erdgeschosszone eine eigene Ausprägung und Funktion. Die Grundflächen der einzelnen Baufelder mit ihren Versprüngen und Begrenzungen unterstützen die Organisation der Wohnungstypologien und ermöglichen hybride Überlagerungen mit anderen Nutzungen.

Der Baublock setzt sich aus verschiedenen Volumina zusammen, die jeweils eine eigene Wohntypologie und Architektursprache realisieren. Ergänzt werden diese durch öffentliche und gemeinschaftliche Nutzungsangebote im Erdgeschoss und auf den Dachgeschossen.

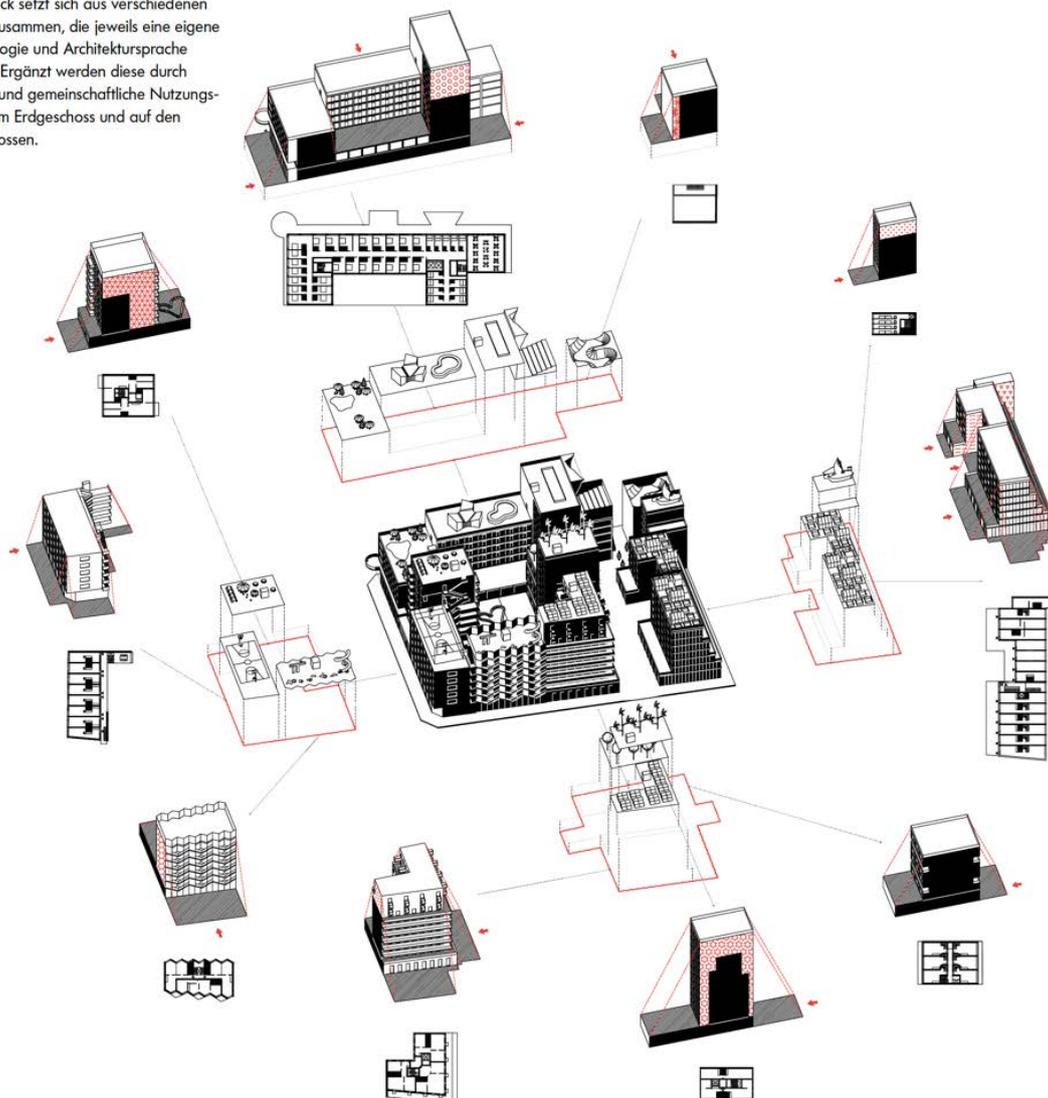


Abbildung 54 – Baublock aus verschiedenen Bauvolumen mit individuellen Wohntypologien, öffentlichen und gemeinschaftlichen Nutzungsangeboten in Erdgeschossen und auf zugänglichen Dächern (© Arge NL Architects/BeL Sozietät für Architektur, Bayrische Hausbau GmbH und Co. KG 2015)

Szenarien-Workshop / Szenarien „Urbaner Gebiete“

Um die Wandelbarkeit und Nutzungsflexibilität der MU vertieft zu prüfen fand ein Szenarien-Workshop mit dem Dezernenten für Wirtschaft, Bauen und Umwelt im Stadtplanungsamt Hamburg-Mitte Herrn Bodo Hafke und dem Prozessmediator der PlanBude Herrn Christoph Schäfer statt (12.05.2020).²²

In diesem digital²³ durchgeführten Szenarien-Workshop wurden die Rolle und baulich-räumliche Situation sowie die Wandlungsfähigkeit repräsentativer MU anhand eines Ausschnitts im Plangebiet auf der Basis eines Workshop-Leitfadens (siehe Anhang) diskutiert.

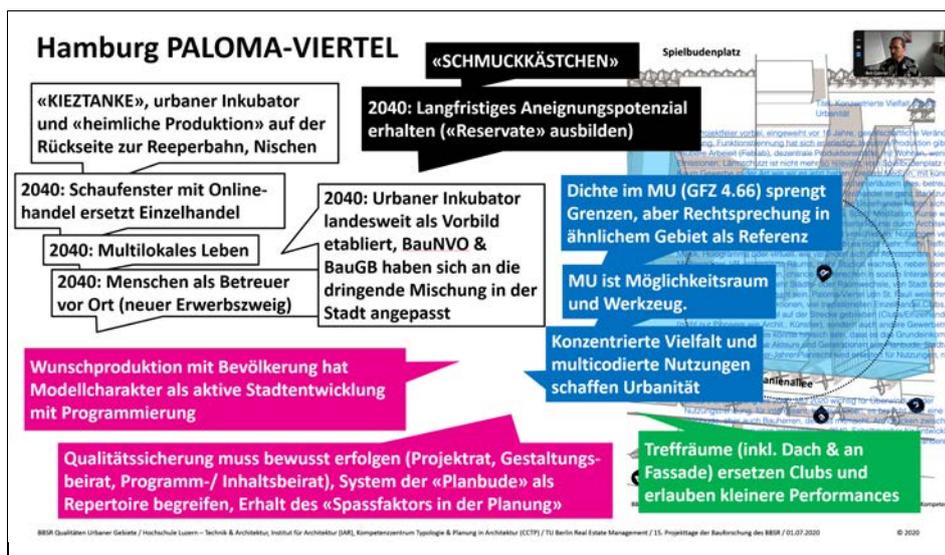


Abbildung 55 – Neues Paloma-Viertel, Screenshot digitaler Szenarien-Workshop (© CCTP/TU Berlin 2020)

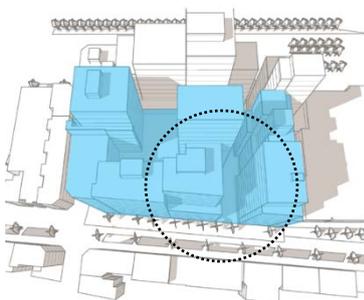


Abbildung 56 – Neues Paloma-Viertel, Fokusbereich Szenarien-Workshop (© CCTP/TU Berlin 2020)

²² Die genauen Angaben finden sich am Ende des Fallbeispiels Neues Paloma-Viertel Hamburg.

²³ bedingt durch die Reiseeinschränkungen während der COVID-19-Pandemie 2020.

Qualitäten „Urbaner Gebiete“

Im gewählten Planausschnitt spiegelte das Forschungsteam die baulich-räumlichen Qualitäten der MU vor dem Hintergrund der erarbeiteten sieben Thesen urbaner Qualität (vgl. Kapitel 4.3) und stellte sie den Teilnehmenden gemäß den Betrachtungsebenen *Gebäude*, *städtebauliche Figur*, *Zwischenraum* und *Schnittstellen zu Nachbargebieten* vor.

Gebäude	<ul style="list-style-type: none"> – Vertikale Verteilung der Nutzungen – Erdgeschoss öffentlich genutzt – Nischen werden wiederhergestellt – soziale Mischung und Einbindung subkultureller Einrichtungen – Schaffung von bezahlbarem Wohnraum – auf das Quartier bezogene Gestaltung der Fassade (St. Pauli Code) – abwechslungsreicher Fassadenraum – Übergänge zwischen Innen und Außen – kleinteilige Nutzungsdichte – Erdgeschoss als „Urban Floor Plan“, Quartiersgasse = Aufenthaltszone – attraktiver privater verfügbarer Außenraum – Bespielung und vielfältige Nutzung der Dachflächen
Städtebauliche Figur	<ul style="list-style-type: none"> – Mehrwert durch Dachnutzungen – kleinteilige Parzellierung – Dichte höher als MU – geringer Flächenverbrauch – städtebauliche Kompaktheit – Reproduktion der vorherigen städtebaulichen Aufteilung (öffentlich, private Nutzungen) – Partizipation am Städtebau durch die beteiligten Bürger und Gruppen – differenzierte Höhen – Gebäudevorsprünge über Straßenraum – vielfältige offene & geschlossene Räume, identitätsstiftend mit eigenem Charakter
Zwischenraum	<ul style="list-style-type: none"> – belebter öffentlicher Außenraum – vielfältige Sichtbezüge – differenzierte Wahrnehmungsräume durch Gestaltung der Bauvolumen (Rück- und Vorsprünge) und Fassade – differenzierte öffentliche/halbprivate Außenbereiche – öffentliche Dachnutzungen – Quartiersachse als Verbindung (Nord-Süd) und als rückwärtiger öffentlicher Raum im Quartier
Schnittstelle zu Nachbargebieten	<ul style="list-style-type: none"> – Anschluss an Zentrumsplatz und Hauptverkehrsachsen – Erreichbarkeit, Zentralität, Wirkung des Stadtlebens als sinnliche Eindrücke – Bezugnahme zu anschließenden Erdgeschossnutzungen

Tabelle 5 – Hamburg Das neue Paloma-Viertel. Szenarien-Workshop. Qualitäten (© CCTP 2020)

Funktion / Rolle „Urbaner Gebiete“

In der Diskussion beschrieben die teilnehmenden Akteure die Funktionen und Rollen der MU im Entwicklungsgebiet mit folgenden assoziativen Titeln:

➤ KONZENTRIERTE VIELFALT SCHAFT URBANITÄT.

„Eine große Anzahl an Nutzungen, beteiligten Akteuren, baulichen Gestaltungen, Zwischen- und öffentlichen Räumen sowie zeitliche Nutzungsmuster auf einer konzentrierten Mischungsfläche verhilft dazu, wirkliche Urbanität herzustellen.“ (Bodo Hafke/ HHBA, 19.05.2020)

➤ HEIMLICHE PRODUKTION DER RÜCKSEITE.

„Das Schöne an der Reeperbahn war, und das kam bei der Wunschproduktion sehr genau raus [...], sie hat eine ganz klar definierte Vorder- und Rückseite. Die Vorderseite ist zeichenhaft, flirrend, auch oberflächlich und die Rückseite hat auch bestimmte Vorzüge, aber auch bestimmte Nachteile. [...] Da haben Jugendliche zum Beispiel alle Türen in der Rückseite der Reeperbahn-Straße fotografiert und man merkte, das ist eine Straße, die sagt nein zu den Menschen. Die ist eigentliche eine einzige Schutzfunktion. Und das ist hier irgendwie eingeflossen, dass gleichzeitig die produktiven Orte, die nicht ganz das Zentrum sind, in der Nähe vom Zentrum sein müssen, die dürfen aber nicht das Zentrum sein.“ (Christoph Schäfer / PlanBude, 19.05.2020)

➤ SCHMUCKKÄSTCHEN.

„Im Moment ist es wirklich so ein kleines Häuschen und das bekommt fast so einen Modellcharakter. Und ich bin ja von meinem Hintergrund Künstler und nicht Planer und ich finde es im Moment ganz gut, dass man etwas hat, wo jetzt diese Imaginationsphase, die jetzt was sehr Großes bewegt, aber wieder so klein wird und sagt, ja das ist auch Imagination. Das ist so ein kleines Schmuckkästchen und es ist fast mehr Kunst als es vorher war.“ (Christoph Schäfer / PlanBude, 19.05.2020)

Aus den genannten Titeln sind im Fazit zum Fallbeispiel entsprechende Gestaltungsbausteine abgeleitet. Dort finden sich auch die ausführlichen Erläuterungen.

Fiktive Szenarien / „Urbane Gebiete“

Neben den von den Akteuren genannten Funktionen und Rollen wurden in der Vorbereitung zum Szenarien-Workshop durch das Forschungsteam verschiedene assoziative Titel mit entsprechenden stadträumlichen Situationen auf Basis der sieben Thesen urbaner Qualität (siehe Kapitel 4.3) entwickelt. Diese skizzenhaften, fiktiven Szenarien veranschaulichen dabei mögliche Zukünfte des Planausschnitts und dienen als Grundlage der vertieften Diskussion über den langfristigen Wandel der MU in Hamburg.

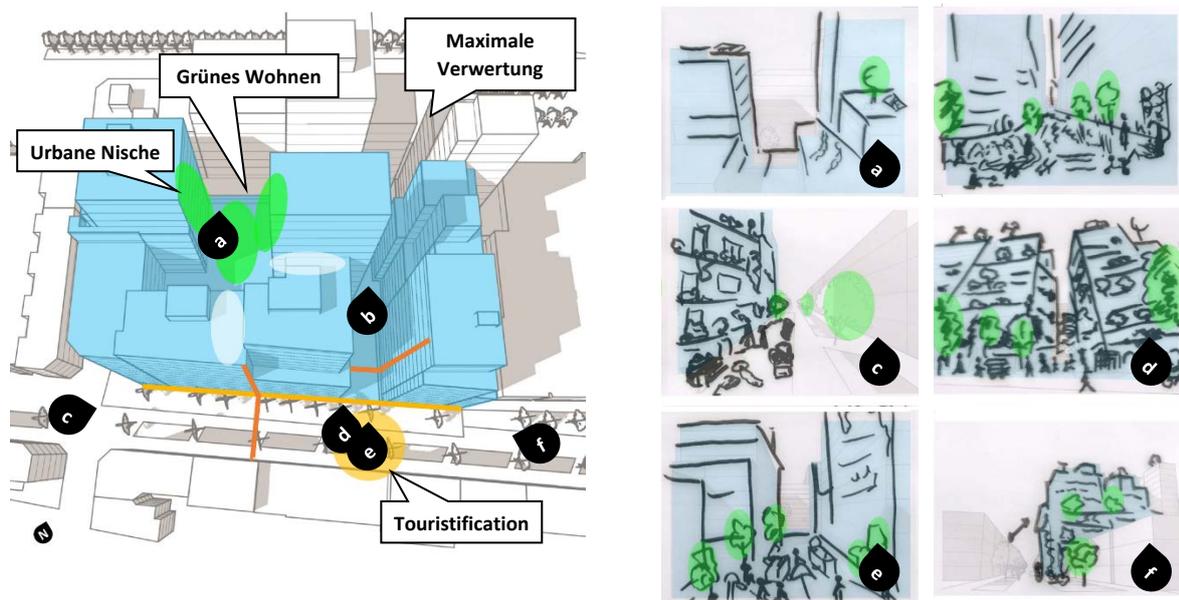


Abbildung 57 – Neues Paloma-Viertel, Fiktive Szenarien, Skizzen Szenarien-Workshop
(© CCTP/TU Berlin 2020)

- **URBANE NISCHE** für alternative Entwicklungen.
- **TOURISTIFICATION** im Gebiet.
- **MAXIMALE VERWERTUNG** durch maximale bauliche Dichte.
- **GRÜNES WOHNEN** in gebrauchstauglicher Gestaltung.

Die assoziativen Bezeichnungen der Szenarien ergänzen die bereits genannten „Gestaltungsbausteine“. Im spezifischen Kontext des Neuen Paloma-Viertels sind dort auch weitere Erläuterungen und Argumente für bzw. gegen den Einsatz im Plangebiet wiedergegeben.

Wandel und Reaktionen / „Urbane Gebiete“

Durch zahlreiche Veränderungen (z.B. Corona-Pandemie) ändern sich die traditionellen Stadtverhältnisse in Bezug auf Verkehrs- und Gewerbelärm, Einzelhandel, Club- und Städtetourismus. Vieles, was für die 2020er Jahre als urban und gut befunden wurde, verliert an Bedeutung. Eine mögliche Zukunft des MU könnte wie folgt aussehen:

In der Zukunft werden die Kreativen aus Handel, Gewerbe und dem Gesundheitssektor eine neue Zeit einläuten. Es sind dann nicht mehr nur die Künstler, Musiker und Kulturschaffenden, die sowieso eine Pionierfunktion wahrnehmen. Innovative Technologien in der Distanzüberwindung und moderne Dienstleistungsformate setzen neue Ressourcen frei und Schwerpunkte verschieben sich. Wir erleben einen Generationenwechsel: alle Pioniere aus dem Paloma-Viertel, der Verwaltung und der PlanBude ziehen sich zurück und werden alles von außen betrachten. Es gibt neue Nutzende, die das Projekt auf Gebrauchstauglichkeit prüfen und feststellen, dass die an der Planung Beteiligten richtig gelegen haben (vgl. HafkeBA 2020).

Kurz nach der Fertigstellung des Projekts könnten die Leute ein wenig enttäuscht sein, da kommerzielle Gewerbe- und Dienstleistungsbereiche, die explizit den St. Pauli-Charakter wiedergeben sollten, noch nicht ganz funktionieren. Dafür werden Personengruppen angezogen, die das Projekt zuvor zu kompliziert, zu demokratisch oder zu alternativ fanden. 2040 wird es andersherum sein: das Gebiet und seine Programmatik konnten sich entfalten. Alle Beteiligten und Einwohner werden sich dort richtig wohl fühlen und viel Spaß haben (vgl. Schäfer 2020).

Die voranschreitende Zeit soll kein direkter Treiber für Inhalte oder progressive Projekte sein. Es braucht Menschen, die das Ganze umsetzen und gleichzeitig eine kreative Stimmung, eine Institution wie die PlanBude und eine offene Verwaltung. Außerdem braucht es einen Bauherrn, der offen ist – freiwillig oder gezwungenermaßen. 2040 zeigt sich, dass das MU ein Schrittmacher für Entwicklungen war. Das MU als Baugebietskategorie wird es in dieser Form nicht mehr geben, da ein stark vereinfachtes Planungsrecht entstanden ist (vgl. Hafke 2020).

Die Freie und Hansestadt Hamburg hat in den 2030er Jahren das Planrecht noch weiter für Mischnutzungen geöffnet und die Baunutzungsverordnung wird angepasst. Sie erlaubt dann mehr Mischung und gewisse Lärmquellen entfallen. Möglichkeiten, die früher eine progressive Planung blockierten oder große Mühe gemacht haben, sind soweit aufgelöst (vgl. ebd.).

Aus den Erfahrungen, das Bau Feld 5 in das Liegenschaftsportfolio der Stadt zu übernehmen, entstehen in Zukunft kleine städtische Gesellschaften, die schnell und ohne große Aufwendungen alternative Projekte entwickeln können – sei es in der Vergabe oder in Kooperation mit anderen Akteuren. Mit einem solchen neuen Modell kann die Stadt zukünftig eine aktive Stadtentwicklung betreiben und programmatische Ideen mit umsetzen. Dies alles könne man durch die gemachten Erfahrungen mit dem MU und insgesamt mit dem Projekt der neuen Esso-Häuser prognostizieren (vgl. Schäfer 2020).

Fazit HAMBURG NEUES PALOMA-VIERTEL / „Urbanes Gebiet“

Der Entwicklungsprozess des Neuen Paloma-Viertels stellte die Weichen für die Diskussion und Festlegung der baulich-räumlichen Qualitäten vor Ort. Der frühe vorgezogene und sehr umfangreiche Beteiligungsprozess unter der Leitung der PlanBude resultierte in hervorragenden Entwürfen für das Gebiet und wird von der Eigentümerin geschätzt. Mit dem Prozess wurde gleichfalls eine neue Qualität einer Beteiligungskultur erprobt und Wünsche wurden durch den St. Pauli Code in eine qualitative „Planersprache“ überführt. Hier zeigt sich eine Lücke, die bisher in der Forschung und Praxis kaum sichtbar wird: Wünsche und Bedarfe benötigen die Übersetzung in gestalterische Phasen. Städtebau und Architektur sollen nicht nur formal angedeutet werden, sondern es bedarf gleichzeitig einer Programmatik, deren Umsetzung von allen Akteuren kritisch reflektiert wird.

Die Auseinandersetzung mit kleinmaßstäblichen, konkreten baulich-räumlichen Qualitäten hat dazu geführt, dass Orte, Situationen, Atmosphären und anschauliche Nutzungsvorstellungen erarbeitet wurden. Die Ergebnisse hinsichtlich Architektur und Programmierung wurden immer wieder in visuelle Produkte und maßstäbliche Modelle übersetzt, um sie unter den Akteuren und Stakeholdern zu diskutieren. Dieses Vorgehen hat in der Diskussion einen deutlichen Mehrwert ergeben. Unter Berücksichtigung der Beurteilungskriterien „Kleinteiligkeit und Vielfältigkeit“ wurden im hochbaulichen Workshopverfahren Baufelder und Gebäude in Varianten entworfen, und es entstand eine hochwertige Sammlung von Umsetzungsoptionen. Aus Sicht des Forschungsteams zeigt dieses Vorgehen eine tiefe Auseinandersetzung mit Gebäudetypologien und deren Kapazitäten, auf gegenwärtige sowie zukünftige Ansprüche einzugehen.

Das Fallbeispiel kann als positives Beispiel für eine hohe bauliche Verdichtung in einem urbanen Kontext dienen, in welchem die Bedürfnisse in qualitative Anforderungen übersetzt und in der Entwicklung auf den jeweiligen Ebenen gesichert wurden (Bebauungsplan, städtebaulicher Vertrag). Mit aufwendigen Verfahrensschritten ist eine alternative Herangehensweise entstanden, mit der zukünftig innovative Stadtbausteine in dichten Situationen mit vielschichtigen Ansprüchen entwickelt und ihre Qualitäten ausgehandelt werden.

Die Vorgeschichte und das große politische Interesse führten dazu, dass die Eigentümerin viele Einschränkungen akzeptieren muss und nicht so frei wie andere Marktteilnehmer an anderen Orten agieren kann. In der baulichen Planung wurden viele Inhalte verbindlich festgelegt und es stellt sich deshalb die Frage, inwiefern die im städtebaulichen Vertrag definierten Pflichten auch umzusetzen sind oder andere Ersatzlösungen eintreten können.

Der Einsatz des MU im Entwicklungsgebiet bietet den Vorteil, viele Nutzungen festzuschreiben, angemessen zu durchmischen und hochverdichtet am Ort umzusetzen. Die unterschiedlichen Wohn- und Gewerbeformen steigern das Potenzial, für die Zukunft gut aufgestellt zu sein und Gebäudetypen für sich wandelnde Ansprüche bereitzuhalten. Im Rahmen der Baugebietskategorie MU können öffentliche Zugänglichkeiten von Wand- und Dachflächen sowie vielfältige räumlich-programmatische Innovationen umgesetzt werden.

Die größere Flexibilität des MU im Gegensatz zu anderen Baugebietskategorien wurde von den Akteuren deutlich hervorgehoben. Das MU bietet Ansätze, die in Baugesetzen eingeschriebene Nutzungstrennung aufzubrechen. Mit seiner Hilfe können neue Ideen umgesetzt und Räume in Hamburg geplant werden. Die Kategorie hilft jedoch nicht, automatisch gute Inhalte zu generieren. Dafür benötigt es aufgeschlossene, mutige und dauerhaft engagierte Akteure, die sich für ein gutes programmatisches Konzept über die Projektdauer hindurch einsetzen und an geeigneter Stelle, ggf. mit Druck, Stakeholder von Inhalten und deren Umsetzung zu überzeugen. Das MU wird als Instrument eingesetzt, um Nischen, kleinteilige Mischungsverhältnisse und Nutzungsverknüpfungen zu planen (Wohnen, Gewerbe, Soziales, Kultur, usw.).

Die Wandelbarkeit und Nutzungsflexibilität des Gebiets ist durch einen robusten Bebauungsplan ohne geschoss- oder gebäudeweise Nutzungszuweisungen gegeben. Detailliertere Angaben werden nur im städtebaulichen Vertrag festgehalten, der im Bedarfsfall einfacher anzupassen ist. Der Planungsbehörde ist die Wandelbarkeit der gesellschaftlichen Verhältnisse ein großes Anliegen und zeigt eine progressive Einstellung der Verwaltung für diese Entwicklungsgebiet.

Insgesamt ist das Neue Paloma-Viertel ein Beispiel für eine neue Methode der Aushandlung von Nutzungsarten und Nutzungsmischung. Das Projekt kann mit seiner kleinteiligen Vielfalt als Inkubator für eine neue urbane Mischung dienen und als Innovationsquartier gelten. Die Erfahrung der Projektbeteiligten in Bezug auf die Neuprogrammierung und Qualitätsüberführung von umfangreichen Wünschen und Ansprüchen in ein Bauprojekt an einer zentralen urbanen Lage bildet eine wertvolle Ressource für weitere MU-Planungen.

Aus der Gesamtheit der Erkenntnisse und Inputs zum Fallbeispiel Neues Paloma-Viertel lassen sich folgende Gestaltungsbausteine ableiten²⁴:

- **KIEZTANKE.** Sie liefert den Rohstoff für Straßenkultur, für soziales Geschehen und „Schnick-Schnack“ für St. Pauli. Sie ist ein kurzer Verweilort, Atmosphärenspender und energiegeladen.
→ *Input PlanBude, Szenarien-Workshop*
- **DAS ZENTRUM.** Das Zentrum ist immer von Intentionen und starken Playern geprägt. Die städtischen Qualitäten, die sich hier konzentrieren überlagern ggf. verborgene Qualitäten, aber es braucht ein Zentrum, um Wünsche zu sammeln, oberflächliche Bedürfnisse zu befriedigen und urbane Potenz zu zeigen.
→ *Input PlanBude, Szenarien-Workshop*

²⁴ zuerst sind baulich-räumliche, dann prozessbezogene Gestaltungsbausteine aufgeführt (durch unterschiedliche Pfeile gekennzeichnet)

- **HINTER DEM PRÄSENTIERTELLER.** Jeder Ort braucht eine Bühne zum Präsentieren. Das MU liegt dahinter und beherbergt Nutzungen, die nicht unbedingt präsentiert werden müssen. Es trägt den Ort, stützt ihn, verkörpert Werte des Kompakten, Standfesten und sammelt Menschen, die für das Eigentliche stehen oder geschützt agieren wollen.
→ *Input PlanBude, kommentiert durch die Akteure, Szenarien-Workshop*

- **HEIMLICHE PRODUKTION DER RÜCKSEITE.** Im Gegensatz zur Reeperbahn (der zeichenhaften, flirrenden Vorderseite) hat die Rückseite eine abweisende Atmosphäre und Schutzfunktion. Es entstehen dort „heimlich“ produktive Orte im Windschatten der Hauptattraktionen und können von der räumlichen Nähe profitieren.
→ *Input PlanBude, Szenarien-Workshop*

- **URBANE NICHE.** Kleinteilige Mischung benötigt räumliche Nischen (z.B. in Gebäuden und Freiräumen) sowie Nischennutzungen im Sinn alternativer Angebote. Die räumliche Dichte im Entwicklungsgebiet erhöht die Sichtbarkeit der Personen vor Ort und kann den Austausch sowie die Anregung untereinander stärken. Gleichzeitig befindet man sich nahe am pulsierenden Leben der Großstadt und kann die urbane Atmosphäre genießen. Die urbane Nische umfasst verschiedene Bereiche zur Spannung und Entspannung in differenzierten Maßstäben. Hier können Nutzungen und Nutzende für die Zukunft „archiviert“ werden und Brutstätten von Innovationen sein.
→ *Input HHBA und PlanBude, kommentiert durch die Akteure, Szenarien-Workshop*

- **NETZWERKPRODUZENT.** Das MU dient dem Aufbau eines Netzwerks von Kollaborateuren für gemeinsames Produzieren und die Verflechtung von Teilprodukten oder Produktionsschritten. Es bringt verschiedene Nutzer aller Couleur zusammen, die qualitätsvolle Produkte und Ideen teilen. Das Netzwerk wird maßgeblich durch geeignete Räumlichkeiten, zugeordneten Freiflächen, Infrastrukturen, Werkstätten und öffentliche Zugänglichkeiten unterstützt. Durch lokale Nähe entstehen personenbezogene Netzwerke, die durch den Wechsel von Akteuren erweitert werden.
→ *Input HHBA, kommentiert durch die Akteure, Szenarien-Workshop*

- **KONZENTRIERTE VIELFALT SCHAFT URBANITÄT.** Es konzentriert sich eine große Anzahl von Nutzungen, Akteuren, Zwischenräumen, öffentlichen Räumen, Gestaltungen und zeitlichen Nutzungsmustern auf einer kompakten Fläche. Die lokale Manifestation der angereicherten Masse hilft bei der Verwirklichung von Urbanität.
→ *Input HHBA, Szenarien-Workshop*

- **TOURISTIFICATION.** Das Entwicklungsgebiet enthält Raum und Attraktoren für Touristen. Diese können das Gebiet besuchen, verweilen und auch in private Bereiche vordringen. Das Projekt ist für neue Räume der Produktion, eine neue städtische Mischung und neue Modelle sozialer Teilhabe programmiert und kann mit der Sichtbarkeit umgehen. Definierte öffentlich zugängliche Nutzungen auf Dachflächen und halböffentlich wahrgenommene Freiräume stellen neue urbane Freiräume dar, die eine Vorbildwirkung auf andere Städte und Regionen haben können.
→ *Input Forschungsteam, kommentiert durch HHBA und PlanBude, Szenarien-Workshop*

- **MAXIMALE VERWERTUNG.** Eine stark überhöhte Dichte (GFZ 5,0) benötigt viele Argumente in der Abwägung. Das Projekt bietet mit seiner Programmatik und alternativen Flächenangeboten (ohne Eigentumswohnungen) zwar viele positive Konnotationen zur Dichte, allerdings ist eine zu hohe bauliche Dichte nicht mehr marktgängig im Sinn einer maximalen Verwertung.
→ *Input Forschungsteam, kommentiert durch HHBA, Szenarien-Workshop*
- **GRÜNES WOHNEN.** Im Entwicklungsgebiet sind Grünzonen im Innenhof integriert, die als Gegenpol zur urbanen Gasse, die das Gebiet durchdringt, fungieren. Die Gestaltung der Freiflächen erfolgt angemessen und gebrauchstauglich für eine hochverdichtete Innenstadt.
→ *Input Forschungsteam, kommentiert durch die Akteure, Szenarien-Workshop*
- **URBANE INKUBATOR.** Das MU nimmt die Rolle eines Inkubators für Urbanität ein. Dachnutzungen, vertikale Nutzungsverteilung, soziale Mischung und ein „Urban Floor Plan“ mit öffentlichen Erdgeschosses regen zur Aneignung und „Artenvielfalt“ an.
→ *Input Forschungsteam, kommentiert durch die Akteure, Szenarien-Workshop*
- **ÜBERSETZER.** Eine angemessene Transformation von Wünschen und Bedürfnissen der Bevölkerung in eine Planersprache oder einen Code ist ein wesentlicher Erfolgsfaktor für eine qualitativ hochwertige Konzeption. Sie schafft Transparenz, Möglichkeiten zur Teilhabe und erhöht die Akzeptanz des Vorhabens. Schliesslich müssen die definierten Qualitätsanforderungen in den weiteren Verfahren verbindlich eingefordert (z.B. bei der Auslobung und den Beurteilungskriterien von Wettbewerben) und gesichert werden (Bebauungsplan, städtebaulicher Vertrag).
→ *Input Forschungsteam, Szenarien-Workshop*
- **CLUSTER-MACHER.** Die Mischung macht's. Bei der Konzeption der Programmierung und Überführung in Raum und Architektur sollen Nutzungsdichte und Nutzungsvielfalt einerseits anschlussfähig an gegenwärtige Bedürfnisse sein. Andererseits müssen sie durch resiliente Festsetzungen und bauliche Kapazitäten zukunfts offen bleiben, um langfristig einem unbekanntem Wandel standhalten zu können.
→ *Input Forschungsteam, Szenarien-Workshop*
- **SCHMUCKKÄSTCHEN.** Zum aktuellen Stand ist das Produkt ein kleines Häuschen, das mit Modellcharakter. Aus Sicht der Kunst ist es schön, dass es während dieser Imaginationsphase, in der sehr grosse Dinge bewegt werden, auch immer klein und kostbar wird – wie ein Schmuckkästchen.
→ *Input PlanBude, Szenarien-Workshop*
- **ZUKUNFTSGESCHMACK.** Das MU „schmeckt nach Zukunft“. Wer Vielfalt als Ziel hat, braucht in der Konzeption und Planung eine Vielzahl von Trägern der zukünftigen Belange. In Mitwirkungsverfahren können Bürger, Bewohner, Stadtakteure, Nachbarn, Experten usw. (Zukunfts-)Wünsche äußern, welche durch eine angemessene Vermittlung ins Projekt integriert werden.
→ *Input PlanBude, kommentiert durch die Akteure, Szenarien-Workshop*

- » **GESELLSCHAFT MIT FEINEM BESTECK.** Die Gesellschaft mit dem „feinen“ Besteck kann in eigener Regie weniger umfangreiche, kleine „tolle“ Sachen verwirklichen oder durch Vergabe an Externe oder in Kooperationen mit anderen Playern eine aktive Stadtentwicklung mit programmatischen Ideen betreiben.
→ *Input PlanBude, Szenarien-Workshop*

Als Fazit des Szenarien-Workshops erhielt das Forschungsteam weitere Rückmeldungen von den Workshopteilnehmenden:

„Das ist auch so ein bisschen, was man unterschätzt. Weil ich in der Kunstszene von Anfang an drin war, hatten wir immer mal die Möglichkeit Sachen auszustellen oder zu zeigen, als es noch nicht berühmt in dem Sinne war. Und dieses Raustreten ist total wichtig. Dadurch kann man auch Leute aus dem Viertel mitnehmen und in andere Kontexte eintauchen. Da gewinnen alle davon. Das ist fast nochmal ein Rückgriff auf Formatfragen: Wie kriegt man es hin, dass man sich nochmal von außen angucken kann und, dass ein sympathisierender Blick von außen so einem Projekt hilft? Das ist eine Leistung und das ist eine wichtige Verantwortung, die Sie haben und das ist großartig, finde ich jetzt. Ja, es hat Spaß gemacht.“ Christoph Schäfer / PlanBude

„Insbesondere schätze ich einen fachlichen Austausch auf einer solchen Ebene. Mir ist nochmal klar geworden, dass dieses Interdisziplinäre ganz wichtig ist. Dass es wirklich verschiedenste Denkrichtungen gibt, das hat Herr Schäfer auch gerade so gesagt, wenn man zusammenarbeitet, Menschen, die unterschiedliche Sachen einbringen und dies dann den Horizont unglaublich weitet, und wenn es um intuitives Spinnen und Entwerfen geht, dass man in die richtige Richtung kommt, weil man das irgendwie schon verinnerlicht hat. Intuition entsteht aus vielen Erfahrungen, die sich dann ausdrücken und abgerufen werden, ohne dass es bewusst geschieht. Die Datenverarbeitung im Hinterkopf, so ungefähr. Ja, das hat jetzt mit dieser Runde Spaß gemacht. Bodo Hafke / HHBA

„Ich fand es sehr anregend. Das ist einfach gut. Und wie ich vorhin sagte, man muss ja auch mal das bürokratische ‚Ich‘ ablegen und frei denken – wobei das Dinge sind, die meine Profession beschäftigen. Nicht nur jetzt in der Verwaltung, sondern auch als Architekt und Planer oder in der Architektenkammer. Das sind alles die Fragen, wie es denn in 20 Jahren aussehen wird, wo wir uns denn hinbewegen werden und ich glaube, solche Runden sind richtig, richtig gut, um Anregungen zu finden. Das ist das eine was so mitnehme.“
Bodo Hafke / HHBA

„Das andere ist letzten Endes auch die Reflexion dessen, was man gemacht hat. Das man trotz aller Dinge den Prozess endlich beenden kann und dass es sich gelohnt hat. Dass tolle Ansätze im Projekt sind und dass es dann einem auch wieder Lust beschert, so weiter zu machen.“ Bodo Hafke / HHBA

„Mir hat es auch sehr viel Spaß gemacht, ich bin erst mal wahnsinnig beeindruckt, wie sehr Sie das Projekt durchdrungen haben und aus Ihrer zuerst trocken erscheinenden Perspektive total eingetaucht sind und da auch immer wieder rausspringen konnten, das finde ich ganz super.“ Christoph Schäfer / PlanBude

Und das zweite: Ich bin auch dankbar, wie Sie das jetzt gemacht haben, weil in der Konstellation waren Herr Hafke und ich noch nicht so unterwegs – also das ist ganz schön. Und dass Sie uns so einen Reflexionsraum gegeben haben, das finde ich super. Das hilft uns (Lachen). Es ist ja eine Binsenwahrheit seit der Quantentheorie, dass der Forscher sein Objekt verändert, und das sollten wir nicht unterschätzen.“ Christoph Schäfer / PlanBude

Angaben zu Akteuren / Fallbeispiel Neues Paloma-Viertel / Hamburg

16.12.2019: Interview mit der Außen-GbR PlanBude (PlanBude) mit Christoph Schäfer (PlanBude), geführt von Ben Gabriel (TU Berlin) und Selina Lutz (HSLU).

17.12.2019: Interview mit dem Bezirksamt Hamburg-Mitte (HHBA) (protokolliert) mit Bodo Hafke (Baudezernent im Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt des Bezirks Hamburg-Mitte), geführt von Ben Gabriel (TU Berlin) und Selina Lutz (HSLU).

12.05.2020: Digitaler Szenarien-Workshop mit dem HHBA und der PlanBude (transkribierte Audioaufnahme) mit Bodo Hafke (HHBA) und Christoph Schäfer (PlanBude), geführt von Ben Gabriel (TU Berlin) und Selina Lutz (HSLU).

Dazu kommen Emails und Telefonate mit den genannten Akteuren zur Verifizierung der im vorliegenden Kapitel angegebenen Inhalte.

Quellenangaben / Fallbeispiel Neues Paloma-Viertel / Hamburg / Kapitel 5.1

BayHB – Bayrische Hausbau GmbH & Co. KG, 2016: Neuentwicklung eines gemischt genutzten Quartiers am Spielbudenplatz in Hamburg St. Pauli. Zugriff: https://www.paloma-viertel.de/pdf/bhgkg-025-2016_doku_esso_haeuser_a4_ansicht.pdf [abgerufen am 21.12.2020].

BayHB – Bayrische Hausbau GmbH & Co. KG, 2020: Beispiel Paloma-Viertel. Sieben Thesen für einen gelungenen Beteiligungsprozess. 24.04.2020. Zugriff: <https://www.hausbau.de/unternehmen/news/detail/sieben-thesen-fuer-einen-gelungenen-beteiligungsprozess> [abgerufen am 21.12.2020].

BayHB/HHBA – Bayrische Hausbau GmbH & Co. KG und Freie und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Hamburg Mitte, 2015: Eckdatenpapier der Ausloberinnen Bayerische Hausbau GmbH&Co.KG und Bezirksamt Hamburg Mitte im Einvernehmen mit der freien Hansestadt Hamburg Leitlinien zum städtebaulichen Wettbewerb Spielbudenplatz HH als Ergebnis der Abstimmung mit Bezirk und Bürgerbeteiligung. Zugriff: <https://planbude.de/wp-content/uploads/2019/03/Eckdatenpapier-zum-sta%cc%88dtebaulichen-Wettbewerb-Spielbudenplatz-HH-20150518-Kopie.pdf> [abgerufen am 21.12.2020].

BMUB – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, 2017: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), § 17 Absatz 2. BauNVO.

Czenki, Margit; Katthagen, Volker, Röthig, Christina; Schäfer, Christoph; Tribble, Renée; Wedler, Patricia; Wrigley, Kim; Zander, Lisa Marie, 2015/2018: Anlage B4 – Ergebnisse des öffentlichen Planungs-Prozesses / Planbude 2015. Reprint 2018, Anlage B4 zu: An Atlas of Commoning: Orte des Gemeinschaftens. Eine Ausstellung des ifa (Institut für Auslandsbeziehungen) in Zusammenarbeit mit Arch+ Zeitschrift für Architektur und Urbanismus. Zugriff: https://planbude.de/wp-content/uploads/2019/06/Anlage_B4_PlanBude_3d_edition_An_Atlas_of_Commoning_arch_ifa_compressed.pdf [abgerufen am 21.12.2020].

Hafke, Bodo, 2019: Interview mit dem Baudezernenten im Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt des Bezirks Hamburg-Mitte (HHBA). Interview durch Gabriel, Ben (TU Berlin); Lutz, Selina (HSLU) am 17.12.2019.

Hafke, Bodo, 2020: Digitaler Szenarien-Workshop mit dem Baudezernenten im Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt des Bezirks Hamburg-Mitte (HHBA) und der PlanBude. Interview durch Gabriel, Ben (TU Berlin); Lutz, Selina (HSLU) am 12.05.2020.

HHBA – Freie und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Hamburg-Mitte, ohne Datum: St. Pauli. Öffentliche Plandiskussion Bebauungsplan-Entwurf St. Pauli 45 "Spielbudenplatz". Bebauungsplanentwurf St. Pauli 45 – Funktionsplan, Bebauungsplanentwurf St. Pauli 45 – Funktionsplan mit Dachaufsicht, Bebauungsplanentwurf St. Pauli 45 – Infoblatt für ÖPD. Zugriff: <https://www.hamburg.de/mitte/bplaene-im-verfahren/7419708/st-pauli-45-oepd/> [abgerufen am 21.12.2020].

- HHBA – Freie und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Hamburg-Mitte, 2018: Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zu dem Flurstück 974 in der Gemarkung St. Pauli Süd, gelegen am Spielbudenplatz 5-13 in Ergänzung des Bebauungsplanes „St. Pauli 45 – Palomaviertel vom 29.10.2018, § 7 Absatz 4. Zugriff: https://planbude.de/wp-content/uploads/2019/03/Akte_000.00-04.pdf [abgerufen am 21.12.2020].
- HHBA – Freie und Hansestadt Hamburg / Bezirksamt Hamburg-Mitte, 2019a: Bebauungsplan-Entwurf St. Pauli 45 „Paloma-Viertel“ – Öffentliche Auslegung. Entwurf vom 5. März 2019. Planzeichnung, Verordnung, Funktionsplan, Begründung. Bebauungsplan-Entwurf St. Pauli 45: Planzeichnung, Bebauungsplan-Entwurf St. Pauli 45: Verordnung, Bebauungsplan-Entwurf St. Pauli 45: Funktionsplan, Bebauungsplan-Entwurf St. Pauli 45: Begründung. Zugriff: <https://www.hamburg.de/mitte/bplaene-im-verfahren/12153540/st-pauli-45-oeausleg/> [abgerufen am 21.12.2020].
- HHBA – Freie und Hansestadt Hamburg / Bezirksamt Hamburg-Mitte, 2019b: Bebauungsplanverfahren St. Pauli 45 (Spielbudenplatz 5-13, ehem. Esso-Häuser). Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB vom 07.03.2019 bis 08.04.2019. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuchs. Zugriff: <https://bauleitplanung.hamburg.de/file/76077a34-6a8c-11e9-92f4-00505697774f>, Vorlage für die Beratung im Arbeitskreis II am 13.05.2019 [abgerufen am 21.12.2020].
- Initiative Esso Häuser, ohne Datum: Worum geht es hier genau? Zugriff: <http://www.initiative-esso-haeuser.de/ueberuns.html> [abgerufen am 21.12.2020].
- Kuhnert, Nikolaus; Ngo, Anh-Linh; Uhlig, Günther (Hrsg.), 2018: An atlas of commoning. Orte des Gemeinschaftens. Arch+, 51. Jahrgang, Nr. 232. Aachen.
- Michel, Meret, 2014: Umkämpfte Hamburger Esso Häuser. Abriss und dann? taz, 10. Mai. Zugriff: <https://taz.de/Umkaempfte-Hamburger-Esso-Haeuser/!5042582/> [abgerufen am 21.12.2020].
- NL Architects, Amsterdam / Bel Sozietät für Architektur, Köln / Bovelet, Jan, 2016: Neubebauung Areal Esso Häuser. ARCH+, (222). 82–85. Zugriff: <https://www.archplus.net/home/archiv/artikel/46,4527,1,0.html> [abgerufen am 21.12.2020].
- PlanBude – Außen-GbR PlanBude, ohne Datum: Neubau der ESSO-Häuser: Architekturwettbewerb ist entschieden! Zugriff: <https://planbude.de/neubau-der-esso-haeuser-architekturwettbewerb-ist-entschieden/> [abgerufen am 21.12.2020].
- PlanBude – Außen-GbR PlanBude, 2014: Wir nennen es PlanBude – Konzept. Stand 2014. Zugriff: <https://planbude.de/planbude-konzept/> [abgerufen am 21.12.2020].
- PlanBude – Außen-GbR PlanBude, 2015a: St. Pauli Code. Zugriff: <https://planbude.de/st-pauli-code/> [abgerufen am 21.12.2020].
- PlanBude – Außen-GbR PlanBude, 2015b: Unsere Grundlage: die Ergebnisse des PlanBuden-Prozesses. Zugriff: <https://planbude.de/unsere-grundlage-die-ergebnisse-des-planbuden-prozesses/> [abgerufen am 21.12.2020].
- PlanBude – Außen-GbR PlanBude, 2015c: Ergebnisse und erste Vereinbarungen zwischen PlanBude, Bezirk & Eigentümer, Mai 2015. Zugriff: <https://planbude.de/ergebnisse-und-erste-vereinbarungen-zwischen-planbude-bezirk-eigentuemer-mai-2015/> [abgerufen am 21.12.2020].
- PlanBude – Außen-GbR PlanBude, 2018: Paket – Verhandlung Essohäuser / Paloma-Viertel – 8. Mai 2018 – Baudezernent Bodo Hafke zur Verhandlung zwischen Bayerischer Hausbau, Bezirk Hamburg Mitte und PlanBude. Zugriff: <https://planbude.de/paket-verhandlung-essohaeuser-paloma-viertel-8-mai-2018-baudezernent-bodo-hafke-zur-verhandlung-zwischen-bayerischer-hausbau-bezirk-hamburg-mitte-und-planbude/> [abgerufen am 21.12.2020].
- Schäfer, Christoph, 2019: Interview mit der Außen-GbR PlanBude. Interview durch Gabriel, Ben (TU Berlin); Lutz, Selina (HSLU) am 16.12.2019.
- Schäfer, Christoph, 2020: Digitaler Szenarien-Workshop mit dem Bezirksamt Hamburg-Mitte (HHBA) und der PlanBude. Interview durch Gabriel, Ben (TU Berlin); Lutz, Selina (HSLU) am 15.05.2020.
- Schäfer, Christoph, 2021: Austausch mit Gabriel, Ben (TU Berlin) vom 01.02.2021.
- Feireiss, Lukas; Schneider, Tatjana; Kirch, Lamm, 2020: Living the City. Von Städten, Menschen und Geschichten : 25. September - 20. Dezember 2020, Flughafen Berlin-Tempelhof. Stadtleben. Leipzig.
- Tribble Renée; Wedler, Patricia, 2019: Der PlanBuden-Prozess: das Interesse des Stadtteils als Grundlage von Planung. In: Schnur, Olaf; Drilling, Matthias; Niemann, Oliver (Hrsg.): Quartier und Demokratie. Theorie und Praxis lokaler Partizipation zwischen Fremdbestimmung und Grassroots. Wiesbaden. 203–2014. Zugriff: https://doi.org/10.1007/978-3-658-26235-8_13 [abgerufen am 21.12.2020]

5.2. Luitpoldviertel / Nürnberg ²⁵

Situation / Lage des Entwicklungsgebiets und städtebaulicher Kontext

Bei dem Areal handelt es sich um ein gut positioniertes, entwicklungsfähiges Gebiet in der Südstadt. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes war bis 2010 ein Autohaus ansässig. Im südöstlichen Teil des Planbereiches befanden sich bis Anfang 2019 in einem zusammenhängenden Gebäudekomplex vor allem Einzelhandelsnutzungen. Ziel des Bebauungsplanverfahrens war, das ca. 2,8 ha große Areal aufgrund der prominenten Lage sowie der günstigen Verkehrsanbindung an zwei wichtigen Ausfallstraßen qualitätsvoll zu entwickeln. Es sollten die Voraussetzungen für ein Gebiet geschaffen werden, in dem das Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ umgesetzt werden kann. Dies soll durch eine Mischung von Wohnen, Dienstleistungen und Gewerbe sowie sozialer und kultureller Infrastruktur erreicht werden.

Die umgebende Bebauung umfasst im Südwesten eine vier- bis fünfgeschossige gründerzeitliche Blockrandbebauung, die überwiegend dem Wohnen dient. Nordwestlich befindet sich die markante neogotische Peterskirche. Nördlich des Plangebiets befinden sich ein historisches Straßenbahndepot und ein Friedhof. Die Bebauung in diesem Bereich ist sehr heterogen von ein- bis zu siebengeschossigen Gebäuden. Südöstlich des Plangebietes ist in einem großmaßstäblichen Bau der 1970-Jahre die Bundesagentur für Arbeit ansässig. An der südlichen Ecke dominiert ein bis zu 16-geschossiges gemischt genutztes Terrassenhaus (vgl. STPLN 2019a).

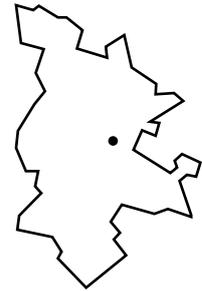


Abbildung 58 – Lage des Entwicklungsgebiets im Stadtgebiet Nürnberg
(© CCTP 2020)



Abbildung 59 – Luitpoldviertel, Nürnberg (gestrichelt). Luftbild, Maßstab ca. 1:10.000, genordet (Google Maps Bilder © Aero West, GeoBasis-DE/BKG, GeoContent. Maxar Technologies, Kartendaten © 2020. Zugriff: <https://goo.gl/maps/B7e4WxVx9XusTdtC6> [abgerufen am 15.12.2020])

²⁵ Die Inhalte des Fallbeispiels basieren auf Recherchen öffentlich zugänglicher Dokumente, zur Verfügung gestellten Dokumenten sowie auf Interviews, Workshops und Telefonaten mit Akteurinnen und Akteuren Stadtplanung Nürnberg (STPLN), der KIB-Gruppe (KIB) und Grosser Seeger Partner (GSP). Die genauen Angaben und Quellen finden sich am Ende des Fallbeispiels Luitpoldviertel Nürnberg.



1 Kreuzung Hainstraße / Scharrerstraße, Blick nach Norden



2 Scharrerstraße, Blick nach Nordwesten



3 Regensburger Straße / Scharrerstraße, Blick nach Nordwesten



4 Regensburger Straße / Scharrerstraße, Blick nach Westen



5 Regensburger Straße, Blick nach Nordwesten



6 Regensburger Straße, Blick nach Südwesten



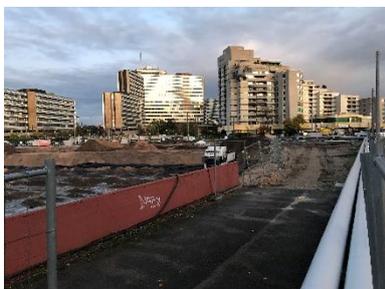
7 Kreuzung Regensburger Straße / Hainstraße, Blick nach Osten



8 Hainstraße, Blick nach Osten



9 Hainstraße, Blick nach Südosten



10 Hainstraße, Blick nach Südosten



11 Hainstraße, Blick nach Südosten



12 Kreuzung Hainstraße / Scharrerstraße, Blick nach Nordosten

Abbildung 60 – Luitpoldviertel, Nürnberg. Fotografien Standorte (1) bis (12) (© CCTP 2019)



Abbildung 61 – Luitpoldviertel, Nürnberg. Luftbild Standorte / Fotografien. Ohne Maßstab, genordet (Google Maps Bilder © Aero West, GeoBasis-DE/BKG, GeoContent. Maxar Technologies, Kartendaten © 2020. Zugriff: <https://goo.gl/maps/B7e4WxVx9XusTdtC6> [abgerufen am 15.12.2020])

Entwicklungskonzept / Quartier, Nachbarschaft und Freiraum

Das aktuelle städtebauliche Konzept sieht grundsätzlich die Erhaltung und die Ergänzung der denkmalgeschützten Bauteile im nordwestlichen Bereich zwischen Regensburger Straße und Hainstraße vor. Dieser Teil des Plangebiets soll schwerpunktmäßig gewerblichen Nutzungsformen, teilweise auch dem Wohnen dienen. Ergänzend soll auch, wie im Bestand schon vorhanden, ein Nahversorger zur Versorgung des neuen Quartiers im Sinne der Stadt der kurzen Wege integriert werden.

Im östlichen Bereich sind Wohnnutzungen, ergänzt durch gewerbliche und soziale Nutzungen vorgesehen. Bei der Wohnnutzung sollen auch Seniorenwohnen bzw. betreutes Wohnen und Appartementwohnen (Wohnfläche bis 50 qm) angeboten werden. Mindestens 30 % des Wohnraums werden gemäß Baulandbeschluss als geförderter Wohnraum erstellt. Insbesondere die Nähe zu den Naherholungsgebieten Luitpoldhain und Dutzendteich machen dieses Areal als Wohnstandort interessant.

Das Plangebiet befindet sich im gesamtstädtischem Freiraumkonzept (GFK) des Planungsbereichs Glockenhof/Gleißhammer (Nr. 06), in dem ein ungedeckter Bedarf von rund 18,9 ha öffentlicher Grünfläche ausgewiesen ist. Auch der hier beschriebene Planungsbereich ist mit Grünflächen unterversorgt. Mit dem Bebauungsplan kann der nachgewiesene Grünflächenmangel im Stadtteil quantitativ nicht verbessert werden. Eine Teilkompensation erfolgt durch eine Pauschalzahlung der Entwicklungsgesellschaft zur Verbesserung einer bestehenden öffentlichen Grünfläche/Spielfläche außerhalb des Gültigkeitsbereichs des untersuchten Bebauungsplans (vgl. STPLN 2019b).

Das Freiraumkonzept des Planungsgebietes sieht eine Abstufung der Freiräume hinsichtlich der Nutzergruppen vor: erreichbar vom öffentlichen Straßenraum und den umgebenden Nachbarschaften über die Zwischenräume, die zum zentralen Parkbereich des Gebiets führen. Davon abgesetzt befinden sich die privaten Höfe, die ca. 80 cm höher liegen sollen als die öffentlich zugänglichen Bereiche. In den Höfen wiederum sind private Freiraumbereiche vorgesehen. Der private, aber öffentlich zugängliche Park umfasst 2.100 qm, davon 500 qm als öffentlicher Spielplatz.

Über die nicht bebauten Außenräume im westlichen – eher gewerblich genutzten – Bereich des Planungsgebietes macht der Bebauungsplan keine Aussagen (vgl. STPLN 2019a).

Mobilitäts- und Energiekonzept

Es wurde kein **Mobilitätskonzept** erstellt, da sich innerhalb des Planungsgebietes keine Straßen befinden. Die Bestimmung der Zahl der Stellplätze erfolgte auf der Basis der Nürnberger Stellplatzsatzung, wobei aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Hauptverkehrsringes nur 60 bis 80 % der erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Die gute ÖPNV-Anbindung führte zu einer weiteren Reduktion der Stellplätze. Insgesamt sollen ca. 400 Stellplätze entstehen (+/- 10%), davon 16 im Bereich des Detailhandels. Mit Ausnahme des Großteils des Parks wird fast das gesamte Plangebiet durch Tiefgaragen unterbaut.

Das **Energiekonzept** sieht einen Anschluss an die vorhandene Fernwärme gemäß der gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) vor. Feuerungsanlagen sind optional möglich, da Fernwärmeanlagen nicht im Bebauungsplan festsetzbar sind. Dagegen ist ein Fernwärmeanschluss im städtebaulichen Vertrag vorgesehen. Solar- oder PV-Anlagen sind möglich, aber nicht zwingend vorgesehen.

Akteure und Instrumente / Prozessablauf

Bei der Entwicklung des Luitpoldviertels sind folgende **Akteure** beteiligt:

Die **KIB Gruppe**, Nürnberg (KIB) ist seit 2016 Eigentümerin, Projektentwicklerin und Investorin des Plangebietes.

Das Architekturbüro **steidle architekten GmbH**, München ist Siegerin der Mehrfachbeauftragung 2016.

Das Planungsbüro **Grosser-Seeger & Partner - Stadtplaner - Landschaftsarchitekten**, Nürnberg (GSP) ist mit der Erstellung des Bebauungsplans beauftragt.

Das **Stadtplanungsamt Nürnberg** (STPLN) ist die plangebende Behörde.

Folgende **formelle und informelle Instrumente und Verfahren** kommen zum Einsatz:

In einer **Machbarkeitsstudie** (2005) ließ die Stadt mögliche Bebauungsoptionen für das Plangebiet ermitteln. Eine 2007 durchgeführte frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zu den drei entwickelten Varianten blieb ohne Anregung, sodass die Stadtplanung die favorisierte Variante weiterverfolgen konnte.



Variante 1 (Favorit)

Variante 2

Variante 3

Abbildung 62 – Rahmenplan, Varianten (STPL 2010)

Vom Grundstückseigentümer wurde eine **Mehrfachbeauftragung** (2016) zur Erstellung eines städtebaulichen Entwurfes für das Planungsgebiet durchgeführt. Als Basis hierzu diente die gemeinsam mit der Stadt Nürnberg abgestimmte Auslobung:

„Für das [...] beschriebene Planungsgebiet ist ein überzeugendes städtebauliches Gesamtkonzept zu entwickeln, das für die Rand- sowie Innengestaltung des Gesamtquartiers sowie für die Anforderungen des Schallschutzes innerhalb der beiden Teilquartiere ‚Westfläche‘ und ‚Ostfläche‘ eine städtebaulich integrierte Haltung findet. Die Konzepte sollen auf die vorgegebenen Ansätze von Art und Maß der Nutzung angemessene Antworten zur Ausbildung von Geschossigkeiten mit oder ohne denkbaren Hochpunkten, zur Innengestaltung des Geländes insbesondere in Bezug auf die angestrebte bauliche Dichte sowie zur vorgesehene Nutzungsverteilung finden.“ (KIB 2016: 5)

Es resultierten sechs Projektvorschläge, unter denen steidle architekten, München den Siegerentwurf verfasste.



Abbildung 63 – Siegerentwurf Mehrfachbeauftragung von steidle architekten, München. Modellfotografie (© KIB Gruppe 2016)

In Ergänzung des **Bebauungsplanverfahrens** wurde ein **städtebaulicher Vertrag** (2019) zwischen der Stadt und der KIB Gruppe abgeschlossen. Details dazu sind aus Datenschutzgründen nicht verfügbar. Die Inhalte orientieren sich am Mustervertrag der Stadt Nürnberg (vgl. STPLN 2019c).

Es fanden **nur formelle Beteiligungen** statt (z.B. 2017, 2018, 2018), jeweils ohne nennenswerte Anregungen aus der Bevölkerung.

Es wurde ein interner **Gestaltleitfaden** (2020) zwischen Stadtplanung und KIB Gruppe erarbeitet (nicht zugänglich).

In der folgenden Darstellung ist der bisherige Projektlauf mit seinen wesentlichsten Verfahrensschritten abgebildet.

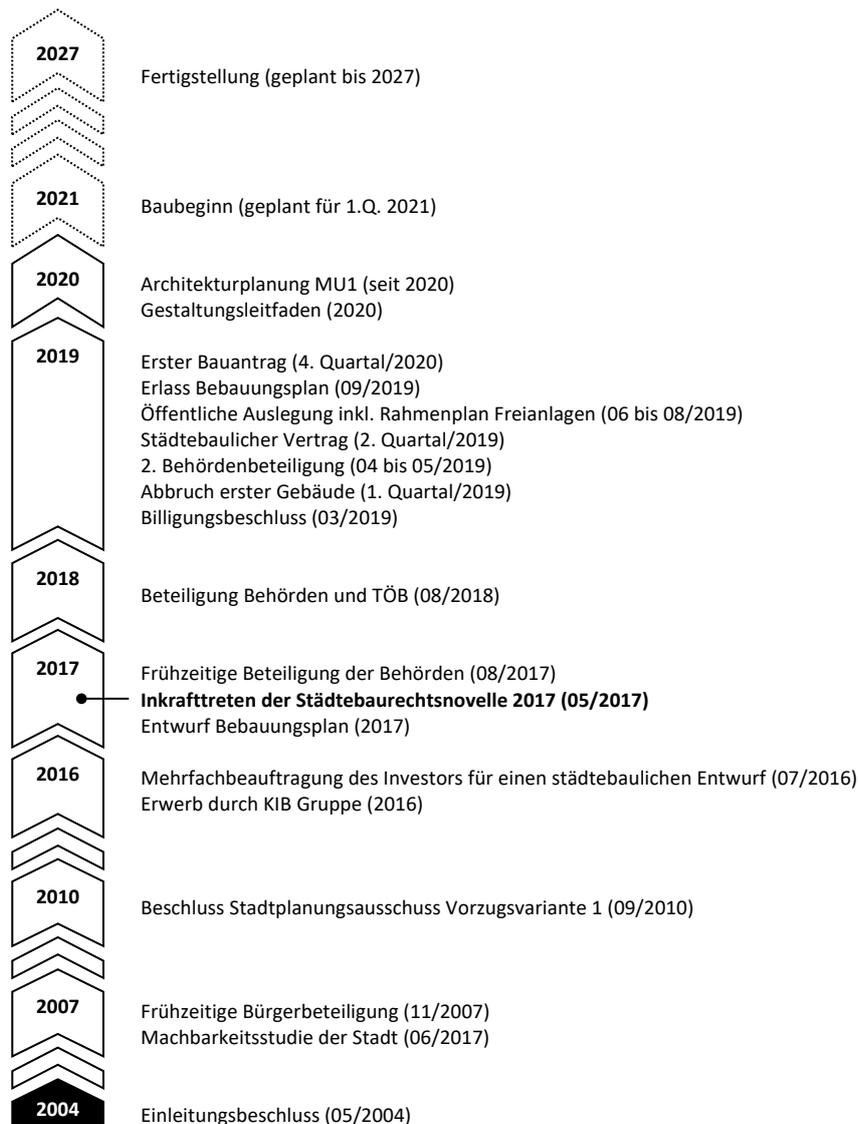


Tabelle 6 – Prozessablauf Nürnberg Luitpoldviertel von 2019 bis 2027 (© CCTP 2020)

Herausforderungen im Planungsprozess / Learnings

Die insgesamt lange Verfahrensdauer – vom Einleitungsbeschluss bis zum Erlass des Bebauungsplanes 2019 vergingen 15 Jahre – hatte im Wesentlichen damit zu tun, dass sich der frühere und der neue Eigentümer während mehreren Jahren über die Verkaufsmodalitäten nicht einig waren. Nachdem der neue Eigentümer, die KIB Gruppe Nürnberg, 2016 das gesamte Areal im Besitz hatte, dauerte das Bebauungsplanverfahren noch dreieinhalb Jahre. Die Konstellation mit nur einem Eigentümer hat den Prozess wesentlich vereinfacht und beschleunigt. Dabei war es von Vorteil, dass die KIB Gruppe bereits Erfahrungen in beiden Sektoren hatte (Wohn- und Gewerbebau) und parallel ein anderes Areal mit MU entwickelt.

Für das Planungsgebiet hat kein expliziter Qualitätsdiskurs stattgefunden. Der städtebauliche Vertrag inkl. Gestaltungsleitfaden wird seitens des Stadtplanungsamts als essenzielles Instrument beschrieben²⁶, um über den Bebauungsplan hinaus gewisse Qualitäten im Detail und verbindlich zu steuern. Andere Möglichkeiten fehlen. Detaillierte Qualitätsaspekte wurden bislang noch nicht festgelegt und der sich in Arbeit befindende Gestaltungsleitfaden wird erst nach dem ersten Bauantrag vorliegen.

„Der städtebauliche Vertrag ist das zentrale Instrument, um über den Bebauungsplan hinaus Qualitäten sichern zu können.“

(Peter Faßbender / STPLN, 04.11.2019)

Investoren streben oft nach einer höheren Dichte, um den Ertrag zu steigern – hier steuert die Stadt durch städtebauliche Verträge oder andere Qualitätssicherungsinstrumente entgegen, um Freiräume, Parzellenteilung, Spielplätze und Fassaden (z.B. durch Kunstbeirat) angemessen zu gestalten. Ziel dabei ist immer die Einigung, und es können z.B. auch Wettbewerbe über Teilflächen ausgeschrieben werden.

„Investoren streben nach einer höheren Dichte. Hier muss die Stadt gegensteuern.“ (Peter Faßbender / STPLN, 04.11.2019)

Der Eigentümer/Investor KIB möchte einen positiven Abdruck in der Stadt hinterlassen und nimmt dafür auch Mehraufwände für architektonische Qualitäten in Kauf.

Der Bebauungsplan allein kann die baulich-räumlichen Qualitäten nicht sichern. Es braucht zusätzlich parallele (städtebaulicher Vertrag) oder nachgestellte Verfahren. Sinnvollerweise werden zukünftig in den Festlegungen eines Bebauungsplans auch weiterführende, qualitätssichernde Bestimmungen aufgenommen. Werden weitergehende Qualitätsanforderungen mit einem städtebaulichen Vertrag geregelt, so ist die Weiterverpflichtung von Dritten bei einer Veräußerung einzuschließen. Je mehr Qualitätsaspekte in einem öffentlich-rechtlichen Verfahren geregelt werden können, umso weniger kann sich ein nachfolgender Eigentümer entziehen.

Im MU ergibt sich eine höhere Komplexität der Planung durch die erhöhte Dichte, da technische Rahmenbedingungen wie Lärm, Brandschutz, Fluchtwege, Feuerwehraufstellflächen usw. unter Verwertungsdruck weniger Freiheitsgrade ermöglichen. Zwar ist im vorliegenden Bebauungsplan das Thema Lärm abschließend gelöst, doch sollte die Lärmproblematik im Baugebietstyp MU generell noch weiter ausgehandelt werden.

²⁶ Dabei gibt es viele Möglichkeiten zur Verhandlung. Bei einer vorhabenbezogenen Planung kann es zu einer Bodenwertabschöpfung von bis zu 66% kommen, da durch das neue Baurecht eine massive Wertsteigerung möglich wird. Der Wertausgleich kann auf den Ebenen Ökologie und/oder Gesellschaft stattfinden. Die entsprechenden Qualitäten können ggf. auch an einem anderen Ort der Stadt kompensiert werden.

