

wohn.bau.kultur

Strategien für Ostwestfalen-Lippe

Modellprojekt
„Perspektiven der regionalen Baukultur
in OWL - Entwicklung einer Qualitäts-
strategie für qualitätvollen und
nachfrageorientierten Städtebau“

Abschlussbericht



Auftraggeber:
Städte Gütersloh
und Rheda-Wiedenbrück

Dortmund, November 2009

Impressum

"Perspektiven der regionalen Baukultur in OWL - Entwicklung einer Qualitätsstrategie für qualitätvollen und nachfrageorientierten Städtebau"

Pilotprojekt gefördert im Rahmen der Nationalen Stadtentwicklungspolitik des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS).



Auftraggeber/ Zuwendungsempfänger:

Stadt Gütersloh
Fachbereich Stadtplanung
Herr Michael Zirbel
Berliner Str. 70
33330 Gütersloh

Stadt Rheda-Wiedenbrück
Fachbereich Stadtplanung/ Bauordnung
Herr Matthias Abel
Rathausplatz 13
33378 Rheda-Wiedenbrück

Auftragnehmer:

Planersocietät – Stadtplanung, Verkehrsplanung, Kommunikation
Dr.-Ing. Frehn, Schulten, Steinberg
Partnerschaft, Stadt- und Verkehrsplaner
Gutenbergstraße 34
44139 Dortmund
Fon: 0231/589696-12
Fax: 0231/589696-18
www.planersocietaet.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Marc Lucas Schulten (Projektleitung)
Dipl.-Ing. Marie Müller
Dipl.-Ing. Sebastian Büchs

Inhaltsverzeichnis

Impressum	1
Inhaltsverzeichnis	2
Abbildungsverzeichnis	4
o Kurzfassung	5
1 Rahmenbedingungen und Ausgangslage	7
1.1 Anlass des Pilotprojekts	7
1.2 Vorgeschichte des Pilotprojekts	8
1.3 Ausgangslage in den Modellstädten Gütersloh und Rheda-Wiedenbrück	9
1.3.1 Kurzporträt der Modellregion	10
1.3.2 Charakteristik der Wohnungsmarktregion	12
1.3.3 Praxis der Wohngebietsentwicklung in den Modellstädten	15
2 Projektbeschreibung	20
2.1 Projektinhalt und Akteure	20
2.2 Projektziele und projektspezifische Forschungsleitfragen	23
2.2.1 Welche Qualitätsansprüche stellen kommunale Akteure, private Anbieter und Nachfrager an ein Wohnquartier - heute und zukünftig?	25
2.2.2 Welchen Stellenwert besitzen diese Qualitätskriterien bei der Entscheidung für eine Wohnform und einen Wohnstandort bei den Nachfragern?	33
2.2.3 Welche Einflussmöglichkeiten besitzen die Kommunen zur Steigerung der Qualität der Stadtgestalt vor dem Hintergrund eines zumeist privaten Anbietermarktes?	36
2.2.4 Wie kann eine interkommunal abgestimmte und umsetzungsorientierte Qualitätsstrategie für eine qualitätvolle Städtebaukultur entwickelt werden?	40
2.2.5 Wie viel Gemeinsamkeit ist erforderlich und möglich?	51
2.2.6 Welche Rahmenbedingungen können die Entwicklung einer regional abgestimmten Qualitätsstrategie fördern?	52
2.3 Gesamtkonzept, Projektablauf und Vorgehensweise	56
2.4 Sachstand	58
2.5 Eigenbewertung	61
3 Kommunikation, Kooperation, Öffentlichkeitsarbeit	62
4 Finanzierung	63
5 Beitrag für die Nationale Stadtentwicklungspolitik	64
5.1 Beiträge zur Beantwortung der Forschungsleitfragen	64

5.1.1	Wie kann die Öffentlichkeit für städtebauliche Qualität und Baukultur sensibilisiert werden?	64
5.1.2	Kann eine interkommunale Zusammenarbeit qualitätsvolle Stadtentwicklung befördern?.....	65
5.1.3	Welche Einflussmöglichkeiten besitzen die Kommunen zur Steigerung der Qualität der Stadtgestalt?.....	65
5.1.4	Kann es durch eine kooperative Strategie gelingen, die vielfältigen Akteure mit ihren unterschiedlichen Interessenlagen auf gemeinsame Ziele zu verpflichten?	66
5.1.5	Wie können Alleinstellungsmerkmale einer Stadt/ Region als Ausgangspunkt für Stadtgestaltung und -entwicklung sinnvoll genutzt werden?	67
5.2	Übertragbarkeit der Projektergebnisse.....	68
5.2.1	Besonderheiten des Pilotprojektes	68
5.2.2	Übertragbarkeit der Projektergebnisse auf Bestandsgebiete.....	70
	Literaturverzeichnis	71
	Anhang	72

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Bausteine der Qualitätsstrategie	5
Abb. 2: Daten der Bevölkerungsentwicklung der letzten zehn Jahre	11
Abb. 3: Durchschnittlich erzielte Grundstückspreise für individuellen Wohnungsbau in Gütersloh	13
Abb. 4: Durchschnittlich erzielte Grundstückspreise für individuellen Wohnungsbau in Rheda-Wiedenbrück	13
Abb. 5: Baugebietsausweisungen der Jahre 1998 bis 2007 in Gütersloh.....	14
Abb. 6: Baugebietsausweisungen der Jahre 1998 bis 2007 in Rheda-Wiedenbrück.....	15
Abb. 7: Kommunale Instrumente zur Sicherung von Gestaltungsqualität in Rheda-Wiedenbrück	17
Abb. 8: Kommunale Instrumente zur Sicherung von Gestaltungsqualität in Gütersloh	18
Abb. 9: Akteure im Prozess der Baulandentwicklung.....	20
Abb. 10: Übersicht der Diskussions- und Beteiligungsformen.....	21
Abb. 11: Übersicht der Projektakteure	22
Abb. 12: Was ist guter Städtebau?	25
Abb. 13: Dualität städtebaulicher Qualität I	26
Abb. 14: Dualität städtebaulicher Qualität II	27
Abb. 15: Anforderungen städtebaulicher Qualität	28
Abb. 16: Auswahlkriterien im Prozess der Wohnstandortsuche	34
Abb. 17: Phasen kommunaler Einflussnahme zur Sicherung städtebaulicher Gestaltungsqualitäten.....	36
Abb. 18: Zusammenspiel von kommunalen Steuerungsmöglichkeiten.....	39
Abb. 19: Bausteine der Qualitätsstrategie	43
Abb. 20: Akteure der Baulandentwicklung.....	52
Abb. 21: Phasen und Bausteine der Projektbearbeitung	56
Abb. 22: Aktualisierter Projektzeitplan	57

o Kurzfassung

Der vorliegende Endbericht dokumentiert die Ergebnisse des Pilotprojekts „wohn.bau.kultur – Strategien für Ostwestfalen-Lippe“ der Städte Gütersloh und Rheda-Wiedenbrück, das vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung als Pilotprojekt der Nationalen Stadtentwicklungspolitik für eine Förderung ausgewählt wurde. Hierbei wird die Zielsetzung verfolgt, neue Impulse für die Entwicklung von Strategien zu entwickeln, die auch in anderen Städten und Regionen angewandt werden können.

Im Speziellen beschäftigt sich das Modellprojekt mit der Entwicklung kommunaler Handlungsstrategien für qualitätvollen und nachfrageorientierten Städtebau in neuen Baugebieten des individuellen Wohnungsbaus. Aufbauend auf einer Analyse der Rahmenbedingungen, Handlungsoptionen und Ansprüche der verschiedenen Marktakteure stand ein moderierter Diskussions- und Austauschprozess zahlreicher an der Baulandentwicklung beteiligter Akteure im Mittelpunkt. Dazu wurden im Laufe des Projekts Antworten auf relevante Fragen der baukulturellen Entwicklung gefunden. Übertragbare Ergebnisse für andere Kommunen finden sich hierzu jeweils am Ende der einzelnen Kapitel.

Im Rahmen des Projekts wurde deutlich, dass sich die Qualität eines Baugebietes an unterschiedlichsten Anforderungen verschiedenster Nutzer und Beteiligter messen lassen muss, die über reine Gestaltungsfragen hinausgehen. Hierbei spielen u.a. auch die Funktionalität, Beständigkeit und Wirtschaftlichkeit eines Gebietes für die Qualität eine Rolle. Ausgehend

von der daraus folgenden Annahme, dass qualitätvolle Baugebiete v.a. Resultate eines qualitätvollen Entwicklungsprozesses sind, wurde im Projekt der Schwerpunkt auf die Erarbeitung von Qualitätsbausteinen für den Planungsprozess gelegt. Dazu wurden von den Projektbeteiligten Maßnahmenansätze für die einzelnen Bausteine aufgestellt und unter den Akteuren abgestimmt. Die Qualitätsstrategie setzt damit sehr konkret an den Prozessstrukturen und Verfahrensabläufen der Baulandentwicklung an.



Abb. 1: Bausteine der Qualitätsstrategie

Quelle: eigene Darstellung

Die beschriebene Qualifizierung des Prozesses wird in den beteiligten Städten Gütersloh und Rheda-Wiedenbrück als gemeinsamer Grundsatzbeschluss zur Baukultur in den Rat eingebracht. Der Vorentwurf hierzu ist im vorliegenden Bericht dargestellt. Als zentrale Verfahrenspunkte werden darin die eindeutige Zielformulierung, eine nachvollziehbare Umsetzung dieser Ziele im Bebauungsplan sowie die umfassende Sicherung des vereinbarten Baukonzepts in der Umsetzung festgeschrieben.

Zur Verstärkung der begonnenen Diskussion über Baukultur in den beteiligten Städten findet im Februar 2010 eine Abschlusstagung statt. Zugleich wird eine Broschüre erstellt, die die Projektergebnisse kurz zusammenfassen und einer breiten Öffentlichkeit zugänglich machen soll.

1 Rahmenbedingungen und Ausgangslage

Das Pilotprojekt „Perspektiven der regionalen Baukultur in Ostwestfalen-Lippe“ hat die Entwicklung einer kommunalen Handlungsstrategie für qualitätvollen und nachfrageorientierten Städtebau in neuen Baugebieten des individuellen Wohnungsbaus zum Inhalt. Für die Modellstädte Gütersloh und Rheda-Wiedenbrück stehen dabei die kommunalen Handlungsmöglichkeiten und die Ansprüche der unterschiedlichen Marktakteure an die Entwicklung neuer Baugebiete in der Region Ostwestfalen-Lippe im Fokus der Betrachtung. Aufbauend auf einer Analyse der Rahmenbedingungen, Handlungsoptionen und Ansprüche der verschiedenen Marktakteure erarbeiten die Modellstädte gemeinsam mit Bauträgern, Investoren, Baufinanzierern und Bürgern in einem moderierten Prozess gemeinsame Qualitätskriterien für die zukünftige Baulandentwicklung beider Modellstädte.

1.1 Anlass des Pilotprojekts

Obwohl es viele Beispiele für qualitätvollen Städtebau gibt, stellt sich in der kommunalen Planungspraxis immer wieder die Frage, wie die Kommunen vor dem Hintergrund der verschiedenen privaten Marktakteure - Bauträger, Investoren, Baufinanzierer, Nachfrager - und unterschiedlichen Interessenslagen - hohe Renditeerwartungen, geringe Kaufpreisakzeptanz - städtebauliche Qualitäten in Neubaugebieten sichern können. Steht der Forderung nach mehr Qualität doch oftmals das Nachfrageverhalten entgegen: auch Grundstücke in städtebaulich "unattraktiven" Baugebieten finden ihre Nachfrage. Hingegen stellen sich stadtgestalterisch attraktive Baugebiete vielfach als Einzelprojekte dar und sind das Ergebnis eines aufwendigen Entwicklungsprozesses, in dem kommunale Planer, Flächenentwickler oder Bauträger ein besonderes Engagement für die städtebauliche Gestaltung aufgebracht haben.

Die städtebaulichen und stadtgestalterischen Qualitäten von Neubaugebieten sind aufgrund des spürbar nachlassenden Nachfragedrucks in der Region Ostwestfalen-Lippe und vor dem Hintergrund demografischer Entwicklungsperspektiven wieder stärker in den Fokus privater Bauträger als auch der kommunalen Planer getreten. Während noch bis vor wenigen Jahren die hohe Nachfrage nach Bauland sowohl private Bauträger als auch die kommunale Bauleitplanung vordringlich zur quantitativen Nachfragebefriedigung veranlasste, erwarten heute viele Stadtplanungsämter in der Region steigende Anforderungen an die qualitative Entwicklung ihrer Baulandangebote.

Auch wenn der Umfang zukünftiger Baugebietsausweisungen im Vergleich zu den letzten Jahrzehnten geringer ausfallen wird, hat ihre Gestaltung einen wesentlichen Einfluss auf die Stadtstruktur und die Gestalt der Siedlungsränder. Die Kenntnis von städtebaulichen Qualitätsanforderungen der Nutzer und Nachfrager und das Wissen um Umsetzungsmöglichkeiten auf dem Immobilienmarkt sind wichtige Planungsgrundlagen für die grundsätzliche Stadtentwicklungsplanung und die Bauleitplanung. Sie bieten den kommunalen Planern zu-

dem eine Argumentationsgrundlage für eine intensivere Abstimmung mit Bauträgern und Investoren.

Das Pilotprojekt verfolgt den Ansatz, mit geeigneten Prozessbausteinen und abgestimmten Gestaltungskriterien, die Umsetzung städtebaulicher Gestaltungsqualitäten in Neubaugebieten generell zu verbessern. Es wird davon ausgegangen, dass die Entwicklung und Anwendung einer auf breitem Konsens basierenden Qualitätsstrategie für die jeweilige Gesamtstadt einen wesentlichen Beitrag zu einer alltäglichen Baukultur leisten kann.

Die qualitäts- und akteursorientierte Auseinandersetzung sowie die strategische Konzeption zukünftiger Baugebietsausweisungen stellen einen zukunftsorientierten Umgang der kommunalen Planung in Hinblick auf gesellschaftliche Veränderungsprozesse dar. Die Wohnungsbauentwicklung muss immer stärker auf die Ausdifferenzierung der Wohnvorstellungen und -ansprüche reagieren. Die Nachfrageseite besteht nicht mehr nur aus jungen Familien. Neue Wohnquartiere werden zunehmend auch von jungen, kinderlosen Paaren, Singles, Senioren oder "Empty-Nesters" nachgefragt. Neue Wohnformen wie z.B. genossenschaftliche Wohnprojekte, betreutes Wohnen oder Mehrgenerationenwohnen gewinnen an Bedeutung. Neben den Kosten werden spezifische Standortmerkmale aber auch Gestaltungsqualitäten wichtiger. Durch den Wegfall der Eigenheimförderung verändert sich die Struktur der Wohnungsmarktnachfrage zusätzlich. Diesen Herausforderungen müssen sich Kommunen, private Bauträger und Flächenentwickler stellen. Dies gilt nicht nur für bauliche Gestaltungskonzepte sondern auch für die Entwicklung geeigneter Beteiligungsprozesse.

1.2 Vorgeschichte des Pilotprojekts

Das Projektvorhaben zur Entwicklung einer abgestimmten und nachfrageorientierten Qualitätsstrategie für den Städtebau von Neubaugebieten geht aus einem seit Ende 2006 laufenden Analyseprozess in der Stadt Gütersloh hervor. In einer gutachterlichen Studie zur „Evaluation von Bebauungsplanprozessen“ wurde eine Prozessanalyse ausgewählter Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Dabei wurde die städtebauliche und stadtgestalterische Qualität verschiedener Baugebiete in Gütersloh untersucht und den Gründen für die festgestellten, zum Teil deutlichen Qualitätsunterschiede nachgegangen.

Es konnte attestiert werden, dass weniger bauordnungsrechtliche Vorgaben sondern vielmehr die Rahmenbedingungen (z.B. Baulandmanagement) oder die von städtischen Akteuren, Bauträgern und privaten Nachfragern bestimmte Interessenslage ausschlaggebend für die Gestaltungsqualität von Baugebieten sind. Aus der Analyse von Erfolgs- und Hemmnisfaktoren wurden verschiedene Handlungsfelder ermittelt, in denen die Stadt Gütersloh nun Maßnahmen zur Qualitätssteigerung ergreifen will. Hierzu gehört die Erhebung der Ansprüche der Bewohner genauso wie die marktorientierte Entwicklung einer gesamtstädtischen Qualitätsstrategie.

Da in der Stadt Gütersloh ein großer Teil der Baulandentwicklung über örtliche Bauträger geschieht, sind diese im Sommer 2007 in Bezug auf weitere Handlungsschritte der Kommu-

ne angesprochen worden. Die angesprochenen Marktakteure haben ein großes Interesse gezeigt hinsichtlich der Frage, wie eine höhere städtebauliche und gestalterische Qualität auf dem Wohnungsmarkt realisiert werden kann. Sie sehen angesichts sich ausdifferenzierender Nachfragestrukturen den Bedarf, das Baulandangebot anzupassen und eine Baulandstrategie zu entwickeln, die sich insbesondere an den Wohnwünschen von Familien und Senioren orientiert.

Die Bauträger und Flächenentwickler haben darüber hinaus ihr Interesse an eingehenden Informationen zu den Wohnbedürfnissen und der Bedeutung städtebaulicher Qualitäten aus Sicht der Nachfrager bekundet. Um in dieser Frage zu fundierten Erkenntnissen zu gelangen, wurde aufbauend auf der Evaluationsstudie eine Bewohnerbefragung in mehreren Gütersloher Neubaugebieten konzipiert. Die Untersuchung wurde Anfang 2008 anhand einer Fragebogenerhebung und 30 qualitativer Interviews durchgeführt. Die Erhebung zielte dabei nicht auf die Bewertung von Standortqualitäten im klassischen Sinne (ÖPNV-Anschluss, Nahversorgung, Schule etc.), sondern auf die Bewertung der städtebaulichen und stadtgestalterischen Qualitäten des Wohngebietes der Befragten ab. Damit wurden zum ersten Mal Hinweise auf die Wohnzufriedenheit und die gestalterischen Ansprüche der Bewohner Gütersloher Neubaugebiete ermittelt. Die Ergebnisse der Untersuchung dienten als Grundlage für den weiteren Diskussionsprozess mit Bauträgern, Flächenentwicklern aber auch mit der Politik.

Das Pilotprojekt setzt somit an bisherigen Analysen und Diskussionen in Gütersloh an. Darauf aufbauend entwickeln die Städte Gütersloh und Rheda-Wiedenbrück nun gemeinsam und unter Beteiligung von Akteuren der Grundstücks- und Immobilienwirtschaft eine marktorientierte Qualitätsstrategie für zukünftige Baugebiete.

Den vorhergehenden Auseinandersetzungsprozess hat die Stadt Gütersloh durch Erhebungen und Analysen mit eigenen Mitteln organisiert. Die Förderung als Modellprojekt der Nationalen Stadtentwicklungspolitik hat nun eine Ausweitung des Ansatzes auf eine regionale Betrachtung in Kooperation mit der Stadt Rheda-Wiedenbrück ermöglicht und trägt zur Umsetzungsfähigkeit einer akteursübergreifenden Qualitätsstrategie bei. Zudem ermöglicht der Modellansatz die Entwicklung einer Perspektive für die Gesamtregion Ostwestfalen-Lippe.

1.3 Ausgangslage in den Modellstädten Gütersloh und Rheda-Wiedenbrück

Die beiden benachbarten Modellstädte Gütersloh und Rheda-Wiedenbrück zählen zur klein- und mittelstädtisch geprägten Region Ostwestfalen-Lippe. In dieser Wohnungsmarktregion bestehen weitläufige Pendlerverflechtungen, so dass sie im Vergleich zu anderen insbesondere großstädtisch geprägten Wohnungsmarktregionen ein großflächiges Gebiet umfasst.

Die Wohnbaulandentwicklung und Neubautätigkeit konzentriert sich im Wesentlichen auf den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern im unteren und mittleren Preissegment. Beide

Modellstädte steuern jeweils über ein kommunales Baulandmanagement die Entwicklung neuer Baugebiete.

Ogleich die aktuelle Nachfragesituation nach Ein- und Zweifamilienhäusern bislang nicht zu Angebotsüberhängen in diesem Segment führt, trägt die Konkurrenz günstigerer Baulandangebote in benachbarten Kommunen auch unter den privaten Grundstücks- und Immobilienanbietern zur Erkenntnis bei, dass bei einer absehbar nachlassenden Nachfrage zukünftig der günstige Baulandpreis allein nicht mehr kaufentscheidend für die Nachfrage sein wird. Es ist hingegen davon auszugehen, dass in Folge des insgesamt breiten Angebots an Baugrundstücken und einer Zunahme der zum Verkauf stehenden Bestandsimmobilien zukünftig die Nachfrager ihre qualitativen Ansprüche an das Immobilienangebot stärker durchsetzen können. Somit wird u.a. die städtebauliche Gestaltung von Neubaugebieten sowohl für Bauträger zu einem Qualitätsmerkmal, mit dem sie sich auf dem Markt positionieren, als auch für Kommunen, die ihr Baulandangebot im Sinne einer zielgruppengerechten Baulandstrategie anpassen wollen.

1.3.1 Kurzporträt der Modellregion

Die zehn Kilometer voneinander entfernt liegenden Städte Gütersloh und Rheda-Wiedenbrück gehören dem nordrhein-westfälischen Regierungsbezirk Detmold an und liegen dort im Kreis Gütersloh. Der Regierungsbezirk Detmold ist identisch mit der Region Ostwestfalen-Lippe. Er grenzt an die niedersächsische und an die hessische Landesgrenze und umfasst neben dem Kreis Gütersloh die Kreise Herford, Höxter, Lippe, Minden-Lübbecke, Paderborn und die kreisfreie Stadt Bielefeld. Die etwa 6.500 qkm große Region mit ca. 2 Mio. Einwohnern wird vor allem durch kleinere und mittlere Städte sowie unterschiedliche Landschaftsräume wie den Teutoburger Wald, das Weserbergland und die norddeutsche Tiefebene geprägt. Wirtschaftlich vor allem mittelständig orientiert, spielen in Ostwestfalen-Lippe sowohl Stammsitze großer Unternehmen mit internationaler Bedeutung als auch kleinere mittelständische Unternehmen eine bedeutende Rolle als Arbeitgeber. Dabei sind vor allem die Branchen Maschinenbau, Möbelindustrie, Elektroindustrie, Ernährungsgewerbe sowie Medien-, Informations- und Telekommunikationsdienstleistungen vertreten. Auch die Bereiche Gesundheitswirtschaft und Tourismus besitzen in der Region mit zahlreichen Kurorten und jährlich 6 Mio. Übernachtungen eine wichtige wirtschaftliche Bedeutung.