MU sind ein guter Anlass, Themen neu auszuhandeln und ein zentrales Werkzeug, um auf die spezifische Situation eines Orts eingehen zu können. Durch erhöhte Dichte, tiefere Lärmgrenzwerte sowie flexible Gestaltung der Nutzungsmischung ergeben sich auch für Investoren Anreize in Projekt mit diesem Gebietstyp einzusteigen, doch müssen sie sich auch auf den komplexeren Prozess einlassen.²⁷

Eine offene Frage hinsichtlich der Qualitäten des MU war, wie die besondere Flexibilität eines MU konkret und langfristig am Leben erhalten werden kann.

In den Interviews und Workshops ergab sich auch die Frage nach der Rolle der Stadtplanung. Soll sie proaktiv agieren oder eher auf die Vorschläge der Entwickler reagieren, um die Attraktivität eines Ortes aus Sicht der Stadt zu steigern? Die Stadtplanung befand sich teilweise im „Sandwich“ zwischen Investoren und anderen Dienststellen, die auch als Träger öffentlicher Belange ihre eigenen Flächenbedarfe haben (z.B. Stadtentwässerung, Tiefbau, Umwelt). Das Stadtbauamt muss dann diese Quantitäten in Qualitäten überführen.

*„Einer muss sich der Qualitäten annehmen, austarieren und ausbalancieren – auch die unterschiedlichsten technischen Ansprüche. Da gibt es zwei Haltungen: entweder man zieht sich zurück, dann bleibt Alles in der Hand der Eigentümer und Investoren, da ist das über den Bauantrag nachzuweisen, da schaut keiner mehr so richtig hin. Oder Haltung zwei, die wir hier anzugehen versuchen: man spricht darüber. Wir haben doch die Erfahrung aus der Grundhaltung und wie können wir diese Grundsätze nun in den Details fortführen? Das ist unser Ziel, aber ich gestehe, das ist noch nicht das Ende.“
(Peter Faßbender / STPLN, 04.11.2019)*

²⁷ Ein Beispiel zur Erläuterung: Die Feuerwehr hat mit ihren Flächenbedarfen einen großen Einfluss auf die städtebauliche Figur, die Grundrisse und damit auch die Kosten, die auf effiziente Erschließungsstrukturen und Wohnungsausrichtung zurückzuführen sind. Direkt nach dem Wettbewerb wurden diese Zusammenhänge geprüft und bauliche Lösungen sowie geeignete Grundrissorientierungen und Positionen der Fluchttreppenhäuser festgelegt. Da der Spielplatz öffentlich sein muss, dürfen dort keine Feuerwehrezufahrten die Fläche überlagern. Bereits während der Entwicklung des Bebauungsplans wurde sehr detailliert geplant und die Konsequenzen der Dichte festgestellt. Die Qualitäten der Grundrisse und Freiräume werden durch mehrfache Ansprüche überlagert und die Anforderungen der Stadt mussten daher bereits früh geklärt werden (vgl. Faßbender/Grünbeck/Koc 2019).

Bebauungsplan / Art und Maß der baulichen Dichte / Nutzung

Grundlage des Bebauungsplans bildete das Siegerprojekt der Mehrfachbeauftragung durch den Grundstückseigentümer, die in Nürnberg angesiedelte KIB Gruppe, zur Erstellung eines städtebaulichen Entwurfs für das neue Stadtquartier „Wohnen/Arbeiten/Einkaufen am Luitpoldhain“.²⁸

Alle bebaubaren Bereiche des Plangebiets sind als MU ausgewiesen, aufgeteilt in vier Teilbereiche. Eine private Grünfläche und ein öffentlicher Spielplatz vervollständigen die Planfestsetzungen. Im MU entstehen 63.000 qm Geschossfläche auf 28.300 qm Grundstücksfläche. 6.000 qm sind als halb-/öffentliche Grünfläche und gemeinschaftliche Gärten vorgesehen.

Der Geltungsbereich des Planungsgebiets umfasst auch Straßenflächen, da diese selbst und die Fahrradwege und Baumbestände erneuert werden müssen.

Die bauliche Dichte der vier MU-Gebiete unterscheidet sich wie folgt:

Bereich	Ostteil			Westteil		gesamt
Teilbereich	MU 1	MU 2	MU 3	MU 1 bis MU 3	MU 4	
Grundfläche (Baufläche)	5.355 qm	4.888 qm	6.783 qm	17.026 qm	7.993 qm	25.019 qm
Überbaute Fläche	2.460 qm	2.730 qm	3.910 qm	9.100 qm	5.653 qm	14.753 qm
Geschoss- fläche	12.390 qm	14.280 qm	20.477 qm	47.147 qm	15.580 qm	62.727 qm
Grundflächen- zahl GRZ	0,46	0,56	0,58	0,53	0,71	0,59
Geschossflächen- zahl GFZ	2,31	2,92	3,02	2,77	1,95	2,51

Tabelle 7 – Bauliche Dichte der vier MU-Gebiete Luitpoldviertel (nach STPLN 2019a)

²⁸ Bei der Mehrfachbeauftragung 2016 wurde für das Planungsgebiet der Begriff „am Luitpoldhain“ verwendet. Aus Vermarktungsgründen nutzt die KIB-Gruppe aktuell das Label „Luitpoldviertel“. Der Titel des Bebauungsplans Nr. 4522 lautet „Hainstraße, Scharrerstraße“



Legende der wichtigsten Baugebietstypen (Farbkennzeichnung gem. PlanZV):

- MU D
- 1 ... 4 Denkmalgeschützte Einzelanlagen
(Kulturdenkmale)

Abbildung 64 – Bebauungsplan Luitpoldviertel (Hainstraße/Scharrerstraße), Erlass vom 19.9.2019.
Farbkennzeichnung gem. PlanZV, ohne Maßstab. Geobasisdaten (© Bayerische Vermessungsverwaltung
2019)

Motiv für MU in der Phase der Bauleitplanung

Das MU wurde aufgrund der flexiblen Möglichkeiten auch als „Zauberformel und attraktive Modeerscheinung“ empfunden, zudem ergaben sich auch bessere Optionen im Umgang mit Lärm, und es reizte die Möglichkeit etwas Neues auszuprobieren (vgl. Faßbender/Grünbeck/Koc 2019). Hatten die Auslober im Programm der Mehrfachbeauftragung noch eine GFZ von 2,2 als umsetzbar und verträglich angesehen (vgl. KIB 2016), ergab sich aus der Weiterentwicklung und der Definition öffentlich/privat eine GFZ von 2,51. Das MU hat die Umsetzung dieser Erhöhung erleichtert, denn im WA hätte man die Erhöhung der GFZ detailliert gemäß BauNVO begründen müssen.

In Nürnberg wurde das MU zum Erhalt bestehender Gewerbeflächen in der Stadt und damit als ein Baustein der „Stadt der kurzen Wege“ eingesetzt. Das Neuartige des MU reizt dabei auch als „Zauberformel“ für flexiblere Möglichkeiten, eine dichte Bebauung und bessere Optionen im Umgang mit Lärm.

Stadtplanungsamt und Investor sind sich einig, dass das Areal auch mittels GE und WA hätte überbaut werden können. Als 2017 zu Beginn der Entwurfsarbeiten am Bebauungsplan die Baurechtsnovelle das MU ermöglichte, war klar, dass sich damit das Ziel der Ergänzung der umgebenden dichten Nutzungsgemischten Stadt und die Sicherung innerstädtischer Gewerbeflächen besser umsetzen lassen würden.

Umgang mit Dichte und Freiflächen im MU

In drei von vier MU-Gebieten wird das Maß der baulichen Nutzung über die maximal zulässige Grundfläche und maximal zulässige Geschosshöhe spezifisch definiert. Im vierten, westlichen MU-Gebiet ergibt sich die bauliche Dichte aus der GRZ (0,8), den Baugrenzen und der Zahl der Vollgeschosse. Die maximal zulässigen Wandhöhen werden außerdem in Bezug auf die Anzahl der Vollgeschosse definiert. Die bauliche Dichte variiert bzgl. der GFZ zwischen 1,95 und 3,02. Die GRZ liegt zwischen 0,46 und 0,71.

Umgang mit Mischung und Nutzungskonflikten im MU

Die Aufteilung der vorgesehenen Nutzungsmischung wird bis auf wenige Ausnahmen nicht im Bebauungsplan festgehalten, da das Gebiet ganzheitlich betrachtet werden soll. Durch die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen und Geschosseigenschaften wird eine städtebauliche Figur gesichert, die auch einen Nutzungstausch ermöglicht.

In diversen Medienberichten wird der Investor dahingehend zitiert, dass bei der Planung die Wohnnutzung höher gewichtet wird als das Gewerbe. Es soll Stück für Stück gebaut werden, um auf Entwicklungen reagieren zu können (vgl. z.B. Taube 2016, Fischer 2016, Heintze 2016).

Im westlichen Teil (MU 4) ist v.a. Gewerbe (z.B. Hotel, Ärztehaus, Physiotherapie) und Einzelhandel (Nahversorger bis zu 2.400 qm) vorgesehen, Wohnen ist erst ab dem dritten Obergeschoss möglich. Der östliche Teil (MU 1-3) soll v.a. Wohnen mit ergänzenden kleingewerblichen und sozialen Nutzungen (z.B. Kindertagesstätte) enthalten. Die aktuell geplanten 450 Wohneinheiten für ca. 900 Personen teilen sich

wie folgt auf: 199 Einheiten Wohneigentum, 126 Einheiten geförderter Wohnungsbau, 75 Mikroapartments und 60 Seniorenwohnungen.

Die Baufelder der MU erhalten keine spezifischen Nutzungszuweisungen, um das Gebiet als Ganzes zu entwickeln.

Der Bebauungsplan dient der Sicherung einer städtebaulichen Figur, die einen Nutzungsaustausch ermöglicht.

Umgang mit Lärm im MU

Das Planungsgebiet ist von starkem Verkehr umgeben; in der Hainstraße sind es rund 27.000 Kraftfahrzeuge pro Tag, in der Regensburger Straße ca. 18.900 und in der Scharrerstraße etwa 6.500. Dazu kommt Schienenlärm der Straßenbahn (ca. 211 Trams pro Tag). Das Schallgutachten kommt zum Schluss, dass die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (hilfsweise Betrachtung) an allen straßenseitigen Fassaden um 5-12 dB (tags) und 13-16 dB (nachts) überschritten sind. Ein Abrücken der Bebauung von den Straßen oder aktive Maßnahmen wie eine Lärmschutzwand sind auf dem Grundstück nicht umsetzbar.

Deshalb werden im Bebauungsplan passive Lärmschutzmaßnahmen festgelegt (z.B. doppelte Fassade, Grundrissorientierung, Wintergärten, Loggien). Im Blockinnenbereich können die Orientierungswerte eingehalten werden. Bei der Etappierung ist darauf zu achten, dass die Orientierungswerte bei den Neubauten auch an den straßenabgewandten Fassaden eingehalten werden können, resp. dass neu errichtete Gebäude eine Abschirmwirkung für dahinterliegende Gebäude erzielen. Außenwohnbereiche innerhalb der Grenzwertlinie müssen durch geeignete Maßnahmen geschützt werden, um den Beurteilungspegel am Tag nicht zu überschreiten.

Passive Lärmschutzmaßnahmen können suboptimale Lösungen ergeben, da sie evtl. zu unbefriedigenden Grundrissen und Einschränkungen der Aufenthaltsqualität in privaten Außenbereichen führen können. Zudem bleibt der Fußgängerbereich im öffentlichen Raum dem Straßenlärm ausgesetzt. Diese Problematik besteht in vielen Städten mit dichten baulichen Strukturen und hoher Verkehrsbelastung.

Gebäudetypologie, Nutzungsmischung, Erdgeschosse und Wohnformen

Im Plangebiet dominiert die verdichtete Blockstruktur in Analogie zum südlich angrenzenden gründerzeitlichen Quartier mit klar definierten Kanten. Im westlichen Bereich sind Teile des ehemaligen Autohauses (Baujahr 1953) denkmalgeschützt und erfordern eine behutsame Ergänzung. Die Blockränder sind zu den Hauptverkehrsstraßen hin geschlossen, jedoch im Inneren durch Durchgänge und Punktbauten in den Bauwischen aufgelöst. Die Gebäudehöhe nimmt von außen nach innen ab: von sechs bis auf vier Geschosse (teilweise Staffelgeschoss). Zur Betonung der städtebaulichen Figur sind an allen drei Ecken bis zu acht Vollgeschosse vorgesehen. Die Blockstruktur ermöglicht eine abschnittsweise Bebauung des Gebiets.

Im denkmalgeschützten Bestand des Westteils sind ein bis drei Geschosse vorhanden, er wird mit einer Bebauung von fünf bis sechs Geschossen ergänzt. Ein bogenförmiges, quer zu den Straßen liegendes Gebäude überlagert im Norden das Baudenkmal. Durch dieses neue überkragende Gebäude entstehen im Hofbereich zwei Luftgeschosse.

Die Nutzungen der Erdgeschosse sind teilweise geregelt. Einerseits sind im Erdgeschoss an der Hainstraße und im MU2 an der Regensburger Straße keine Wohnungen zulässig, woraus folgt, dass diese Erdgeschossbereiche andere Nutzungsarten vorbehalten sind. Andererseits ist im MU 4, also im gewerblichen Westteil, für das Erdgeschoss eine Wandhöhe von 5 m vorgesehen. Beide Regulierungen können publikumsorientierte Nutzungen und quartiersbelebende Einrichtungen fördern.

Überhohe Räume in Erdgeschossen können publikumsorientierte Nutzungen aufnehmen und zur Belebung beitragen.

Umgang mit Qualitäten und Wandelbarkeit auf Ebene der Gebäudetypologie

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich am überarbeiteten Siegerprojekt, insbesondere hinsichtlich der Gebäudevolumen (Baulinien, Geschossigkeit, Gebäudehöhen). Es ergeben sich wenige baulich-räumliche Spielräume für Anpassungen an sich verändernde Rahmenbedingungen (z.B. Marktsituation, Klimaanforderungen). Es besteht allerdings eine Flexibilität bezüglich der Nutzungsarten, die sich auch in der Fassadengestaltung wiederfinden sollen.

Gestalterische Spielräume bestehen in den Zwischenräumen, welche einen möglichst hohen Gebrauchswert für das alltägliche Leben bieten und Möglichkeiten für Unbekanntes offenlassen sollen. Insbesondere in der Fuge zwischen den östlichen und westlichen Baubereichen, zwischen Wohnen und Gewerbe, sind durch den Bebauungsplan noch wenige Parameter endgültig definiert. Hier bieten sich vielfältige Möglichkeiten des Experimentierens. Ein abgestimmter „Gestaltleitfaden“²⁹ ist Teil des städtebaulichen Vertrages, in dem über den Festsetzungskatalog des BauGB hinaus architektonische Qualitäten vertraglich vereinbart sind (und bei der Weiterveräußerung an Dritte weitergegeben werden). Der Rahmenplan Freianlagen bietet hierzu eine mögliche technische Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans.

²⁹ Der Gestaltleitfaden ist aus Gründen des Datenschutzes nicht öffentlich zugänglich. Er regelt Gestaltungsprämissen insbesondere hinsichtlich Balkone, Dächer, Oberflächen, Nebenanlagen, Einfriedungen, aber auch Baumschutz, Versickerung, Art der Erschließung, Lebensraumsicherung, Kunst im öffentlichen Raum, CO₂-Minderung, Gestaltung Stellplätze und Fassaden u.v.m.



Abbildung 65 – Rahmenplan Freianlagen (Gestaltungsplan). Anlage zum Entwurf der Begründung Bebauungsplan 4522 (© KIB Gruppe 17.12.2018)

Szenarien-Workshop / Szenarien „Urbaner Gebiete“

Um die Wandelbarkeit und Nutzungsflexibilität der MU vertieft zu prüfen fand ein Szenarien-Workshop mit der Stadtplanung Nürnberg und mit der KIB Gruppe statt (18.05.2020).³⁰

In diesem digital³¹ durchgeführten Szenarien-Workshop wurden die Rolle und die baulich-räumliche Situation sowie die Wandlungsfähigkeit der MU anhand eines Ausschnitts im Plangebiet auf Basis eines Workshopleitfadens (siehe Anhang) diskutiert.

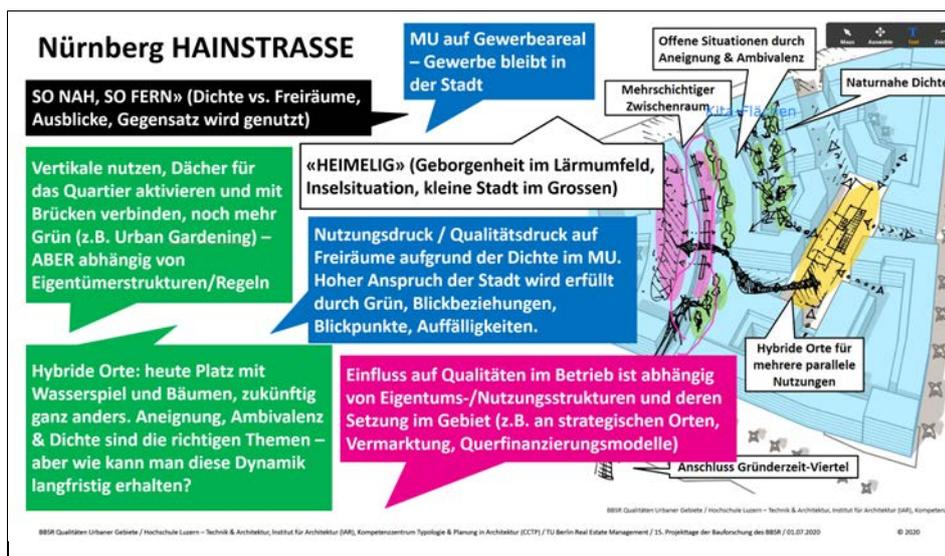


Abbildung 66 – Luitpoldviertel, Screenshot digitaler Szenarien-Workshop (© CCTP 2020)

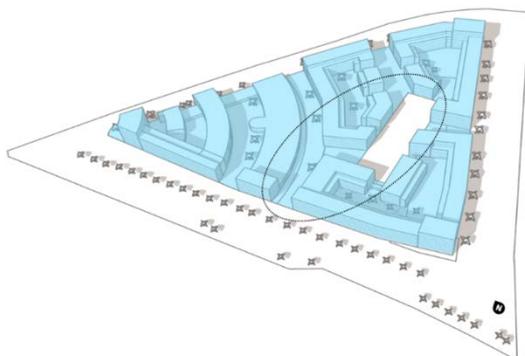


Abbildung 67 – Luitpoldviertel, Fokusbereich Szenarien-Workshop (© CCTP 2020)

³⁰ Die genauen Angaben finden sich am Ende des Fallbeispiels Luitpoldviertel Nürnberg.

³¹ bedingt durch die Reiseeinschränkungen während der COVID-19-Pandemie 2020.

Qualitäten „Urbaner Gebiete“

Im gewählten Planausschnitt lassen sich vor dem Hintergrund der sieben Thesen urbaner Qualität und der Analyse der Ausgangsbeispiele folgende spezifische baulich-räumliche Qualitäten gemäß den vier Betrachtungsebenen *Gebäude*, *städtebauliche Figur*, *Zwischenraum* und *Schnittstellen zu Nachbargebieten* beschreiben:

Gebäude	<ul style="list-style-type: none"> – Bestand als Ressource (inkl. Identität, Ästhetik & Atmosphäre) – Anpassungsfähigkeit – teilweise Nutzungsflexibilität – Nutzung teilweise am Gebäude ablesbar (Bestand = Gewerbe, Arkaden = Gewerbe)
Städtebauliche Figur	<ul style="list-style-type: none"> – Nutzungsflexibilität – Erdgeschoss als „Urban Floor Plan“ (größere Raumhöhe) – kurze Wege – private Balkone mehrheitlich verfügbar
Zwischenraum	<ul style="list-style-type: none"> – privater Außenraum teilweise verfügbar (Gärten) – Chance, undefinierte Zwischenräume aneignungsfähig zu gestalten
Schnittstelle zu Nachbargebieten	<ul style="list-style-type: none"> – Handel und Gewerbe an westlicher Spitze gut an ÖPNV angeschlossen

Tabelle 8 – Nürnberg Luitpoldviertel. Szenarien-Workshop. Qualitäten (© CCTP 2020)

Funktion / Rolle „Urbaner Gebiete“

In der Diskussion beschrieben die teilnehmenden Akteure die Funktionen und Rollen der MU im ausgesuchten Planausschnitt mit folgenden assoziativen Titeln:

- **Die GLEICHZEITIGKEIT „SO NAHE – SO FERN“, welche die Dichte erträglich macht.** (vgl. Faßbender/Grünbeck 2020)
- **Eine INSEL, in der ein Gefühl der Heimeligkeit entstehen kann.** (vgl. Lauber 2020)

Aus den genannten Titeln sind im Fazit zum Fallbeispiel entsprechende Gestaltungsbausteine abgeleitet. Dort finden sich auch die ausführlichen Erläuterungen.

Fiktive Szenarien / „Urbane Gebiete“

Neben den von den Akteuren genannten Funktionen und Rollen wurden in der Vorbereitung zum Szenarien-Workshop durch das Forschungsteam verschiedene assoziative Titel mit entsprechenden stadträumlichen Situationen auf Basis der sieben Thesen urbaner Qualität entwickelt. Diese skizzenhaften, fiktiven Szenarien veranschaulichen dabei mögliche Zukünfte oder alternative Entwicklungen des Planausschnitts und dienten als Grundlage der vertieften Diskussion über den langfristigen Wandel der MU im Luitpoldviertel Nürnberg.

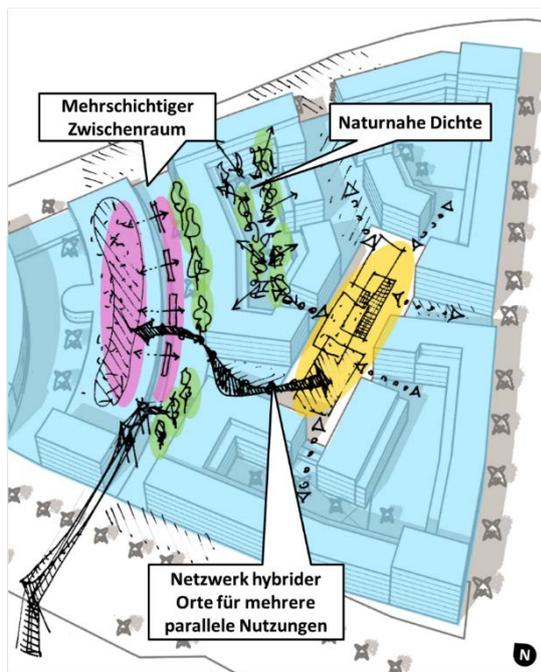


Abbildung 68 – Luitpoldviertel, Fiktive Szenarien, Skizze Szenarien-Workshop (© CCTP 2020)

- **NATURAHE DICHTEN mit qualitätsvoller Grünraumgestaltung**
- **MEHRSCICHTIGE ZWISCHENRÄUME öffnen Situationen zur Aneignung und Begegnung und nutzen das Potenzial der Ambivalenz**
- **NETZWERK HYBRIDER ORTE ermöglicht gleichzeitig oder zeitlich versetzt unterschiedliche Nutzungen**
- **Ein BRÜCKENSCHLAG zur Vernetzung der MU-Insel mit den Nachbargebieten verbindet**

Die assoziativen Bezeichnungen der Szenarien ergänzen die bereits genannten „Gestaltungsbausteine“. Im spezifischen Kontext des Luitpoldviertels sind dort auch weitere Erläuterungen und Argumente für bzw. gegen den Einsatz im Plangebiet wiedergegeben.

Wandel und Reaktionen / „Urbane Gebiete“

Im Workshop gingen die Teilnehmer davon aus, dass sich bis 2040 die Planungsabsichten verfestigen können und funktionierende Erdgeschosszonen mit quartiersorientierten Läden anstelle von nur Kitas entstehen. Dies hänge allerdings sehr stark von der Eigentümerstruktur ab, also ob dies auch möglich sei bei Einzeleigentümern oder

bei Eigentümergemeinschaften. Ob die Stadt sich mit kompensierenden Maßnahmen, z.B. Anmietung und Vergabe für weniger marktfähige Nutzungen, einbringen wird, bleibt offen. Solche Interventionen wären nötig, wenn sich die Situation zu einseitig und im Sinne von „downgrading“ verfestigt, ausgelöst durch zu viel Kleinstwohnungen, zu viel geförderten Wohnungsbau oder auch einseitige Strukturen in Erdgeschossen.

Die Flexibilität als Hauptqualität des MU birgt auch die Herausforderung, dass man im MU stärker auf Aspekte der baulich-räumlichen Gestaltung achten muss, die auf den Menschen wirken.

Neben der Wirkung der Dichte muss auch die Wirkung der Flexibilität und des Wandels auf die Bewohnenden mitgedacht werden. Gleichzeitig soll bei sich wandelnden Nutzungen das jeweils vorherrschende Setting berücksichtigt werden.

Besondere Beachtung müsse auch die Freiraumgestaltung erhalten, denn durch die höhere Dichte entstehe „unwahrscheinlicher Nutzungsdruck“ (Lauber 2020) auf den Freiraum. So habe man in der Planung – bedingt durch die hohen Ansprüche der Stadt – nicht nur die Bereitstellung von Grün berücksichtigt, sondern auch Blickbeziehungen, Blickpunkte und besondere Auffälligkeiten.

Fazit NÜRNBERG LUITPOLDVIERTEL / „Urbanes Gebiet“

Bei der Entwicklung des Luitpoldviertels stand zunächst die Absicht, sich typologisch und nutzungsbezogen an die südlich angrenzende gründerzeitlichen Blockrandbebauung anzulehnen. Die zuerst angedachte Lösung einer Kombination von allgemeinem Wohngebiet WA und Gewerbegebiet GE wäre zwar möglich gewesen, doch hätte sie diesem Ziel nicht entsprochen. Die Baurechtsnovelle mit den MU kam rechtzeitig, um die Vorteile der neuen Gebietskategorie sinnstiftend einzusetzen. Für das Plangebiet sind ausschließlich MU vorgesehen. Im Bebauungsplan wurde die bauliche Dichte festgelegt, jedoch kein Nutzungsmix definiert. Dies ermöglicht dem Entwickler, flexibel zu bleiben und auf den Markt zu reagieren. Im Westen mit Fokus auf Gewerbe unter Berücksichtigung des denkmalgeschützten Bestands, im Osten mit Fokus auf Wohnen. Offen bleibt, inwiefern die Flexibilität nach der baulichen Realisierung bestehen bleiben kann. Hybride Gebäudetypologien, die unterschiedliche Nutzungen beherbergen, könnten hier eine Lösung darstellen.

Offen bleibt auch die Gestaltung der Schnittstelle zwischen den Bereichen Wohnen und Gewerbe. Die bisherigen Festlegungen beschränken sich auf technische Parameter, jedoch wären auch sozialräumliche Qualitätsaussagen für die Zwischenräume sinnvoll, einschließlich konkreter Maßnahmen und ggf. verbindlicher Einforderungen.

Es ist angedacht, dass sowohl die Einrichtungen des Einzelhandels als auch die Grünräume von der umgebenden Nachbarschaft benutzt werden können. Allerdings bildet der Charakter der begrenzenden Ausfallstraßen ein nur schwer überwindbares Hindernis und entsprechende Umwege. Hier stellt sich die Frage, inwiefern sich das neue Gebiet mit der Umgebung verschränken kann oder ob es eine Insel im verkehrsumtosten Quartier bleibt.

Was den möglichen Wandel der flexiblen Nutzungsmischung betrifft, sind notwendige baulich-räumliche Konsequenzen zu bedenken und ihr Einfluss auf die Bedürfnisse der Nutzenden und Bewohnenden zu berücksichtigen.

Aus der Gesamtheit der Erkenntnisse und Inputs zum Fallbeispiel Nürnberg lassen sich folgende Gestaltungsbausteine ableiten³²:

- Die **GLEICHZEITIGKEIT „SO NAHE – SO FERN“**, welche die Dichte erträglich macht. Einerseits ermöglicht das MU eine sehr hohe Dichte, ein dichtes soziales Miteinander und Erleben der „Nähe“. Andererseits kann man dank der vielseitigen Orientierung der Bauten als Bewohner des Quartiers auch die Perspektive, den Himmel, die Weite und das Grün in den Höfen erleben.
→ Input STPLN, Szenarien-Workshop
- Eine **INSEL**, in der ein Gefühl der Heimeligkeit entstehen kann. Das Quartier hat technisch und dadurch auch gestalterisch die Aufgabe den Verkehrslärm abzuschirmen. So entsteht ein eigener kleiner Stadtteil, der eine gewisse Dichte aufweist. Außenherum ist die laute Stadt und innen ist man auf einer Insel mit Versorgung des täglichen Bedarfs, auch täglicher Bedarf an Grün. Man kann die kleine Stadtinsel verlassen, um nach Außen in die große Stadt zu gehen.
→ Input KIB, Szenarien-Workshop
- **NATURNAHE DICHTEN** mit qualitätvoller Grünraumgestaltung. Um die hohe Dichte zu kompensieren erlauben durchgrünte Zwischenräume erholsame Ausblicke, dienen als Filter der Nachbarschaft und reduzieren Ansichtsflächen gebauter Strukturen.
→ Szenario Forschungsteam, kommentiert durch die Akteure
- **MEHRSCICHTIGE ZWISCHENRÄUME** öffnen Situationen zur Aneignung und Begegnung und nutzen das Potenzial der Ambivalenz. Offene Situationen mit differenzierten Öffentlichkeitsgraden und Nutzungsspielräumen erweitern das Gefühl für verfügbaren Raum und erhöhen die Akzeptanz verdichteter Wohnformen (Dichte, Enge und Geborgenheit können im gleichen Maßstab geschehen). Dies bedarf einer Gestaltung, die Wahl zwischen Austausch und Rückzug ermöglicht und Aneignung fördert, wodurch die Identifikation mit dem Ort und der Ortscharakter gestärkt werden. Nutzungsverteilung und Außenraum sind flexibel.
→ Szenario Forschungsteam, kommentiert durch die Akteure

³² zuerst sind baulich-räumliche, dann prozessbezogene Gestaltungsbausteine aufgeführt (durch unterschiedliche Pfeile gekennzeichnet)

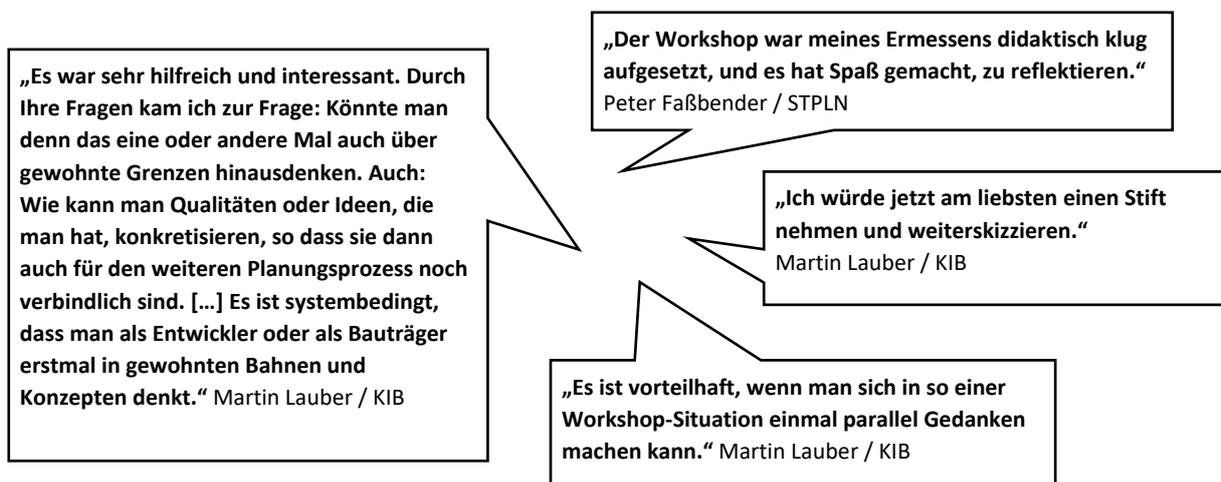
➤ **NETZWERK HYBRIDER ORTE** ermöglicht gleichzeitig oder zeitlich versetzt unterschiedliche Nutzungen. Gleichzeitig oder zeitlich nacheinander folgende Mehrfachnutzungen erhöhen die Flexibilität und das Gebrauchspotenzial von Innen- und Außenräumen. Dachflächen können z.B. nicht nur der Begrünung dienen, sondern erzeugen bei entsprechender Zugänglichkeit zusätzliche Aufenthaltsqualität für private oder gemeinschaftliche Aktivitäten. Einzelräume, die für Wohnzwecke oder als Arbeitsraum zumietbar sind können Kapazitätsengpässe ausgleichen (z.B. Gästezimmer als Home-Office). Dies bedingt eine baulich-gestalterische Kapazität sowie Aushandlungsprozesse zwischen den Stakeholdern und geeignete Betriebsmodelle. Im Fall von Innenräumen bietet das MU die planungsrechtliche Grundlage hybrider Nutzungen.
→ Szenario Forschungsteam, kommentiert durch die Akteure

➤ Ein **BRÜCKENSCHLAG** zur Vernetzung der MU-Insel mit den Nachbargebieten verbindet. Das Planungsgebiet ist durch die stark befahrenen Straßen von den umgebenden Nachbarschaften deutlich abgeschnitten. Die auch auf eine umgebende Bevölkerung ausgelegte Nutzung der Freiräume (und der gewerblichen Angebote) ist für die Nutzenden in der Umgebung nur schlecht zu erreichen. Um eine bessere Verschränkung von Alt und Neu zu erreichen, könnten zusätzliche ebenerdige Fußgängerverbindungen oder leichte Brückenkonstruktionen dienen.
→ Szenario Forschungsteam, kommentiert durch die Akteure

➤ **WIRKUNG DES WANDELS** auf die Bewohnenden und Nutzenden. Wandeln sich Nutzungen, haben Art und Frequenz des Wandels einen Einfluss auf die dort lebenden und arbeitenden Personen. Es gilt, dass jeweils bestehende Gesamt-Setting zu beachten.
→ Input Forschungsteam

➤ **GEWERBE IN DER STADT** halten. MU bieten die Möglichkeit, bestehende verträgliche (Klein-) Gewerbe in Stadtgebieten zu halten und mit Wohnen und weiteren Nutzungen zu ergänzen.
→ Input Forschungsteam

Als Fazit der Interviews und der Szenarien-Workshops erhielt das Forschungsteam weitere Rückmeldungen von den Workshopteilnehmenden:



Angaben zu Akteuren / Fallbeispiel Luitpoldviertel / Nürnberg

Bei der Bearbeitung des Fallbeispiels fand folgender intensiver Austausch zwischen dem Forschungsteam und involvierten Akteuren statt:

04.11.2019: Interview Stadtplanungsamt Nürnberg (STPLN) (protokolliert) mit Peter Faßbender, Martin Grünbeck und Hüseyna Koc, geführt von C. Lars Schuchert und Matthias Bürgin (beide HSLU).

05.11.2019 Interview KIB Gruppe (KIB) und Grosser Seeger Partner (GSP) (protokolliert) mit Dr. Sebastian Greim, Martin Lauber und Katja von Dobschütz, (Grosser Seeger Partner), geführt von C. Lars Schuchert und Matthias Bürgin (beide HSLU).

18.05.2020 Digitaler Szenarien-Workshop mit der STPLN und der KIB (transkribierte Audioaufnahme) mit Peter Faßbender und Martin Grünbeck (STPLN) und Martin Lauber (KIB Gruppe), geführt von C. Lars Schuchert und Matthias Bürgin (beide HSLU).

Dazu kommen Emails und Telefonate mit den genannten Akteuren zur Verifizierung der im vorliegenden Kapitel angegebenen Inhalte.

Quellenangaben / Fallbeispiel Luitpoldviertel / Nürnberg / Kapitel 5.2

Faßbender, Peter; Grünbeck, Martin; Koc, Hüseyin, 2019: Interview mit dem Stadtplanungsamt Nürnberg (STPLN). Interview durch Bürgin, Matthias; Schuchert, C. Lars (beide HSLU) am 04.11.2019.

Faßbender, Peter; Grünbeck, Martin, 2020: Digitaler Szenarien-Workshop mit der STPLN und der KIB. Interview durch Bürgin, Matthias; Schuchert, C. Lars (beide HSLU) am 18.05.2020.

Fischer, André, 2016: Viel Grün und günstige Wohnungen. Nürnberger Zeitung, 23. November.

Greim, Sebastian; Lauber, Martin (beide KIB); von Dobschütz, Katja (GSP), 2019: Interview mit der KIB Gruppe (KIB) und Grosser Seeger Partner (GSP). Interview durch Bürgin, Matthias; Schuchert, C. Lars (beide HSLU) am 05.11.2019.

Heintze, Alexander, 2016: KIB parkt Wohnungen auf Autohaus-Areal. Immobilien Zeitung. Fachzeitung für die Immobilienwirtschaft, 01. Dezember. Zugriff: https://www.kib-gruppe.de/fileadmin/kib-gruppe/images/news/IZ_482016.pdf [abgerufen am 21.12.2020].

KIB – KIB Gruppe, 2016: Dokumentation. Mehrfachbeauftragung zur Erstellung eines städtebaulichen Entwurfs. Neues Stadtquartier "Wohnen / Arbeiten / Einkaufen am Luitpoldhain" zwischen Scharrerstraße / Hainstraße / Regensburger Straße Nürnberg. Zugriff: <https://docplayer.org/47407042-Dokumentation-auslober-kib-gruppe-nuernberg.html> [abgerufen am 21.12.2020].

Lauber, Martin, 2020: Digitaler Szenarien-Workshop mit der STPLN und der KIB. Interview durch Bürgin, Matthias; Schuchert, C. Lars (beide HSLU) am 18.05.2020.

STPLN – Stadtplanungsamt Nürnberg, 2010: Rahmenplan zum Bebauungsplan 4522 vom 30.09.2010.

STPLN – Stadtplanungsamt Nürnberg, 2019a: Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4522.

STPLN – Stadtplanungsamt Nürnberg, 2019b: Städtebaulicher Vertrag mit der KIB-Gruppe.

STPLN – Stadtplanungsamt Nürnberg, 2019c: Städtebaulicher Mustervertrag. Stand 22.10.2019.

Taube, Stefanie, 2016: 150 Millionen für ein neues Stadtteilquartier. Nürnberger Nachrichten, 26. November.

5.3. Bahnhofumfeld Nord / Cottbus³³

Situation / Lage des Entwicklungsgebiets und städtebaulicher Kontext

Das rund 4,7 ha große Entwicklungsgebiet befindet sich in südwestlicher Lage im Stadtzentrum und direkt angrenzend an das neu geschaffene Nordportal zum Cottbuser Hauptbahnhof. Das Gebiet wird im Norden durch die Wilhelm-Külz Straße, im Osten durch die Wernerstraße, im Süden von der Gleisanlage der Deutschen Bahn AG sowie im Westen von der Güterzufuhrstraße begrenzt.

Durch die zentrale Lage direkt am Bahnhof Cottbus und dadurch, dass das Gebiet auf der direkten Erschließungsachse der Cottbuser Bevölkerung von der Stadtmitte zum Bahnhof gelegen ist, nimmt die Planung des Gebiets eine wichtige Rolle im Stadtgefüge ein. Die bestehenden Flächen umfassen Baugebiete (allgemeines Wohngebiet WA und Mischgebiet MI), Verkehrsflächen sowie sonstige Flächen (Bahngelände und Brachen). Die bisherigen Nutzungen auf dem Gelände waren neben Wohnen vor allem unterschiedliche Gewerbebetriebe. Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich im Denkmalbereich Westliche Stadterweiterung (Flächendenkmal).

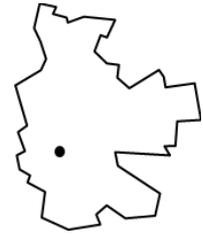


Abbildung 69 - Lage des Entwicklungsgebiets im Stadtgebiet Cottbus
(© CCTP 2020)

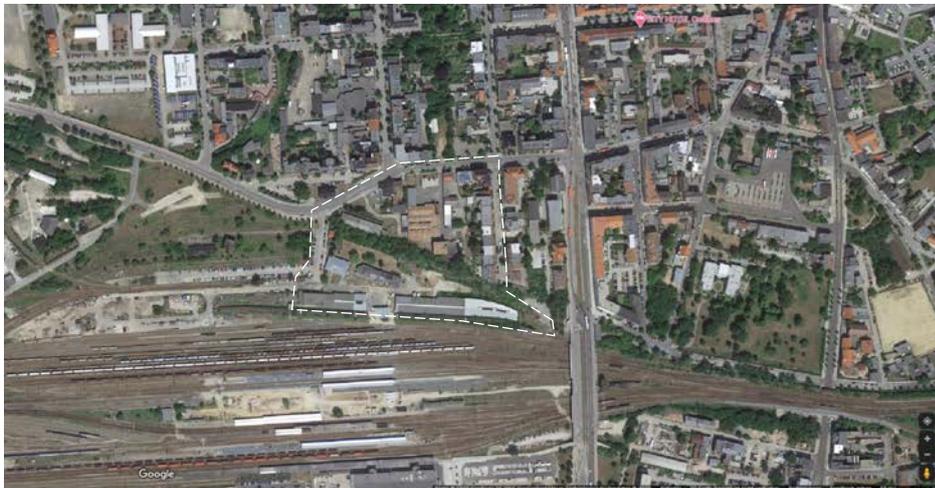


Abbildung 70 – Bahnumfeld Nord, Cottbus (gestrichelt). Luftbild, Maßstab ca. 1:10.000, genordet (Google Maps Bilder © GeoBasis-DE/BKG, GeoContent. Maxar Technologies, Kartendaten © 2020. Zugriff: <https://goo.gl/maps/4kNrCtT7H3pVDoR9> [abgerufen am 21.12.2020])

³³ Die Inhalte des Fallbeispiels basieren auf Recherchen öffentlich zugänglicher Dokumente, zur Verfügung gestellten Dokumenten sowie auf Interviews, Workshops und Telefonaten mit Akteurinnen und Akteuren der Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich Stadtentwicklung (CBSE) sowie dem Planungsbüro Wolff GbR (PBW). Die genauen Angaben und Quellen finden sich am Ende des Fallbeispiels Bahnumfeld Nord Cottbus.

Die in diesem Fallbeispiel geschilderten Inhalte beziehen sich auf einen Zwischenstand aus dem Jahr 2019/2020. Mit der Ankündigung zum Ausbau des Bahnwerks am Standort Cottbus/Chósebus haben sich die Voraussetzungen zur Nutzung des erfassten Plangebiets maßgeblich verändert. Aus diesen Gründen wurden der aktuelle – hier wiedergegebene – Planstand zurückgestellt und eine veränderte Entwicklung des Bebauungsplans verfolgt.



1 Wohngebäude Wernerstraße, Blick nach Süden



2 Wohngebäude Wernerstraße, Blick nach Norden



3 Spreewald-Bahnhof, Güterzufuhrstraße, Blick nach Norden



4 Güterzufuhrstraße, Blick nach Norden



5 Innenliegende Bebauung mit Fabrikhalle und Turmgebäude, Blick nach Süden



6 Turmgebäude im Gebietsinneren, Blick nach Westen



7 Freifläche in Gebietsmitte, Blick nach Norden



8 Zugang zum Gebiet von der Wilhelm-Külz Straße, Blick nach Süden



9 Bahnhofsvorplatz mit Großenhainer Bahnhof, Blick nach Osten



10 Ansicht Rückseite Großenhainer Bahnhof, Blick nach Westen



11 Ansicht Großenhainer Bahnhof, Blick nach Norden



12 Parkareal auf der Rückseite des Großenhainer Bahnhof, Blick nach Westen

Abbildung 71 – Bahnumfeld Nord, Cottbus. Fotografien Standorte (1) bis (12) (© CCTP 2019)



13 Bahnhofsvorplatz mit Zugang zur Personentunnel, Blick nach Osten



14 Personentunnel, Blick nach Süden



15 Areal „Prima Wetter“ auf der Rückseite der ehemaligen Güterabfertigung, Blick nach Westen



16 Sicht von der Brücke Bahnhofstraße zum Entwicklungsgebiet, Blick nach Westen

Abbildung 72 – Bahnumfeld Nord, Cottbus. Fotografien Standorte (13) bis (16) (© CCTP 2019)



Abbildung 73 – Bahnumfeld Nord, Cottbus. Luftbild Standorte / Fotografien. Ohne Maßstab, genordet (Google Maps Bilder © GeoBasis-DE/BKG, GeoContent. Maxar Technologies, Kartendaten © 2020. Zugriff: <https://goo.gl/maps/4kNrCt7H3pVDoR9> [abgerufen am 21.12.2020])

Im Süden des Plangebietes befinden sich das ehemalige Bahngelände und brachliegende Flächen. Die bestehende städtebauliche Struktur im Entwicklungsgebiet ist sehr heterogen. Sie besteht aus zwei- bis fünfstöckigen gründerzeitlichen Wohngebäuden mit großzügigen Vorgärten und einigen gewerblich genutzten Gebäuden sowie Industriegebäuden in unterschiedlichen Strukturen.

Im Entwicklungsgebiet befinden sich mehrere denkmalgeschützte Gebäude. Dies sind das „Bahnhofsempfangsgebäude der Cottbus-Großenhainer Eisenbahn“ an der Güterzufuhrstraße 7 (A), das „Mietwohnhaus“ an der W.-Külz-Straße. 17 (B) und das „Wohngebäude“ an der Wernerstr. 44 (C). Angrenzend befindet sich das ebenfalls denkmalgeschützte Gebäude „Bahnhofsempfangsgebäude der Spreewaldbahn Cottbus“ (D). Die nordöstliche Teilfläche des Entwicklungsgebiets befindet sich im Denkmalsbereich Westliche Stadterweiterung (Flächendenkmal) (vgl. CB 2018a).

Flächen Bestand

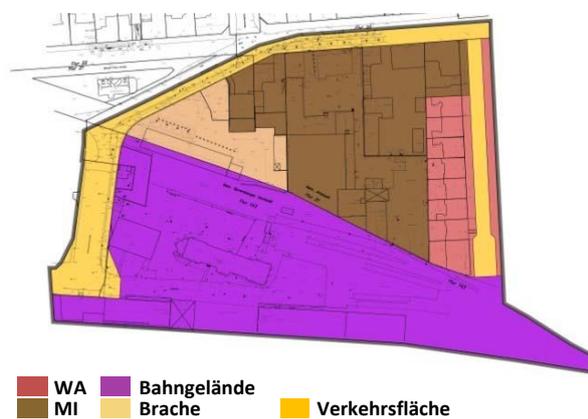


Abbildung 74 – Nutzungsarten Bestandsflächen. Ohne Maßstab, genordet (© Stadtverwaltung Cottbus. Geschäftsbereich IV Fachbereich Stadtentwicklung / Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster, Cottbus) (CB 2018a: 35)

Flächendenkmal & geschützte Gebäude Bestand

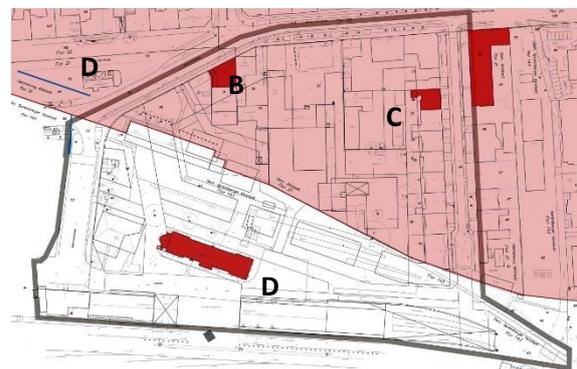


Abbildung 75 – Denkmalschutz Bestand. Ohne Maßstab, genordet (© Stadtverwaltung Cottbus. Geschäftsbereich IV Fachbereich Stadtentwicklung / Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster, Cottbus) (CB 2018a: 25)

Entwicklungskonzept / Quartier, Nachbarschaft und Freiraum

Auslöser des Planungsvorhabens sind die nicht mehr betriebsnotwendigen Flächen der Deutschen Bahn AG in zentraler Lage am Bahnhof. Mit der Veräußerung der Flächen werden diese aus dem bisherigen übergeordneten Bahnrecht entlassen und unterliegen infolge der Planungshoheit der Stadt Cottbus. Das nördliche Bahnumfeld soll als urbanes Gebiet entwickelt werden, in dem Wohnen und Gewerbe nebeneinander liegen und bestehende Nutzungen integriert werden können.

Aus Sicht der öffentlichen Hand soll hier ein lebendiges Quartier entstehen, welches der zentralen Lage gerecht wird und sich in die kommunalpolitischen Strategien des klimagerechten Mobilitätsverkehrszentrums (Umgestaltung Bahnhof) einordnen lässt.

Im Rahmen der Konferenz „Mobilitätsdrehscheibe Bahnhof“ wurde von der Stadtplanung Cottbus ein städtebauliches Konzept erarbeitet, welches die Innenstadtentwicklung im öffentlichen Raum mit seinen Teilprojekten umschreibt. Das Konzept beinhaltet sowohl die bereits erstellte Verlängerung des Personentunnels und den angrenzenden Vorplatz Nord, sowie die geplante Flächenentwicklung in Etappierschritten.

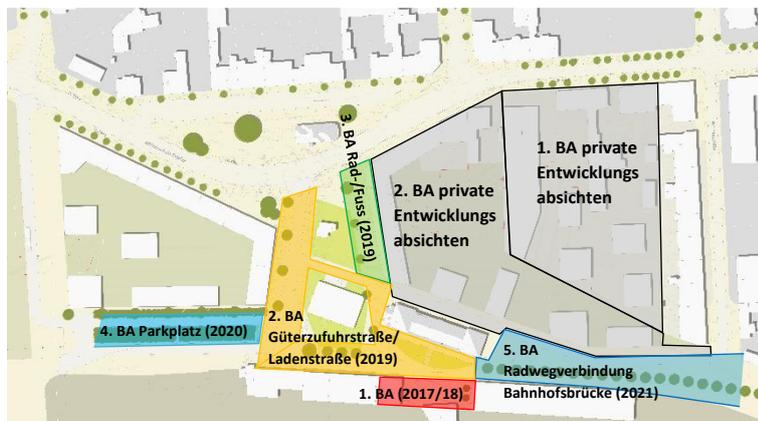


Abbildung 76 – Städtebaulicher Rahmenplan. Nördliches Bahnumfeld Cottbus. Ohne Maßstab, genordet (© NAGLER & DIECK Architekten Stadtplaner in Kooperation mit Ingenieurbüro KISTERS GmbH 2018). Bauabschnitte ergänzt (nach CB 2018c: 36)

Mobilitäts- und Energiekonzept

Auf das **Mobilitätskonzept** soll im MU ein starker Fokus gesetzt werden. Neue Ansätze wie E-Mobilität, eine gute Anbindung an den ÖPNV und die Nutzung des nicht-motorisierten Individualverkehrs (NMIV) stehen mit einer nachhaltigen Entwicklung im Einklang.

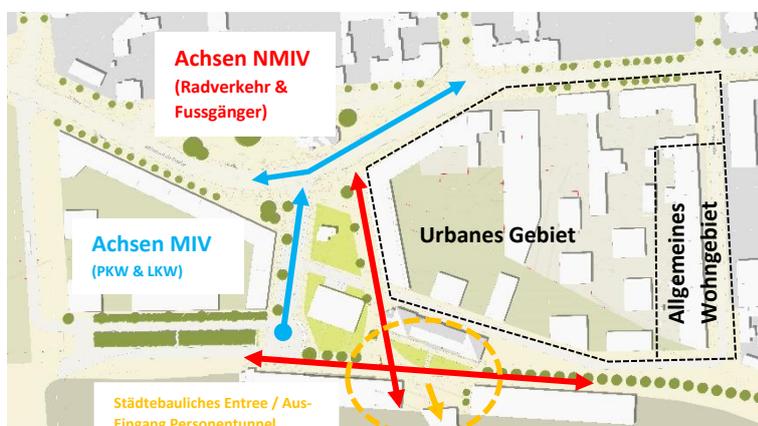


Abbildung 77 – Städtebaulicher Rahmenplan. Nördliches Bahnumfeld Cottbus. Ohne Maßstab, genordet (© NAGLER & DIECK Architekten Stadtplaner in Kooperation mit Ingenieurbüro KISTERS GmbH 2018). Verkehrsachsen ergänzt (nach CB 2018c: 34)

Aktuell wird in Cottbus das große Infrastrukturprojekt „Klimagerechtes Mobilitätsverkehrszentrum KMVZ“ umgesetzt. Die Stadt Cottbus entwickelt mit der Deutschen Bahn AG den Verkehrsknoten Hauptbahnhof. Das Entwicklungsgebiet „Nördliches Bahnumfeld“ schließt direkt an den Cottbuser Hauptbahnhof an. Es besteht daher eine sehr gute ÖPNV-Anbindung: sowohl die Gleise als auch Bus- und Straßenbahn-Haltestellen sind über einen neuen Personentunnel fußläufig gut erreichbar. Die gute Anbindung bedingt einen Ausbau der Infrastruktur nördlich des Bahnhofs einschließlich einer großen Anzahl von Fahrradabstellplätzen (mind. 120 Stellplätze) (vgl. Hauzenberger 2020).

Die verkehrstechnische Anbindung für den MIV (motorisierter Individualverkehr) und NMIV (nichtmotorisierter Individualverkehr) erfolgt im Norden über die Wilhelm-Külz Straße als Hauptsammelstraße und Teil des städtischen Straßenrings, im Westen führt die Güterzufuhrstraße an das Gebiet heran und im Osten erschließt die Wernerstraße die dortigen Wohngebäude. Im Inneren des Gebiets bestehen einzelne Erschließungswege gewerblicher Betriebe oder Bahnanlagen. Für die aktuell vorhandenen Wohnnutzungen reichen die Stellplätze aus, jedoch geht die Stadtplanung durch die Neuplanung von einer beträchtlichen Erhöhung des Bedarfs an Stellplätzen aus. Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan möchte sie deshalb den Bau von Tiefgaragen fördern, um eine optimale Versorgung mit Stellplätzen ohne große Versiegelungen zu ermöglichen (vgl. CB 2018a). Westlich des Entwicklungsgebiets befindet sich ein großes Parkhaus, welches in der weiteren Entwicklung ggf. zum Nachweis der Stellplätze herangezogen werden könnte.

Innerhalb der vom Forschungsteam vorgenommenen Recherchen wurden keine Hinweise auf ein spezifisches **Energiekonzept** erfasst.

Akteure und Instrumente / Prozessablauf

Bei der Entwicklung des Bahnumfeld Nord sind folgende **Akteure** beteiligt:

Die **Stadtverwaltung Cottbus** (CB) ist die plangebende Behörde für das Gebiet und seit 2017 Eigentümerin der das Planungsgrundstück umgebenden Straßengrundstücke. Der **Fachbereich Stadtentwicklung** (CBSE) mit den drei Bereichen Stadtumbau, Stadtplanung und Infrastrukturplanung agiert federführend im Aufgabenbereich der verbindlichen Bauleitplanung (Vorhaben- und Erschließungspläne, Bebauungspläne).

Die **Deutsche Bahn AG** (DB) als vormalige Eigentümerin eines Großteiles der Flächen auf dem Entwicklungsgebiet hatte im Jahr 2017 entschieden, dass die entsprechenden Flächen nicht mehr betriebsnotwendig sind und veräußert werden können.

Der Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Cottbus hat 2017 beschlossen, einen **privaten Investor** in die Gebietsentwicklung einzubeziehen. Dieser Investor und gleichzeitiger Projektentwickler bleibt im Rahmen des Forschungsprojekts ungenannt. Seine Sichtweise konnte nur durch Aussagen der Stadtverwaltung Cottbus und des Planungsbüros Wolff einbezogen werden.

Das **Planungsbüro Wolff GbR** (PBW) wurde als privates Planungsbüro vom Investor ausgesucht und im Juli 2018 mit der Erstellung des Bebauungsplans beauftragt.

Die Wohnbauten entlang der Wernerstraße und einige Gebäude der Wilhelm-Külz-Straße gehören unterschiedlichen **privaten Eigentümern**, welche ihre Ansprüche an die Entwicklung im Gebiet seit der Offenlegung des Bebauungsplans geltend machen.

Die **Bürgerinitiative „Alte Segeltuchfabrik“** (BIAS) besteht aus Anwohnern und Bürgern (seit 2019), welche die Neugestaltung des geschichtsträchtigen Areals befürworten und sich gleichzeitig für den Erhalt des historischen und kulturellen Erbes einsetzen möchten (vgl. BIAS 2006).

In einem Studienseminar der **Brandenburgisch Technischen Universität Cottbus-Senftenberg** (BTU) wurden Entwürfe für das Entwicklungsgebiet erarbeitet und vorgestellt (2019). Sie enthalten Ideen zum Umgang mit der Gebäudesubstanz und Nutzungsvarianten für die „Alte Segeltuchfabrik“ und die Ausgestaltung des Gebietes als Durchgang und Tor zur Stadt. Die Ergebnisse wurden nicht weiterverfolgt.

In der Entwicklung des Bahnumfeld Nord wurden folgende **formelle und informelle Instrumente und Verfahren** angewandt – sie gehen alle auf die Initiative der Stadtverwaltung Cottbus zurück:

Das **Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2020 (INSEK)** (2007) wurde von einer verwaltungsinternen Arbeitsgruppe in einem öffentlichen Diskussionsprozess mit Vertretern u. a. von Hochschulen, Kammern, Verbänden, Institutionen und ausgewählten Unternehmen erarbeitet. Die funktionale Neuordnung und Stärkung des Bahnhofsumfeldes und die räumliche Anbindung an die Innenstadt sind Teil der Handlungserfordernisse (vgl. CBSE 2007).

Das **Stadtumbaustrategiekonzept Cottbus 2020** (2010) ist Teil des „Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Cottbus 2020“ (INSEK). Es beschreibt die höchste Entwicklungspriorität der Innenstadt und der angrenzenden Gebiete. Darin wird das Bahnhofsumfeld als Handlungsraum erwähnt, es befindet sich jedoch größtenteils außerhalb der **Fördergebietskulisse** der Stadt Cottbus (vgl. CBSE 2010).

Im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Schwerpunktprojekt **Klimagerechtes Mobilitätsverkehrszentrum (KMOVZ)** (2010) wurde vom Büro Nagler Dieck der **städtebauliche Fachbeitrag 2017** zur Neugestaltung des Bahnhofsumfeldes erstellt (vgl. Dorsch ohne Datum), und 2018 in einen **städtebaulichen Rahmenplan** überführt.

Das **Konzept zur Einzelhandels- und Zentren Entwicklung der Stadt Cottbus** (2015 fortgeschrieben) beschreibt die Einzelhandelsentwicklung in Cottbus unter besonderer Berücksichtigung der innerstädtischen Entwicklungspotenziale. Dabei wird mit der „Cottbuser Liste“ eine Definition der Zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente definiert (vgl. Horn/Kollatz 2016).

Im **städtebaulichen Vertrag** (2018) mit dem Investor, der die Flächen der Deutschen Bahn AG erwerben möchte, sind Qualitäten und Ansprüche an die Entwicklung des Quartiers definiert.

Im **Entwicklungskonzept „Karree am Spreewaldbahnhof“** (2017) von KSB - Architekten Magdeburg werden die Absichten des Investors räumlich übertragen.

Die **Begründung des Bebauungsplans W/52, 44/109 „Nördliches Bahnumfeld – Teil Ost“ mit dem Umweltbericht** (2018) beschreibt alle Grundlagen zur Veranlassung, zur Erforderlichkeit des Standorts, zum Planungskonzept und den entsprechenden Festsetzungen und enthält umweltbezogene Informationen (vgl. CB 2018a).

Die 2. Fortschreibung des **Integrierten Stadtentwicklungskonzepts 2035 (INSEK)** (2019) schreibt vor, Innenstadtquartiere nutzungsgemischt und energieeffizient zu entwickeln. In Bezug auf die Entwicklung und Aufwertung des nördlichen Bahnhofareals wird dort ein Umsetzungszeitraum von 2019 bis 2022 genannt (vgl. CB 2019).

Das **Stadtumbaukonzept der Stadt Cottbus 2035** (2019) in der 3. Fortschreibung nennt als erste Entwicklungspriorität das sich derzeit in Umsetzung befindende Bauvorhaben „Klimagerechtes Mobilitätsverkehrszentrum KMVZ“, welches das Bahnumfeld als Tor zur Stadt städtebaulich etablieren möchte (vgl. CB 2018b).

Zum aktuellen Stand der Publikation ist das Verfahren aufgrund wesentlicher Entwicklungen im unmittelbaren Umfeld ausgesetzt.

In der folgenden Darstellung ist der bisherige Projektablauf mit seinen wesentlichsten Verfahrensschritten abgebildet.



Tabelle 9 – Prozessablauf Cottbus Bahnumfeld Nord von 2007 bis 2020 (© CCTP 2020)

Herausforderungen im Planungsprozess / Learnings

Als erstes MU der Stadt Cottbus konnte die Stadtplanung noch nicht auf spezifisches Vorwissen und Erfahrungen zurückgreifen. Bisher hat sich gezeigt, dass eine Angebotsplanung im innerstädtischen Bereich nur selten möglich ist. Die Stadt hat die Möglichkeit, Pläne in Kraft zu setzen aber ohne Investor werden diese selten umgesetzt. Im Fall des Bahnumfeld Nord wurde ein Projektentwickler als Investor für die privaten Flächen hinzugezogen und ein vorhabenbezogener Bebauungsplan entwickelt. Die zentrale Lage führt zu erhöhten Ansprüchen an die Gestaltung und Nutzung und die Übernahme von Flächen aus dem Bahnrecht lässt viele Fragen zum Bestand und zur vorhandenen Situation der technischen Erschließung offen, da diese nicht umfassend dokumentiert sind. Die Integration der bestehenden Wohngebäude und Baudenkmäler sowie verschiedener Anspruchsgruppen bildet eine vielschichtige, herausfordernde Ausgangslage (vgl. Hauzenberger 2019).

Aus Sicht des Planers sollen Qualitätsanforderungen an öffentliche Gebäude und Flächen frühzeitig durch die Stadtplanung definiert sein, um nicht kurzfristigeren ökonomischen Prioritäten zum Opfer zu fallen. Gleichzeitig können hohe Qualitätsanforderungen und zu detaillierte Vorgaben abschreckend auf Investoren wirken. Gestaltungsanforderungen sollen vor dem Erwerb des Grundstücks definiert, im Planungsprozess begleitet und in der Umsetzung eingefordert werden (vgl. Wolff 2019).

„Wir sprechen mit dem Investor schon über städtebauliche Qualitäten. Der Fokus liegt aktuell auf der Erlangung des Baurechtes für den Teilbereich der Seniorenresidenz.“ (Maik Hauzenberger / CBSE, 19.05.2020)

„Da spielt am Ende immer die Ökonomie eine große Rolle.“ (Carsten Wolff / PBW, 19.05.2020)

Die Stellungnahmen und Anfragen der Bürger während des Planungsprozesses verursachten große Mehraufwände. Die Rolle des Stadtplanungsamts umfasste dabei den Umgang mit Zielkonflikten und die Berücksichtigung aller Anspruchsgruppen. Zum Beispiel strebt die Denkmalpflege den Erhalt der „alten Segeltuchfabrik“ auf dem Gelände an und die erste öffentliche Auslage des Bebauungsplans brachte Einsprachen der Eigentümer der bestehenden Wohngebäude aufgrund erwarteter Verschattung durch die vorgesehenen Neubauten. Mit der Entwicklung eines zweiten Entwurfs des Bebauungsplans (2019) sollen entsprechende Lösungen geschaffen werden. Von einer umfassenden Bürgerbeteiligung wurde abgesehen.

Parallel zur Bauleitplanung finden in den angrenzenden Gebieten weitere Planungen statt, die einen direkten Einfluss auf das untersuchte Entwicklungsgebiet haben. Insbesondere stellt die Planung eines neuen Werks der DB und die dadurch erwarteten Lärmbelastungen die Nutzungsqualität grundsätzlich in Frage. Bis zur entsprechenden Klärung wird das Verfahren ausgesetzt (vgl. Hauzenberger 2019).

Gemäß des Stadtplanungsamts gibt es ausreichende Instrumente für die Erarbeitung und Sicherung von Qualitäten. Die Bauleitplanung mit ihren Festsetzungen und Aufstellungsbeschlüssen ist das Instrument, um zu steuern, dass langfristig vorausgedacht wird. Ein Problem kann entstehen, wenn die vorhandenen Instrumente in der Praxis nicht eingesetzt werden (z.B. aufgrund von Ressourcenmangel, fehlenden

Gestaltungsrichtlinien, wenig Fachwissen bzgl. Architektur und architektonische Qualitäten). Fehlen verbindliche Grundlagen oder Reglemente für baulich-räumliche Qualitäten, fallen Bevölkerungs- und Investoreninteressen stärker ins Gewicht und können zu einer reaktiven Haltung der Stadtverwaltung führen (vgl. Kühne 2019). Die Aushandlung von Qualitätsanforderungen könnte z.B. mithilfe eines unabhängigen Gestaltungsbeirats oder einer baugestalterischen Beratung durch beauftragte Experten erfolgen (vgl. Hauzenberger 2019).

Bebauungsplan / Art und Maß der baulichen Dichte / Nutzung

Die folgenden Erläuterungen beziehen sich auf den ersten Entwurf des Bebauungsplans. Dieser wurde bisher überarbeitet, jedoch nicht ins Verfahren gebracht.³⁴

Der Großteil des Plangebiets ist bauplanungsrechtlich als Innenbereich gem. BauGB § 34 eingestuft. Die ehemaligen Bahnanlagen, die Teil des Plangebiets sind, bleiben vorerst gewidmete Bahnflächen. Der bereits heute hohe Überbauungsgrad im Entwicklungsgebiet (diverse Gewerbsgebäude und Wohnbauten) soll sich nach der Erstellung der Neubauten nur geringfügig erhöhen. Entlang der Wernerstraße, in Teilbereichen der Wilhelm-Külz-Straße und entlang der neuen Achse zwischen dem Ausgang des Personentunnels und dem Spreewaldbahnhof ist eine geschlossene Bebauung vorgesehen. In den anderen Bereichen sollen sechs Punkthäuser, eine Zeile sowie ein Eckgebäude entstehen (vgl. CB 2018a).

Das Plangebiet ist in 13 Baufelder mit unterschiedlicher baulicher Dichte gegliedert. Neben der Grundflächenzahl (GRZ) wird die bauliche Dichte durch die Geschossflächenzahl (GFZ) begrenzt, wo vier und mehr Vollgeschosse zulässig sind. Baulinien (inkl. Rücksprünge) und Baugrenzen sowie die Höhe baulicher Anlagen sind festgelegt und es wird die maximale Fläche vorgegeben, die über das Maß der Festsetzung hinaus bebaut werden darf. Nebenanlagen dürfen teilweise außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden und das letzte Obergeschoss darf von den festgesetzten Baulinien zwischen 1,0 bis 2,5 m zurückspringen.

Die folgenden Werte geben einen Planungsstand wieder und dienen daher nur zur ungefähren Einordnung der baulichen Dichte im Entwicklungsgebiet.

Das **MU** wurde eingesetzt, um die nicht mehr betriebsnotwendigen Flächen der DB neu zu nutzen und innerstädtische Wohn-, Dienstleistungs- und Versorgungsfunktionen am Standort zu stärken. Die MU-Baufelder 1-9 umfassen rund 2,59 ha. Sie weisen eine GRZ von 0,8 sowie bei Baufeldern ab vier Geschossen eine GFZ von 3,0 auf. Baufelder 1, 2, 3 und 7 lassen ein- und zweigeschossige Gebäude zu, während Baufelder 4, 5, 6 und 8 teilweise drei- bis fünfgeschossig bebaut werden können.

³⁴ Das Verfahren ruht aktuell, weil im Rahmen des Strukturwandels (Braunkohle) im Umfeld Investitionen durch die Deutsche Bahn AG geplant sind, welche sich auf das Entwicklungsgebiet auswirken können. Der letzte erarbeitete Entwurf ist weder beschlossen noch war er im Verfahren. Er liegt uns für die Erstellung dieser Forschungsarbeit nicht vor.

„Innerhalb des als ‚Urbanes Gebiet‘ festgesetzten Baugebietes sind Tankstellen unzulässig. Einzelhandelsbetriebe mit einem Zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortiment sind nur mit einer Verkaufsfläche von bis zu 300 qm zulässig.“ (CB 2018a: 16)

Die **allgemeinen Wohngebiete (WA)** im Bahnumfeld Nord umfassen im Baufeld 9 die bestehenden Wohngebäude im Großteil der Grundstücke an der Wernerstraße. Der Anteil dieser Gebietskategorie umfasst 0,43 ha und weist eine GRZ von 0,4 sowie eine GFZ von 3,0 auf und übersteigt damit die Grenzwerte der BauNVO deutlich (GRZ im WA von 0,4, GFZ im WA von 1,2). Im Baufeld 9 wird der Erhalt der bestehenden Wohngebäude ermöglicht.

„Innerhalb des als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ festgesetzten Baugebietes sind, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle gesundheitliche, sportliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen unzulässig. Anlagen für soziale Zwecke sind als Ausnahme zulässig.“ (CB 2018a: 13)

Die **öffentlichen und privaten Verkehrsflächen** umfassen ca. 1,7 ha.

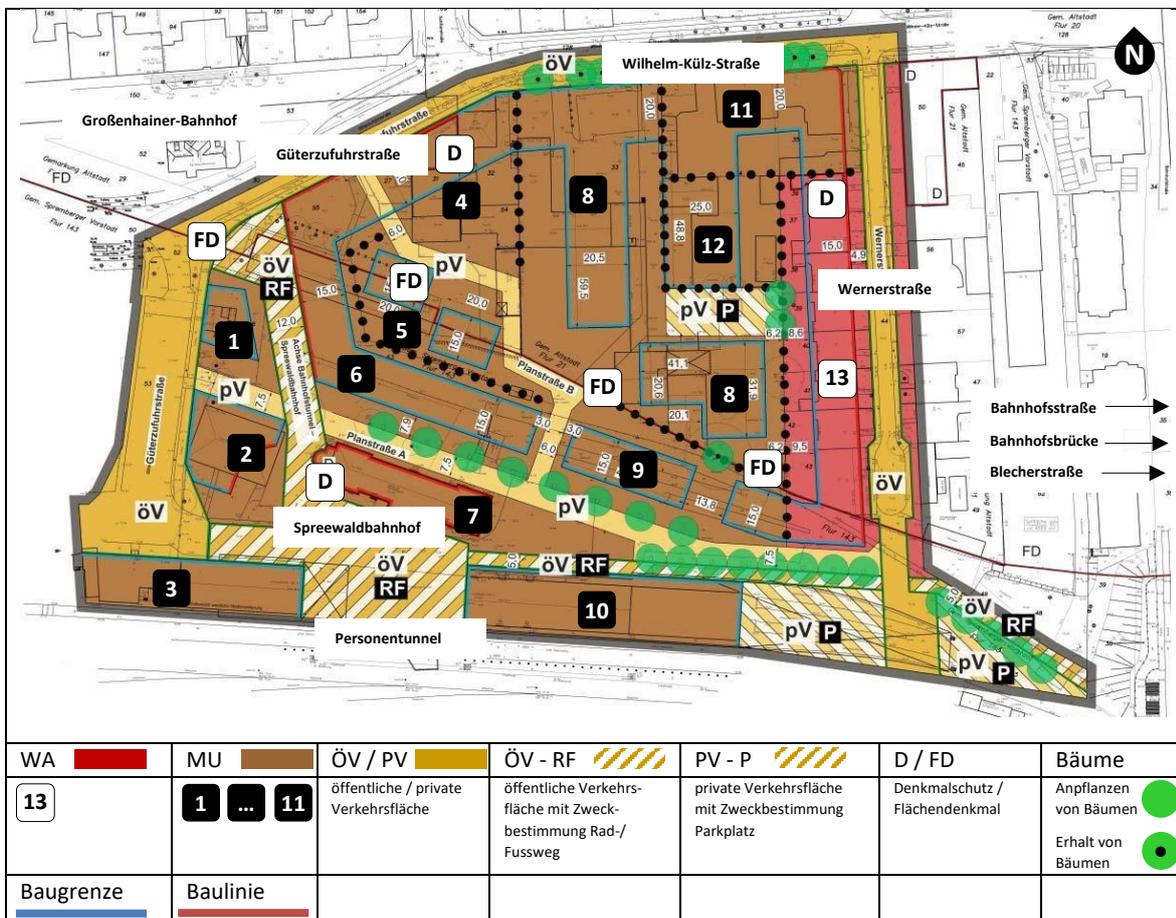


Abbildung 78 – Bebauungsplan Nördliches Bahnumfeld – Teil OST. Entwurf August 2018. Farbkenzeichnung gem. PlanZV, ohne Maßstab (© Stadtverwaltung Cottbus, Geschäftsbereich IV, Fachbereich Stadtentwicklung / Planungsbüro Wolff GbR 2018).

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplans angestrebten Ziele sind in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Investor definiert. (vgl. CB 2018a) Außerdem erwarb die Stadt Flächen für Erschließung und Infrastruktur im Plangebiet (vgl. Kühne 2019).

Motiv für MU in der Phase der Bauleitplanung

Das Inkrafttreten der Baurechtsnovelle 2017 und die einhergehende Einführung des MU als Baugebietskategorie geschah nur wenige Monate vor der öffentlichen Ausschreibung des Grundstücks Bahnumfeld Cottbus Nord. Dies war der Anlass für die Cottbuser Stadtverwaltung, dort ein erstes MU festzusetzen, da es aus ihrer Sicht gute Chancen verspricht, auch an schwierigen Randlagen eine gute Bebauung entwickeln zu können und bisherige Herausforderungen in Mischgebieten (MI) durch einen flexibleren Umgang mit Mischung und Lärm zu lösen (vgl. Kühne 2019).

Die öffentlichen Ziele der ersten „Cottbusser“ Anwendung des MU umfassen die Stärkung der innerstädtischen Wohn-, Dienstleistungs- und Versorgungsfunktion des Standortes, die städtebauliche Neuordnung des überwiegend brachgefallenen Areals im südlichen Bereich, die Berücksichtigung des Einzeldenkmals Großenhainer Bahnhof sowie die Integration der privaten Grundstücke und Bestandsnutzungen an der Wilhelm-Külz-Straße und Westseite Wernerstraße. Mit der Planung soll ein attraktiver, funktionaler neuer öffentlicher Raum entstehen und die Erreichbarkeit des Spreewaldtunnels für den NMIV sowie die verkehrliche Anbindung für den MIV über die Güterzufuhrstraße optimiert werden. Die Planung beinhaltet einen neuen Fahrradweg mit attraktiven Grünflächen als Wegverbindung durch den Personentunnel nach Süden.

„Im Grunde konzentriert sich der Bebauungsplan auf die öffentlichen Räume. Da ist die Stadt dann diejenige, die sie gestaltet. Da gibt es bereits eine konkrete Vorstellung für die Gestaltung der Verkehrsachsen.“ (Carsten Wolff / PBW, 19.05.2020)

Die Ziele des privaten Investors umfassen die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Umsetzung des Entwicklungskonzepts „Karree am Spreewaldbahnhof“. Im ersten Bauabschnitt sind hierbei vorrangig die Erstellung einer Seniorenresidenz und betreutes Wohnen im östlichen Bereich des MU vorgesehen.

Umgang mit Dichte und Freiflächen im MU

Im Bahnumfeld Nord wird durch die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung die maximale zulässige Dichte im MU nicht überschritten. Auf denjenigen Baufeldern mit zulässigen Geschosshöhen bis drei Vollgeschossen wird sie durch die GRZ und die Vorgabe der Anzahl Vollgeschosse beschränkt. Bei den Baufeldern mit mehr als drei zulässigen Geschossen wird zusätzlich noch eine GFZ festgesetzt (vgl. CB 2018a).

Mit dem Bebauungsplan soll die Erstellung einer Tiefgarage gefördert werden, um den Druck zur Nutzung bestehender Freiflächen als Stellplätze nicht weiter zu erhöhen. Des Weiteren ist festgelegt, dass begrünte begehbare Dachflächen von Tiefgaragen in einem Kellergeschoss und von eingeschossigen Gebäudeteilen bei der Ermittlung der GRZ nicht angerechnet werden müssen. Die Erstellung von Freiflächen mit

umfassender Begrünung ist vor allem auf bodennahen Flächen im Innern des Quartiers und als Dachbegrünung der Tiefgarage sowie weiterer eingeschossiger Unterbauten vorgesehen (vgl. CB 2018a).

Von der nördlich liegenden Innenstadt kommend ist der Personentunnel für Fußgänger und Fahrradfahrer der direkteste Weg zum Bahnhof. Mit der bereits erfolgten Gestaltung als Bahnhofsvorplatz dient dieser Ort als Treffpunkt und kann abends und nachts von angrenzenden kulturellen Nutzungen bespielt werden. Aufgrund der vielschichten Anforderungen war eine entsprechend aufwändige Gestaltung des Platzes notwendig (z.B. Beleuchtung, Fahrradstellplätze usw.). Eine weitere wichtige Freifläche bildet eine Rad- und Fußwegstraße parallel zur eigentlichen Erschließung als Verbindungsachse vom Spreewald-Bahnhof zum Großenhainer Bahnhof. Dort sind öffentliche Nutzungen im Erdgeschoss vorgesehen, durch die eine Flaniermeile mit Cafés und kleinen Dienstleistungsangeboten entsteht.

„Am neuen Bahnhofplatz wird es eine Treppenanlage geben, um einerseits den Höhengsprung zu der alten Laderampe zu überwinden und andererseits, um dort auch zu verweilen und sitzen zu können. Vielleicht kann man draußen ein paar Tische hinstellen, um dem öffentlichen Raum eine weitere Qualität zu geben.“ (Maik Hauzenberger / CBSE, 19.05.2020)

Umgang mit Mischung und Nutzungskonflikten im MU

Das Plangebiet ist aus der Sicht der Nahversorgung bereits optimal situiert. Es soll keine Nutzungen aufnehmen, die in den zentralen Bereichen der Innenstadt besser einzuordnen wären. Deshalb sind Verkaufsflächen von Einzelhandelsbetrieben mit einem „zentrenrelevanten“ Sortiment begrenzt und es sind nur typische „Cottbuser Nachbarschaftsläden“ mit bis zu 300 qm gemäß der „Cottbuser Liste“ zulässig (vgl. CB 2018a).

Die Problematik der Verschattung wurde während der Offenlage des Bebauungsplans von Anwohnern genannt und in der Stellungnahme des Cottbuser Architekten Thomas Gehre (vgl. BIAS 2018: Punkt 3 / Anlage 3) verdeutlicht. Die geplante Bebauung würde die vorher sonnenbeschienen Gärten der Wohnbauten verschatten. Die Verschattung wurde in der Überarbeitung des Bebauungsplans aufgegriffen und bearbeitet.

Ein Nutzungskonflikt wird zwischen den Bewohnenden der Seniorenresidenz bzw. dem betreuten Wohnen und der geplanten öffentlichen Nutzung entlang der Güterzufuhrstraße erwartet. Im Bebauungsplan ist dort eine bauliche Trennung und eine Ausgestaltung der Bauvolumen als Blockrand vorgesehen. Der somit entstehende Innenhof soll größtenteils der privaten Wohnnutzung zukommen. Von einer möglichen Festsetzung zum Ausschluss der straßenseitigen Wohnnutzung im MU wird im vorliegenden Fall (noch) nicht Gebrauch gemacht.

Umgang mit Lärm im MU

Für die Nutzungen im Entwicklungsgebiet ist durch die Lage an der hoch verkehrsbelasteten Wilhelm-Külz-Straße (Straßenlärm) und die Nähe zum Bahnhof (Schienenlärm) mit Belastung durch Lärm zu rechnen. Gemäß den Vorgaben aus dem

Umweltbericht sollen zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden gefordert werden (z.B. Bauteile, Fensterkonstruktion, Lüftung, Grundrisslayouts usw.) (vgl. CB 2018a: 27ff). Im MU kann aufgrund der zulässigen Nutzungsmischung durch die Staffelung von Bebauungen unterschiedlicher Nutzungen gemäß ihren jeweiligen Lärmemissionen und Ruheansprüchen die Aufgabe des Lärmschutzes durch die Bauten selbst übernommen werden. Gegenüber Nachbargebieten mit Lärmquellen kann die Bebauung beispielsweise geschlossen angelegt werden, um dahinterliegende Bauten vor Lärm zu schützen.

In der Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurde vom Landesamt für Umwelt aufgezeigt, dass im Gebiet aufgrund der Lage im Nahbereich der Bahnflächen des Hauptbahnhofs Cottbus bereits heute erhebliche Verkehrslärmmissionen durch Schienenverkehr bestehen. Mit den gemessenen 60 dB(A) werden die vorgegebenen Orientierungswerte im MU von nachts maximal 45 dB(A) erheblich überschritten. Die Erstellung eines Gebäudes mit besonders schutzbedürftigen Nutzern (z.B. Seniorenresidenz, betreutes Wohnen) wird in Frage gestellt, obwohl die Richtwerte keine diesbezüglichen Unterschiede definieren. Weitere Einwände betreffen den westlichen Teil des Geländes mit der Nähe zu Anlagen der Fahrzeuginstandhaltung der DB. Aufgrund der Abstände sind keine relevanten Auswirkungen auf das Entwicklungsgebiet zu erwarten (vgl. LFU 2018) und die Stadtverwaltung Cottbus ist mit der Deutschen Bahn zum Umgang mit Emissionen aus dem Bahnverkehr in Verhandlung (vgl. Hauzenberger 2019).

Da im MU zukünftig Gewerbe zugelassen ist, besteht hier Konfliktpotenzial zwischen ruhebedürftigen Wohnungen (z.B. Seniorenresidenz) und den Lärmemissionen der bestehenden und der neu zulässigen Gewerbe- und kulturellen Nutzungen (z.B. Club mit nächtlichen Lärmemissionen) (vgl. ebd.). Im Vergleich zur aktuellen Bestandsituation sind hier gemäß Umweltbericht keine zusätzlichen Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm zu erwarten (vgl. CB 2018a).

Bei der Planung stellte sich außerdem die Frage, inwiefern im MU trotz der gebietsinternen oder -externen Lärmbelastung geschützte Nutzungen im Außenbereich geschaffen werden können (vgl. Hauzenberger 2019).

Gebäudetypologie, Nutzungsmischung, Erdgeschosse und Wohnformen

Für das Entwicklungsgebiet wurde gemäß BauNVO für die Baufelder 4, 6, 13 und 14 eine geschlossene Bauweise festgesetzt (vgl. CB 2018a). In den anderen Baufeldern werden diesbezüglich keine Vorgaben gemacht und es sind sowohl offene als auch geschlossene Bauweisen zulässig.

Im Bebauungsplan wird die Anzahl Vollgeschosse je nach Baufeld unterschiedlich geregelt. Grundsätzlich wird für die Baufelder eine geringe Höhe definiert, welche an die bestehenden niedrigen Gebäude angrenzen oder wenn es sich um zu erhaltende Bestandsgebäude handelt. Im Zentrum sind dagegen höhere Bauten möglich, die in Anlehnung an die umliegende Bebauung und den Bestand mindestens drei bzw. vier und maximal fünf Vollgeschosse erhalten sollen. Um den geschlossenen Charakter der umfassenden Bebauung zu stärken werden in den betreffenden Fluchten Baulinien festgesetzt. Zudem wird der Erhalt der Fassade des ehemaligen Bahnhofgebäudes

durch die Festsetzungen einer Baulinie gesichert. In der vertikalen Gestaltung der Fassade sollen durch die Entschärfung der Regelung hinsichtlich der Baulinie aber auch Rücksprünge von 1,0 bis 2,5 m zulässig sein, um beispielsweise ein Staffelgeschoss zu ermöglichen (vgl. ebd.).

In Bezug auf die der Art der baulichen Nutzung werden im aktuellen Bebauungsplan und in der zugehörigen Begründung keine relevanten Aussagen gemacht.

Das Entwicklungsgebiet befindet sich innerhalb des Denkmalsbereichs (s.o.). Aussagen in der Stellungnahme der Denkmalpflege lassen darauf schließen, dass Grünflächen helfen können, die Ablesbarkeit und damit die Erlebbarkeit von denkmalgeschützten Gebäuden zu verbessern (vgl. LFD 2018).

Umgang mit Qualitäten und Wandelbarkeit auf Ebene der Gebäudetypologie

Der Entscheid zum MU wurde von der Stadt Cottbus bereits im Aufstellungsbeschluss definiert. Das MU verspricht, ein gutes Instrument zu sein, um in der Entwicklung von Gebieten auf sich häufig ändernde Rahmenbedingungen (z.B. umliegende Bebauungen und Nutzungen) während des Planungs- und Lebenszyklus reagieren zu können. Für den Investor steht gemäß Aussagen des Planers zwar sein Nutzungs- und Betriebskonzept im Vordergrund und die Gebietskategorie stellt einen untergeordneten Stellenwert dar. Allerdings ist die Gebietskategorie für ihn aufgrund der Nutzungsvariabilität trotzdem sehr interessant (vgl. Wolff 2019). Bezüglich der möglichen Nachnutzung der Gebäude zu einem späteren Zeitpunkt im Lebenszyklus werden seitens der Stadtplanung keine weiteren Vorgaben gemacht.

„Das Risiko ist, dass der Investor den Gesamtkomplex an einen Dritten veräußert. Dazu werden im B-Planverfahren die baulichen Rahmenbedingungen festgesetzt.“ (Maik Hauzenberger / CBSE, 19.05.2020)

Aus Sicht des Planungsbüros und der Stadtplanung wird davon ausgegangen, dass der Investor mit einem kurzfristigerem Zeithorizont und vorwiegend auf der ökonomischen Ebene denkt. Die erste Priorität haben die Gebäude für die Seniorenresidenz, das betreute Wohnen und die Teile der geplanten Gebäude entlang der Güterzufuhrstraße, da es hier bereits Interessenten gibt. In der Stellungnahme des Cottbuser Architekten Thomas Gehre zur öffentlichen Auslage des Bebauungsplans sind Bedenken geäußert, dass neben diesen Nutzungen die anderen Teile des Plangebiets nicht vergessen gehen dürfen (vgl. BIAS 2018). Aufgrund der guten Standortlage geht die Stadtplanung davon aus, dass auch die anderen Gebietsteile zeitnah entwickelt werden können.

Das „Alterswohnen“ scheint im Hinblick auf die demografische Entwicklung eine nachhaltige Nutzung an einem idealen Standort am Bahnhof zu sein. Die Möglichkeiten der räumlichen und gestalterischen Umnutzung der bestehenden Gebäudestrukturen sollten dennoch beachtet werden, da sich auch Anforderungen an Alterswohnen zukünftig wandeln werden.

Szenarien-Workshop / Szenarien „Urbaner Gebiete“

Um die Wandelbarkeit und Nutzungsflexibilität der MU vertieft zu prüfen fand ein Szenarien-Workshop mit der Stadtverwaltung Cottbus und dem Planungsbüro Wolff GbR statt (19.05.2020).³⁵

In diesem digital³⁶ durchgeführten Szenarien-Workshop wurden die Rolle und baulich-räumliche Situation sowie die Wandlungsfähigkeit repräsentativer MU anhand eines Ausschnitts im Plangebiet auf der Basis eines Workshopleitfadens (siehe Anhang) diskutiert.

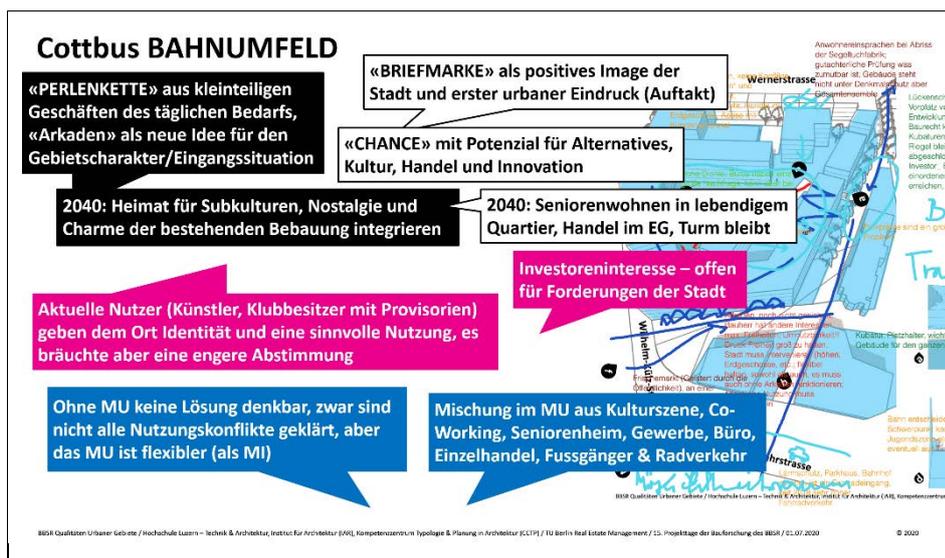


Abbildung 79 – Bahnumfeld Nord, Screenshot digitaler Szenarien-Workshop (© CCTP/TU Berlin 2020)

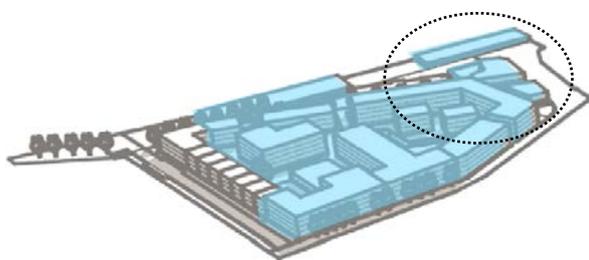


Abbildung 80 – Bahnumfeld Nord, Fokusbereich Szenarien-Workshop (© CCTP/TU Berlin 2020)

³⁵ Die genauen Angaben finden sich am Ende des Fallbeispiels Bahnumfeld Nord Cottbus.

³⁶ bedingt durch die Reiseeinschränkungen während der COVID-19-Pandemie 2020.

Qualitäten „Urbaner Gebiete“

Im gewählten Planausschnitt spiegelte das Forschungsteam die baulich-räumlichen Qualitäten der MU vor dem Hintergrund der erarbeiteten sieben Thesen urbaner Qualität (vgl. Kapitel 4.3) und stellte sie den Teilnehmenden gemäß den Betrachtungsebenen *Gebäude*, *städtebauliche Figur*, *Zwischenraum* und *Schnittstellen zu Nachbargebieten* vor.

Gebäude	<ul style="list-style-type: none"> – Identität durch Bestand und das Denkmal (Ästhetik und Atmosphäre) – Entschärfung der Baulinie durch Staffelgeschosse – Durchwegung und Fahrradwege – Nutzungserweiterung (Alterswohnen)
Städtebauliche Figur	<ul style="list-style-type: none"> – Integration der Bestandswohnbauten (WA) – Abschottung zur viel befahrenen Wilhelm-Külz-Straße – Städtebauliche Gewichtung und Verdichtung direkt am Bahnhof (Aufwertung Bahnhof) – Ausbildung eines kleinen Quartierszentrums
Zwischenraum	<ul style="list-style-type: none"> – Wegverbindung zwischen Personentunnel und Blechenstraße mit Grünraum – Begrünte Tiefgarage.
Schnittstelle zu Nachbargebieten	<ul style="list-style-type: none"> – Verbindung zwischen Nord- und Süd- Cottbus über den Bahnhof – Durchwegung des Geländes mittels Fahrrad- und Gehwege – Vernetzung darum liegender Quartiere – Eingangssituation mit Platz von Wilhelm-Külz-Straße

Tabelle 10 – Cottbus Bahnumfeld Nord. Szenarien-Workshop. Qualitäten (© CCTP/TU Berlin 2020)

Funktion / Rolle „Urbaner Gebiete“

In der Diskussion beschrieben die teilnehmenden Akteure die Funktionen und Rollen der MU im Entwicklungsgebiet mit folgenden assoziativen Titeln:

- **PERLENKETTE, um Dinge des täglichen Bedarfs zu erledigen.**
- **ENTSCHLEUNIGTER TRANSITRAUM, als Weg der Cottbuser Bürger von der Stadt zum Bahnhof.**
- **BRIEFMARKE, als erster Eindruck der Stadt und Hochpunkt am Bahnhofplatz.**

Aus den genannten Titeln sind im Fazit zum Fallbeispiel entsprechende Gestaltungsbausteine abgeleitet. Dort finden sich auch die ausführlichen Erläuterungen.

Fiktive Szenarien / „Urbane Gebiete“

Neben den von den Akteuren genannten Funktionen und Rollen wurden in der Vorbereitung zum Szenarien-Workshop durch das Forschungsteam verschiedene fiktive Szenarien mit entsprechenden stadträumlichen Situationen auf Basis der sieben Thesen urbaner Qualität (siehe Kapitel 4.3) entwickelt. Sie veranschaulichen skizzenhaft mögliche Zukünfte des Planausschnitts und dienen als Grundlage der vertieften Diskussion über den langfristigen Wandel der MU in Cottbus.

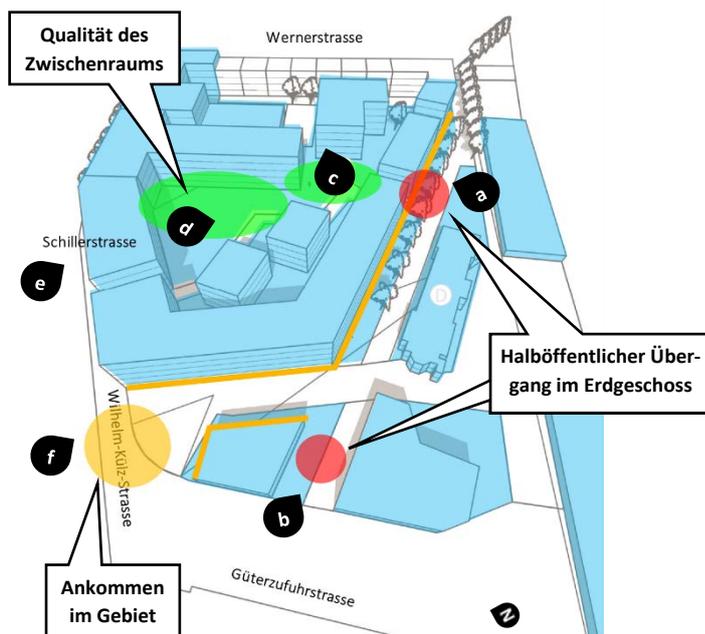


Abbildung 81 – Bahnumfeld Nord, Fiktive Szenarien, Skizzen Szenarien-Workshop (© CCTP/TU Berlin 2020)

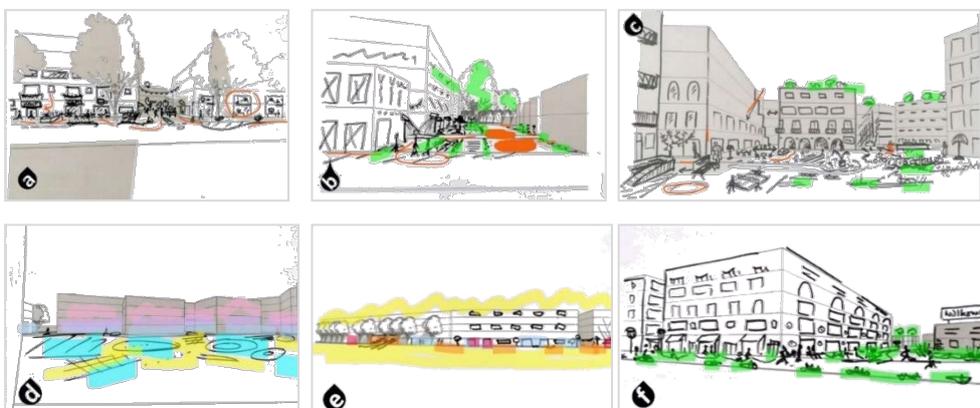


Abbildung 82 – Bahnumfeld Nord, Fiktive Szenarien, Skizzen Szenarien-Workshop (© CCTP/TU Berlin 2020)

Die assoziativen Bezeichnungen der Szenarien ergänzen die bereits genannten „Gestaltungsbausteine“. Im spezifischen Kontext des Bahnumfeld Nord sind dort auch weitere Erläuterungen und Argumente für bzw. gegen den Einsatz im Plangebiet wiedergegeben.

- **TO GO & TO STAY, der halböffentliche Übergang im Erdgeschoss.**
- **MIND THE GAP, die Qualität des Zwischenraums.**
- **WELCOME! Das Ankommen im Gebiet.**

Wandel und Reaktionen / „Urbane Gebiete“

Durch die Gebietskategorie MU kann ein vormals für Industrie und Gewerbe genutztes Gebiet mit Wohnnutzungen ergänzt werden und dadurch im Stadtteil neue Wohn- und Lebensqualitäten entwickeln (vgl. Wolff 2020).

Ein wichtiger Teil der zukünftigen Veränderungen im Gebiet soll die Etablierung der Kulturszene sein. Diese erhält durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes beim Bahnhof eine Heimat. Aktuelle Nutzungen bleiben und werden durch weitere Angebote ergänzt. Nostalgie und Charme des Gebietes mit seinen Bestandsgebäuden bieten „lauschiges Ambiente“ und neue Gebäude werden integriert (vgl. Hauzenberger 2020).

Das kleinteilige Gewerbe im MU ermöglicht ein alternatives Dienstleistungsangebot, das sich vom Angebot in der Umgebung abhebt. Mit der Nutzung der existierenden Gebäudestrukturen bietet sich durch geringere Mietkosten die Chance für Nischenutzungen wie z.B. kleinere kulturelle Anbieter.

*„Im MU der Zukunft wird es Angebote geben, welche junge und ältere Personen ansprechen. Die Trennung von Seniorenwohnen und öffentlichen Nutzungen für Jüngere unterbindet Konfliktpotenzial. Senioren haben die Möglichkeit auf kurzem Weg zu dem kleinen Zentrum mit dem Einkaufangebot zu gelangen [...]. Sie können sich auch im Innenhof zurückziehen und das Leben aus der Distanz beobachten. Die Lage direkt am Bahnhof und die guten Verbindungen begünstigen den Besuch auswärtiger Gäste. Die Kultur- und Clubszene etabliert sich und das Gebiet erhält abends einen anderen Charakter. Zudem werden sich Büros und gewerbliche Nutzung unterbringen lassen.“
(Carsten Wolff / PBW, 19.05.2020)*

Das Gebiet wird in Zukunft durch ein differenziertes Angebot geprägt sein. Es sollen öffentliche Nutzungen entstehen und es wäre denkbar, mithilfe von Arkaden entlang der Fußgänger- und Fahrradachse überdachte Außenbereiche zu schaffen, um vor den Laden- und Gastronomiezone gedeckte Sitzplätze anzubieten und gleichzeitig das Bauvolumen aufzulockern.

„Das ein oder andere Café hat sich etabliert und man kann sich draußen hinsetzen. Ein Teilbereich ist durch die Arkaden gedeckt, der andere Teil wird mit Sonnenschirmen bestückt und funktioniert als Terrasse. Daneben läuft der Fußgänger- und Radverkehr von und zum Bahnhof und es entsteht eine aktive, aber entspannte Atmosphäre. Das Auto sieht man in diesem Bereich nicht.“ (Maik Hauzenberger / CBSE, 19.05.2020)

Fazit COTTBUS NÖRDLICHES BAHNUMFELD / „Urbanes Gebiet“

Das MU im nördlichen Bahnumfeld liegt direkt am Hauptbahnhof Cottbus und bietet den Vorteil der zentralen Lage und guter Erreichbarkeit. Das MU kann als Instrument zur Steuerung von Nutzungen bis hin zum Ausschluss störender Gewerbebetriebe angewendet werden und ist damit Teil der Strategie zur Gebietsaufwertung. Gewerbe mit geringen Emissionen kann bestehen bleiben und mit zusätzlicher Wohnnutzung ergänzt werden. Der variable Nutzungsmix des MU bietet Chancen zur Etappierung und Reaktion im Planungs- und Bauprozess (je nach Marktlage und Nachfrage), sowie für sich ändernder Rahmenbedingungen, die sich aus der Entwicklung der umliegenden Gebiete ergeben. Das MU ermöglicht nutzungs-spezifische Weiterentwicklungen, die sich im Laufe der Zeit anpassen lassen.

Die zulässigen Nutzungen im MU und die Erreichbarkeit bieten Potenzial zum Aufbau eines Kultur-Clusters und Raum für Subkulturen. Die baurechtliche Einbindung der bestehenden Gebäudestrukturen des lokalen Gewerbes ermöglichen Nutzungen, welche keine sterilen Räumlichkeiten verlangen und die auf günstige Mieten angewiesen sind (z.B. Kultur). Aus dem Nebeneinander bestehender Gebäude, Provisorien und Neubauten entsteht ein Gebiet mit eigener Atmosphäre, das (neue) Interessierte aus der Umgebung anziehen kann. Zudem kann das Gebiet abhängig von der Tageszeit tagsüber und abends bzw. nachts durch unterschiedliche Nutzungen einen anderen Charakter annehmen. Das MU bietet den Rahmen für einen hohen Grad an (kleinteiliger) Diversität und erlaubt das Experiment mit alternativen Dienstleistungs- und Nischenangeboten (z.B. Cafés, Markt).

Der baulich-räumlichen Gestaltung und baurechtlichen Regulierung der Erdgeschosse kommt eine hohe Bedeutung zu (z.B. Mindestraumhöhen). Mit dem Bebauungsplan wird sichergestellt, dass jederzeit eine öffentliche Nutzung, unabhängig von der aktuellen Nachfragesituation, ermöglicht werden kann. Wichtig ist auch, dass Gebäude und insbesondere Erdgeschossflächen eine konstruktive Kapazität zur Umnutzung aufweisen und für spätere Generationen adaptierbar sind (z.B. Raumhöhe, Stützenraster, Fassadenanschlussmöglichkeiten).

Im Plangebiet sieht sich die Stadtplanung für die baulich-räumliche Qualität in der Gestaltung der öffentlichen Flächen verantwortlich. Das Interesse des Investors liegt vorwiegend in der Entwicklung seiner privaten Flächen. Dazu sind größtmöglicher Handlungsspielraum und möglichst wenige Festsetzungen vorteilhaft, um am Markt flexibel zu bleiben. Im Bahnumfeld Nord liegen öffentliche und halböffentliche Flächen nahe beieinander und es werden verschiedene Nutzergruppen mit unterschiedlichen Bedürfnissen (hier Jugendliche und Senioren) erwartet. Deshalb sollten die räumlichen Schnittstellen sorgfältig abgestimmt und entwickelt werden.

Die Qualitätsstandards der Kommune sollten zu Beginn des Entwicklungsprozesses eingebracht und im Prozess laufend weitergeführt werden. Auf diese Weise können divergierende Vorstellungen des Investors und der Stadtplanung zur baulich-gestalterischen Qualität rechtzeitig evaluiert und ausgehandelt werden. Dabei können Abhängigkeiten der Akteure in eine Kooperation überführt werden.

Der frühzeitige Austausch mit allen Interessengruppen vereinfacht die nachfolgende Planung und schafft Grundlagen für die Kommunikation mit interessierten Investoren. Im Qualitätsdiskurs können Planende eine vermittelnde Rolle einnehmen und es ist sinnvoll, wenn sie dabei auf bestehende Grundlagen oder geltende Konzepte zurückgreifen können. Für eine qualitätsvolle Gestaltung können auch Wettbewerbe mit entsprechenden Kriterien durchgeführt werden – bei privaten Investorenprojekten kommen konkurrierende Verfahren eher selten zum Einsatz.

Die Möglichkeiten der Festsetzungen im Bebauungsplan bieten das Potenzial zur Schaffung von Qualitäten im Entwicklungsgebiet. Um baulich-räumliche Qualitäten im Prozess zu erhöhen, könnte z.B. ein Austausch mit einem entsprechend aufgestellten Fachgremium oder eine Bürgerbeteiligung bzw. Bürgerberatung erfolgen, um in geeigneten Formaten und professioneller Begleitung zwischen öffentlichen und privaten Interessen abzuwägen und neue Lösungen zu suchen. Bei partizipativen Verfahren ist es stets wichtig, Handlungsspielräume und Entscheidungskompetenzen der Beteiligten transparent zu kommunizieren. Die durch Partizipation entstehenden Mehraufwände erhöhen oft die Akzeptanz der Bevölkerung und führen zu weniger Einsparungen. Diese Herangehensweisen setzen die Bereitschaft der Beteiligten zur (ergebnisoffenen) Aushandlung gewünschter Qualitäten voraus.

Aus Sicht der interviewten Akteure (CBSE, PBW) ist es im Allgemeinen nicht möglich, von der Gebietskategorie MU direkt auf bauliche Realitäten und Qualitäten zu schließen. Mit der Baugebietskategorie wird das Baurecht als Rahmenbedingung geschaffen, die bauliche Ausgestaltung und erreichten Qualitäten liegen in der Verantwortung der jeweiligen Akteure (Stadtplanung, Investoren, Entwickler, Planer, Architekten usw.).

Aus der Gesamtheit der Erkenntnisse und Inputs zum Fallbeispiel Bahnumfeld Nord lassen sich folgende Gestaltungsbausteine ableiten³⁷:

➤ **PERLENKETTE, um Dinge des täglichen Bedarfs zu erledigen.** Am Bahnhof entsteht ein Zentrum mit kleinen Geschäften und Cafés. Im Vorbeigehen können die Dinge des alltäglichen Lebens erledigt werden. Die Arkadeneinordnung lockert die Fassade längs der Güterzufuhrstraße auf und lässt die Passanten die Geschäfte trockenen Fußes erreichen.

→ *Input Forschungsteam*

³⁷ zuerst sind baulich-räumliche, dann prozessbezogene Gestaltungsbausteine aufgeführt (durch unterschiedliche Pfeile gekennzeichnet)

- **ENTSCHLEUNIGTER TRANSITRAUM, als Weg der Cottbuser Bürger von der Stadt zum Bahnhof.** Die Achse zwischen dem Spreewald Bahnhof und dem Großheiner-Bahnhof dient dem benachteiligten Verkehr (Fußgänger und Radfahrer). Vom Bahnhof kommend werden Kulturnutzungen in das Gebiet integriert und bieten Aufenthaltsqualität und Entspannung. Auf dem Nachhauseweg bleibt man dort hängen und genießt sein Feierabendbier. Das Gebiet funktioniert als Ruheraum, zwischen der Hektik des Bahnhofs und dem Alltag der Stadt.
→ *Input Forschungsteam*
- **BRIEFMARKE, als erster Eindruck der Stadt und als Hochpunkt am Bahnhofplatz.** Als Auftakt und Portal zur Innenstadt vermittelt das neue Gebiet ein urbanes Bild und ein positives Image der Stadt. Der Bahnhofsvorplatz umfasst ein großes Vordach, Lichtinstallationen und Informationsmedien sowie eine großzügige Freitreppe mit Sitzstufen. Der Platz fungiert außerdem als Treffpunkt vor dem Bahnhof.
→ *Input Forschungsteam*
- **TO GO & TO STAY, der halböffentliche Übergang im Erdgeschoss.** Nutzungen in den Erdgeschossen wirken als Übergang vom Gebäude zum Straßenraum sowie zu den innenliegenden Bebauungen. Erdgeschossnutzungen und entsprechende bauliche Strukturen sind abgestimmt. Da der Fokus des Investors aktuell auf den Gebäuden des Alterswohnens liegt, wurden für das Stadtleben wichtige Bereiche noch nicht detailliert ausgearbeitet. Es besteht zwar Einigkeit darüber, dass die Kulturszene auf dem Gelände Platz finden kann, jedoch will der Investor die Art der Nutzung zunächst offenhalten, um später im Bedarfsfall reagieren zu können. Die Stadt konzentriert sich hauptsächlich auf die Qualität in den öffentlichen Räumen und Nutzungen.
→ *Szenario Forschungsteam, kommentiert durch die Akteure.*
- **MIND THE GAP, die Qualität des Zwischenraums.** Eine differenzierte Betrachtung des Zwischen- und Freiraums schafft vielfältige Qualitäten. Die Stadtplanung begrüßt die Begrünung des Innenhofs sehr, wobei der Investor aufgrund des Kostendrucks weniger Interesse zeigt. Die Qualität der Wohnbebauung kann durch die Begrünung des Innenhofs an Qualität gewinnen und ist bisher eher als privater Raum für die Wohnnutzung und nicht als öffentlichen Park vorgesehen.
→ *Szenario Forschungsteam, kommentiert durch die Akteure.*
- **WELCOME! Das Ankommen im Gebiet.** Eine städtebaulich geschaffene Platzsituation an der Ecke Güterstraße – Wilhelm-Külz-Straße bildet das Eingangstor zum neuen Gebiet. Die beiden Bahnhofsgebäude (Großheiner-Bahnhof und Spreewaldbahnhof) bilden die Erschließungsachse, Sichtbezüge und eine Flaniermeile mit angegliederten Cafés. Es entsteht ein Anlaufpunkt für die Cottbuser Bevölkerung, der einen Mehrwert durch Ankommensqualität und Entschleunigung bietet.
→ *Szenario Forschungsteam, kommentiert durch die Akteure.*
- **QUALITÄT AB PHASE NULL.** Es ist zwingend notwendig, dass die Stadt bei der Entwicklung von neuen Gebieten bereits vor der Planung die „nicht verhandelbaren Qualitäten“ auch für die privat entwickelten Teilflächen festsetzt.
→ *Input PBW*

- **POTENZIAL IM BESTAND.** Bestehende Gebäude und eine bereits vorhandene (Kultur-) Szene sollen in die Planung des MU involviert und als Potenzial genutzt werden, um die Akzeptanz am Standort zu fördern.
→ Input CBSE

Als Fazit des Szenarien-Workshops erhielt das Forschungsteam weitere Rückmeldungen von den Workshopteilnehmenden:

„Der Workshop hat nochmals hervorgebracht, dass sich die Akteure auf die Ausgestaltung und die Festsetzungen des Erdgeschosses entlang der Fußgänger- und Radachse kümmern müssen.“ Carsten Wolff / PBW

„Hinsichtlich der geplanten Dichte in einem Gebiet hat das Werkzeug der Visualisierung den Vorteil, dass man sich das Thema der Qualität diesbezüglich nochmals fokussiert vor Augen führt und eine Diskussion diesbezüglich mit dem Investor anregen kann.“
Maik Hauzenberger / CBSE

Angaben zu Akteuren / Fallbeispiel Bahnhofumfeld Nord / Cottbus

Bei der Bearbeitung des Fallbeispiels fand folgender intensiver Austausch zwischen dem Forschungsteam und involvierten Akteuren statt:

27.11.2019: Interview Stadtverwaltung Cottbus (CBSE) und Planungsbüro Wolff GbR (PBW) (protokolliert) mit Maik Hauzenberger, Dr.-Ing. Sabine Kühne (beide Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich Stadtentwicklung) und Carsten Wolff (PBW), geführt von Selina Lutz (HSLU) und Ben Gabriel (TU Berlin).

19.05.2020: Digitaler Szenarien-Workshop mit der CBSE und dem PBW (transkribiert) mit Maik Hauzenberger (CBSE) und Carsten Wolff (Planungsbüro Wolff GbR), geführt von Selina Lutz (HSLU) und Ben Gabriel (TU Berlin).

Dazu kommen Emails und Telefonate mit den genannten Akteuren zur Verifizierung der im vorliegenden Kapitel angegebenen Inhalte.

Quellenangaben / Fallbeispiel Bahnhofumfeld Nord / Cottbus / Kapitel 5.3

BIAS – Bürgerinitiative „Alte Segeltuchfabrik“, 2006: Bürgerinitiative „Alte Segeltuchfabrik e.V.“. Zugriff: <https://bi-asfcottbus.jimdofree.com> [abgerufen am 03.11.2020].

BIAS – Bürgerinitiative „Alte Segeltuchfabrik“ 2018: Bürgerinitiative „Alte Segeltuchfabrik e.V.“. Stellungnahme des Cottbuser Architekten Thomas Gehre zum Bebauungsplan „Nördliches Bahnhoffeld – Teil Ost“. 28.11.2018. Zugriff: <https://bi-asfcottbus.jimdofree.com/karree-am-spreewald-bahnhof/> [abgerufen am 03.11.2020].

- CB – Stadt Cottbus / Chósebez, 2018a: Auslegung Bebauungsplan W/52,44/109 „Nördliches Bahnumfeld – Teil Ost“. Begründung. Entwurf August 2018. Zugriff: https://www.cottbus.de/.files/storage/file/e08418cf-7809-45b7-85c5-cd76c4022a8c/B-Plan_Noerdliches_Bahnhofsumfeld_Begruendung.pdf [abgerufen am 03.11.2020].
- CB – Stadt Cottbus / Chósebez, 2018b: Stadtumbaukonzept der Stadt Cottbus/Chósebez. 3. Fortschreibung (2018). Konzeptionelle Vertiefung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (INSEK 2035) der Stadt Cottbus. Zugriff: https://www.cottbus.de/.files/storage/file/7cdcd3fd-bfab-4f55-94c6-a17f3549faaa/2019-03-21_STUK_CB_Bericht_final_reduce.pdf [abgerufen am 03.11.2020].
- CB – Stadt Cottbus / Chósebez, 2018c: Präsentation „Beispiel Cottbus - Umbau Bahnhof Cottbus als Drehscheibe der Stadtentwicklung“. Konferenz „Mobilitätsdrehscheibe Bahnhof“. Maik Hauzenberger: Umbau Bahnhof Cottbus. Zugriff: <https://www.vbb.de/unsere-themen/veranstaltungen/konferenz-mobilitaetsdrehscheibe-bahnhof> [abgerufen am 03.11.2020].
- CB – Stadt Cottbus / Chósebez, 2019: Cottbus/ Chósebez 2035. Integriertes Stadtentwicklungskonzept. Bericht, 15.04.2019. Zugriff: https://www.cottbus.de/.files/storage/file/c117413f-87bc-4858-864f-61b0e0c52d06/190415_Bericht_Cottbus_2035_FINAL_reduce.pdf [abgerufen am 03.11.2020].
- CBSE – Stadt Cottbus / Chósebez, Fachbereich Stadtentwicklung, 2007: Integriertes Stadtentwicklungskonzept. Cottbus 2020 – mit Energie in die Zukunft. Zugriff: <https://www.cottbus.de/.files/storage/file/f5ae8ba2-c25b-4176-9dd6-9bc5ffa1eb20/INSEK.pdf> [abgerufen am 03.11.2020].
- CBSE – Stadt Cottbus / Chósebez, Fachbereich Stadtentwicklung, 2010: Stadtumbaustrategie Cottbus 2020. 2. Fortschreibung des Stadtumbaukonzepts als Bestandteil des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (INSEK). Zugriff: https://www.cottbus.de/.files/storage/file/a5ae2bfa-de57-4933-87ea-192b2946eadf/Stadtumbaustrategiekonzept_Cottbus_2020.pdf [abgerufen am 03.11.2020].
- Dorsch – BDC Dorsch Consult Ingenieurgesellschaft mbH, ohne Datum: Cottbus: Neugestaltung Bahnhofsumfeld, Klimagerechtes Mobilitätsverkehrszentrum. Zugriff: <https://www.dorsch.de/projects/project/dproject/neugestaltung-bahnhofsumfeld-klimagerechtes-mobilitaetsverkehrszentrum/show/Project/> [abgerufen am 03.11.2020].
- Hauzenberger, Maik, 2019: Interview Stadtverwaltung Cottbus (CBSE) und Planungsbüro Wolff GbR (PBW). Interview durch Gabriel, Ben; Lutz, Selina am 27.11.2019.
- Hauzenberger, Maik, 2020: Digitaler Szenarien-Workshop mit der Stadtverwaltung Cottbus (CBSE) und dem Planungsbüro Wolff GbR (PBW). Interview durch Gabriel, Ben (TU Berlin); Lutz, Selina (HSLU) am 12.05.2020.
- Horn, Silvia; Kollatz, Ulrich, 2016: Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus. unter besonderer Berücksichtigung der Entwicklungspotenziale für die Cottbuser Innenstadt (Fortschreibung 2015). Zugriff: https://www.cottbus.de/.files/storage/file/6b5e9681-28a5-4dc5-9355-0191b9a778c5/Einzelhandelskonzept_Cottbus_2015_Entwurf-2015-05-22_AenderungJuli2016_komprimiert-final.pdf [abgerufen am 03.11.2020].
- Kühne, Sabine, 2019: Interview Stadtverwaltung Cottbus (CBSE) und Planungsbüro Wolff GbR (PBW). Interview durch Gabriel, Ben (TU Berlin); Lutz, Selina (HSLU) am 27.11.2019.
- LFD – Land Brandenburg, Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, 2018: Cottbus, BP Nördliches Bahnumfeld – Teil OST, kreisfreie Stadt Cottbus. Zugriff: https://www.cottbus.de/.files/storage/file/ca890ecf-5054-45c4-a459-3846cab2b272/Stellungnahme_Landesamt_fuer_Denkmalpflege_Baudenkmalpflege.pdf [abgerufen am 03.11.2020].
- LFU – Land Brandenburg, Landesamt für Umwelt, Abteilung Technischer Umweltschutz, 2018: Bebauungsplan "Nördliches Bahnumfeld - Teil OST" der Stadt Cottbus. Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange. 24.08.2018. Zugriff: https://www.cottbus.de/.files/storage/file/ec8b82ec-544a-4285-9f97-2c2eb1a206eb/Stellungnahme_Landesamt_fuer_Umwelt.pdf [abgerufen am 03.11.2020].
- Wolff, Carsten, 2019: Interview Stadtverwaltung Cottbus (CBSE) und Planungsbüro Wolff GbR (PBW). Interview durch Gabriel, Ben (TU Berlin); Lutz, Selina (HSLU) am 27.11.2019.
- Wolff, Carsten, 2020: Digitaler Szenarien-Workshop mit der Stadtverwaltung Cottbus (CBSE) und dem Planungsbüro Wolff GbR (PBW). Interview durch Gabriel, Ben/Lutz, Selina am 19.05.2020.

5.4. Wohnen & Leben auf dem Schillinggelände / Bielefeld Sennestadt³⁸

Situation / Lage des Entwicklungsgebiets und städtebaulicher Kontext

Der Stadtbezirk Sennestadt liegt, getrennt durch den Teutoburger Wald rund 10 km Luftlinie vom Stadtzentrum Bielefeld entfernt. Das Schillinggelände liegt im südlichen Bereich der Sennestadt und ist von ihrem Zentrum durch die vierspurige Paderborner Straße getrennt. Dort stand von 1884 bis 1991 eine Eisengießerei, die später als Eisenwerk für die Armaturenherstellung genutzt wurde. Wegen der Industrienutzung wurde das Schillinggelände bei der Generalplanung der Sennestadt ab 1954 durch Prof. Bernhard Reichow und auch später nicht einbezogen. Nach Einstellung der industriellen Fertigung 2005 folgte eine Bodensanierung.

Das rund 11,7 ha große Plangebiet liegt innerhalb des Stadtumbaugebiets Bielefeld-Sennestadt und weist diverse Bestandsnutzungen im östlichen Bereich auf. Seit 2010 besteht ein gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept „INSEK Stadtumbau Sennestadt“, welches in Bürgerforen behandelt wurde. Mit der Fortschreibung des INSEK 2017 war ausdrücklich das Ziel verbunden, den Rückbau der Paderborner Straße planerisch sicherzustellen und dabei die Planungen zur Verlängerung der Stadtbahnlinie 1, sowie die Forderung des Rad- und Fußgängerverkehrs einzubinden.

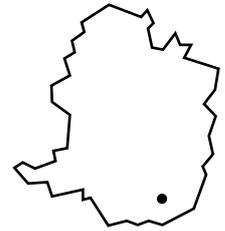


Abbildung 83 – Lage des Entwicklungsgebiets im Stadtgebiet Bielefeld (© CCTP 2020)



Abbildung 84 – Schillinggelände, Bielefeld Sennestadt (gestrichelt). Luftbild, Maßstab ca. 1:10.000, genordet (Google Maps Bilder © GeoBasis-DE/BKG, GeoContent. Maxar Technologies, Kartendaten © 2020. Zugriff: <https://goo.gl/maps/TK12H6gb9WBeeea47> [abgerufen am 21.12.2020])

³⁸ Die Inhalte des Fallbeispiels basieren auf Recherchen öffentlich zugänglicher Dokumente, zur Verfügung gestellten Dokumenten sowie auf Interviews, Workshops und Telefonaten mit Akteurinnen und Akteuren der Sennestadt GmbH (SEN) und Jung Stadtkonzepte – Stadtplaner und Ingenieure (JSTK). Das Bauamt der Stadt Bielefeld konnte leider nicht für Anfragen zur Verfügung stehen. Die genauen Angaben und Quellen finden sich am Ende des Fallbeispiels Wohnen & Leben auf dem Schillinggelände Bielefeld Sennestadt.



1 Kreuzkirche Altmühlstraße/Paderborner Straße, Blick nach Westen



2 Blick zur Unterführung Altmühlstraße/Paderborner Straße, Blick nach Nordwesten



3 Bestehendes Bürogebäude/Paderborner Straße, Blick nach Nordwesten



4 Bereich bestehende Villen mit Baumbestand/Paderborner Straße, Blick nach Südosten



5 Unterführung zur Hans-Christian-Andersen-Schule/Paderborner Straße, Blick nach Nordwesten



6 Abzweig Paderborner Straße, Blick nach Südwest



7 Waldweg Fortführung Abzweig Paderborner Straße, Blick nach Südwest



8 Spielplatz im Wald, Blick nach Osten



9 Waldweg, Blick nach Osten



10 Waldweg zur Altmühlstraße, Blick nach Osten



11 Brachfläche in Gebietsmitte, Blick nach Norden



12 Altmühlstraße, Blick nach Westen

Abbildung 85 – Schillinggelände, Bielefeld Sennestadt. Fotografien Standorte (1) bis (12) (© CCTP 2019)



Abbildung 86 – Schillinggelände, Bielefeld Sennestadt. Luftbild Standorte / Fotografien. Ohne Maßstab, genordet (Google Maps Bilder © GeoBasis-DE/BKG, GeoContent. Maxar Technologies, Kartendaten © 2020: Zugriff: <https://goo.gl/maps/TK12H6gb9WBeeea47> [abgerufen am 21.12.2020])

Entwicklungskonzept / Quartier, Nachbarschaft und Freiraum

Die unmittelbare Nähe zum Zentrum der Sennestadt bietet das nötige Potenzial zur Ansiedlung zeitgemäßer Wohnformen in geordneter Mischung mit wohnverträglichem Gewerbe. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung diene ein Bebauungsplan sowie der Flächenerwerb durch die Sennestadt GmbH. Ziel der Planung des Schillinggeländes ist die Entwicklung zentrumsnaher Wohnnutzungen sowie die Ansiedlung von nicht wesentlich störenden Gewerbenutzungen. Die Planung soll eine verträgliche Gliederung der Flächen in allgemeine Wohngebiete WA, urbane Gebiete MU (zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses als Mischgebiete MI vorgesehen) und Flächen für den Gemeinbedarf ermöglichen und das städtebauliche Zusammenwachsen mit dem Zentrum der Sennestadt über die Paderborner Straße hinweg fördern. Besondere Bedeutung kommen den Freiraumzusammenhängen und Wegeverbindungen zu. Die bestehenden Wohngebäude und kirchlichen Nutzungen werden in die städtebauliche Neuordnung einbezogen.

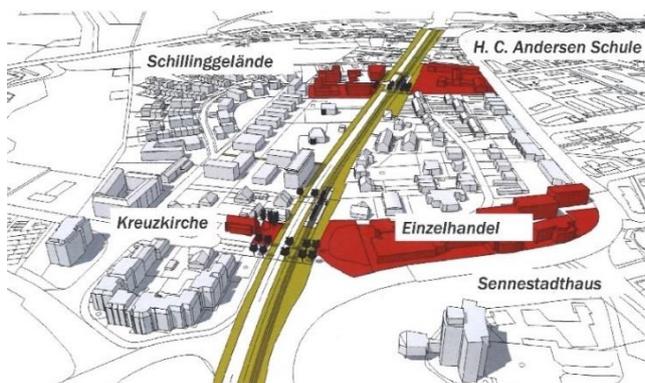


Abbildung 87 – Neue Verbindungen Schillinggelände (© Sennestadt GmbH 2013)

Als Grundlage für die Entwicklung des Schillinggeländes dient eine Marktanalyse, auf deren Grundlage dort eine „Klimasiedlung“ entsteht. Der Entwurf des allgemeinen Wohngebiets mit der Gliederung in Wohnhöfe und der Verzahnung mit dem Waldrand basiert auf einem politischen Beteiligungsprozess. Das gewählte Nutzungsspektrum im MU dient dazu, dass neu entstehende Gebiet über die Paderborner Straße hinweg an das Zentrum der Sennestadt und die sich dort befindenden Nutzungen anzuschließen. Das Alleinstellungsmerkmal „Klimaschutzsiedlung“ soll mit Blick auf die soziale Mischung in Sennestadt auch urbane Leitmilieus ansprechen. Die verbindlichen Festsetzungen in Bezug auf den Freiraum betreffen fast ausschließlich das WA. Am Übergang zum Wald sind ein öffentlicher Waldpark und private Grünflächen vorgesehen. Die Nutzung der bestehenden bewaldeten Flächen als Baugebiet wurde durch Kompensationen in der Umgebung möglich. Im MU-Bereich findet sich an der nördlichen Schnittstelle zum bestehenden Quartier eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung als öffentlicher Platz, dessen Qualitäten erst mit der Nutzung einer in Planung befindlichen, unmittelbar angrenzenden Stadtbahnhaltestelle definiert werden. Neben dem Verbot von Steingärten gibt es im MU entlang der Paderborner Straße Festsetzungen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen.

Die Sennestadt ist seit 2017 formal ein Gebiet der „Sozialen Stadt“ (vgl. BI ohne Datum).

Mobilitäts- und Energiekonzept

Für das Schillinggelände wurde kein spezifisches **Mobilitätskonzept** erarbeitet. Diese gesamtstädtische Aufgabe läuft bereits über andere Projekte im Quartier. Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Neuanlage einer von der Paderborner Straße abgehenden 8,5 bis 11,0 m breiten öffentlichen Abzweigung zu einer bestehenden Sammelstraße mit einer 6,5 m breiten Zwischenverbindung zur rückseitigen Erschließung des MU. Das WA wird durch schmale Bewohnerwege und eine weitere parallele Spange erschlossen. Noch verfügt das Planungsgebiet über keinen direkten ÖPNV-Anschluss, jedoch soll das Schillinggelände mit der beabsichtigten Verlängerung der Stadtbahn in Zukunft zwei Haltestellen erhalten. In der Planung ist auf privaten Grundstücken mit Ein- und Zweifamilienhäusern jeweils ein notwendiger Stellplatz pro Wohneinheit nachgewiesen. Mit dem Ziel des schonenden Umgangs mit Grund und Boden sollen Stellplätze möglichst als zusammenhängende Gemeinschaftsanlagen entstehen oder innerhalb der bebaubaren Flächen verbleiben. Tiefgaragen sollen zur Vermeidung zusätzlicher Versiegelung von Böden und zur Förderung grundstücknaher Versickerung, Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser auf bebaubare Flächen beschränkt bleiben. Die Erschließungsplanung sieht auf den öffentlichen Verkehrsflächen zusätzlich 35 öffentliche Stellplätze vor. Insgesamt handelt es sich für Bielefeld um einen sparsamen Umgang mit Verkehrsflächen.

Die Gebäude auf dem Schillinggelände sind in ein **Energiekonzept** eingebunden, das einer Klimaschutzsiedlung (vgl. EA ohne Datum) angemessen ist. So ist z.B. ein kaltes Wärmenetz vorgesehen, das entsprechende Nebenanlagen für die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser umfasst.

Akteure und Instrumente / Prozessablauf

Bei der Entwicklung des Schillinggeländes sind folgende **Akteure** beteiligt:

Die **Sennestadt GmbH** (SEN) ist als städtische, jedoch unabhängige und gemeinnützige Entwicklungsgesellschaft (seit 2005) die Haupteigentümerin des Schillinggeländes³⁹. Sie hat die Möglichkeit, die Entwicklung bis ins Detail zu begleiten und damit auch Qualitäten bis zur Umsetzung durch entsprechende privatrechtliche Verträge zu sichern. Die Sennestadt GmbH steht im aktiven Diskurs mit vielen Forschungsträgern und lässt daraus entstehende Erkenntnisse direkt in ihre Entwicklung einfließen (vgl. Sennestadt 2017).

Das Planungsbüro **Jung Stadtkonzepte** (JSTK) hatte sich 2011 im Ausschreibungsverfahren mit einem stark prozessorientierten Konzept durchgesetzt. Statt einer städtebaulichen Skizze wurde zunächst eine Markt- und Standortanalyse, sowie eine Programmentwicklung mit Politik und zivilgesellschaftlichen Akteuren empfohlen.

Das **Bauamt der Stadt Bielefeld** ist die plangebende Behörde.

Von Anfang an haben sich Eigentümer und Planer abstrakt mit den Qualitäten beschäftigt und mit den Stakeholdern klare Vorgaben vereinbart, die im Bezirk auch politisch beschlossen wurden (vgl. BIVS 2012: 16ff).

„Und deswegen war es auch Gold wert, dass wir am Anfang mit der Bezirksvertretung, mit dem Sennestadt-Verein, und anderen Akteuren der Stadtbau erst einmal über grundlegende Qualitäten gesprochen haben und die auch zum Beschluss empfohlen haben. Wir haben immer erinnern können: Das sind eure Qualitäten, die habt ihr auch so beschlossen.“ (Armin Jung / JSTK, 19.11.2019)

Das Werben für städtebauliches Handeln hat einen schweren Stand in der sektoralen Kommunalverwaltung. Es fehlen bislang weitere geregelte Verfahren, wie nach Abschluss des Bebauungsplans die Qualitäten für die Umsetzung gesichert werden.

Folgende **formelle und informelle Instrumente und Verfahren** kommen zum Einsatz:

In einem **kooperativen Leitbildprozess** (2007/2008) wurden in mehreren Workshops Einschätzungen Visionen und Anregungen mit ausgewählten Teilnehmern gesammelt und an einem Aktionstag mit der Bevölkerung diskutiert. Die identifizierten Handlungsfelder umfassen z.B. das Image, Grün-/Freiraum, Verkehr, soziales Miteinander, wohnungsnaher Infrastruktur oder die Rolle der Sennestadt in der Stadt Bielefeld und in der Region (vgl. Schulz 2007/2008a).

Ein **integriertes städtebauliche Entwicklungskonzept ISEK** wurde beschlossen (2008), um auf den demografischen Wandel und die Veränderung der Wirtschaftsstrukturen

³⁹ Die Sennestadt GmbH ist Eigentümerin der meisten Grundstücke im WA sowie ca. 1/3 der Flächen im MU im nördlichen Bereich des Schillinggeländes. Die übrigen Flächen des MU sind im Eigentum von Privaten.

zu reagieren. Der Stadtrat Bielefeld definiert darin die Sennestadt als einen der Handlungsbereiche (vgl. Schulz 2008b).

Als Anlaufstelle wurde ein **Stadtumbaubüro** im bestehenden Sennestadt-Pavillon (2008) eingerichtet, in dem sich Interessierte über den Stand des Stadtumbaus informieren können (vgl. BI 2020b).

Im **gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept Sennestadt INSEK** (2010) wird die Sennestadt als Stadtumbaugebiet⁴⁰ und Gebiet der Sozialen Stadt⁴¹ ausgewiesen. Das Schillinggelände soll als ehemaliges Industriegebiet revitalisiert werden und ein neues, urbanes Image erhalten (vgl. BIBA 2010).

In einem **Beschluss** der Bezirksvertretung Sennestadt (21.06.2012) im Kontext des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Schillinggelände sind Qualitätsziele zu den Themen Klimaschutz, Verkehr, Wohnen und Landschaft, Wohnen und Arbeiten, Nachbarschaft und Gemeinschaft sowie Markt- und Standortanalyse definiert (vgl. BIVS 2012: 16ff).

In der **Fortschreibung des INSEK** (s.o.) fand ein öffentliches Bürgerforum statt (2017), an denen die Themen Mobilität, Vernetzung, Zentrum Sennestadt, Freiräume/Stadtlandschaft, Quartiere und Zusammenleben diskutiert wurden. Dazu kamen später Stadtpaziergänge. Eines der Hauptanliegen ist die Überwindung der aktuellen trennenden Wirkung der Paderborner Straße und damit die bessere Verbindung und gegenseitige Unterstützung der Stadtteile der Sennestadt. Dies soll erfolgen, indem Planungssicherheit bzgl. des Rückbaus der Paderborner Straße und der Verlängerung der Stadtbahnlinie sowie des Ausbaus von Fuß- und Fahrradwegen geschaffen wird (vgl. BIBA 2017).

Im Verlauf der Planungen wurde eine **Fibel Schillinggelände – Klimaschutzsiedlung Sennestadt** erstellt (2020). In ihr werden die wichtigen Entwicklungsschritte aufgezeigt, Absichten und Rahmenbedingungen erläutert (z.B. die Farben der Sennestadt), die mit der Realisierung des Schillinggeländes als Klimaschutzsiedlung verknüpft sind. Zielgruppe sind dabei vorwiegend zukünftige Bewohnende (vgl. Sennestadt 2020).

⁴⁰ im Rahmen des Förderprogramms „Stadtumbau West“

⁴¹ https://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Programm/SozialeStadt/soziale_stadt_node.html

In der folgenden Darstellung ist der bisherige Projektablauf mit seinen wesentlichen Verfahrensschritten abgebildet.