Die Kreisstadt Gütersloh ist mit ca. 96.000 Einwohnern die größte Stadt des Kreises Gütersloh und nach Bielefeld und Paderborn die drittgrößte Stadt in Ostwestfalen-Lippe. Gütersloh ist als Sitz der Miele Vertriebsgesellschaft und der Arvato AG Bertelsmann ein bedeutender Wirtschaftsstandort und wichtiges Arbeitsmarktzentrum in der Region. Die Innenstadt Güterslohs ist durch einen historischen Stadtkern sowie einen zentral gelegenen Stadtpark geprägt. Die Stadt umfasst weiterhin die elf Stadtteile Avenvedde, Blankenhagen, Friedrichsdorf, Kattenstroth, Pavenstädt, Spexard, Sundern, Niehorst, Isselhorst, Ebbersloh,

Hollen. Sowohl Gütersloh als auch Rheda-Wiedenbrück sind über die Bundesautobahn A2 und das Regionalbahnnetz sehr gut überregional angebunden.

Die kreisangehörige Stadt Rheda-Wiedenbrück ist mit ihren ca. 47.000 Einwohnern ungefähr halb so groß wie Gütersloh, umfasst jedoch eine Fläche, deren Größe fast 80% der Fläche von Gütersloh entspricht. Bis zur kommunalen Neugliederung im Jahr 1970 waren Rheda und Wiedenbrück jeweils eigenständige Städte, daher besitzt die heutige Stadt Rheda-Wiedenbrück zwei Stadtkerne. Diese liegen per Luftlinie ca. 2,5 Kilometer von einander entfernt und werden durch die Flora-Westfalica verbunden, einen sich über drei Kilometer erstreckenden öffentlichen Park, der im Rahmen der Landesgartenschau von 1988 entstand. Während der Stadtkern von Wiedenbrück durch die Bebauung der historischen Altstadt geprägt ist, wurde das Zentrum Rheda in den 1970ern umfassend saniert. Die Stadtteile Rheda und Wiedenbrück besitzen jeweils über 20.000 Einwohnern. Weiterhin umfasst die Stadt die vier dörflich geprägten Stadtteile Batenhorst, Nordrheda Ems, St. Vit und Lintel.

	Ostwestfalen-Lippe	Kreis Gütersloh	Stadt Gütersloh	Rheda-Wiedenbrück
Einwohner	2.062.413	351.057	96.248	46.652
Fläche	6.519 km ²	967 km ²	111,99 km ²	88,64 km ²
Einwohnerdichte	316,8 E/km ²	363 E/km ²	860 E/km ²	539 E/km ²
Bevölkerungsentwicklung 1995 – 2000	+2,1%	+5%	+2,5%	+6,6%
Bevölkerungsentwicklung 2000 – 2006	+0,5%	+2,5%	+1,2%	+3,8%
Bevölkerungsentwicklung 2005 – 2006	-0,2%	+0,2%	+0,1%	+0,4%

Abb. 2: Daten der Bevölkerungsentwicklung der letzten zehn Jahre

Quelle: LDS NRW 2008, Stand: 31.12.2006, eigene Berechnungen.

Die Bevölkerungszahl der Region Ostwestfalen-Lippe stagniert derzeit. Während Ende der 1990er Jahre noch ein leichtes Wachstum der Region insgesamt festzustellen war, ist der Bevölkerungsstand seit 2000 nahezu konstant. Jedoch lassen sich deutliche kleinräumige Entwicklungsunterschiede feststellen, die sich zukünftig voraussichtlich weiter verstärken werden. So wird in der Modellrechnung des Statistischen Landesamtes Nordrhein-Westfalen für die östlichen Kreise der Region ein Bevölkerungsrückgang um -5 bis -10 % zwischen 2005 und 2025 prognostiziert. Gleichzeitig wird von einem Bevölkerungswachstum in der Stadt Bielefeld, dem Kreis Gütersloh und insbesondere im Kreis Paderborn ausgegangen (Pestel Institut 2006: 5). Dennoch hat sich das Wachstum im Kreis Gütersloh, der in den 1990er Jah-

ren gegenüber der Region noch überdurchschnittlich stark von der Bevölkerungsentwicklung profitieren konnte, in den letzten fünf Jahren gegenüber den Vorjahren halbiert und scheint derzeit zu stagnieren. Laut Analyse der Bertelsmann Stiftung sind die beiden Modellstädte Gütersloh und Rheda-Wiedenbrück dem Demografietypp „Stabile Mittelstädte und regionale Zentren mit geringem Familienanteil“ zuzuordnen. In der Vergangenheit der letzten zehn Jahre konnte Rheda-Wiedenbrück stets ein deutlich höheres Bevölkerungswachstum verzeichnen als die Stadt Gütersloh.

1.3.2 Charakteristik der Wohnungsmarktregion

Die Wohnungsmarktregion Ostwestfalen-Lippe ist durch weitläufige Pendlerverflechtungen zwischen den zahlreichen Klein- und Mittelstädten geprägt, so dass sie ein großflächiges Gebiet umfasst. Typisch für ländliche und kleinstädtische Siedlungsräume besteht der Wohnungsbestand überwiegend, nämlich zu fast 60%, aus Ein- und Zweifamilienhäusern. Der Wohnungsbestand der Region hat laut Wfa in den letzten 20 Jahren ein starkes Wachstum erfahren und die Anzahl der Wohneinheiten in diesem Zeitraum um etwa 20% erhöht (Wfa 2005: 16).

Die Wohnungsmarktlage in Ostwestfalen-Lippe ist laut einer Befragung von Unternehmen der Wohnungswirtschaft im Jahre 2005 in allen Teilmärkten entspannt bis ausgewogen. Dies äußerte sich in den deutlich über dem landesweiten Durchschnitt liegenden Leerstands- und Fluktuationsquoten, 2005 lagen diese Werte für die Region Ostwestfalen-Lippe mit 2,2% bzw. 11,7% deutlich über den landesweiten Vergleichswerten (Wfa 2005: 16f.). Die Wohnbaulandentwicklung und Neubautätigkeit konzentriert sich weiterhin im Wesentlichen auf den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern im unteren und mittleren Preissegment.

Beide Modellstädte steuern die Baulandentwicklung jeweils über ein kommunales Baulandmanagement. In Gütersloh werden Baugebiete nur dann baurechtlich entwickelt, wenn sich ein fester Anteil der Baugrundstücke in kommunalem Eigentum befindet. Die Stadt Rheda-Wiedenbrück ist im Rahmen des kommunalen Baulandmanagement selbst als Flächenentwicklerin tätig.

Im Jahr 2007 wurden beim Gutachterausschuss für den Kreis Gütersloh (ohne Gütersloh Stadt) 249 Kauffälle für unbebaute Flächen des individuellen Wohnungsbaues registriert (Gutachterausschuss für den Kreis Gütersloh 2008: 10). Damit ist der jährliche Umsatz an Wohnbaugrundstücken seit 1997 um etwa die Hälfte zurückgegangen. Die erzielten Grundstückspreise lagen in den Jahren 2006 und 2007 inklusive Erschließungskosten zwischen 70 Euro/qm in mäßiger Lage bis 240 Euro/qm in guter Lage. (ebenda: 18).

Auf dem Markt der bebauten Grundstücke mit Ein- u. Zweifamilienhäusern wurden 2006 und 2007 jährlich ca. 440 Kauffälle im Kreis Gütersloh festgestellt. Das Preisniveau ist in diesem Segment je nach Lage sehr unterschiedlich. Für eine neu erbaute Doppelhaushälfte mit rd. 120 m² Wohnfläche und ca. 300 m² Grundstücksfläche in mittleren Wohnlagen wurden durchschnittlich rd. 208.000,- € bezahlt (ebenda: 36).

Laut Grundstücksmarktbericht für die Stadt Gütersloh wurden im Jahre 2007 in der Stadt 90 Kauffälle über unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau registriert. Damit hat der Umsatz in den letzten zwei Jahren leicht abgenommen, liegt jedoch derzeit über dem Wert von 2004 (Gutachterausschuss für die Stadt Gütersloh 2008: 17). Der mittlere Baulandpreis betrug 2007 inkl. Erschließungskosten 197 Euro/qm. In den letzten fünf Jahren (2003 – 2007) wurden für Baugrundstück des individuellen Wohnungsbaus in Gütersloh durchschnittlich etwa 200 Euro pro Quadratmeter inklusive Erschließung gezahlt.

Im Jahre 2007 wurden laut Grundstücksmarktbericht in Gütersloh 217 Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Erbbaurecht) und 35 Mehrfamilienhäuser verkauft (ebenda: 23). Gleichzeitig zeigte der Markt für Eigentumswohnungen mit 248 Verkaufsfällen einen ähnlich hohen Umsatz (ebenda: 35).

	mäßige Lagen	mittlere Lagen	gute Lagen
Gütersloh, Kernstadt	150	200	250
Stadtteile	ca. 140	ca. 160	ca. 195

Abb. 3: Durchschnittlich erzielte Grundstückspreise für individuellen Wohnungsbau in Gütersloh

Quelle: Gutachterausschuss für die Stadt Gütersloh 2008: 54

In der Stadt Rheda-Wiedenbrück variierte das Preisniveau im individuellen Wohnungsbau laut Wohnungsmarktbericht für den Kreis Gütersloh zwischen 240 Euro/qm für Wohnbau-land in guter Lage, 160 Euro/qm in mittlerer und 95 Euro/qm in mäßiger Lage im Jahr 2007 (Gutachterausschuss für den Kreis Gütersloh 2008).

	mäßige Lagen	mittlere Lagen	gute Lagen
Rheda-Wiedenbrück	95	160	240

Abb. 4: Durchschnittlich erzielte Grundstückspreise für individuellen Wohnungsbau in Rheda-Wiedenbrück

Quelle: Gutachterausschuss für den Kreis Gütersloh 2008

Die Baulandpreise kommunal entwickelter Flächen liegen zumeist deutlich unter den Preisen des normalen Geschäftsverkehrs (Gutachterausschuss für den Kreis Gütersloh 2008: 13). Der Fachbereich Immobilienmanagement der Stadt Rheda-Wiedenbrück bietet Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser an, z.B. im Ortsteil Rheda in guter Lage am nördlichen Ortsrand (exklusive Erschließungskostenanteil) und ebenso im dörflichen Ortsteil Lintel (inklusive Erschließungskostenanteil) für jeweils 85,- bis 100,- Euro/qm (Stadt Rheda-Wiedenbrück 2008).

Im Jahr 2006 wurden laut Angaben des Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik (LDS NRW) 142 Wohnungen in Rheda-Wiedenbrück fertig gestellt, das sind fast 100 weniger als im Jahr zuvor und der niedrigste Stand an jährlichen Wohnungsfertigstellungen seit 25 Jahren (LDS NRW 2008).

Satzungsbeschluss
des Bebauungsplans

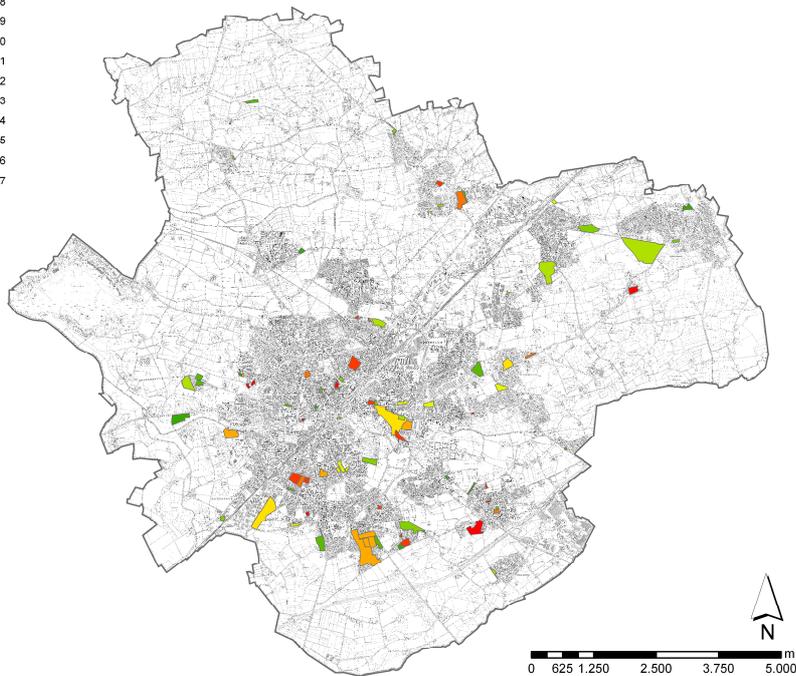
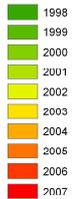


Abb. 5: Baugebietsausweisungen der Jahre 1998 bis 2007 in Gütersloh

Quelle: eigene Darstellung, Datengrundlage der Stadt Gütersloh, Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte DGK

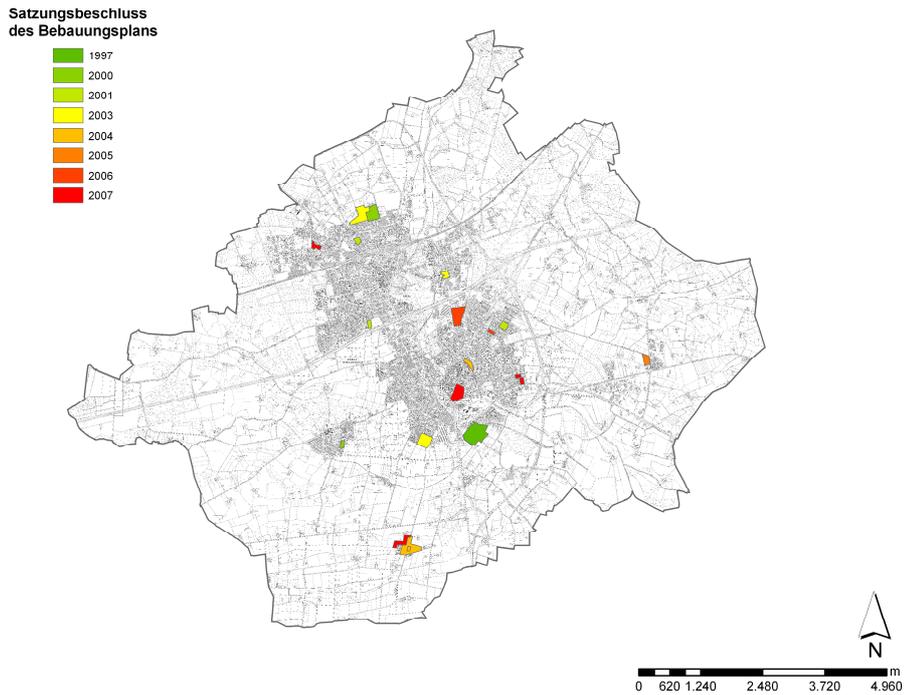


Abb. 6: Baugebietsausweisungen der Jahre 1998 bis 2007 in Rheda-Wiedenbrück

Quelle: eigene Darstellung, Datengrundlage der Stadt Rheda-Wiedenbrück, Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte DGK

1.3.3 Praxis der Wohngebietsentwicklung in den Modellstädten

Die Verfahrenspraxis der Wohngebietsentwicklung in den beiden Städten Gütersloh und Rheda-Wiedenbrück zeichnet sich zum Einen durch grundsätzliche Gemeinsamkeiten in der pragmatischen Herangehensweise und im Umgang mit Flächenentwicklern und zum Anderen durch spezifische Verfahrensansätze z.B. im kommunalen Bodenmanagement aus.

So wurde bei der bisherigen Entwicklung von Neubaugebieten in der Regel die Formulierung von Gestaltungsprinzipien der zügigen Schaffung von Flächenangeboten nachgeordnet. Städtebauliche Gestaltungselemente werden zwar im städtebaulichen Entwurf entwickelt, jedoch während des Planungsprozesses häufig nicht konsequent in der baurechtlichen Umsetzung durchgesetzt. Bei der Entwicklung besonderer Neubauvorhaben wird der städtebaulichen und architektonischen Gestaltung insbesondere in Gütersloh eine erhöhte Aufmerksamkeit während des ganzen Verfahrens gewidmet.

> Phase der strategischen Rahmensetzung

In der Phase der strategischen Rahmensetzung liegt für Gütersloh wie für Rheda-Wiedenbrück derzeit keine differenzierte Betrachtung der Wohnungsmarktnachfrage vor.

Instrumente der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung werden in beiden Städten nicht angewendet. Die Marktentwicklung wird lediglich in Form von Expertenmeinungen im Wohnungsmarkt tätiger Akteure wie Architekten und Bauträger registriert.

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Rheda-Wiedenbrück geht auf eine Fassung aus dem Jahr 1986 zurück und kann schon wegen seiner mangelnden Aktualität keine gültigen Aussagen zum Wohnflächenbedarf treffen. Strategische Ziele für die Wohnbaulandentwicklung sind in Bezug auf einzelne Zielgruppen oder Segmente nicht konkretisiert. Die Stadt Rheda-Wiedenbrück hält sich grundsätzlich mit ihrem Baulandangebot für alle Nachfragergruppen offen und differenziert das Angebot kaum aus. Mit der Entwicklung einer Solarsiedlung Ende der 1990er Jahre reagierte die Stadt auf die Nachfrage in diesem Marktsegment. Dieses Gebiet blieb jedoch in konzeptioneller Hinsicht eine Ausnahmeentwicklung.

Strategische Ziele für die Wohnbaulandentwicklung in Gütersloh liegen im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes bzw. des Flächennutzungsplans vor, dort wird der zu erwartende quantitative Bedarf dargestellt. Eine Nachfrageanalyse und differenzierte Ziele für einzelne Segmente und Nachfragergruppen werden nicht formuliert. Im Stadtentwicklungskonzept sind Ansätze für eine zielgruppenorientierte Flächenentwicklung dargestellt. In Gütersloh werden Baugebiete nur dann baurechtlich entwickelt, wenn ein fester Anteil der Baugrundstücke in kommunales Eigentum übergeht.

Die Stadt Rheda-Wiedenbrück ist als Entwicklerin von ca. der Hälfte der derzeit angebotenen Baugrundstücke im Stadtgebiet tätig. Die Vergabe erfolgt bevorzugt an junge Familien mit Kindern und geringem Einkommen. Eine weitere Differenzierung von Nachfragergruppen und eine daran orientierte strategische Flächenentwicklung gab es bisher in der städtischen Grundstückspolitik nicht. Die Differenzierung wurde dem Markt überlassen.

Gütersloh engagiert sich durch Veröffentlichungen und Veranstaltungen für eine kommunale Baukultur, dabei stehen jedoch Beispiele für gute Architektur im Vordergrund, die Vermittlung städtebaulicher Qualitäten wurde in diesem Rahmen bislang wenig thematisiert.

> Phase der städtebaulichen Konzeption

In der Phase der städtebaulichen Konzeption stehen in beiden Städten vielfach Fragen der Erschließung und Bodennutzung im Vordergrund. Städtebauliche Gestaltungselemente werden entsprechend der geringen Differenzierung und Konkretisierung städtebaulicher Ziele im Entwurf von Wohngebieten oftmals nur zurückhaltend eingebracht. Vorhaben privater Flächenentwickler und umfangreiche Entwurfsaufgaben werden häufig durch private Stadtplanungsbüros entworfen. Städtebauliche Gestaltungsvorgaben formulieren die Städte dabei meist nicht, sie beschränken sich auf Entwurfskorrekturen.

Im Rahmen der Vorentwurfsphase werden städtebauliche Ziele oder Entwurfsprinzipien in beiden Städten wenig differenziert ausformuliert. Eine strategische Profilbildung potenzieller Baugebiete ist dementsprechend gering ausgeprägt. Die Verknüpfung von Zielen und

Gestaltungs- sowie Entwurfsprinzipien ist insgesamt gering und die Durchführung städtebaulicher Wettbewerbe bleibt die Ausnahme.

Grundsätzliche Entwurfsprinzipien für Neubaugebiete beispielsweise in Form eines Gestaltungsleitfadens gibt es in beiden Städten nicht. Es bestehen jedoch verwaltungsintern abgestimmte Gestaltungsprinzipien z.B. für die Farbgestaltung der Dachlandschaften oder die Platzierung von Nebenanlagen.

Gütersloh besitzt seit über zehn Jahren einen Gestaltungsbeirat, der zu stadtgestalterisch bedeutsamen Vorhaben Stellung nimmt und den Planungsausschuss und die Verwaltung berät. Die Entwicklung neuer Wohngebiete fiel bislang nicht in den Tätigkeitsbereich des Gestaltungsbeirates. In Rheda-Wiedenbrück wird derzeit ein Gestaltungsbeirat eingerichtet.

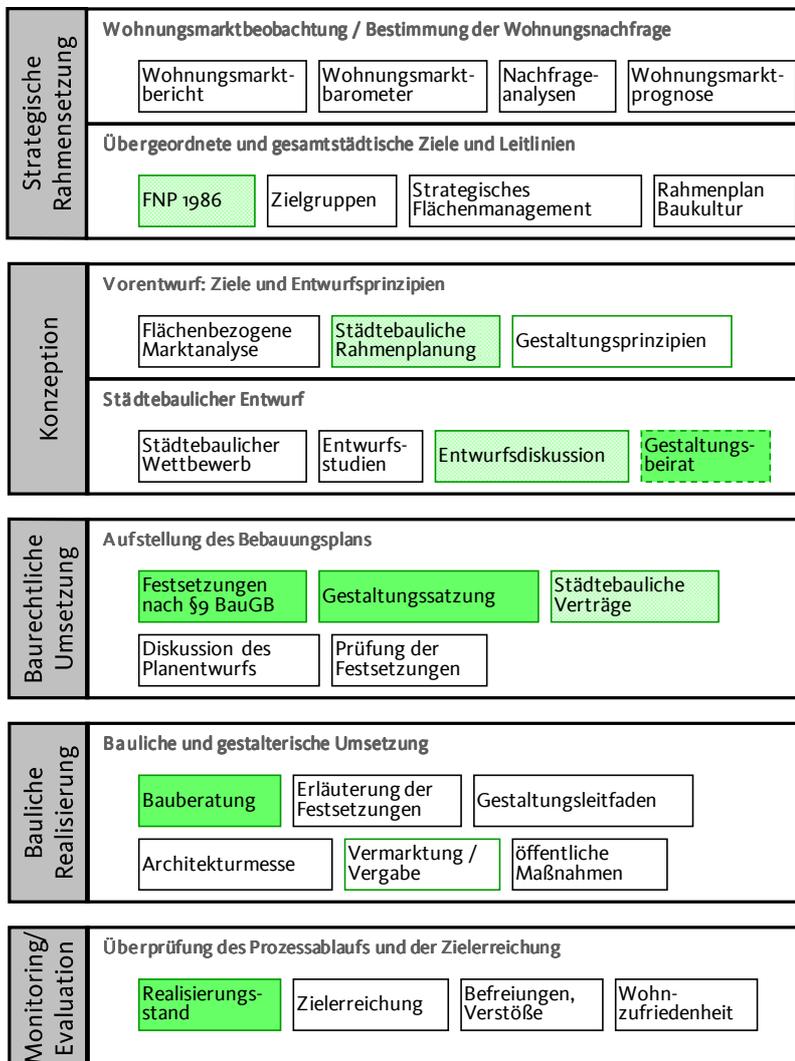


Abb. 7: Kommunale Instrumente zur Sicherung von Gestaltungsqualität in Rheda-Wiedenbrück

Quelle: eigene Darstellung

> Phase der baurechtlichen Umsetzung

Die Phase der baurechtlichen Umsetzung im Bebauungsplan ist oftmals durch die Umsetzungsorientierung und das Ziel einer zügigen Planreife geprägt. Restriktionen vor Ort und städtebaulicher Anspruch bestimmen in der Regel den Verfahrensumfang und die Bearbeitungstiefe. Dabei erfolgt die Übersetzung des städtebaulichen Entwurfs in baurechtliche Vorgaben teilweise pragmatisch: Aus Gründen der Rechtssicherheit und zur Schaffung eines bauherrenfreundlichen Flächenangebots wird in der Regel eine geringe Festsetzungstiefe verfolgt.