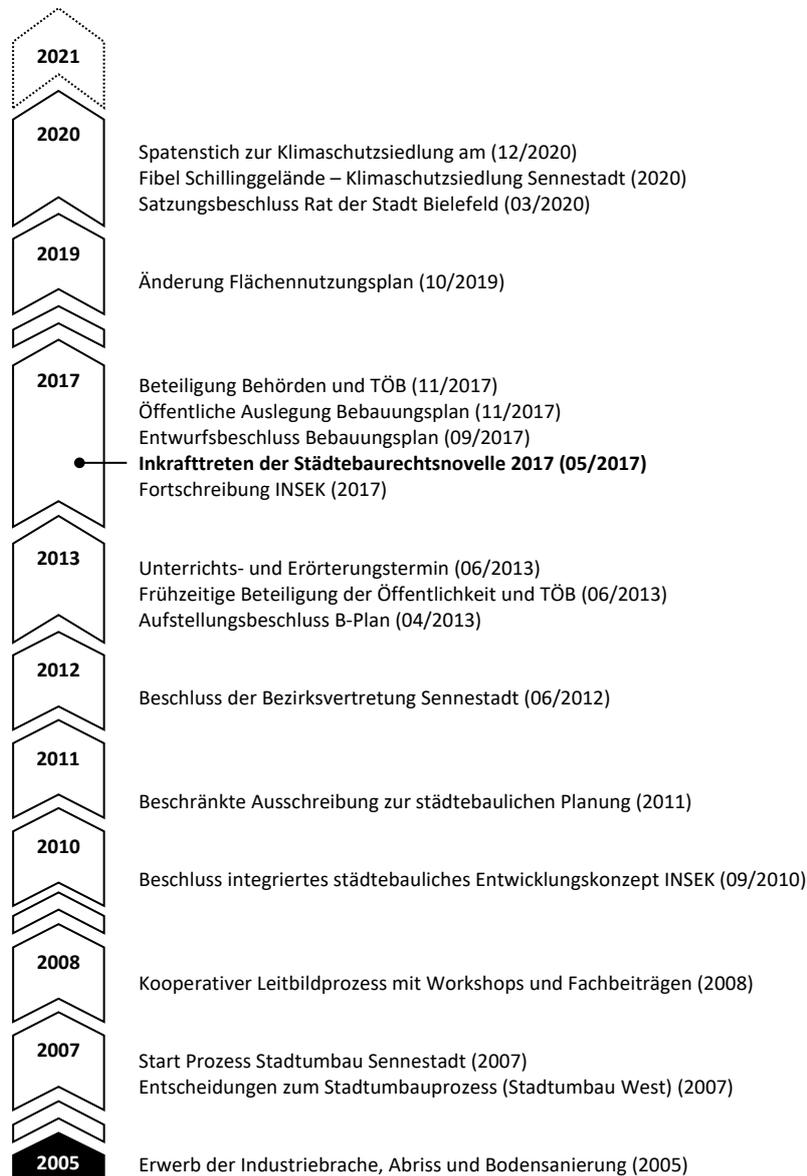


Tabelle 11 – Prozessablauf Bielefeld Sennestadt Schillinggelände von 2005 bis 2021 (© CCTP 2020)

Herausforderungen im Planungsprozess / Learnings

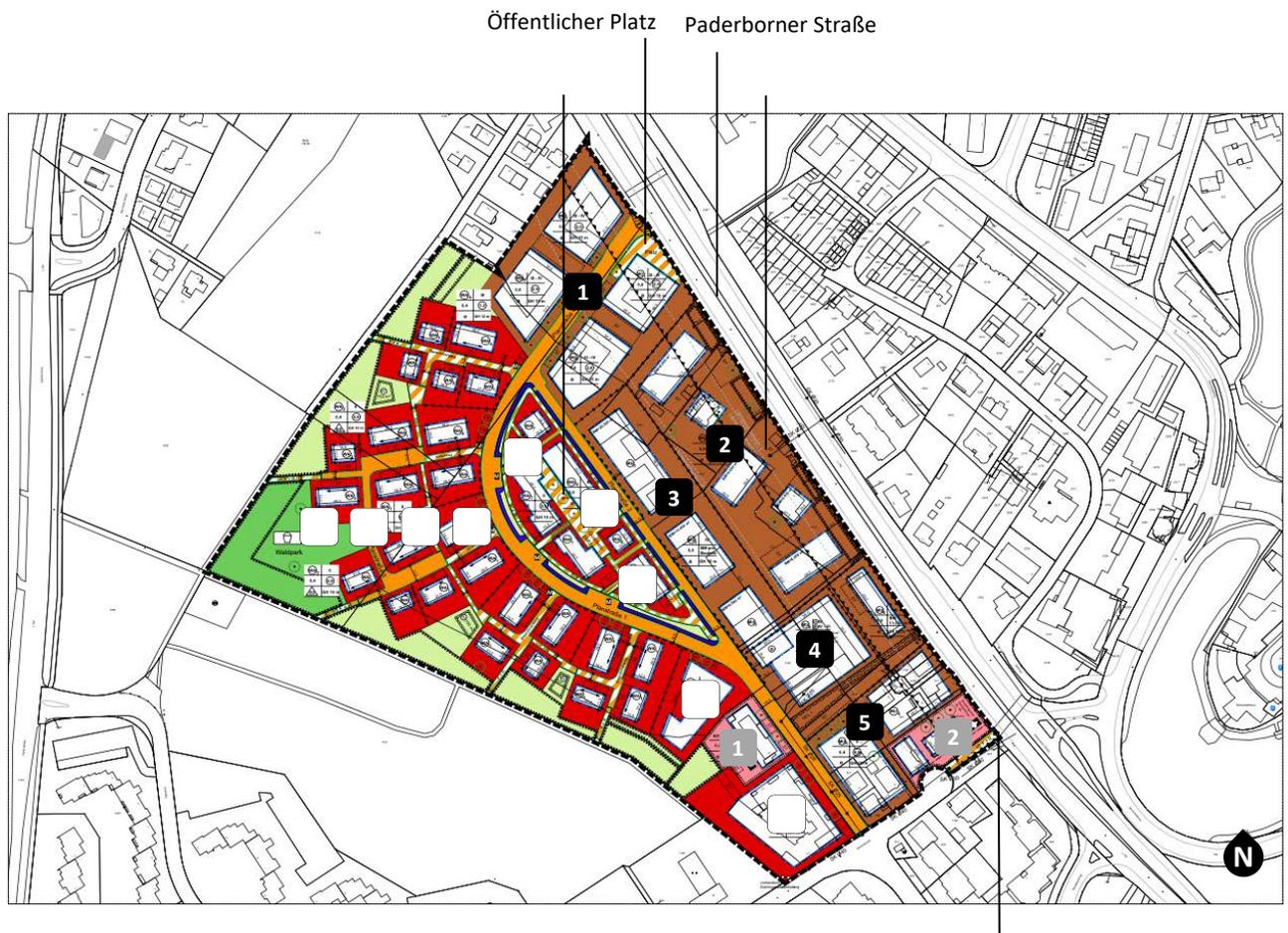
Die Herausforderungen bei der Planung des Schillinggeländes ergaben sich nicht spezifisch durch den Einsatz des MU, sondern vielmehr durch die Rahmenbedingungen der ungewissen Zukunft der Paderborner Straße und der Verlängerung der Stadtbahn, welche direkten Einfluss auf die Anbindung des Schillinggeländes haben.

Aus Sicht des Planers (JSTK) und der Eigentümerin (SEN) fehlte im Verlauf des Prozesses sowie in der Diskussion der städtebaulichen Qualitäten und des dafür erforderlichen Projektentwicklungsprozesses seitens der Stadt ein Gegenüber auf Augenhöhe.

Bebauungsplan / Art und Maß der baulichen Dichte / Nutzung

Städtebaulich wird das Plangebiet zunächst in zwei Arten der baulichen Nutzung aufgeteilt: Zwischen der Paderborner Straße und der ersten Erschließungsstraße liegt ein Streifen von ca. 100 m x 470 m, der als MU ausgewiesen ist. Dort soll eine urbane Nutzungsmischung aus Wohnen und Arbeiten entstehen, bestehende Nutzungen integrieren und neue Verbindungen in Richtung des Zentrums der Sennestadt schaffen. In diesem Teilbereich sorgt eine überwiegend viergeschossige Bebauung für das städtebauliche Grundmuster, geprägt von konzentriert verdichteten Blöcken und durchgrüntem Freiräumen. Ein bis zu sechsgeschossiger und auf 22 m Höhe begrenzter Turm markiert den Ort des ehemaligen Schilling-Verwaltungshochhauses. Die großen Villen mit ihrem alten ansehnlichen Baumbestand bleiben in ihrem ortsbildprägenden Charakter weitgehend erhalten, möglich sind lediglich punktuelle Nachverdichtungsmöglichkeiten. Dieser Bereich des Plangebiets war ursprünglich als Mischgebiet MI vorgesehen. Im MU beträgt die GRZ 0,4 bis 0,6 und die GFZ 0,8 bis 2,0. In einigen Baufeldern sind Baumassen von 6.000 bis 24.000 qm bei Gebäudehöhen von 10 bis 22 m vorgegeben.

Für das restliche Gebiet bis zum Waldrand ist reine Wohnnutzung vorgesehen (WA). Einerseits befinden sich im südwestlichen Teil fünf Wohnhöfe mit fächerartig ausgebildeten Hausgruppen und niedriger baulicher Dichte (GFZ 0,8 bis 1,3 und GRZ von 0,4). Andererseits entsteht im Mittelpunkt des Gebiets eine leicht verdichtete, etwas höhere Wohnbebauung mit einem Quartiersplatz (GFZ 0,8 bis 1,3 und GRZ 0,6). Diese „Insel“ ist von umlaufenden Fuß- und Radwegen sowie Grünflächen als private Gemeinschaftsflächen umrandet.



Legende der wichtigen Baugebietstypen (Farbkennzeichnung gem. BauNVO):

WA		MU		Gemeinbedarf	
1	...	8	1	...	5
			1	2	

Übergang zum Zentrum Sennestadt

Abbildung 88 – Bebauungsplan „Wohnen und Arbeiten am Schillinggelände“. Beschlussfassung vom 05.03.2020. Farbkennzeichnung gem. PlanZV, ohne Maßstab (Stadt Bielefeld 2020)

Neben dem Bebauungsplan wurde als Teil der Satzung ein verbindlicher Gestaltungsplan erarbeitet, der mögliche Baukörper und Grünflächen aufzeigt.

„Der B-Plan regelt Massenzahl, Größe, Maßstäbe und Mischung – also Nutzungsdiversität. Danach muss es eigentlich investorenbegleitende Verfahren geben, welches dann innerhalb dieser Mischung ein regulierendes Moment übernimmt. Das fehlt in der Regel und es gibt große Unsicherheiten und Überforderungen im Detail. Da fehlen dann plötzlich kleinteilige Sicherheiten.“ (Armin Jung / JSTK, 19.11.2019)



Abbildung 89 – Gestaltungsplan „Wohnen und Arbeiten am Schillinggelände“. Beschlussfassung vom 05.03.2020. Ohne Maßstab (Stadt Bielefeld 2020)

Motiv für MU in der Phase der Bauleitplanung

Während des Aufstellungsbeschlusses wurde für den urbanen Bereich des Planungsgebietes ein Mischgebiet vorgesehen. Nach der Inkraftsetzung der Baurechtsnovelle schlug gemäß der Aussage des Planers und Eigentümers das Bauamt Bielefeld für diese Flächen das Urbane Gebiet MU vor, um eine variabelere Nutzungsmischung zu erreichen. In der aktuellen Planung dient das MU mit den zentrumsnahen Arbeitsplätzen als Bereich, der auch mit einer „ruppigen Mischung“ (Jung 2019) umgehen oder diese sogar zum Thema machen kann. Außerdem ergibt sich damit die Chance, etwas Neues auszuprobieren.

Das MU wurde anstelle des MI für ein (zukünftig) variables Mischungsverhältnis gewählt. Es dient zur Anbindung an das bestehende Zentrum der Sennestadt und als Puffer zwischen allgemeinem Wohngebiet und Verkehrslärm.

Umgang mit Dichte und Freiflächen im MU

Im MU erfolgt die Regelung der zulässigen Dichte teilweise über die Festlegung der Baumasse pro Baufeld zur flexiblen Ausgestaltung der Geschosshöhen innerhalb maximaler Gebäudehöhen. Nutzungsflexibilität entsteht z.B. durch Festlegung der Baumasse und Baugrenzen im Bebauungsplan, wodurch vielfältige Geschosshöhen möglich sind.

Um in der Klimaschutzsiedlung Solarnutzungen zu ermöglichen, sind Gebäudestellung, Höhen und Schnittkonfigurationen aufeinander abgestimmt. Im MU und im WA sind Staffelgeschosse in begrenztem Umfang möglich, womit die wahrgenommene Gebäudehöhe auf Straßenniveau gestaltet und gesteuert wird. In einem der nördlichen MU-Baufelder ist ein städtebaulicher Akzent mit bis zu sechs Vollgeschossen definiert. „Die möglichen Bauvolumen im MU ergeben sich auch aufgrund einer angemessenen

Stellplatzanzahl“ (Jung 2019). Die Versickerungsflächen sind naturnah auszubilden und es besteht eine Pflicht, die Außenflächen grün/gärtnerisch zu gestalten. Im Bereich der bestehenden Villen soll der Baumbestand weitestgehend erhalten bleiben (vgl. Gestaltungsplan). Sowohl im WA als auch im MU sind Steingärten nicht erlaubt.

Umgang mit Mischung und Nutzungskonflikten im MU

Im MU besteht keine feste Nutzungszuweisung, doch sind mögliche Standorte für ein Hotel, ein medizinisches Versorgungszentrum (MU 1), WohnenPlus mit ambulanter Pflege und ein Wohnkomplex mit neuen Wohnformen (z.B. Genossenschaften) vorgesehen. Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie sonstige Gewerbebetriebe sollen die Nutzungsmischung unterstützen. Die Nähe zu bestehenden und im Sinn des Stad- tumbaus zu stärkenden Nutzungen führte dazu, Einzelhandelsbetriebe auszuschließen. Kurze Wege zwischen den Nutzungen sind bereits auf diese Weise gewährleistet. Ebenfalls ausgeschlossen sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des BauNVO § 4 a Abs. 3 Nr. 2 und Anlagen für kirchliche Zwecke (bereits bestehend im südlichen Teil des Plangebiets).

Umgang mit Lärm im MU

In einem Lärmgutachten wurde festgestellt, dass – unabhängig von der Verkehrs- entwicklung der Paderborner Straße – Teile des Plangebiets zu hohen Lärm- belastungen für Wohnnutzungen ausgesetzt sind. Aus diesem Grund wurde ein 30 m breiter Streifen parallel zur Paderborner Straße definiert, in dem entsprechende Schallschutzanforderungen an Hochbauten formuliert sind. Dort bestehende Bauten unterliegen dem Bestandsschutz und müssen nicht zwingend ertüchtigt werden.

Auf dem Schillinggelände dient das MU – zwar nicht vordergründig, aber auch – als Lärmpuffer zwischen der Paderborner Straße und den allgemeinen Wohngebieten.

In Abwägung der Gesamtsituation soll eine Nutzungseinschränkung im Urbanen Gebiet aus städtebaulichen Gründen auf ein verträgliches Mindestmaß beschränkt bleiben. Innerhalb des 30 m breiten lärmbelasteten Bereichs entlang der Paderborner Straße sind als Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen für Wohn- und Büronutzungen besondere bauliche Schutzmaßnahmen nach DIN 4109 auf der Grundlage des Lärmpegelbereichs IV erforderlich. Wohnnutzungen bleiben jedoch im MU grundsätzlich zulässig.

Gebäudetypologie, Nutzungsmischung, Erdgeschosse und Wohnformen

Im MU des Schillinggeländes sind Baubereiche ausgewiesen, die mittels der Baumasse innerhalb der Baugrenzen unterschiedliche Gebäudetypologien zulassen. Grundsätzlich sind Punktbauten und (durchbrochene) Blockrandgebäude möglich. Die Festsetzungen im MU ermöglichen somit eine Flexibilität bei der Art der Nutzung und bei der Gebäudetypologie. Da Einzelhandel ausgeschlossen ist, kommen für die Erdgeschosse Gastronomie, Gewerbe, Büros und Wohnen in Frage. Der Bebauungsplan enthält keine spezifischen Aussagen zu den Nutzungen der Erdgeschosse.

Die Festsetzung einer Baumasse im MU des Bebauungsplans ermöglicht gleichzeitig eine Flexibilität bei der Art und Mischung der Nutzung sowie bei der Umsetzung der Gebäudetypologie.

Bei der Umsetzung der Planung können im Geschosswohnungsbau ca. 50 Wohneinheiten im MU und auf ca. 80 Baugrundstücken mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern ca. 90 Wohneinheiten im WA entstehen. Von den insgesamt ca. 140 Wohneinheiten sollen ca. 25 % mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden.

Die Dachformen und Dachneigungen im Plangebiet orientieren sich am Gebäudebestand des Generalbebauungsplans der Sennestadt von Bernhard Reichow von 1956 und interpretieren diesen zeitgemäß: im WA sind Flachdächer und flach geneigte Pultdächer sowie flach geneigte Satteldächer festgesetzt und im MU sind aufgrund der erwarteten Nutzungen Flachdächer und Pultdächer vorgesehen.

Umgang mit Qualitäten und Wandelbarkeit auf Ebene der Gebäudetypologie

Für die Fassadengestaltung der Gebäude des Planungsgebiets ist ein verbindliches Farb- und Materialkonzept inkl. Farbfächer verfasst, das sich an die ursprüngliche Sennestadt anlehnt und je nach Nutzung, Lage und Gebäudevolumen differenzierte Vorgaben macht.

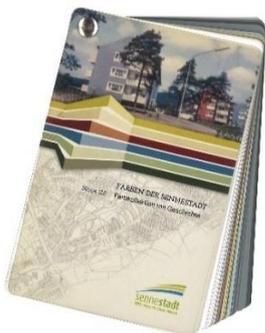


Abbildung 90 – Farbfächer Farben der Sennestadt (© Sennestadt GmbH)

Was die Qualitäten des öffentlichen Raums betrifft, so hatte die Kommune Vorgaben technischer Art, nicht aber hinsichtlich der Qualität erstellt. Diverse Aspekte zur Gestaltung und Nutzung der öffentlichen Räume werden deshalb durch die gemeinnützige Sennestadt GmbH über privatrechtliche Verfahren gesichert. Der Vorteil der Sennestadt GmbH als Tochtergesellschaft der Stadt und gleichzeitig als Eigentümerin und Entwicklerin ist die Möglichkeit, die Qualitäten zu definieren und sie bis zum Verkauf an den Endnutzer zu begleiten sowie die Gestaltung durch vertragliche Auflagen zu sichern.

Entwicklungsgesellschaften in städtischem Auftrag können die Chancen der Qualitätssicherung erhöhen, da sie in ihrer Position gewollte Qualitäten verbindlich einfordern können (z.B. bei der Erstellung des Bebauungsplans oder beim Weiterverkauf von Baufeldern und Grundstücken).

Wenn öffentlich zugängliche Flächen auf privatem Grund durch privatrechtliche Verfahren reguliert sind, entstehen hybride, öffentlich wahrgenommene Räume. Dadurch hat die öffentliche Hand keine Einflussnahme mehr. Öffentliche Räume sollten in der Verantwortung der Kommune bleiben.

Eine Stadt als Trägerin der Planungshoheit sollte ihre Qualitätsansprüche nicht auf technische Vorgaben beschränken.

Szenarien-Workshop / Szenarien „Urbaner Gebiete“

Um die Wandelbarkeit und Nutzungsflexibilität der MU vertieft zu prüfen fand ein Szenarien-Workshop mit der Sennestadt GmbH (SEN) und mit Jung StadtKonzepte (JSTK) statt (14.05.2020).⁴²

In diesem digital⁴³ durchgeführten Szenarien-Workshop wurden die Rolle und die baulich-räumliche Situation sowie die Wandlungsfähigkeit der MU anhand eines Ausschnitts im Plangebiet auf der Basis eines Workshopleitfadens (siehe Anhang) diskutiert.

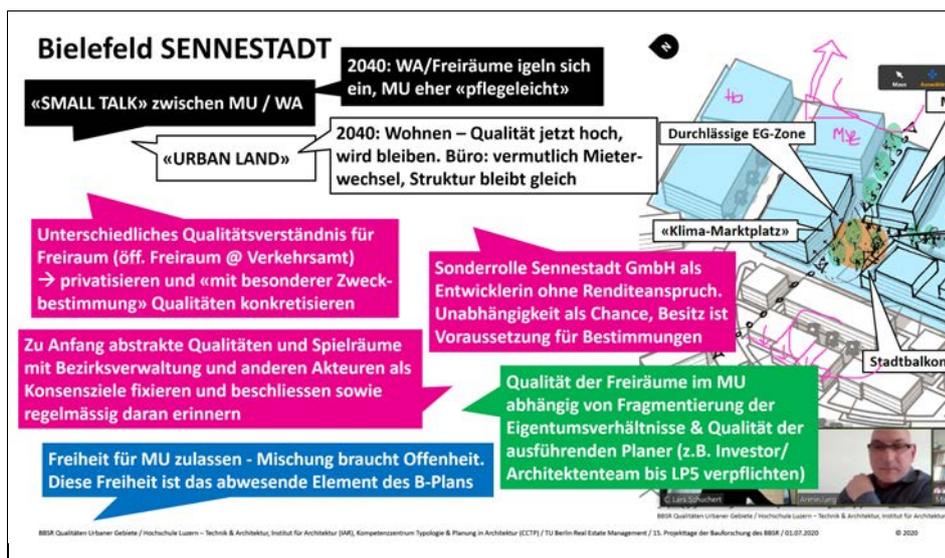


Abbildung 91 – Schillinggelände, Screenshot digitaler Szenarien-Workshop (© CCTP / TU Berlin 2020)

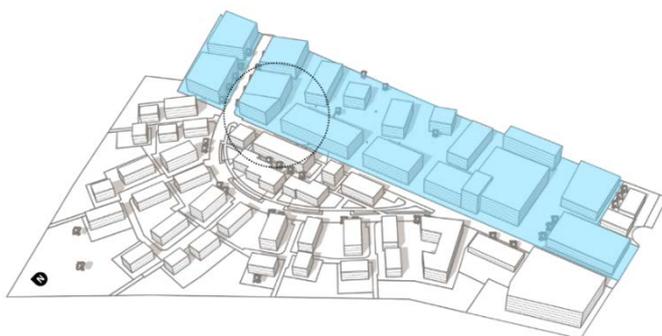


Abbildung 92 – Schillinggelände, Fokusbereich Szenarien-Workshop (© CCTP / TU Berlin 2020)

⁴² Die genauen Angaben finden sich am Ende des Fallbeispiels Schillinggelände Bielefeld Sennestadt.

⁴³ bedingt durch die Reiseeinschränkungen während der COVID-19-Pandemie 2020.

Qualitäten „Urbaner Gebiete“

Im gewählten Planausschnitt spiegelte das Forschungsteam die baulich-räumlichen Qualitäten der MU vor dem Hintergrund der erarbeiteten sieben Thesen urbaner Qualität (vgl. Kapitel 4.3) und stellte sie den Teilnehmenden gemäß den Betrachtungsebenen *Gebäude*, *städtebauliche Figur*, *Zwischenraum* und *Schnittstellen zu Nachbargebieten* vor.

Gebäude	<ul style="list-style-type: none"> – Bestand als Ressource (Reichow-Planung) – Farb-/Materialkonzept – abwechslungsreicher Fassadenraum – vertikale Gliederung – Baumassenzahl BMZ zur flexiblen Ausgestaltung der Geschosshöhen
Städtebauliche Figur	<ul style="list-style-type: none"> – unterschiedliche Typologien & Körnung (Villa, Zeile) – Quartierszentrum, Wohngebiet – Nutzungsflexibilität – Nutzung an Gebäudestruktur/-größe ablesbar – Staffelgeschosse zur geringeren Raumwirkung – Reichow-Planung als Vorbild – Lärmschutzkorridor
Zwischenraum	<ul style="list-style-type: none"> – öffentliche Räume mit Nischen – Zwischenraum als ergänzender Übergangsbereich – WA: naturnahe Freiräume, private Gärten, Quartierplätze, Bewohnerwege, Aneignungs-/Begegnungsräume – MU: Durchgrünung (geplant)
Schnittstellen zu benachbarten Gebieten	<ul style="list-style-type: none"> – soziale Mischung durch verschiedene Bewohnergruppen (inkl. sozialer Mietwohnungsbau) und Gewerbebau – WA – Stadt-Landschaft-Vernetzung – MU – öffentlicher Platz im Norden an Schnittstelle zur bestehenden Sennestadt.

Tabelle 12 – Bielefeld Schillinggelände. Szenarien-Workshop. Qualitäten (© CCTP 2020)

Funktion / Rolle „Urbaner Gebiete“

In der Diskussion beschrieben die teilnehmenden Akteure die Funktionen und Rollen der MU im ausgesuchten Planausschnitt mit folgenden assoziativen Titeln:

➤ **URBAN LAND**, welches ermöglicht, dass auch am Stadtrand urbane Qualitäten erzielt werden können

➤ **SMALLTALK** zwischen MU und WA

Aus den genannten Titeln sind im Fazit zum Fallbeispiel entsprechende Gestaltungsbausteine abgeleitet. Dort finden sich auch die ausführlichen Erläuterungen.

Fiktive Szenarien / „Urbane Gebiete“

Neben den von den Akteuren genannten Funktionen und Rollen wurden in der Vorbereitung zum Szenarien-Workshop durch das Forschungsteam verschiedene fiktive Szenarien mit entsprechenden stadträumlichen Situationen auf Basis der sieben Thesen urbaner Qualität (siehe Kapitel 4.3) entwickelt. Sie veranschaulichen skizzenhaft mögliche Zukünfte des Planausschnitts und dienen als Grundlage der vertieften Diskussion über den langfristigen Wandel der MU auf dem Schillinggelände der Sennestadt.

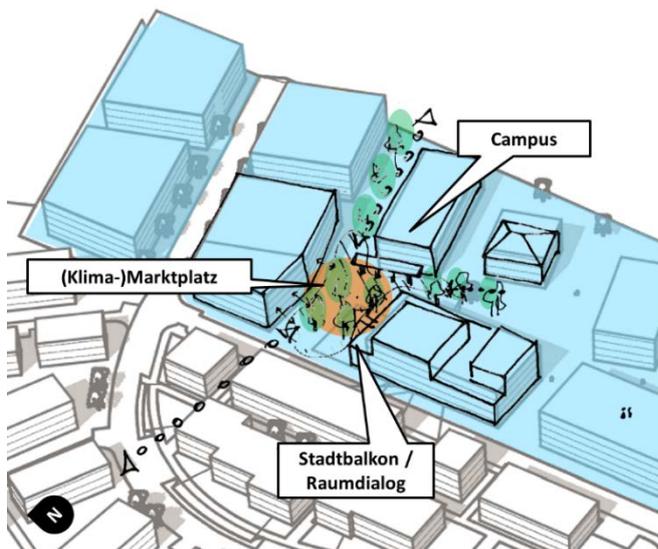


Abbildung 93 – Schillinggelände, Fiktive Szenarien, Skizze Szenarien-Workshop (© CCTP / TU Berlin 2020)

- **CAMPUS, der die Nutzungsmischung erlebbar macht**
- **RAUMDIALOG / STADTBALKON, der eine zusätzliche Erlebnisdimension erlaubt**
- **(KLIMA) MARKTPLATZ, der im Gebiet einen wechselseitigen Begegnungsort ermöglicht**

Die assoziativen Bezeichnungen der Szenarien ergänzen die bereits genannten „Gestaltungsbausteine“. Im spezifischen Kontext des Schillinggeländes sind dort auch weitere Erläuterungen und Argumente für bzw. gegen den Einsatz im Plangebiet wiedergegeben.

Wandel und Reaktionen / „Urbane Gebiete“

In Bezug auf die Wandlungsfähigkeit der MU im Planausschnitt müssen die zukünftigen Entwicklungen abgewartet werden. Die planungsrechtlichen Grundlagen lassen ein großes Spektrum zu, was für das Schillinggelände sehr begrüßt wird. Außerdem ist auch ein Wandel der Vorgaben für verschiedene Nutzungen in der Zukunft denkbar, die dieses Spektrum evtl. erweitern oder wieder einschränken.

Bielefeld unterliegt keinem hohen Transformationsdruck. Deshalb wird nicht davon ausgegangen, dass es in den Wohnnutzungen wesentliche Veränderungen gibt – auch weil die Nutzungszyklen beim Wohnen eher langsam voranschreiten. Umso wichtiger ist es jetzt angemessene Qualitäten zu schaffen, die auch langfristig wirken. Bei den Bürogebäuden könnte sich zwar die Mieterschaft schneller ändern, jedoch bleiben die Nutzung und die Struktur im Wesentlichen dieselben.

Wenn man 20 Jahre in die Zukunft blickt, ergibt sich sicherlich die Frage, inwiefern sich die Baukultur und Prozesskultur wandeln. Seit 2000 wird stark auf private Kräfte gesetzt und die Kommune hält sich eher zurück. Hier bietet sich eine Chance für Modelle wie das der Sennestadt GmbH sowie für eine fachlich begleitende Dialog-Kultur vom Städtebau bis hin zu Gebäuden und Qualitäten.

Fazit BIELEFELD SENNESTADT SCHILLINGGELÄNDE / „Urbanes Gebiet“

Bei der Entwicklung des Schillinggeländes in Bielefelds Sennestadt wird zwar das MU als planerische Festsetzung eingesetzt, doch wird an diesem peripheren Ort des Stadtgefüges keine urbane Qualität im Sinne einer maximal ausgenutzten hohen baulichen Dichte mit größtmöglicher Nutzungsvielfalt angestrebt (vgl. niedrige GFZ, Ausschluss von Einzelhandel). Gleichzeitig zeigt sich ein differenziertes Vorgehen im Entwicklungsgebiet, welches auf das städtebauliche Erbe der Sennestadt zurückgreift, eine nutzungsspezifische Anbindung an das bestehende Zentrum anstrebt, auf Verkehrslärm Rücksicht nimmt und eine eigene Identität als „Klimaschutzsiedlung“ im Kontext bestehender Bauten und Nutzungen stiftet. Das MU wird dabei in erster Linie eingesetzt, um Nutzungsflexibilität zu garantieren.

Der Einzelhandel als Nutzung ist im MU ausgeschlossen. In anderen Gebieten könnte man daraus schließen, dass ein wichtiges Element des urbanen Charakters fehlt. Beim Schillinggelände wird das urbane Erlebnis vom Umfeld bestimmt und nicht von einem urbanen Gebiet allein. Das MU ist ein Teil eines zu stärkenden Zentrums, das sich bis über den Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt.

Die Aussagen der Planungsakteure in den Interviews und im Szenarien-Workshop haben ergeben, dass eine fachliche Begleitung der Politik helfen kann, langfristig wirkende Planungsentscheide umfassend abgestützt zu treffen.

Durch die größere Freiheit der Nutzungsmischung im MU sowie der einhergehenden Aneignung und Qualität für das Umfeld entsteht eine größere Unschärfe in der Planung. Dies bedeutet letztlich auch eine größere Verantwortung als bei festgesetzten Nutzungen oder Mischungsanteilen, der Beachtung geschenkt werden muss – z.B. durch formelle oder informelle Verfahren, vertragliche Weitergaben oder engagierte (= aktiv beteiligte) Projektteams von der Politik bis zu den Planenden.

Aus der Gesamtheit der Erkenntnisse und Inputs zum Fallbeispiel Schillinggelände lassen sich folgende Gestaltungsbausteine ableiten⁴⁴:

- **URBAN LAND, welches ermöglicht, dass auch am Stadtrand urbane Qualitäten erzielt werden können.** Nutzungsmischung und gebietsweise höhere Dichte sind nicht nur einem Stadtzentrum vorbehalten. Das Gebot einer Stadt der kurzen Wege ist besonders auch in Außenbezirken eine anzustrebende Qualität. Voraussetzung für das Gelingen ist eine sorgfältige Auseinandersetzung mit den zulässigen gewünschten Nutzungen und einem angemessenen Dichtemaß.
→ *Input SG, Szenarien-Workshop*
- **SMALLTALK zwischen MU und WA.** Das MU und das WA unterscheiden sich durch unterschiedliche Dichten, Höhenentwicklungen, mögliche Gebäudetypologien und abweichende Materialisierung. Getrennt durch eine Erschließungsstraße ergibt sich ein heterogenes Straßenbild, und auch eine ungewohnte Atmosphäre. Das zwanglose Nebeneinander lässt eine Annäherung und eigenständiges Entwickeln zu.
→ *Input JS, Szenarien-Workshop*
- **CAMPUS, der die Nutzungsmischung erlebbar macht.** Wenn Wohn-, Gewerbe-, Büro- und soziale Nutzungen in den neuen Gebäuden und bestehenden Villen einander räumlich zugeordnet sind (z.B. horizontal/vertikal, Weg- oder Sichtbeziehungen) und ihre vielfältigen Nutzungen erlebbar werden, können neue, kleinräumlich differenzierte Beziehungen entstehen und die Lebendigkeit im Quartier steigern.
→ *Szenario Forschungsteam, kommentiert durch die Akteure*
- **RAUMDIALOG / STADTBALKON, der eine zusätzliche Erlebnisdimension erlaubt.** Die Flexibilität der Nutzungsmischung im MU erlaubt öffentlich zugängliche Flächen und Räume auf Dächern, Terrassen und anderen raumgreifende Elemente wie Vordächern oder Arkaden. So könnten sich publikumsorientierte Nutzungen vertikal über vielfältige Innen- und Außenräume erstrecken und den öffentlich wahrgenommenen Raum erweitern.
→ *Szenario Forschungsteam, kommentiert durch die Akteure*
- **(KLIMA-) MARKTPLATZ, der im Gebiet einen wechselseitigen Begegnungsort ermöglicht.** Ein Zwischenraum kann als Ort für Begegnung eingerichtet werden, der den Austausch zwischen den durch die Paderborner Straße getrennten Gebieten fördert.
Die Attraktivität steigt, wenn sekundäre Wege dorthin führen und eine vielfältige Erreichbarkeit gewährleistet ist. Ein „Klima“-Marktplatz könnte dazu dienen, das Thema der Klimaschutzsiedlung als Anlass zu nutzen, weitere Gäste einzuladen und einen gemeinschaftlichen Außenraum im Erdgeschoss zu etablieren.
→ *Szenario Forschungsteam, kommentiert durch die Akteure*

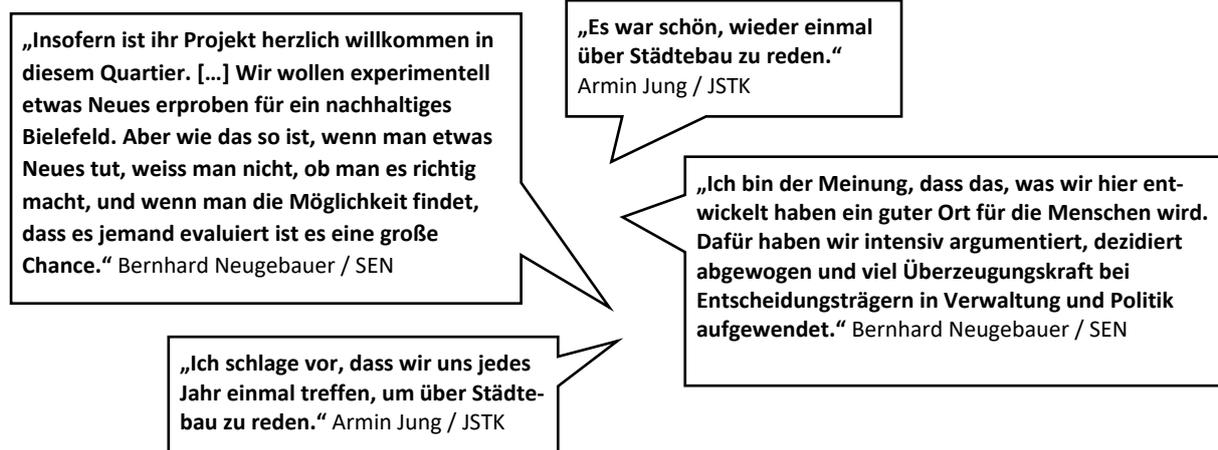
⁴⁴ zuerst sind baulich-räumliche, dann prozessbezogene Gestaltungsbausteine aufgeführt (durch unterschiedliche Pfeile gekennzeichnet)

- **PROTECT & CONNECT** als Puffer und zur Verbindung zu benachbarten Gebieten. Das MU wird gleichzeitig als Puffer zu benachbarten Gebieten (z.B. zum Lärmschutz von Wohngebieten) und zur Verbindung mit dem städtebaulichen Kontext (z.B. durch die Verflechtung von Nutzungen) eingesetzt.
→ *Input Forschungsteam*

- **PRIVATVERTRAG** zur Sicherung der baulich-räumlichen Qualitäten beim Weiterverkauf. Mit dem Bebauungsplan werden neben der Art und dem Maß der baulichen Nutzung einzelne Nutzungen ausgeschlossen und verbindliche Material- und Farbkonzepte festgelegt. Die kommunal geprägte Entwicklungsgesellschaft kann bei der Veräußerung der Grundstücke weitere Qualitätsansprüche durch privat-rechtliche Verträge sichern.
→ *Input Forschungsteam*

- **MU LIGHT** mit einer baulichen Dichte, die deutlich unter den maximalen Werten der BauNVO liegt. Die bauliche Dichte des MU bleibt deutlich unterhalb der Maximalwerte der BauNVO. Sie orientiert sich vielmehr an der benachbarten und bestehenden Bebauung und gliedert sich auf diese Weise städtebaulich in den Gesamtkontext ein.
→ *Input Forschungsteam*

Als Fazit des Szenarien-Workshops erhielt das Forschungsteam weitere Rückmeldungen von den Workshopteilnehmenden:



Angaben zu Akteuren / Fallbeispiel Wohnen & Leben auf dem Schillinggelände / Bielefeld Sennestadt

Bei der Bearbeitung des Fallbeispiels fand folgender intensiver Austausch zwischen dem Forschungsteam und involvierten Akteuren statt:

29.10.2019: Interview Sennestadt GmbH (SEN) (protokolliert) mit Bernhard Neugebauer, geführt von C. Lars Schuchert (HSLU) und Ben Gabriel (TU Berlin).

19.11.2019: Interview Jung Stadtkonzepte – Stadtplaner und Ingenieure (JSTK)

(protokolliert) mit Armin Jung, (Jung Stadtkonzepte), geführt von C. Lars Schuchert und Matthias Bürgin (beide HSLU).

14.05.2020: Digitaler Szenarien-Workshop mit der SEN und JSTK (transkribierte

Audioaufnahme) mit Bernhard Neugebauer (SEN) und Armin Jung (JSTK), geführt von C. Lars Schuchert und Matthias Bürgin (beide HSLU).

Das **Bauamt der Stadt Bielefeld** konnte leider nicht für Anfragen zur Verfügung stehen.

Dazu kommen Emails und Telefonate mit den genannten Akteuren zur Verifizierung der im vorliegenden Kapitel angegebenen Inhalte.

**Quellenangaben / Wohnen & Leben auf dem Schillinggelände / Bielefeld
Sennestadt / Kapitel 5.4**

BI – Stadt Bielefeld, ohne Datum: Soziale Stadt- / Stadtbaugebiet Sennestadt. Zugriff:
<https://www.bielefeld.de/de/bz/sest/stse/> [abgerufen am 21.12.2020].

BI – Stadt Bielefeld, 2020a: Satzungsbeschluss Bebauungsplan Nr. I/St 50 „Wohnen und Arbeiten auf dem Schillinggelände“ und 229. Änderung des Flächennutzungsplans. Anlage D: Begründung gemäß § 9 (8) BauGB und Anlage G: Zusammenfassende Erklärungen gemäß §§ 6a, 10a Baugesetzbuch (BauGB).

BIBA – Stadt Bielefeld, Bauamt, Gesamträumliche Planung und Stadtentwicklung, 2010: Stadt Bielefeld. Stadtbau West Sennestadt. Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept. Aktualisierung zum Beschluss nach § 171 b (1) und § 171 e (3) BauGB. Zugriff:
https://www.bielefeld.de/ftp/dokumente/INSEK_Sennestadt.pdf [abgerufen am 21.12.2020].

BIBA – Stadt Bielefeld, Bauamt, Gesamträumliche Planung und Stadtentwicklung, 2017: Entwurf. INSEK Sennestadt. Fortschreibung. Zugriff:
<https://www.bielefeld.de/ftp/dokumente/FortschreibungINSEKSennestadt.pdf> [abgerufen am 21.12.2020].

BIVS – Stadt Bielefeld, Bezirksvertretung Sennestadt, 2012: Niederschrift über die Sitzung der Bezirksvertretung Sennestadt am 21.06.2012 / Sitzung Nr. BVSst/027/2012. Zugriff:
https://anwendungen.bielefeld.de/bi/vo0053.asp?__kvonr=16008 [abgerufen am 21.12.2020].

EA – EnergieAgentur.NRW GmbH, ohne Datum: 100 Klimaschutzsiedlungen in Nordrhein-Westfalen. Zugriff:
https://www.energieagentur.nrw/gebaeude/klimaschutzsiedlungen/broschueren_klimaschutzsiedlungen/ [abgerufen am 21.12.2020].

Jung, Armin, 2019: Interview mit Jung Stadtkonzepte (JSTK). Interview durch Bürgin, Matthias; Schuchert, C. Lars (beide HSLU) am 19.11.2019.

Jung, Armin (2020). Digitaler Szenarien-Workshop mit der Sennestadt GmbH (SEN) und Jung Stadtkonzepte (JSTK). Interview durch Bürgin, Matthias; Schuchert, C. Lars (beide HSLU) am 14.05.2020.

Neugebauer, Bernhard, 2019: Interview mit der Sennestadt GmbH (SEN). Interview durch Gabriel, Ben (TU Berlin) Schuchert, C. Lars (HSLU) am 29.10.2019.

Neugebauer, Bernhard, 2020: Digitaler Szenarien-Workshop mit der Sennestadt GmbH (SEN) und Jung Stadtkonzepte (JSTK). Interview durch Bürgin, Matthias; Schuchert, C. Lars (beide HSLU) am 14.05.2020.

Sennestadt – Sennestadt GmbH (Hrsg.), 2017: Gutes Klima im Quartier. Stuttgart.

Sennestadt – Sennestadt GmbH (Hrsg.) 2020: Fibel Schillinggelände. Klimaschutzsiedlung Sennestadt. Zugriff:
<https://www.sennestadt-gmbh.de/blaetterkataloge/fibel/html5.html#/12> [abgerufen am 21.12.2020].

Schulz, Frank, 2007: Die Sennestadt hat Zukunft! Kooperativer Leitbildprozess Sennestadt. Dokumentation. Zugriff: <https://www.bielefeld.de/ftp/dokumente/SennestadtDokumentationWorkshops.pdf> [abgerufen am 21.12.2020].

Schulz, Frank, 2008a: Die Sennestadt hat Zukunft! Kooperativer Leitbildprozess Sennestadt. Gesamtdokumentation. Zugriff: <https://www.bielefeld.de/ftp/dokumente/SennestadtErgebnisdokumentation.pdf> [abgerufen am 21.12.2020].

Schulz, Frank, 2008b: Bielefeld Sennestadt. Integriertes Handlungsprogramm. Zugriff:
https://www.bielefeld.de/ftp/dokumente/Handlungsprogramm_Sennestadt.pdf [abgerufen am 21.12.2020].

5.5. Das Neue Gartenfeld / Berlin ⁴⁵

Situation / Lage des Entwicklungsgebiets und städtebaulicher Kontext

Das rund 58,6 ha große Entwicklungsgebiet „Das Neue Gartenfeld“ befindet sich in peripherer Lage im Bezirk Spandau der Bundeshauptstadt Berlin und bildet den nördlichen Bereich der „Siemensstadt“. Das Gebiet ist durch den Alten Berlin-Spandauer- und den Berliner-Spandauer-Schiffahrtskanal von den umliegenden Gebieten getrennt und liegt in der Flugschneise westlich des Flughafens Berlin-Tegel (vgl. SenSW 2018a).

Im Kontext der aktuellen Entwicklungen und Planungen im Nordwesten Berlins, wie z.B. die Schließung des Flughafens Berlin-Tegel und anschließende Umgestaltung zum Forschungs- und Industriepark „Urban Tech Republic“, wird für die Insel Gartenfeld eine zukunftsweisende Entwicklung eines modernen Stadtquartiers zur Erprobung innovativer Stadtentwicklungs- und Mobilitätsansätze angestrebt (vgl. Bestgen/Dimakopoulos/Lüttges 2020).

Das Gebiet ist „eines der neuen Stadtquartiere für den Wohnungsbau in Berlin, sowie Bestandteil des zwischen Senatsverwaltung und Bezirksamt geschlossenen Bündnis für Wohnungsbau“ und im Koalitionsvertrag von 2016 festgehalten (vgl. SPD/Linke/Grüne 2016). Auf dem Areal befinden sich denkmalgeschützte, teils großflächige Bauten, die bei der Entwicklung berücksichtigt und in ein urbanes Stadtquartier mit kurzen Wegen zwischen Wohnen und Arbeiten integriert werden. Es existiert eine stillgelegte Trasse der Siemensbahn, die nach Möglichkeit aktiviert werden soll, um ein gut erschlossenes Wohn- und Arbeitsquartier zu gewährleisten (vgl. SenSW 2018a).

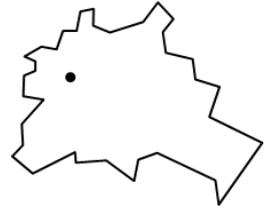


Abbildung 94 – Lage des Entwicklungsgebiets im Stadtgebiet Berlin
(© CCTP 2020)



Abbildung 95 – Das Neue Gartenfeld, Berlin (gestrichelt). Luftbild, Maßstab ca. 1:20.000, genordet (Google Maps Bilder © GeoBasis-DE/BKG, GeoContent. Maxar Technologies, Kartendaten © 2020. Zugriff: <https://goo.gl/maps/z3ytfoEaxYFZe5dAA>. [abgerufen am 21.12.2020])

⁴⁵ Die Inhalte des Fallbeispiels basieren auf Recherchen öffentlich zugänglicher Dokumente, zur Verfügung gestellten Dokumenten sowie auf Interviews, Workshops und Telefonaten mit Akteurinnen und Akteuren der UTB Projektmanagement GmbH (UTB), der Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG (PLG) sowie dem Bezirksamt Spandau von Berlin (BA). Die genauen Angaben und Quellen finden sich am Ende des Fallbeispiels Das Neue Gartenfeld Berlin.



1 Ansicht Belgienhalle, Blick nach Nordwest



2 Vorplatz Belgienhalle, Blick nach Nordwest



3 Vorplatz Belgienhalle, Blick nach Norden



4 Panorama, Blick von Nordwest (links) nach Südost (rechts)



5 Abbruchfläche, Blick nach Osten



6 Abbruchfläche, Blick nach Norden



7 Westlicher Rand, Blick nach Nordost



8 Westlicher Rand, Blick nach Norden



9 Nordwestlicher Rand, Blick nach Südost



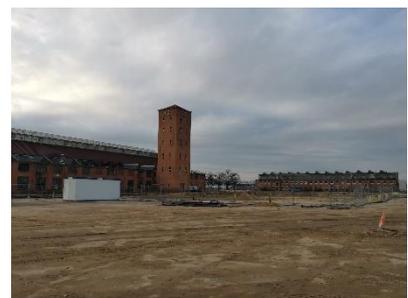
10 Weststraße, Blick nach Süden



11 Abbruchfläche, Blick nach Südost



12 Oststraße, Blick nach Südost



13 Nordöstlicher Rand, Blick nach Westen

Abbildung 96 – Das Neue Gartenfeld, Berlin. Fotografien Standorte (1) bis (13) (© UTB 2020)



14 Östlicher Rand, Blick nach Westen



15 „Erstes Haus“, Blick nach Süden



16 „Bunker“ mit angebauter Halle
(denkmalgeschützt), Blick nach Norden



17 Turm / Belgienhalle, Blick nach Süden



18 Vorplatz / Belgienhalle, Blick nach Südost



19 Halle an Oststraße, Blick nach Osten

Abbildung 97 – Das Neue Gartenfeld, Berlin. Fotografien Standorte (14) bis (19) (© UTB 2020)



Abbildung 98 – Das Neue Gartenfeld, Berlin. Luftbild Standorte / Fotografien. Ohne Maßstab, genordet.
(Google Maps Bilder © GeoBasis-DE/BKG, GeoContent. Maxar Technologies, Kartendaten © 2020. Zugriff:
<https://goo.gl/maps/z3ytf0EaxYFZe5dAA>. [abgerufen am 15.12.2020])

Entwicklungskonzept / Quartier, Nachbarschaft und Freiraum

Die Entwicklung von Gartenfeld baut auf die Nutzung der Insellage und den Zugang zum Element „Wasser“ sowie auf die vorhandenen Denkmäler als identitätsstiftende Bauten und Räume auf. Bildungs- und Kultureinrichtungen sowie großzügige öffentliche Freiraumstrukturen bilden mit der bestehenden Belgienhalle eine funktionale Quartiersmitte, an welche vielfältige Nutzungen angrenzen. Um dieses Kerngebiet gruppieren sich mehrere durchmischte MU, bevor sich dann im nördlichen Bereich Wohngebiete mit hoher baulicher Dichte finden. Aufgrund des großen Wohnungsangebots für mindestens 7.000 Personen werden gemäß des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung zusätzliche (soziale) Infrastrukturen im Gebiet benötigt. Die UTB möchte auf dem Gelände darüberhinausgehende städtebauliche Mehrwerte schaffen. Im südlichen Bereich befinden sich Gewerbegebiete mit unterschiedlichen Festsetzungen, die für die gewerbliche Entwicklung Berlins von großer Bedeutung sind. Im südöstlichen Bereich ist ein Schulcampus geplant, dessen Kapazitäten über den direkten Bedarf, der sich aus dem Entwicklungsgebiet ergibt, hinausgehen (vgl. SenSW 2018a).

Straßenräume erhalten durch spezifische Proportionen der Bauten, ausgestaltete Fassadeneinteilungen, Materialien, Staffelgeschosse und Freiraumgestaltungen wie z.B. Pocket Parks eigene Identitäten und Mehrwerte. Zum Beispiel ermöglicht eine verengte „Esplanade“ größere Innenhöfe in Blockstrukturen und durch bauliche Hochpunkte am Wasser entsteht mehr Freiraum mit Durchblick aus der „zweiten Reihe“ (vgl. BA 2017).

Gemäß des städtebaulichen Konzepts leistet jedes Baufeld einen Beitrag zur Nachbarschaft (vgl. Duplex/Bartscher 2018). Auf diese Weise wird die Verantwortung für die Qualität im Quartier gemeinsam getragen. Dies umfasst z.B. die Verschränkung der Nutzungen über unterschiedliche Baugebietstypen hinweg sowie die Anordnung von Freiraumstrukturen an den naturnahen Rändern des Gebiets mit charakterprägenden Situationen.

Der neue Ufergrünzug um die gesamte Insel dient zur wohnungs- und siedlungsnahen Naherholung und als komplementäre Ergänzung der zum Zentrum hin dichter werdenden baulichen Strukturen (vgl. SenSW 2018a). Zur Entwicklung der Quartiersqualitäten und Identitäten der Baufelder dienen ein städtebauliches und ein architektonisches Regelwerk, welches Straßenräume, Wegenetze mit Aneignungsflächen, Landschaftsräume und wichtige Atmosphärenträger definiert.

Aufgrund der ehemaligen Nutzung als Industrie- und Gewerbebestandort besteht im Gebiet ein hoher Versiegelungsgrad. Mit der Neuentwicklung der Nutzung und der Erhöhung der Strukturvielfalt wird der Versiegelungsgrad reduziert und es finden Schadstoffsanierungen statt. Ein vollständiger Altlastenverdacht liegt vor (vgl. SenSW 2018a).

Mit der gewerblichen Entwicklung der Siemensstadt, die im Südosten an Gartenfeld angrenzt, wird auch die Nachfrage nach nahegelegenen Wohnraum steigen. Das Areal kann hierzu eine Antwort im Sinn einer Stadt der *kürzeren Wege*⁴⁶ bieten.

Mobilitäts- und Energiekonzept

Das neue Gartenfeld umfasst ein autoarmes **Mobilitätskonzept** mit zwei geplanten Mobility Hubs mit insgesamt rund 1.700 Stellplätzen. Dort können Fahrzeuge abgestellt werden und man kann auf Verkehrsmittel mit Elektroantrieben oder Fahrräder wechseln oder die letzten Meter zu Fuß zurücklegen. Außerdem finden sich dort Car- und Bike-Sharing Stationen. Die Fahrzeugverfügbarkeit wird über eine Quartiers-App abgebildet. Im Mobilitätskonzept sind privater und gewerblicher Verkehr (im Süden) voneinander getrennt und Stellplätze oder Garagen sind in den allgemeinen Wohngebieten, Urbanen Gebieten und Kerngebieten ausgeschlossen (Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen ausgenommen). Für den ÖPNV-Anschluss ist die Verlängerung der Tramlinie über das Gebiet in Richtung Spandau auf der Planstraße 1 und/oder die Verlängerung und Reaktivierung der Siemensbahn ab dem Bahnhof Gartenfeld geplant, die unterirdisch das Gebiet erschließen soll. Vorhalteflächen werden für die Anschlüsse bereitgehalten. Bis zur Realisierung der Tram- und S-Bahn-Anschlüsse werden ergänzende Buslinien für die ÖPNV-Erschließung im Quartier sorgen. Auch autonome Shuttleservices für die letzte Meile sind möglich. Eine solche Erschließung ist für die umfangreiche Wohnbauentwicklung und die Bereitstellung alternativer Mobilitätsangebote gegenüber dem eigenen Auto grundlegend notwendig. Die Hauptverkehrsstraße und ÖPNV-Anbindung werden für eine optimale Erreichbarkeit mittig im Quartier geführt. In den Wohngebieten und am Wasser entstehen mehrere Fuß- und Radwege (vgl. Bestgen/Dimakopoulos/Lüttges 2020a).

„Das Neue Gartenfeld ist die neue verkehrsarme, aber mobilitätsstarke Stadt der Vielfalt.“ (Thomas Bestgen / UTB, 21.12.2020)

Für das Gebiet ist ein einheitliches und innovatives **Energiekonzept** geplant, welches von den Partnern der ARGE IQ Berlin (Büro Happold Berlin, Ingenieurbüro Kraft, eZeit Ingenieure) erarbeitet wird und sieben Kernbereiche integriert miteinander verbindet: Informations- und Kommunikationstechnik (IKT), Mobilität, Energie, Abfall, Logistik, Wasserver- und -entsorgung sowie Regenwassermanagement (vgl. Gustedt 2019 und Rode 2019). Dabei sind unterschiedlichste Optionen für die Wärme- und Kälteversorgung vorgesehen. Sie umfassen z.B. (reversible) Wärmepumpen, Kompressionskältemaschinen, Blockheizkraftwerke, Gasbrennkessel, oberflächennahe Geothermie

⁴⁶ Eine „Stadt der kurzen Wege“ steht für möglichst geringe Distanzen zwischen Wohnen und Arbeiten oder auch Freizeitangeboten. Die Vorteile des reduzierten Verkehrs können sich dabei nur entfalten, wenn Personen auch bereit sind, Arbeits- und Wohnorte in benachbarten Gebieten in Anspruch zu nehmen – daher wird hier die relative Begrifflichkeit „Stadt der *kürzeren Wege*“ verwendet, in der ein solches Angebot entsteht. Ohne die Option von Wohnungen und Arbeitsplätzen in naher Umgebung können wiederum keine Vorzüge in der Alltagsorganisation entstehen.

(sofern im Trinkwasserschutzgebiet möglich), dezentrale Lüftungsanlagen mit Abluft-Wasserwärmepumpen und Wärmerückgewinnung und Heiz-/Kühlregistern. Zur Erschließung des ganzen Gebiets ist ein Infrastrukturkanal zur Medienversorgung geplant (Wasser, Strom, Wärme, Gas, Regenwasser, Schmutzwasser, Abfallentsorgung), der vom Quartierswerk verwaltet wird und ein dynamisches Energiemanagement mit Speichermöglichkeiten sowie ein Sektorleitsystem für den Strom erlaubt. Betrieblich können auch Kundenanlagen und Mieterstrommodelle integriert werden. Aufgrund der unterschiedlichen Ansprüche erfolgt die Mediienschließung separat für den nördlichen Bereich mit vorwiegend Wohnnutzungen und dem südlichen Bereich mit Gewerbenutzungen und dem Schulcampus. In Bezug auf die Gebäude werden Mobilität, Stoffströme, Wasser, Energie und IKT integriert geplant und es kommen Photovoltaik-Anlagen und Bauteilaktivierung zum Einsatz (vgl. BA 2017 und eZeit ohne Datum).

Akteure und Instrumente / Prozessablauf

Als eines der größten Entwicklungsgebiete der Stadt Berlin hat Gartenfeld einerseits Leuchtturmcharakter, andererseits bringen Größe, Lage und Kontextfaktoren (z.B. der S-Bahnanschluss) eine komplexe Entwicklung des Angebotsbebauungsplans mit einer Vielzahl von Akteuren, Abwägungen und Aushandlungsprozessen mit sich.

Bei der Entwicklung von Gartenfeld sind folgende **Akteure** beteiligt (vgl. Bestgen/Dimakopoulos/Lüttges 2020a):

Im Jahr 2007 erwarb die **Jula GmbH** den nördlichen Teil und 2012 den südlichen Teil des Plangebiets. Im Dezember 2016 wurde die **Planungsgemeinschaft „Das-Neue-Gartenfeld“ GmbH & Co. KG** (ARGE DNG) gegründet, welche seitdem Eigentümerin der Grundstücksflächen ist und folgende Bauherren und Gesellschafter umfasst:

- UTB Belgienhalle Verwaltungsgesellschaft mbH
- BUWOG Gartenfeld Development GmbH
- BUWOG Gartenfeld Wohnen GmbH
- Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft BerlinGewobag
- Gewobag EB Entwicklungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH
- Gewobag ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH
- Baugenossenschaft „Besser Genossenschaftlich Wohnen von 2016“ eG
- Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz eG
- Jula GmbH (Bauherrin der Gewerbeflächen im südlichen Bereich)

Die **UTB Projektmanagement GmbH** (UTB) ist mit der Steuerung der gesamtheitlichen Entwicklung der Insel Gartenfeld beauftragt und sieht sich außerdem als „Innovationswächter“ bei den in Gartenfeld angestrebten Innovationen (z.B. Mobility Hub, Infrastrukturkanal, Quartierswerk).

„Bei Gartenfeld haben wir einen Eigentümer, einen Investor, der von sich aus sehr viel getan hat, was andere nicht tun, nämlich so etwas wie die Sozialraumstudie und das Konzept für die Erdgeschosszonen, [...] weil das für ein Gelingen der Quartiersentwicklung notwendig ist. Viele sehen das gar nicht.“ (Elke Minor / PLG, 11.05.2020).

Die **Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG** (PLG) übernimmt (seit 2015) die Koordination und Durchführung zur Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Prüfung von Fachgutachten. Zusätzlich übernahm die PLG die Koordination des 2016 stattfindenden integrierten und kooperativen Werkstattverfahrens. Unter Beteiligung verschiedener Planungsbüros und zahlreicher Akteure aus der Bezirks- und Senatsverwaltung wurden grundsätzliche städtebauliche Fragestellungen geklärt und abschließend ein Masterplan für das Plangebiet erarbeitet.

Im Bebauungsplan kommen sehr viele Anforderungen und Planungen zusammen, was angesichts des großen Plangebiets eine deutliche Herausforderung darstellt (vgl. Bestgen/Dimakopoulos/Lüttges 2020a, Kaiser/Minor 2019).

In einer integrativen **Planungskooperation aus mehreren Architekturbüros** im Auftrag der ARGE DNG (seit 2017, unter der Leitung von Duplex Architekten mit ASTOC, Bartscher Architekten, BE-Berlin Architekten, COBE Berlin GmbH / MAFEU, Léonwohlhage Architekten, Lorenzen Mayer Architekten, Staab Architekten) wurden ein städtebauliches und ein architektonisches Regelwerk zur Planung der Baufelder und der benötigten Infrastruktur definiert.

Während der Bauleitplanung wurden **Gewerbe- und Sozialraumplaner** im Auftrag der ARGE DNG eingesetzt. Diese erarbeiteten 2018 ein gewerbliches Nutzungskonzept (CIMA Beratung + Management GmbH, Jahn Mack und Partner architektur und stadtplanung mbB) und ein soziales Infrastrukturkonzept (Jahn Mack und Partner architektur und stadtplanung mbB, 2018) sowie im Jahr 2019 die Erdgeschoss-Programmierung (REALACE GmbH).

Das **vielfältige Konsortium der Eigentümerschaft** besteht aktuell aus der UTB, Genossenschaften und Wohnbauträgern (s.o.). Diese Vielfalt der Beteiligten hilft dabei, konkrete Nutzungsszenarien zu erstellen und zu einer stimmigen Quartiersqualität zu verflechten.

„Wir schaffen hier etwas ganz Neues. Die Zusammensetzung unseres Konsortiums ist einmalig. Wir haben gemeinsam den Willen, die Möglichkeiten der Digitalisierung für ein Gesamtkonzept zu nutzen, das modernen Anforderungen an Lebensqualität, Mobilität, Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Partizipation gerecht wird. Durch konsequenten Einsatz aller Mittel und Möglichkeiten der Digitalisierung wollen wir eine Infrastruktur aus einer Hand für ein innovatives Stadtquartier realisieren.“ (Thomas Bestgen / UTB, 21.12.2020)

Das **Quartierswerk** übernimmt mit dem Bezug (geplant für 2025) von Gartenfeld die Rolle der digital gestützten Verwaltung quartiersübergreifender Funktionen wie z.B. Storage-Möglichkeiten, die Verfügbarkeit von Sharing-Fahrzeugen in den Mobility Hubs oder die Nutzung des Infrastrukturkanals.

Das **Bezirksamt Berlin-Spandau** (BA) ist die plangebende Behörde für den Ortsteil der Siemensstadt, in dem sich das Entwicklungsgebiet Gartenfeld befindet.

Folgende **formelle und informelle Instrumente und Verfahren** kommen zum Einsatz (vgl. Bestgen/Dimakopoulos/Lüttges 2020a):

Die Entwicklung des Gebiets findet im formellen Rahmen des 2014 eingeführten **Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung** (vgl. SenSW 2018b / SenSW ohne Datum) statt. Dadurch wird u.a. gewährleistet „dass ein Teil der neuen Wohnungen [...] mit sozialverträglichen Mieten errichtet wird und die Belange des Natur- und Artenschutzes sowie der weiteren Schutzgüter angemessen berücksichtigt werden“ (SenSW 2018: 14). Aus der kooperativen Baulandentwicklung ergibt sich u.a. eine Kostenbeteiligung für soziale und technische Infrastrukturen (vgl. BA 2017).

In einem **Umweltbericht** (kontinuierliche Fortschreibung seit 2015) sind die voraussichtlich verursachten Umweltauswirkungen analysiert und es wird festgestellt, dass das Vorhaben dem Ziel der Innenentwicklung ohne zusätzlichem Flächenverbrauch und damit dem Prinzip der Nachhaltigkeit entspricht – vorbehaltlich verschiedener Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen für Flora und Fauna (vgl. BA 2017). Der Umweltbericht wird laufend aktualisiert und fortgeschrieben und ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

In der jeweils zu den Beteiligungsschritten der Bauleitplanung stattfindenden **Abwägung** (seit 2016) werden öffentliche und private Belange ausgehandelt. Eingebrachte Aspekte umfassen in teilweise wechselwirkenden Abhängigkeiten z.B. übergeordnete Ziele (Innenentwicklung, Flächenrecycling, Natur-/Landschaftsschutz, Verkehrskonzept), Qualitäten des Wohn- und Lebensraums in Architektur und Städtebau (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Umsetzung der Ergebnisse aus Planungsverfahren) oder rechtlich-technische Elemente (Geh-/Fahrrechte, private/öffentliche Flächen).

Unter der Leitung der Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG fand ein **integriertes und koordiniertes Werkstattverfahren** (2016) zur Koordination und Erarbeitung des Masterplans statt. In einem ersten **diskursiven Format** unter Beteiligung von Senat, Bezirksamt Spandau und Fachgutachtern entwickelten fünf Teams aus Städtebau, Landschaftsarchitektur und Verkehrsplanung unterschiedliche Entwürfe. Der Masterplan der COBE Berlin GmbH wurde als Sieger ausgewählt, da der robuste Entwurf der städtebaulichen Figur zukünftig verschiedene Nutzungen ermöglicht. Später wurden die Geschossflächen in den Wohn- und Mischgebieten von insgesamt rund 290.000 qm auf 490.000 qm erhöht, mit einer resultierenden deutlich höheren baulichen Dichte von zuerst vier- bis fünfgeschossigen Bauten auf fast durchgängig sieben Geschosse sowie zusätzlich größere anteilige Flächen für Folgebedarfe (vgl. BA 2017).

Aufbauend auf den Masterplan erarbeiteten verschiedene Architekturbüros unter der Leitung von Duplex Architekten in einem **kooperativen Planungsverfahren** (2017 bis 2018, Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG als Sachverständige involviert) den städtebaulichen Entwurf einschließlich städtebaulicher und architektonischer Regelwerke, in denen verbindliche Qualitäten für alle Baugebiete definiert sind (z.B. Rückstaffelung von Erkern, Positionen der Balkone, Fassadengestaltung) (vgl. Kaiser/Minor 2019).

Die Kombination aus diskursiven und kooperativen Verfahren eignet sich, wenn sich dabei Fachleute und Behörden begegnen. Dies hat bei Gartenfeld zu einem guten Projektstart geführt (vgl. Kaiser/Minor 2019) und war Grundvoraussetzung für die Entwicklung der Insel Gartenfeld, in der durch eine städtebauliche Neuordnung ein gemischt genutztes Stadtquartier für Wohnen und Arbeiten mit sozialer und kultureller Infrastruktur sowie lokaler Nahversorgung für bis zu 10.000 Menschen entstehen soll, in dem zukunftsweisende technische und digitale Innovationen aufgezeigt und erprobt werden.

Im **Städtebaulichen Vertrag** (2018 beurkundet) sind u.a. der Anteil des förderfähigen Wohnraums, öffentliche Grünflächen und Kinderspielplätze, 333 Kindertagesstättenplätze und 400 Grundschulplätze festgehalten. Darüber hinaus sind dort Maßnahmen für Einzelhandel, Artenschutz, Lärmschutz, Altlastensanierung und Waldumwandlung sowie ein Bauphasenplan definiert (vgl. BA 2017).

In **Erschließungsverträgen** (werden 2021 vor der Festsetzung des Bebauungsplans geschlossen) ist u.a. die verkehrliche Anbindung geregelt. Sie umfasst den Knotenbereich der Gartenfelder Straße mit der Anbindung im Nordosten, öffentliche und private Verkehrsflächen, öffentliche Fuss- und Fahrradwege sowie die beiden Mobility Hubs (vgl. BA 2017).

Um der zunehmenden Planungstiefe der letzten drei Jahre gerecht zu werden, wurden Inhalte aus weiteren bzw. tiefergehenden **Gutachten** umgesetzt, die sehr wichtig für die angestrebten Quartiersqualitäten sind.

In der folgenden Darstellung ist der bisherige Projektablauf mit seinen wesentlichsten Verfahrensschritten abgebildet.



Tabelle 13 – Prozessablauf Berlin Gartenfeld von 2007 bis 2025 (© CCTP 2020)

Herausforderungen im Planungsprozess / Learnings

In Berlin werden Bebauungsplanverfahren zumeist auf der Basis von städtebaulichen Entwürfen durchgeführt. Dadurch verschieben sich Verantwortlichkeiten und Arbeitsaufwände zum Projektentwickler, der entsprechende Kapazitäten bereitstellen muss. Für Gartenfeld fanden Vorentwicklungen aufgrund der Vorstellung der Eigentümer und in Abstimmung mit Bezirk und Senat statt. Die Entwicklung von Quartieren hat einen langen Zeithorizont und ist sehr komplex. In Gartenfeld liegt dies insbesondere an der Größe des Plangebiets und der Bündelung privater, bezirklicher und übergeordneter Ziele, die mit verschiedenen Zuständigkeiten und Prozessen einhergehen (z.B. zur Errichtung der übergeordneten Erschließung). Aufgrund der hohen Komplexität und Beteiligung verschiedener Verwaltungsebenen (z.B. die zweistufige Verwaltungsgliederung von Bezirk und Senat in Berlin) ist eine umfangreiche aktive Unterstützung des Prozesses durch die Entwicklerin notwendig (vgl. Bestgen/Dimakopoulos/Lüttges 2019a).