Ziele und Inhalte der einzelnen Bearbeitungsphasen werden nur selten im Team innerhalb der Verwaltung diskutiert. Es gibt kaum inhaltliche Rückkopplungen zwischen städtebaulichem Entwurf und baurechtlicher Umsetzung. Extern erarbeitete Bebauungspläne umfassen oftmals umfangreichere und detailliertere Festsetzungen mit dem Ziel, die bauliche Umsetzung des vom Bauträger mit verantworteten städtebaulichen Konzepts zu erleichtern.

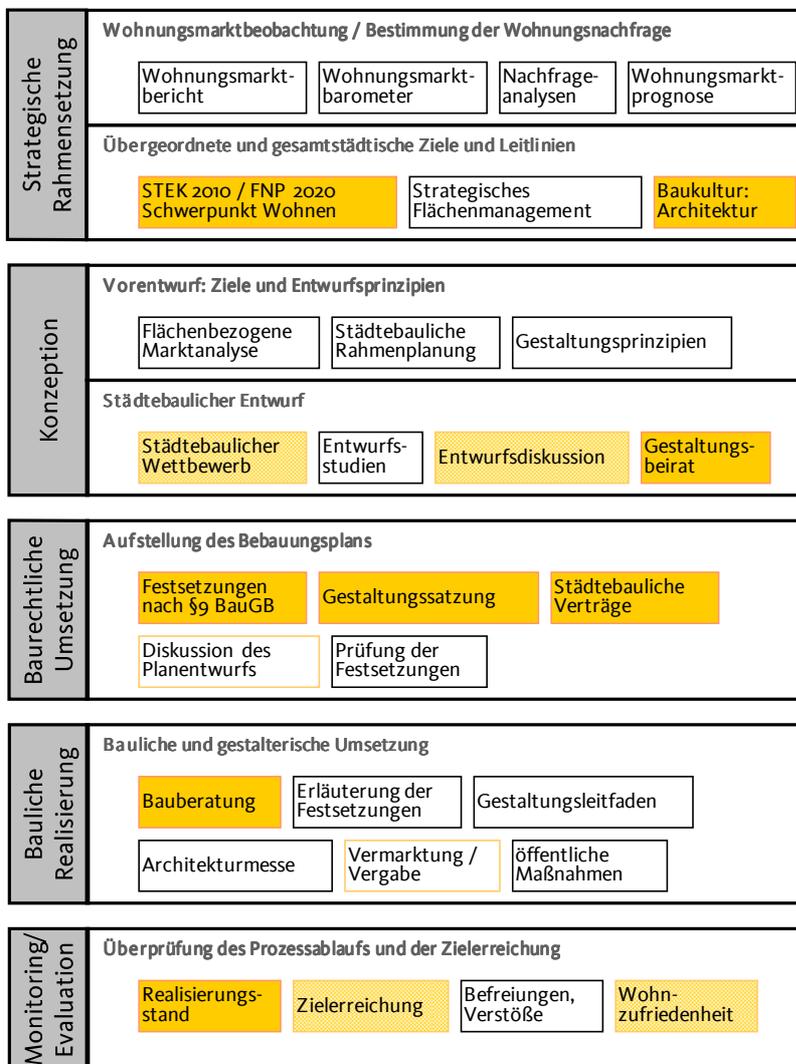


Abb. 8: Kommunale Instrumente zur Sicherung von Gestaltungsqualität in Gütersloh

Quelle: eigene Darstellung

> Phase der baulichen Realisierung

Die bauliche Realisierung neuer Wohngebiete wird in der Regel in beiden Städten nicht mit besonderen Beratungs- und Informationsinstrumenten begleitet. Die zuständigen Sachbearbeiter beraten die Bauherren jeweils individuell. Die jeweilige Ausnahme stellt in Gütersloh das städtebaulich anspruchsvolle Baugebiet Fritz-Blank-Straße und in Rheda-Wiedenbrück die Solarsiedlung dar, für welche eine Infobroschüre mit Bebauungsentwürfen beteiligter Architekten herausgegeben wurde. Die Bauherren wurden in diesem Fall zudem durch eine Energieberaterin der Stadt betreut und in der Umsetzung an städtebauliche Verträge gebunden.

Im Rahmen des kommunalen Baulandmanagements der Stadt Gütersloh wird die Realisierung städtebaulicher Qualitäten unzureichend berücksichtigt. Die Einflussnahme auf die Preisentwicklung und die Versorgung mit preisgünstigen Bauflächen steht im Vordergrund. Teilweise erschwert die Vergabepaxis im kommunalen Baulandmanagement sogar die Durchsetzung städtebaulicher Qualitäten.

Ein grundsätzliches Problem zur Umsetzung städtebaulicher Qualitäten in der Realisierungsphase liegt in der Genehmigungsfreistellung nach §67 der Landesbauordnung NRW. Danach entfällt zum Zwecke der Verfahrensbeschleunigung regelmäßig die Bauberatung. Jedoch prüft die Bauordnung die vorgelegten Bauunterlagen dennoch. Weiterhin wird die Umsetzungsqualität - wie in anderen Städten auch - oftmals dadurch eingeschränkt, dass Befreiungen von Planfestsetzungen häufig vorkommen.

Die Abstimmung zwischen der Bauordnung und der Stadtplanung erfolgt in Rheda-Wiedenbrück unmittelbar, da beide Abteilungen in einem Fachbereich liegen. In Gütersloh sind teilweise Abstimmungsmängel zwischen den beiden zuständigen Fachbereichen festzustellen.

> Phase des Monitoring und der Evaluation

Mit der gutachterlichen Fallstudie zu ausgewählten Bebauungsplanverfahren hat Gütersloh eine umfassende Evaluation der Entwicklungsprozesse begonnen. Die Erfahrungen bspw. aus den ‚besonderen‘ Prozessbausteinen der Fallstudie Fritz-Blank-Straße sollen zukünftig auch in ‚alltägliche‘ Bebauungsplanprozesse eingebunden werden.

Die Zielerreichung städtebaulicher Planungen von Neubaugebieten wird in Rheda-Wiedenbrück bislang nicht evaluiert. Die städtebauliche Bewertung wird von der Öffentlichkeit und der Kommunalpolitik meist als Geschmackssache verstanden. Auch für das Modellprojekt der Solarsiedlung wurde keine Evaluation des Verfahrens und der Festsetzungswirkungen durchgeführt. Die Modellsiedlung konnte bislang keine Impulswirkung auf spätere Verfahren entfalten.

2 Projektbeschreibung

Das Pilotprojekt „Perspektiven der regionalen Baukultur in Ostwestfalen-Lippe“ hat die Entwicklung einer kommunalen Handlungsstrategie für qualitativollen und nachfrageorientierten Städtebau in neuen Baugebieten des individuellen Wohnungsbaus zum Inhalt.

2.1 Projektinhalt und Akteure

Im Zentrum des Pilotprojektes stand ein moderierter Diskussions- und Austauschprozess zahlreicher an der Baulandentwicklung beteiligter und interessierter Akteure in der Region. Dieser Prozess umfasst den interkommunalen Austausch der Projektpartner der beiden Modellstädte untereinander, den fachbereichsübergreifenden Austausch innerhalb der beiden Verwaltungen und nicht zuletzt den Austausch zwischen Verwaltung, Politik und privaten Akteuren. Diese Diskussionen wurden im Rahmen des Projektes durch eine Analyse der Rahmenbedingungen, Handlungsoptionen und Ansprüche der verschiedenen Marktakteure unterstützt.

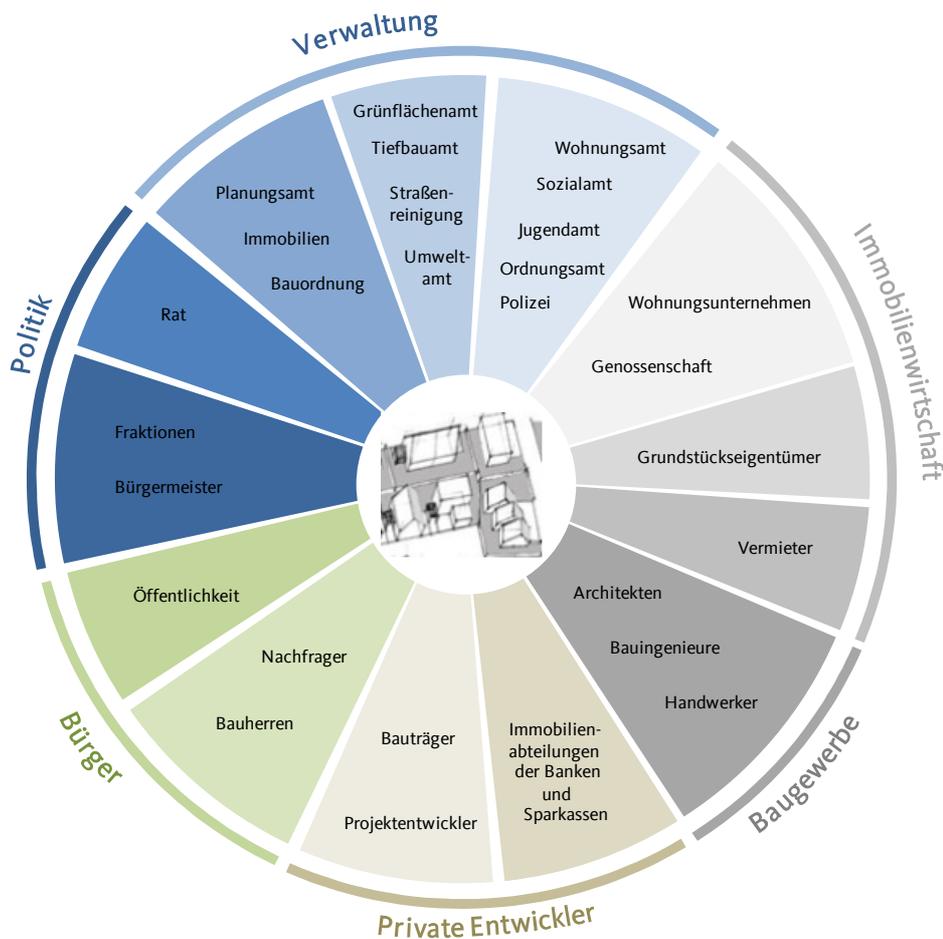


Abb. 9: Akteure im Prozess der Baulandentwicklung

Quelle: eigene Darstellung

Das Projekt beruht auf der zentralen Annahme, dass städtebaulich attraktive Baugebiete das Ergebnis eines gelungenen Entwicklungsprozesses sind, in dem kommunale Planer, Baufinanzierer, Flächenentwickler, Bauträger, Architekten und Nachfrager einen gemeinsamen und tragfähigen Interessenskonsens finden. Eine umsetzungsorientierte Qualitätsstrategie muss aus diesem Grunde die Ansprüche und Interessen der einzelnen Akteure berücksichtigen und auf die unterschiedlichen Prozessphasen in der Entwicklung eines neuen Wohngebietes ausgerichtet sein.

Gegenstand der Gespräche und Diskussionen im Rahmen des Pilotprojektes waren deshalb zum einen die Gestalt und Qualität neuer Wohngebiete und zum anderen der Prozess zu deren Entwicklung. Die beteiligten Akteure aus der Immobilienwirtschaft und der kommunalen Verwaltung wurden in verschiedenen Workshop-Runden angeregt, sich mit dem Verfahren, den Instrumenten und dem Ablauf des Entwicklungsprozesses neuer Wohngebiete auseinanderzusetzen und sich gleichzeitig über die Inhalte städtebaulicher Gestaltung auszutauschen.

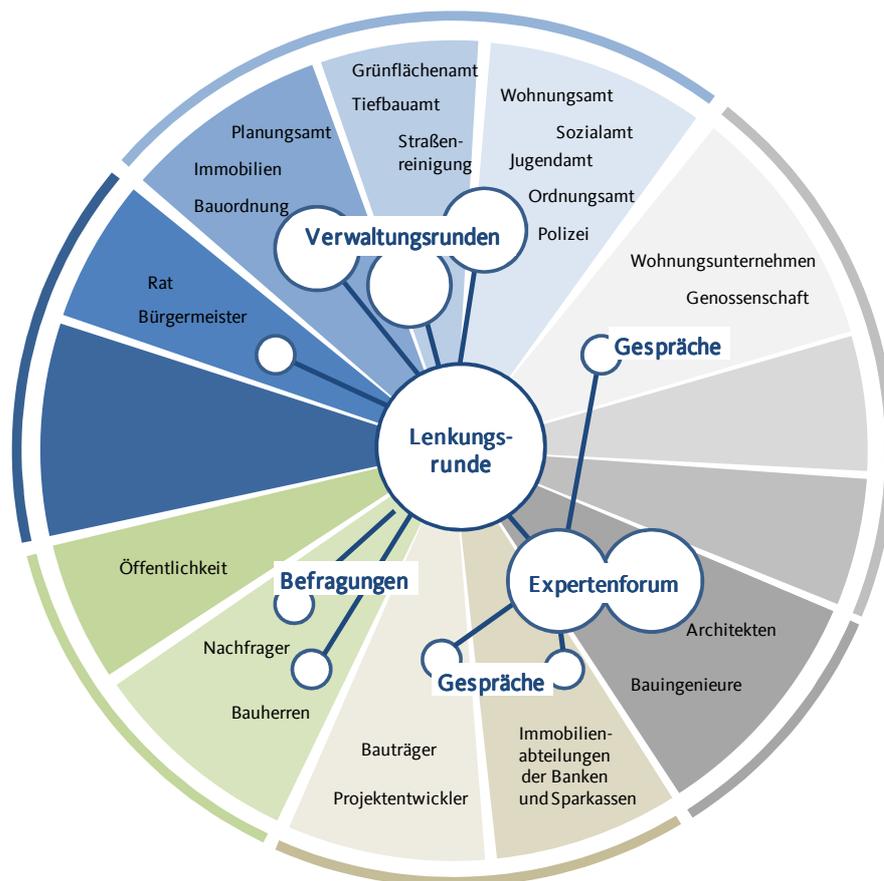


Abb. 10: Übersicht der Diskussions- und Beteiligungsformen

Quelle: eigene Darstellung

Zur Beteiligung der zahlreichen Akteure der Verwaltung, der Bau- und Immobilienwirtschaft sowie unterschiedlicher Nachfragegruppen wurden mehrere Workshop-Verfahren sowie Befragungen angewandt. Die regionalen Akteure des Grundstücks- und Immobilienmarktes

wurden in Workshops und Expertengesprächen eingebunden. Aus der Bürgerschaft der beiden Modellstädte wurden Vertreter unterschiedlicher Nachfragergruppen als Teilnehmer einer Befragung sowie als Gesprächspartner qualitativer Interviews an dem Projekt beteiligt.

Ziel der moderierten Diskussionsrunden sowie ergänzender Einzelgespräche mit zentralen Akteuren war es, Perspektiven, Einschätzungen und Vorschläge zu sammeln, so dass die Projektpartner der beiden Modellstädte in der Lenkungsrunde abgestimmte und umsetzungsorientierte Qualitätsansätze für die zukünftige Baulandentwicklung formulieren konnten. Zudem sollten die unterschiedlichen Akteure wie Bauträger, Investoren, Baufinanzierer und Bürger frühzeitig in die Auseinandersetzung eingebunden werden, um eine Strategie für zukünftige Wohngebiete auf breite Schultern stellen zu können. Das Projekt hatte zum Ziel, eine abgestimmte kommunale Handlungsstrategie in Form eines politischen Grundsatzbeschlusses anzustoßen.

Zur Bearbeitung des Pilotprojektes hat der Fachbereich Stadtplanung der Stadt Gütersloh (Initiator und Projektträger) die Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Stadtplanung/ Bauordnung der Stadt Rheda-Wiedenbrück (ebenfalls Projektträger) initiiert. Die Fachbereichsleiter haben eine Lenkungsgruppe gebildet, welche die Bearbeitung des Projektes steuert. Die wissenschaftliche Bearbeitung erfolgt durch das Büro Planersocietät aus Dortmund. Die Vernetzung des Projektes innerhalb der Region Ostwestfalen-Lippe erfolgt über einen regelmäßigen Wissensaustausch mit Verwaltungsvertretern anderer Stadtplanungsämter der Region.

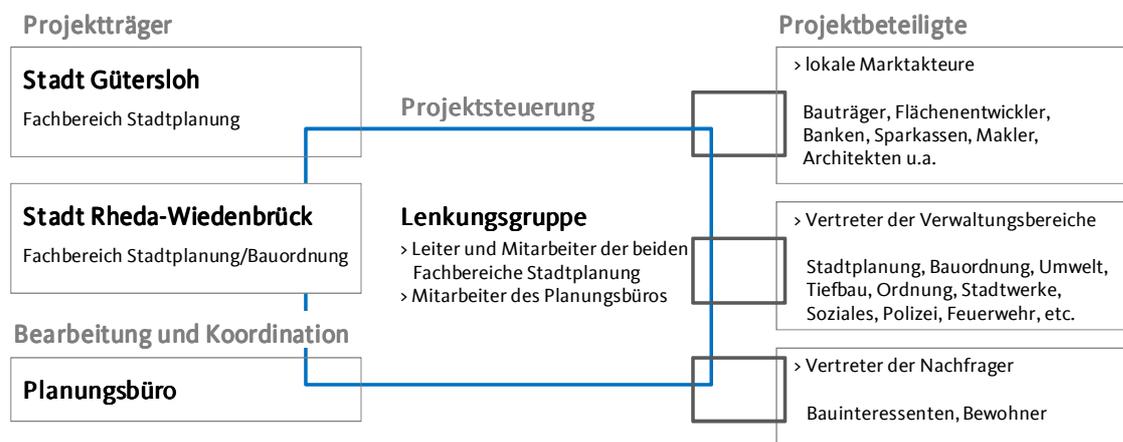


Abb. 11: Übersicht der Projektakteure

Quelle: eigene Darstellung

2.2 Projektziele und projektspezifische Forschungsleitfragen

Zentrales inhaltliches Ziel des Projektes ist es, die unterschiedlichen Interessenslagen der Akteure am Grundstücks- und Immobilienmarkt und deren Anforderungen an die Gestaltung neuer Baugebiete zu analysieren, um diese in abgestimmten Qualitätskriterien und einer gemeinsamen Strategie für qualitätvollen Städtebau zusammenzuführen sowie in kommunales Handeln umzusetzen. Daraus ergeben sich als Teilziele die folgenden Projektschritte:

- › ein Überblick über kommunale Handlungsoptionen, Qualitätsstrategien und Instrumente in der Praxis, die Darstellung der spezifischen Voraussetzungen und Erfahrungen in Gütersloh und Rheda-Wiedenbrück,
- › eine Erhebung der Wahrnehmung und der Ansprüche unterschiedlicher Nachfragegruppen an städtebauliche Gestaltung und Entwicklungsprozesse,
- › die Erhebung der Perspektive von Bauträgern, Investoren und Baufinanzierern und die Darstellung von Marktmechanismen im Zusammenhang von Gestaltungsqualitäten.

Darauf aufbauend hat das Projekt mit der Entwicklung einer Qualitätsstrategie das Ziel, einen akteursübergreifenden Kommunikationsprozess zu initiieren. Teilziele sind die folgenden Projektschritte:

- › ein fachbereichsübergreifender Dialog und ein interkommunaler Austausch zwischen den Verwaltungsakteuren,
- › ein Dialog zwischen kommunalen Planern und privaten Akteuren des Grundstücks- und Immobilienmarktes,
- › eine Diskussion und Konsensbildung zu gestalterischen und prozessualen Zielen,
- › die Abstimmung einer gemeinsamen Handlungsstrategie und Umsetzung dieser in verbindliche Handlungsanweisungen für die Verwaltung und in Zielvereinbarungen mit den privaten Markakteuren.

Darüber hinaus hat das Projekt zum Ziel, übertragbare Ansätze für andere Städte und Regionen herauszuarbeiten.

Die zentralen Leitfragen des Pilotprojektes „wohn.bau.kultur“ lauten:

1. Welche Qualitätsansprüche stellen kommunale Akteure, private Anbieter (Bauträger, Flächenentwickler) und Nachfrager an ein Wohnquartier - heute und zukünftig?
 - > Wodurch wird die Qualität eines Wohngebiets bestimmt? An welchen Kriterien lässt sich städtebauliche Qualität beurteilen?
 - > Welche Rolle spielt die Perspektive der unterschiedlichen Akteure bei der Bewertung von Qualitäten?
2. Welchen Stellenwert besitzen diese Qualitätskriterien bei der Entscheidung für eine Wohnform und einen Wohnstandort bei den Nachfragern?
 - > Welche Qualitäten überzeugen die Nachfrager?
 - > Welche Argumente sind für die kommunalen Akteure und für die privaten Akteure entscheidend?
3. Welche Einflussmöglichkeiten besitzen die Kommunen zur Steigerung der Qualität der Stadtgestalt vor dem Hintergrund eines zumeist privaten Anbietermarktes?
 - > Welche Instrumente und Strategien stehen den kommunalen Akteuren zur Verfügung?
 - > Wie lässt sich der Prozess mit zahlreichen Akteuren gestalten?
4. Wie kann eine interkommunal abgestimmte und umsetzungsorientierte Qualitätsstrategie für eine qualitätvolle Städtebaukultur entwickelt werden?
 - > Was sind die zentralen Ansätze für eine Qualitätsstrategie?
5. Wie viel Gemeinsamkeit ist erforderlich und möglich?
 - > Wie kann eine interkommunale Abstimmung aussehen?
 - > Wie unterscheiden sich die Strategien in GT und RW?
6. Welche Rahmenbedingungen können die Entwicklung einer regional abgestimmten Qualitätsstrategie fördern?
 - > Welche Voraussetzungen sind notwendig?
 - > Welche Voraussetzungen fördern oder hemmen die Strategie?

Das Pilotprojekt hat auf diese Fragen die folgenden Antworten gefunden:

2.2.1 Welche Qualitätsansprüche stellen kommunale Akteure, private Anbieter und Nachfrager an ein Wohnquartier - heute und zukünftig?

Gegenstand des Forschungsprojektes ist der Prozess zur Entwicklung, Umsetzung und Sicherung städtebaulicher Qualitäten von Wohnungsneubaugebieten. Eine grundlegende und wiederkehrende Frage in der Auseinandersetzung mit den beteiligten Akteuren lautet deshalb: Was ist guter Städtebau? Bzw. wodurch wird die Qualität eines Wohngebiets bestimmt? Und anhand welcher Kriterien lässt sich städtebauliche Qualität beurteilen?



Abb. 12: Was ist guter Städtebau?

Quelle: eigene Darstellung

Die Diskussionen haben deutlich gemacht, dass sich die Qualität eines Wohngebietes auf Grund der vielfältigen Ansprüche der unterschiedlichen Akteure und Nutzer und nicht zuletzt wegen der Langfristigkeit der baulichen Maßnahmen an zahlreichen unterschiedlichen Interessen und Ebenen messen lassen muss (z.B. Kinderfreundlichkeit, Barrierefreiheit, ökologische und soziale Nachhaltigkeit, Vermarktbarkeit, Bodenrendite, Finanzierungsrahmen, Energieeffizienz, sparsamer Umgang mit dem Boden, Anpassungsfähigkeit).

Die grundlegende Frage, was guter und was schlechter Städtebau ist, ist somit keine Frage des Geschmacks. Denn es geht in der Auseinandersetzung um qualitätvollen Städtebau nicht darum, ob Flachdächer besser gefallen oder Satteldächer. Städtebauliche Qualität erwächst aus fachlicher Sicht vielmehr aus der grundlegenden Frage über das Verhältnis von bebautem und unbebautem Raum zueinander und über die Lösung unterschiedlicher Nutzungsansprüche an einem Ort.

Vier Grundsätze guten Städtebaus

In der Auseinandersetzung des Modellprojektes wurde deutlich, dass städtebauliche Qualität zunächst als Dualismus aus Gestalt und Funktion wahrgenommen wird. Die meisten Nachfrager betonen bei der Bewertung eines Wohngebiets vor allem die Seite der zweckmäßigen Funktion. So äußert sich städtebauliche Qualität darin, dass die bauliche Gestaltung des Wohngebiets den eigenen funktionalen Ansprüchen, Nutzungswünschen und Raumbedarfen für häusliche Tätigkeiten entspricht. Die andere Seite städtebaulicher Qualität beschreibt die ästhetische Gestaltung und individuell wahrnehmbare Atmosphäre eines Siedlungsgebiets. Für die Nachfrager, zumeist städtebauliche Laien, äußert sich die gestalterische Harmonie in einem Wohngebiet, wenn es als „schön“ empfunden wird, ohne dass dies unbedingt an bestimmten Merkmalen festgemacht werden kann. Ihre detaillierte Bedeutung ist regelmäßig nur für Fachleute aus Architektur und Städtebau zu erkennen und umzusetzen.



Abb. 13: Dualität städtebaulicher Qualität I

Quelle: eigene Darstellung

In der weiteren Auseinandersetzung des Modellprojektes wurden zwei zusätzliche Ebenen städtebaulicher Qualität deutlich, die einen weiteren Dualismus in der Bewertung guter Wohngebiete vertreten: Wirtschaftlichkeit und Beständigkeit.

Auf der einen Seite lässt sich die Qualität eines Wohngebiets als Produkt der Baulandentwicklung an seiner Wirtschaftlichkeit, Rentabilität bzw. Kostenbilanz bemessen. Insbesondere die Akteure der Immobilienwirtschaft machten deutlich, dass ein gutes Baugebiet der aktuellen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt entsprechen muss. Städtebauliche Qualität zeigt sich aus ihrer Perspektive darin, dass die einzelnen Baugrundstücke und Immobilien zügig und vollständig verkauft werden können. Städtebauliche Strukturen sind mitbestimmend dafür, dass die einzelnen Objekte marktgängig sind und dass die Erschließungs- und Herstellungskosten im Finanzierungsrahmen der beabsichtigten Nachfragegruppe bleiben.

Auch für die Kommune spielen finanzielle Argumente eine Rolle bei der Bewertung städtebaulicher Qualitäten. Insbesondere die Dimensionierung und Gestaltung öffentlicher Freiflächen, Grünanlagen und Straßenräume hat Einfluss auf die durch die Gemeinde zu tragenden Folgekosten.

Auf der anderen Seite hat die Qualität eines Wohngebiets eine weitreichende zeitliche Dimension. Als langlebiges, grundlegende Lebensbereiche betreffendes und zugleich insgesamt sehr unflexibles Gut ist ein Wohngebiet an seiner Beständigkeit im Sinne einer langfristigen Nutzbarkeit und stabilen Wertentwicklung zu messen. Insbesondere aus kommunaler Perspektive haben Fragen der langfristigen Attraktivität und Wohnzufriedenheit sowie der Anpassungsfähigkeit an sich wandelnde Wohnansprüche an Bedeutung gewonnen.



Abb. 14: Dualität städtebaulicher Qualität II

Quelle: eigene Darstellung

Die Bewertung städtebaulicher Qualität muss sich also auf ein mehrdimensionales Kriteriengerüst stützen, welches Widersprüche zwischen den vier grundsätzlichen Anforderungen in sich birgt. Die Untersuchungen, Gespräche und Befragungen im Rahmen des Modellprojektes haben gezeigt, dass die verschiedenen Akteure grundsätzlich auf ein gemeinsames Verständnis von städtebaulicher Qualität basierend auf den genannten vier Grundsätzen zurückgreifen können. Darüberhinaus setzen die Akteure aus ihrer jeweiligen Perspektive jedoch unterschiedliche Schwerpunkte.

Perspektiven der Akteursgruppen

Die Ansprüche von Entwicklern und Bauträgern beziehen sich auf gute Vermarktungsmöglichkeiten der einzelnen Grundstücke und Immobilien. Je nach Tätigkeitsbereich wird neben der Erstvermarktung auch die spätere Verwertung auf dem Gebrauchtimmobiliemarkt berücksichtigt. In beiden Situationen sind der Charakter des Gebietes bzw. die unmittelbare Nachbarbebauung (Image und Lage im Gebiet) wichtige Faktoren der Vermarktbarkeit. Zudem ist ein eigenständiger Gebietscharakter hilfreich, um den Kunden eine Vorstellung vom zukünftigen Wohnstandort (Image) vermitteln zu können.

Makler bevorzugen deshalb einerseits eine abgestimmte Gebiets- und Gebäudegestaltung ohne auffällige Ausreißer. Andererseits sind Möglichkeiten der individuellen Objektgestaltung ebenfalls wichtig, sobald sie von den Nachfragern gewünscht werden.

Ein zentrales Qualitätskriterium aus Sicht von Entwicklern und Bauträgern ist ein zügiges Entwicklungsverfahren. Zum einen kann nur ein kurzer Planungszeitraum garantieren, dass das Angebot noch der zu bedienenden Nachfrage entspricht. Zum anderen wird die gewünschte Rendite nur erzielt, wenn die vollständige Vermarktung und Realisierung innerhalb eines kurzen Zeitraums erreicht wird. Laut Aussage der Entwickler würden die durch ein schnelles Verfahren eingesparten Zinsen sogar höhere Verfahrenskosten ausgleichen.

Denn Qualität ist auch eine Kostenfrage: Die Gesamtkosten müssen für die Nachfrager finanzierbar bleiben. Aus Sicht der Architekten und Bauingenieure zeigt sich Gestaltungsqualität jedoch nicht nur in der Hochwertigkeit bzw. Hochpreisigkeit von Materialien, sondern auch in der Qualität von Konstruktion und Verarbeitung und in der Passgenauigkeit baulicher Lösungen. Es geht also insgesamt darum, dass zur Verfügung stehende Geld an den richtigen Stellen und zum richtigen Zeitpunkt auszugeben.

Aus kommunaler Sicht zeigt sich eine gute städtebauliche Gestaltung in ihrer Robustheit: Die Flexibilität eines Baugebiets gegenüber sich wandelnden Nutzungsansprüchen verspricht geringes Konfliktpotenzial in der Zukunft. Eine langfristige Wohnzufriedenheit und die Vermeidung städtebaulicher Nachbesserungen sind auch mit Blick auf kommunale Ressourcen relevant.

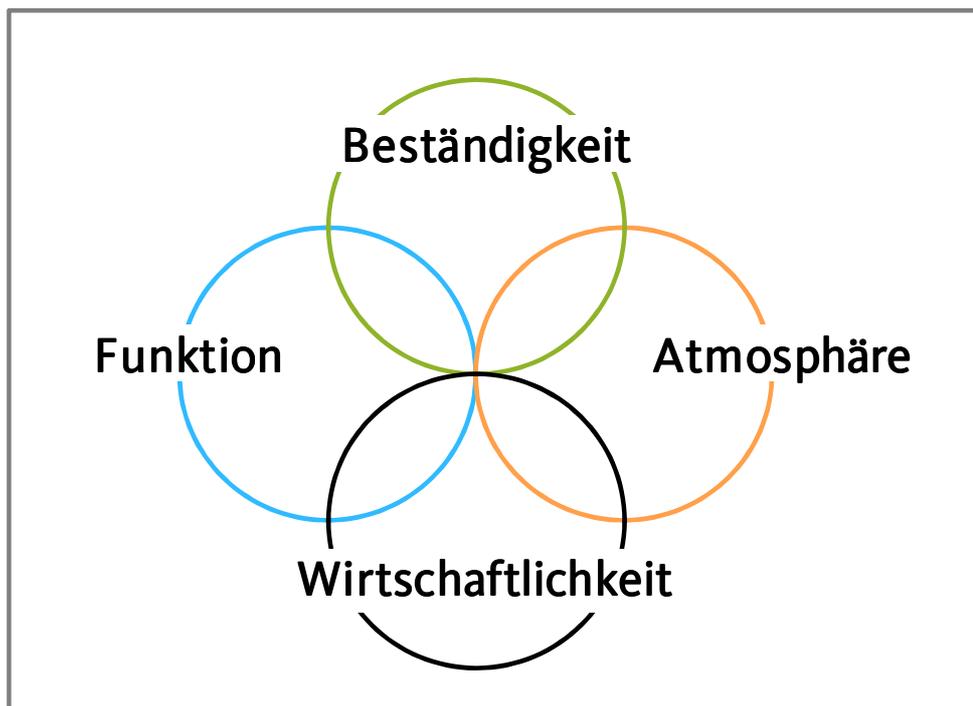


Abb. 15: Anforderungen städtebaulicher Qualität

Quelle: eigene Darstellung in Anlehnung an CABE 2008

Guter Städtebau eines Wohngebietes zeichnet sich also dadurch aus, dass er auf allen Ebenen gute Lösungen im Spannungsfeld zwischen Funktion, Atmosphäre, Wirtschaftlichkeit und Beständigkeit bietet. Dieser Anspruch ist hoch und erfordert eine konstruktive Zusammenarbeit aller an der Planung und Entwicklung Beteiligten, die jeweils die Kompetenzen ihres Fachs vertreten.

Kriterien eines guten Baugebiets

Aus dem Spannungsfeld der unterschiedlichen Qualitätsansprüche lassen sich abstrakte Kriterien eines guten Baugebietes ableiten.

Robustheit des städtebaulichen Konzepts

Ein grundlegendes Kriterium guten Städtebaus ist die gelungene Vereinbarkeit individueller Nutzungsinteressen mit kollektiven Raumansprüchen. Guter Städtebau äußert sich konkret in der zu Grunde liegenden Erschließungs- und Nutzungsstruktur eines Wohngebietes. Zum einen gibt diese eine verständliche Erschließung und Zonierung vor, bietet dabei leichte Orientierung zwischen öffentlichen, halböffentlichen und privaten Räumen, sichert öffentliche Freiräume gegenüber Verwertungsinteressen und lässt zum anderen Spielräume für individuelle und sich im Zeitverlauf wandelnde Gestaltungs- und Nutzungsansprüche. Ein solches städtebauliches Konzept, welches eine charakteristische Grundstruktur vorgibt ohne Varianten der Ausgestaltung im Einzelnen zu verhindern, lässt sich als robust bezeichnen.

Bewusste Positionierung zwischen Homogenität und Vielfalt

Darüber hinaus sind der Umfang und Inhalt von Gestaltungsvorgaben und -freiheiten Gegenstand der jeweiligen Aushandlungen im Entwicklungsprozess eines Baugebiets. Es lässt sich nicht allgemeingültig bestimmen, welcher Grad an Einheitlichkeit notwendig ist, um die Wahrnehmbarkeit eines Gebietes als stadträumliche Einheit zu sichern bzw. wie viel Gestaltungsvielfalt ein Gebiet „belebt“ oder welche Variationen es nicht mehr verträgt.

Guter Städtebau ist daran zu erkennen, dass er sich zielgerichtet der harmonisierenden Wirkung durch Einheitlichkeit und der anregenden Wirkung durch Vielfalt bedient. Dies gilt für die einzelnen Gestaltungselemente innerhalb des Gebietes ebenso wie für das Verhältnis zum umgebenden stadträumlichen und landschaftlichen Kontext. Welches Moment ggf. überwiegen soll ist aus dem jeweiligen Kontext heraus zu entwickeln. Diese Entscheidung muss für jedes Gebiet im Einzelnen getroffen werden und sollte den Zielen der Stadtentwicklung ebenso wie den Bedürfnissen der Bewohner und Nutzer entsprechen.

Effiziente Bodennutzung

Den Wert eines sparsamen und effizienten Umgangs mit der zur Verfügung stehenden Fläche bestätigen die Projektentwickler aus marktwirtschaftlicher Sicht ebenso wie die kommunalen Tiefbauabteilungen und Infrastrukturbetriebe mit Blick auf die kommunalen Ausgaben für technische Infrastrukturen. Dass sich die Anforderungen an eine optimale Bodennutzung jedoch im Detail widersprechen, zeigt sich zum Beispiel bei Stichstraßenerschließungen, die ohne ausreichende Wendemöglichkeiten nicht durch Abfallentsorgungsfahrzeuge befahren werden können.

Qualität braucht Freiraum

Die Erfahrungen aller Akteursgruppen zeigen, dass Nutzungsqualität in der Regel nicht durch die Einhaltung von allgemeinen Mindeststandards, z.B. bei Gebäudeabständen, gesichert wird. Funktionale Probleme in der alltäglichen Nutzung ergeben sich häufig dort, wo räumliche Puffer fehlen. Hier besteht teilweise ein Widerspruch zum kommunalen oder auch wirtschaftlichen Anspruch an einen sparsamen Umgang mit Freiflächen.

Dem öffentlichen Raum kommt eine hohe Bedeutung zu. Seine Gestaltung hat wesentlichen Anteil an der Qualität des Außenraums als erweitertem Wohn- und Lebensraum. Die Aufgabe, gemeinschaftliche oder öffentliche Freiräume zu sichern, kann auf privaten Flächen in der Regel nicht erfüllt werden. Deshalb sprechen auch die Bauträger der kommunalen Stadtplanung die Aufgabe zu, gestalterische bzw. freiflächenbezogene Qualitäten im öffentlichen Raum zu sichern. Denn letztlich entspricht es dem Vermarktungsinteresse der meisten Bauträger, wenn die Stadt ihren privaten Verwertungsinteressen ergänzende Qualitätsanforderungen durch öffentliche Maßnahmen entgegen hält.

Langfristige Nutzbarkeit

Angesichts der Lebensdauer eines Wohngebietes sollte ein städtebauliches Konzept zeitgemäßer Mode widerstehen und den spezialisierten Ansprüchen einzelner Nachfragegruppen nicht einseitig nachkommen. Die Anpassungsfähigkeit bzw. Multifunktionalität öffentlicher aber auch privater Räume in einem Wohngebiet ist ein weiteres Kriterium eines guten Baugebietes. Denn ein gutes Wohngebiet funktioniert auch dann noch, wenn z.B. die Kinder größer sind, ein weiteres Auto vor der Tür steht oder eine Einliegerwohnung vermietet wird.

Kostenbewusstsein

Aus finanzieller Sicht ist ein gutes Wohngebiet zunächst vor allem bezahlbar. Es muss an den finanziellen Möglichkeiten der Zielgruppe orientiert sein. Dabei spielen auch die Folgekosten eine Rolle. Ein gutes Wohngebiet ist finanziell tragbar für die Bewohner und für die Kommune. Es ermöglicht eine effiziente Energieversorgung, besitzt ein sparsames Ver- und Entsorgungssystem, ist kostengünstig im Unterhalt und in der Pflege. Dies alles ist in der städtebaulichen Konzeption bspw. der Erschließungsanlagen, bei der Gebäudeausrichtung, in der Dimensionierung und Gestaltung von Freiflächen, und bei Materialvorgaben zu berücksichtigen.

Gleichzeitig wäre es ein Fehler, wenn das Kostenargument den Qualitätsanspruch dominieren würde. Denn es wird schnell deutlich, dass ein erhöhter Qualitätsanspruch in der Regel nicht umsonst zu haben ist. Guter Städtebau erfordert meist mehr Aufwand in Planung, Abstimmung und Entwurf. Qualitätvolle Lagen haben einen höheren Bodenpreis. Großzügige Freiräume reduzieren die Anzahl vermarktbarer Grundstücke. Hochwertige Materialien erhöhen die Herstellungskosten.

Gleichzeitig können mit einem erhöhten Qualitätsanspruch Kosteneinsparungen verbunden werden oder finanzielle Risiken reduziert werden. Ein intensiver Planungsprozess und eine gut bezahlte Entwurfsarbeit können durch überdurchschnittliche und passgenaue Lösungen dazu beitragen, Herstellungs- und Folgekosten zu reduzieren. Die Verwendung neuer Materialien oder Bautechniken kann zu Einsparungen führen. Und in teureren Lagen ermöglicht eine qualitätvolle Planung, auf reduzierten Grundstücksflächen durch geeignete Bebauungskonzepte attraktive und bezahlbare Wohnangebote zu schaffen.

Qualität heißt auch städtebauliche Konzepte zu verwerfen

Derzeitige Veränderungen auf den Wohnungs- und Immobilienmärkten machen deutlich, dass die klassischen Einfamilienhaus-Gebiete der letzten Jahrzehnte an peripheren Standorten in zahlreichen Aspekten nicht mehr den Anforderungen vieler Nachfrager entsprechen. Insbesondere die Anforderungen an stadträumliche Lagequalitäten und die sich wandelnden Wohnansprüche unterschiedlicher Generationen erfordern es, gängige Wohnkonzepte zu überprüfen und anzupassen. Solche Innovationen erfordern ein erhöhtes Engagement der beteiligten Akteure in Planung und Entwurf. Auf Konzepte „aus der Schublade“ kann nicht zurückgegriffen werden. Dass sich der Mut zu neuen Bauformen und Bebauungskonzepten aber lohnen kann, darauf weisen die Befragungsergebnisse unter Bauherren und Bauinteressenten hin. Ein Großteil der Befragten ist offen für alternative Bebauungs- und Gestaltungskonzepte, wenn damit besondere funktionale Qualitäten (Lage, Nutzbarkeit etc.) verbunden sind. Beispielsweise würde ein Großteil der Nachfrager auf ein großes Grundstück verzichten, wenn die Privatsphäre auf einem kleinen Grundstück gesichert ist und der Garten vor Einblicken geschützt ist.

Wertstabilität

Eine private Immobilie hat in der Regel eine hohe finanzielle Bedeutung für den jeweiligen Eigentümer. Entsprechend garantiert ein gutes Wohngebiet deren Werterhalt. Dabei spielt neben der stadträumlichen Lage und infrastrukturellen Ausstattung auch die städtebauliche Gestaltung hinein: die Lage innerhalb des Gebietes, die Ausrichtung, Einsehbarkeit etc. aber auch der Charakter und damit das Image eines Gebietes wirken auf die Wertentwicklung einer Immobilie ein.

Charakter des Gebietes

Ein gutes Wohngebiet bietet den Bewohnern Identität und Verbundenheit durch gestalterische Möglichkeiten der Wiedererkennung, der Selbstwahrnehmung und der Identifizierung. Damit trägt ein gut gestaltetes Wohngebiet zu einer hohen Wohnzufriedenheit und einem Verantwortungsbewusstsein der Bewohner und Besucher im Gebrauch und der Pflege des Wohnumfeldes bei.

- > Städtebauliche Qualität muss mehrdimensionalen Ansprüchen genügen. Sie zeigt sich in den gestalterischen Lösungen für funktionale Detailfragen sowie in deren Marktgängigkeit und Nachhaltigkeit.
- > Städtebauliche Qualität zeigt sich darin, wie sich Einzelmaßnahmen in das Gesamtkonzept einfügen können.
- > Die Formensprache folgt dem städtebaulichen Konzept. Zur Diskussion von Qualitäten müssen Geschmäcker und Vorlieben überwunden werden.
- > Qualität muss nicht teurer sein. Ein erhöhter Qualitätsanspruch kann durch eine gezielte Verlagerung von Kosten und Aufwand erreicht werden.

2.2.2 Welchen Stellenwert besitzen diese Qualitätskriterien bei der Entscheidung für eine Wohnform und einen Wohnstandort bei den Nachfragern?

Mit Beginn des Modellprojektes wurde deutlich, dass die Auseinandersetzung um städtebauliche Qualitäten für viele an der Wohnbaulandentwicklung beteiligte Akteure im alltäglichen Geschäftsbetrieb nicht auf der Agenda steht. Zur Entwicklung einer Qualitätsstrategie für guten Städtebau mussten deshalb zunächst einmal überzeugende Argumente geliefert werden, warum eine Auseinandersetzung mit dem Thema und die Entwicklung von Maßnahmen zur qualitativen Verbesserung sinnvoll sind.