Mit dem Ziel zur Schaffung eines modernen Stadtquartiers und die Erprobung innovativer Stadtentwicklungs- und Mobilitätsansätze ist die Koordination, Kooperation und Integration vieler Fachplanungen relevant. Dadurch ergibt sich ein herausfordernder iterativer Prozess, in dem immer wieder neu abgewogen und justiert wird. Bei der Realisierung der Stadt der Zukunft mit einem autoarmen, mobilitätsstarken, ressourceneffizienten und digitalisiert geplanten Quartier ist die Abstimmung mit den verschiedenen Akteuren eine weitere Herausforderung und benötigt viel Mut und Zuversicht. Zum Beispiel muss erst eine neue Rechtsgrundlage für die Planung eines unterirdischen Abfallsaugsystems geschaffen und der Betrieb eines Infrastrukturkanals, eines integrierten Wasserbewirtschaftungskonzepts und der Mobility Hubs geplant und gesichert werden (vgl. ebd.).

Viele der Herausforderungen entstehen durch den hybriden Charakter innovativer Lösungen⁴⁷, die sich in den Schnittmengen mehrerer Verantwortungsbereiche befinden und nach aktueller Rechtslage jedoch trennscharf in öffentlich/hoheitliche und private Elemente aufzuteilen wären. Grundsätzlich sollten daher zuerst die Innovationen „gehändelt“ werden, bevor die Bauleitplanung beginnt. Weiterer Abstimmungsbedarf entsteht durch unterschiedliche Ansprüche zwischen öffentlichen Institutionen (z.B. Straßenamt, Wasserbetriebe) oder politischen Differenzen. Bei der Quartiersentwicklung ist oftmals die Entwicklerin gefragt, mit großer Eigeninitiative und Vorleistung die notwendigen Schritte anzustoßen. Für die übergeordnete Erschließung des Quartiers hat die Entwicklerin z.B. Erschließungsvarianten aufgezeigt und angeboten, zunächst eigenständig eine Brückenplanung zu finanzieren. Die UTB als Projektsteuerer sieht sich als „Innovationswächter“ und ist bereit, viel dazulernen. Alle Beteiligten lernen in diesem anspruchsvollen Projekt sehr viel, es muss

⁴⁷ Hybride Lösungen erfordern die Auseinandersetzung mit Schnittstellen und ggf. neue Wege in Erstellung und Betrieb. Mit der Einführung des MU und seiner variablen Nutzung entsteht ein „hybrides Baugebiet“, das zur selben Zeit oder zeitlich entflochten mehrere Nutzungen beherbergen kann. Nimmt man das MU als Anlass, weitere Konventionen in der Bauleitplanung in Bezug auf ihre Zukunftsfähigkeit zu hinterfragen und neu zu verhandeln ergeben sich vielleicht bisher nicht ausgenutzte Potenziale für die Zukunft unserer Städte.

jedoch auch eine Innovationsbereitschaft bestehen, um eine Umsetzung in die Praxis zu erreichen (vgl. Bestgen/Dimakopoulos/Lüttges 2019a).

Die hohe Dichte im Plangebiet birgt einerseits Potenzial zu einer qualitätsvollen Urbanität, andererseits ergeben sich verschiedene Wechselwirkungen. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die deutliche Überschreitung der Obergrenzen zum Maß der baulichen Nutzung sachgerecht und rechtssicher zu begründen und entsprechende ausgleichende Umstände und Maßnahmen festzulegen. Die soziale Infrastruktur und der Anteil der Grünflächen sind im gesamten Areal ausreichend, in den einzelnen Baufeldern jedoch schwieriger zu realisieren. Eine Idee dazu wäre, das ganze Gebiet mit einer „Quartiers-GFZ“ zu betrachten und so die wahrgenommene bauliche Dichte des gesamten Entwicklungsgebiets zu beurteilen (vgl. Kaiser/Minor 2019).

Die frühzeitige TÖB-Beteiligung erfolgte aus taktischen Gründen sehr früh, um die Ausgangslage für die Erschließungssituation zu klären. Dieses Vorgehen hat gleichzeitig zur Sichtbarkeit des Entwicklungsgebiets beigetragen (ebd.).

Die Änderung der Baugebietstypisierung von MI zu MU traf zunächst auf Zurückhaltung, da diese Gebietskategorie sehr neu war und sehr wenig Praxiserfahrung und Rechtsprechungen vorlagen. Die Zonierung zwischen den verschiedenen Baugebietstypen WA, MU, MK und GE wird von der PLG als gelungen eingeschätzt, der Unterschied zwischen WA und MU besteht dabei in der Programmierung und nicht in einer unterschiedlichen Dichte. Der Baugebietstyp MU ist ein zusätzliches Instrument für das Planungshandwerk. Es ist von Vorteil (und eigentlich notwendig), vorab eine Programmierung der gewünschten Nutzung zu entwickeln, um den angemessenen Baugebietstyp auszuwählen. Aufgrund der flexiblen Mischungsverhältnisse eignet sich das MU in Gartenfeld besser für ein lebendiges, gemischtes Quartier mit den sich wandelnden Bedürfnissen einer Metropole als das MI (vgl. Bestgen/Dimakopoulos/Lüttges 2020a). Eine gute ÖPNV-Verbindung sollte dabei stets eine Voraussetzung sein (vgl. Kaiser/Minor 2019).

Für den Planungsprozess ist es wichtig, dass die Komposition der Baufelder aus Gebäuden, Architektur und Freiraum abgestimmt entwickelt wird. Für das Quartier wurde eine sehr hohe Dichte politisch gewünscht und bewusst geplant. Diese Vorgabe ist besonders bei der Planung der Freiräume frühzeitig zu berücksichtigen, um flexible Flächenreserven etc. einzuplanen (vgl. Bestgen/Dimakopoulos/Lüttges 2020a). Bei Gartenfeld erfolgte die Freiraumplanung ein halbes Jahr später, so dass Bebauungsflächen bereits zugesagt waren und dann die geforderten Quadratmeter eingehalten werden mussten, woraus sich Zwänge für die Freiräume ergaben (vgl. Kaiser/Minor 2019).

Aus Sicht des Bezirksamts Spandau ist ein einzelner Bebauungsplan jeweils nur ein Puzzlestein in der übergeordneten Stadtentwicklung. Einerseits bringt sich das Bezirksamt in relevanten Phasen aktiv ein (z.B. im Werkstattverfahren), andererseits übersetzt es schließlich den entworfenen Städtebau in die rechtsverbindliche Bauleitplanung. Die Festschreibung von baulich-räumlichen Qualitäten kann mit diesem Instrument, das sich im Maßstab 1:1.000 mit dem Gebiet auseinandersetzt, kaum erfolgen und wird vielmehr auf Ebene der Architektur und Materialisierung gesehen, die zudem von weiteren Aspekten abhängt (vgl. Bosselmann 2020a).

„Die schönste Baugrenze ist wirkungslos, wenn der Bauherr Geld einsparen muss.“ (Tobias Bosselmann / BA, 05.11.2020)

Die städtebaulichen Qualitäten sind dementsprechend auch nicht vom Typ des Baugebiets abhängig, sondern von anderen Faktoren, die die Qualität des Gebauten ausmachen. Außerdem ist die empfundene Wohnqualität nicht direkt von der Dichte abhängig. Die echte Qualität des Quartiers zeigt sich schließlich erst mit seiner Nutzung über die Zeit (vgl. Bosselmann 2020a). In Bezug auf den Baugebietstyp MU lässt sich festhalten:

„Das Urbane Gebiet ist ein Schritt in Richtung der Lebensrealität in den Städten.“ (Tobias Bosselmann / BA, 16.01.2020)

Der Wechsel vom MI zum MU ist für die städtische Bauleitplanung grundsätzlich wenig ausschlaggebend. Zum Beispiel könnten die erhöhte Dichte auch mit anderen Baugebietstypen erreicht werden. Das MU bringt allerdings den Vorteil, dass keine Nutzungsverhältnisse fixiert werden müssen. Dadurch können Schwerpunkte für Nutzungen einfacher gesetzt und der Vollzug der Festsetzungen vereinfacht werden (z.B. bei Baugenehmigungen für Umnutzungen oder Nutzungsanpassungen). Die Nutzungsflexibilität könnte ggf. an ihre Grenzen stoßen, wenn z.B. aufgrund verändernder Nachfrage Gewerbeflächen zu Wohnungen umgenutzt würden. Hier wird es dann schwierig, dieses „Wohnrecht“ wieder in anderen Nutzungen zu überführen (vgl. ebd.).

Bebauungsplan / Art und Maß der baulichen Dichte / Nutzung (vgl. BA 2017)

Für Gartenfeld sind folgende **bauliche Dichten** für die verschiedenen Baugebiete vorgesehen. Sie unterscheiden sich je nach Lage und überschreiten die von der BauNVO vorgegebenen Höchstwerte teilweise deutlich, um die angestrebten Wohnflächen des Gebiets zu realisieren und bestimmte städtebauliche Situationen zu betonen (z.B. durch Hochhäuser und Solitäre). Die höhere Dichte dient dem Ziel der Innenentwicklung und der Schaffung von Wohnraum in Berlin. Zur Ergänzung und Kompensation werden im Gebiet viele qualitätsvolle und mehrheitlich öffentlich zugängliche Freiflächen geschaffen.

Neben **Grundflächenzahl** (GRZ) und **Geschossflächenzahl** (GFZ) sind in manchen Fällen maximale Oberkanten baulicher Anlagen und/oder maximale Anzahlen von Vollgeschossen definiert. Nebenanlagen dürfen teilweise die festgelegte GRZ bis zu 0,8 im WA und bis zu 0,9 im MU überschreiten. Die nachfolgenden Werte geben einen Planungsstand wieder und dienen daher nur zur ungefähren Einordnung der baulichen Dichte im Entwicklungsgebiet.

Die **allgemeinen Wohngebiete** von Gartenfeld bestehen weitestgehend aus Baufeldern mit einer GRZ von 0,4 bis 0,5 und einer GFZ von 2,5 bis 3,3 und zulässigen sieben bis acht Vollgeschossen (WA 02, 04, 05, 06, 11, 12, 14, 15), in einigen Baufeldern bis zu elf Vollgeschossen (WA 03, 09). Andere Baufelder liegen etwas unter diesen Werten mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,9 (WA 07 aufgrund eines sich dort befindlichen Baudenkmals) oder einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,7 (WA 13 aufgrund eines weitergenutzten Bestandsgebäudes, mit drei Vollgeschossen).

Zwei Baufelder weisen eine leicht höhere Dichte auf mit einer GRZ von 0,6 und GFZ von 3,5 bis 4,0 (WA 08, 10) und zwei weitere Baufelder erlauben Hochhäuser im allgemeinen Wohngebiet zur städtebaulichen Markierung mit einer GRZ von 0,3 bis 0,4 und einer GFZ von 4,6 und bis zu 14 bzw. 16 Vollgeschossen (WA 01, 16).

Die **MU** weisen alle eine GRZ von 0,5 bis 0,8 auf. Hinsichtlich Geschossflächenzahl gibt es MU, die unter Berücksichtigung auf bestehende oder denkmalgeschützte Bauten eine reduzierte GFZ von 1,6 bis 2,1 und bis zu vier Vollgeschossen aufweisen (MU 03, 06). Weitere Baufelder weisen mit einer GFZ von 3,2 bis 3,8 eine ähnliche bauliche Dichte und sechs bis acht Vollgeschosse auf (MU 02, 04, 08) wie die umgebenden allgemeinen Wohngebiete. Ein MU am neuen Regenwasserkanal weist eine deutlich erhöhte GFZ von 5,5 mit 8 Vollgeschossen auf (MU 01) und an zwei Standorten sind aus städtebaulichen Gründen Hochhäuser mit einer GFZ von 4,6 (MU 07, Hochhaus am Zentrumsplatz mit 19 Vollgeschossen) und 9,7 (MU 05, Hochhaus am Quartierseingang mit 16 Vollgeschossen) vorgesehen. Die MU entstanden auf ursprünglich als Mischgebiet oder allgemeinem Wohngebiet geplanten Baufeldern.

Das **Kerngebiet** (MK) umfasst das Baudenkmal Belgienhalle und beschränkt die Höhe auf 41,5 m bis 53,2 m über Normalhöhennull (NHN).

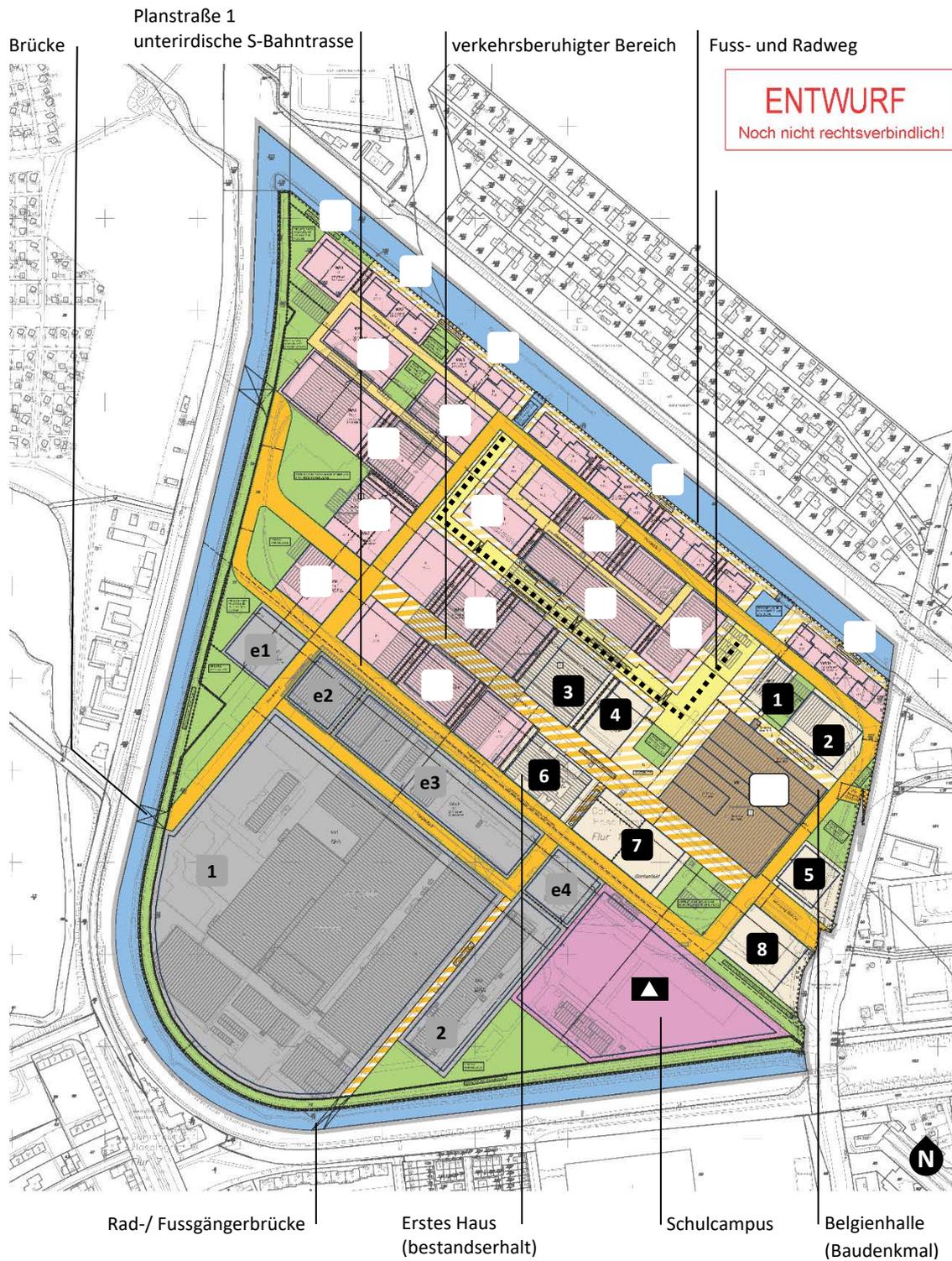
Die **Gewerbegebiete** sind mit einer GRZ von 0,8 und einer Baumassenzahl (BMZ) von 10,0 definiert (GE 01, GE02).

Die **eingeschränkten Gewerbegebiete** weisen eine bauliche Dichte mit einer GRZ von 0,4 bis 0,8 und einer GFZ von 2,3 bis 4,8 auf (GEe 01, 02, 03, 04) bei einer Vorgabe von sechs bis sieben Vollgeschossen.

Die Festlegung von GRZ und GFZ im MU ist sehr vielfältig und berücksichtigt jeweils die Lage und Funktion des Baufelds im Quartier. Baufelder mit Bestandsgebäuden resultieren in eher niedrigen Ausnutzungen. Die meisten MU orientieren sich an der baulichen Dichte der benachbarten allgemeinen Wohngebiete und sind dabei leicht höher als die maximalen Werte der BauNVO. An städtebaulich markanten Hochpunkten findet sich unter den MU sogar eine mehr als dreimal höhere GFZ.

Neben den genannten Nutzungen sind **private sowie öffentliche Parkanlagen und Spielplätze, Wasserflächen für Freizeit und Erholung** und ein **Schulcampus** im Plangebiet vorgesehen.

Bei der Bemessung der **Freiflächen** spielt die Regenwasserableitung eine wesentliche Rolle. Dazu werden die bestehenden Schifffahrtskanäle genutzt, ein zusätzlicher Regenwasserkanal geschaffen und Dächer aktiviert (Gründachanteil 60 %). Notwendige Retentionsflächen sind im Trockenfall begehbar und können multicodiert gestaltet werden (z.B. durch Spielgeräte, Begrünung). Durch die Konversion der Industrie- und Gewerbebrache wird eine Reduzierung des Bodenversiegelungsgrads von 71 % auf 66 % erreicht (vgl. BA 2017). In bestimmten Gebieten sind Grünfestsetzungen je nach Grundstücksgröße definiert (vgl. PLG 2018).



Legende der wichtigsten Baugebietstypen (Farbkennzeichnung gem. PlanZV) und Nummerierung der Baufelder:

WA	MU	MK	GE/GEe
...

Abbildung 99 – Bebauungsplan Gartenfeld. Entwurf vom 20.07.2018 (nicht rechtsverbindlich).
Farbkennzeichnung gem. PlanZV, ohne Maßstab (PLG 2018)

Motiv für MU in der Phase der Bauleitplanung

Während der Phase der Bauleitplanung wurde im Mai 2017 die Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet“ (MU) eingeführt. Diese neue Baugebietskategorie wurde anstelle der ursprünglich geplanten Mischgebiete eingesetzt, um u.a. den Vorteil eines (zukünftig) variablen Mischungsverhältnisses zu nutzen, z.B. 15 % Gewerbe und 85 % Wohnen im MU statt 40 % Gewerbe und 60 % Wohnen in Mischgebieten, wie sie sonst in Spandau vorherrschen (vgl. Trapp/PLG 2018).

Rechtliche Abklärungen ergaben, dass das MU für hochverdichtete und nutzungs-gemischte städtebauliche Neuentwicklungen festgesetzt werden kann, für die eine Nutzungsmischung, d.h. Wohnen und Nicht-Wohnen erreicht wird (vgl. Möller 2017). Das MU erleichtert auch das Bauen in stark verdichteten Stadtgebieten und dient der Innenentwicklung sowie dem Ziel einer Nutzungsgemischten Stadt der kürzeren Wege.

Mit der erhöhten baulichen Dichte muss der steigende Bedarf zur Erschließung der Gebiete entsprechend berücksichtigt werden. Außerdem sollten die mit dem MU einhergehenden „Gliederungsmöglichkeiten [...] vorrangig zur Herstellung einer eher kleinteiligen Nutzungsmischung als zu einer räumlichen Trennung der Hauptnutzungen zum Einsatz kommen“ (Schwarz 2017: 3). Das MU eignet sich sehr gut, um „die gewünschte Belegung und urbane Dichte des neuen Stadtquartiers auf der Gartenfeld-Insel rechtssicher zu realisieren“ (Möller 2017: 7).

Die bislang in Mischgebieten angestrebten Ziele wie die Sicherung einer Nutzungsmischung, eine geringere Lärmempfindlichkeit und die Möglichkeit, öffentlichkeitswirksame Nutzungen um das Kerngebiet der Belgienhalle zu gruppieren, können ebenso mit MU erreicht werden. Für die bestehenden Gebäude eignet sich das MU, Nutzungsoptionen offenzuhalten und Bedingungen für den wirtschaftlichen Erhalt der teilweise denkmalgeschützten Bauten zu verbessern.

In Bezug auf das gesamte Gebiet erleichtert das MU im Gegensatz zum MI den quantitativen Nutzungsmix, da das Nutzungsverhältnis variabel bleibt und somit einzelne Baufelder oder Bestandsgebäude vom Durchschnitt abweichen können. Dies erhöht die Resilienz des gesamten Quartiers, zukünftig flexibel auf wandelnde Bedarfe und Ansprüche reagieren zu können.

Umgang mit Dichte und Freiflächen im MU

„Die hohe städtebauliche Dichte [...] resultiert auch aus dem Zuschnitt der einzelnen Baugebiete, die zugunsten öffentlicher Flächen wie Grün-, Verkehrs- und Retentionsflächen flächenmassig stark eingeschränkt wurden“ (BA 2017: 131). Die hohen baulichen Dichten werden durch Freiflächen im gesamten Quartier, insbesondere außerhalb der Baufelder, ausgeglichen.

Umgang mit Mischung und Nutzungskonflikten im MU

Die MU gruppieren sich um die identitätsstiftende denkmalgeschützte Belgienhalle, die als Kerngebiet ausgewiesen ist. Mit den Urbanen Gebieten entsteht ein Übergangsbereich zu den dahinterliegenden allgemeinen Wohngebieten, den eingeschränkten Gewerbegebieten, dem Schulcampus und dem südlichen Mobility Hub.

In Gartenfeld dient das MU als Puffer zwischen Kerngebiet und allgemeinen Wohngebieten, um Nutzungskonflikte zu entschärfen, Einzelhandel im Zentrum zu bündeln und die Akzeptanz zu erhöhen. Obwohl sich Kommunen und Investoren in Bezug auf Mischnutzungen eher schwertun, wird sie hier angestrebt (vgl. PLG 2018).

Eine ähnliche Funktion übernehmen die eingeschränkten Gewerbegebiete, welche sich zwischen den allgemeinen Wohngebieten im Norden und den Gewerbegebieten im Süden befinden.

Umgang mit Lärm im MU

Das MU weist gegenüber dem Mischgebiet nur höhere Immissionsrichtwerte am Tag auf (63 dB(A)). „Bereiche zu angrenzenden Wohngebieten können als ‚eingeschränkte Urbane Gebiete‘ auf ihre Umgebung abgestimmt werden [...], die Wohnnutzung im urbanen Gebiet [muss] ein höheres Maß an Störungen dulden als in den Wohngebieten“ (Möller 2017: 7).

Zum Lärmschutz im Bereich der MU sind für Gartenfeld verschiedene Strategien vorgesehen. Neben passiven baulichen Maßnahmen, Grundrissgestaltung, Ausführung in geeigneten Bauabschnitten und aktiver Einflussnahme auf Lärmemissionen (z.B. durch Temporeduzierung im Straßenverkehr) kann durch die Programmierung und Orientierung der Nutzungen innerhalb der MU auf benachbarte Gebiete reagiert werden. Einerseits können auf das direkte Umfeld abgestimmte Nutzungen innerhalb der MU-Baufelder umgesetzt werden. Andererseits werden bestimmte Baufelder (z.B. MU 07) erst nutzbar, wenn bauliche Anlagen auf anderen Baufeldern errichtet sind (z.B. GEe 04). Die Grundrissorientierung und die Verwendung von schallgedämmten Aussenbauteilen und Fensterkonstruktionen sind weitere Optionen des passiven Lärmschutzes (vgl. PLG 2018), die in der Abwägung zwischen Komfort und Mietkosten entwickelt werden sollten. Im Sinn eines verkehrsarmen Quartiers sollen neben Massnahmen an und mithilfe von Gebäuden auch Untersuchungen zur Lärminderung an den Lärmquellen stattfinden (aktive Lärmschutzmaßnahmen), z.B. die zeitliche Eingrenzung von Schwerlastverkehr oder eine Geschwindigkeitsreduktion auf 30 km/h (vgl. Bestgen/Dimakopoulos/Lüttges 2019b).

Gebäudetypologie, Nutzungsmischung, Erdgeschosse und Wohnformen

Die aktuelle Planung umfasst Punktbauten und aufgelockerte Blockrandstrukturen in den allgemeinen Wohngebieten und Urbanen Gebieten zur räumlichen Fassung und Abschirmung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie angemessenen Grundstücksfreiflächen zur Belichtung, Belüftung und Besonnung. Die Parzellen erlauben Baukörper mit halboffener und geschlossener Bauweise sowie Punkthochhäuser und Zeilenbauten. Auf eine definitive Festsetzung der Bauweise wird verzichtet. In manchen Baufeldern wird die GRZ der BauNVO überschritten, was entweder auf erhaltenswerte Bestandsbauten zurückgeht oder durch angrenzende zugängliche Grün- und Erholungsflächen kompensiert wird. (vgl. BA 2017) Bei der Gestaltung der privaten Freiräume wird auf Zäune verzichtet und teilweise werden Flächen öffentlich gewidmet oder über Dienstbarkeiten öffentlich angerechnet.

Der Nutzungsmischung liegen Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Grünflächen, gewerbliche Bauflächen (Gewerbe, Handel, Dienstleistungen) und Gemeinbedarfsflächen (Bildung, Kultur) zugrunde. (vgl. ebd.) Im städtebaulichen Vertrag sind nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen auf 4.100 qm beschränkt und Drogeriemärkte sowie konventionelle Warenhäuser ausgeschlossen. Sonstige Sortimente sind zulässig, sofern die Einheit 800 qm nicht überschreitet. Insgesamt sind Verkaufsflächen von bis zu 7.500 qm zulässig und werden als Baulast eingetragen. In den allgemeinen Wohngebieten sind Beherbergungs- und Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen ausgeschlossen. In Urbanen Gebieten und Kerngebieten sind Tankstellen ausgeschlossen und nur ausnahmsweise Vergnügungsstätten zugelassen (exkl. Spielhallen und Schaustellung von Personen). In Kerngebieten sind Bordelle ausgeschlossen und in eingeschränkten Gewerbegebieten sind nur Nutzungen zulässig die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die eingeschränkten Gewerbeflächen bilden auf diese Weise wie das MU einen Puffer zwischen den Wohngebieten im nördlichen und dem Gewerbegebiet im südlichen Teil des Gebiets. In Gewerbe- und eingeschränkten Gewerbegebieten sind Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen, jedoch sind ausnahmsweise Lagerplätze und in bestimmten Gebieten Anlagen für sportliche Zwecke zugelassen. Erst mit der Schließung des Flughafens Berlin-Tegel dürfen in allgemeinen Wohngebieten, in Urbanen Gebieten und in Flächen für den Allgemeinbedarf Nutzungen stattfinden (vgl. PLG 2018).

In Bezug auf die Erdgeschossnutzungen sieht ein „Masterplan EG“ (vgl. REALACE 2019) vor, dass sich das Quartier aus der Mitte um die Belgienhalle und den zentralen Platz heraus entwickelt. An strategischen Orten finden sich durch die Programmierung geeigneter Nutzungen und besondere Gestaltung „urbane Produkte“. Diese sollen im Prozess zuerst entstehen und umfassen ein Mobility Hub/Ärztelhaus und ein Haus der Generationen als Eingang zum Quartier, die Belgienhalle mit direkt anschließendem zentralem Platz und weiterführender Uferpromenade, ein Haus der Gemeinschaft und das weitergenutzte „Erste Haus“ als Inkubator der Entwicklungen. Die Kräfte des Quartiers verteilen sich weiter in einen „Möglichkeitsraum“ unterschiedlichster Nutzungen, während in den nordöstlichen Wohngebieten eine „Stadtlandschaft [...] dezentral urbane Impulse der Lebensqualität“ (ebd.: 10) erzeugt. MU übernehmen an ihrer Lage durch ihre Nutzungsvariabilität zentrale Quartiersfunktionen und sind Teil des „Möglichkeitsraums“ in Gartenfeld.



Abbildung 100 – Masterplan EG. Das Neue Gartenfeld. Regelwerk. EG-Nutzungen. Gesamtübersicht (nach © REALACE 2019: 15), ohne Maßstab. Beschriftung ergänzt durch Autoren

Neben den Quartiersangeboten ergeben sich in den Gassen zwischen den Baufeldern der Wohngebiete Gelegenheiten zur Aneignung der Freiflächen durch Bewohnende. Hinsichtlich der Außenflächen, die sich zur Aneignung anbieten, ist eine differenzierte Ausgestaltung für verschiedene Zielgruppen, mögliche Lärmemissionen der Nutzungen und die Verteilung im Gebiet zu berücksichtigen – bis hin zur Variante gemeinnütziger „Allmende-Flächen“.

In Gartenfeld sind rund 3.500 bis 4.000 Wohneinheiten durch verschiedene Akteure geplant, die Eigentumswohnungen, Baugenossenschaften und geförderten Wohnungsbau umfassen.

Insgesamt wird auf dem Gebiet mit mindestens 7.000 Einwohnerinnen und Einwohnern sowie 5.500 Arbeitsplätzen gerechnet (vgl. BA 2017). Südlich des Gebiets Gartenfeld besteht außerdem in der neuen „Siemensstadt 2.0“ ein weiteres Baupotenzial von weiteren rund 2.000 Wohneinheiten (vgl. UTB 2019a).

Umgang mit Qualitäten und Wandelbarkeit auf Ebene der Gebäudetypologie

Um eine lebendige Erdgeschosszone zu ermöglichen, die sich auch im Laufe der Zeit entwickeln und wandeln kann, sind Raumhöhen von 4,0 m vorgesehen. Raumeinheiten bestehen aus 50 bis 100 qm und sind je nach Nutzungsabsicht bis zu 400 qm schalt- und vergrößerbar. Dies wird u.a. durch nichttragende Trockenbauwände, Vorrüstung zur nachträglichen Ergänzung von Sanitärkernen oder geeignete Starkstromanschlüsse unterstützt. Atelierwohnungen sind 4,0 bis 5,5 m (mit Galerie) hoch und straßenseitig einsehbar. In der Belgienhalle können kleinere Marktstände oder auch größere Shop-Module zum Einsatz kommen. Die Urbanen Gebiete übernehmen durch ihre Lage und ihre variablen Nutzungen einen wichtigen Teil dieser zentralen Quartiersfunktionen – bis hin zu den Orten für soziale, kulturelle und gesundheitliche Nutzungen.

Zur Sicherung der angestrebten baulich-räumlichen Qualitäten müssen diese konkret ausgeschrieben und als Haltung beständig vertreten werden. Sie stehen im direkten Zusammenhang mit Kosten, Kubatur und Fassadengestaltung und müssen von Architekten bewältigt werden können.

Für Gartenfeld wurde ein städtebauliches und architektonisches Regelwerk entwickelt. Auf diese Weise entsteht selbst bei vielen unterschiedlichen Bauherren und Baufeldern ein in den wichtigsten Grundzügen einheitlicher Städtebau (vgl. Duplex et al. 2019, Duplex et al. 2020).

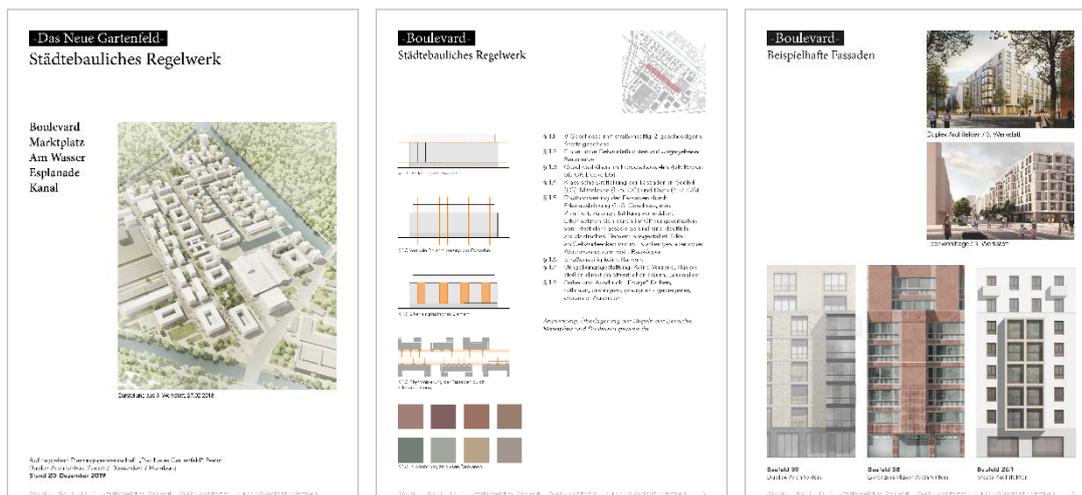


Abbildung 101 – Das Neue Gartenfeld. Städtebauliches Regelwerk. Auszug -Boulevard- (© Duplex et al. 2019: 1, 5, 6)

Der Städtebau beruht grundsätzlich auf einem Gleichgewicht zwischen vielfältiger „Heterogenität“ und konsistent gestalteten urbanen Zwischenräumen. Im Quartier werden verschiedene Stränge verwoben, die unterschiedlichen Bereichen ihre Identitäten geben und die bestehenden Bauten integrieren – die einzelnen Baufelder und neuen Gebäude ordnen sich diesem Regelwerk unter und werden im Prozess weiter ausgearbeitet. Das Regelwerk umfasst spezifische Merkmale wie Balkone, Loggien, Erdgeschosse oder Fassadengliederungen, die sich „direkt auf die Verteilung

unterschiedlicher Wohntypologien auswirken“ (Duplex et al. 2019: 2). Es entstehen insgesamt zehn prägende Zwischenraumqualitäten, die sich durchaus an Kreuzungspunkten überlagern sollen. In beiden Regelwerken sind folgende Aspekte – je nach Situation in unterschiedlicher Tiefe – festgelegt (vgl. Duplex et al. 2019 und Duplex et al. 2020):

- Anzahl der Geschosse und ggf. Staffelgeschosse
- Geschosshöhen (z.B. Raumhöhe, Hochparterre)
- Gebäudefluchten und Gebäudeausrichtung
- Horizontale Fassadengliederung (z.B. Sockel, Mittelteil, Dach)
- vertikale Rhythmisierung der Fassade (z.B. durch Erkerbildung)
- Materialisierung der Fassade (inkl. Geländer, Fensterformate & Sonnenschutz)
- Farbe und Ausdruck (z.B. Putz, Farbspektrum, Fensterrahmen)
- Position der Gebäude im Baufeld
- Orientierung von Balkonen und Loggias
- Umgebungsgestaltung und Außenbereiche

Die folgende Abbildung zeigt die Lage der zehn unterschiedlichen Identitätsräume im Gebiet. Die Baufelder der MU reagieren auf eine vielfältige, sich teilweise mehrfach überlagernde baulich-atmosphärische Gestaltung der Straßenräume und generieren polyvalente Bezüge im Stadtgeflecht, indem sie z.B. hinsichtlich Gebäudeproportion, Fassadengliederung und Materialität den Duktus ihrer Umgebung aufnehmen und sich den Identitäten der verschiedenen Straßenräume unterordnen.

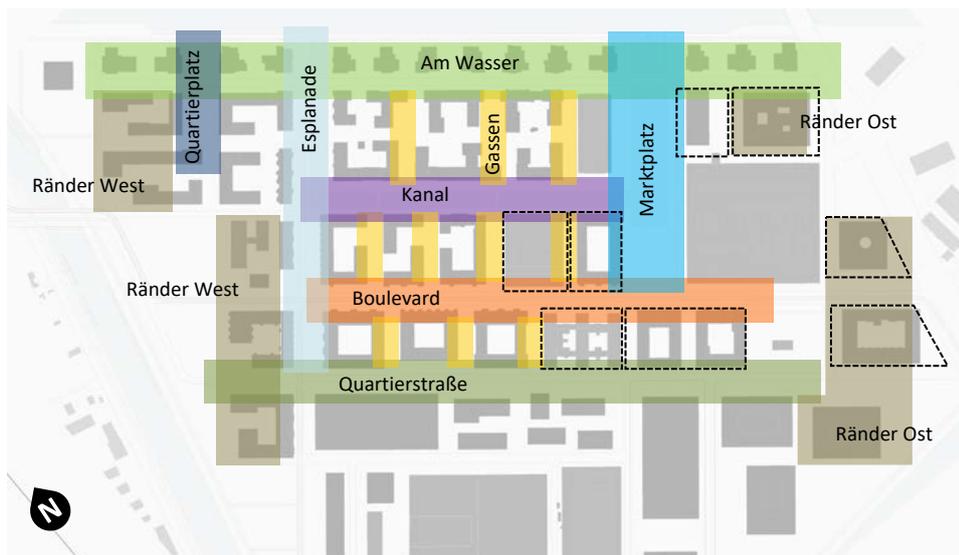


Abbildung 102 – Masterplan Das Neue Gartenfeld, 2019 (nach © Duplex et al. 2020: 3), ohne Maßstab. Beschriftung und gestrichelte MU ergänzt durch Autoren

Eine Übersicht der Identitätsräume und der ungefähren Anteile von MU an der Straßenabwicklung findet sich auf der folgenden Doppelseite.



Der **Boulevard** dient als Rückgrat und Haupteerschließungsachse sowie zum Flanieren mit einer Erkerausbildung zur Rhythmisierung der Fassade und einem Verzicht auf straßenseitige Balkone. Die Gebäude schließen direkt an den öffentlichen Raum an und sind in Sockel, Mittelzone und Dach als zweigeschossiges Staffelgeschoss gegliedert. Erdige Farben sorgen für einen gediegenen, eleganten Ausdruck. MU bilden rund 30 % der Straßenabwicklung des Boulevards.



Der **Marktplatz** dient als Quartierszentrum mit attraktiver Wasserlage. Markiert durch ein Hochhaus, flache, großvolumige Bestandsbauten und eine differenzierte Höhenabwicklung der dem Platz zugewandten Fassaden mit individuellen Dachabschlüssen. Aus dem Gegenüber von Alt und Neu entsteht eine urbane Zone mit rauem und industriellem Charakter, die keiner grünen Vorzonen bedarf. Die Farbgebung orientiert sich an den Bestandsbauten. MU bilden rund 50 % der Straßenabwicklung des Marktplatzes.



Am Wasser befindet sich ein nach außen gewandtes neues Gesicht des Stadtquartiers. Durch Fugen zwischen den Wohngebäuden entstehen Durchblicke aus der „zweiten Reihe“. Die Rückseiten der „ersten Reihe“ werden plastisch bearbeitet und der Bereich zeichnet sich durch im Vergleich gesättigtere, leicht wirkende Farbtöne aus, wobei die einzelnen Gebäude verschiedene Farben erhalten. MU bilden weniger als 10 % der Straßenabwicklung am Wasser.



Die **Esplanade** bildet einen Querbezug aus der Tiefe des Quartiers bis hin zum Wasser. Langgestreckte Gebäude mit einheitlichen Fluchten und eingezogenen Loggien begleiten die lineare Wasserfläche. Die Farbgestaltung ist hell und frisch. In der Straßenabwicklung der Esplanade finden sich keine MU.



Der **Kanal** bildet die Handwerkermeile mit schmalen Town Houses. Die kleinteilige Bebauung weist differenzierte Gebäudebreiten auf. Es gibt keine privaten Vorbereiche und die Balkone richten sich zum Kanal. Zwischen Nachbarhäusern sind subtile Farbwechsel sowie in kräftigen Farben kontrastierende Fensterrahmen vorgesehen. MU bilden rund 20 % der Straßenabwicklung des Kanals.

Abbildung 103 – Identitätsräume: Städtebauliches Regelwerk. Stand 20.12.2019 (© Duplex Architekten et al. 2019). Architektonisches Regelwerk. Stand 06.02.2020 (© Duplex Architekten et al. 2020)



In der **Quartierstraße** verbinden grüne Vorzonen die Bereiche Wohnen und Arbeiten. Die wechselseitig liegenden Grünzonen beruhigen angrenzende Nutzungen und übernehmen wichtige quartiersweite Funktionen (z.B. Kita, Waschsalon). Balkone richten sich auf diese Grünzonen aus und die Gebäude weisen eine horizontale Zweiteilung auf, z.B. durch ihre Farbgebung. Das Material mit einem wesentlichen Anteil an Putz und nicht weiter vorgegebene Farbtöne sollen warm wirken. MU bilden rund 20 % der Straßenabwicklung der Quartierstraße.



Durch **Gassen** („Kieze“) zwischen den Höfen wird das Quartier auf eine informelle Weise vernetzt. Es ergeben sich Abkürzungen und Einblicke in dicht begrünte Bereiche. Die Eingänge befinden sich an Engstellen und fördern damit die Belebung. Hinsichtlich Materials und Farbigkeit sind hier keine Vorgaben getroffen, was die ausdrückliche Möglichkeit zur Aneignung ergibt und bewusst einen Ort zur Ausnutzung des Gestaltungsspielraums schafft. MU bilden rund 15 % der Straßenabwicklung in den Gassen.



Mit dem **Quartierplatz** am nordwestlichen Ende von Gartenfeld entstehen möglichst viele Blickbezüge zum Wasser. Der Treffpunkt bildet den Abschluss des Wegenetzes und verfügt über üppige Platzbegrünungen und grüne Vorzonen vor den Gebäuden. Streng gegliederte Fassaden mit mineralischen Oberflächen und hellen Farben erzeugen einen mediterranen Ausdruck. In der Straßenabwicklung des Quartierplatzes finden sich keine MU.



Die **Ränder West** schließen mit offenen Blockrändern und Hochpunkten an den Grüngürtel im Westen an. Mindesthöhen der Gebäude erlauben Fernsicht, wohingegen sich spezifische Wohntypen in den Erdgeschossen befinden (z.B. Hochparterre, Atelier- oder Maisonettewohnungen). In der Straßenabwicklung der Ränder West finden sich keine MU.



Die **Ränder Ost** bilden die Eingangssituation zum Quartier. Massive Solitäre mit besonderen Nutzungen sind zueinander versetzt angeordnet und beherbergen Sonderfunktionen wie einen Mobility Hub oder eine Schule. Erdgeschossnutzungen aktivieren die umliegenden Plätze. Farblich bilden die Bauten einen Kontrast zur Belgienhalle, jedoch in enger Abstimmung mit den Nachbargebäuden. MU bilden rund 75 % der Straßenabwicklung an den Rändern Ost.

Abbildung 104 – Identitätsräume: Städtebauliches Regelwerk. Stand 20.12.2019 (© Duplex Architekten et al. 2019). Architektonisches Regelwerk. Stand 06.02.2020 (© Duplex Architekten et al. 2020)

Szenarien-Workshop / Szenarien „Urbaner Gebiete“

Um die Wandelbarkeit und Nutzungsflexibilität der MU vertieft zu prüfen fand ein Szenarien-Workshop mit der UTB Projektmanagement GmbH (UTB) und der Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG (PLG) statt (11.05.2020). Außerdem wurde zum gleichen Inhalt ein Telefongespräch mit dem Bezirksamt Spandau (BA) geführt (05.11.2020).⁴⁸

In diesem digital⁴⁹ durchgeführten Szenarien-Workshop wurden die Rolle und baulich-räumliche Situation sowie die Wandlungsfähigkeit repräsentativer MU anhand eines Ausschnitts im Plangebiet auf der Basis eine Workshop-Leitfadens (siehe Anhang) diskutiert.

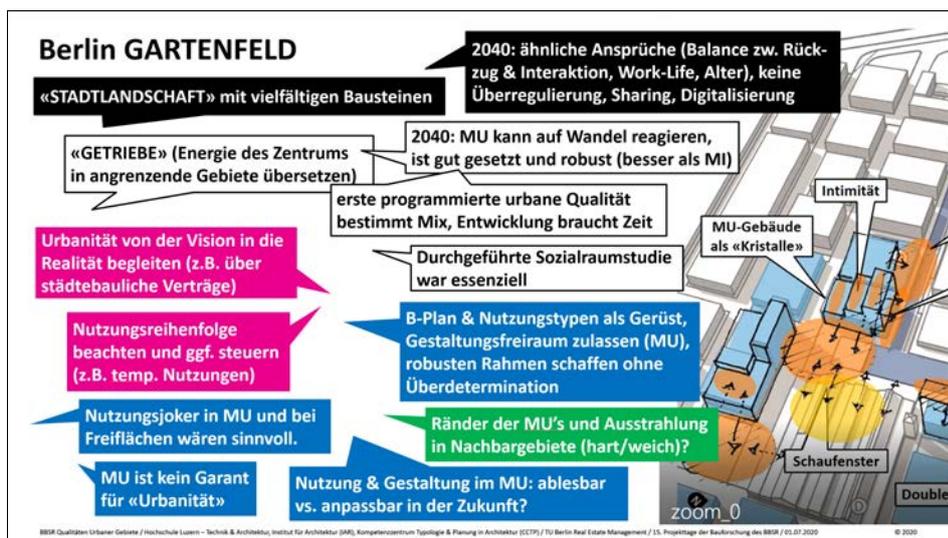


Abbildung 105 – Das Neue Gartenfeld, Screenshot digitaler Szenarien-Workshop (© CCTP 2020)

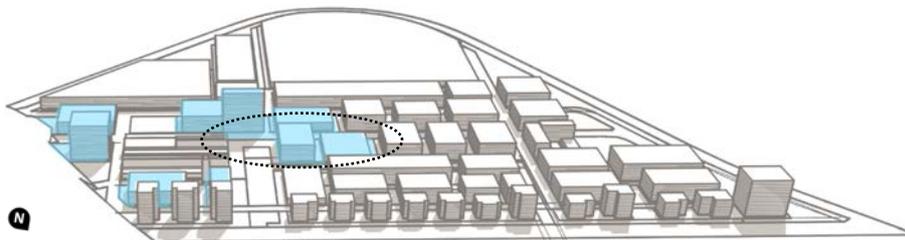


Abbildung 106 – Das Neue Gartenfeld, Fokusbereich Szenarien-Workshop (© CCTP 2020)

⁴⁸ Die genauen Angaben finden sich am Ende des Fallbeispiels Das Neue Gartenfeld Berlin.

⁴⁹ bedingt durch die Reiseeinschränkungen während der COVID-19-Pandemie 2020.

Qualitäten „Urbaner Gebiete“

Im gewählten Planausschnitt spiegelte das Forschungsteam die baulich-räumlichen Qualitäten der MU vor dem Hintergrund der erarbeiteten sieben Thesen urbaner Qualität (vgl. Kapitel 4.3) und stellte sie den Teilnehmenden gemäß den Betrachtungsebenen *Gebäude*, *städtebauliche Figur*, *Zwischenraum* und *Schnittstellen zu Nachbargebieten* vor.

Gebäude	<ul style="list-style-type: none"> – Nutzung des Bestands als Ressource und zur Identitätsstiftung – kleinteilige Nutzungsmischung – Gebäude als „Möglichkeitsraum“ für unterschiedliche Nutzungskonfigurationen mit entsprechenden konstruktiven Kapazitäten, modularen Raumeinheiten und Raumhöhen – Leitfaden zur Ästhetik und Atmosphäre in Straßenzügen und Fassaden – bauliche Lärmschutzmaßnahmen (wo nötig)
Städtebauliche Figur	<ul style="list-style-type: none"> – orthogonales Raster – (offene) Blockstrukturen – Punkthäuser
Zwischenraum	<ul style="list-style-type: none"> – Dramaturgie des Freiraums, Sichtachsen, neuer Kanal (funktional und atmosphärisch) – Straßen als Aufenthaltszonen und Atmosphäregeneratoren – Fuß- und Fahrradverkehr unterstützt die Belebung (keine PKW's) – kurze Wege zwischen unterschiedlichen Nutzungen – Aneignungsmöglichkeiten in den Kiezen – naturnahe Freiräume am Gebietsrand
Schnittstelle zu Nachbargebieten	<ul style="list-style-type: none"> – gestaffelte Zentralität: Kerngebiet → urbanes Gebiet → allgemeines Wohngebiet – unmittelbare Lage am Quartierszentrum („5-Minuten-City“) – Anschluss an Zentrumsplatz und Hauptverkehrsachsen – MU als Lärmpuffer und Verbindung

Tabelle 14 – Berlin Gartenfeld, Szenarien-Workshop. Qualitäten (© CCTP 2020)

Funktion / Rolle „Urbaner Gebiete“

In der Diskussion beschrieben die teilnehmenden Akteure die Funktionen und Rollen der MU im ausgesuchten Planausschnitt mit folgenden assoziativen Titeln:

➤ STADTLANDSCHAFT mit erweiterbarem LEBENSKERN.

Das MU „ist ein geschaffener Raum in einer bestimmten Atmosphäre zum Aufhalten und Leben [...] – ein wichtiger Lebenskern für das gesamte Gebiet.“ (Loxandra Dimakopoulos / UTB, 11.05.2020)

Wir sehen „den Charakter eines Raums, den man sich aneignen kann.“ (Sarah Lüttges / UTB, 11.05.2020)

➤ GETRIEBE, das die Energie vom Quartierszentrum im Kerngebiet in Richtung der angrenzenden allgemeinen Wohngebiete übersetzt.

Wir haben das MU als „Teilraum im Verhältnis zu den umgebenden Räumen gesetzt [...] und haben an ein Getriebe gedacht [...] als Übersetzung dieser Energie, der Kraft in Richtung der angrenzenden Nutzung, der anschließenden Wohnnutzung, für das Gebiet selbst und auch zu der gewerblichen Nutzung im Süden.“ (Jan Kaiser / PLG, 11.05.2020)

➤ ZENTRUM mit klassischen Zentrumsfunktionen.

„Aufgrund seiner Lage nimmt das MU eine klassische Zentrumsfunktion ein.“ (Tobias Bosselmann / BA, 05.11.2020)

Aus den genannten Titeln sind im Fazit zum Fallbeispiel entsprechende Gestaltungsbausteine abgeleitet. Dort finden sich auch die ausführlichen Erläuterungen

Fiktive Szenarien / „Urbane Gebiete“

Neben den von den Akteuren genannten Funktionen und Rollen wurden in der Vorbereitung zum Szenarien-Workshop durch das Forschungsteam verschiedene fiktive Szenarien mit entsprechenden stadträumlichen Situationen auf Basis der sieben Thesen urbaner Qualität (siehe Kapitel 4.3) entwickelt. Sie veranschaulichen skizzenhaft mögliche Zukünfte des Planausschnitts und dienen als Grundlage der vertieften Diskussion über den langfristigen Wandel der MU in Gartenfeld.

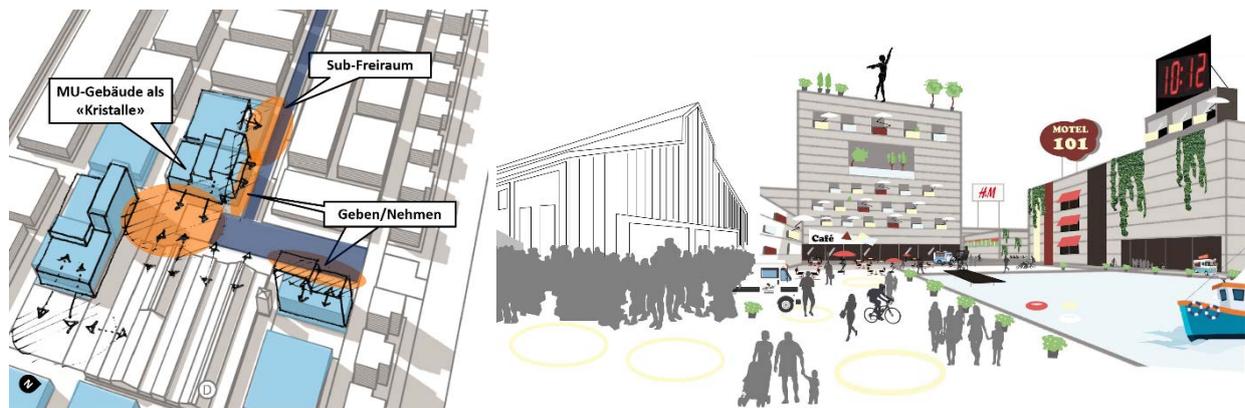


Abbildung 107 – Das Neue Gartenfeld, Fiktive Szenarien, Skizzen / Collage Szenarien-Workshop (© CCTP/TU Berlin 2020)

- **KRISTALL**, dessen eigenständige Gestaltung der Gebäude das MU kennzeichnet.
- **SUBRÄUME**, die zentrale Orte zweiter Ordnung generieren.
- **GEBEN & NEHMEN**, wobei die GFZ der MU um den Faktor 1.0 erhöht wird und gleichzeitig angrenzend größere Freiräume geschaffen werden.

Die assoziativen Bezeichnungen der Szenarien ergänzen die bereits genannten „Gestaltungsbausteine“. Im spezifischen Kontext Neues Gartenfeld sind dort auch weitere Erläuterungen und Argumente für bzw. gegen den Einsatz im Plangebiet wiedergegeben.

Die Verwendung assoziativer Titel kann laut des Bezirksamts Spandau auch kritisch betrachtet werden, da die Sprachen der Akteure immer auch von der Zielgruppe und vom Diskussionssetting abhängig sind (vgl. Bosselmann 2020a).

Wandel und Reaktionen / „Urbane Gebiete“

In Bezug auf die Wandlungsfähigkeit der MU im Planausschnitt wird davon ausgegangen, dass die Grundbedürfnisse des Menschen im Wesentlichen bestehen bleiben und es nach wie vor eine Balance zwischen Räumen für sozialen Austausch und privatem, individuellem Rückzug braucht. Im Lauf der Zeit entwickelt sich Gartenfeld iterativ weiter und wird dabei vom Quartierswerk begleitet.

„Das ‚Zauberwort‘ heißt hier ‚iterativ‘, das heißt, offen sein für das Anpassen und Weiterentwickeln.“ (Loxandra Dimakopoulos / UTB, 11.05.2020)

Mit der Zeit ändern sich die Bedürfnisse der Bewohnerschaft – aus demografischen Gründen oder aufgrund sich verändernder Lebensphasen. Das MU weist eine gewisse Robustheit auf, die anderen Baugebieten fehlt und bildet daher einen geeigneten Anfang der Entwicklungen mit steuerbarem Wirkungskreis. Auch in Zukunft können MU eine leitende Funktion übernehmen, sofern sie nicht zu kleinteilig vergeben werden.

Das MU könnte die Funktion für Zwischennutzungen übernehmen, da Verteilung und Nutzung flexibler wechseln können. Dies kann z.B. Joker-Räume in den Gebäuden umfassen, deren Nutzung variiert und auf die Bedürfnisse der Bewohnenden abgestimmt werden kann.

Die gewünschte Urbanität im Gebiet entsteht durch Dichte und Belebung. Das MU gibt als Baugebietskategorie die planungsrechtliche Sicherheit, um Nutzungsflexibilität für die Zukunft langfristig zu gewährleisten (vgl. Bestgen/Dimakopoulos/Lüttges 2020b).

Wahrscheinlich ändern sich die Nutzungen in den Gewerbeflächen im MU schneller als das Wohnen. Dabei bleibt die Art der Tätigkeit in den Gewerbeflächen voraussichtlich gleich – Büro wird wieder Büro, Handel wird wieder Handel (vgl. Bosselmann 2020a).

Ändern sich in der Zukunft die Kräfte oder „Drehmomente“ des Getriebes, kann das MU auf den Wandel mit Anpassung reagieren. Bis 2040 ist die geplante Urbanität selbständig geworden und es gibt erste Folgenutzungen. Bewohnende haben Sitzmöbel an Baumscheiben installiert und Gartenfeld hat sich mit den umliegenden Siedlungen in Spandau und Berlin verbunden. Entscheidend ist dabei, wer zuerst in das neu erstellte Gartenfeld zieht – sind es 2020 vielleicht die jungen Familien, dann haben sich die Bedürfnisse an das Zentrum bis ins Jahr 2040 sicherlich geändert. Auch wenn die demografische Entwicklung vorprogrammiert ist, kann sich die Wohnungsnachfrage durchaus ändern. Das MU ist in diesem Bereich gut festgesetzt, da es eine gewisse Robustheit aufweist, die anderen Baugebieten fehlt. Sicherlich müssen die versprochenen Qualitäten eingelöst werden (z.B. ÖPNV, Schulcampus, Freiflächen), um die erste Generation der Bewohnerschaft längerfristig zu halten. Das MU ist der geeignete Anfang als flexible Zone mit einem steuerbaren Wirkungskreis hin zu angrenzenden Baugebieten und kann auch 2040 eine leitende Funktion übernehmen. Um eine ganzheitliche Entwicklung zu ermöglichen sollen Flächen nicht zu kleinteilig vergeben werden – auf diese Weise werden auch eher benachteiligte Situationen integriert (vgl. Kaiser/Minor 2020).

„Wir denken, das Urbane Gebiet ist wirklich geeignet, am Anfang, aber auch nach 20 Jahren, eine leitende Funktion zu übernehmen, um auf anstehende Anpassungen, Entwicklungen reagieren zu können.“ (Jan Kaiser / PLG, 11.05.2020)

Das MU „hat eine gewisse Joker-Qualität bei den Baugebieten. [...] das hat ein bisschen Druck aus der Programmierung herausgenommen.“ (Elke Minor / PLG, 11.05.2020)

Zur Sicherung der Qualitäten des MU ist zuerst eine klar formulierte Zielvorgabe notwendig. Diese dient der Planung einer bestmöglichen Ausgangslage und ist auf die vielfältigen Erkenntnisse aus den Vorarbeiten und Gutachten abgestützt.

„Man kann Zielvorstellungen entwickeln, die versucht man in Planungsrecht zu gießen. [...] Das Planungsrecht muss dabei viele Möglichkeiten für Unvorhergesehenes offenlassen.“ (Elke Minor / PLG, 11.05.2020)

Die Festlegungen im Bebauungsplan sind einerseits klar begrenzt, andererseits auch nicht unbedingt geeignet, wenn in Zukunft Anpassungen vorgenommen werden müssen. Es gilt daher, nicht nur die jetzige „Erstqualität“ festzulegen, sondern auch das Spektrum der Nutzungsflexibilität zu bestimmen. Die Rolle des MU einschließlich der Qualitäten und Spielräume der Nutzungsflexibilität muss dabei in Zusammenhang mit der baulichen Kapazität zur Anpassung gesehen werden. Dies umfasst z.B. ausreichende Raumhöhen in den Erdgeschosszonen oder modulare Flächen für das Wachsen oder Schrumpfen von Nutzungseinheiten. Planergänzende Mittel und Verträge mit Eigentümern und Betriebs- und Verwaltungsorganisationen sind dafür vielfach angemessener als die Mechanismen der Bauleitplanung. Nicht zuletzt kommt es ebenso auf die Deckung mit den Absichten und Zielvorstellungen der plangebenden Behörden an.

Um Optionen für den zukünftigen unbekanntem Wandel zu sichern, ist die Festschreibung der Qualitäten und der Nutzungsflexibilität „über Verträge [zwischen Bauherren und dem Quartierswerk] und ähnliche planergänzende Mittel viel einfacher als den Bebauungsplan anzupassen.“ (Jan Kaiser / PLG, 11.05.2020)

Es kommt auf die Zielgruppen des Erstbezugs und die Nutzungsreihenfolge an, ob die Aktivierung des Gebiets auch die gewünschten Resultate bringt. „Wen sehen wir da? Wer soll da wohnen? Wie müssen wir bauen, damit dann auch die Leute dorthin ziehen, die wir da gerne haben...?“ (Elke Minor / PLG, 11.05.2020)

Fazit BERLIN DAS NEUE GARTENFELD / „Urbanes Gebiet“

Ein Bebauungsplan kann nur ein möglichst robustes Gerüst mit vielen Flächenangeboten für die Allgemeinheit bieten und er wird so konkret, wie es die Ersteller wünschen. In Gartenfeld wird relativ viel Gestaltungsspielraum offengelassen. Durch die Lage der MU im zentralen Bereich und die vielen privaten Freiflächen ergeben sich viele Optionen für Eigentümer. Damit sind die Qualität und Ausgestaltung dieser Flächen dann aber auch abhängig von ihnen und werden in (städtebaulichen) Verträgen gesichert um bestimmte Zwecke im Gebiet zu erfüllen. Um Flexibilität offenzuhalten und Qualitäten festzulegen sind planergänzende Mittel einfacher handhabbar und angemessener. Bei der Entwicklung von Gartenfeld wurde sehr viel mitgedacht, um eine qualitätsvolle Zielvorstellung zu erreichen, aber nicht alles lässt sich in den Bebauungsplan gießen (vgl. Kaiser/Minor 2020).

Mit der Kompensation dicht bebauter Flächen in den allgemeinen Wohngebieten und Urbanen Gebieten durch Freiflächen außerhalb der jeweiligen Baufelder nähert man sich dem Konzept der „Atmosphärischen Dichte“⁵⁰ an. Aus der Diskussion um Gartenfeld und der Urbanität durch Dichte wird eine „Quartiers-GFZ“ vorgeschlagen (vgl. Kaiser/Minor 2020), die die Dichte des erlebten Stadtraums jenseits von Eigentums Grenzen und Nutzungszuweisungen abbilden könnte.

Der Erfahrungsstand bzgl. MU und die Bereitschaft, neues auszuprobieren ist je nach Akteur unterschiedlich. Es werden mehrere Jahre benötigt, bis gebaute Realitäten entstehen und das MU ein räumliches Gesicht erhält.

Das MU kann auf Wandel gut mit Anpassungen reagieren. Folgenutzungen und Aneignung werden erleichtert und können langfristig Attraktoren ermöglichen, die den Austausch mit benachbarten Gebieten und Siedlungen fördern. Die Festlegung der angestrebten Nutzungen wird in der Regel vor der Wahl zum Baugebietstyp getroffen. Das MU schließt eine Lücke unter den Baugebietskategorien und es wird spannend sein, den Vollzug durch die Bauordnungsämter zu verfolgen (vgl. Kaiser/Minor 2020).

Die Stadt bleibt der Zukunftsraum der Menschen. Damit Aneignung möglich ist und sich Leben entfalten kann, soll keine Überregulierung stattfinden. Hybride Räume für Wohnen und Arbeiten, mit geteilten Gemeinschaftsflächen oder Meeting-Räumen fördern die Verdichtung und eine Stadt der kürzeren Wege. Resiliente Gebäude bleiben langfristig nutzbar und sichern Identität über die Zeit. Das Ziel des MU in Gartenfeld ist, ein beliebtes, lebendiges Quartier zu realisieren, das sich auch über die Erstidee hinaus in eine andere Richtung weiterentwickeln darf. Die Rolle des MU, die benötigten Qualitäten und entstehenden Spielräume müssen dabei offenbleiben (vgl. Bestgen/Dimakopoulos/Lüttges 2020b). Platzhalter für vielfache Nutzungen und Flächenreserven können unter Umständen im Planungsprozess auftretende Mehrbedarfe kompensieren.

⁵⁰ vgl. Träger, Eberhard; Eberle, Dietmar, 2018: Dichte Atmosphäre: Über die bauliche Dichte und ihre Bedingungen in der mitteleuropäischen Stadt. 2. Auflage, Birkhäuser.

Das MU ist sicherlich ein Schritt hin zur urbanen Lebensrealität (vgl. Bosselmann 2020b). **Die Festsetzung eines MU bietet jedoch keinerlei Gewährleistung, dass ein Quartier automatisch „urbane“ Qualitäten aufweist** (vgl. Kaiser/Minor 2020).

Aus der Gesamtheit der Erkenntnisse und Inputs zum Fallbeispiel Gartenfeld lassen sich folgende Gestaltungsbausteine ableiten⁵¹:

- **STADTLANDSCHAFT mit erweiterbarem LEBENSKERN.** Das MU ermöglicht multifunktionale und vielfältige Nutzungstypologien in urbaner, blauer und grüner Atmosphäre mit Wasser- und Grünflächen inkl. Freizeitangeboten von Flanieren bis Trubel, über Aufenthalt und Aktivität bis hin zur Bewegung und Begegnung. Es schafft wesentliche Grundvoraussetzungen für eine lebendige Interaktion, Gemeinschaft, Aneignung und Identität.
→ Input UTB, Szenarien-Workshop
- **GETRIEBE, das die Energie vom Quartierszentrum im Kerngebiet in Richtung der angrenzenden allgemeinen Wohngebiete übersetzt.** Zusammen mit angrenzenden Freiflächen (Regenwasserkanal, Stadtplatz, Grünflächen) wird die starke Nutzung in und um die Belgienhalle (Einzelhandel, Veranstaltungen, u.ä.) weitertransportiert. Gleichzeitig ist das MU aufgrund der Vielfalt seiner Mischnutzung aus Einzelhandel, Büro und Wohnen „Getriebe für sich selbst“ sowie für das im Süden angrenzende Gewerbegebiet.
→ Input PLG, Szenarien-Workshop
- **ZENTRUM mit klassischen Zentrumsfunktionen.** Aufgrund der zentralen Lage sowie den umgebenden Nutzungen und Freiräumen nimmt das MU eine klassische Zentrumsfunktion in Gartenfeld ein.
→ Input BA, Telefonat zum Szenarien-Workshop
- **KRISTALL, dessen eigenständige Gestaltung der Gebäude das MU kennzeichnet.** In den geplanten polyzentrischen Strukturen des Gesamtgebiets könnte ein Kristall als Attraktor dazu dienen, Menschen von der Belgienhalle weiter in das Gebiet hineinzuführen. Die ablesbare Nutzung steht jedoch im Widerspruch zum Architekturleitbild, in welchem jeweils für die Straßenräume spezifische Identitäten entwickelt wurden (vgl. Bestgen/Dimakopoulos/Lüttges 2020b). Außerdem könnte eine spezifische Gestaltung u.U. die Nutzungsflexibilität und funktionale Robustheit einschränken oder im Konflikt mit (Flächen-) Denkmälern stehen (vgl. Kaiser/Minor 2020). Eine eigenständige Auszeichnung kann zusätzlich über die Gebäudehöhe im Vergleich zum Kontext oder eine individuelle Geschossigkeit erreicht werden (vgl. Bosselmann 2020a)
→ Szenario Forschungsteam, kommentiert durch die Akteure.