Aus Sicht der Marktakteure aber auch der Kommunalpolitik stellte sich zunächst die Frage, welchen Einfluss städtebauliche Qualitäten eines Wohngebiets auf die Wohnstandort- und Kaufentscheidung der Nachfrager haben. Durch Befragungen von Grundstücksinteressenten und Bewohnern jüngerer Baugebiete konnten die folgenden Antworten gegeben werden:

Aus Sicht der Nachfrager heißt Qualität gute Lage

Die Lage ist das wichtigste Entscheidungskriterium für die Nachfrager bei ihrer Wohnstandortentscheidung. Die Lage besitzt dabei mehrere Facetten: Zum einen bezieht sie sich auf die stadträumliche Lage des Wohngebiets und damit auf die Erreichbarkeit von Infrastrukturen, Nahversorgungsmöglichkeiten, Arbeitsstätten und Erholungsräumen, die Lage zum Landschaftsraum und zum Stadtzentrum. Gleichzeitig spielt für die Bewertung der stadträumlichen Lage die Einordnung in persönliche Sozialräume (Bezüge zu ehemaligen Wohnstandorten, Wohnorte von Freunden und Familie) sowie die öffentliche Bewertung von Wohnqualitäten und Bewohnerstrukturen (Image) eine Rolle.

Zum anderen bezieht sich das Entscheidungskriterium Lage auf den Standort des Grundstücks innerhalb des Gebiets. Dabei spielen Grundstückseigenschaften wie die Lage zu öffentlichen Straßen, zu Immissionsquellen, die Erschließung, die Ausrichtung und Einsehbarkeit privater Gärten, Abstände zur Nachbarbebauung - also städtebauliche Fragen - eine wichtige Rolle.

Ein gutes Baugebiet muss funktionieren

Gestaltungselemente eines guten Städtebaus werden von den Nachfragern in der Regel vor allem als funktionale Nutzungsqualitäten wahrgenommen. Die Bedeutung städtebaulicher Gestaltung über die unmittelbare zweckmäßige Funktion hinaus wird zwar im Gespräch wahrgenommen, jedoch häufig gering bewertet. Sie ist bei den Entscheidungen für Wohnform und Wohnstandort nachrangig.

Eine mangelhafte Abstimmung der Gestaltung oder städtebauliche Fehler bei der Strukturierung eines Baugebiets wurden z.B. von den befragten Bewohnern nicht als Probleme benannt, solange sie keine funktionalen Konflikte erzeugten.

Individuelle Wohnvorstellungen zum eigenen Haus stehen im Mittelpunkt

Eine gute Lage heißt zudem von Nachfragern finanzierbare Grundstücks- und Immobilienpreise. Eine günstige Lage bedeutet laut Aussage der Projektentwickler jedoch, dass das Gesamtpaket aus Preis, Lage- und Objekteigenschaften zum Kunden passen muss. Zwar ist der Preis in der Regel das bestimmende Kriterium bei der Suche, ausschlaggebend bei der Entscheidung für ein Haus oder Grundstück ist jedoch, dass in diesem finanziellen Rahmen eine maximale Annäherung an die individuellen Wohnwünsche erreicht wird. Die Nachfrager haben laut Immobilienmaklern dabei sehr genaue Vorstellungen, welche Wohnqualitäten sie wünschen und welche Lagen und Objekte diese bieten.

Auswahlkriterien

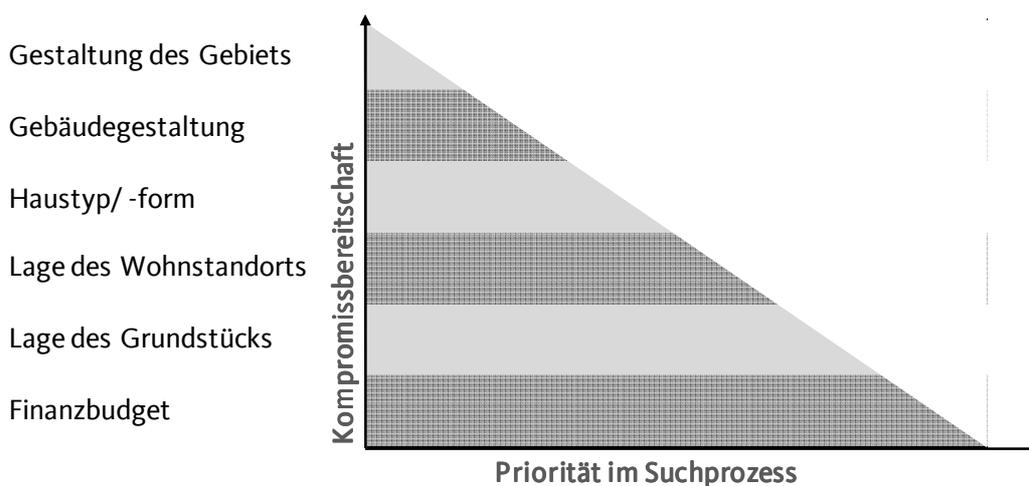


Abb. 16: Auswahlkriterien im Prozess der Wohnstandortsuche

Quelle: Planersocietät, 2008

Es gibt keinen Markt für städtebauliche Konzepte

Aus den Befragungen der Bewohner und Bauinteressenten und den Gesprächen mit den Immobilienmarktakteuren ist deutlich geworden, dass das städtebauliche Konzept eines Wohngebiets in der Regel kein Vermarktungsargument für ein Haus oder Grundstück ist. Das städtebauliche Gesamtkonzept eines Wohngebiets spielt aus Sicht der Makler nur insofern eine Rolle, dass es förderlich ist, wenn ein Bild bzw. Charakter vom zukünftigen Wohnstandort vermittelt werden kann. Insbesondere vor Beginn der Bauphase können Visualisierungen der geplanten Bebauung im Gespräch mit Kaufinteressenten hilfreich sein.

Städtebauliche Kriterien sind marktentscheidend

Auch wenn das städtebauliche Gesamtkonzept für die Nachfrager meist nur geringe Bedeutung hat, spielen städtebauliche Aspekte als Standortqualitäten eines potentiellen Grundstücks oder Hauses eine entscheidende Rolle: Die Lage des Grundstücks zu Verkehrsflächen, zu Immissionsquellen, zur Landschaft, die Erschließung und Ausrichtung der Gebäude, Abstände zu Nachbargebäuden, die Einsehbarkeit etc. bestimmen die Attraktivität einer Immobilie.

Aus Sicht der Projektentwickler und Immobilienmakler ist es entscheidend, dass alle Grundstücke oder Immobilien eines Projektvorhabens zügig verkauft werden können. Die befragten Marktakteure erläuterten, dass die letzten Grundstücke eines Wohngebietes für sie entscheidend sind, da sich die Finanzierung eines Wohngebiets in der Regel erst ab einem Verkauf von ca. 90% der Flächen trägt. Der Wert eines guten städtebaulichen Konzeptes liegt deshalb aus ihrer Sicht darin, für jedes Gebäude und Grundstück eines Wohngebietes attraktive Wohnqualitäten zu sichern. Ein solches städtebauliches Konzept erhöht die Vermarktbarkeit eines Wohngebietes und trägt zu einer zügigen Realisierung bei.

- › Die Qualitäten eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes werden von den meisten Nachfragern während ihrer Suche nicht wahrgenommen und bei ihrer Entscheidung nicht berücksichtigt.
- › Städtebauliche Lagequalitäten sind für die Nachfrage nach Häusern und Grundstücken entscheidend.
- › Gleichzeitig können die meisten Nachfrager städtebauliche Anforderungen gut nachvollziehen, wenn sie über funktionale Zusammenhänge erläutert werden.
- › Guter Städtebau und Gestaltungsqualitäten sind für die Nutzer oftmals erst durch den längerfristigen Gebrauch und das alltägliche Erleben wahrnehmbar.

2.2.3 Welche Einflussmöglichkeiten besitzen die Kommunen zur Steigerung der Qualität der Stadtgestalt vor dem Hintergrund eines zumeist privaten Anbietermarktes?

Um die städtebauliche Qualität privater Bautätigkeit nicht nur bei besonderen Vorhaben steigern zu können, stehen den Kommunen im Rahmen der Bauleitplanung, über das zentrale Instrument des Bebauungsplans hinaus weitere Instrumente der Qualitätssicherung zur Verfügung. Der Vermittlung gestalterischer Ziele und städtebaulicher Wirkungen durch Visualisierungen, Broschüren und Bauberatung bei konkreten Vorhaben kommt eine wichtige Rolle zu. Der Prozess zur Entwicklung eines neuen Baugebietes lässt sich dabei in mehrere Phasen unterteilen, in denen unterschiedliche Instrumente der Kommune eingesetzt werden können:

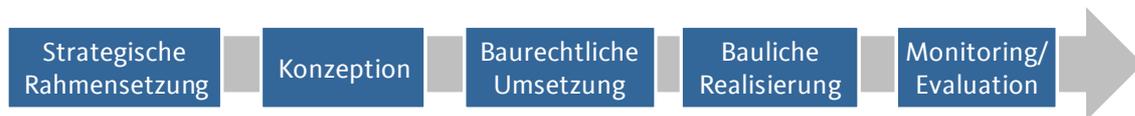


Abb. 17: Phasen kommunaler Einflussnahme zur Sicherung städtebaulicher Gestaltungsqualitäten

Quelle: eigene Darstellung

Strategische Rahmensetzung

- > Wohnungsmarktbericht
- > Wohnungsmarktbarometer
- > Nachfrageanalyse
- > Wohnungsmarktprognose
- > Masterplan Wohnen
- > Zielgruppen
- > Strategisches Flächenmanagement
- > Rahmenplan Baukultur

Der verbindlichen Bauleitplanung vorgeschaltet ist die Phase der strategischen Rahmensetzung. Sie erfolgt im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung, umfasst darüberhinaus aber auch eher informelle Instrumente der Stadtentwicklungsplanung wie Leitbilder, Entwicklungskonzepte und Rahmenpläne. Die strategische Rahmensetzung erfolgt zum Einen durch analytische Untersuchungen zur Bedarfsbestimmung, in denen die planerische Notwendigkeit der Siedlungsentwicklung, hier also der Wohngebietsentwicklung, sowie die grundsätzlichen Nutzungs- und Gestaltungsanforderungen ermittelt werden. Angesichts der zunehmenden Ausdifferenzierung der Wohnbedürfnisse ist eine differenzierte Betrachtung der Wohnungsmarktnachfrage notwendig, welche den Bedarf an unterschiedlichen Wohnungs- und Bauangeboten beschreibt. Die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung kann hierzu auf unterschiedliche Instrumente der Wohnungsmarktanalyse und -prognose zurückgreifen.

Zum Anderen umfasst die strategische Rahmensetzung die Formulierung übergeordneter und gesamtstädtischer Leitlinien. Die Ziele der Stadtentwicklung und Wohnungspolitik setzen insbesondere im Hinblick auf die Zielgruppen der Planung einen normativen Rahmen. Für die Verfahrensgestaltung ist eine frühzeitige Zieldiskussion für potenzielle Baugebiete auf gesamtstädtischer Ebene und im politischen Raum hilfreich. Sie versetzen die kommunalen Planer in die Lage z.B. gegenüber potenziellen Investoren klare Zielvorgaben vertreten zu können. Dies betrifft zum Beispiel Aspekte der städtebaulichen Einbindung von Baugebieten, der stadtbildprägenden Wirkung von Entwicklungsflächen oder die imagebildende Leitfunktion einer Fläche.

Konzeption

- > Flächenbezogene Marktanalyse
- > Städtebauliche Rahmensetzung
- > Gestaltungsprinzipien
- > Städtebaulicher Wettbewerb
- > Entwurfsstudien
- > Entwurfsdiskussion
- > Gestaltungsbeirat

Einen zentralen Prozessbaustein bildet die Phase der städtebaulichen Konzeption, mit dem üblicherweise der flächenbezogene Bebauungsplanprozess beginnt. Im ersten Schritt des Vorentwurfes wird das Vorhaben inhaltlich und räumlich skizziert. Dazu werden die strategischen Rahmenvorgaben und gesamtstädtischen Ziele auf die konkrete Flächenentwicklung übertragen und in städtebauliche Ziele und Gestaltungsprinzipien umgesetzt. Dies kann beispielsweise durch flächenbezogene Marktanalysen und Rahmenpläne auch von Seiten eines Flächenentwicklers geschehen.

Die Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfes verlangt die Umsetzung inhaltlicher Anforderungen in ein räumliches Nutzungs- und Gestaltungskonzept. Dabei können Entwurfsstudien zu einzelnen Entwurfsfragen herangezogen werden, wie z.B. zur Erschließung, zum Zuschnitt der Grundstücke, zur Gestaltung und Beziehung der öffentlichen und privaten Flächen und zur Anordnung der Stellplätze. Städtebauliche Wettbewerbe, die prinzipiell eine hohe Qualität städtebaulicher Lösungen sichern, unterbleiben gerade in kleineren Gemeinden und bei alltäglichen Planungsaufgaben zumeist aus Kostengründen und auf Grund des oft hohen Bearbeitungsaufwandes zur Durchführung. Der Diskussion und Überprüfung des Entwurfskonzeptes in seiner Gesamtwirkung und in den Details kommt für den gesamten Entwicklungsprozess eine hohe Bedeutung zu. Nachbesserungen in späteren Prozessphasen können Entwurfsmängel häufig nicht mehr ausgleichen. Die städtebauliche Struktur und Gestaltungsqualität werden im Entwurfsprozess grundlegend angelegt. Dabei müssen Lösungen für mögliche Probleme konzeptionell vorweggenommen werden.

Baurechtliche Umsetzung

- > Festsetzungen nach §9 BauGB
- > Gestaltungssatzung
- > Städtebauliche Verträge
- > Diskussion des Planentwurfs
- > Prüfung der Festsetzungen

Die baurechtliche Umsetzung der Planung erfolgt in der Regel durch einen Bebauungsplan, dessen Inhalte im Wesentlichen durch das Baugesetzbuch vorgegeben sind. Das Aufstellungsverfahren bietet jedoch mit den Festsetzungsmöglichkeiten des §9 BauGB, den landesspezifischen Möglichkeiten zu Gestaltungsvorgaben und der Option zu städtebaulichen Verträgen eine Bandbreite der Ausgestaltung des Verfahrens. Diese Instrumente dienen dazu, das erarbeitete Entwurfskonzept für eine Realisierung durch individuelle Bauvorhaben abzusichern. Auch in dieser Phase spielt wiederum die Diskussion des Planentwurfs und die Überprüfung der einzelnen Festsetzungen vor dem Hintergrund unterschiedlicher Gestaltungsansprüche eine wichtige Rolle für die anschließende bauliche Realisierung.

Bauliche Realisierung

- > Bauberatung
- > Erläuterung der Festsetzungen
- > Gestaltungsleitfaden
- > Architekturmesse
- > Vermarktung/ Grundstücksvergabe
- > öffentliche Maßnahmen

Die bauliche Realisierung von Wohngebieten des individuellen Wohnungsbaus liegt in der Regel wesentlich im Handlungsbereich privater Akteure. Die Kommune ist jedoch zum Einen ggf. durch ihre baulichen Aufgaben der Erschließung, der Bodenordnung und durch die Gestaltung öffentlicher Bereiche an dieser Entwicklungsphase beteiligt. Zum Anderen übt die Kommune mit der Vorhabenprüfung und der Bauberatung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einen steuernden Einfluss auf das private Handeln aus. Im Rahmen des kommunalen Bodenmanagements kann zudem Einfluss auf den Vermarktungsprozess der Baugrundstücke genommen werden. Darüber hinaus kann die Kommune zur Beratung und Information weitere Instrumente heranziehen, wie z.B. einen Gestaltungsleitfaden oder eine Beispielsammlung guter Baugebiete.

Monitoring/ Evaluation

- > Realisierungsstand
- > Zielerreichung
- > Befreiungen
- > Wohnzufriedenheit

Anschließend an den eigentlichen Entwicklungsprozess eines neuen Wohngebietes besitzt die Gemeinde die Möglichkeit im Rahmen eines Monitoring der baulichen Umsetzung die Gestaltungsqualität eines Wohngebietes zu erfassen und durch die Evaluation städtebauli-

cher Ziele ggf. Maßnahmen der Nachbesserung zu ergreifen und die Prozesserfahrungen in zukünftige Entwicklungsprozesse einzubringen.

Eine ausgewogene Anwendung der kommunalen Einflussmöglichkeiten, die neben formellen und informellen Instrumenten auch Dialogprozesse, Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung umfassen, ist für den Entwicklungsprozess eines Baugebiets maßgeblich.

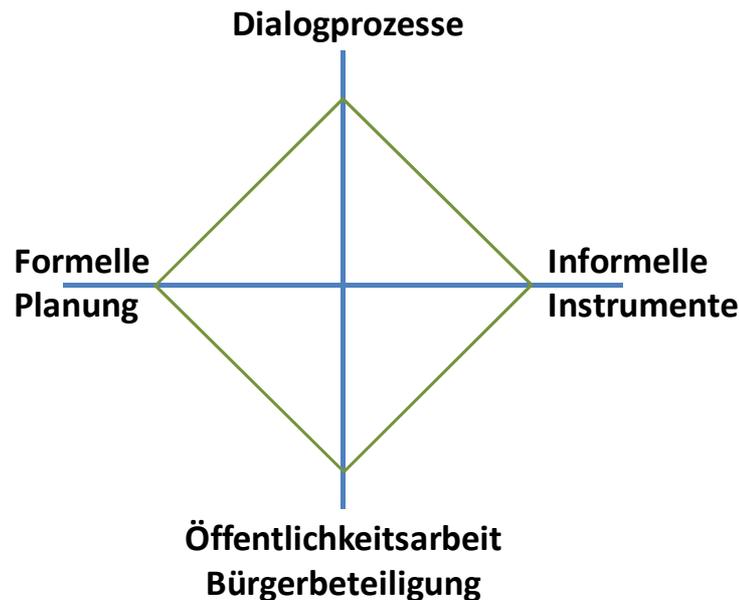


Abb. 18: Zusammenspiel von kommunalen Steuerungsmöglichkeiten

Quelle: eigene Darstellung

Über Auseinandersetzungen und Vereinbarungen mit den privaten Bauträgern und Projektentwicklern haben die Kommunen durchaus Einflussmöglichkeiten auf die Gestaltung privater Bauvorhaben. Die bisherigen Erkenntnisse deuten darauf hin, dass dies desto besser gelingt, je stärker sich die Kommunen von der klassischen Angebotsplanung weg bewegen, bei der sie einen weiten gestalterischen Rahmen für breite Nachfragegruppen formulieren und die Ausführung den Privaten überlassen. Hingegen bietet eine projektorientierte Entwicklungsweise, bei der die ausführenden Architekten, Bauträger und Projektentwickler frühzeitig in die städtebauliche Konzeption einbezogen werden und darüberhinaus die Phase der baulichen Umsetzung argumentativ und beratend begleitet wird, der Kommune größere Einflussmöglichkeiten.

- › Ein guter Bebauungsplan allein macht noch kein gutes Baugebiet. Dialog und Kommunikation zwischen den Akteuren sind bereits vor und auch nach der eigentlichen Planung weiterhin relevant.
- › Planung der Planung: Jedes Wohngebiet benötigt einen eigenen, auf das spezifische Vorhaben abgestimmten Prozess.

2.2.4 Wie kann eine interkommunal abgestimmte und umsetzungsorientierte Qualitätsstrategie für eine qualitätvolle Städtebaukultur entwickelt werden?

Dem Modellprojekt lag die zentrale Annahme zu Grunde, dass städtebaulich attraktive Baugebiete das Ergebnis eines gelungenen Entwicklungsprozesses sind, an dem kommunale Planer, Baufinanzierer, Flächenentwickler, Bauträger, Architekten und Nachfrager beteiligt sind. Deshalb ist für eine umsetzungsorientierte Qualitätsstrategie die Einbindung dieser Akteure und Interessen in die Qualitätsdiskussion und in die Strategieentwicklung grundlegend wichtig.

Die Projektbearbeitung hat deutlich gemacht, dass sich eine Qualitätsstrategie zum einen sehr konkret auf die projektbezogenen Inhalte städtebaulicher Gestaltung beziehen muss und sich zum anderen ebenso detailliert mit den Prozessabläufen und -strukturen der Baugebietsentwicklung der jeweiligen Kommune auseinandersetzen muss. Umsetzungsorientierung bedeutet dabei, in beiden Fragekomplexen die Marktakteure, privaten Bautätigen und die politischen Entscheidungsträger in die Entwicklung der Qualitätsstrategie einzubinden.

Gezielte Beteiligungsstrukturen

Zur Beteiligung der sehr unterschiedlichen Akteursgruppen hat sich eine Reihe verschiedener Veranstaltungen und die Verwendung unterschiedlicher Diskussionsmethoden als sehr hilfreich herausgestellt. Dabei galt es zum einen eine insgesamt möglichst große Zahl an Akteuren anzusprechen und das Thema durch einen angemessenen Rahmen zu betonen (Einladung, Titel, Diskussionsforen im Ratssaal). Gleichzeitig wurde durch jeweils überschaubare Teilnehmerzahlen, die Auswahl der Teilnehmer sowie Inputvorträge der Rahmen für konkrete und konstruktive Diskussionen geschaffen.

In der ersten Phase der Diskussionen wurden die „Kernakteure der Wohngebietsentwicklung“ eingeladen, sich über Ziele und Ansätze für eine Qualitätsstrategie auszutauschen. Hiermit sind gemeint, der Bereich Stadtplanung und die Fachplanungsabteilungen, lokale Projektentwickler, Bauträger und Architekten, die als zentrale Akteure bekannt waren und besonderes Interesse an der Auseinandersetzung zeigten. In der Regel kannten sich diese

Akteure bereits durch ihre tägliche Arbeit und besaßen bereits Diskussions- und Kooperationserfahrung miteinander, so dass ein zügiger Einstieg in die inhaltliche Auseinandersetzung möglich war.

Gerade zu Beginn der Qualitätsstrategie, wo es um den thematischen Einstieg und die grundlegende Problemeinschätzung ging, konnte der Diskussionskreis enger gefasst sein und zunächst auf eine Beteiligung z.B. von planungs- und baufernen Verwaltungsbereichen, von weniger engagierten Bauträgern und auch auf die Einbindung der Politik in die Diskussion verzichtet werden. Im weiteren Verlauf der Entwicklung der Qualitätsstrategie wurde dieser „weitere Akteurskreis“ jedoch rechtzeitig hinzugeholt, um eine erweiterte Sichtweise auf das Thema und auf die Ziele einer Qualitätsstrategie erreichen zu können und um die Akzeptanz und Unterstützung der Qualitätsstrategie zu erhöhen. Beispielsweise konnte in einer Verwaltungsrunde mit Vertretern der Bereiche Soziales, Kinder, Jugend und Familie sowie Vertretern der Polizei der Qualitätsaspekt der Kriminalprävention und Sicherheit durch städtebauliche Maßnahmen zusätzlich in die Diskussion aufgenommen werden.

Initiative ergreifen und Ansätze rückkoppeln

Das Modellprojekt der Qualitätsstrategie stellt eine engagierte Initiative der beiden kommunalen Projektträger dar und versteht sich als Anstoß und Impuls an die privaten Marktakteure, an die Verwaltung sowie die Kommunalpolitik. Die Entwicklung der kommunalen Handlungsansätze geht auf die Lenkungsgruppe der Planungsamtsleiter der beiden Städte mit Unterstützung durch das begleitende Planungsbüro zurück. Dabei stützte sie sich auf Diskussionsergebnisse aus dem Forum Wohnen, den Verwaltungsrunden, auf Hinweise aus Bewohner- und Interessentenbefragungen sowie aus Einzelgesprächen mit zentralen Marktakteuren. Die weiteren Akteure sind somit indirekt in der entwickelten Qualitätsstrategie vertreten. Eine Rückkopplung fand über eine Fragebogenbewertung (Strategie-Fragebogen) unter allen Teilnehmern des Forums Wohnen und der Verwaltungsrunden statt. Es beteiligten sich 26 von 56 angeschriebenen Akteuren. Durch die Befragung wurden Handlungsschwerpunkte bestätigt und Hinweise auf weiteren Diskussions- und Vermittlungsbedarf gegeben. Zur langfristigen Umsetzung der Qualitätsstrategie gilt es die weiteren Akteure noch stärker in die Umsetzung konkreter Maßnahmen einzubinden.

Inhalte einer Qualitätsstrategie

In der Auseinandersetzung mit den unterschiedlichen Akteuren wurde deutlich, dass es keine allgemeingültigen gestalterischen Lösungen und Prozessabläufe für die Entwicklung städtebaulich qualitativvoller Baugebiete gibt. Vielmehr liegt die Basis städtebaulicher Qualität in ihrer vorhabensspezifischen und kontextbezogenen Entwicklung.

Dennoch konnten in der Projekt auseinandersetzung grundlegende Ansatzpunkte für eine verbesserte Qualitätssicherung identifiziert werden: Diese liegen vor allem in verlässlichen Kommunikationsstrukturen innerhalb der Verwaltungen und zwischen der Stadtplanung und

den privaten Akteuren. Es konnte festgestellt werden, dass die Kommunikation insbesondere vor und nach der eigentlichen formalen Planung eine wichtige Rolle spielt und verbessert werden sollte.

Stärkere Planung der Planung

So kommt der sogenannten „Planung der Planung“ eine hohe Bedeutung zu: In der Grobabstimmung (frühzeitige Beteiligung der Fachplanungen/ „Scoping“ mit dem Vorhabenträger) werden bereits am Beginn des eigentlichen Planungsprozesses im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung verfahrensrelevante Entscheidungen getroffen bzw. können bereits grundlegende Abstimmungspunkte geklärt werden. Bereits frühzeitig sollten sich die Verwaltungsbereiche über die Ziele und Rahmenbedingungen der Entwicklung austauschen und auf Anforderungen an den städtebaulichen Entwurf sowie ggf. ergänzende qualitätssichernde Verfahrensschritte einigen:

- › Welche stadträumliche und stadtentwicklungspolitische Bedeutung kommt dem Vorhaben zu?
- › Welche Nachfragegruppen sollen mit dem Vorhaben angesprochen werden? Welche wohnungspolitischen Ziele sollen erreicht werden?
- › Welcher Gestaltungsanspruch soll realisiert werden?
- › Welche spezifischen fachplanerischen Anforderungen sind zu berücksichtigen?

Diese inhaltlichen und prozessualen Rahmenbedingungen sind weiterhin frühzeitig mit dem Vorhabenträger abzugleichen. Gemeinsam mit diesem sollten die Verfahrensschritte den Zielen entsprechend bestimmt werden. So ist z.B. jeweils projektbezogen zu klären, welche Voruntersuchungen notwendig sind, mit welchen Instrumenten der Entwurf entwickelt und in welchem Rahmen er diskutiert und geprüft werden soll.

Nachvollziehbarkeit erhöhen

Eine ebenso hohe Bedeutung kommt der Vermittlung der Planung zu: Die Umsetzung städtebaulicher Qualitäten vom Entwurf in gebaute Realitäten scheidet oftmals an den Schnittstellen zwischen Planung und Bauträgern/ Bauherren bzw. zwischen der Planung und den ausführenden Verwaltungsbereichen. Die Nachvollziehbarkeit gestalterischer Vorgaben bzw. städtebaulicher Ziele muss durch Erläuterungen und Visualisierungen in der Bauberatung bzw. in der Kommunikation zwischen den Fachbereichen gestärkt werden. Mögliche Konflikte z.B. zwischen dem Straßentiefbau und der Freiraumgestaltung können vermieden oder schneller gelöst werden, wenn die städtebaulichen und stadtgestalterischen Begründungen der einzelnen Vorgaben über die formalen Erläuterungen des Bebauungsplans hinaus durch bildliche Beispiele oder Modelle veranschaulicht werden.

Es gilt weiterhin, den privaten Flächen- und Immobilienentwicklern, Bauträgern und Maklern aufzuzeigen, wie sie sich über städtebauliche Qualitäten positiv am Markt positionieren und ihre Vermarktungschancen erhöhen können. Dabei gilt es deutlich zu machen, dass sich Zeit- und Planungsaufwand für städtebaulich hochwertige Lösungen insgesamt nicht negativ auf den Projektablauf und die Finanzierung eines Vorhabens auswirken.

Orientierung an den Phasen der Baugebietsentwicklung



Abb. 19: Bausteine der Qualitätsstrategie

Quelle: eigene Darstellung

Als mögliche Qualitätsbausteine für die zukünftige Wohngebietsentwicklung haben die Projektpartner die im Folgenden skizzierten Maßnahmenansätze für jede Phase der Baugebietsentwicklung zusammengetragen. Diese allgemeinen Bausteine einer Strategie für qualitätvolle Baugebiete wurden mit den Akteuren aus Verwaltung, Politik und Immobilienwirtschaft abgestimmt, eingegrenzt und für die Situation in den beiden Modellstädten weiter konkretisiert.

Phase der Analyse

Um Baugebiete entwickeln zu können, die auch tatsächlich nachgefragt werden, brauchen Stadtplaner und Projektentwickler ausführliche Informationen über die aktuelle Marktsituation. Qualitätsansätze hierfür sind:

- > eine regelmäßige Runde der Wohnungswirtschaft und Stadtplanung
- > eine regelmäßige Befragung der lokalen Makler und privaten Entwicklern
- > eine regelmäßige Befragung der Interessenten kommunaler Grundstücke
- > eine regelmäßige Befragung der Kunden von Banken, Sparkassen, Maklern
- > ein aktuelles Baulücken- und Brachflächenkataster
- > ein gesamtstädtisches Wohnungsmarktgutachten
- > eine Wanderungsuntersuchung, Haushaltsbefragungen
- > die gutachterliche Auswertung jüngerer Baugebiete
- > eine detaillierte Statistik der Bautätigkeit
- > eine Untersuchung zur Wohnzufriedenheit

Phase der politischen Rahmensetzung

Wichtige Entscheidungen der Stadtentwicklung muss die Politik vorab auf gesamtstädtischer Ebene treffen. Instrumente hierfür sind:

- > Stadtentwicklungskonzept
- > Beschluss zu den Zielgruppen des kommunalen Baulandmanagements
- > Beschluss zur strategischen Flächenentwicklung inkl. Prioritätenliste
- > Gestaltungsleitlinien
- > Städtebauliche Rahmenpläne

Phase der städtebaulichen Rahmensetzung

Neue Baugebiete müssen den gesamtstädtischen Zielen der Stadtentwicklung und der Fachplanungen entsprechen. Die Qualität sichern:

- > integriertes Stadtentwicklungskonzept
- > Grün- und Freiflächenkonzept
- > Spielraumentwicklungskonzept
- > u.a.

Phase der Projektkonzeption / Planung der Planung

Die Rahmenbedingungen und gewünschten Eigenschaften eines neuen Wohngebietes müssen frühzeitig unter den beteiligten Akteuren abgestimmt werden. Qualitätsansätze sind:

- > Fachbereichsübergreifende Ziel- und Verfahrensabstimmung
- > Formulierung von Entwurfsprinzipien durch die Stadtplanung
- > Ziel- und Verfahrensabstimmung zwischen Stadtplanung und Vorhabenträger
- > Flächenbezogene Marktanalyse durch den Vorhabenträger
- > zielgruppenspezifische Vermarktungsstrategie/ ein Motto

Phase der Entwurfsdiskussion

Ein neues Wohngebiet muss vielfältigen Ansprüchen genügen, der bauliche Entwurf muss deshalb von vielen Seiten geprüft werden. Zur Qualitätssicherung können dienen:

- > eine Fachbereichsübergreifende Diskussionsrunde
- > eine Werkstatt mit Architekten und Bauträgern
- > die Visualisierung von Varianten mit Modellen
- > eine Kalkulation der kommunalen Folgekosten
- > eine Prüfung der Anpassungsfähigkeit durch ein Gutachten
- > eine Stellungnahme des Gestaltungsbeirats

Phase der baurechtlichen Umsetzung

Das tatsächliche Baurecht wird durch den Bebauungsplan geschaffen. Qualitätssichernde Maßnahmen bei der Aufstellung sind:

- > Überprüfung der Festsetzungen durch extreme Bebauungsszenarien
- > ein verwaltungsintern abgestimmter Festsetzungskanon
- > eine stadtplanungsinterne B-Plan-Werkstatt
- > eine gemeinsame Arbeitsgruppe aller Fachbereiche
- > B-Plan-begleitende verwaltungsinterne Erläuterungen

Phase der Bauberatung /Phase der Realisierung und Baubetreuung

Die tatsächliche Realisierung eines neuen Wohngebietes beginnt mit den Bauherren und den Bauunternehmen. Qualitätssichernd können begleitende Maßnahmen wirken:

- > Gestaltungsempfehlungen in einer anschaulichen Broschüre
- > eine intensive Bauberatung der einzelnen Bauherren
- > eine strenge Bauprüfung und die Kontrolle von Festsetzungen
- > Bauträger- und Architektenbindungen
- > Realisierungsfristen und Baugebote

Phase von Gebrauch und Pflege

Die Ansprüche an ein Wohngebiet verändern sich während des Gebrauchs. Flächen und Infrastrukturen müssen auch nach der Fertigstellung gepflegt werden. Qualitätsansätze während der weiteren Lebensphasen eines Wohngebiets können sein:

- > Patenschaften für den öffentlichen Raum
- > die laufende Kontrolle der baurechtlichen Festsetzungen
- > eine regelmäßige Überprüfung der tatsächlichen Nutzung auf Konflikte
- > ggf. baurechtliche Änderungen, bauliche Anpassungsmaßnahmen

Hinweise für andere Regionen

- > Eine Qualitätsstrategie muss sehr konkret an den Prozessstrukturen und Verfahrensabläufen der Baulandentwicklung ansetzen.
- > Eine Qualitätsstrategie basiert wesentlich auf dem Interesse und dem Engagement der zentralen Akteure in Wirtschaft, Politik und Verwaltung. Die gezielte Beteiligung, die Motivation und Vernetzung dieser Akteure sind zentrale Aufgaben.
- > Patentrezepte gibt es nicht. Qualitätssichernde Instrumente und Gestaltungskriterien müssen für jedes Vorhaben spezifisch und frühzeitig bestimmt werden.
- > Qualitätssicherung muss in der Prozessgestaltung und Verfahrenskultur der kommunalen Verwaltung und der lokalen Akteure verankert werden.

Als ein zentrales Ergebnis des Modellprojektes stellen die Projektpartner eine gemeinsame Vorlage für einen kommunalpolitischen Grundsatzbeschluss zur Baukultur in ihrer Stadt auf. Es ist vorgesehen, die nachfolgenden Grundsätze unmittelbar in die politischen Beratungen des Rates der Stadt Gütersloh einzubringen und diesen als Handlungsgrundlage für den zukünftigen Umgang bei der Entwicklung von Bauland beschließen zu lassen. Damit werden die gemeinsamen Arbeitsergebnisse jeweils in das Verwaltungshandeln und in die kommunalpolitische Diskussion der beiden Modellstädte übertragen.

Grundsatzbeschluss des Rates der Stadt Gütersloh und des Rates der Stadt Rheda-Wiedenbrück zur Wohn.Bau.Kultur

Wohn.Bau.Kultur – Grundsätze der Baulandentwicklung von Gütersloh

Die Städte Gütersloh und Rheda-Wiedenbrück haben in den letzten Jahren ausführlich und intensiv die städtebaulichen Qualitäten ihrer Wohn- und Baugebiete erörtert. In der Diskussion von Qualitätsansprüchen, Rahmenbedingungen und Erfolgsfaktoren für gute Wohngebiete ist deutlich geworden, dass gute Wohngebiete vor allem einen guten Entwicklungsprozess benötigen.

Eine zentrale Voraussetzung für die erfolgreiche Entwicklung langfristig qualitätvoller und nachfragegerechter Wohngebiete ist eine kontinuierliche Zusammenarbeit zwischen den beteiligten Akteuren aus Politik, Verwaltung und der Immobilienwirtschaft. Die Gestaltungsprinzipien eines Wohngebietes sind jeweils für jeden Standort spezifisch in einer intensiven Auseinandersetzung um Ziele und räumliche Lösungen zu entwickeln. Allgemeine Entwurfskriterien für zukünftige Baugebiete sollen nicht vorgegeben werden.

Erklärtes Ziel der Städte Gütersloh und Rheda-Wiedenbrück ist der qualitative Anspruch an alle beteiligten Akteure, wie auch an sich selbst, die Prozessqualität der Wohnbaulandentwicklung zu verbessern. Damit bestärken die Städte Gütersloh und Rheda-Wiedenbrück das Ziel, eine hohe städtebauliche Qualität und Wertigkeit der vorhandenen und zukünftig neu entstehenden Quartiere und Wohngebäude zu sichern.

Zur Gewährleistung einer qualifizierten Auseinandersetzung und fundierten Diskussion aller beteiligten Akteure und einer hohen Verfahrensqualität in den einzelnen Phasen der Wohngebietsentwicklung werden drei zentrale Verfahrenspunkte gefordert:

- › eindeutige und nachvollziehbare Formulierung der Ziele des Vorhabens
- › nachvollziehbare Umsetzung dieser Ziele im Bebauungskonzept
- › umfassende Sicherung des vereinbarten Bebauungskonzepts in der Umsetzung

Die folgenden Grundsätze sollen zukünftig als fundierte Diskussions- und Entscheidungsgrundlage der Wohnbaulandentwicklung dienen und damit die Verfahrens- und Ergebnisqualität der Baulandentwicklung erhöhen:

1. Abstimmung und grundlegende Formulierung von qualifizierten Zielen des Vorhabens

Die mit dem Vorhaben verfolgten Ziele bezogen auf zukünftige Wohn- und Standortqualitäten sind bereits frühzeitig umfassend und eindeutig durch den Vorhabenträger zu formulieren.

2. Anschauliche Erläuterung der städtebaulichen Umsetzung

Das Bebauungskonzept ist durch anschauliche Erläuterungen des Vorhabenträgers zu begründen. Dabei ist darzustellen, wie die zuvor formulierten Qualitätsziele baulich und gestalterisch umgesetzt werden. Die Darstellung ist dem Verfahrensverlauf anzupassen und entsprechend des Entwurfs zu vertiefen.

3. Sicherung des vereinbarten Bebauungskonzepts in der Umsetzung

Die Umsetzung des abgestimmten Bebauungskonzepts und der mit der Erläuterung formulierten Gestaltungsprinzipien ist durch vertragliche Instrumente ergänzend zum Bebauungsplan zu sichern.

4. Selbstverpflichtung des Rates und der Verwaltung

Die Stadt Gütersloh und die Stadt Rheda-Wiedenbrück verpflichten sich, das Engagement von Bauträgern und Projektentwicklern für eine hohe städtebauliche Qualität des Vorhabens (überzeugende Gestaltung öffentlicher Räume, lösungsorientierte Abstimmung von Konzept und Entwurf) durch einen zügigen Verfahrensablauf zu fördern.

5. Gesamtstädtische Ziele der Wohngebietsentwicklung

Die gesamtstädtischen Ziele der Wohngebietsentwicklung sollen in einem ergänzenden Beschluss zum kommunalen Baulandmanagement gesichert werden. Diese können als Grundlage für die Formulierung städtebaulicher Prinzipien und für die Bewertung städtebaulicher Lösungen dienen.

6. Qualitätssicherung durch Abstimmung

Prägende Wohnungsbauvorhaben, für welche noch kein Planungsrecht besteht, sollen rechtzeitig in einer fachübergreifenden Runde erörtert werden. Hierbei sind die gesamtstädtischen Ziele der Wohnungsbauentwicklung aufzugreifen und für den Standort zu konkretisieren.

Diese Darstellung ist im weiteren Verfahrensverlauf entsprechend des städtebaulichen Entwurfs zu vertiefen und in der B-Plan-Begründung nachvollziehbar darzustellen.

7. Flächenprofile

Hilfreich ist die Prüfung von potenziellen Standorten und Flächen der zukünftigen Wohnbaulandentwicklung auf ihre Eignung für verschiedene Zielgruppen im Sinne der gesamtstädtischen Ziele der Wohngebietsentwicklung und die Zusammenfassung des Ergebnisses in Standortprofilen.

8. Verfahrenssicherung

Im Rahmen der nicht selten aufwändigen und teils auch auf unterschiedlichen Interessen ruhenden Erörterungen mit Vorhabenträgern sollen Checklisten die gemeinsamen Gespräche gliedern und gestalten. Sie sind als Orientierungshilfen zu verstehen, die dem Dialog mit allen Beteiligten dienen und diesen – soweit sinnvoll und möglich – standardisieren sollen.

Checklisten als Anlage zu den Vorlagen der Grundsatzbeschlüsse der beiden Städte Gütersloh und Rheda-Wiedenbrück:

1. Checkliste zu den qualifizierten Zielen des Wohnungsbauvorhabens
 - Kurzbeschreibung
 - Wie lautet das Vorhaben?
 - Welche Nutzungen sollen in welchem Umfang entwickelt werden?
 - Welche Gebäudetypen / Wohnformen sollen in welchem Umfang entwickelt werden?
 - Welche Besitzformen sollen in welchem Umfang entwickelt werden?
 - Welche Freiräume sollen in welchem Umfang entwickelt werden?
 - Welche Gemeinschaftsanlagen sollen in welchem Umfang entwickelt werden?
 - Zielgruppen
 - Welche Nachfragegruppen sollen mit dem Vorhaben angesprochen werden?
 - Wie soll deren Bedürfnissen entsprochen werden?
 - Wie sind Angebot und Nachfrage in diesem Segment in der Wohnungsmarktregion (einschließlich Umland) einzuschätzen?
 - Wie positioniert sich das Vorhaben im Wettbewerb mit anderen Wohngebieten?
 - Welche Standortqualitäten sollen geschaffen werden?
2. Checkliste zur Erläuterung des Bebauungskonzepts
 - Welche Grundprinzipien liegen dem Bebauungskonzept zu Grunde (Erschließung, Zonierung, Bebauungsdichte, Grundstückszuschnitte, Gebäudeanordnung, Gebäudeausrichtung, etc.)?
 - Wie werden wichtige städtebauliche Fragen in folgenden Bereichen gelöst?
 - Verkehr und Parken
 - Barrierefreiheit, Fußgänger- und Radfahrerfreundlichkeit
 - Spielen und Aufenthalt
 - Anordnung privater und halböffentlicher Freiräume
 - Ver- und Entsorgung
3. Checkliste zur Umsetzung von Qualitätszielen/ Berücksichtigung der Zielgruppen
 - Wie wird den Bedürfnissen der zukünftigen Bewohner entsprochen?
 - Welche Anpassungs-/ Änderungsmaßnahmen sind möglich, wenn sich die Bedürfnisse ändern?
 - Wodurch unterscheidet sich das Gebiet von anderen?
 - Wie werden die vereinbarten Qualitätsziele umgesetzt?

2.2.5 Wie viel Gemeinsamkeit ist erforderlich und möglich?

Die Auseinandersetzung mit der Planungspraxis und den Rahmenbedingungen der beiden Modellstädte hat gezeigt, dass insbesondere personelle Ressourcen der Verwaltung, inhaltlicher Handlungsdruck und politische Konstellationen unterschiedlich sind. Die entwickelte regionale Strategie berücksichtigt deshalb unterschiedliche Wege und Schwerpunkte der beiden Modellkommunen und verbindet diese miteinander. Die Grundsatzbeschlüsse basieren zwar auf den gemeinsamen Ergebnissen, setzen dabei jedoch an unterschiedlichen aktuellen Fragestellungen und Herausforderungen in der jeweiligen Kommune an.

Eine tragfähige interkommunale Strategie muss auf unterschiedlichen Ebenen gleichzeitig ansetzen. Der Austausch zwischen den Verwaltungsspitzen auf der strategischen Ebene ist ebenso wichtig wie der Austausch zwischen Abteilungsleitern und Sachbearbeitern auf der Arbeitsebene sowie die Beteiligung von privaten Akteuren über die Gemeindegrenzen hinaus.

Interkommunale Kooperation erfordert generell die Bereitschaft der jeweiligen Verwaltungsbereiche zu inhaltlichen Absprachen und Rücksichtnahmen sowie ein überdurchschnittliches Engagement von Verwaltungsmitarbeitern und Kommunalpolitikern diese durchzuhalten. Dies ist oftmals nur bei besonderem Handlungsdruck und bei unkritischen Fragestellungen gegeben. Die Vorteile aus inhaltlichen Zugeständnissen müssen für die Beteiligten jeweils ersichtlich und überzeugend sein.

Eine umsetzungsorientierte Qualitätsstrategie kann die inhaltlichen Entscheidungsspielräume der politischen und privatwirtschaftlichen Akteure nicht einschränken. Insofern bezieht sich die Strategie wohn.bau.kultur auf einen konsensualen Rahmen und die Gestaltung der Verfahrensschritte und Prozessabläufe. Da diese in den beiden Modellstädten unterschiedlichen Rahmenbedingungen unterliegen (Verwaltungsstruktur, Inhalte des kommunalen Baulandmanagements, aktuelle Schwerpunkte der Stadtentwicklung) werden auch mit der Qualitätsstrategie unterschiedliche Schwerpunkte gelegt.