⁵¹ zuerst sind baulich-räumliche, dann prozessbezogene Gestaltungsbausteine aufgeführt (durch unterschiedliche Pfeile gekennzeichnet)

- **GEBEN & NEHMEN**, wobei die GFZ der MU um den Faktor 1.0 erhöht wird und gleichzeitig angrenzend größere Freiräume geschaffen werden. Bei einer erhöhten Dichte müssen Hauptnutzung inkl. notwendiger Nebennutzungen berücksichtigt werden. Dazu kommt das Setting des Gesamtgebiets mit großzügigen Freiräumen und einer Bevölkerung von 7.000 bis 10.000 Personen, für das ein in dieser Weise verdichteter Kern nicht angemessen ist. Zusätzlich gibt es bereits viele Freiflächen, die erst einmal mit Menschen und Leben gefüllt werden sollten, bevor andere Flächen aktiviert werden (vgl. Kaiser/Minor 2020). Unter Berücksichtigung der genannten Folgebedarfe gibt es immer eine absolute Grenze – für Gartenfeld ist die Dichte mit der bestehenden Bebauung ausgereizt (vgl. Bosselmann 2020a).
→ Szenario Forschungsteam, kommentiert durch die Akteure.
- **SUBRÄUME**, die zentrale Orte zweiter Ordnung generieren. Ein dezentralisiertes Angebot an Subzentren mit entsprechenden Freiräumen kann helfen, Entfernungen zu verringern und multilokale Identitäten zu transportieren. Die Reihenfolge der Aktivierung unterschiedlicher Orte mit attraktiven Nutzungen ist ausschlaggebend – auch hinsichtlich der Konkurrenzierung der Belebung von einem geplanten Zentrum hin zu mehreren kleineren Zentren (vgl. Kaiser/Minor 2020). Neben der Ordnung der Orte besteht die Unterscheidung hinsichtlich der Freiraumqualität (grün/grau), der Eigentumsform (privat/öffentlich) sowie der Erreichbarkeit aus Sicht der Bewohnenden und Nutzenden (wohnungsnah/siedlungsnah) (vgl. Bosselmann 2020a).
→ Szenario Forschungsteam, kommentiert durch die Akteure.
- **QUARTIERS-GFZ**. Eine Quartiers-GFZ kann die durch die Bewohnerschaft wahrgenommene bauliche Dichte über ein ganzes Gebiet hinweg erfassen. Im Gegensatz zur Baufeld-bezogenen GFZ können eigenständige, öffentlich zugängliche Freiflächen, Grünzonen und Plätze mit in die Bewertung der urbanen Dichte sowie ggf. unmittelbar verfügbare Nutzflächen integriert werden.
→ Input PLG
- **PRIMUS INTER PARES**. MU eignen sich aufgrund ihrer nutzungsmäßigen Robustheit langfristig als „leitende Baugebiete“, deren Wirkungskreis weit über direkt angrenzende Gebiete hinausgehen kann.
→ Input Forschungsteam
- **TREIBENDE KRAFT PLUS**. Es braucht eine treibende Kraft, die die Informationen sammelt und bündelt sowie die Übersicht behält. Insbesondere bei innovativen und hybriden Lösungen muss viel Überzeugungsarbeit geleistet werden. Je größer, anspruchsvoller oder komplexer das Entwicklungsgebiet desto mehr Ressourcen und Ausdauer werden benötigt. Eine treibende Kraft sollte daher zusätzlich auf weitere Experten zählen. MU lassen sehr viel Spielraum zu – dieser muss für eine sinnvolle Einbindung in den städtebaulichen Kontext auch gemanagt werden.
→ Input Forschungsteam

- **DAS BOOT.** Das Stadtquartier umfasst bereits in der Entwicklungsphase ein vielfältiges Eigentümerkonsortium und Experten, die konkrete Nutzungsszenarien entwickeln. Damit sind in einer frühen Phase bereits wichtige Akteure mit verbindlichen Interessen und Zugeständnissen genauso wie Fachexperten an Bord. Für diesen Austausch müssen geeignete Methoden und Vehikel gefunden werden, das Vereinbarte in verbindliche Planungsanforderungen zu überführen.
→ *Input Forschungsteam*

- **QUARTIERSWERK.** Mit dem Quartierswerk, das während der Bauleitplanung entwickelt wird und Gartenfeld langfristig seitens des Betriebs begleitet, wird bereits ein konkreter Blick in die Zukunft der Nutzungsphase geworfen. Potenziale und Konflikte werden so frühzeitig erkannt. Für MU kann ein Quartierswerk helfen, zukünftige Nutzungsanpassungen mit einem größeren Wirkungskreis abzustimmen.
→ *Input Forschungsteam*

- **KOMPETITIVE KOOPERATIVE.** Kompetitive, diskursive und kooperative Verfahren sind eine gewinnbringende Kombination für verschiedene Schritte in der Vorbereitung zur und während der Bauleitplanung.
→ *Input Forschungsteam*

- **LEITENDE BILDER.** Durch das erarbeitete städtebauliche und architektonische Regelwerk entstehen atmosphärische und nutzungsbezogene Bilder, die das Leben und baulich-räumliche Situationen im Quartier aufzeigen und der konkreten Diskussion aussetzen. Durch die Wechselwirkungen sind Nutzung und Atmosphäre in Form von Raumproportionen, Flächenangeboten, Materialien und Farben wichtige Träger und Manifestationen der Zielvorstellung.
→ *Input Forschungsteam*

Als Fazit des Szenarien-Workshops erhielt das Forschungsteam weitere Rückmeldungen von den Workshopteilnehmenden:

„Ich fand es spannend, dass es eben dann doch nicht so klar ist, was ein ‚Urbanes Gebiet‘ ist. Deswegen ist auch dieses Forschungsprojekt so interessant und das Festhalten, was wirklich urbane Qualitäten sind und welche Spielräume entstehen. Auch die Frage, wie man diese dann letztendlich umsetzen kann.“ Loxandra Dimakopoulos / UTB

„Was ich insbesondere mitgenommen habe, ist die Fragestellung, wie sich diese Urbanität, die man erreichen will, so nachhaltig gestalten kann, dass sie eben nicht nur im B-Plan steht, sondern eben auch in anderen Vertragswerken, in denen [sie] letztendlich bei den Menschen ankommt, die es am Ende auch nutzen.“ Sarah Lüttges / UTB

„Zum Ende hin wurde noch einmal deutlich: der Wirkungskreis [eines MU] ist natürlich wesentlich größer. Der hat auch Wirkungen auf die angrenzenden Baugebiete, die wiederum auch zurück auf das Urbane Gebiet. [...] Damit könnte man sich in Zukunft noch stärker auseinandersetzen: was ist eine geeignete Abgrenzung von Urbanen Gebieten zu angrenzenden Gebieten, die wir aus der BauNVO kennen?“
Jan Kaiser / PLG

„Wir haben eine gesellschaftliche Herausforderung, wenn es um die Zukunftsfähigkeit von Stadtquartieren geht. Es bedarf schon einer Komplexitätsintelligenz und Ambiguitätstoleranz, um solche großen und infrastrukturell herausfordernden Projekte durchzudenken. Urbane Gebiete auf einfache Lösungen reduzieren – das geht heute nicht mehr.“
Thomas Bestgen / UTB

Es war „sehr hilfreich, nochmal die Chance zu erkennen, welche das Urbane Gebiet mit sich bringt. Aber dass es nicht nur ausreicht, eine Programmierung oder auch eine Nutzung von den entsprechenden Gebäuden zu denken, [...] sondern dass eben auch die Zwischenräume ganz entscheidend sind. Wie gehe ich auf dieses Gebäude zu? Was ist das Erste, was ich sehe, wie ist der umgebende Raum gestaltet? Welche Zielgruppe spricht es an?“ Sarah Lüttges / UTB

„Mich beruhigt, dass unsere Einschätzungen des Urbanen Gebiets mit der Quartiersentwicklung sich immer noch weitestgehend mit denen der UTB decken. [...] Also ich glaube, da sind wir schon noch auf einem Weg.“ Elke Minor / PLG

„Der B-Plan hat eben seine Grenzen. Und wenn man bestimmte Qualitäten haben will, dann muss man die woanders sichern“ und „irgendwann muss man das Kind auch mal laufen lassen und gucken, wie es sich entwickelt [...]. Ich bin eigentlich ganz sicher, dass wir mit der MU-Festsetzung da etwas richtig gemacht haben.“ Elke Minor / PLG

Die Baugebietskategorie MU „schließt eine Lücke, womit wir bisher immer Probleme hatten, aber die Ausgestaltung wird sicherlich noch spannende Fragen und Diskussionen aufwerfen.“ Jan Kaiser / PLG,

Eine weitere Frage ist „der Vollzug dieser Baugebiete [MU]. Wie werden sich dann die Bauordnungsämter, die Bauaufsicht sich damit auseinandersetzen? Welche Wohnnutzung oder welche gewerbliche Nutzung ist noch im Baugebiet zulässig, ohne dass die Gebiets-typologie ausgehöhlt wird?“ Jan Kaiser / PLG

Angaben zu Akteuren / Fallbeispiel Das Neue Gartenfeld / Berlin

Bei der Bearbeitung des Fallbeispiels fand folgender intensiver Austausch zwischen dem Forschungsteam und involvierten Akteuren statt:

17.06.2019: Interview mit der UTB Projektmanagement GmbH (UTB) (protokolliert) mit Thomas Bestgen, Loxandra Dimakopoulos, Sarah Lüttges, geführt von Peter Schwehr, C. Lars Schuchert (beide HSLU) und Ben Gabriel (TU Berlin).

23.10.2019: Interview mit der UTB (protokolliert) mit Thomas Bestgen, Loxandra Dimakopoulos, Sarah Lüttges, geführt von Peter Schwehr, C. Lars Schuchert, Matthias Bürgin (alle HSLU) und Ben Gabriel (TU Berlin).

03.12.2019: Interview mit der Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG (PLG) (protokolliert) mit Elke Minor, Jan Kaiser, geführt von C. Lars Schuchert (HSLU) und Ben Gabriel (TU Berlin).

16.01.2020 und 05.11.2020: Telefonate mit dem Bezirksamt Spandau von Berlin (BA) (protokolliert) mit Tobias Bosselmann, geführt von C. Lars Schuchert (HSLU).

11.05.2020: Digitaler Szenarien-Workshop mit der UTB und der PLG (transkribierte Audioaufnahme) mit Loxandra Dimakopoulos, Sarah Lüttges (beide UTB) und Elke Minor, Jan Kaiser (beide PLG), geführt von Peter Schwehr, C. Lars Schuchert, Matthias Bürgin (alle HSLU) und Ben Gabriel (TU Berlin).

Dazu kommen Emails und Telefonate mit den genannten Akteuren zur Verifizierung der im vorliegenden Kapitel angegebenen Inhalte.

Quellenangaben / Fallbeispiel Das Neue Gartenfeld / Berlin / Kapitel 5.5

BA – Bezirksamt Spandau von Berlin, Abteilung Bauen, Planen und Gesundheit, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, 2017: Bebauungsplan 5-109. Begründung zum Bebauungsplanentwurf vom 01.12.2017.

Bestgen, Thomas; Dimakopoulos, Loxandra; Lüttges, Sarah, 2019a: Interview mit der UTB Projektmanagement GmbH (UTB). Interview durch Bürgin, Matthias; Schuchert, C. Lars; Schwehr, Peter (alle HSLU); Gabriel, Ben (TU Berlin) am 23.10.2019.

Bestgen, Thomas; Dimakopoulos, Loxandra; Lüttges, Sarah, 2019b: Interview mit der UTB Projektmanagement GmbH (UTB). Interview durch Schuchert, C. Lars; Schwehr, Peter (beide HSLU); Gabriel, Ben (TU Berlin) am 17.06.2019.

Bestgen, Thomas; Dimakopoulos, Loxandra, 2020a: Austausch vom 21.12.2020 mit UTB Projektmanagement GmbH (UTB), geführt von Schuchert, C. Lars (HSLU), 21.12.2020.

Bestgen, Thomas; Dimakopoulos, Loxandra; Lüttges, Sarah, 2020b: Digitaler Szenarien-Workshop mit der UTB Projektmanagement GmbH (UTB) und der Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG (PLG). Interview durch Bürgin, Matthias; Schuchert, C. Lars; Schwehr, Peter (alle HSLU); Gabriel, Ben (TU Berlin) am 11.05.2020.

Bosselmann, Tobias, 2020a: Telefonat mit dem Bezirksamt Spandau von Berlin, Abteilung Bauen, Planen und Gesundheit, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung (BA). Interview durch Schuchert, C. Lars am 05.11.2020.

Bosselmann, Tobias, 2020b. Telefonat mit dem Bezirksamt Spandau von Berlin, Abteilung Bauen, Planen und Gesundheit, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung (BA). Interview durch Schuchert, C. Lars am 16.01.2020.

Duplex/Bartscher – Duplex Architekten AG in ARGE mit Bartscher Architekten Aachen, 2018: Überarbeitung Städtebau.

- Duplex Architekten et al. – Duplex Architekten Zürich / Düsseldorf / Hamburg, ASTOC Köln, Bartscher Architekten Aachen, BE-Berlin GmbH Berlin, COBE Berlin GmbH / MAFEU Berlin, Léonwohlhage Architekten Berlin, Lorenzen Mayer Architekten Berlin, Staab Architekten Berlin, 2019: Städtebauliches Regelwerk. Stand 20.12.2019.
- Duplex Architekten et al. – Duplex Architekten Zürich / Düsseldorf / Hamburg, ASTOC Köln, Bartscher Architekten Aachen, BE-Berlin GmbH Berlin, COBE Berlin GmbH / MAFEU Berlin, Léonwohlhage Architekten Berlin, Lorenzen Mayer Architekten Berlin, Staab Architekten Berlin, 2020: Architektonisches Regelwerk. Stand 06.02.2020.
- eZeit – eZeit Ingenieure GmbH, ohne Datum: Das neue Gartenfeld. Entwicklung eines Infrastrukturkonzepts sowie die Planung der Wärmeversorgung des Wohn- und Gewerbequartiers. Zugriff: <https://ezeit-ingenieure.de/projekt/das-neue-gartenfeld/> [abgerufen am 21.12.2020].
- Gustedt, Volker / VGK Berlin, 2019: Stadtteil mit smarterer Zukunft. Zugriff: https://utb-berlin.de/wp-content/uploads/2019/10/DW1019_30-33_TdM-Gewobag-Gartenfeld.pdf [abgerufen am 21.12.2020].
- Kaiser, Jan; Minor, Elke, 2019: Interview mit Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG (PLG). Interview durch Gabriel, Ben (TU Berlin); Schuchert, C. Lars (HSLU) am 03.12.2019.
- Kaiser, Jan; Minor, Elke, 2020: Digitaler Szenarien-Workshop mit der UTB Projektmanagement GmbH (UTB) und der Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG (PLG). Interview durch Bürgin, Matthias; Schuchert, C. Lars; Schwehr, Peter (alle HSLU); Gabriel, Ben (TU Berlin) am 11.05.2020.
- Möller, Andreas / von Trott zu Solz Lammek, Schreiben vom 2017: Bebauungsplan 5-109 (Gartenfeld) in Spandau. Festsetzung Urbaner Gebiete (MU), Schreiben vom 23. November.
- PLG – Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG, 2018: Bebauungsplan 5-109. Entwurf vom 20.07.2018.
- Realace, 2019: Masterplan EG. Das Neue Gartenfeld, Regelwerk.
- Rode – RODE Ingenieurgesellschaft mbH, 2019: Stadtquartier der Zukunft! Nachhaltig & innovativ geplant! Zugriff: <https://www.rode-ing.de/index.php/aktuelles/03-07-2019-stadtquartier-der-zukunft-nachhaltig-innovativ-geplant> [abgerufen am 21.12.2020].
- Schwarz, Tim, 2017: Bebauungsplan 5-109 (Gartenfeld) in Spandau. Festsetzung Urbane Gebiete, Schreiben vom 12.12.2017.
- SenSW – Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin, ohne Datum: Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung. Zugriff: <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/vertraege/> [abgerufen am 21.12.2020].
- SenSW – Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin, 2018a: Flächennutzungsplan – Änderung, Entwurf vom 04.05.2018.
- SenSW – Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin, 2018b: Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung. Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge im Land Berlin. Zugriff: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/download/vertraege/modell_baulandentwicklung.pdf [abgerufen am 12. 11. 2020].
- SPD/Linke/Grüne – Sozialdemokratische Partei Deutschlands, Die Linke, Bündnis 90/Die Grünen, 2016: Berlin gemeinsam gestalten. Solidarisch. Nachhaltig. Weltoffen. Koalitionsvereinbarung 2016-2021. Zugriff: www.berlin.de/rbmskzl/_assets/rbm/161116-koalitionsvertrag-final.pdf [abgerufen am 12. 11. 2020].
- Trapp, Marina / Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG, 2018: Vermerk zur Festsetzung eines Urbanen Gebiets gemäß § 6a BauNVO innerhalb des Bebauungsplans 5-109 „Insel Gartenfeld“.

6. Erkenntnisse und Fazit

Mithilfe der Einblicke aus den Szenarien-Workshops zu den fünf vorliegenden Fallbeispielen können folgende wesentlichen Erkenntnisse für den EINSATZ VON URBANEN GEBIETEN zusammengefasst werden:

- MU bieten einen GRÖßEREN FREIRAUM DER NUTZUNGSMISCHUNG als Mischgebiete oder Kerngebiete. Dieser Spielraum kann zugunsten der Schaffung von mehr Wohnraum genutzt werden oder er kann dazu dienen, geeignete Gewerbenutzungen im Stadtgebiet zu halten. Die größere Freiheit bedingt dabei auch eine größere Verantwortung, die Mischung und den Wandel in die Planung einzubeziehen.
- Der Baugebietstyp MU dient als ROBUSTES GERÜST für vielfältige Nutzungen und Mischungen. Das MU soll ausreichend Gestaltungsspielraum für den zukünftigen Wandel zulassen, wobei zwischen der baulich-räumlichen Gestaltung und zukünftigen Anpassungsfähigkeit zugunsten einer optimalen Resilienz abgewogen werden muss. Das MU kann eine Vorreiterrolle im Quartier übernehmen oder als Katalysator der umgebenden Gebiete dienen.
- Die erhöhte bauliche Dichte des MU und die resultierende Nutzungs- und Belegungsdichte erhöhen den NUTZUNGS- UND QUALITÄTSDRUCK AUF ANGRENZENDE FREIRÄUME.
- GEBÄUDE UND FREIRÄUME IM MU SIND HYBRIDE RÄUME ÜBER DIE ZEIT. Die Organisation und Wirkung der Dynamik durch den Wandel ergeben die Frage, wie eine urbane Qualität in der Betriebsphase langfristig erhalten werden kann.
- Bei der Planung und Umsetzung von MU sind der WIRKUNGSBEREICH UND DIE AUSSTRAHLUNG IN BENACHBARTE GEBIETE und Quartiere zu beachten. Der Nutzung und baulich-räumlichen Gestaltung der Ränder, Schnittstellen, und Grenzen kommt dabei eine besondere Bedeutung zu.
- Urbanität entsteht durch KONZENTRIERTE VIELFALT UND MULTICODIERTE NUTZUNGEN. Dies ist im MU gut möglich.
- Das MU ist KEIN GARANT FÜR EINE QUALITÄTSSVOLLE URBANITÄT. Außerdem lassen sich mit ihm auch nicht alle Nutzungskonflikte lösen – sei es innerhalb desselben MU-Baugebiets oder hin zu benachbarten (andersartigen) Baugebietstypen.

Des Weiteren ergaben sich folgende wichtige Erkenntnisse hinsichtlich der **QUALITÄT DER PROZESSGESTALTUNG** als Teil einer Baukultur im Kontext dichter und durchmischter werdender Städte:

- Die gewünschte urbane Qualität soll **VON DER VISION IN DIE REALITÄT** begleitet werden. Dies erfolgt über formelle und informelle Instrumente, wobei die angestrebten baulich-räumlichen Qualitäten verbindlich fixiert werden und bis in die Umsetzung gesichert werden müssen.
- Abstrakte Qualitäten und Spielräume sollen als Konsensziele zwischen den beteiligten Akteuren vereinbart werden. Dazu braucht es einen **GRUND-SÄTZLICHEN QUALITÄTSDISKURS UND KONKRETE ILLUSTRATIONEN**, um eine gemeinsame Position zu beziehen und ein gemeinsames Begriffsverständnis zu entwickeln.
- **BAULICH-RÄUMLICHE QUALITÄTEN SIND ABHÄNGIG** von Eigentümerstrukturen, Investoren, Planenden, Architekten und den kommunalen Anforderungen. Sie entstehen nur durch eine dialogische Bearbeitung als Teil einer qualitätsvollen Baukultur.
- Kommunale oder durch Projektentwickler erarbeitete **QUALITÄTSANFORDERUNGEN MÜSSEN KEIN HINDERNIS FÜR VERMARKTUNGSORIENTIERTE INVESTOREN SEIN**. Attraktive, belebte Quartiere dienen dem städtischen Leben und werden längerfristig wertgeschätzt.
- **PLANUNGS- und (insbesondere) NUTZUNGSREIHENFOLGE EINES NEUEN QUARTIERS** setzen den Maßstab für die Erstentwicklung. Eine fundierte Planung kann helfen, eine erfolgreiche Ausgangsposition zu schaffen. Eine Steuerung kann z.B. durch temporäre Zwischennutzungen oder „Joker-Baugebiete“ (ggf. mit MU) erfolgen.
- In der gebauten Stadt entsteht **URBANE QUALITÄT AUCH DURCH IHRE NUTZENDEN**. Werden Orte neu überplant oder umgewidmet stellt sich die Herausforderung, die bestehende Identität „mitzunehmen“ und in eine Form der Belebung und Begegnung zu transformieren.
- Eine **WUNSCHPRODUKTION MIT DER BEVÖLKERUNG** manifestiert eine aktive Stadtentwicklung, die ihren Bewohnenden auf Augenhöhe begegnet. Durch das Wissen von lokalen „Expertinnen und Experten“ werden wichtige Qualitäten in die neue Programmierung aufgenommen. Ein professionell gestaltetes Format sorgt für den Erhalt des „Spaßfaktors“ bei allen Stakeholdern während den Jahren der Planung.

Im folgenden Kapitel 6.1 sind die differenzierten Erkenntnisse aus den Studien zur Best Practice und Literatur sowie aus den Fallbeispielen zusammengefasst. Sie sind geclustert nach den wichtigsten spezifischen Aspekten des MU: Dichte und Freiraum

- Mischung
- Lärm
- Wandel und Wandelbarkeit
- Prozess und Partizipation
- Innovationsgehalt
- Herausforderungen

In Kapitel 6.2 ist die Methode der Szenarien-Workshops auf Basis der Rückmeldung der teilnehmenden Akteure aus den Fallbeispielen reflektiert.

Mit dem Kapitel 6.3 wird ein Fazit zum Forschungsprojekt gezogen und ein Ausblick mit weiterführenden Fragen gegeben.

6.1. Baulich-räumliche Gestaltung und Prozessqualitäten „Urbaner Gebiete“

Die gesammelten Erkenntnisse sind nach thematischen Schwerpunkten geclustert und zeigen – wo nötig – auch entstehende Konsequenzen auf. Sie geben eine Antwort auf die **mögliche baulich-räumliche Gestaltung von Gebäuden und Zwischenräumen, die der neuen verdichteten Mischnutzung Urbaner Gebiete und deren Wandel Rechnung tragen kann** und schließen die Gestaltung des Prozesses mit ein. Bei vielen Feststellungen gibt es wechselseitige Verknüpfungen zu anderen Clustern. Da alle Aussagen in einem Wirkungsgefüge zueinander stehen müssen die Aussagen in ihrer Gesamtheit verstanden werden.

Alle Erkenntnisse stammen aus der qualitativen Auseinandersetzung mit MU in den Fallbeispielen und beziehen sich in erster Linie auf die Gestaltung und Einsatzmöglichkeiten von MU. Gleichzeitig sind viele Erkenntnisse direkt oder indirekt auf andere städtebauliche Situationen und Baugebietstypen übertragbar, in denen eine hohe bauliche Dichte und eine vielfältige Nutzungsmischung angestrebt werden und sich dadurch ein komplexeres Wirkungsgefüge ergibt.

6.1.1. Dichte und Freiraum

Mit der Einführung des MU ergab sich für die Stadtplanung die Möglichkeit, eine **höhere bauliche Dichte** festzulegen, als es im bisherigen Mischgebiet der Fall war. Die untersuchten Fallbeispiele zeigen, dass auf diese Option je nach städtebaulicher Ausgangslage entweder mitten im Planungsprozess zugegriffen wurde und GFZ und GRZ erhöht wurden. Teilweise ist zu beobachten, dass die festgelegte GFZ unter Anwendung der Ausnahmeregelung nach BauNVO § 17 Abs. 2. sogar überschritten ist oder dass die maximal mögliche GFZ nicht beansprucht wurde.

Eine bauliche Dichte, die deutlich über den Werten der BauNVO für MU liegt, benötigt eine Begründung ihrer Angemessenheit und eine erfolgreiche, planungsrechtlich notwendige Abwägung. Dies zwingt zu einer hohen Achtsamkeit in der Entwicklung dichter Strukturen und soll gleichzeitig eine maximale Verwertung nicht überstrapazieren. Mehrfach wurde die Tendenz festgestellt, dass Investoren eine höhere Dichte anstreben. Dadurch kommt der städtischen Behörde in ihrer Planungshoheit eine hohe Verantwortung und wichtige Funktion zu. Damit bauliche Dichte nicht zur „Enge“ wird, sollten mindestens folgende Aspekte berücksichtigt werden:

- Keine Verschlechterung der Besonnung in Innenhöfen.
- Vielfältige netzwerkartige Nutzungen wie Produktion und Läden in kleinteiliger Parzellenstruktur und Architektur.
- Nutzung des Spannungsfelds von Dichte und Weite um besondere atmosphärische Qualitäten zu erzeugen (z.B. Ausblicke, Weitsicht).
- Kompensation der baulichen Dichte durch genügend private und öffentliche sowie öffentlich zugängliche Freiflächen.
- Überhohe Raumhöhen in Erdgeschossen, um publikumsorientierte Nutzungen aufzunehmen und Belebung zu fördern.

Generell besteht im **Umgang mit Frei- und Zwischenräumen** ein hohes Potenzial zur Abfederung der baulichen Dichte. Zwar sind quantitativ oft genügend Freiräume vorhanden, doch fehlen teilweise gestalterische und/oder nutzungsbezogene Festlegungen im MU, um erwünschte Qualitäten zu erwirken und zu sichern. Oft ist der Fokus von Investoren eher einseitig auf das Gebäude gerichtet. Zwischenräume sollen einen möglichst hohen Gebrauchswert für das alltägliche Leben bieten und insbesondere Möglichkeiten für noch Unbekanntes offenlassen.

Was die **Eigentumsverhältnisse der Frei- und Zwischenräume** angeht, so handelt es sich in den privaten Arealen der Fallbeispiele zwar meist um öffentlich zugängliche Räume, in denen aber nicht die gleichen umfassenden Rechte gelten wie im Falle des per Definition „öffentlichen Raums“. Wo solche Flächen nicht in das Eigentum der Kommune überführt werden, müssten entsprechenden Rechte im Grundbuch oder mittels eines öffentlich-rechtlichen Vertrags festgelegt und gesichert werden. Soll die gestalterische Qualität öffentlicher Flächen von der Kommune als Teil der städtischen Atmosphäre bestimmt werden, muss die Einflussnahme langfristig gesichert sein.

Der **räumliche Geltungsbereich** eines Bebauungsplans umfasst meist nur die zu beplanenden Grundstücke. Um die wahrgenommene baulich-räumliche Dichte und den Freiraum über Schnittstellen mit der Nachbarschaft hinweg zu entwickeln und die Vernetzung mit der Umgebung zu optimieren, wäre es zweckmäßig, ergänzend zum Geltungsbereich einen räumlich erweiterten Betrachtungsbereich festzulegen.

6.1.2. Mischung

Die neue **flexible Handhabung der Nutzungsmischung** ist der meistgenannte Pluspunkt der MU. Sie erzeugt vielseitige Vorteile, sei es bei Etappierungen, der Nutzungsreihenfolge und Nutzungsflexibilität über unterschiedliche Baufelder und Gebäude hinweg – sowohl horizontal als auch vertikal – oder bei der Realisierung oder Annäherung an urbane Qualitäten.

Wenn sich urbane Qualitäten im MU einstellen sollen, genügt die Festlegungen unterschiedlicher Nutzungen allein nicht. Erfolgversprechend ist eine Mischnutzung, wenn die **Umgebung als Ressource** für die Bestimmung der Mischung beigezogen wird. So gelingt die Fortschreibung von lokalen Codes und ein ergänzender Ausgleich mit der Nachbarschaft. Je nach Größe des Plangebiets und wohnungs- bzw. siedlungsnahen Angeboten kann ein (rechtlich möglicher) Ausschluss von einzelnen Nutzungen, wie z.B. Einzelhandel wesentliche belebende publikumsfördernde Wirkungen schmälern oder eben ungünstige konkurrierende Angebote vermeiden.

Urbane Qualitäten entstehen nicht nur durch gemischte Nutzungsarten im planungsrechtlichen Sinn, sondern auch durch **sozioökonomische und soziodemografische Varianz**. Mehrfach wurde die Integration von Nischennutzungen, kleingewerblichen Nutzungen, alternativen Dienstleistungsangeboten, Treffpunktpotenzial und Aneignungsmöglichkeiten als relevant für urbane Qualität genannt. Mit solchen Maßnahmen entsteht nicht nur eine höhere Akzeptanz bei der Bevölkerung, sondern die Entwicklungen können auch dem Verwertungsziel dienlich sein.

Im Planungsrecht allein lassen sich solche Intentionen nicht erreichen. Hierzu müssen frühzeitig die baulichen, gestalterischen, regulatorischen und eigentumsrechtlichen **Voraussetzungen** geschaffen werden. Folgende Beispiele zur Verwirklichung wurden eingebracht (weitere Optionen siehe Kap. 5.1.5):

- Erwerb/Zwischenerwerb von strategischen Grundstücken durch die Stadt.
- Anmietung und Weitergabe von relevanten Räumen durch die Stadt.
- Querfinanzierungen oder differenzierter Eigentumsmix.

Die Umsetzung der Vorgabe einer „Stadt der kurzen Wege“ durch Nutzungsmischung wurde insofern relativiert, dass es sich wohl eher um eine **Stadt der kürzeren Wege** handeln wird. Schließlich können sich Vorteile eines reduzierten Verkehrs durch geringe Distanzen zwischen Wohnen, Arbeiten und Freizeitangeboten in einer gemischten Umgebung nur entfalten, wenn Personen auch bereit sind, Arbeits- und Wohnorte in sich nahen Gebieten in Anspruch zu nehmen. Umgekehrt wird ein entsprechendes Angebot an Wohnungen und Arbeitsplätzen mit diesen Vorzügen in der Alltagsorganisation benötigt, wofür die Gebietskategorie MU durchaus die Voraussetzungen schaffen kann.

6.1.3. Lärm

Die grundlegenden Anliegen des Lärmschutzes werden durch die Festlegungen von MU nicht abschließend gelöst. Dies war bereits beim Beschluss der Baurechtsnovelle ein sehr umstrittenes Thema. Im Austausch mit den Interviewpersonen wurden die Lärmschutzerleichterungen im MU aus pragmatischer Sicht als Vorteil bei Planungshaben gesehen. Fachleute bemängeln, dass anzuwendende Grenzwerte außerhalb der TA Lärm fehlen (vgl. Lärmkontor 2020). Das bedeutet, dass für die in den Fallbeispielen dominant auftretende Immissionsquelle Verkehr kaum gesicherte Beurteilungsgrundlagen vorliegen und das Thema **Lärm noch nicht endgültig gelöst** ist⁵². Man geht grundsätzlich von höheren zulässigen Immissionswerten aus, was die Wohnqualität tagsüber im Vergleich zu Mischgebieten oder Kerngebieten benachteiligt.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen kommen zum Bedauern mehrerer interviewter Akteure kaum zum Einsatz. Folgende Strategien für **passive Lärmschutzmaßnahmen** wurden aufgezeigt, um eine möglichst tragbare Situation im Plangebiet zu erreichen:

- angepasste Nutzungszuordnungen, z.B. eine laute Vorderseite und eine ruhigere Rückseite und lärmberücksichtigende Grundrisslayouts
- Ermittlung von Lärmbereichen durch Lärmstudien oder –gutachten, ggf. Nutzung eines geltenden Bestandsschutzes in überbelasteten Bereichen
- Staffelung von Fassaden
- passive Lärmschutzmaßnahmen durch mechanische Lüftung, besondere Fensterkonstruktionen, Loggien, Wintergärten

Passiven Maßnahmen führen oft nur zu **suboptimalen Lösungen**, da sie ggf. zu unbefriedigenden Grundrissen und Einschränkungen der Aufenthaltsqualität in privaten Außenbereichen führen können.

Das MU kann u.U. als **Lärmpuffer** eingesetzt werden, um dahinterliegende Wohngebiete abzuschirmen⁵³. Je nach erwünschter Nutzung können selbst die erhöhten Grenzwerte des MU zu gering ausfallen, um lärmbedingte **Nutzungskonflikte** zu verhindern. Dies gilt z.B. an zentralen Lagen mit abendlichen oder nächtlichen Nutzungsschwerpunkten (z.B. Clubs)⁵⁴.

Unbefriedigend bleibt der Lärmschutz in vielen **Außenbereichen**. Bei der Planung von MU sollen Immissionsbelastungen von Plätzen und Erholungsbereichen trotz gebietsinterner oder -externer Lärmbelastungen in einem tolerierbaren Maß gewährleistet werden, jedoch bleiben öffentliche Parkanlagen oder Fußgängerbereiche meist dem Straßenlärm ausgesetzt, obwohl diese Räume gemäß EU-Richtlinie ebenfalls geschützt werden sollten (vgl. EU 2002). Diese Problematik besteht in vielen dichten baulichen Strukturen mit hoher Verkehrsbelastung – sie ist kein spezifisches Merkmal von MU.

⁵² siehe Fallbeispiel Nürnberg

⁵³ siehe Fallbeispiel Bielefeld

⁵⁴ siehe Fallbeispiel Hamburg

6.1.4. Wandel und Wandelbarkeit

Die flexible Gestaltung der Nutzungsmischung wurde mehrfach als positives Merkmal des MU erwähnt. Der Umgang mit dieser Flexibilität ist ein **Indiz für die potenzielle Resilienz** einer Arealentwicklung. In den Fallbeispielen war zu erkennen, dass dem MU eine gewisse Robustheit attestiert wurde, welche anderen Baugebieten fehlt. Um diesen Zweck zu erfüllen, sollten sie nicht zu kleinflächig festgelegt werden.

Das MU eignet sich als **Ausgangspunkt** und zur **Steuerung zukünftiger Entwicklungen**, da es auf Veränderungen der umliegenden Bebauungen und dortige Nutzungen reagieren kann. Mit einer solchen planungsrechtlich gesicherten und baulich-typologisch bereitgestellten Reaktionsfähigkeit können MU in der Bauleitplanung eine wichtige Leitfunktion übernehmen.

Besonderen Fokus bei der Wandelbarkeit erhalten die **Erdgeschosse**. Um urbane Qualitäten über einen längeren Zeitraum zu ermöglichen, muss sichergestellt werden, dass publikumsorientierte Nutzungen aufgrund der baulich-gestalterischen Voraussetzungen möglich sind und dadurch spätere Generationen durch angemessene Eingriffe eine Umnutzung realisieren können.

Bei allen Vorteilen einer flexiblen Mischung muss die **Wirkung der Flexibilität** und des Wandels auf die Bewohnenden und Nutzenden sowie auf die Nachbarschaft mitbedacht werden. Umgekehrt soll bei sich verändernden Rahmenbedingungen das jeweils bestehende Setting als weitere Kondition berücksichtigt werden.

Aufgrund seiner Wandelbarkeit stellt sich die Frage, ob ein MU als „**Nutzungs-Joker**“ in einer Arealentwicklung eingesetzt werden kann. Wie sich im Richti-Areal in Zürich Wallisellen zeigt (vgl. Kapitel 4.1.6), wurde dort ein Baufeld eingesetzt, um auf spätere Bedürfnisse reagieren zu können. Was dort verwirklicht wird, „entscheiden die künftigen Mieter“ (Allreal ohne Datum: 114). Aus Sicht des Forschungsteams erscheint eine solche Option unter Einsatz eines MU grundsätzlich möglich, wenn neben der planungsrechtlichen Sicherheit auch nutzungsflexible Gebäude entstehen, um ein solches vielfältiges Nutzungsspektrum zu ermöglichen. Ein weiterer Ansatz wäre die Betrachtung der Nutzungsreihenfolge, in der ein MU erst bebaut wird, wenn andere Gebiete bereits belebt sind und eine spezifische Nachfrage ermittelt werden kann. In beiden Fällen sind Eigentumsverhältnisse und Marktsituation zu berücksichtigen, um eine unbekannte Nutzung einzupreisen und zu kalkulieren.

Die **Grenzen der Wandelbarkeit** des MU bestehen aktuell vor allem bei technischen Anforderungen, wie z.B. dem Stellplatzbedarf und weiteren Folgebedarfen, die in Abhängigkeit der Nutzungsart oder Belegungsdichte ermittelt werden und entsprechende Konsequenzen für die Kostenermittlung bedeuten. Hier könnten durch Aushandlungen, ein wachsendes Verständnis der Relevanz erfolgreicher Nutzungsmischungen und die Berücksichtigung nur bedingt planbarer Faktoren in Zukunft innovative Ansätze entstehen.

6.1.5. Prozess und Partizipation

Das Forschungsprojekt fokussiert explizit auf die Frage nach Qualität. Der Diskurs über und die Sicherungen von Qualitäten standen deshalb im Zentrum, wobei partizipative und kooperative Fragen eine wichtige Rolle im Prozess spielen.

Mit der Einführung des MU und seiner variablen Nutzung entsteht quasi ein „hybrides Baugebiet“, das zur selben Zeit oder zeitlich entflochten nacheinander mehrere Nutzungen beherbergen kann. Dies erfordert eine zusätzliche Auseinandersetzung mit Schnittstellen und ggf. neue Wege in Erstellung und Betrieb. Die Gebietskategorie MU ist ein Werkzeug, das grundsätzlich mehr Freiheiten ermöglicht. Die mit der Flexibilität verbundene **größere Freiheit** bringt einerseits eine **größere Unschärfe**, andererseits aber auch eine **größere Verantwortung**. So kamen in den Fallbeispielen viele Anregungen und Einschätzungen zusammen, welche sich auf den Prozess der Planung beziehen. Zwar beschränken sich die Erkenntnisse nicht immer auf das MU, aber seine Einführung scheint das Nachdenken über Planungsprozesse in neue Bahnen zu lenken.

Eigentümern und Bürgern ist die **Gebietskategorie an sich nicht wichtig**, sondern nur welche Nutzungen und baulichen Realitäten dort entstehen sollen und können. Aufgrund planerischer Überlegungen wird zuerst das Nutzungssetting bestimmt und erst danach werden die passenden baurechtlichen Gebietskategorien gewählt. Bauliche Realitäten und Qualitäten sind damit nicht automatisch gesichert.

Zunächst stellte sich die Frage, wie Qualitäten überhaupt erhoben, ermittelt, diskutiert und verhandelt werden. Der **Qualitätsdiskurs** umfasst folgende Aspekte:

- In den Fallbeispielen kam u.a. die **kommunale Planungshoheit** zur Sprache. Um urbane Qualitäten zu erhalten, sollen diese frühzeitig seitens der Stadt definiert und nachvollziehbar kommuniziert werden. Aus verschiedenen Gründen war dies nicht in allen Fallbeispielen gegeben.
- Mehrfach wurden die Interessen und der **Druck von Investoren** genannt, die seitens der Verwaltung als ausführende Behörde ausgeglichen werden sollen. Dabei können Situationen entstehen, in denen zwischen öffentlichen, privaten und zivilgesellschaftlichen Belangen abgewogen werden muss. Da Entscheidungen auch von der Politik getragen werden, könnte bei der Beurteilung der Sachlage und nachfolgenden Planungsentscheidungen eine **vermehrte fachliche Begleitung** und Instruktion sinnvoll sein.
- In den Fallbeispielen hat sich abgezeichnet, dass ein Qualitätsdiskurs herausfordernd ist, weil er oft ungewohnt ist. Kommunalen Planungsbehörden kann es ebenso wie Projektentwicklern durchaus schwerfallen, Wünsche an und Beschreibungen von Qualitäten zu formulieren und einen **Qualitätskonsens auszuhandeln**. Fehlende Verfahren, mangelnde Kriterien, eine Vereinfachung auf Stereotypen oder ein anderer Fokus wie z.B. durch Verwertungsdruck können einer integrativen Auseinandersetzung mit den Qualitäten einer urbanen Umgebung im Weg stehen. Des Weiteren müssen selbst ausgehandelte Qualitätsvorstellungen für nachfolgende Akteure, z.B. Generalunternehmer verbindlich in Ausschreibungen eingefordert werden.

Je nach Situation werden verschiedene informelle und formelle **Beteiligungsverfahren** genutzt, um öffentliche und behördliche Interessen zusammenzuführen.

In geforderten **formellen Beteiligungsverfahren** zeigt sich neben den behördlich entstehenden Anforderungen auch das Interesse der lokalen Bevölkerung am jeweiligen Entwicklungsvorhaben. Je nach (persönlicher) Betroffenheit, weiteren Interessen oder dem Willen zur Teilhabe in der Stadt- und Quartiersentwicklung können die Ergebnisse sehr unterschiedlich ausfallen (vgl. Fallbeispiele).

Zusätzlich können **informelle Beteiligungsverfahren** eingesetzt werden. Dies kann z.B. dazu dienen, Hintergründe und Absichten der Entwicklung ausführlicher darzustellen als nur durch die formell geforderten Bekanntmachungen. Je nach Art und Mitwirkungsgrad kann auch die Akzeptanz überprüft oder neuer Input gesucht werden. Ein solches partizipatives Vorgehen wird von der Literatur überwiegend als Teil eines geeigneten und sozial nachhaltigen Handelns verstanden. Im Forschungsprojekt zeigt sich einerseits, dass Partizipation einen zusätzlichen Aufwand bedeutet. Andererseits gibt es Gründe und Vorteile, auf eine zusätzliche, professionell geführte Bürgerbeteiligung zu setzen (aus dem Fallbeispiel Hamburg):

- Vielfalt als Ziel braucht eine Vielfalt von Trägern der zukünftigen Belange. Der Dialog mit den Stakeholdern ist daher unabdingbar.
- Expertisen aus der Nachbarschaft bergen großes Potenzial, z.B. um einen lokalen Code des Lebensraums aus Räumen, Orten und Nutzungen zu erarbeiten und weiterzuentwickeln. Dazu gehören auch Personen, die planungsfremd sind (z.B. DJs, Sozialaktivist/innen, etc.). Als professionelle Akteure eignen sich Organisationen, die bereits in ähnlichen Maßstäben und ggf. kleinteiligen Mischungen erfahren sind.
- Im partizipativen Prozess werden Leitbilder hinterfragt und Nutzungen und Gestaltung ausgehandelt. Berufung auf bereits Vereinbartes wird ergänzt durch gemeinschaftlich neu ausgelotete Ausrichtungen.
- Eine intensive Bürgerbeteiligung benötigt eine professionelle Anleitung, die lokal verortet ist und einen räumlichen Stützpunkt hat.
- Der Einflussbereich der Partizipation muss definiert und klar kommuniziert werden, wer welche Rollen hat und wie ergebnisoffen der Prozess ist.
- Statements und Redewendungen von Planungsfachleuten müssen in die Sprache der lokalen Bevölkerung übersetzt werden. Umgekehrt sind die gewonnenen Fragmente in eine Planersprache zu transformieren.
- Zuerst sollte das Nutzungsprogramm erarbeitet werden, die formellen Erfordernisse werden anschließend integriert.
- Der Prozess muss Spaß machen.

Neben Partizipation im Planungsprozess sind **Aneignungsmöglichkeiten** eine weitere Option der Teilhabe nach der Erstellung des gebauten Lebensraums. Gestaltungselemente wie Dachterrassen oder Innenhöfe können unter Einbezug der Bedürfnisse der neuen (ersten) Bewohnerschaft erstellt werden. Dabei entstehen Gelegenheiten, Nachbarschaft und soziale Kontakte in einem neu gestalteten Quartier zu fördern. Das Spektrum kann hier von der Bepflanzung bis zum Selbstbau reichen.

Ist ein Konsens über die angestrebten baulich-räumlichen Qualitäten gefunden, muss eine geeignete Art der **Qualitätssicherung** durchgeführt werden. Um diesbezügliche Zielvorstellungen in Planungsrecht zu überführen bestehen bislang keine eindeutig definierten Instrumente. Grundsätzlich kann auf Basis der Fallbeispiele festgestellt werden, dass es in jedem Fall verbindliche Regelungen braucht, damit auch nachfolgende Eigentümer an die Qualitätsanforderungen gebunden sind. Dies kann vor allem durch formelle, öffentlich-rechtliche Verfahren gelingen.

Im Rahmen des Forschungsprojekts wurden folgende Anregungen zur Qualitätssicherung ermittelt:

- **Festlegungen im Bebauungsplan** können weiterführende qualitative Bestimmungen enthalten.
- **Städtebauliche Verträge** können Maßnahmen oder Zielbindungen enthalten, in denen Qualitäten verbindlich definiert werden.
- Zusätzliche können **parallele oder nachgestellte Verfahren** wie Gestaltungs-satzungen, bilaterale Vereinbarungen zwischen Eigentümern und Käufern oder investorenbegleitende Verfahren vereinbart werden. Einerseits gibt es hier nur wenige Anhaltspunkte, wie qualitative Elemente dort verbindlich festgehalten werden können. Andererseits ergibt sich aus dem MU die Herausforderung, die flexible Nutzung mit ggf. einhergehenden flexiblen Gestaltungen zu integrieren.
- Die **Eigentumssituation** hat einen großen Einfluss auf den Prozess und die Qualitätssicherung. Der Prozess vereinfacht und beschleunigt sich, wenn es nur einen einzelnen Eigentümer gibt. Ein Eigentums-Splitting nach der Erstellung des Bebauungsplans kann getroffene Qualitätsvereinbarungen erschweren oder kompromittieren.
- Die Planung von großflächigen Urbanen Gebieten vereinfacht sich, wenn Entwickler oder Investoren bereits **Erfahrungen in der Planung und Umsetzung von Wohn- und Gewerbenutzungen** haben.
- Ein **zentraler Akteur**, z.B. ein Projektentwickler oder eine städtische Entwicklungsgesellschaft trägt das Projekt als „Kümmerer“ mit den angestrebten Qualitäten durch die verschiedenen Phasen bis zur Umsetzung. Er sieht die Entwicklung als Ganzes und als Lebensraum und initiiert ggf. weitere qualitative Studien (z.B. sozialräumlich, Erdgeschosse).
- An der **Schnittstelle zwischen Architektur- und Ausführungsplanung** sollen qualitätsentscheidende Aspekte verbindlich weitergegeben werden (z.B. bei der Weitergabe an Generalplaner). Dies kann durch Regelwerke, Leitlinien oder die Detaillierung von Regeldetails erfolgen.

6.1.6. Innovationsgehalt

Das MU ist zum Stand des Forschungsberichts erst seit drei Jahren im deutschen Planungsrecht verankert. In den Fallbeispielen wurde das MU eingesetzt, um die bisherige Planung als Mischgebiet zu ersetzen (Cottbus, Bielefeld, Berlin, Hamburg) oder eine Umwidmung der vorherigen Nutzung zu erreichen (Gewerbegebiet in Nürnberg). Insbesondere die neue Nutzungsflexibilität (auch für umgewidmete Bestandsbauten), höhere Dichte und höhere Lärmimmissionswerte des MU scheinen

einen „urbaneren“ Baustein auszumachen als andere Baugebietskategorien. Der Erfahrungsstand mit MU ist verständlicherweise gering und die Bereitschaft, Neues auszuprobieren, fällt unterschiedlich aus. Die untersuchten Planungsprozesse haben mit dem MU keine wesentlichen Neuerungen erfahren und es wird mehrere Jahre dauern, bis gebaute Realitäten entstehen und die MU ein räumliches Gesicht erhalten.

Nimmt man das MU als Anlass, Konventionen in der Bauleitplanung in Bezug auf ihre Zukunftsfähigkeit zu hinterfragen und neu zu verhandeln, könnten sich neue Potenziale für die Zukunft unserer Städte ergeben. In Bezug auf den **Innovationsgehalt** können auf Basis der vorliegenden Forschung folgende Punkte festgehalten werden:

- Aus baulich-räumlicher Sicht kann der Einsatz von MU zu einem **größeren Spektrum von resilienten Gebäudetypologien** führen, welche die Nutzungsmischung unterstützen.
- Bei der Erarbeitung einer (ersten) Nutzungsmischung im MU sind bereits erste **Zielvorstellungen des Quartierslebens** einschließlich kultureller und sozialer Einrichtungen von hoher Relevanz. So können während der Bauleitplanung die entsprechenden Weichen für eine qualitätsvolle Ausgangslage, z.B. für ausreichend Freiräume, gestellt werden.
- Das MU hat das Potenzial, im fachlichen Diskurs mehr **Aufmerksamkeit für Aufenthalts- und Lebensqualität in der Stadt** zu schaffen.
- Mit der Nutzungsflexibilität hat das MU gewisse **Joker-Eigenschaften**. Der Druck auf die optimale Programmierung während der Bauleitplanung entfällt. Es werden **Zwischennutzungen** denkbar, mit denen Verwertungslücken überbrückt oder temporäre Bedarfe gedeckt werden können. Dies könnte sogar während der Erstnutzung geschehen, um eine bestimmte Reihenfolge der Erstnutzungen zu unterstützen.
- Durch das MU ergeben sich neue Möglichkeiten **mit Nutzungsmischung zu experimentieren** und der Anlass, den Diskurs um die **Prozessgestaltung als Teil einer integrativen Baukultur** dichter werdender Städte weiter zu etablieren.

6.1.7. Herausforderungen

Aus der Betrachtung der MU in den Fallbeispielen sind diverse Herausforderungen und Zielkonflikte erfasst. Die Herausforderungen sind dabei nicht spezifisch auf den Baugebietstyp MU zurückzuführen. Sie zeigen vielmehr ein Spannungsfeld auf, das in dichten durchmischten Stadtsituationen entsteht.

Mehrfachansprüche einer nutzungsgemischten Stadt an Restflächen an wichtigen Standorten: Durch den Wandel der europäischen als auch deutschen Leitbilder im Städtebau rücken Mischnutzungen ins Zentrum der Planungen. Gegenwärtige Entwicklungsgebiete entstehen vielfach auf Restflächen – teilweise in zentralen Lagen – oder brachliegenden Gewerbe- und Industriearealen. Einerseits haben Kommunen ein starkes Interesse, diese Bereiche zu aktivieren. Andererseits besteht seitens der Investoren ein Anlage- und Verwertungsdruck. Dazu kommt, dass neben funktionellen Anforderungen viele übergeordnete Planwerke und Entwicklungsstrategien berücksichtigt werden müssen.

Komplexität der Bauleitplanung im Kontext der gebauten und verdichteten Stadt:

In der gebauten Stadt und auf zuvor anderweitig genutzten Flächen spielen Bestandsgebäude, Baudenkmäler, Altlasten und weitere ökologische Belange eine mitunter ausschlaggebende Rolle. Dazu kommen das Konfliktpotenzial angestrebter Verdichtung und Nutzungsmischung, verkehrstechnische und infrastrukturelle Anbindung an den umliegenden Kontext und vielfältige Stadtdiskurse oder Symbolisierungen. Aufgrund dieser Komplexität werden viele Experten, Gutachten oder Verfahren notwendig, um die angestrebten Bebauungen zu realisieren.

Lärm (in) der Stadt: Die umgebende städtebauliche und verkehrsinfrastrukturelle Situation bringt hohe Lärmbelastungen verschiedener Ursachen mit sich. Durch entsprechende Nutzungsfestsetzungen und städtebauliche Figuren in der Bauleitplanung kann unter Umständen eine Verbesserung für die Nutzenden erreicht werden.

Angebotsplanung zwischen Strategie, Markt und Wandel der Zeit: Ähnlich wie es Altröck (2014: 15-32) formuliert, wurden in den untersuchten Gebieten selten Angebotsplanungen durchgeführt. Es zeigt sich, dass Stadtplanungsämter eher auf die Initiative und Kompetenzen der Investoren bzw. Vorhabenträger angewiesen sind. Dadurch können sich Konflikte und starke Kontrastierungen in den Planungsszenarien ergeben und der Planungsprozess wird länger und aufwändiger. Einerseits nehmen Träger öffentlicher Belange, Nachbarschaften, Bürger oder andere Akteure einen großen Raum mit Widersprüchen, Unverständnis oder massiven Änderungswünschen ein, andererseits haben Investoren und Vorhabenträger oft ein Interesse, die Ausnutzung zu maximieren. Insbesondere die Einbindung in kooperative Baulandmodelle oder andere zu übernehmenden Leistungen, die in städtebaulichen Verträgen vereinbart werden könnten, stellen teilweise Herausforderungen für die Investoren dar.

Qualitätsdiskurs und Instrumente der Stadtentwicklung: Seitens Stadtplanungsämter können mangelnde Ressourcen, zu wenig Mitarbeiter oder nicht genügend qualifizierte Mitarbeiter zu verzögerten Planungsprozessen oder weniger qualifizierten Planungen führen. Im Sinn der Planungshoheit kommt zum Ausdruck, dass trotz der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung die Einflussnahme der Kommunen aus o.g. Gründen zu gering ist. In Bezug auf das MU als Instrument der Baunutzungsverordnung kann dies außerdem daran liegen, dass bislang keine realisierten MU existieren und Rechtsprechungen fehlen. Die genannte Herausforderung erstreckt sich jedoch auch allgemein auf Entwicklungsgebiete.

Kommunikation in der Planung: In Planungsprozessen kommt es immer wieder zu Differenzen und unterschiedlichen Erwartungshaltungen aufgrund visueller Darstellungen im Planungsmaterial. Dies liegt oft an der Schwelle der Laien-Experten-Kommunikation. Einerseits sind konkrete Vorstellen wichtig, um Zielvorstellungen auszuhandeln, andererseits handelt es sich um Planstände, die noch weitere Überarbeitungen erfahren. Die Diskussion über MU kann zum aktuellen Zeitpunkt nur anhand eines Planungsstands stattfinden – Anleihen und Referenzen müssen noch aus vergleichbaren Situationen zugezogen werden.

Motiv und Motivation: Die Motivation der einzelnen Akteure und die Qualität ihrer Kooperation in der Projektentwicklung scheinen wichtige Faktoren zu sein. Eine persönliche Verbindung zum Standort oder die Verantwortungsübernahme für die Stadtgesellschaft sowie Neugier und Offenheit für innovative Ansätze können sich in Planungsprozessen niederschlagen.

6.2. Methodenreflexion Szenarien-Workshops

Die im Forschungsprojekt angewandte Methode der Szenarien-Workshops dient der Qualitätsdiskussion in einem frühen Stadium. Durch skizzenhafte Vorschläge von Alternativen und möglichen Zukünften wurden konkrete räumliche Situationen besprochen und es kann eine argumentbasierte Diskussion stattfinden.

Die Feedbacks der Teilnehmenden zeigten, dass sie es geschätzt haben, ihre Rollen abzulegen und sich aus anderer Perspektive auf einen Austausch einzulassen.

Eine externe Evaluation wird als große Chance gesehen – besonders bei Projekten mit neuen oder experimentellen Anteilen wie das MU. Der Blick von außen ist eine eigenständige Leistung und wichtige Verantwortung. Es ist wesentlich, dass das Projekt von Außenstehenden durchdrungen wird, mit Sachverstand und Realitätssinn. Ein solcher Prozess kann auch bisherige Entscheide oder Einstimmigkeiten der Akteure bestätigen.

Ein paralleles Setting zum Planungsalltag ist didaktisch vorteilhaft, da es ausdrücklich freies Denken erlaubt, das über die gewohnten Grenzen hinausgeht und den bürokratischen Teil ausblenden darf. Dabei können neue Gesprächskonstellationen entstehen, die gleichzeitig den Horizont weiten und Raum für intuitives Spinnen und Entwerfen lassen.

In Bezug auf das MU machten die Szenarien-Workshops noch einmal Schwerpunkte für einen lokalen Handlungsbedarf sichtbar und vertiefte Einsatzmöglichkeiten und Chancen des MU wurden illustriert. Außerdem wurde festgestellt, dass der Wirkungskreis von MU einschließlich ihrer Qualitäten, Zielgruppen und Freiräume deutlich über den Wirkungskreis des einzelnen Baugebiets hinausgeht.

Die Nutzungstrennung und die Organisation unserer Städte neu zu denken braucht Zeit und Auseinandersetzung. Unsere teilnehmenden Projektpartner hatten aber durchaus Spaß, sahen Kreativität in sich aufsteigen oder konnten innehalten und würdigen, welche Arbeit sie bereits geleistet haben, um unsere Städte dichter und qualitätsvoller zu gestalten. Aus Sicht der Teilnehmerinnen und Teilnehmer an den Szenarien-Workshops ist klar, dass ein solcher fachlicher Austausch und Input sehr geschätzt wird. Er erinnert an bereits Geleistetes, an gute Ansätze und regt an, lustvoll weiterzumachen und „weiterzuzeichnen“. Das Mittel der Visualisierungen führt benannte Qualitäten vor Augen und weckt die Frage, wie Qualitäten verbindlich bei den Nutzenden ankommen.

Aufgrund des positiven Feedbacks und der Erfahrungen findet im Forschungsprojekt ein Transfer der eingesetzten Szenarienmethodik in einen „Projekt-Koffer“ statt (Kapitel 7). Der Projekt-Koffer und die darin vorgestellten Handlungsempfehlungen erlauben es, die verwendete Methode – angereichert durch die erarbeiteten Gestaltungsbausteine – in der Quartiersentwicklung mit MU und vergleichbaren verdichteten und durchmischten Stadtsituationen anzuwenden.

6.3. Fazit Forschungsprojekt und Ausblick

Es zeigt sich, dass viele Faktoren für urbane Qualitäten, die sich in der Literatur finden, auch in den untersuchten Best-Practice-Beispielen zum Einsatz kommen. In den MU der Fallbeispiele finden sich insbesondere jene Aspekte, die eine qualitätsvolle Verdichtung und Durchmischung unterstützen.

Es wurde festgestellt, dass die Diskussion um die Gestaltung von MU unmittelbar mit dem **Qualitätsdiskurs** der beteiligten Akteure verbunden ist. An dieser Stelle sind Verfahren und Instrumente relevant, die der Qualitätssicherung einer angemessenen Gestaltung dienen. Dabei sind konkrete baulich-räumlich skizzierte Vorstellungen als Träger von Absichten und zur Aushandlung wichtig, sie dürfen allerdings nicht zu früh einschränkend wirken.

Eine reine Verschlagwortung von Qualitäten ist nur hilfreich, wenn dahinterliegende Merkmale mitgedacht werden und sich alle Akteure auf ein gemeinsames Verständnis einigen. Gerade bei Aushandlungsprozessen und der Abwägung von Zielkonflikten muss auf der Basis konkreter Realitäten und Konsequenzen entschieden werden.

In der Phase der **Bauleitplanung**, in der die Fallbeispiele in dieser Arbeit erforscht wurden, wurden prognostizierte Qualitäten noch nicht realisierter Gebäude, Freiräume und Stimmungen diskutiert. Dabei gab es erste Indizien dafür, dass eine frühe Definition von Qualitäten selten stattfindet. Das Forschungsteam reagierte darauf in Szenarien-Workshops erfolgreich mit skizzenhaften baulich-räumlichen Vorschlägen, um Konsequenzen alternativer Gestaltung und zusätzliche Einsatzoptionen für MU auszuloten. Dabei zeigte sich, dass eine Diskussion ohne detaillierte Architekturplanung möglich sein kann, in welcher wesentliche Qualitätsvorstellungen definiert werden, denen später weitere Planungsschritte folgen. Beispiele dafür umfassen z.B. die Nutzungsprogrammierung von Erdgeschoss, die städtebauliche Figur und Höhenstaffelungen sowie die nutzungsspezifische Rolle von Urbanen Gebieten zwischen anderen Baugebietstypen. Sie alle stellen die Weichen für folgende Qualitätsentscheide und müssen in der entsprechenden Phase über geeignete Verfahren oder Instrumente gesichert werden.

Die erkannten Herausforderungen belegen die Bedeutung der **Qualitätssicherung** der baulich-räumlichen Gestaltung in unterschiedlichen Planungsphasen. Im Forschungsprojekt wurde deshalb ein „Projekt-Koffer“ entwickelt, dessen Werkzeuge bei der Qualitätssicherung helfen können.

Viele der Aussagen für qualitätsorientiertes Vorgehen während der Bauleitplanung können unabhängig von den Baugebietstypen gelten. In städtischen Situationen mit erhöhter Dichte und Nutzungsmischung steigen Ansprüche und Komplexität, weshalb es eines differenzierten Qualitätsdiskurses bedarf. Das MU ist als Baugebietstyp im Kern dieser Thematik verankert und bringt u.a. höhere Freiheiten für einen sich wandelnden Nutzungsmix. Da der Entscheid für oder gegen MU in der Phase der Bauleitplanung fällt, sollten während dieser Zeit auch die entsprechenden Qualitäten entwickelt werden. Da baulich-räumliche Aspekte einen direkten Einfluss auf die Nutzungsmischung haben können und die Wandlungsfähigkeit von MU die Frage nach der zukünftigen Entwicklung mit sich bringt, sollen diese Entscheide nicht unverbindlich in eine spätere Planungsphase verschoben oder delegiert werden.

Aus der Arbeit im Forschungsprojekt ergaben sich weiterführende Fragestellungen. Einerseits konnten aufgrund der erst drei Jahre zurückliegenden Einführung der MU in der Baunutzungsverordnung keine gebauten Beispiele erfasst und deren effektiv realisierten Qualitäten in MU analysiert werden.

→ **Daraus ergibt sich der Forschungsbedarf, die Auswirkungen der neuartigen Baugebietskategorie auf den gebauten Lebensraum zu evaluieren. Hierbei kann auf die vorliegenden Erkenntnisse in der Phase der Bauleitplanung zurückgegriffen werden und es könnten die erarbeiteten Thesen und Werkzeuge verifiziert werden.**

Andererseits zeigte sich, dass mit wachsender baulicher und sozialer Verdichtung auch die Qualitätsdiskussion über die gebaute Umwelt und ihre Resilienz komplexer und wichtiger wird. Besonders in frühen Phasen gilt es, Wissen transdisziplinär zu vermitteln und einen konkreten Diskurs mit der betroffenen Bevölkerung zu gestalten, damit Schlagworte mit eindeutigen baulichen Visionen ergänzt werden können.

→ **Es besteht somit weiterer Forschungsbedarf, wie diese (resilienten) Qualitäten gefördert und durch welche Formate/Instrumente sie ausgehandelt werden können.**

Der erarbeitete Projekt-Koffer konzentriert die Erkenntnisse für eine praxisgerechte Begleitung und Qualitätsdiskussion bei der Entwicklung von Arealen mit MU. Der Projekt-Koffer schließt damit gleichzeitig das Forschungsprojekt ab und konnte somit nicht im Rahmen des Projekts eingesetzt oder verifiziert werden.

→ **Um die Effektivität des Projekt-Koffers zu testen, müsste er in einem Planungsstand eingesetzt werden, bei dem die Ergebnisse noch offen und beeinflussbar sind. Ein Folgeprojekt könnte hierfür sehr interessante Möglichkeiten bieten.**

Lucerne University of
Applied Sciences and Arts

**HOCHSCHULE
LUZERN**

Technik & Architektur
CC Typologie & Planung in Architektur



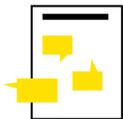
PROJEKTKOFFER QUALITÄTEN URBANER GEBIETE

für „Urbane Gebiete“
und andere dichte durch-
mischte Stadträume

Februar 2021

7. Projekt-Koffer Qualitäten „Urbaner Gebiete“ / Handlungsempfehlungen

Das vorliegende Kapitel 7 enthält die praxisgerecht aufbereiteten Erkenntnisse des Forschungsprojekts in Form eines „Projekt-Koffers“. Der Projekt-Koffer enthält folgende Werkzeuge, mit denen Einsatz, Rolle und baulich-räumliche Gestaltung von MU diskutiert und ausgehandelt werden können:



Ein **Workshop Canvas „Qualitäten Urbaner Gebiete“** zur Vorbereitung, Durchführung und Auswertung von Workshops, mithilfe dessen ein Qualitätsdiskurs initiiert werden und Projektentwicklungen in MU und dichten, durchmischten Stadtsituationen begleitet werden können.



60 **Gestaltungsbausteine für Raum & Prozess** mit typologischen Vorschlägen zur Erhöhung baulich-räumlicher und prozessbezogener Qualitäten beim Einsatz von MU. Sie dienen als konkrete Diskussionsgrundlage im Dialog der Akteure und zur Aushandlung von Qualitäten in dichten durchmischten Urbanen Gebieten. Eine Skala gibt jeweils eine ungefähre Einschätzung des möglichen Einflusses auf die Aspekte *Dichte/Freiraum*, *Mischung*, *Lärm*, *Reaktion/Wandel* und *Prozess/Partizipation/Aneignung* an. In der Reflexion des Forschungsteams sind weitere Gestaltungsbausteine entstanden, die in Kapitel 7.2 und 7.3 blau gekennzeichnet sind und Verweise auf die „Inspirationsquelle“ des jeweiligen Fallbeispiels enthalten. Auf sich wiederholende Bausteine wurde verzichtet. Am Ende befindet sich ein *Joker*, der je nach Bedarf vervielfältigt und individuell gestaltet werden kann.

Der Projekt-Koffer ist mit dem Fokus auf MU auf Basis der beschriebenen Fallbeispiele entstanden. Die erarbeiteten Werkzeuge und Gestaltungsbausteile lassen sich darüber hinaus auch für allgemeinere Qualitätsdiskussionen einsetzen. Dies kann z.B. bei Entwicklungsgebieten und Stadtsituationen ohne MU sinnvoll sein, die eine erhöhte Dichte, Mischung und Wandelbarkeit anstreben.

Das folgende Kapitel 7.1 umfasst konkrete Handlungsempfehlungen in Form eines **Workshop Canvas**⁵⁵. Die grafisch aufbereiteten Plakatvorlagen dienen der Vorbereitung und Durchführung von Szenarien-Workshops, um baulich-räumliche Qualitäten für MU auszuhandeln, zu planen, umzusetzen und zukünftig anpassbar zu gestalten. Auf diese Weise entsteht ein spielerisch begleitender Qualitätsdiskurs jenseits technisch-funktionaler Quantitäten – die selbstverständlich ebenso zu erfüllen sind. Die Struktur entspricht der im Forschungsprojekt erfolgreich angewandten Methode der Szenarien-Workshops. Die Struktur des Workshop Canvas umfasst folgende Werkzeuge/Tools:

⁵⁵ Ein Workshop Canvas besteht aus Plakatvorlagen mit Fragestellungen und Handlungshinweisen, auf deren Grundlage ein Workshopkonzept präzisiert, durchgeführt und ausgewertet werden kann.