2.2.6 Welche Rahmenbedingungen können die Entwicklung einer regional abgestimmten Qualitätsstrategie fördern?

Städtebaulich attraktive Baugebiete sind das Ergebnis eines komplexen Entwicklungsprozesses, in dem kommunale Planer, Immobilienmarktakteure, Grundstückseigentümer und Nachfrager einen gemeinsamen und tragfähigen Interessenskonsens finden. Eine umsetzungsorientierte Qualitätsstrategie ist also nur möglich, wenn es gelingt, die Ansprüche und Interessen der einzelnen Akteure zusammenzubringen und sich dabei auf konkrete Entwicklungsschritte und Gestaltungsfragen eines neuen Wohngebietes zu beziehen.

Bestehende Kommunikationsstrukturen nutzen und ausbauen

Der Informations- und Meinungs austausch zwischen Immobilienmarktakteuren und kommunaler Planung, zwischen Politik und Verwaltung sowie die Beteiligung von Grundstückseigentümern und Bürgern als Nachfrager ist somit eine wesentliche Voraussetzung für die Entwicklung einer regional abgestimmten Qualitätsstrategie.

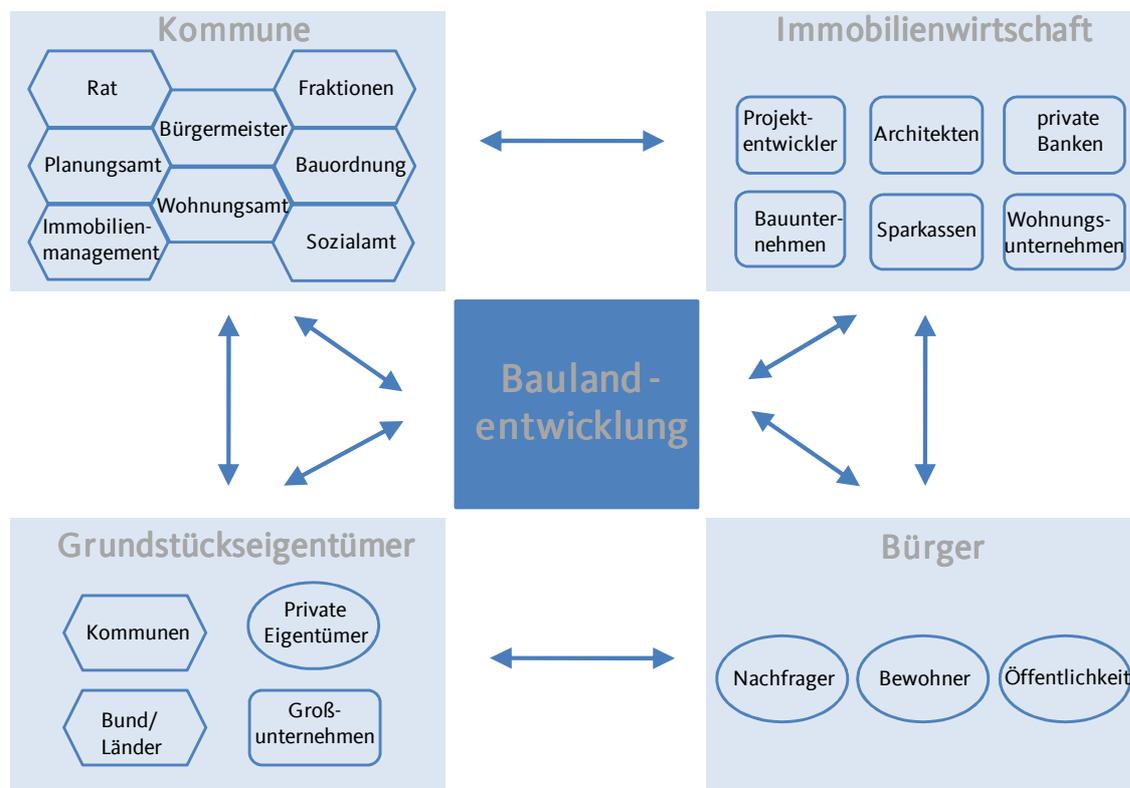


Abb. 20: Akteure der Baulandentwicklung

Quelle: eigene Darstellung

Die Ergebnisse des Pilotprojekts deuten darauf hin, dass insbesondere eine erfahrene und ausgeprägte Kommunikationskultur innerhalb der Verwaltung und die Vernetzung der Akteure innerhalb wie außerhalb der Verwaltung durch regelmäßige Kontaktpflege als wichtige Rahmenbedingungen für die Entwicklung einer abgestimmten Qualitätsstrategie zu sehen sind.

Private Akteure frühzeitig beteiligen und einbinden

Eine Qualitätsstrategie für guten Städtebau ist zudem ohne die Berücksichtigung von Renditeerwartungen sowie Kostenstrukturen bei der Baugebietsentwicklung nicht umsetzungsorientiert und praxisgerecht. Die Erfahrungen in den Modellstädten belegen zwar, dass sich bei den privaten Marktakteuren ein Paradigmenwechsel von der quantitativ ausgerichteten Baugebietsentwicklung hin zu qualitätsorientierter und nachfragespezifischer Projektentwicklung vollzieht, wobei Renditeerwartungen jedoch weiterhin im Mittelpunkt stehen. Die Bereitschaft der Marktakteure, sich über Qualitätsanforderungen miteinander auszutauschen und sich letztlich auf gemeinsame Kriterien einigen zu wollen, ist dabei grundlegend für das Projekt.

Ein gemeinsames Verständnis finden

Vor dem Hintergrund praktischer Erfahrung mit baurechtlichen Festsetzungen und Konflikten fokussierten die beteiligten Akteure ihre Diskussion um die städtebauliche Gestalt regelmäßig zunächst auf zwei polarisierende Fragen, die sich auf die Gestaltung einzelner Gebäude beziehen:

Gestaltungsvorgaben oder Baufreiheit?
und
Individualität oder Einheitlichkeit?

Diese beiden Fragestellungen haben sich innerhalb der Diskussion als nicht besonders hilfreich heraus gestellt: Die Einheitlichkeit oder die Vielfalt gebauter Formen und Materialien in einem Wohngebiet ist kein Qualitätskriterium an sich. Zudem endet die Diskussion darum oft an der Feststellung „Das ist Geschmackssache.“ bzw. „Das soll jeder Bauherr selbst entscheiden können.“ Ebenso bleibt die Frage nach dem Umfang gestalterischer Vorgaben im Bebauungsplan oftmals eine Ansichtssache: „Gestaltungsvorgaben sind nicht mehr zeitgemäß.“

Die Diskussionen haben weiterhin gezeigt, dass die Frage nach einer angemessenen Formsprache ebenso wie die Frage nach den rechtlichen Umsetzungsinstrumenten nicht allgemeingültig beantwortet werden kann. Vielmehr erscheint es als ein Kennzeichen eines qualitätvollen Baugebiets, dass diese Aspekte jeweils spezifisch aus den städtebaulichen Zielen und dem städtebaulichen Konzept des Wohngebiets abgeleitet sind.

Für die Entwicklung einer abgestimmten Qualitätsstrategie ist es notwendig, dass sich die beteiligten Akteure über ein grundlegendes Verständnis guten Städtebaus austauschen. Dies erfordert je nach vorhandenem fachlichem oder persönlichem Bezug zu Fragen der räumlichen Gestaltung einen Wahrnehmungs- und Erkenntnisprozess. Über die verbale Kommunikation hinaus sollten räumliche Zusammenhänge und Wirkungsweisen über Bilder, Modelle, Ortsbegehungen etc. vermittelt und diskutiert werden.

Wahrnehmung und Ausdrucksvermögen einüben

Das Modellprojekt hat zahlreiche Hinweise darauf gegeben, dass die Auseinandersetzung mit dem Thema und die Wahrnehmung städtebaulicher Qualitäten bei vielen Akteuren gefördert werden kann. Insbesondere die Befragung von Bewohnern und potenziellen Bauherren hat gezeigt, dass oftmals die Ausdrucksfähigkeit für städtebauliche, räumliche Zusammenhänge gering ausgeprägt und wenig qualifiziert ist. Häufig fehlt es an Begriffen und Erfahrungen, um über Straßenraumgestaltung, Erschließungsstrukturen oder ästhetische Harmonien detailliert zu sprechen. Zudem ist die Auseinandersetzung mit dem Wohnumfeld und Wohnquartier zumeist wesentlich schwächer ausgeprägt als die Vorstellungen vom eigenen Haus und Grundstück.

Hintergrund bzw. Spiegelbild dieses „Desinteresses am Städtebau“ ist das gesellschaftlich stark verankerte Wunschbild vom eigenen Haus, welches auf dem Immobilienmarkt und von den öffentlichen Medien weitestgehend reproduziert wird. Das einzelne Haus steht im Zentrum der Darstellung und Wahrnehmung. Die Qualität des umgebenden Wohngebietes wird bei der Bewertung einer Immobilie in der Regel auf Lagekriterien reduziert. In Wohnratgebern und -zeitschriften wird die städtebauliche Gestaltung des umgebenden Wohngebietes beispielsweise äußerst selten thematisiert.

In den Gesprächen und Diskussionsrunden des Modellprojektes wurde deutlich, dass das Verständnis und die Ausdrucksmöglichkeiten für städtebauliche Zusammenhänge als wichtige Diskussionsgrundlage auch unter den Fachleuten gestärkt werden sollten. Verständlicherweise sind die Vertreter der Verwaltung und der Immobilienwirtschaft jeweils durch die Sicht auf ihren Tätigkeitsbereich geprägt. Eine Qualitätsstrategie erfordert jedoch darüber hinaus ein erhöhtes Bewusstsein für die städtebaulichen Ergebnisse des eigenen Handelns.

Sensibilisierung der Öffentlichkeit

Für die Projektpartner des Modellprojektes waren die Möglichkeiten der Sensibilisierung für städtebauliche Zusammenhänge deshalb immer wieder ein wichtiger Diskussionspunkt. Als konkretes Instrument wurde eine leitfadengestützte Bereisung unterschiedlicher Wohngebiete diskutiert und konzipiert. Aufgrund mangelnder Nachfrage unter den angeschriebenen Bauinteressenten konnte dieser Ansatz leider im Rahmen des Modellprojektes nicht erprobt werden. Es wurde schnell deutlich, dass eine umfassende Sensibilisierungsstrategie im Rahmen des Modellprojektes nicht zu realisieren war. Vielmehr sehen die Projektpartner die

Veranstaltungen und Diskussionen des Modellprojektes als Beginn einer intensiveren Auseinandersetzung in der Öffentlichkeit der Region.

- › Bestehende Kommunikationsstrukturen und Diskussionstraditionen können die Entwicklung einer Qualitätsstrategie wesentlich fördern.
- › Wo eine Auseinandersetzung um qualitative Aspekte im Wohnungsbau und eine Diskussion zur Stadtgestalt bislang noch nicht stattgefunden haben, muss zunächst ein Einstieg in das Thema gefunden werden.
- › Städtebauliche Zusammenhänge sind vielen Akteuren zunächst nicht bewusst. Konkrete Fragestellungen erleichtern die Diskussion.
- › Der Bezug zu konkreten und den Akteuren bekannten Beispielen städtebaulicher Gestaltung erleichtert den Austausch zwischen unterschiedlichen Professionen und beruflichen wie persönlichen Perspektiven.

2.3 Gesamtkonzept, Projektablauf und Vorgehensweise

Das Projektkonzept „Perspektiven der regionalen Baukultur in OWL“ sah eine Bearbeitung in sechs inhaltlichen Bausteinen vor. Die ersten drei Bearbeitungsbausteine waren der Analyse der Rahmenbedingungen, Handlungsoptionen und Ansprüche der drei zentralen Akteursgruppen gewidmet: kommunale Verwaltung und Politik, Bürger und Immobilienwirtschaft. Die anschließende Synthese hatte die Identifizierung nachfrageorientierter und abgestimmter Handlungsoptionen und die Diskussion möglicher Strategieansätze für die beiden Modellkommunen zum Inhalt. Die abschließenden beiden Bausteine dienten der konzeptionellen Umsetzung in eine regionale Qualitätsstrategie und in Empfehlungen für andere Wohnungsmarktregionen.

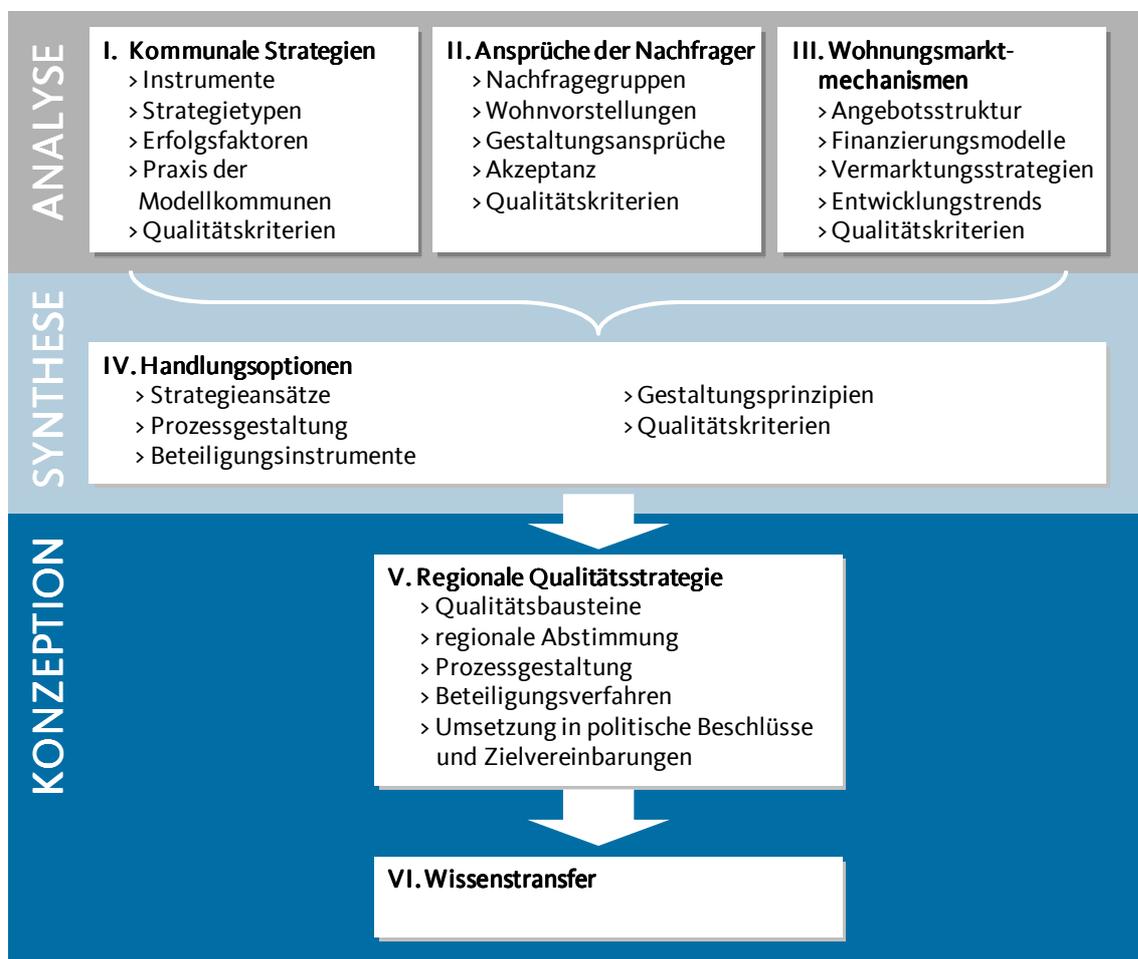


Abb. 21: Phasen und Bausteine der Projektbearbeitung

Quelle: eigene Darstellung

Die Bearbeitung der einzelnen Projektbausteine schloss im Wesentlichen inhaltlich und zeitlich aneinander an. Die grundlegenden Analysebausteine I bis III wurden aufgrund der inhaltlichen Verflechtungen teilweise parallel bearbeitet und konnten somit untereinander rückgekoppelt werden. Die Bearbeitung umfasste dabei zum einen die Recherche und Auswertung jeweils entsprechender Literatur und Fallstudien, sowie zum anderen die Analyse der

spezifischen Rahmenbedingungen vor Ort durch Gespräche, Erhebungen und Beteiligungsverfahren mit den lokalen Akteuren.

Die Projektbausteine IV bis VI umfassten kommunikative und kooperative Verfahrensschritte zur Identifizierung kommunaler Handlungsoptionen und der Entwicklung einer akteursübergreifenden Strategie.

Der zeitliche Ablauf des Projektes während des Bearbeitungszeitraums (Februar 2008 bis September 2009) stellte sich insgesamt wie folgt dar:

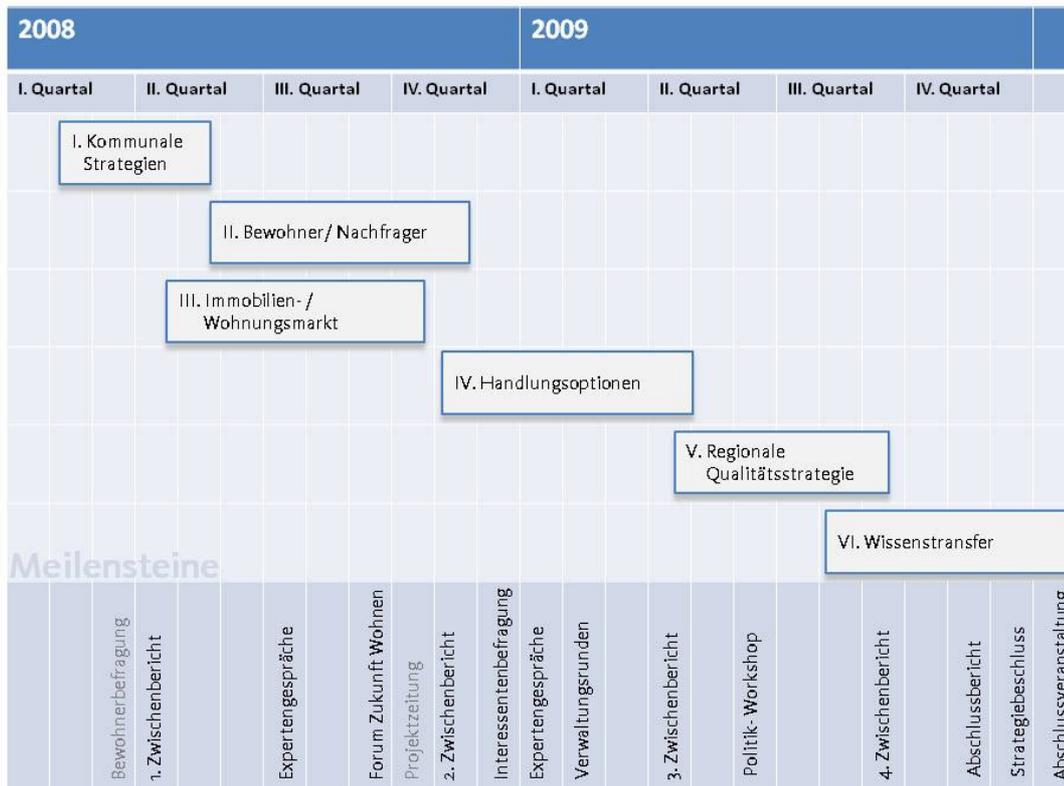


Abb. 22: Aktualisierter Projektzeitplan

Quelle: eigene Darstellung

Im Verlauf der Projektbearbeitung wurden einige Anpassungen des ursprünglichen Zeitplans notwendig. Für den Baustein II konnte auf eine Bewohnerbefragung zurück gegriffen werden, die dem Projekt im Frühjahr 2008 voraus ging. Ergänzend dazu wurde eine Erhebung der Ansprüche potenzieller Bauherren und Bauinteressenten aufgenommen. Dazu hat im November 2008 eine Befragung stattgefunden. Der Baustein III konnte zeitlich vorgezogen werden und wurde parallel zu Baustein II bearbeitet.

Das Projekt ist insgesamt für den Zeitraum der Förderung konzipiert. Die Verstetigung der Projektergebnisse nach Ende der Förderungslaufzeit ist wesentlicher Bestandteil der Strategieentwicklung. Die Umsetzung in politische Beschlüsse, kommunales Verwaltungshandeln bzw. Kooperationsformen mit der Immobilienwirtschaft sind Inhalte des Projektabschlusses.

2.4 Sachstand

Zum Zeitpunkt des vorliegenden Abschlussberichts ist die inhaltliche Bearbeitung der Projektbausteine abgeschlossen. Rahmenbedingungen, Handlungsoptionen und Ansprüche der drei zentralen Akteursgruppen wurden zusammengeführt. Es konnten kommunale Handlungsoptionen und Ansätze für die Qualitätsstrategie abgeleitet und zentrale Strategiebausteine für die beiden Modellkommunen identifiziert werden. Im Folgenden werden die Bearbeitungsschritte dargestellt:

Baustein II: Nachfrager

Die Ansprüche der Nachfrager an die städtebauliche Gestaltung und den Entwicklungsprozess ihrer Wohngebiete wurden im Baustein II analysiert. Neben Literaturrecherchen konnte dabei zum einen auf eine Bewohnerbefragung zurück gegriffen werden, die im Frühjahr 2008 in vier neuen Wohngebieten in Gütersloh durchgeführt wurde. Die Erkenntnisse wurden ergänzt durch eine Befragung unter Bauinteressenten im November 2008, durch welche die Wohnwünsche und Gestaltungsvorstellungen der Nachfrager in der Wohnungsmarktregion Gütersloh insgesamt bestätigt werden konnten. Auf eine in diesem Zusammenhang geplante Bereisung unterschiedlicher Wohngebiete mit Bauinteressenten wurde auf Grund mangelnder Anmeldungen und zugunsten der weiteren Bearbeitungsschritte verzichtet.

Baustein III: Immobilienmarktakteure

Mit dem Baustein III wurden die Zusammenhänge zwischen dem Immobilienmarkt und der Umsetzbarkeit städtebaulicher Qualitäten untersucht. Einen wichtigen Arbeitsschritt stellte die Durchführung eines Expertenforums ZUKUNFT WOHNEN im September 2008 dar. Als zentrale Ergebnisse konnten festgestellt werden:

- > Die Ziele der Marktakteure zeigen mehr Gemeinsamkeiten als Differenzen.
- > Ein gutes Baugebiet entsteht nur durch einen umfangreichen Prozess.
- > Ein gutes Baugebiet braucht mehr als die Einhaltung gesetzlicher Mindeststandards.