- Tool 1** Die sieben **Thesen urbaner Qualität** aus Kapitel 4.3 dienen dazu, die Grundlage für ein gemeinsames Verständnis von Qualität und eine Zielvorstellung zwischen den beteiligten Akteuren zu vereinbaren. Die Akteure beziehen eine gemeinsame Position und definieren projektspezifisch grundsätzliche Werte und Prioritäten. Sind bestimmte Akteursgruppen noch nicht bekannt können sie durch geeignete Personen oder Organisationen vertreten werden.
- Tool 2** Durch eine **Collage aus Bildern gelungener Planungen und atmosphärischer stadträumlicher Situationen** werden wünschenswerte Qualitätsmerkmale gesammelt. Sie dienen als Moodboard der angestrebten räumlichen Stimmungen. Es werden die relevanten Elemente benannt und eine Übertragung in das Plangebiet und die Urbanen Gebiete vorgeschlagen.
- Tool 3** Mit der Identifikation der **Zielgruppe der Mischung** wird der Grundstein für die Nutzungsprogrammierung gelegt. Es werden räumliche Bedürfnisse für Gebäude und Freiräume abgeleitet und u.a. folgende Fragen geklärt: Wer möchte und wer benötigt diese Mischung? Inwiefern ist der lokale Kontext für die Zielgruppe vorhanden? Wie wird die Mischung gemanagt?
- Tool 4** Mit einer Sammlung **assoziativer Titel** für die geplanten Qualitäten des Gebiets und deren Beschrieb wird ein erstes Zwischenfazit gezogen. Die bisherigen Arbeiten gehen größtenteils auf den Erfahrungsschatz der beteiligten Akteure zurück.
- Tool 5** Durch **Inspirationen aus den Best-Practice-Beispielen und Fallstudien** des vorliegenden Berichts und den **Einbezug der baulich-räumlichen Gestaltungsbausteine** aus Kapitel 7.2 werden die bisherigen Ergebnisse des Workshops angereichert. Es werden Alternativen besprochen und evtl. weitere baulich-räumliche Qualitäten formuliert.
- Tool 6** Mithilfe einer **skizzenhaften Verortung der erarbeiteten Qualitäten in unterschiedlichen Ebenen** wird ermittelt, auf welcher Maßstabsebene Mischung entstehen soll und welche baulichen Anforderungen oder räumlichen Anordnungen dafür nötig sind (z.B. Abgrenzungen, Schwellen, Öffnungen). Dies geschieht entlang den Maßstabsebenen Gebäude, städtebauliche Figur, Freiraum/Zwischenraum und der Schnittstelle zu Nachbargebieten.
- Tool 7** Die Ermittlung einer angemessenen **Wandelbarkeit erfolgt durch visionäre Beschreibungen möglicher Zukünfte** in 20 und 40 Jahren nach der Erstellung. Dadurch wird geprüft, inwiefern das angestrebte Setting aus Mischung und Qualitäten einem möglichen Wandel ohne abschließende Planungssicherheit standhalten kann und es werden ggf. sinnvolle Anpassungen abgeleitet.
- Tool 8** Mit der Diskussion um die **Steuerung und Sicherung der Qualitäten** wird der Szenarien-Workshop abgeschlossen. Die **prozessbezogenen Gestaltungsbausteine** aus Kapitel 7.3 dienen dabei als Anregung, um die Umsetzung der definierten Qualitäten aus der Konzeption bis in die Realisierung sicherzustellen. Dies kann in bestimmten Projektphasen z.B. auch externe Coachings umfassen.

Mit den im Workshop Canvas angeleiteten Methoden werden mehrere Szenarien entwickelt, die als Ideenträger und Grundlage einer zielgerichteten Diskussion verwendet werden können. Durch die Integration der Erfahrungen aus dem vorliegenden Forschungsprojekt und die erarbeiteten Gestaltungsbausteine wird der Qualitätsdiskurs um wesentliche Anregungen erweitert. Je nach angestrebter Tiefe der Ergebnisse können einzelne Schritte an verschiedenen Tagen und synchron zu den grundsätzlichen Planungsphasen erfolgen. Wie viele Studien belegen, ist eine frühe Verständigung sinnvoll (Stichwort „Phase Null“).

Grundsätzlich kann ein Szenarien-Workshop auf Basis des Workshop Canvas von allen Akteuren moderiert und durchgeführt werden. Äußerungen über die persönlich zugeordnete Rolle hinaus sind ausdrücklich erwünscht, um in einem wertschätzenden Rahmen Verständnis und Kommunikation zu fördern. Es ist dabei nicht zwingend, dass alle Akteure jeden Schritt gemeinsam gehen. Dennoch ist es sinnvoll, den jeweiligen Entwicklungsstand auszutauschen, um Konsequenzen zu prüfen und in die weitere Diskussion aufzunehmen. Damit die beteiligten Akteure sich ganz auf die Methodik der Szenarien-Workshops einlassen können wird eine Durchführung durch eine externe Organisation empfohlen.

Aus Sicht des Forschungsteams kann die Aufnahme der vorgeschlagenen Methodik darüber hinaus einen wertvollen Beitrag zur Planungskultur leisten – insbesondere bei komplexen Entwicklungsvorhaben einer dichten und durchmischten Stadt.

7.1. Workshop Canvas / Szenarien-Workshops

THESEN URBANER QUALITÄT

1

MENSCH + FREIRAUM = LEBENSRAUM

Der Mensch steht im Mittelpunkt der gebauten Umwelt. Gebäude und Freiräume definieren gleichermaßen den privaten und öffentlichen Lebensraum. Die bauliche Gestaltung des Lebensraums berücksichtigt menschliche Wahrnehmungen und Behaglichkeitsanforderungen und bietet differenzierte Wahlmöglichkeiten für Rückzug und Austausch, Einsicht, Aussicht und Übersicht an. Mit der Ausgestaltung von Distanzen ergeben sich Möglichkeiten zur Beobachtung und sozialen Sicherheit. Vertikale und horizontale Bauwerke berücksichtigen neben geforderten funktionalen Aspekten auch den Gebrauch. Die Erdgeschosszonen erfordern als Schnittstelle zwischen privatem und öffentlichem Raum sowie zwischen Gebäuden und Freiräumen eine besondere Beachtung unter Einbezug des Potenzials von Straßen und Wegen als Atmosphäregeneratoren.

...

2

VIELFALT + NUTZUNG + ANPASSBARKEIT

Eine Stadt besteht aus der Vielfalt ihrer Einwohnerinnen und Einwohner sowie einem Nutzungsmix aus Wohnen, Arbeiten, Bildung, Versorgung und Freizeitgestaltung. Um kürzere Wege im Alltag zwischen verschiedenen Nutzungen zu ermöglichen bieten Gebäude (und Freiräume) die Kapazität zur vielfältigen Nutzung. Dies geschieht durch ihre Raumtypologie und Tragwerkstruktur, aber auch durch Parzellengrößen und die Anordnung von Erschließungswegen. Anpassbare Baustrukturen und die Berücksichtigung alternativer oder sogar hybrider Nutzungen zahlen sich außerdem im zukünftigen Wandel aus und sichern den Erhalt von Nutzergruppen am Ort.

...

3

SKALIERUNG VON FUNKTIONEN + ATMOSPHÄRE

Nutzungen und Atmosphäre können auf unterschiedlichen Maßstabebenen gesteuert und skaliert werden. Das urbane Geflecht reicht von der Region über die Stadt, ein Quartier und eine Siedlung bis hin zu einem einzelnen Gebäudekomplex, einem Gebäude, einer Nutzungseinheit und einem Einzelraum. Bei der Skalierung dürfen diese Maßstabebenen nicht losgelöst und nicht ohne den Einbezug des Freiraums voneinander betrachtet werden und müssen Optionen für kleinteilige Nutzungen offenhalten.

...

4

ANEIGNUNG + IDENTITÄT

Gebäude und Freiräume bieten Aneignungsoptionen an. Bewohnerinnen und Bewohner sowie Nutzende können und dürfen durch ihren Gebrauch erkennbare Spuren hinterlassen und ihre eigene Identität schaffen. Diese dürfen sich im Lauf der Zeit wandeln und von neuen Schichten überlagert werden oder zu (temporären) Veränderungen an gebauten Strukturen führen.

...

5

OPEN ARCHITECTURE + OPEN ARCHITECTS

Eine anpassbare, offene Architektur von Gebäuden und Freiräumen ist zusammen mit einem Mindset offener Architekten und Akteure die Grundlage für weitreichende Partizipation und Aneignung eines resilienten gebauten Lebensraums. Die gebauten Strukturen und Prozesse bleiben stets ergebnisoffen für den Wandel und erlauben ein räumliches sowie prozessuales Lernen und Experimentieren mit unserer Urbanität. Transdisziplinäre Prozesse, Partizipation und Aushandlungen sind ebenso Teil einer solchen offenen Planungskultur wie ein Denken in Zielkorridoren und der angemessene Umgang mit Fehlern.

...

6

NAVIGATION IM AKTEURNETZ

In der Entwicklung dichter städtischer Gebiete ergibt sich eine komplexe Vielfalt von Nutzungen, Akteuren und Rahmenbedingungen. Für eine erfolgreiche Navigation im Netz der Akteure, Verwaltungen und Rechtsgrundlagen ist eine Übersicht über das Wirkungsgefüge wichtig und hilfreich. Darin können auch Elemente der Selbstorganisation übergeben, Spielräume ausgehandelt und Überdetermination vermieden werden.

...

7

UMGANG MIT UNSICHERHEIT + AMBIVALENZ

Die Zukunft bleibt nur bedingt planbar. Je höher die Komplexität des Ausgangs-Settings und je länger die beabsichtigte Nutzungsdauer, desto wichtiger wird der Umgang mit Unsicherheiten und Unvollständigkeits. Das Unbekannte ist daher als Basis anzunehmen und soll als Katalysator für zukunfts offene Entwicklungen dienen. Ambivalentes muss dabei nicht in Kompromissen enden und Gegensätze können sorgsam genutzt und ihr Spannungsfeld als Potenzial eingesetzt werden.

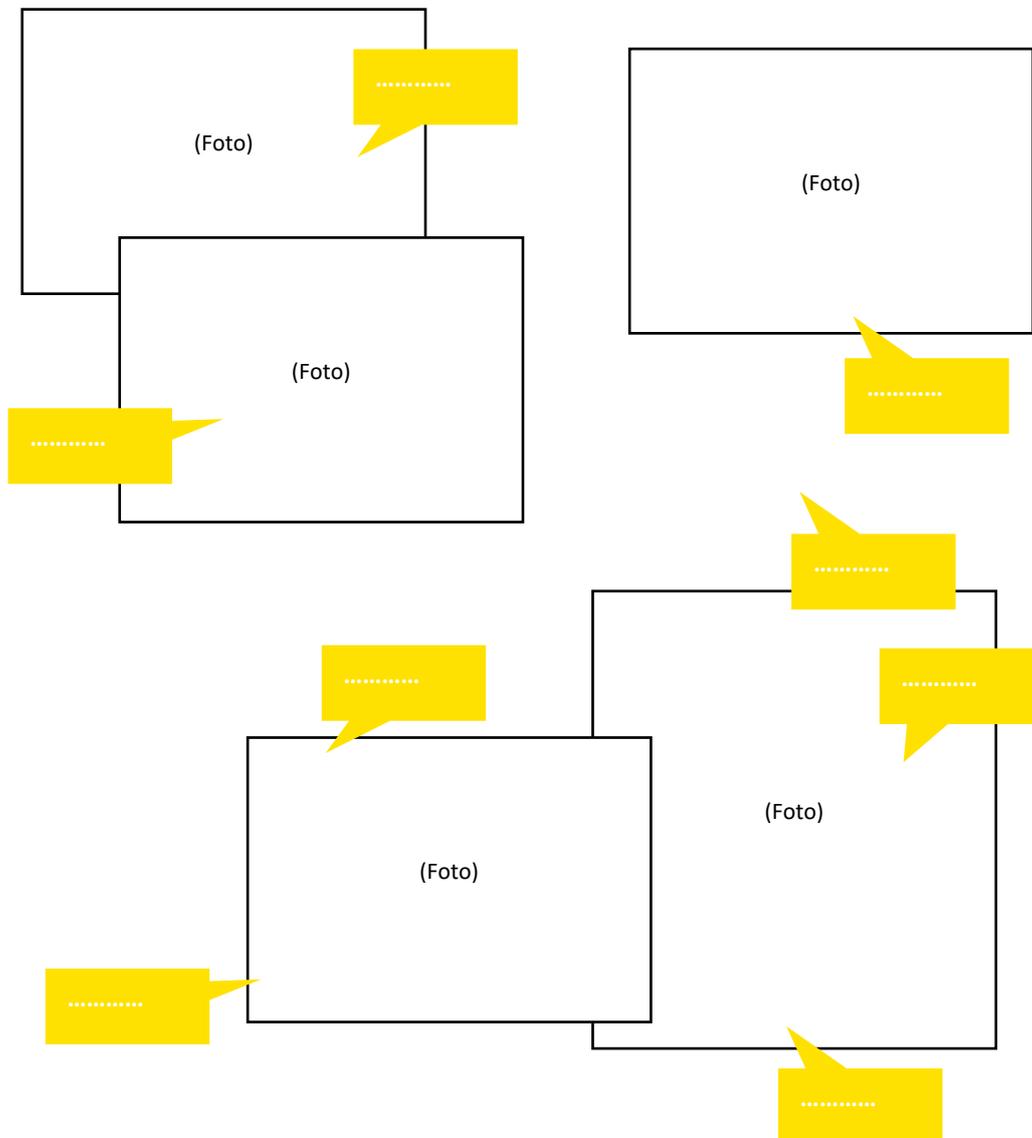
...

Aufgabe: Formulieren Sie Ihre Zielvorstellung der im Quartier angestrebten urbanen Qualitäten in Bezug auf die genannten Thesen.

Hinweis: Durchführung in Einzelarbeit, dann Vorstellung im Plenum und Verabschiedung einer gemeinsamen Position und Priorisierung der genannten Aspekte.

TOOL 1

COLLAGE GELUNGENER STADTRÄUMLICHER SITUATIONEN



Aufgabe: Erstellen Sie ein Moodboard aus Bildern gelungener Planungen und atmosphärischer stadträumlicher Situationen. Benennen Sie die relevanten Elemente und schlagen Sie Übertragungen in das Plangebiet und die Urbanen Gebiete vor. Ähnliche Bilder clustern.

Hinweis: Als Vorbereitung bringen alle Teilnehmenden mindestens fünf ausgedruckte Bilder zur genannten Aufgabenstellung mit. Sammlung im Plenum unter Vorstellung der Situationen inkl. Benennung und Kennzeichnung/Beschrieb der in den Bildern gemeinten Elemente und Formulierung eines Vorschlags zur Übertragung (≠ direkte Übernahme) in das Plangebiet und die Urbanen Gebiete.

TOOL 2

ZIELGRUPPEN DER MISCHUNG

→ Welche Zielgruppen sind angesprochen?
...

→ Wer möchte diese Mischung?
...

→ Wer benötigt diese Mischung?
...

→ Inwiefern ist der lokale Kontext für die Zielgruppen vorhanden?
...

→ Welches sind räumliche Bedürfnisse der Zielgruppen in Gebäuden und Freiräumen?
...

→ Wie wird die Mischung gemanagt?
...

Aufgabe: Beantworten Sie die jeweiligen Fragen und diskutieren Sie Hintergründe der Annahmen. Leiten Sie schließlich räumliche Bedürfnisse der Zielgruppen für Gebäude und Freiräume ab und differenzieren Sie zwischen verschiedenen Ansprüchen.
Hinweis: Durchführung im Plenum.

TOOL 3

URBANE GEBIETE – ASSOZIATIVE TITEL

ASSOZIATIVER TITEL A

.....
.....
.....
.....

ASSOZIATIVER TITEL B

.....
.....
.....
.....

(Plangrundlage)

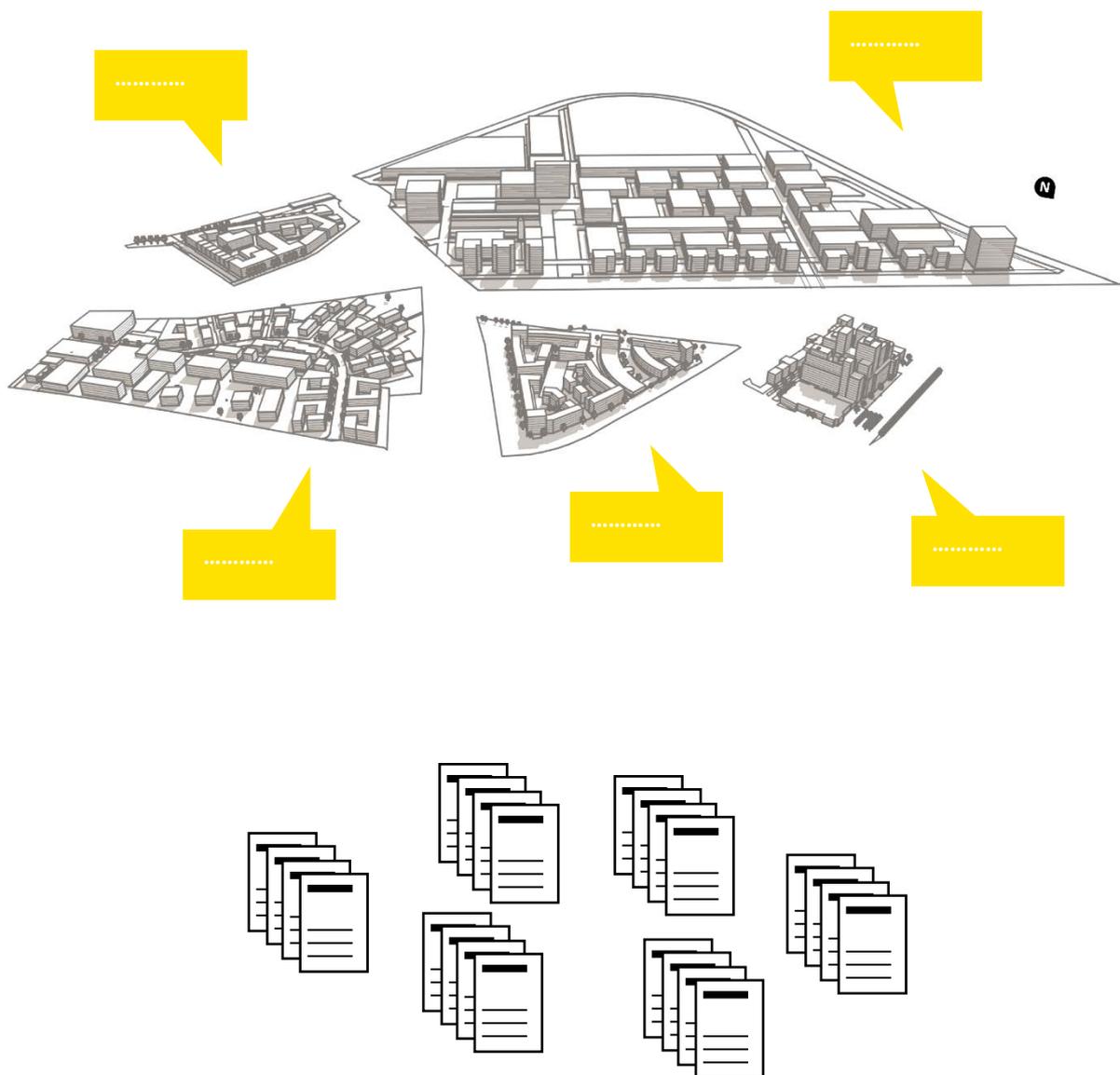
ASSOZIATIVER TITEL C

.....
.....
.....
.....

Aufgabe: Erfassen Sie unterschiedliche assoziative Titel als Ausgangspunkte für verschiedene Szenarien in der weiteren Bearbeitung.
Hinweis: Einzelarbeit, dann Vorstellung im Plenum. Als Grundlage kann ein großes Luftbild oder ein Plan des Bestands des Entwicklungsgebiets dienen.

TOOL 4

INSPIRATIONEN AUS BEST-PRACTICE- und FALLBEISPIELEN



Aufgabe: Lassen Sie sich von den Best-Practice-Beispielen und Fallbeispielen des Forschungsprojekts inspirieren. Nutzen Sie die Gestaltungsbausteine als „Spielkarten“ um die bisherigen formulierten Szenarien aus Tool 4 weiter anzureichern und formulieren Sie erste Absichtserklärungen baulich-räumlicher Qualitäten für die Urbanen Gebiete in Ihrem Entwicklungsgebiet.

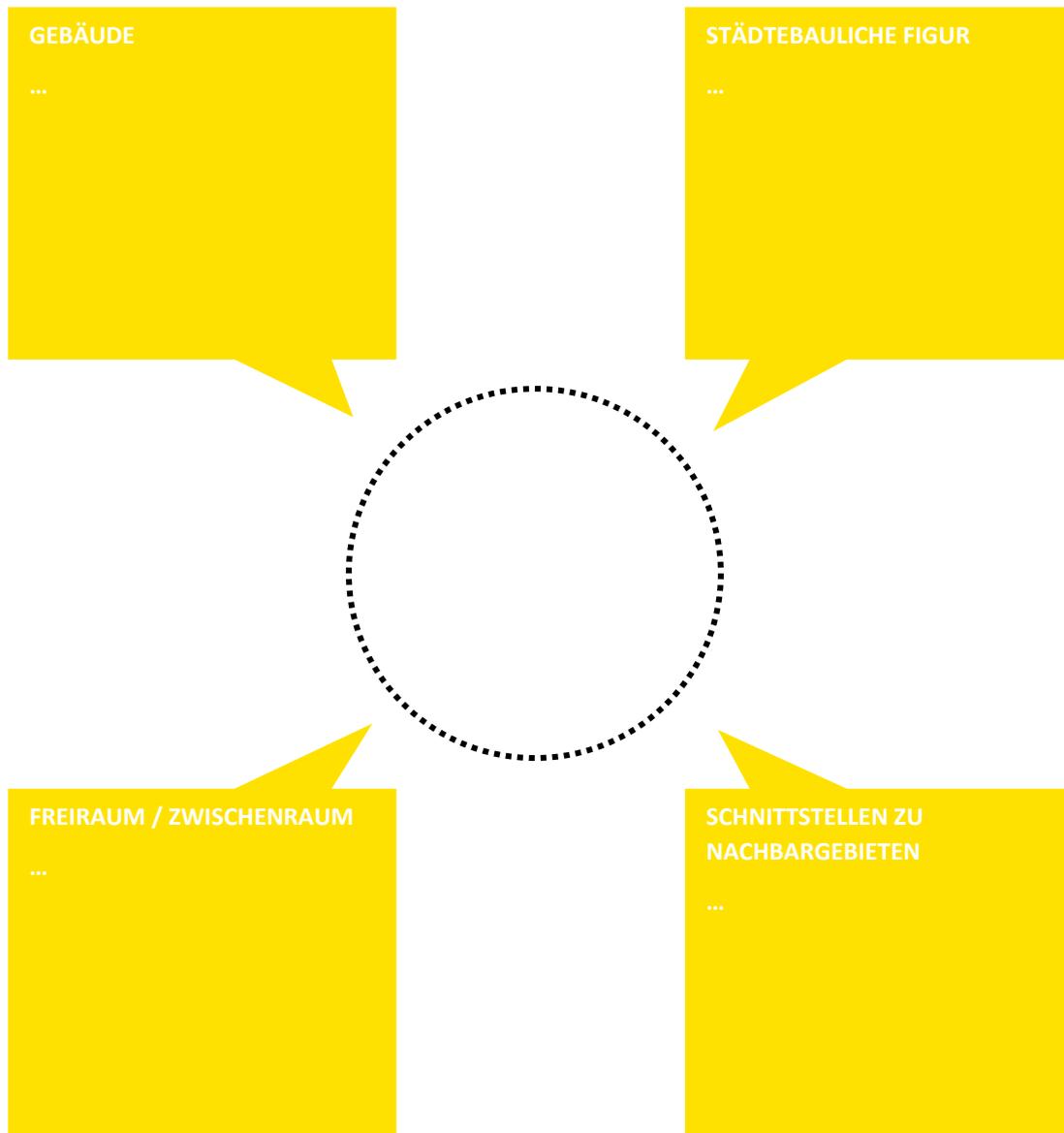
Hinweis: Durchführung im Plenum, ggf. in Kleingruppen auf Basis der erstellten assoziativen Titel der Urbanen Gebiete.

Anregung: Verteilen Sie die Gestaltungsbausteine und skizzieren Sie auf jeder Karte ein Icon in die obere rechte Ecke.

Auf diese Weise machen Sie sich mit den Gestaltungsbausteinen vertraut und widmen sie Ihrem spezifischen Gebiet.

TOOL 5

EBENEN DER QUALITÄT / SKIZZENHAFTE VERORTUNG



Aufgabe: Verorten Sie die erarbeiteten Qualitäten der Szenarien in den Maßstabebenen der baulich-räumlichen Gestalt.
Hinweis: Kleingruppen (mind. 2 Personen) bearbeiten jeweils eine Maßstabebene eines Szenarios. Dann wird rotiert, bis alle Ebenen und Szenarien bearbeitet wurden. Anschließend Vorstellung und Diskussion im Plenum.

TOOL 6

WANDELBARKEIT / MÖGLICHE ZUKÜNFT

Wie sieht das Leben in und um die MU in 20 Jahre (und in 40 Jahren) aus? Was geschieht in Gebäuden und Zwischenräumen?

Was hat sich in der Zwischenzeit in den MU verändert bzgl.

- ... Dichte?
- ... Nutzung?
- ... Mischung?
- ... Atmosphäre?

Wie lassen sich die Hauptqualitäten bzw. die wesentlichste Rolle der MU in 20 Jahren (und in 40 Jahren) bezeichnen?

Was bedeuten die möglichen Zukünfte für die heutigen Planungen? Welches Spektrum einer zukunftsfähigen Wandelbarkeit ist angemessen?

Aufgabe: Entwickeln Sie fiktive Zukünfte für Ihr Plangebiet. Es geht dabei nicht um die Beschreibung wahrscheinlicher Entwicklungen.
Hinweis: Einzelarbeit, z.B. als Vorbereitung. Vorstellung & Diskussion im Plenum. Ableitung von Maßnahmen für die gegenwärtige Planung.

TOOL 7

STEUERUNG UND SICHERUNG DER QUALITÄTEN

Gutachten

Zielgruppen und Bedürfnisanalyse

Marktanalyse

Projektstudien

Testplanung

Richtprojekt

Wettbewerbsverfahren

Werkstattverfahren

Städtebauliches Regelwerk

Architektonisches Regelwerk

Nutzungskonzept

Mobilitätskonzept

Energiekonzept

Farb und Materialkonzept

Erschließungsvertrag

Städtebaulicher Vertrag

Massnahmenkatalog

Checklisten

Leitlinien

Bürgerberatung

Bürgerpartizipation

Gestaltungsbeirat aus Experten

Baugestalterische Beratung

Öffentlichkeitsbeteiligung

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Flächennutzungsplan

Masterplan

Gestaltungsplan

Bebauungsplan / Festsetzungen

...

FORMELL /
INFORMELL

COACHING?
MODERATION?

Aufgabe: Benennen Sie Instrumente oder Verfahren für ein Qualitätsmanagement, um die genannten Qualitäten bis zur Realisierung zu sichern. Nutzen Sie die Erkenntnisse aus den Fallbeispielen und die prozessbezogenen Gestaltungsbausteine als „Spielkarten“ und zur Anregung, um bisher bekannte Verfahren zu erweitern oder neue hinzuzuziehen. Berücksichtigen Sie in/formelle Verfahren und prüfen Sie externes Coaching oder eine externe Moderation durch Experten und Facilitators.

Hinweis: Vereinbaren Sie Zeitrahmen, jeweilige Ziele des Verfahrens bzgl. der Qualitätssicherung und Verantwortlichkeiten.

Überprüfen Sie regelmäßig die Resultate und nehmen Sie die Anregungen auf. Vermitteln Sie in allen partizipativen Anlässen den Handlungsspielraum und die Auswirkungen der Inputs (vgl. Lüttringhaus 2000 / „Stufen der Partizipation“).

TOOL 8

7.2. Baulich-räumliche Gestaltungsbausteine

KIEZTANKE

(Kapitel 5.1)

Dichte / Freiraum	●●○○○○
Mischung	●●●○○○
Lärm	●○○○○○
Reaktion / Wandel	●●●○○○
Prozess /	●●●●○○
Partizipation / Aneignung	

Als KIEZTANKE ist das MU **mit allem an Infrastruktur ausgestattet, was der umliegende Kiez benötigt**. Sie liefert den Rohstoff für Kultur, Dienstleistungen, Soziales und kleinem Schnick-Schnack, wie ein Tante-Emma-Laden. Sie ist auch ein kurzer Verweilort, Atmosphären-spender und energiegeladen.

DAS ZENTRUM

(Kapitel 5.1)

Dichte / Freiraum	●●●○○○
Mischung	●●●○○○
Lärm	●○○○○○
Reaktion / Wandel	●●○○○○
Prozess /	●●●●○○
Partizipation / Aneignung	

Als ZENTRUM ist das MU **von Intentionen und starken Playern geprägt**. Die städtischen Qualitäten, die sich hier konzentrieren überlagern ggf. verborgene Qualitäten, aber **es braucht ein Zentrum, um Wünsche zu sammeln, oberflächliche Bedürfnisse zu befriedigen und urbane Potenz zu zeigen**.

HINTER DEM PRÄSENTIERTELLER

(Kapitel 5.1)

Dichte / Freiraum	●●●●○○
Mischung	●●○○○○
Lärm	●○○○○○
Reaktion / Wandel	●●○○○○
Prozess /	●●●●○○
Partizipation / Aneignung	

Jeder Ort braucht eine Bühne zum Präsentieren. Im MU dahinter liegt etwas, das es nicht nötig hat oder wert ist präsentiert zu werden. **Es trägt den Ort, stützt ihn, verkörpert Werte des Kompakten, Standfesten und sammelt auch die Menschen, die für das Eigentliche stehen oder geschützt agieren wollen**.

HEIMLICHE PRODUKTION DER RÜCKSEITE

(Kapitel 5.1)

Dichte / Freiraum	●●●○○○
Mischung	●●○○○○
Lärm	●●○○○○
Reaktion / Wandel	●●○○○○
Prozess /	●●●●○○
Partizipation / Aneignung	

Bei der Bebauung des MU wird zwischen **Vorder- und Rückseite mit unterschiedlichem Charakter** differenziert. Die Vorderseite ist zeichnerhaft und oberflächlich. Die Rückseite ist die HEIMLICH PRODUKTIVE Seite mit vielerlei Gestaltungsfreiheit und Aneignungsmöglichkeit für die Nutzer.

URBANE NISCHE

(Kapitel 5.1)

Dichte / Freiraum	●●●●○○
Mischung	●●●○○○
Lärm	●○○○○○
Reaktion / Wandel	●●●●○○
Prozess /	●●●●○○
Partizipation / Aneignung	

Als URBANE NISCHE bietet das MU **räumliche Nischen für alternative Nutzungen, welche die Stadt immer weniger zu bieten hat. Sie sind ohne viele Ressourcen nutzbar**. Es entsteht ein Archiv und Baustein für die Zukunft aus Nutzungen und Nutzern, die ansonsten längst aus dem Raster gefallen wäre.

NETZWERK-PRODUZENT

(Kapitel 5.1)

Dichte / Freiraum	●●●○○○
Mischung	●●○○○○
Lärm	●○○○○○
Reaktion / Wandel	●●●○○○
Prozess /	●●●●○○
Partizipation / Aneignung	

Das MU als NETZWERKPRODUZENT **generiert qualitätsvolle Produkte in personengebundenen Netzwerken**. Es steht für gemeinsames Produzieren im Quartier, für die Verflechtung von Teilprodukten und für die Verbindung unterschiedlicher Produzenten, welche Ideen, Räume oder Infrastrukturen teilen.

KONZENTRIERTE VIELFALT

(Kapitel 5.1)

Dichte / Freiraum	●●●○
Mischung	●●●●●
Lärm	●○○○○
Reaktion / Wandel	●●○○○
Prozess /	●●●○○
Partizipation / Aneignung	

Das MU konzentriert vielfältige Nutzungen, engagierte Akteure, bauliche Gestaltungen, Zwischen- und öffentliche Räume sowie zeitliche Nutzungsmuster auf einer kompakten Fläche zur Freude und für eine authentische Urbanität, Aus- handlung, gelebte Nachbarschaft, geführte Konflikte und Erlebnisse.

TOURISTIFICATION

(Kapitel 5.1)

Dichte / Freiraum	●○○○○
Mischung	●●●○○
Lärm	●○○○○
Reaktion / Wandel	●●○○○
Prozess /	●●○○○
Partizipation / Aneignung	

Das MU enthält Attraktoren und Raum für Touristen, die das Gebiet besuchen, dort verweilen und ggf. in private Bereiche vordringen können. **Das Gebiet ist offen für diese Art der Kontaktaufnahme. Es bietet halb-/ öffentliche Flächen und designierte Nutzungen an und exportiert durch Besuchende die neue Urbanität.**

MAXIMALE VERWERTUNG

(Kapitel 5.1)

Dichte / Freiraum	●●●●○
Mischung	●●●○○
Lärm	●●○○○
Reaktion / Wandel	●●○○○
Prozess /	●●●○○
Partizipation / Aneignung	

Das MU erreicht eine überhohe bau- liche Dichte deutlich jenseits der Werte der BauNVO. Es bietet durch seine Programmatik und alternativen Flächenangebote viele Vorzüge der Dichte, allerdings auf Kosten einer maximalen Verwertung durch eine marktübliche Ausnutzung und hoch- wertige Angebote (z.B. Eigentum).

GRÜNES WOHNEN

(Kapitel 5.1)

Dichte / Freiraum	●●●●●
Mischung	●○○○○
Lärm	●○○○○
Reaktion / Wandel	●●○○○
Prozess /	●●○○○
Partizipation / Aneignung	

Das MU enthält viele Grünzonen und ggf. Wasserflächen. **Augen und Sinne werden beruhigt, Emissionen gefiltert und die Lärmwahrnehmung reduziert.** Die Gestaltung der Freiflächen erfolgt dem urbanen Kontext angemessen und gebrauchstauglich mit räumlicher Klarheit und wertigen Materialien.

URBANER INKUBATOR

(Kapitel 5.1)

Dichte / Freiraum	●●○○○
Mischung	●●●●○
Lärm	●○○○○
Reaktion / Wandel	●●○○○
Prozess /	●●○○○
Partizipation / Aneignung	

Als URBANER INKUBATOR unterstützt das MU die **soziale Mischung und Artenvielfalt im Gebiet und regt zur Nutzung und Aneignung an.** Ein öffentlich zugängliches Erdgeschoss sowie eine vertikale Verteilung der Nutzungen, z.B. durch die Aktivierung von Dachflächen tragen dazu bei.

DAS REPERTOIRE

(Kapitel 5.1)

Dichte / Freiraum	●●○○○
Mischung	●●●●●
Lärm	●○○○○
Reaktion / Wandel	●●●○○
Prozess /	●●○○○
Partizipation / Aneignung	

Das REPERTOIR des MU verfügt über **alles, was ein urbaner Ort bieten muss.** Es bietet Wohnformen und Gewerbe in seinen Ursprungs- und neusten Formen, ballt Wohn- und Arbeitsvokabular und zeigt Mischung in jeder Art mit vielfältigen Typologien.

blau: ergänzende Gestaltungsbausteine, inspiriert durch das angegebene Fallbeispiel

DER EMULGATOR

(Kapitel 5.1)

Dichte / Freiraum	●●●○○
Mischung	●●●●●
Lärm	●○○○○
Reaktion / Wandel	●●○○○
Prozess /	●●●●○
Partizipation / Aneignung	

Das MU als EMULGATOR **schafft es, die Mischungen an Nutzungsarten und deren Nutzern im Quartier zusammenzubringen**. Es kann klein, groß oder das wichtigste Element an dem Ort sein, sich über alles legen, alles durchdringen oder nur wie ein Weg zwischen Gebäuden oder der Garten im Hof sein.

DER ENTGLÄTTER

(Kapitel 5.1)

Dichte / Freiraum	●●○○○
Mischung	●○○○○
Lärm	●○○○○
Reaktion / Wandel	●●●●○
Prozess /	●●●●○
Partizipation / Aneignung	

An vielen Ort wirkt Stadt zu glatt, das MU als ENTGLÄTTER **fügt mehr und wechselhaftere Unterschiede ein und fügt Vielfalt in Struktur und Materialien, Öffnungen und Oberflächen sowie Bauten hinzu**. Es kann ein Flickwerk oder ein Mosaik sein, es greift dort, wo Monotonie und räumliche Langeweile warten.

DIE BURG

(Kapitel 5.1)

Dichte / Freiraum	●○○○○
Mischung	●○○○○
Lärm	●○○○○
Reaktion / Wandel	●●●○○
Prozess /	●●●○○
Partizipation / Aneignung	

Manchmal braucht es ein MU als DIE BURG, **als geschützten Ort, mit Mauern, Beton und wenig Öffnungen. Die Burg hat wenige Eingänge und schützt etwas Wertvolles**, manchmal auch das Öffentliche und den Austausch, manchmal schützt es die Vielfalt vor der Monotonie.

DER MULTICODATOR

(Kapitel 5.1)

Dichte / Freiraum	●●○○○
Mischung	●●○○○
Lärm	●●○○○
Reaktion / Wandel	●●●○○
Prozess /	●●●●○
Partizipation / Aneignung	

Das MU als MULTICODATOR hat für seine Nutzungen, die es birgt, **entweder so viele Nutzersprachen und -räume, dass alle in ihm fündig werden oder nur Menschen mit speziellen Interessen und Wissen**. Im Äußeren können Codes, Werbungen, Schilder, Graffitis, Öffnungen, alles kreuz und quer sein, es stört nicht.

DER TREFFRAUM

(Kapitel 5.1)

Dichte / Freiraum	●●●●○
Mischung	●●●○○
Lärm	●○○○○
Reaktion / Wandel	●●○○○
Prozess /	●●●●○
Partizipation / Aneignung	

Das MU als TREFFRAUM besteht aus «Encounters» in großen und kleinen Formaten, konsumierend oder nicht. **Hier kommt alles zusammen, um sich zu begegnen**. Hier kann man sich kurz oder länger treffen. Für Produktion, um etwas zu bauen oder um zusammen zu arbeiten ist er jedoch nicht geeignet.

SO NAHE – SO FERN

(Kapitel 5.2)

Dichte / Freiraum	●●●●●
Mischung	●○○○○
Lärm	●○○○○
Reaktion / Wandel	●○○○○
Prozess /	●●●○○
Partizipation / Aneignung	

Einerseits ermöglicht das MU eine sehr hohe Dichte und damit auch ein **dichtes soziales Miteinander (SO NAHE)**. Andererseits ist es durch die Anordnung der Kubatur möglich, die Dichte für die Bewohner erträglich zu machen und **den Himmel, die Weite, das Grün zu erleben (SO FERN)**.

blau: ergänzende Gestaltungsbausteine, inspiriert durch das angegebene Fallbeispiel

INSEL

(Kapitel 5.2)

Dichte / Freiraum	●●○○○○
Mischung	●○○○○○
Lärm	●●●●●○
Reaktion / Wandel	●○○○○○
Prozess /	●○○○○○
Partizipation / Aneignung	

Als STADTINSEL übernimmt das MU **technisch und gestalterisch die Aufgabe, den Verkehrslärm der Stadt vom Quartier (speziell von den Wohnnutzungen) abzuschirmen.** Um die Insel herum ist die laute Stadt und im Innern der Insel bietet sich eine grüne Natur.

NATURNAHE DICHTE

(Kapitel 5.2)

Dichte / Freiraum	●●●●●○
Mischung	●○○○○○
Lärm	●○○○○○
Reaktion / Wandel	●○○○○○
Prozess /	●●○○○○
Partizipation / Aneignung	

Um eine hohe bauliche Dichte zu kompensieren erlauben durchgrünte Zwischenräume erholsame Ausblicke, dienen als Filter der Nachbarschaft und reduzieren Ansichtsflächen gebauter Strukturen.

MEHRSCHICHTIGE ZWISCHENRÄUME

(Kapitel 5.2)

Dichte / Freiraum	●●●●●○
Mischung	●●●○○○
Lärm	●○○○○○
Reaktion / Wandel	●●○○○○
Prozess /	●●●●●○
Partizipation / Aneignung	

Das MU schafft MEHRSCHICHTIGE ZWISCHENRÄUME durch **flexible Innen- und Außenräume. Nutzungsfreiheit und die Wahl von Austausch und Rückzug erweitern den gefühlt verfügbaren Raum und erhöhen die Identifikation der Nutzenden.** Dies kann dazu beitragen, die Akzeptanz verdichteten Wohnens zu erhöhen.

NETZWERK HYBRIDER ORTE

(Kapitel 5.2)

Dichte / Freiraum	●●○○○○
Mischung	●●●●●○
Lärm	●○○○○○
Reaktion / Wandel	●●●○○○
Prozess /	●●●○○○
Partizipation / Aneignung	

Das MU als NETZWERK HYBRIDER ORTE ermöglicht gleichzeitig oder zeitlich versetzt differenzierte Nutzungen. Die **Mehrfachnutzung erhöht die Flexibilität und das Gebrauchspotenzial, Innen- und Außenräume können Kapazitätsengpässe ausgleichen.**

BRÜCKENSCHLAG

(Kapitel 5.2)

Dichte / Freiraum	●●○○○○
Mischung	●○○○○○
Lärm	●○○○○○
Reaktion / Wandel	●●●○○○
Prozess /	●○○○○○
Partizipation / Aneignung	

Das MU dient als BRÜCKENSCHLAG in der **Neugestaltung eines gesamten Gebietes zur Vernetzung mit bestehenden Nachbargebieten.** Um eine bessere Verschränkung von Alt und Neu zu erreichen, könnten ebenerdige Fußgängerverbindungen oder leichte Brückenkonstruktion dienen.

PERLENKETTE

(Kapitel 5.3)

Dichte / Freiraum	●●●○○○
Mischung	●●●●●○
Lärm	●○○○○○
Reaktion / Wandel	●●○○○○
Prozess /	●●●●●○
Partizipation / Aneignung	

Das MU als PERLENKETTE schafft ein **lineares Zentrum mit kleinen Geschäften und Cafés an zentraler Lage.** Es ermöglicht die beiläufige Erledigung des täglichen Bedarfs beim Durchschreiten des Gebietes. Eine Überdachung (Arkaden) ermöglicht das Erreichen der Geschäfte trockenen Fußes.

ENTSCHLEUNIGTER TRANSITRAUM

(Kapitel 5.3)

Dichte / Freiraum	●●●○○
Mischung	●○○○○
Lärm	●●○○○
Reaktion / Wandel	●●○○○
Prozess /	●●●●●
Partizipation / Aneignung	

Das MU als ENTSCHEUNIGTER TRANSITRAUM **fokussiert auf die Standort- und Aufenthaltsqualität eines Gebietes inmitten der Hektik und dem Alltag einer Stadt.** Es bietet Orte der Ruhe und Entspannung. Man bleibt auf dem Nachhauseweg hängen, genießt einen Kaffee oder ein Feierabendbier mit Freunden.

BRIEFMARKE

(Kapitel 5.3)

Dichte / Freiraum	●●●●●
Mischung	●●○○○
Lärm	●●○○○
Reaktion / Wandel	●○○○○
Prozess /	●●●●○
Partizipation / Aneignung	

Das MU als BRIEFMARKE vermittelt als **Auftakt zum städtischen Gebiet ein positives Image. Das Gebiet soll ein urbanes Bild sichtbar machen und nach aussen tragen.** Ein Platz an zentraler Lage dient als Treffpunkt für größere Menschenansammlungen und verfügt über ein Angebot zum Verweilen (z.B. Freitreppen).

TO GO & TO STAY

(Kapitel 5.3)

Dichte / Freiraum	●●●○○
Mischung	●●○○○
Lärm	●○○○○
Reaktion / Wandel	●○○○○
Prozess /	●●●●○
Partizipation / Aneignung	

Das MU als TO GO & TO STAY bietet Erdgeschossnutzungen als **Übergang vom Gebäudeinneren zum Straßenraum. Sie sind durchgängig bis zu dahinterliegenden Bereichen gestaltet.** Größe und technische Ausstattung (oder Vor-bereitung) ermöglichen die Nutzung von Cafés / Shops.

MIND THE GAP

(Kapitel 5.3)

Dichte / Freiraum	●●●●●
Mischung	●○○○○
Lärm	●○○○○
Reaktion / Wandel	●●○○○
Prozess /	●●●●○
Partizipation / Aneignung	

Das MU weist darauf hin: MIND THE GAP. **Die Identifizierung von Frei-/ Zwischenräumen im Gebiet und dessen qualitätsvolle Ausgestaltung für die Phase der (Nach-)Nutzung erfolgt in Innen- und Aussenbereichen.** Die Qualität öffentlich zugänglicher Räume wird von der Stadt bereitgestellt.

WELCOME!

(Kapitel 5.3)

Dichte / Freiraum	●●●●○
Mischung	●○○○○
Lärm	●○○○○
Reaktion / Wandel	●○○○○
Prozess /	●●○○○
Partizipation / Aneignung	

Im MU WELCOME! bietet **eine städtebaulich geschaffene Platzsituation das Eingangstor zum Gebiet** und dient als Ausgangspunkt einer Erschließungsachse (z.B. Flaniermeile) mit Sichtbezug bis zur anderen Seite des Gebietes und dessen Endpunkt. Der Platz dient dem Ankommen und Entschleunigen.

URBAN LAND

(Kapitel 5.4)

Dichte / Freiraum	●●●●○
Mischung	●●●●○
Lärm	●○○○○
Reaktion / Wandel	●●●●○
Prozess /	●●○○○
Partizipation / Aneignung	

Als URBAN LAND ermöglicht das MU **auch am Stadtrand urbane Qualitäten**, Nutzungsmischung und gebietsweise höhere Dichte sind nicht nur einem Stadtzentrum vorbehalten. Das Gebot der kurzen Wege in verträglicher Dichte ist insbesondere in Außenbezirken der Städte eine anzustrebende Qualität.

SMALL TALK

(Kapitel 5.4)

Dichte / Freiraum	●●○○○○
Mischung	●●●○○○
Lärm	●○○○○○
Reaktion / Wandel	●●●●○○
Prozess /	●●○○○○
Partizipation / Aneignung	

Im zwanglosen SMALL TALK zwischen MU und WA kann eine Annäherung und beiläufige Entwicklung stattfinden. Diese geschieht durch unterschiedliche Dichten, Höhenentwicklungen, Gebäudetypologien und Materialisierung und führt damit zu einem heterogenen, aber unaufgeregten Straßenbild.

CAMPUS

(Kapitel 5.4)

Dichte / Freiraum	●○○○○○
Mischung	●●●●○○
Lärm	●●○○○○
Reaktion / Wandel	●○○○○○
Prozess /	●○○○○○
Partizipation / Aneignung	

Als CAMPUS erreicht das MU eine **räumliche Zuordnung neuer Nutzungen (Wohnen, Büro, Gewerbe, Soziales) zu bestehenden Nutzungen durch Weg-/ Sichtbeziehungen**. Auf differenzierten Ebenen entstehen kleinräumlich differenzierte Beziehungen, die die Lebendigkeit im Quartier steigern.

RAUMDIALOG

(Kapitel 5.4)

Dichte / Freiraum	●●●○○○
Mischung	●●●●○○
Lärm	●●○○○○
Reaktion / Wandel	●○○○○○
Prozess /	●●●●○○
Partizipation / Aneignung	

Das MU tritt ein in einen RAUMDIALOG mit der Nachbarbebauung. Die freie Nutzungsmischung ermöglicht **vertikal gestaffelte öffentlich zugängliche Flächen und Räume sowie andere raumgreifende Elemente (z.B. Stadtbalkon) mit publikumsorientierter Nutzung über vielfältige Innen- und Außenräume**.

D ö f f e t l i c h a h

MARKTPLATZ

(Kapitel 5.4)

Dichte / Freiraum	●●●●○○
Mischung	●●○○○○
Lärm	●○○○○○
Reaktion / Wandel	●○○○○○
Prozess /	●●●○○○
Partizipation / Aneignung	

Das MU ermöglicht als (KLIMA-) MARKTPLATZ einen **Begegnungsort und erweiterten Zwischenraum im Gebiet und kann gleichzeitig als Außenraum der anliegenden Nutzungen im EG funktionieren**. Die Attraktivität des Platzes steigt, wenn sekundäre Wege ambivalente Erreichbarkeit offerieren.

PROTECT & CONNECT

(Kapitel 5.4)

Dichte / Freiraum	●●●●○○
Mischung	●●○○○○
Lärm	●○○○○○
Reaktion / Wandel	●○○○○○
Prozess /	●●●○○○
Partizipation / Aneignung	

Das MU wird **gleichzeitig als Puffer zu benachbarten Gebieten (z.B. zum Lärmschutz von Wohngebieten) und zur Verbindung mit dem städtebaulichen Kontext (z.B. durch die Verflechtung von Nutzungen) eingesetzt**.

STADTLANDSCHAFT & LEBENSKERN

(Kapitel 5.5)

Dichte / Freiraum	●●●○○○
Mischung	●●●●○○
Lärm	●●○○○○
Reaktion / Wandel	●●●●○○
Prozess /	●●●●○○
Partizipation / Aneignung	

Das MU ermöglicht eine STADTLANDSCHAFT mit multifunktionalen Nutzungstypologien, urbane, Wasser- und Grün-Atmosphären, sowie vielfältige Freizeitangebote. Der Lebenskern im MU schafft die **Grundvoraussetzung für lebendige Interaktion, für Gemeinschaft, für Aneignung wie auch für Identität**.

GETRIEBE

(Kapitel 5.5)

Dichte / Freiraum	●●●●○
Mischung	●●●●●
Lärm	●○○○○
Reaktion / Wandel	●●○○○
Prozess /	●○○○○
Partizipation / Aneignung	

Als GETRIEBE ermöglicht das MU die **Übertragung von Energien zwischen und zu angrenzenden Kern-, Wohn- und Gewerbegebieten sowie innerhalb seiner eigenen Nutzungsvielfalt**. Angrenzende Freiräume sind dabei ein elementarer Bestandteil und entsprechend einzubeziehen.

KRISTALL

(Kapitel 5.5)

Dichte / Freiraum	●●●○○
Mischung	●○○○○
Lärm	●○○○○
Reaktion / Wandel	●○○○○
Prozess /	●●○○○
Partizipation / Aneignung	

Als KRISTALL dient das MU als **Attraktor mit einer eigenständigen architektonischen Gestalt**. Es dient als Anziehungspunkt im Gebiet und soll im Kontext der bestehenden Bebauung sowie unter Betrachtung der funktionalen Robustheit eingesetzt werden.

GEBEN & NEHMEN

(Kapitel 5.5)

Dichte / Freiraum	●●●●●
Mischung	●●●○○
Lärm	●●●○○
Reaktion / Wandel	●●●○○
Prozess /	●○○○○
Partizipation / Aneignung	

Durch die weitere Erhöhung der GFZ auf eine GFZ von 4.0 im MU (NEHMEN) können in angrenzenden Zonen **als Kompensation größere Freiräume** geschaffen werden (GEBEN). Die Anwendung soll in Angemessenheit der bestehenden Dichte und angebotenen Freiraumflächen geschehen.

SUBRÄUME

(Kapitel 5.5)

Dichte / Freiraum	●●●○○
Mischung	●●●○○
Lärm	●●●○○
Reaktion / Wandel	●●●○○
Prozess /	●●●○○
Partizipation / Aneignung	

Das MU generiert SUBRÄUME, als **dezentrale Orte zweiter Ordnung**. Es ermöglicht ein dezentralisiertes Angebot mit attraktiven Nutzungen, mit einer multilokalen Identität und zugehörigen Freiräumen. Die Reihenfolge der Aktivierung der unterschiedlichen Orte ist ausschlaggebend.

QUARTIERS-GFZ

(Kapitel 5.5)

Dichte / Freiraum	●●●●●
Mischung	●●●○○
Lärm	●●○○○
Reaktion / Wandel	●●○○○
Prozess /	●○○○○
Partizipation / Aneignung	

Die QUARTIERS-GFZ erfasst die **bauliche Dichte über ein ganzes Quartier** hinweg. Im Gegensatz zur Baufeld-bezogenen GFZ können eigenständige, öffentlich zugängliche Freiflächen, Grünzonen, Plätze sowie ggf. unmittelbar verfügbare Nutzflächen mit in die Bewertung der urbanen Dichte integriert werden.

PRIMUS INTER PARES

(Kapitel 5.5)

Dichte / Freiraum	●●○○○
Mischung	●●●○○
Lärm	●○○○○
Reaktion / Wandel	●●●●●
Prozess /	●●○○○
Partizipation / Aneignung	

Das MU als PRIMUS INTER PARES (lat. Erstes unter Gleichen) eignet sich aufgrund seiner nutzungsbezogenen Freiheit und der damit verbundenen Robustheit langfristig als **„leitendes Baugebiet“**, dessen Wirkungskreis weit über unmittelbar angrenzende Gebiete und Quartiere hinausgehen kann.

7.3. Prozessbezogene Gestaltungsbausteine

ÜBER- SETZER

(Kapitel 5.1)

Dichte / Freiraum	●●●○○
Mischung	●●●○○
Lärm	●○○○○
Reaktion / Wandel	●●●○○
Prozess /	●●●●●
Partizipation / Aneignung	

Es erfolgt eine angemessene Transformation von Wünschen und Bedürfnissen in eine Planersprache (z.B. über einen „Code“). Durch die Teilhabe wird die Akzeptanz des Vorhabens erhöht und erarbeitete Qualitätskriterien müssen Eingang in die Verfahren finden und verbindlich eingefordert werden.

CLUSTER- MACHER

(Kapitel 5.1)

Dichte / Freiraum	●●●○○
Mischung	●●●○○
Lärm	●○○○○
Reaktion / Wandel	●●●○○
Prozess /	●●●●○
Partizipation / Aneignung	

Bei der Programmierung der Mischung und der Überführung in Raum/Architektur sollen **Nutzungsdichte und Vielfalt an gegenwärtige Bedürfnisse anschlussfähig sein und gleichzeitig durch resiliente Festsetzungen und bauliche Kapazitäten zukunfts offen bleiben.**

SCHMUCKKÄSTCHEN

(Kapitel 5.1)

Dichte / Freiraum	●●●○○
Mischung	●○○○○
Lärm	●○○○○
Reaktion / Wandel	●●●○○
Prozess /	●●●●●
Partizipation / Aneignung	

Das MU als SCHMUCKKÄSTCHEN **schützt und versteckt die wertvollen Dinge des Gebietes.** An besonderen Tagen und zu besonderen Zeiten wird es aufgemacht und leuchtet und funkelt für das Quartier.

ZUKUNFTS- GESCHMACK

(Kapitel 5.1)

Dichte / Freiraum	●○○○○
Mischung	●○○○○
Lärm	●○○○○
Reaktion / Wandel	●●●●●
Prozess /	●●●●●
Partizipation / Aneignung	

Das MU bildet den ZUKUNFTS-GESCHMACK ab. **Wer Vielfalt als Ziel hat, braucht bereits in der Konzeption und Planung eine Vielzahl von Trägern der zukünftigen Belange.** In Mitwirkungsverfahren können Bürger, Bewohner, Stadtakteure, Nachbarn, Experten usw. einbezogen werden.

GESELLSCHAFT MIT FEINEM BESTECK

(Kapitel 5.1)

Dichte / Freiraum	●●○○○
Mischung	●●○○○
Lärm	●○○○○
Reaktion / Wandel	●●○○○
Prozess /	●●●●○
Partizipation / Aneignung	

Das MU als multifunktionaler Stadt benötigt eine GESELLSCHAFT MIT FEINEM BESTECK, d.h. **mit maßstabsgerechten und integralen Prozessen, programmatischen Ideen, kreativen Planungswerkzeugen und gestalterischem Geschick,** damit ein Projekt mit differenzierten Qualitäten entstehen.

WUNSCHPRODUKTION

(Kapitel 5.1)

Dichte / Freiraum	●●●●○
Mischung	●●●○○
Lärm	●●○○○
Reaktion / Wandel	●●●○○
Prozess /	●●●●●
Partizipation / Aneignung	

Die WUNSCHPRODUKTION eines MU ist eine **barrierearme, sichere und aufgeladene Werkstatt mit vielen unterschiedlichen Stimmungen.** Teilnehmer **benennen und transferieren ihre Wünsche und Sehnsüchte** in grosse und kleine Wunschorte, Ateliers, Werkstätten und Therapieorte.

blau: ergänzende Gestaltungsbausteine, inspiriert durch das angegebene Fallbeispiel

WIRKUNG DES WANDELS

(Kapitel 5.2)

Dichte / Freiraum	●○○○○○
Mischung	●●●●●●
Lärm	●○○○○○
Reaktion / Wandel	●●●●●●
Prozess /	●●●●●●
Partizipation / Aneignung	

Im MU muss neben der Wirkung der Dichte auch die WIRKUNG DES WANDELS (flexible Nutzungsmischung) und sein Einfluss auf die **Bewohnenden mitgedacht werden. Umgekehrt soll bei sich wandelnden Nutzungen die jeweils vorhandene Bewohnerstruktur und deren Bedürfnisse berücksichtigt werden.**

GEWERBE IN DER STADT HALTEN

(Kapitel 5.2)

Dichte / Freiraum	●●○○○○
Mischung	●●●●○○
Lärm	●●○○○○
Reaktion / Wandel	●●●●○○
Prozess /	●●●●○○
Partizipation / Aneignung	

MU bieten die Möglichkeit, bestehende verträgliche (Klein-) **Gewerbe in Stadtgebieten zu halten und mit Wohnen und weiteren Nutzungen zu ergänzen.**

QUALITÄT AB PHASE NULL

(Kapitel 5.3)

Dichte / Freiraum	●●○○○○
Mischung	●●○○○○
Lärm	●○○○○○
Reaktion / Wandel	●●●●●●
Prozess /	●●●●○○
Partizipation / Aneignung	

Durch das MU wird QUALITÄT AB DER PHASE NULL gefordert, um **zukünftige Umnutzungen** zu begünstigen und **entsprechende Handlungsspielräume in der baulich-räumlichen Struktur zu injizieren.** Qualitäten werden in der PHASE NULL definiert und Verfahren zur Qualitätssicherung werden bestimmt.

POTENZIAL IM BESTAND

(Kapitel 5.3)

Dichte / Freiraum	●●○○○○
Mischung	●●○○○○
Lärm	●●○○○○
Reaktion / Wandel	●●●●○○
Prozess /	●●●●○○
Partizipation / Aneignung	

Das MU greift auf brachliegendes POTENZIAL IM BESTAND zu. Es nutzt **bestehende Gebäude und die Möglichkeit von günstigen Mieten für eine kulturelle Nutzung, oder eine bereits bestehende kulturelle Szene.**

PRIVAT-VERTRAG

(Kapitel 5.4)

Dichte / Freiraum	●●●○○○
Mischung	●●●○○○
Lärm	●●○○○○
Reaktion / Wandel	●●●●○○
Prozess /	●●●●○○
Partizipation / Aneignung	

Im Bebauungsplan können neben Art und Maß der baulichen Nutzung auch Nutzungen ausgeschlossen und verbindliche Raumqualitäten (z.B. Material-/Farbkonzepte) festgelegt werden. **Bei der Veräußerung der Grundstücke sind die jeweiligen Qualitätsansprüche durch privatrechtliche Verträge sichern.**

MU LIGHT

(Kapitel 5.4)

Dichte / Freiraum	●●●●●●
Mischung	●●●●●●
Lärm	●●○○○○
Reaktion / Wandel	●●●●○○
Prozess /	●●●●○○
Partizipation / Aneignung	

Bleibt die bauliche Dichte des MU deutlich unterhalb der Maximalwerte der BauNVO, entsteht ein MU LIGHT. Es orientiert sich eher an benachbarten und bestehenden Gebäuden, gliedert sich städtebaulich in den Kontext ein und berücksichtigt ggf. gering ausfallende, erwartende Nutzungswandlungen in der Zukunft.

blau: ergänzende Gestaltungsbausteine, inspiriert durch das angegebene Fallbeispiel

TREIBENDE KRAFT +

(Kapitel 5.5)

Dichte / Freiraum	●●○○○○
Mischung	●●●○○○
Lärm	●●○○○○
Reaktion / Wandel	●●●○○○
Prozess /	●●●●●○
Partizipation / Aneignung	

In der Planung von MU braucht es eine TREIBENDE KRAFT, welche insbesondere bei **grossen, anspruchsvollen oder komplexen Entwicklungsgebieten** die Übersicht behält. Sie benötigt viel Ressourcen und Ausdauer und sollte daher auf weitere Experten zählen können und regelmässig ihre Energien erfrischen.

DAS BOOT

(Kapitel 5.5)

Dichte / Freiraum	●●○○○○
Mischung	●●●○○○
Lärm	●●○○○○
Reaktion / Wandel	●●○○○○
Prozess /	●●●●●○
Partizipation / Aneignung	

In der Planung eines MU werden vielfältige Akteure ins DAS BOOT geholt. **Mit verbindlichen Interessen und Zugeständnissen** (Eigentümer, Fachexperten usw.) entstehen in der Entwicklungsphase konkrete Nutzungsszenarien eines vielfältigen Stadtquartiers.

QUARTIERSWERK

(Kapitel 5.5)

Dichte / Freiraum	●○○○○○
Mischung	●●●○○○
Lärm	●●○○○○
Reaktion / Wandel	●●●●●○
Prozess /	●●●●●○
Partizipation / Aneignung	

Das QUARTIERSWERK eines MU wirkt bereits während der Bauleitplanung **einen konkreten Blick in die Zukunft der Nutzungsphase**. Potenziale und Konflikte werden frühzeitig erkannt. Ein Quartierswerk kann ausserdem helfen, zukünftige Nutzungsanpassungen im größeren Wirkungskreis abzustimmen.

KOMPETITIVE KOOPERATIVE

(Kapitel 5.5)

Dichte / Freiraum	●●○○○○
Mischung	●●○○○○
Lärm	●○○○○○
Reaktion / Wandel	●●○○○○
Prozess /	●●●●●○
Partizipation / Aneignung	

Um das MU bildet sich eine KOMPETITIVE KOOPERATIVE mit diskursiven **Verfahren in gewinnbringender Ergänzung und Kombination** zur Vorbereitung und Durchführung der Bauleitplanung. Das Setting überträgt sich in das Gebiet mit einer hohen Dichte, Mischung und Wandlungsfähigkeit.

LEITENDE BILDER

(Kapitel 5.5)

Dichte / Freiraum	●●●●●○
Mischung	●○○○○○
Lärm	●○○○○○
Reaktion / Wandel	●●○○○○
Prozess /	●●●●●○
Partizipation / Aneignung	

Das MU benötigt LEITENDE BILDER, **z.B. durch städtebauliche und architektonische Regelwerke**, welche das Leben und die baulich-räumliche Struktur im Quartier aufzeigen und den Qualitätsdiskurs anregen. Volumen, Proportion, Nutzen, Atmosphäre, Material & Farbe manifestieren die Zielvorstellung.

JOKER

...

Dichte / Freiraum	○○○○○○
Mischung	○○○○○○
Lärm	○○○○○○
Reaktion / Wandel	○○○○○○
Prozess / Partizipation / ...	○○○○○○
Aneignung	

...

Anhang

Schlüsselbegriffe

Dichte / Verdichtung. Der Begriff der Dichte/Verdichtung ist vielschichtig belegt und wird im allgemeinen Gebrauch oft undifferenziert verwendet. Er umfasst z.B. bauliche Dichte, Nutzungsdichte, Belegungsdichte, Bevölkerungsdichte, Ereignisdichte, Funktionale Dichte, Mobilitätsdichte, Soziale Dichte u.v.m. (vgl. Kofler 2018). Im Rahmen des vorliegenden Berichts ist vorwiegend die bauliche Dichte des Planungsrechts (vgl. Baunutzungsverordnung) gemeint und ebenso benannt. Sie enthält zwei wichtige Kenngrößen – Grundflächenzahl (= Anteil der überbauten Grundstücksfläche) und Geschossflächenzahl (= Faktor der Summe der Geschossflächen der Gebäude im Verhältnis zur Grundstücksfläche) – welche je nach Nutzungsart in Baugebietskategorien der Baunutzungsverordnung festgelegt sind.

Gebäude. „Gebäude sind selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen“ (Musterbauordnung MBO § 2, 2012). Ein Gebäude hat damit einen eigenen Zugang von außen und ist allseitig durch seine Hülle vom Außenraum oder durch Brandwände von anderen Bauwerken abgetrennt.

Gebäudekomplex. Ein Gebäudekomplex bezeichnet das gesamte Volumen einer zusammenhängenden Baustruktur. Ein Gebäudekomplex kann aus mehreren Gebäuden bestehen und z.B. als Solitär, Doppelhaus, Zeilenbau, geschlossener Blockrand oder offener Blockrand gestaltet sein.

Nutzungsmischung. Nutzungsmischung (auch Nutzungsmischung, Nutzungsmix, Durchmischung) ist das Gegenkonzept der funktionsgetrennten Stadt. In Gebieten mit Nutzungsmischung liegen Orte des Wohnens, Arbeitens, der Bildung, der Versorgung und Freizeitangebote (Stichwort „Stadtfunktionen“) näher zusammen. Dies kann den Lebensalltag erleichtern, reduziert Wegzeiten und spart Ressourcen durch Verkehrsvermeidung (vgl. z.B. Roskamm/Günther 2013). Durch die Verlagerung auf Fuß- und Fahrradverkehr steigt die Belebung der öffentlichen Räume und damit ihre Attraktivität (vgl. Gehl/Wiethüchter 2019).

Open Architecture. Open Architecture betrachtet „das Gebäude systemisch als Lebensraum [...] Das Gebaute [...] umfasst Lebensräume mit komplexen räumlichen, sozialen und ökonomischen Wechselwirkungen. [...] Open Architecture zu konzipieren ist Teil der Mensch-Umwelt-Interaktion und erfordert Aushandlungsprozesse. [...] Open Architecture ist eine Reaktion auf die Bedürfnisse und Anforderungen heutiger und künftiger Nutzenden [...] [und hat] eine anpassbare Struktur. Diese ist jedoch spezifisch gestaltet und nicht beliebig. [...] Open Architecture stellt die Wirkung des Gebauten auf den Menschen ins Zentrum. [...] Open Architecture schafft qualitative Werte für künftige Nutzerinnen und Nutzer. [...] Open Architecture ermöglicht es, Synergien zwischen Individuum und Gemeinschaft und zwischen Bauwerk und Quartier zu nutzen und schafft dadurch Mehrwert“ (Schwehr 2018: 5).

Programmatik / Programmierung. Programmatik bzw. Programmierung bezeichnet die räumliche Ordnung und Zuordnung von Nutzungen und Funktionen in Entwicklungs- und Planungsphasen bei städtebaulichen oder Architektur-Projekten. Sie erfolgt in der Vorbereitung zur Erarbeitung des Raumprogramms und der bauvolumetrischen sowie architektonischen Gestaltung und wird während dem Fortschritt der Planung immer wieder rückkoppelnd überprüft.

Qualitätsvolle Verdichtung. Eine qualitätsvolle Verdichtung geschieht im Hinblick auf die o.g. Vielschichtigkeit sowie auf lokale Faktoren. Diese umfassen z.B. ortsspezifische Qualitäten, die Sicherung identitätsbildender Elemente, die Ermittlung einer optimalen baulichen Dichte, Austausch aller Betroffenen, gute Architektur, passende Nutzungen, Vielfalt und Lebendigkeit, Freiräume und Bodenpolitik (vgl. z.B. Schweizer Heimatschutz 2011).

Quartier. In einem Quartier wirken unterschiedliche Gebäude, Zwischen- und Freiräume sowie Nutzungen und soziale Bezüge als ein zueinander gehöriges Ganzes. Häufig sind Quartiere – wenn ggf. auch unscharf – von benachbarten Quartieren aufgrund einer wahrnehmbaren Atmosphäre abgrenzbar. Diese Atmosphäre kann z.B. durch die Art der Gestaltung der Gebäude und Zwischenräume oder durch ihren Gebrauch entstehen. Die Grenzen eines Quartiers lassen sich in der Regel durch einen merklichen Wechsel dieser Atmosphäre erfassen.

Resilienz. Resilienz ist ein Gradmesser der Verletzlichkeit und Handlungsfähigkeit – und eben nicht einer passiven Widerstandsfähigkeit – eines Systems. Das System überwindet Stressoren, kann sich selbst erneuern, weiterentwickeln und geht daher gestärkt hervor. Aus einer resilienten Haltung können Fähigkeiten zur proaktiven Gestaltung von laufenden Anpassungen und strategischen Transformationen aufgebaut werden. (vgl. Schwehr/Schuchert/Winterberger 2019)

Schnittstellen zu benachbarten Gebieten. In Bezug auf ein Gebäude oder Baukörper stellen sich verschiedene Schnittstellen zu benachbarten Gebieten ein. Dazu zählen zusätzlich zu den unter „Umgebung“ definierten Elementen die sich in direkter Nachbarschaft befindlichen Gebäude, Nutzungsangebote, Infrastrukturen und Erschließungen sowie der Zwischenraum.

Umgebung (Areal). Die Umgebung (bzw. das Areal) eines Gebäudes umfasst die dazugehörige Grundstücksfläche sowie ggf. weitere Baukörper auf demselben Grundstück. Im Fall gleich gestalteter, d.h. als eindeutig zusammengehöriges Ensemble erkennbarer Gebäude am gleichen Standort kann die Umgebung auch über Grundstücksgrenzen hinweg wahrgenommen werden.

Urbanität. Urbanität umfasst die Gesamtheit einer städtischen Vorstellung. Sie kann sich kulturell und lokal stark unterscheiden und verschiedene Identitäten bezeichnen. Im Licht der jüngsten Entwicklungen hin zu einer nutzungsgemischten Stadt lässt sich Urbanität als das Nebeneinander und Miteinander unterschiedlichster Menschen, Nutzungen und Lebensstile erkennen. Sie beinhaltet sozialräumliche, funktionale und ästhetische Phänomene (vgl. „Raumtriade“ nach Rolshoven 2012). Aufgrund der steigenden Dichte und Mischung und damit einhergehendem Konfliktpotenzial ist es wichtig, Angebote zu schaffen die einerseits öffentlichen, gemeinschaftlichen oder gar anonymen Raum bilden. Andererseits sind private Bereiche wichtig, in denen familiäres Leben an vertrauten und sicheren Orten stattfinden kann.

Zielführende Nutzungsmischung. Eine zielführende Nutzungsmischung kann nur durch Aushandlungsprozesse für konkrete räumliche Situationen ermittelt werden. Dazu müssen einerseits alle betroffenen Personengruppen und Zielkonflikte einbezogen werden. Andererseits kann sich eine gegenwärtig als sinnvoll und zielführende Nutzungsmischung in der Zukunft als ungeeignet erweisen. Aus diesem Grund sollten bei der Festlegung einer projekt- und standortbezogenen Nutzungsmischung der Wandel und seine Konsequenzen für bauliche Strukturen und deren Anpassbarkeit als eines der elementarsten Ziele integriert sein. Auf diese Weise entwickelte resiliente Stadtquartiere können langfristig wertbeständig betrieben und genutzt werden.

Zwischenraum / Freiraum. Zwischenraum umfasst den Raum, welcher Gebäude und Siedlungen miteinander verbindet. Dieser Raum kann im öffentlichen oder privaten Eigentum sein. Freiräume sind Teil dieses Zwischenraums und nicht hochbaulich bebaute Flächen zwischen Baukörpern (Gebäuden, Mauern usw.) und werden durch diese begrenzt. Sie erstrecken sich über Parzellengrenzen und Straßenräume hinweg bis zum nächsten Baukörper.

Arbeitsinstrumente

Code „Urbane Qualitäten“

Faktoren Urbane Qualität		Zusammenhang		Baukulturelle Qualität	Nutzungsflexibilität und Behausungsstruktur als soziokulturelle & funktionale Qualität (Flexibilität, Mischung, Aufwender, Typologie, Innovative Zugänglichkeit für alle	Produktion ist Teil einer urbanen Mischung	Urbane Subsistenz entsteht durch bauliche, funktionale und soziale Mischung	Platz bieten für Heterogenität	Widerstandsfähige Organisation, Wirtschaftsfund Infrastruktur	hohes baukulturelles Niveau (in Planung und Bauen) bei Neubauten & Erhalt von Altbauten	Freiraumangebot (öffentlicher Freiraum pro BGF, Erreichbarkeit öffentlicher Freiräume, Privater Freiraum pro BGF)	Soft performance (subjective) of qualities of density concerning the interaction of buildings and users (perception, atmosphere, relation with nature, usability of space, participation of users, appropriation, flexibility, privacy, safety, security)	Hard performance (objective) of qualities of density concerning architecture and master plan criteria and their impact on typology and function of buildings (orientation, landscape, Parkieren abschätzen)	Bürgerschaftliche Verantwortung, soziale Kontrolle als Nebenprodukt anderer Tätigkeiten	Kontextqualität in Bezug auf Zugänglichkeit - Übersicht und Beobachtung, Orientierung
Gebäude				2	2	2					2	2	2		
Bauwerk															
Konstruktion															
Primärstruktur															
Gebäudehülle															
Öffnungen															
Nutraum															
Geschosse															
Erschliessung															
Privater Aussenraum															
Gebäudekomplex				1	0						1	0	1		
Baukörper															
Zwischenraum				1	1						1	0	1		
Umgebung															
Freiraum															
Nachbarbauwerk															
Siedlung															
Schnittstellen zur Nachbarschaft				1	0						0	0	0		
Landschaft, Natur															
Region															
Stadt															
Quartier															
Energie				0	0						0	0	0	0	
Behaglichkeit															
Gebäudetechnik															
Energiestandard, Ressourceneffizienz															
Energieversorgung															
Prozess				0	0						0	1	0		
Partizipation, Aneignung, Koproduktion															
Ambivalenz, Ungewissheit															
Verfahren															
Rahmenbedingungen				0	0						0	0	0		
Gemeinde / Stadtverwaltung															
Inklusivität (sozial, barrierefrei,...)															
Instrumente				0	0						0	0	0	0	
Bauleitplanung															
Förderprogramme															
Werte, Strategien															
Abwägung															
Akteure, Motive				0	0						0	0	0	0	
Markt, Rentabilität, Risikodiversifizierung															
Nachhaltigkeit als Verkaufsargument															
Grundstückswert															
Identifikation, Identität															
Sicherheit															
Wertbeständigkeit															

Abbildung 109 – Code Urbane Qualitäten / Arbeitsinstrument Literaturrecherche (Ausschnitt) (© CCTP 2020)

QUALITÄTEN URBANER GEBIETE

Leitfaden Interviews Fallbeispiele

Allgemeine Fragen (für alle Fallbeispiele)

A. Stand & Ablauf der Planung, Rolle der Akteure → siehe Dokument «Projektlaufplan»

1. Wo steht das Projekt im Planungsprozess?
2. Welche Verfahren, Formate und Instrumente wurden weshalb genutzt?
3. Welche Akteure waren/sind beteiligt (inkl. Politik und Nachbarschaft) und was sind die jeweiligen Verantwortungsbereiche?
4. Welche Reaktionen gab es in Aushandlungsprozessen und öffentlichen Stellungnahmen? Wie wurde mit Ambivalenz, Partizipation und Unsicherheiten umgegangen?
5. Können Sie uns eine «Prozesskarte» oder ein «Ablaufschema» zustellen (falls vorhanden)?

B. Geschichte des «urbanen Gebiets» im Planungsgebiet

6. Wie ist die Geschichte des Entwicklungsgebiets und weshalb ist Ort ein MU festgesetzt worden?
7. Auf welche Erfahrungen und/oder Referenzen bauen Sie bei der Entwicklung auf?

C. Planungsgebiet und MU

8. Welche Hintergründe haben zur Einteilung von Planungsgebiet und Freiräumen geführt?
9. Welche Rolle spielt das MU dabei? Wie wurde mit Nutzungskonflikten umgegangen?
10. Inwiefern hat der neue Gebietstyp MU das Planungshandwerk verändert?
11. Wie wurde mit den MU-spezifischen Besonderheiten umgegangen und welche Motive stehen dahinter? (Freiheit der Mischung, Dichte, Wandelbarkeit, Lärm)
12. Welche Spielräume ergeben sich durch MU für Investoren?
13. Wie ist der Umgang mit der «baulichen Dichte (GFZ, GRZ, Höhe, Abstand, etc.)» gegenüber der «atmosphärischen Dichte» (wahrgenommenen Dichte im Planungsgebiet inkl. Freiräume)?

D. Ebenen der Qualitätsbetrachtung → siehe Dokument «Ebenen der Qualitätsbetrachtung»

14. Inwiefern wurde eine Qualitätsdiskussion geführt und für welche der folgenden Ebenen wurden spezifische bauliche und lebensräumliche Qualitäten festgeschrieben?
15. Inwiefern wurden Referenzen bzgl. Qualität herangezogen?
16. Inwiefern wird die Qualität der Urbanen Gebiete MU gesteuert? («Qualität durch Baurecht?»)
17. Wen interessiert die Festlegung städtischer Qualitäten, wie wird die Umsetzung sichergestellt?
18. Wo wäre noch «mehr» Qualität wünschenswert und inwiefern mussten Qualitäten reduziert oder erhöht werden?

E. Fazit

19. Welche Vor- und Nachteile sehen Sie beim Einsatz von MU im Planungsvorhaben?
20. Welche Konsequenzen ziehen Sie für weitere Planungsvorhaben mit MU?
21. Welche Vor- und Nachteile sehen Sie beim Einsatz von «urbanen Gebieten» MU?
22. Was sind Ihre wichtigsten Erkenntnisse aus dem bisherigen Planungsvorhaben? Wo könnte man beim nächsten Mal anders vorgehen – weshalb?
23. Welche wichtigen Themen wären noch zu besprechen?

F. Weitere Schritte

Für die unsererseits anschließende Erarbeitung der Szenarien möchten wir gerne einen Beitrag zu Ihrem Entwicklungsgebiet leisten. Dies könnte z.B. einen Vergleich der geplanten Qualitäten mit dem Qualitätsraster des Forschungsprojekts umfassen oder die Weiterentwicklung zu Vorschlägen für eine Qualitätserhöhung in den vorgesehenen urbanen Gebieten oder ggf. in den Prozessen. Welche Untersuchung könnte für Sie interessant sein?

Leitfaden Szenarien-Workshops Fallbeispiele

Lucerne University of Applied Sciences and Arts

HOCHSCHULE LUZERN

Engineering & Architecture
FH Zentralschweiz

QUALITÄTEN URBANER GEBIETE

Baulich-gestalterische Strategien und stadträumliche Qualitäten für Urbane Gebiete

Hochschule Luzern – Technik & Architektur, CCTP / C. Lars Schuchert, Dipl.-Ing. (FH), MA
TU Berlin, Real Estate Management / Ben Gabriel, Dipl.-Ing.

Workshop BERLIN DAS NEUE GARTENFELD, 11.05.2020, 10-12 Uhr
UTB Projektmanagement GmbH / Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG

Gefördert mit Mitteln der **Forschungsinitiative Zukunft Bau** des Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)

Referat II 3
Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI)

Aktenzeichen
SWD-10.3.18.7-18.08

Laufzeit
Nov. 2018 – Okt. 2020

Fachliche Betreuung: Katja Hasche

ZUKUNFT BAU

FÖRDERN FORSCHEN ENTWICKELN

VORBEREITUNG ZUM WORKSHOP

Zur Vorbereitung auf unseren Workshop bitten wir darum, **Antworten auf die nachfolgenden Fragen im Sinn eines «fiktiven Szenarios»** zu formulieren. Im Workshop werden wir diese Überlegungen nutzen, um die Qualitäten von Urbanen Gebieten gemeinsam zu diskutieren und zu vertiefen. Es geht hierbei nicht um detaillierte Beschreibungen der wahrscheinlichsten Zukunft, sondern vielmehr um Ideen und Ansätze. Insgesamt wollen wir damit von der Gebietskategorie «MU» zu möglichen Realitäten vorstossen. Die Szenarien werden am Workshop vorgestellt und diskutiert.

Ein exemplarisch gewählter **Ausschnitt des Plangebiets** dient uns dabei als baulich-räumlicher Ausgangspunkt und als Vehikel, um Einsatzbereiche und Qualitätspotenziale von Urbanen Gebieten unter Berücksichtigung der zukünftigen Wandelbarkeit weiterzuentwickeln.

Die angeführten «**Faktoren Urbaner Qualitäten**» stammen aus unseren vorgängigen Literaturrecherchen und können gerne als Anregung genutzt werden – wir kommen im Workshop nochmal auf sie zurück und bitten deshalb darum, diese ausgedruckt oder digital zum Workshop mitzubringen.



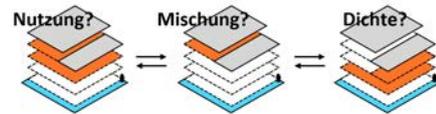
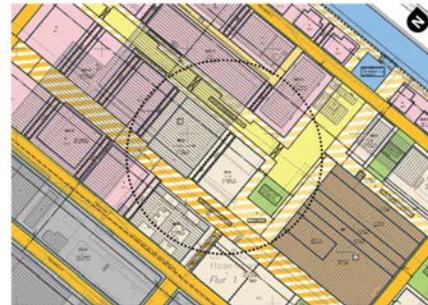
BBSR Qualitäten Urbaner Gebiete / Hochschule Luzern – Technik & Architektur, Institut für Architektur (IAR), Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP) / TU Berlin Real Estate Management

© 2020

FRAGEN / SZENARIO

1. Mit welchem assoziativen Titel lassen sich die aktuell geplanten Qualitäten des Planausschnitts bezeichnen (z.B. Umzingeln, Flirt, Tarnen & Täuschen, ...)?
.....
2. Wie sieht das Leben in und um die MU-Gebiete herum im Jahr 2040 aus und was geschieht in den Gebäuden und Zwischenräumen des Planausschnitts?
.....
.....
.....
3. Was hat sich in der Zeit von 2020 bis 2040 in diesen MU-Gebieten verändert bzgl. der Nutzung, der Mischung, der Dichte und der Atmosphäre?
.....
.....
.....
4. Wie lässt sich die Hauptqualität bzw. die wesentlichste Rolle der MU-Gebiete im Planausschnitt aktuell bezeichnen? Wie lautet diese Bezeichnung im Jahr 2040?
2020:
2040:

Ausschnitt Plangebiet als Diskussionsgrundlage

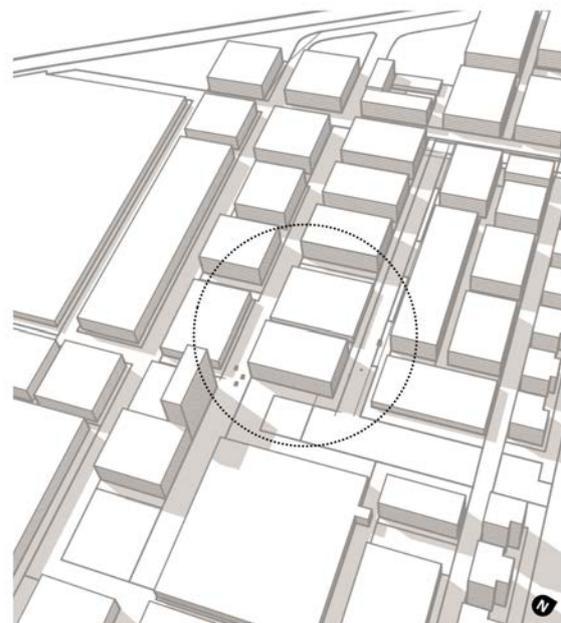


FAKTOREN URBANER QUALITÄT

1. **MENSCHEN + FREIRAUM = LEBENSRAUM**
– Wahrnehmung, Wahlmöglichkeit von Rückzug und Austausch, Übersicht, Beobachtung
– Funktion, Gebrauch, Begrenzungsflächen, Erdgeschoss, Strasse als Atmosphärengenerator
2. **ANEIGNUNG + ANPASSBARKEIT**
– Alternativen und «Plan B» für Nutzung, Gebäudestrukturen, Freiräume, Identität & Spuren
3. **VIELFALT vs. MONOTONIE**
– Nutzungsmix, Parzellengrößen, Gebäudetypologie
4. **POTENZIAL DER AMBIVALENZ**
– Unsicherheit & Unvollständigkeit als Katalysator, Gegensätze sorgsam nutzen
5. **SKALIERUNG VON FUNKTIONEN + ATMOSPHÄRE**
– Raum, Nutzungseinheit, Gebäude, Gebäudekomplex, Siedlung, Quartier, Stadt, Region
6. **OPEN ARCHITECTURE NEEDS OPEN ARCHITECTS**
– Partizipation, Kooperation, Interdisziplinarität, Fehler, Lernen, Experiment
7. **NAVIGATION IM AKTEURSNETZ**
– Recht, Verwaltung, Selbstorganisation, Spielräume, Überdetermination

baulich-räumlich & Programmierung

Prozess & Rahmen



Verzeichnisse

Hinweis: Die verwendeten Quellen der neun Best-Practice-Beispiele (Kapitel 4.1.1 bis 4.1.9) finden sich im Anschluss an die Best-Practice-Beispiele ab Seite 48.

Die Quellen der fünf Fallbeispiele (Kapitel 5.1 bis 5.5) finden sich am Ende des jeweiligen Fallbeispiels.

Literaturverzeichnis

- AIA Minnesota / Center for Sustainable Building Research, 2020: 21st Century Development. A model for the creation of regenerative communities. online. Zugriff: <https://www.21stcenturydevelopment.org> [abgerufen am 21.12.2020].
- Alexander, Christopher, 2011: Eine Muster-Sprache. Städte, Gebäude, Konstruktionen. 2. Auflage. Wien.
- Allreal-Gruppe, ohne Datum: Richti Wallisellen. Band 1 - Städtebau. Zugriff: http://www.allreal.ch/nc/fileadmin/user_upload/publikationen/sonderpublikationen/Allreal_Buch_Richti_1.pdf [abgerufen am 21.12.2020].
- Altrock, Uwe, 2012: Das Ende der Angebotsplanung? Instrumente der Planung im Wandel. In: Küpper, Patrick; Levin-Keitel, Meike; Maus, Friederike; Müller, Peter; Reimann, Sara; Sondermann, Martin; Stock, Katja; Wiegand, Timm Sebastian (Hrsg.): Raumentwicklung 3.0 – Gemeinsam die Zukunft der räumlichen Planung gestalten. 15. Junges Forum der ARL 6. bis 8. Juni 2012 in Hannover. Arbeitsberichte der ARL, Bd. 8. Hannover, S. 15–32.
- ARL – Akademie für Raumentwicklung in der Leibniz-Gemeinschaft, 2003a: Abwägungsgebot. Zugriff: <https://www.arl-net.de/de/lexica/de/abw%C3%A4gungsgebot> [abgerufen am 21.12.2020].
- ARL – Akademie für Raumentwicklung in der Leibniz-Gemeinschaft, 2003b: Gegenstromprinzip. Zugriff: <https://www.arl-net.de/de/lexica/de/gegenstromprinzip> [abgerufen am 21.12.2020].
- Arup – Arup Global Research, 2020: Drivers of Change. Zugriff: <https://foresight.arup.com/our-tools/drivers-of-change/> [abgerufen am 21.12.2020].
- BA – Bezirksamt Spandau von Berlin, Abteilung Bauen, Planen und Gesundheit, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, 2017: Bebauungsplan 5-109. Begründung zum Bebauungsplanentwurf vom 01.12.2017.
- BauKom – Kommission für "Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik" (Baulandkommission), 2019: Empfehlung auf Grundlage der Beratung vom 02.07.2019. Zugriff: https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf?__blob=publicationFile&v=1 [abgerufen am 21.12.2020].
- Baumgart, Sabine, 2019: Das Urbane Gebiet: Perspektiven auf und für eine neue Gebietskategorie. In: Wehrhahn, Rainer; Pohlen, Jörg; Hannemann, Christine; Othengrafen, Frank; Schmidt-Lauber, Brigitta (Hrsg.): Housing and Housing Politics in European Metropolises. Wiesbaden, S. 129–144. Zugriff: https://doi.org/10.1007/978-3-658-22345-8_7 [abgerufen am 21.12.2020].
- Bay VGH – Verwaltungsgerichtshof Bayern, 2001: Urteil des BayVGH / 20 B 00.2213 vom 13.02.2001. ZfBR 2001, 205.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumentwicklung (BBR), 2014: Städtebauliche Nachverdichtung im Klimawandel. Ein ExWoSt-Fachgutachten. ExWoSt-Information, 46/1. Zugriff: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/exwost/46/exwost46_1.pdf?__blob=publicationFile&v=1 [abgerufen am 21.12.2020].
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumentwicklung (BBR), 2017: Nutzungsmischung und die Bewältigung von Nutzungskonflikten in Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren. Chancen und Hemmnisse. BBSR-Online-Publikation, 23/2017, Ein Projekt der Allgemeinen Ressortforschung. Zugriff: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2017/bbsr-online-23-2017-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=3 [abgerufen am 21.12.2020]

- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumentwicklung (BBR), 2019: Nachdenken über die Stadt von Übermorgen. BBSR-Online-Publikation, 11/2019. Zugriff: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2019/bbsr-online-11-2019-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=4 [abgerufen am 21.12.2020].
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumentwicklung (BBR), 2020a: Experimenteller Wohnungs- und Städtebau. (ExWoSt). Zugriff: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/exwost/exwost-node.html> [abgerufen am 21.12.2020].
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumentwicklung (BBR), 2020b: Modellvorhaben zum nachhaltigen und bezahlbaren Bau von Variowohnungen. Zugriff: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/zip/variowohnungen/variowohnungen-node.html> [abgerufen am 21.12.2020].
- BMI – Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat, 2019: Städtebauförderung des Bundes und der Länder. Soziale Stadt, Stadtdumbau, Aktive Stadt- und Ortsteilzentren, Städtebaulicher Denkmalschutz, Kleine Städte und Gemeinden, Zukunft Stadtgrün, Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen. Zugriff: <https://www.staedtebaufoerderung.info/StBauf/DE/> [abgerufen am 21.12.2020].
- BMJV – Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz, 2017: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786. BauNVO, Bd. 2017. Zugriff: <https://www.gesetze-im-internet.de/baunvo/BauNVO.pdf> [abgerufen am 21.12.2020].
- BMK – Bauministerkonferenz Deutschland, Konferenz der für Städtebau, Bau- und Wohnungswesen zuständigen Minister und Senatoren der Länder, Arbeitsgruppe der Fachkommission Städtebau (ARGEBAU), 2015: Kommunale Strategien für die Entwicklung gemischt genutzter und verdichteter Gebiete. Großstadtstrategie, Kapitel 3.1.1 Neues Baugebiet der BauNVO - Mischgebiet der Innenentwicklung.
- BMK – Bauministerkonferenz Deutschland, 2019: MBO Musterbauordnung in der Fassung vom November 2002, zuletzt geändert durch Beschluss der Bauministerkonferenz vom 27.09.2019. Zugriff: https://www.dibt.de/fileadmin/dibt-website/Dokumente/Rechtsgrundlagen/MBO_2019.pdf [abgerufen am 21.12.2020].
- BMUB – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, 2007: Schlussfolgerung der deutschen EU-Ratspräsidentschaft zum informellen Ministertreffen zur Stadtentwicklung und zum territorialen Zusammenhalt. Zugriff: https://www.bmu.de/fileadmin/Daten_BMU/Download_PDF/Nationale_Stadtentwicklung/nachhaltige_stadtentw_ministertreffen_eu_schlussfolgerungen_de_bf.pdf, Unterkapitel: 2.1 Handlungsempfehlungen an den Bund [abgerufen am 21.12.2020].
- BMUB – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, 2015a: Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen. Handlungsempfehlungen der Arbeitsgruppen. Arbeitsgruppe Aktive Liegenschaftspolitik.: Kapitel: 2. Strategische Handlungsempfehlungen der AG Aktive Liegenschaftspolitik. Unterkapitel: 2.1 Handlungsempfehlungen an den Bund Zugriff: <https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/publikationen/themen/bauen/wohnen/buendnis-bezahlbares-wohnen-empfehlungen.html> [abgerufen am 21.12.2020].
- BMUB – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, 2015b: Neues Zusammenleben in der Stadt. Kapitel B. Wohnen und Arbeiten, Maßnahme 1. Neuer Baugebietstyp „Urbaner Gebiet2“. Zugriff: https://www.bmu.de/fileadmin/Daten_BMU/Download_PDF/Nationale_Stadtentwicklung/zusammenleben_staedte_bf.pdf [abgerufen am 21.12.2020].
- BMVBS/BBR – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) im Bundesamt für Bauwesen und Raumentwicklung (BBR), 2000: Nutzungsmischung im Städtebau. Endbericht. Werkstatt: Praxis, 2/2000. [abgerufen am 21.12.2020].
- Brandt, Heike; Holzapfel, Helmut; Hopmeier, Ilka, 2004: EVALO Eröffnung von Anpassungsfähigkeit für lebendige Orte. Verbundprojekt im Forschungsprogramm "Bauen und Wohnen im 21. Jahrhundert" des Bundesministeriums für Bildung und Forschung (BMBF), Endbericht Gesamtprojekt.
- BT – Deutscher Bundestag, 2016a: Zweite Verordnung zur Änderung der Sportanlagenlärmschutzverordnung, Artikel 1.

- BT – Deutscher Bundestag, 2016b: Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt, Artikel 2: Änderung der Baunutzungsverordnung.
- BT – Deutscher Bundestag, 2017a: Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt. In Kraft getreten am 13.05.2017.
- BT – Deutscher Bundestag, 2017b: Beschlussempfehlung und Bericht des Ausschusses für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (16. Ausschuss) des Deutschen Bundestages zu dem Gesetzesentwurf der Bundesregierung.
- BR – Deutscher Bundesrat, 2017: Beschluss des Bundesrats. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Änderung der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm).
- Bukow, Wolf-Dietrich; Feldtkeller, Andreas; Folkert, Kiepe; Winning, Hans-Henning von; ForschungskollegSiegen der Universität Siegen, Oktober 2013: Initiative Urbanität, Mobilität, und kurze Wege. Plädoyer für einen nachhaltigen, inklusiven Städtebau. Siegen. Zugriff: https://fokos.de/wp-content/uploads/2019/07/wp_2013_07.pdf, Working Paper 2013/05 [abgerufen am 21.12.2020].
- Bundesregierung, 2017: Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm. TA Lärm.
- CDU/CSU/SPD – CDU Deutschlands, CSU-Landesleitung, SPD, 2013: Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD. 18. Legislaturperiode. Deutschlands Zukunft gestalten. Kapitel: Zusammenhalt der Gesellschaft, Unterkapitel: Kreislaufwirtschaft. Zugriff: <https://www.cdu.de/sites/default/files/media/dokumente/koalitionsvertrag.pdf> [abgerufen am 21.12.2020].
- Crowhurst Lennard, Suzanne H.; Ungern-Sternberg, Sven von; Lennard, Henry L. (Hrsg.), 1997: Making Cities Livable. Wege zur menschlichen Stadt. [presented at the 17th International Making Cities Livable Conference in Freiburg, Germany, September 5 - 9, 1995]. Making Cities Livable Confererences. Carmel, CA.
- Cullen, Gordon, 1961: The concise townscape. (deutsch: 1991. Townscape. Das Vokabular der Stadt). London.
- Cullen, Gordon, 1990: Townscape: Das Vokabular Der Stadt. Birkhäuser. Basel.
- Dell, Christopher; Baur, Vera; Baur, Ruedi, 2016: Die Stadt als offene Partitur. Design, Diagramm, Prozess, Stadtentwicklung, Plan, Präsentation, Musik, Notation, Performanz, Kunst, Citoyenneté, Improvisation. Reihe Design2context, Bd. 5. Montreuil, Zürich.
- DGNB – DGNB GmbH, 2020: DGNB Kriterium "Qualität der Projektentwicklung". Zugriff: <https://www.dgnb-system.de/de/gebaeude/neubau/kriterien/qualitaet-der-projektvorbereitung/index.php> [abgerufen am 21.12.2020].
- DifU – Deutsches Institut für Urbanistik, 2017: Planspiel zur Städtebaurechtsnovelle 2016/2017. Zugriff: <https://repository.difu.de/jspui/bitstream/difu/240878/1/DM17021767.pdf> [abgerufen am 21.12.2020].
- DST – Deutscher Städtetag, 2017: Stellungnahme des Deutschen Städtetages zum Entwurf der Zweiten Verordnung zur Änderung der Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV.
- EU – Europäisches Parlament und Rat, 2002: Richtlinie 2002/49/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. Juni 2002 über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm. Art. 2 Abs. 1.
- EU – Europäisches Parlament und Rat, 2014: Richtlinie 2014/52/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. April 2014 zur Änderung der Richtlinie 2011/92/EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten. Zugriff: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/?uri=celex%3A32014L0052> [abgerufen 21.12.2020].
- EU – Europäische Union, 2007: Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt. 25.05.2007.
- FachKomSB – Fachkommission Städtebau, 2017: Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt und zu weiteren Änderungen des Baugesetzbuchs (BauGBÄndG 2017 – Mustererlass), Kapitel: 2.6: Urbane Gebiete, Bd. 2017.
- Feldtkeller, Andreas, 1994: Die zweckentfremdete Stadt. Wider die Zerstörung des öffentlichen Raums. Frankfurt.
- Fernández Per, Aurora, 2015: Why density? Debunking the myth of the cubic watermelon. a+t density series. Vitoria-Gasteiz.

- Forlati, Silvia; Peer, Christian; TU Wien, 2017: Mischung: Possible! Wege zur zukunftsfähigen Nutzungsmischung. 2. Auflage. Zugriff: <https://www.smartcities.at/assets/Uploads/Mischung-Possible-Auflage-2.pdf> [abgerufen am 21.12.2020].
- Gantenbein, Köbi, 2015: Platz, Strasse, Raum. Hochparterre AG und Stiftung Terrafina Oberengadin.
- Gehl – Gehl Architects ApS, 2009: Partitur des öffentlichen Raums. Planungshandbuch. Aspern, die Seestadt Wiens. Werkstattberichte / Stadtentwicklung, Bd. 103. Wien.
- Gehl, Jan; Wiethüchter, Annette, 2018: Städte für Menschen. 4. Auflage. Berlin.
- Habraken, Nicolaas John, 2000/1961: Die Träger und die Menschen. Das Ende des Massenwohnungsbaus. Den Haag. Den Haag: Arch-Edition/ursprüngliche Ausgabe 1961.
- Hafke, Bodo / Dezernent Wirtschaft, Bauen und Umwelt, Bezirksamt Hamburg-Mitte, 2020: Eine mögliche Zukunft Urbaner Gebiete, 12. Mai.
- Hornmann, Gerhard in: Spannowsky/Hommann/Kämper (Hrsg.), 2017: Beck'scher Online-Kommentar BauNVO, 11. Edition, Stand: 01.10.2017, § 6a, Rn. 21.
- HSLU/CCTP – Hochschule Luzern – Technik & Architektur, Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur, 2016: Typologischer Merkmalskatalog. Unveröffentlichter Arbeitsbericht.
- Hugentobler, Margrit; Wiener, Daniel, 2016: ANANAS. Leitfaden und Checklisten zur nachhaltigen Arealentwicklung. Für Städte und Gemeinden. Zürich.
- Informal Meeting of EU Ministers responsible for Urban Matters (Hrsg.), 2016: Establishing the Urban Agenda for the EU. Pact of Amsterdam. Amsterdam. Zugriff: https://ec.europa.eu/regional_policy/sources/policy/themes/urban-development/agenda/pact-of-amsterdam.pdf, Agreed at the Informal Meeting of EU Ministers Responsible for Urban Matters on 30 May 2016 in Amsterdam, The Netherlands [abgerufen am 21. 12. 2020].
- Juppier, Angelika; Zemp, Richard, 2019: Vokabular des Zwischenraums. Gestaltungsmöglichkeiten von Rückzug und Interaktion in dichten Wohngebieten. Zürich.
- Koch, Ursula, 1988: Bauen in Zürich zwischen Utopie und Resignation. Vortrag vom Mittwoch, 16.03.1988 anlässlich der SIA Hauptversammlung in Zürich. In: Salm, Karin / Hochparterre vom 16.03.2018. Zugriff: <https://www.hochparterre.ch/nachrichten/planung-staedtebau/blog/post/detail/traef-und-prophetisch-die-stadt-ist-gebaut/1521191057/>, Redeskript verfügbar unter https://www.hochparterre.ch/fileadmin/downloads/pdf/Bauen_in_Zuerich_zwischen_Utopie_und_Resignation.pdf [abgerufen am 21.12.2020].
- Kofler, Andreas, 2018: Dichtelust: Formen des urbanen Zusammenlebens in der Schweiz. Basel: Christoph Merian Verlag, 2018.
- Krautzberger, Michael; Stürer, Bernhard, 2018: Städtebaurechtsnovelle 2017. Aufsätze. Im Deutschen Verwaltungsblatt DVBl 1.2018. Zugriff: <http://www.stueer.business.t-online.de/aufsatzc/dvbl0118.pdf> [abgerufen 21.12.2020].
- Kretz, Simon; Kueng, Lukas (Hg.), 2013: Urbane Potenziale und Strategien in metropolitanen Territorien. Am Beispiel des Metropolitanraums Zürich. Zusammenfassung der Ergebnisse und der Empfehlungen an die Stakeholder vom 17.12.2013. Zugriff: http://www.nfp65.ch/SiteCollectionDocuments/nfp65_angelil_131217_NFP65_Stakeholders_FIN.pdf [abgerufen am 21.12.2020].
- Kretz, Simon; Kueng, Lukas (Hrsg.), 2016: Urbane Qualitäten. Ein Handbuch am Beispiel der Metropolitanregion Zürich. Zürich.
- Kries, Mateo; Müller, Mathias; Niggli, Daniel; Ruby, Andreas; Ruby, Ilka (Hg.), 2017: Together! Die neue Architektur der Gemeinschaft. Vitra Design Museum; Centre d'Innovation et de Design. Erstauflage. Weil am Rhein: Vitra Design Museum.
- Lampugnani, Vittorio Magnago, 2006: Die Architektur der Städtischen Dichte. ETH Zürich.
- Lärmkontor, 2020: Faltblatt Grenzwerte. Zugriff: https://laermkontor.de/pdf/Faltblatt_Grenzwert.pdf [abgerufen am 21.12.2020]
- Lemaitre, Christine, 2012: Neubau Stadtquartiere. DGNB Handbuch für nachhaltiges Bauen ; Version 2012. DGNB Handbuch. Stuttgart.
- Lüttringhaus, Maria, 2000: Stadtteilentwicklung und Partizipation. Fallstudien aus Essen-Katernberg und der Dresdener Äußeren Neustadt. Bonn: Stiftung Mitarbeit.
- Mayer, Amelie-Theres; Schwehr, Peter; Bürgin, Matthias, 2011: Nachhaltige Quartiersentwicklung im Fokus flexibler Strukturen. Zürich: vdf Hochschulverlag AG an der ETH Zürich (CCTP, 004).

- Meadows, Dennis L.; Heck, Hans-Dieter, 1972: Die Grenzen des Wachstums. Bericht des Club of Rome zur Lage der Menschheit. Stuttgart: Deutsche Verlags-Anstalt.
- Müller, André; Overmeyer, Klaus, 2016: New Urban Agenda konkret. Fallbeispiele aus deutscher Sicht. Stand September 2016. Bonn: Bundesinstitut für Bau- Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung. Zugriff: <http://nbn-resolving.de/urn:nbn:de:hbz:5:2-107619> [abgerufen am 21.12.2020].
- Nagel, Reiner / Bundesstiftung Baukultur (Hrsg.), 2018: Besser Bauen in der Mitte. Ein Handbuch zur Innenentwicklung. 1. Auflage. Bundesstiftung Baukultur. Zugriff: <https://www.bundesstiftung-baukultur.de/besser-bauen-handbuch> [abgerufen am 21.12.2020].
- NNBS – Netzwerk Nachhaltiges Bauen Schweiz, ohne Datum: Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz Hochbau. Zugriff: <https://www.nnbs.ch/standard-snbs-hochbau/> [abgerufen am 21.12.2020].
- OECD (Hg.), 2020: Wie lebt es sich in Deutschland. Better Life Index. Zugriff: <https://www.oecd.org/statistics/Better-Life-Initiative-country-note-Germany-in-German.pdf> [abgerufen am 21.12.2020]
- Plagaro Cowee, Natalie; Schwehr, Peter, 2008: Die Typologie der Flexibilität im Hochbau. Luzern: Interact (CCTP 001).
- Porsche, Lars; Burmeister, Klaus; Rodenhäuser, Ben, 2018: Urbane Kleinstädte. 1. Auflage, Stand: Juni 2018. Bonn: Bundesinstitut für Bau- Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR). Zugriff: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2018/urbane-kleinstaedte.html> [abgerufen am 21.12.2020]
- Rolshoven, Johanna, 2012: Zwischen den Dingen. Schweizerisches Archiv für Volkskunde, 108 (2), 156–169.
- Roskamm, Nikolai; Günther, Joachim, 2013: IBA Berlin 2020. Studie. Das Leitbild von der „Urbanen Mischung“. Geschichte, Stand der Forschung, Ein- und Ausblicke. Studie im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin.
- Schuchert, C. Lars; Heim, Thomas; Schwehr, Peter, 2014: State of the Art – Open Architecture. Wohnungsbau und offene Zukunft. Unveröffentlichter interner Schlussbericht.
- Schwarz, Tim, 2018: Die Ausweisung Urbaner Gebiete in Berlin. in: Stephan Mitschang (Hrsg.). Raumordnungs- und Bauleitplanung aktuell. Neue Rechtsgrundlagen, Planungspraxis und Rechtsprechung. Berliner Schriften zur Stadt- und Regionalplanung, Bd. 34. Seite 169 – 190.
- Schwehr, Peter; Schuchert, C. Lars; Winterberger, Franziska, 2019: HYBRIDisation – a resilient strategy in times of change and transformation. In: IOP Conf. Ser.: Earth Environ. Sci. 323, S. 12062. Zugriff: <https://doi.org/10.1088/1755-1315/323/1/012062> [abgerufen am 21.12.2020].
- Schwehr, Peter, 2018: Open Architecture Position: Gebäude als Lebensraum. CCTP works. Projektupdate 2018, Ausgabe 04. Hochschule Luzern – Technik & Architektur, Institut für Architektur (IAR). Zugriff: <https://www.hslu.ch/-/media/campus/common/files/issuu-pdf/ta/ta-forschung/gebaeude-als-system/cctp/cctp-works-04-2018-d-web.pdf?la=de-ch> [abgerufen am 21.12.2020]
- Schweizer Heimatschutz, 2011: Positionspapier. Verdichten braucht Qualität. 26.11.2011.
- Sim, David, 2019: Soft City. Building density for everyday life. Washington, D. C.
- SNF – Schweizerischer Nationalfonds zur Förderung der wissenschaftlichen Forschung, 2015: Nationales Forschungsprogramm „Neue urbane Qualitäten“ (NFP 65). Zugriff: <http://www.nfp65.ch/de> [abgerufen am 21.12.2020].
- STPLN – Stadtplanungsamt Nürnberg, 2019. Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4522. März 2019.
- Sulzer, Jürg; Desax, Martina (Hg.), 2015: Stadtwerdung der Agglomeration. Die Suche nach einer neuen urbanen Qualität ; Synthese des Nationalen Forschungsprogramms "Neue urbane Qualität" (NFP 65). Schweizerischer Nationalfonds zur Förderung der Wissenschaftlichen Forschung. Zürich, Bern: Scheidegger & Spiess; Schweizerischer Nationalfonds zur Förderung der Wiss. Forschung.
- Suter, Beat; Peter, Maren; Sturm, Ulrike; Ruf Stefan; Egger, Christian, 2014: Akzeptanz der Dichte. Hg. v. Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich und Statistisches Amt des Kantons Zürich. Zugriff: https://www.zh.ch/content/dam/zhweb/bilder-dokumente/themen/planen-bauen/raumentwicklung/dokumente/strategien-konzepte-der-raumplanung/langfristige-raumentwicklungsstrategie/akzeptanz_dichte_2014.pdf [abgerufen am 21.12.2020].

TK – TK Elevator GmbH (Hrsg.), 2016: Urban Hub. Urbane Dichte: Herausforderung und Wachstumschance. 10.03.2016. Zugriff: <https://www.urban-hub.com/de/urbanization/urbane-dichte-herausforderung-und-wachstumschance> [abgerufen am 21.12.2020].

Tröger, Eberhard; Eberle, Dietmar, 2015: Dichte Atmosphäre: Über die bauliche Dichte und ihre Bedingungen in der mitteleuropäischen Stadt Basel: Birkhäuser.

Vogelpohl, Anne, 2012: Urbanes Alltagsleben. Zum Paradox von Differenzierung und Homogenisierung in Stadtquartieren. Dissertation an der Universität Berlin, 2012. Wiesbaden: Springer VS (Research).

Zimmerli, Joëlle, 2011: Akzeptanz städtischer Dichte. Erwartungen und Prioritäten zum Wohnen in der Stadt Zürich. Zimraum.

Abbildungsverzeichnis

Titelbild: Innenhof, Seestadt Aspern, Wien (© CCTP 2017)

Seite 10: Qualitäten Urbaner Gebiete, Übersicht Fallbeispiele (© CCTP 2020)

Abbildung 1 – Forschungslayout Qualitäten Urbaner Gebiete (© CCTP 2020)

Abbildung 2 – Rechtlicher Kontext zum Urbanen Gebiet (© CCTP 2020)

Abbildung 3 – Einordnung „Urbanes Gebiet“ in der Baunutzungsverordnung (© CCTP 2020)

Abbildung 4 – Schwarzpläne Best-Practice-Beispiele: Kalkbreite Zürich. Vulkan Oslo. Stadtreial Ulm. Maßstab ca. 15.000, genordet, Wasserflächen blau eingefärbt. Erstellt auf Basis von OpenStreetMap. (© OpenStreetMap-Mitwirkende, 2020. Verfügbar unter der Open-Database-Lizenz. www.openstreetmap.org/copyright)

Abbildung 5 – Schwarzpläne Best-Practice-Beispiele: GWL-Terrain / Westerpark Amsterdam, Im Lenz Lenzburg. Richti-Areal Zürich-Wallisellen. Maßstab ca. 15.000, genordet, Wasserflächen blau eingefärbt. Erstellt auf Basis von OpenStreetMap. (© OpenStreetMap-Mitwirkende, 2020. Verfügbar unter der Open-Database-Lizenz. www.openstreetmap.org/copyright)

Abbildung 6 – Schwarzpläne Best-Practice-Beispiele: Sluseholmen Kopenhagen. Bo0q / Västra Hamnen Malmö. Seestadt Aspern Wien. Maßstab ca. 15.000, genordet, Wasserflächen blau eingefärbt. Erstellt auf Basis von OpenStreetMap. (© OpenStreetMap-Mitwirkende, 2020. Verfügbar unter der Open-Database-Lizenz. www.openstreetmap.org/copyright)

Abbildung 7 – Kalkbreite, Zürich. Luftbild, ohne Maßstab, genordet (Google Maps Bilder © CNES / Airbus, Maxar Technologies, Kartendaten © 2020. Zugriff: <https://goo.gl/maps/cajvD3PrS1Mh5BX7> [abgerufen 21.12.2020])

Abbildung 8 – Kalkbreite, Zürich. Straßenansicht (Genossenschaft Kalkbreite © Volker Schopp)

Abbildung 9 – Kalkbreite, Zürich. Innenhof im 1. OG (Genossenschaft Kalkbreite © Volker Schopp)

Abbildung 10 – Kalkbreite, Zürich. Schema Erschließung. Treppenhäuser mit Aufzügen grau, Halle und Rue Interieure rot gekennzeichnet (© Müller Sigrist Architekten)

Abbildung 11 – Vulkan, Oslo. Luftbild, ohne Maßstab, genordet (Google Maps Bilder © European Space Imaging, Maxar Technologies, Kartendaten © 2020. Zugriff: <https://goo.gl/maps/4v2qLb5uN9vffAHy9> [abgerufen 21.12.2020])

Abbildung 12 – Vulkan Oslo. Dansens Hus (© Vulkan Oslo / Aspelin Ramm. Fotografin: Fredrikke Wiheden)

Abbildung 13 – Vulkan, Oslo. Mathallen (© Vulkan Oslo / Aspelin Ramm. Fotografin: Fredrikke Wiheden)

Abbildung 14 – Stadtreial, Ulm. Luftbild, ohne Maßstab, genordet (Google Maps Bilder © GeoBasis-DE/BKG, GeoContent, Maxar Technologies, Kartendaten © 2020. Zugriff: <https://goo.gl/maps/DuZVbqEuNauqsfvV7> [abgerufen 21.12.2020])

Abbildung 15 – Stadtreial, Ulm. Fassadenansicht (© PEG Ulm mbH. Fotograf: Martin Duckek)

Abbildung 16 – Stadtreial, Ulm. Flussufer (© PEG Ulm mbH. Fotograf: Martin Duckek)

Abbildung 17 – Westerpark / GWL-Terrain, Amsterdam. Luftbild, ohne Maßstab, genordet (Google Maps Bilder © Aerodata International Surveys, CNES / Airbus, Maxar Technologies, Kartendaten © 2020. Zugriff: <https://goo.gl/maps/x9XUADEL91brAZmP6> [abgerufen 21.12.2020])

Abbildung 18 – Westerpark, Amsterdam. Luftbild (© DRO-Vorm)

Abbildung 19 – Westerpark, Amsterdam. Fassadenansicht (© Jan Bitter)

Abbildung 20 – Im Lenz, Lenzburg. Luftbild, ohne Maßstab, genordet (Google Maps Bilder © GeoContent, Maxar Technologies, Kartendaten © 2020. Zugriff: <https://goo.gl/maps/68f41mgVQrtEf9CTA> [abgerufen 21.12.2020])

Abbildung 21 – Im Lenz, Lenzburg, Luftbild (Aargauer Zeitung © CH Media/Pascal Meier)

Abbildung 22 – Im Lenz, Lenzburg, Innenhof (© CCTP 2021)

Abbildung 23 – Richti-Areal, Wallisellen. Luftbild, ohne Maßstab, genordet (Google Maps Bilder © GeoContent, Maxar Technologies, Kartendaten © 2020. Zugriff: <https://goo.gl/maps/r4eVdiXmLQ2Uw1R1A> [abgerufen 21.12.2020])

Abbildung 24 – Richti-Areal, Zürich Wallisellen, Luftbild (© Allreal AG)

Abbildung 25 – Richti-Areal, Zürich Wallisellen, Straßenansicht zentraler Platz (© Allreal AG)

Abbildung 26 – Sluseholmen, Kopenhagen. Luftbild, ohne Maßstab, genordet (Google Maps Bilder © Aerodata International Surveys, CNES / Airbus, Lantmäteriet/Metria, Maxar Technologies, Kartendaten © 2020. Zugriff: <https://goo.gl/maps/j1b6oecDwhfFrcw4A> [abgerufen 21.12.2020])

Abbildung 27 – Sluseholmen, Kopenhagen. Innenhof (© Årstiderne Arkitekter)

Abbildung 28 – Sluseholmen, Kopenhagen. Bereich am Wasser (© Årstiderne Arkitekter)

Abbildung 29 – Bo01 / Västra Hamnen, Malmö. Luftbild, ohne Maßstab, genordet (Google Maps Bilder © Aerodata International Surveys, CNES / Airbus, Lantmäteriet/Metria, Maxar Technologies, Kartendaten © 2020. Zugriff: <https://goo.gl/maps/vnH4EvZEXFSzqXjHA> [abgerufen 21.12.2020])

Abbildung 30 – Bo01, Malmö, Innenhof mit Wasseranschluss (© Atelier GROENBLAUW. Fotografin: Madeleine d'Ersu)

Abbildung 31 – Bo01, Malmö. Siedlungsweg © Atelier GROENBLAUW. Fotografin: Madeleine d'Ersu)

Abbildung 32 – Seestadt Aspern, Wien. Luftbild, ohne Maßstab, genordet (Google Maps Bilder © European Space Imaging, Maxar Technologies, Kartendaten © 2020. Zugriff: <https://goo.gl/maps/HynPQ5nfNQhBrLL7> [abgerufen 21.12.2020])

Abbildung 33 – Seestadt, Aspern. Luftbilder Seestadt 2019 (© Stadt Wien / Christian Fürthner)

Abbildung 34 – Seestadt, Aspern. Luftbilder Seestadt 2019 (© Stadt Wien / Christian Fürthner)

Abbildung 35 – Code Urbaner Qualitäten, Ausschnitt der Matrix mit rund 350 Merkmalen (© CCTP 2019)

Abbildung 36 – Fallbeispiele / MU-Gebiete in der Praxis, Verteilung im Bundesgebiet (© CCTP 2020)

Abbildung 37 – Fallbeispiele / MU-Gebiete in der Praxis, Perspektive / Größenvergleich (© CCTP 2020)

Abbildung 38 – Fallbeispiele / MU-Gebiete in der Praxis, Hamburg, Nürnberg, Cottbus (© CCTP 2020)

Abbildung 39 – Fallbeispiele / MU-Gebiete in der Praxis, Hamburg, Nürnberg, Cottbus (© CCTP 2020)

Abbildung 40 – Lage des Entwicklungsgebiets im Stadtgebiet Hamburgs (© CCTP 2020)

Abbildung 41 – Das neue Paloma-Viertel, Hamburg (gestrichelt). Luftbild, Maßstab ca. 1:10.000, genordet (Google Maps Bilder © GeoBasis-DE/BKG, GeoContent. Maxar Technologies, Kartendaten © 2020. Zugriff: <https://goo.gl/maps/r9L4Ui6C1pNKkek6> [abgerufen am 21.12.2020])

Abbildung 42 – Neues Paloma-Viertel, Hamburg. Fotografien Standorte (1) bis (4) (© TU Berlin 2019)

Abbildung 43 – Neues Paloma-Viertel, Hamburg. Fotografien Standorte (6) bis (7) (© TU Berlin 2019)

Abbildung 44 – Das neue Paloma-Viertel, Hamburg. Luftbild Standorte / Fotografien. Ohne Maßstab, genordet (Google Maps Bilder © GeoBasis-DE/BKG, GeoContent. Maxar Technologies, Kartendaten © 2020. Zugriff: <https://goo.gl/maps/r9L4Ui6C1pNKkek6> [abgerufen am 21.12.2020])

Abbildung 45 – Schematische Entwicklung des Bauvolumens aus Programm, baurechtlichen Bestimmungen und privatrechtlicher Realteilung in städtebauliches Gestaltungskonzept (© ARGE NL Architects und BeL Sozietät für Architektur, Bayrische Hausbau GmbH und Co. KG 2015)

Abbildung 46 – Städtebauliches Konzept mit Einteilung in Blockrand (links) und Zeile (rechts), dazwischen Quartiersgasse, vielfältige Freiräume und Dachnutzungen. Ohne Maßstab (© Arge NL Architects und BeL Sozietät für Architektur, Bayrische Hausbau GmbH und Co. KG 2015)

Abbildung 47 – Ansätze aus Beteiligungs- verfahren in Anlehnung an Bestandsbauten (© PlanBude / Margit Czenki)

Abbildung 48 – Städtebauliches Modell nach dem Wettbewerbsverfahren (© PlanBude / Margit Czenki)

Abbildung 49 – Verschattungsstudie (© Arge NL Architects/BeL Sozietät für Architektur, Bayrische Hausbau GmbH und Co. KG 2015)

- Abbildung 50 – Bebauungsplan St. Pauli 45. Entwurf vom 30.01.2019. Farbkennzeichnung gem. PlanZV, ohne Maßstab (Freie und Hansestadt Hamburg / Bezirksamt Hamburg-Mitte 2019)
- Abbildung 51 – Funktionsplan zum Bebauungsplanverfahren St. Pauli 45. Stand vom 15.01.2019 (© arge NL/BeL GbR 2019) (vgl. HHBA 2019a)
- Abbildung 52 – Umgang mit Vorgaben des Wettbewerbs durch Auflösung der Bauvolumen in Gebäudetypen (© Arge NL Architects/BeL Sozietät für Architektur, Bayrische Hausbau GmbH und Co. KG 2015)
- Abbildung 53 – Entwürfe. (© Arge NL Architects/BeL Sozietät für Architektur, Bayrische Hausbau GmbH und Co. KG 2015)
- Abbildung 54 – Baublock aus verschiedenen Bauvolumen mit individuellen Wohntypologien, öffentlichen und gemeinschaftlichen Nutzungsangeboten in Erdgeschoss und auf zugänglichen Dächern (© Arge NL Architects/BeL Sozietät für Architektur, Bayrische Hausbau GmbH und Co. KG 2015)
- Abbildung 55 – Neues Paloma-Viertel, Screenshot digitaler Szenarien-Workshop (© CCTP/TU Berlin 2020)
- Abbildung 56 – Neues Paloma-Viertel, Fokusbereich Szenarien-Workshop (© CCTP/TU Berlin 2020)
- Abbildung 57 – Neues Paloma-Viertel, Fiktive Szenarien, Skizzen Szenarien-Workshop (© CCTP/TU Berlin 2020)
- Abbildung 58 – Lage des Entwicklungsgebiets im Stadtgebiet Nürnberg (© CCTP 2020)
- Abbildung 59 – Luitpoldviertel, Nürnberg (gestrichelt). Luftbild, Maßstab ca. 1:10.000, genordet (Google Maps Bilder © Aero West, GeoBasis-DE/BKG, GeoContent. Maxar Technologies, Kartendaten © 2020. Zugriff: <https://goo.gl/maps/B7e4WxVx9XusTdtC6> [abgerufen am 15.12.2020])
- Abbildung 60 – Luitpoldviertel, Nürnberg. Fotografien Standorte (1) bis (12) (© CCTP 2019)
- Abbildung 61 – Luitpoldviertel, Nürnberg. Luftbild Standorte / Fotografien. Ohne Maßstab, genordet (Google Maps Bilder © Aero West, GeoBasis-DE/BKG, GeoContent. Maxar Technologies, Kartendaten © 2020. Zugriff: <https://goo.gl/maps/B7e4WxVx9XusTdtC6> [abgerufen am 15.12.2020])
- Abbildung 62 – Rahmenplan, Varianten (STPL 2010)
- Abbildung 63 – Siegerentwurf Mehrfachbeauftragung von steidle architekten, München. Modellfotografie (© KIB Gruppe 2016)
- Abbildung 64 – Bebauungsplan Luitpoldviertel (Hainstraße/Scharrerstraße), Erlass vom 19.9.2019. Farbkennzeichnung gem. PlanZV, ohne Maßstab. Geobasisdaten (© Bayerische Vermessungsverwaltung 2019)
- Abbildung 65 – Rahmenplan Freianlagen (Gestaltungsplan). Anlage zum Entwurf der Begründung Bebauungsplan 4522 (© KIB Gruppe 17.12.2018)
- Abbildung 66 – Luitpoldviertel, Screenshot digitaler Szenarien-Workshop (© CCTP 2020)
- Abbildung 67 – Luitpoldviertel, Fokusbereich Szenarien-Workshop (© CCTP 2020)
- Abbildung 68 – Luitpoldviertel, Fiktive Szenarien, Skizze Szenarien-Workshop (© CCTP 2020)
- Abbildung 69 – Lage des Entwicklungsgebiets im Stadtgebiet Cottbus (© CCTP 2020)
- Abbildung 70 – Bahnumfeld Nord, Cottbus (gestrichelt). Luftbild, Maßstab ca. 1:10.000, genordet (Google Maps Bilder © GeoBasis-DE/BKG, GeoContent. Maxar Technologies, Kartendaten © 2020. Zugriff: <https://goo.gl/maps/4kNrCtT7H3pPVDoR9> [abgerufen am 21.12.2020])
- Abbildung 71 – Bahnumfeld Nord, Cottbus. Fotografien Standorte (1) bis (12) (© CCTP 2019)
- Abbildung 72 – Bahnumfeld Nord, Cottbus. Fotografien Standorte (13) bis (16) (© CCTP 2019)
- Abbildung 73 – Bahnumfeld Nord, Cottbus. Luftbild Standorte / Fotografien. Ohne Maßstab, genordet (Google Maps Bilder © GeoBasis-DE/BKG, GeoContent. Maxar Technologies, Kartendaten © 2020. Zugriff: <https://goo.gl/maps/4kNrCtT7H3pPVDoR9> [abgerufen am 21.12.2020])
- Abbildung 74 – Nutzungsarten Bestandsflächen. Ohne Maßstab, genordet (© Stadtverwaltung Cottbus. Geschäftsbereich IV Fachbereich Stadtentwicklung / Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster, Cottbus) (CB 2018a: 35)
- Abbildung 75 – Denkmalschutz Bestand. Ohne Maßstab, genordet (© Stadtverwaltung Cottbus. Geschäftsbereich IV Fachbereich Stadtentwicklung / Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster, Cottbus) (CB 2018a: 25)
- Abbildung 76 – Städtebaulicher Rahmenplan. Nördliches Bahnumfeld Cottbus. Ohne Maßstab, genordet (© NAGLER & DIECK Architekten Stadtplaner in Kooperation mit Ingenieurbüro KISTERS GmbH 2018). Bauabschnitte ergänzt (nach CB 2018c: 36)

- Abbildung 77 – Städtebaulicher Rahmenplan. Nördliches Bahnumfeld Cottbus. Ohne Maßstab, genordet (© NAGLER & DIECK Architekten Stadtplaner in Kooperation mit Ingenieurbüro KISTERS GmbH 2018). Verkehrsachsen ergänzt (nach CB 2018c: 34)
- Abbildung 78 – Bebauungsplan Nördliches Bahnumfeld – Teil OST. Entwurf August 2018. Farbkennzeichnung gem. PlanZV, ohne Maßstab (© Stadtverwaltung Cottbus, Geschäftsbereich IV, Fachbereich Stadtentwicklung / Planungsbüro Wolff GbR 2018).
- Abbildung 79 – Bahnumfeld Nord, Screenshot digitaler Szenarien-Workshop (© CCTP/TU Berlin 2020)
- Abbildung 80 – Bahnumfeld Nord, Fokusbereich Szenarien-Workshop (© CCTP/TU Berlin 2020)
- Abbildung 81 – Bahnumfeld Nord, Fiktive Szenarien, Skizzen Szenarien-Workshop (© CCTP/TU Berlin 2020)
- Abbildung 82 – Bahnumfeld Nord, Fiktive Szenarien, Skizzen Szenarien-Workshop (© CCTP/TU Berlin 2020)
- Abbildung 83 – Lage des Entwicklungsgebiets im Stadtgebiet Bielefeld (© CCTP 2020)
- Abbildung 84 – Schillinggelände, Bielefeld Sennestadt (gestrichelt). Luftbild, Maßstab ca. 1:10.000, genordet (Google Maps Bilder © GeoBasis-DE/BKG, GeoContent. Maxar Technologies, Kartendaten © 2020. Zugriff: <https://goo.gl/maps/TK12H6gb9WBeeea47> [abgerufen am 21.12.2020])
- Abbildung 85 – Schillinggelände, Bielefeld Sennestadt. Fotografien Standorte (1) bis (12) (© CCTP 2019)
- Abbildung 86 – Schillinggelände, Bielefeld Sennestadt. Luftbild Standorte / Fotografien. Ohne Maßstab, genordet (Google Maps Bilder © GeoBasis-DE/BKG, GeoContent. Maxar Technologies, Kartendaten © 2020: Zugriff: <https://goo.gl/maps/TK12H6gb9WBeeea47> [abgerufen am 21.12.2020])
- Abbildung 87 – Neue Verbindungen Schillinggelände (© Sennestadt GmbH 2013)
- Abbildung 88 – Bebauungsplan „Wohnen und Arbeiten am Schillinggelände“. Beschlussfassung vom 05.03.2020. Farbkennzeichnung gem. PlanZV, ohne Maßstab (Stadt Bielefeld 2020)
- Abbildung 89 – Gestaltungsplan „Wohnen und Arbeiten am Schillinggelände“. Beschlussfassung vom 05.03.2020. Ohne Maßstab (Stadt Bielefeld 2020)
- Abbildung 90 – Farbfächer Farben der Sennestadt (© Sennestadt GmbH)
- Abbildung 91 – Schillinggelände, Screenshot digitaler Szenarien-Workshop (© CCTP / TU Berlin 2020)
- Abbildung 92 – Schillinggelände, Fokusbereich Szenarien-Workshop (© CCTP / TU Berlin 2020)
- Abbildung 93 – Schillinggelände, Fiktive Szenarien, Skizze Szenarien-Workshop (© CCTP / TU Berlin 2020)
- Abbildung 94 – Lage des Entwicklungsgebiets im Stadtgebiet Berlin (© CCTP 2020)
- Abbildung 95 – Das Neue Gartenfeld, Berlin (gestrichelt). Luftbild, Maßstab ca. 1:20.000, genordet (Google Maps Bilder © GeoBasis-DE/BKG, GeoContent. Maxar Technologies, Kartendaten © 2020. Zugriff: <https://goo.gl/maps/z3ytfoEaxYFZe5dAA>. [abgerufen am 21.12.2020])
- Abbildung 96 – Das Neue Gartenfeld, Berlin. Fotografien Standorte (1) bis (13) (© UTB 2020)
- Abbildung 97 – Das Neue Gartenfeld, Berlin. Fotografien Standorte (14) bis (19) (© UTB 2020)
- Abbildung 98 – Das Neue Gartenfeld, Berlin. Luftbild Standorte / Fotografien. Ohne Maßstab, genordet. (Google Maps Bilder © GeoBasis-DE/BKG, GeoContent. Maxar Technologies, Kartendaten © 2020. Zugriff: <https://goo.gl/maps/z3ytfoEaxYFZe5dAA>. [abgerufen am 15.12.2020])
- Abbildung 99 – Bebauungsplan Gartenfeld. Entwurf vom 20.07.2018 (nicht rechtsverbindlich). Farbkennzeichnung gem. PlanZV, ohne Maßstab (PLG 2018)
- Abbildung 100 – Masterplan EG. Das Neue Gartenfeld. Regelwerk. EG-Nutzungen. Gesamtübersicht (nach © REALACE 2019: 15), ohne Maßstab. Beschriftung ergänzt durch Autoren
- Abbildung 101 – Das Neue Gartenfeld. Städtebauliches Regelwerk. Auszug -Boulevard- (© Duplex et al. 2019: 1, 5, 6)
- Abbildung 102 – Masterplan Das Neue Gartenfeld, 2019 (nach © Duplex et al. 2020: 3), ohne Maßstab. Beschriftung und gestrichelte MU ergänzt durch Autoren
- Abbildung 103 – Identitätsräume: Städtebauliches Regelwerk. Stand 20.12.2019 (© Duplex Architekten et al. 2019). Architektonisches Regelwerk. Stand 06.02.2020 (© Duplex Architekten et al. 2020)
- Abbildung 104 – Identitätsräume: Städtebauliches Regelwerk. Stand 20.12.2019 (© Duplex Architekten et al. 2019). Architektonisches Regelwerk. Stand 06.02.2020 (© Duplex Architekten et al. 2020)
- Abbildung 105 – Das Neue Gartenfeld, Screenshot digitaler Szenarien-Workshop (© CCTP 2020)
- Abbildung 106 – Das Neue Gartenfeld, Fokusbereich Szenarien-Workshop (© CCTP 2020)

Abbildung 107 – Das Neue Gartenfeld, Fiktive Szenarien, Skizzen / Collage Szenarien-Workshop (© CCTP/TU Berlin 2020)

Abbildung 108 – Foto-Collage (© TU Berlin 2020)

Abbildung 109 – Code Urbaner Qualitäten / Arbeitsinstrument Literaturrecherche (Ausschnitt) (© CCTP 2020)

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 – PlanBude – Übersicht der wichtigsten Tools und Prozess sowie die Merkmale des St. Pauli Code (eigene Darstellung, Inhalt nach Czenki et al. 2018: 272ff und PlanBude 2015a, ergänzt durch Autoren)

Tabelle 2 – Prozessablauf Hamburg Paloma Viertel von 2016 bis 2022 (© CCTP 2020)

Tabelle 3 – Sieben Thesen für einen gelungenen Beteiligungsprozess (Zusammenfassung nach BayHB 2020)

Tabelle 4 – Sechs Faktoren für das hochbauliche Workshopverfahren (nach BayHB 2016: 23)

Tabelle 5 – Hamburg Das neue Paloma-Viertel. Szenarien-Workshop. Qualitäten (© CCTP 2020)

Tabelle 6 – Prozessablauf Nürnberg Luitpoldviertel von 2019 bis 2027 (© CCTP 2020)

Tabelle 7 – Bauliche Dichte der vier MU-Gebiete Luitpoldviertel (nach STPLN 2019a)

Tabelle 8 – Nürnberg Luitpoldviertel. Szenarien-Workshop. Qualitäten (© CCTP 2020)

Tabelle 9 – Prozessablauf Cottbus Bahnumfeld Nord von 2007 bis 2020 (© CCTP 2020)

Tabelle 10 – Cottbus Bahnumfeld Nord. Szenarien-Workshop. Qualitäten (© CCTP/TU Berlin 2020)

Tabelle 11 – Prozessablauf Bielefeld Sennestadt Schillinggelände von 2005 bis 2021 (© CCTP 2020)

Tabelle 12 – Bielefeld Schillinggelände. Szenarien-Workshop. Qualitäten (© CCTP 2020)

Tabelle 13 – Prozessablauf Berlin Gartenfeld von 2007 bis 2025 (© CCTP 2020)

Tabelle 14 – Berlin Gartenfeld, Szenarien-Workshop. Qualitäten (© CCTP 2020)

Mitwirkende

Auftragnehmer

Hochschule Luzern – Technik & Architektur (HSLU – T&A), Institut für Architektur (IAR),
Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP)
Prof. Dr.-Ing. Peter Schwehr

Technische Universität Berlin, Fakultät VI – Planen Bauen Umwelt,
Institut für Architektur (IfA), Fachgebiet Planungs- und Bauökonomie / Immobilienwirtschaft
Prof. Dr. rer. pol. Kristin Wellner

Autorinnen, Autoren und Mitwirkende

Dipl.-Ing. (FH) C. Lars Schuchert, M.A. IMIAD (Projektleitung, CCTP)
Dipl. Geograf ETH Matthias Bürgin (stellvertretende Projektleitung, CCTP)
Selina Lutz, B.A. Innenarchitektur, MAS ETH Wohnforum (CCTP)
Dipl.-Ing. Ben Gabriel (TU Berlin)
Prof. Dr.-Ing. Peter Schwehr (CCTP)

Franziska Winterberger, B.A. Gesellschafts- und Kommunikationswissenschaften (CCTP)
Manuel Alejandro Martinez Guajardo, M.A. Architektur (CCTP)
Dr. Sonja Geier (CCTP)

Projektpartner / Mitfinanzierer

UTB Projektmanagement GmbH
Thomas Bestgen, Dipl.-Kaufmann
Loxandra Dimakopoulos, M.Sc. Stadt- und Regionalplanung
Sarah Lüttges, M.Sc. Real Estate Management

Fachliche Betreuung

Dr. Katja Hasche
Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
Referat WB 3 – Forschung im Bauwesen, Bonn