Diese Einschätzungen wurden im März 2009 in zwei Einzelinterviews mit zentralen Immobilienmarktakteuren noch einmal vertieft.

Baustein IV: Handlungsoptionen

In zwei fachbereichsübergreifenden Verwaltungsrunden sowie einem Workshop der Projektleitungsgruppe haben die Projektpartner die kommunalen Handlungsmöglichkeiten für eine Qualitätsstrategie im Städtebau diskutiert. Als zentrale Ansatzpunkte haben sich zum einen die Kommunikationsbeziehungen und Strukturen der Zusammenarbeit innerhalb der Ver-

waltung und zum anderen die Vernetzung der lokalen und regionalen Kompetenzen der externen privaten Akteure heraus kristallisiert.

Die Projektpartner sahen es als wichtige Kommunikationsaufgabe an, in den Diskussionsrunden die Sammlung konkreter Argumente und Beispiele für städtebauliche Qualitäten zu ergänzen. Die Auseinandersetzung um eine Qualitätsstrategie musste vor allem gegenüber den Kommunalpolitikern überzeugend begründet werden. Der Fokus der Diskussionsrunden wurde deshalb auf Folgewirkungen und Kosten städtebaulicher Gestaltung in Neubaugebieten gelegt.

Im Frühjahr 2009 wurden in Gütersloh und Rheda-Wiedenbrück jeweils verwaltungsinterne Gesprächsrunden durchgeführt. Darin wurden Probleme in Wohngebieten und Anforderungen an ihre Gestaltung aus der Perspektive „nach der Planung“, also in der Phase des Gebrauchs und der technischen Umsetzung sowie der sozialen Betreuung diskutiert. Damit konnten die zuvor gesammelten Kriterien und Argumente für qualitätvolle, nachhaltige und gebrauchstaugliche Wohngebiete ergänzt werden.

Baustein V: Regionale Qualitätsstrategie - Strategieentwicklung

Die Diskussion von Handlungsoptionen erfolgte zunächst verwaltungsintern und zwischen den beiden Projektpartnern. Die Ergebnisse des Forums Wohnen, der Verwaltungsrunden und der Befragungen wurden in der Lenkungsgruppe zusammen getragen und zu Strategieansätzen verdichtet. Anknüpfend an die Phasen der Wohngebietsentwicklung wurden konkrete Handlungs- und Verfahrensvorschläge zur Sicherung qualitätvollen Städtebaus formuliert. Diese Strategieansätze wurden im Anschluss über einen Fragebogen mit den zuvor beteiligten Akteuren rückgekoppelt. Handlungsschwerpunkte wurden bestätigt und Hinweise auf weiteren Diskussions- und Vermittlungsbedarf gegeben.

Die Perspektive für eine regionale Baukultur und eine Qualitätsstrategie im Städtebau muss nicht zuletzt durch die politischen Entscheidungsträger mitgetragen werden. Die Zwischenergebnisse des Pilotprojektes wurden im Juli 2009 im Planungsausschuss in Gütersloh vorgestellt. In Rheda-Wiedenbrück werden die Ergebnisse des Modellprojektes dem Planungsausschuss im Anschluss an seine Neuaufstellung Ende 2009 präsentiert. Die intensivere Einbindung der Kommunalpolitik zum Ende des Modellprojektes wird letztlich in einen politischen Grundsatzbeschluss zur Wohn.Bau.Kultur münden.

Baustein VI: Wissenstransfer

Im abschließenden Projektbaustein VI wurde die gemeinsame Qualitätsstrategie für Gütersloh und Rheda-Wiedenbrück unter den Projektpartnern reflektiert.

Zu Beginn des Jahres 2010 sollen die Ergebnisse und Strategieansätze im Rahmen einer regionalen Fachtagung und Abschlussveranstaltung des Modellprojektes in Gütersloh öffentlich vorgestellt werden. Die abendliche Veranstaltung wird sich an alle im Rahmen des Modell-

projektes beteiligten Akteure richten und soll außerdem die Kommunalpolitiker, weitere Fachleute und Interessierte aus der Region OWL und darüberhinaus ansprechen. Der Abschluss des Modellprojektes soll somit den Anstoß für weitergehende Diskussionen zur Wohn.Bau.Kultur in der Region bilden.

Der Wissenstransfer in die alltägliche Praxis der Wohngebietsentwicklung wird darüberhinaus durch eine anschauliche Broschüre zu den Ergebnissen des Modellprojektes gestützt, welche Ende 2009 fertig gestellt wird.

2.5 Eigenbewertung

Die Projektpartner können eine positive Rückschau auf den Verlauf des Modellprojektes und die erreichten Ergebnisse geben. Der Austausch mit den unterschiedlichen Akteuren aus Immobilienwirtschaft und Verwaltung, die intensive Auseinandersetzung mit Detailfragen der städtebaulichen Gestaltung sowie die Ergebnisse der Befragungen unter Bewohnern und Bauinteressenten haben in beiden Städten wichtige Ansätze für die zukünftige Gestaltung neuer Wohngebiete geliefert.

Das Projektthema ist insbesondere bei den beteiligten Projektentwicklern, Bauträgern und Architekten auf ein überraschend großes Interesse gestoßen. Das Expertenforum ZUKUNFT WOHNEN im September 2008 konnte eine gute Beteiligung und aufschlussreiche Diskussionsergebnisse verzeichnen. Auch in den weiteren Gesprächen ließen die beteiligten Marktakteure großes Interesse und eine erfreulich hohe Bereitschaft zur inhaltlichen Auseinandersetzung erkennen.

Hingegen war zunächst davon auszugehen, dass sich die Einbindung der Politik in die Projektauseinandersetzung als eher schwierig darstellen würde. Das Verständnis der politischen Vertreter für die Forschungsfragestellung wurde als eher gering eingeschätzt. Das Vertrauen auf die bisherige Planungspraxis und die Wirkungsweisen des Marktes sowie das Interesse an rein nachfrageorientierten Baulandangeboten („Jeder soll bei uns so bauen dürfen, wie er will.“) machten es schwer, das Thema einer Qualitätsstrategie in der kommunalpolitischen Diskussion zu platzieren. Erfreulicherweise konnte jedoch auch unter den Politikern deutliches Interesse an der Fragestellung des Modellprojektes festgestellt werden. Hier wurde der eigene Beratungs- und Informationsbedarf zu städtebaulichen Fragen im Rahmen der Baulandentwicklung erkannt.

Die Einbindung der Politik wird als eine besonders wichtige Aufgabe des Projektes verstanden, um den Qualitätsansatz und den begonnenen Diskussionsprozess über den Förderungszeitraum hinaus fortsetzen zu können. Der Erfolg des Modellprojektes wird sich letztlich in der Umsetzung der Ergebnisse im politischen Prozess zeigen.

Die interkommunale Zusammenarbeit der beiden Projektträger verlief sehr erfolgreich. Das gemeinsame Interesse an der Fragestellung des Modellprojektes bei unterschiedlichen Rahmenbedingungen der jeweiligen Stadtentwicklung war Grundlage für anregende Diskussionen. Beide Projektpartner konnten durch den Austausch und die Erfahrungen des anderen profitieren.

Der vorgesehene inhaltliche und zeitliche Ablauf des Modellprojektes wurde insgesamt eingehalten. Einzelne Anpassungen des ursprünglichen Zeitplans wurden notwendig, so dass der Baustein III zeitlich vorgezogen wurde und parallel zu Baustein II bearbeitet werden konnte.

3 Kommunikation, Kooperation, Öffentlichkeitsarbeit

Eine wichtige Aufgabe des Projektes bestand darin, die beteiligten Akteure zum Austausch und zur Diskussion miteinander anzuregen und darüber hinaus zur Umsetzung der Strategie in ihrem zukünftigen Handeln zu motivieren. Die Sensibilisierung für städtebauliche und stadtgestalterische Fragestellungen bestimmte dabei wesentlich die Kommunikation mit den Marktakteuren als auch mit den unterschiedlichen Nutzern und Nachfragern.

Das Projekt zielt auf eine neue regionale Perspektive der Baugebietsentwicklung ab. Die Umsetzungsorientierung der Qualitätsstrategie stand deshalb im Vordergrund. Gemeinsam mit den privaten Immobilienmarktakteuren vor Ort wurden konkrete und praxisgerechte Handlungsansätze für qualitativollen und nachfrageorientierten Städtebau unter den gegebenen Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes in der Region entwickelt.

Die Kommunikation und Kooperation zwischen den Projektpartnern wurde durch regelmäßige Arbeitstreffen der Lenkungsgruppe strukturiert. Die beteiligten privaten Akteure des Immobilienmarktes wurden in leitfadengestützten Einzelgesprächen angesprochen und in mehreren moderierten Diskussionsrunden und Workshops eingebunden. Mit teilstandardisierten Fragebögen wurden Bewohner jüngerer Baugebiete sowie Interessenten kommunaler Baugrundstücke befragt.

Die angewandten Methoden dienten jeweils dem Ziel, den beteiligten Akteuren den Austausch von Informationen und Perspektiven zu ermöglichen, Sichtweisen und Wissen zu sammeln, die Meinungsbildung zu unterstützen. Dabei wurde insbesondere darauf geachtet, geeignete Kommunikationsbedingungen und ggf. ein vertrauliches Gesprächsklima zu schaffen, um einzelne Aspekte gezielt vertiefen zu können.

Im Sinne der Qualitätsstrategie dienten die Diskussions- und Präsentationsveranstaltungen zudem dazu, das vorhandene Akteurspotenzial zu aktivieren, Kontakte herzustellen und die Vernetzung zwischen den Akteuren zu fördern.

In beiden Städten konnte ein breites Interesse bei den Marktakteuren und eine hohe Bereitschaft zur Beteiligung festgestellt werden. Die Rolle als Pilotprojekt unterstützte dies auch im Austausch mit den Verwaltungsbereichen und der Kommunalpolitik. Die Wahrnehmung, Bewertung und die Bedürfnisse unterschiedlicher Nachfragergruppen an die städtebauliche Gestaltung von Wohngebieten wurden durch qualitative Interviews und mit Hilfe eines Fragebogens erhoben. Der niedrigschwelligen Konzeption der Veranstaltungen und verständlichen Formulierung der Inhalte wurde besondere Beachtung beigemessen.

Die wissenschaftliche Begleitung des Projektes erfolgte verwaltungsextern durch das Büro Planersocietät. Das Büro leistet die interne Projektorganisation, die Koordination der einzelnen Bearbeitungsschritte und die Moderation der Akteursbeteiligung, sowie die externe

Kommunikation des Projektes in Form von Tagungen und Veröffentlichungen. Dabei stand das Büro immer in engem Austausch mit den Mitarbeitern der Fachbereiche.

4 Finanzierung

Das Projekt ist aus eigenen Analysen und Auseinandersetzungen der Stadt Gütersloh hervorgegangen. Diese bisherigen Erhebungen und Analysen wurden mit eigenen Mitteln organisiert. Die Förderung als Pilotprojekt der Nationalen Stadtentwicklungspolitik hat nun eine Ausweitung der Betrachtung in Kooperation mit der Stadt Rheda-Wiedenbrück ermöglicht, welche ohne externe Fördermittel nicht möglich gewesen wäre.

Das Projekt stellt einen inhaltlichen Impuls und die analytische Grundlage für eine akteursübergreifende Qualitätsstrategie in den beiden Modellstädten dar. Somit wird das Projekt nach Auslaufen des Förderungszeitraums in seiner derzeitigen experimentellen Form nicht verstetigt, sondern mit geringem personellem und finanziellem Aufwand in die bestehenden Verwaltungsstrukturen überführt.

Derzeit denkbare Formen sind:

- > interkommunaler verwaltungsinterner Arbeitskreis
- > regelmäßiger runder Tisch mit den Marktakteuren
- > Austausch im Netzwerk der leitenden Stadtplaner Ostwestfalen-Lippe.

5 Beitrag für die Nationale Stadtentwicklungspolitik

Bezug zu Forschungsfeld und Forschungsleitfragen

5.1 Beiträge zur Beantwortung der Forschungsleitfragen

Im Folgenden werden die Projektergebnisse in Bezug gesetzt zu den zentralen Leitfragen des Forschungsprogramms im Schwerpunkt „Städtebau und Baukultur“:

5.1.1 Wie kann die Öffentlichkeit für städtebauliche Qualität und Baukultur sensibilisiert werden?

Im Mittelpunkt der Wohnvorstellungen und Wahrnehmung von Wohnqualität steht das einzelne Haus. Die bewusste Wahrnehmung und Einforderung eines qualitativollen städtebaulichen Gesamtkonzeptes sind dagegen häufig nur gering ausgeprägt. Andererseits werden "städtebauliche Fehler", zum Beispiel ein deutlicher städtebaulicher Bruch in Höhe und Proportion, von Bewohnern eines Wohngebietes sehr wohl wahrgenommen. Gleichzeitig konnte bei vielen Teilnehmern der im Vorfeld des Projekts durchgeführten Bewohnerbefragung eine gewisse Kompromissbereitschaft bei der Gestaltung des eigenen Hauses festgestellt werden. Die Projekterfahrungen haben gezeigt, dass die Argumentation für städtebauliche Gestaltung insbesondere über funktionale Zusammenhänge nachvollzogen werden kann. Insgesamt weisen alle bisherigen Ergebnisse darauf hin, dass persönliche Beratungsleistungen sowie anschauliche Informationsmaterialien den Sinn für städtebauliche Qualität als Standortfaktor und erlebbare Wohn- und Lebensqualität schärfen können.

Im Rahmen der Befragungen und Diskussionen wurde deutlich, dass es Laien (keine Architekten oder Stadtplaner) ohne entsprechendes Fachwissen und mit begrenztem Erfahrungsschatz alternativer Bauformen oder städtebaulicher Strukturen deutlich schwerfällt, über das Gewohnte hinaus die Wirkung städtebaulicher Situationen zu bewerten und ihre Wahrnehmungen sprachlich auszudrücken. Oftmals fehlt es an Begriffen und Differenzierungsmöglichkeiten. Zudem wird die sinnliche Wahrnehmung von Raumsituationen gegenüber funktionalen Aspekten und rationalen Begründungen oftmals untergeordnet und abgewertet („Das ist nur so ein Gefühl“) oder der Kritik entzogen („Das ist Geschmackssache“).

Der Vermittlung städtebaulich fachlicher Zusammenhänge auf anschauliche und leicht verständliche Weise und der Sensibilisierung für die eigene Wahrnehmung kommt jedoch eine wichtige Bedeutung zu, wenn es darum geht, die Nachfrager und die Akteure der Immobilien- und Bauwirtschaft in eine Qualitätsstrategie einzubinden. In der öffentlichen Diskussion müssen deshalb immer wieder konkrete und anschauliche Beispiele für städtebauliche Qualitäten benannt werden sowie eine differenzierte und gleichzeitig verständliche Wortwahl gefunden werden.

5.1.2 Kann eine interkommunale Zusammenarbeit qualitätsvolle Stadtentwicklung befördern?

Insbesondere im individuellen Wohnungsneubau stehen die Kommunen einer Wohnungsregion in einer Konkurrenz um Einwohner. Der Wettbewerb beschränkte sich in der Vergangenheit vor allem auf quantitative Aspekte (Preis, Flächenangebot). Für die beiden Modellstädte gewinnen bei nachlassender Nachfrage zukünftig qualitative, "weiche" Standortfaktoren als wichtiges Entscheidungskriterium für Nachfrager an Bedeutung. Hier besitzen beide Kommunen durchaus unterschiedliche Potenziale, die es weiterhin herauszuarbeiten gilt. Ob es jedoch zu einer "Arbeitsteilung" auf dem Wohnungsmarkt kommen kann, wird als spannende Frage in der weiteren Strategieentwicklung und -umsetzung zu beantworten sein.

Die interkommunale Zusammenarbeit eröffnet den beteiligten Projektpartnern zukünftig Chancen durch

- > einen besseren Informationsstand durch den persönlichen Austausch von Marktkennnissen sowie kommunalen Steuerungsansätzen,
- > inhaltliche Anregung und Motivation für eigene Ansätze und Initiativen,
- > die Möglichkeit, sich in der Baulandentwicklung inhaltlich von einander abzugrenzen anstatt durch ähnliche Angebote auf einem enger werdenden Markt zu konkurrieren,
- > die Verteilung von Aufwand und Kosten für gemeinsame Maßnahmen, z.B. eine regionale Wohnungsmarktanalyse.

5.1.3 Welche Einflussmöglichkeiten besitzen die Kommunen zur Steigerung der Qualität der Stadtgestalt?

Grundsätzlich liegen mit den Instrumenten der Bauleitplanung und ergänzenden Instrumenten zur Sicherung städtebaulicher Ergebnisse (Festsetzungen, Gestaltungssatzungen, städtebauliche Verträge, Kommunales Baulandmanagement, städtebauliche Wettbewerbe ...) umfangreiche Möglichkeiten zur Steuerung der städtebaulichen Qualität und Stadtgestalt vor. Die Auseinandersetzung im Modellprojekt sowie eine Vorgängerstudie haben das bestehende Instrumentarium bestätigt. Fallbeispielanalysen haben gezeigt, dass durch die Ausschöpfung der Instrumentenpalette gute städtebauliche Qualitäten erzeugt werden können.

Für die Umsetzung qualitätvoller Baugebiete ist es jedoch entscheidend, dass über die planungsrechtlichen Sicherungsinstrumente hinaus eine gute Prozessgestaltung statt findet. Ein gutes Baugebiet benötigt einen guten Planungs- und Entwicklungsprozess. Dieser beginnt weit vor dem Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplans und endet nicht mit dem Feststellungsbeschluss.

Umfangreiche Planungsprozesse erfolgen jedoch in der Regel nur in Einzelfällen. Für die meisten „alltäglichen“ Baugebiete wird im Wesentlichen Baurecht geschaffen und es werden nur wenige gestalterische Anforderungen definiert. Insbesondere in diesen Fällen wird üblicherweise ein wesentlicher Einfluss auf die Stadtgestalt den privaten Bauträgern und Bauherren überlassen. Um die Qualität der Stadtgestalt zukünftig aus gesamtstädtischer und kommunaler Sicht nachhaltig zu sichern, gilt es, den Anspruch auch an diese alltäglichen Vorhaben zu erhöhen.

Das Modellprojekt hat aufgezeigt, dass eine Qualitätsstrategie durchaus aussichtsreich sein kann, wenn Kommunen durch eine konstruktive Auseinandersetzung der öffentlichen und privaten Akteure bestehende ökonomische und politische Vorbehalte ausräumen können. Es geht darum, gemeinsame Ziele zu identifizieren, bestehende Planungsabläufe und Kommunikationsstrukturen zu verändern und diese zu einer kooperativen Planungskultur zu entwickeln. Jedoch lassen sich grundlegende Veränderungen erst einführen, wenn die politischen Entscheidungsträger und privaten Stadtgestalter vom Nutzen einer Qualitätssteigerung in der Baulandentwicklung überzeugt sind. Deshalb zählt die notwendige Argumentations- und Überzeugungsarbeit zu den wichtigen Bausteinen einer kommunalen Qualitätsstrategie.

5.1.4 Kann es durch eine kooperative Strategie gelingen, die vielfältigen Akteure mit ihren unterschiedlichen Interessenlagen auf gemeinsame Ziele zu verpflichten?

In der Fortsetzung des mit dem Modellprojekt begonnenen Austauschs über Perspektiven und Anforderungen der unterschiedlichen Akteure wird ein Schlüssel für die Umsetzung der Qualitätsstrategie gesehen. Um eine gemeinsam getragene Handlungsstrategie zu entwickeln, wurden die verschiedenen Ansprüche und Handlungsoptionen der Akteure analysiert und zusammengetragen. Dabei hat sich gezeigt, dass die beteiligten Akteure trotz unterschiedlicher Perspektiven ein hohes gemeinsames Interesse an qualitätvollen Baugebieten haben. Gleichzeitig wurde deutlich, dass die Anforderungen an neue Wohngebiete vor allem in Detailfragen erhebliche Widersprüche bergen (vgl. 2.2.1). Eine Auseinandersetzung um Gestaltung, Funktion, Beständigkeit und Wirtschaftlichkeit städtebaulicher Lösungen ist auch zukünftig immer wieder von neuem nötig. Deshalb kann eine kooperative Strategie der unterschiedlichen Akteure keine konkreten allgemeingültigen Gestaltungsaussagen als Ziele formulieren.

Bei der Entwicklung der Qualitätsstrategie ging es deshalb nicht darum, einen inhaltlichen Konsens über Gestaltungsziele zu formulieren, auf dessen Einhaltung sich die unterschiedlichen Akteure im Rahmen ihres jeweiligen Tätigkeitsfeldes verpflichten. Vielmehr geht es mit der Qualitätsstrategie darum, das gemeinsame Interesse der unterschiedlichen Akteure an qualitätvollen Wohngebieten in Verfahrensschritte und prozessuale Ziele zu übersetzen.

Die beteiligten Akteure aus der Immobilienwirtschaft und der öffentlichen Verwaltung haben aus unterschiedlichen Perspektiven bestätigt, dass städtebauliche Qualität in der Regel das Ergebnis eines guten Entwicklungsprozesses ist, in welchen die Akteure mit ihren jeweiligen Kompetenzen im richtigen Zeitpunkt eingebunden sind. Die lokalen Immobilienmarktakteure sind in der Regel an einer guten Abstimmung und verlässlichen Zusammenarbeit mit den kommunalen Akteuren interessiert.

Darüberhinaus haben die im Projekt beteiligten privaten Akteure und auch die Vertreter der unterschiedlichen Verwaltungsbereiche ein hohes Interesse an der Transparenz kommunaler Entwicklungsziele bekundet. Die Diskussion um städtebauliche Ansprüche und Lösungen hat deutlich gemacht, dass es nicht immer um den Interessensausgleichs im Sinne eines Konsens für alle Akteure geht. So wurde z.B. von beteiligten Immobilienmarktakteuren die Erwartung geäußert, dass die Verwaltung insbesondere zu übergeordneten städtebaulichen Fragen, wie z.B. Größe und Anordnung von öffentlichen Freiflächen, klare und konsequente Vorgaben machen sollte.

Die Qualitätsstrategie wohn.bau.kultur wurde dementsprechend in erster Linie als kommunale Initiative entwickelt. Durch kommunalpolitische Grundsatzaussagen werden Qualitätsziele formuliert, die der Verwaltung aber auch den privaten Marktakteuren als verlässliche Entwicklungsleitlinien dienen sollen.

5.1.5 Wie können Alleinstellungsmerkmale einer Stadt/ Region als Ausgangspunkt für Stadtgestaltung und -entwicklung sinnvoll genutzt werden?

Es wird von den Projektträgern stark bezweifelt, dass es ein regionales oder lokalspezifisches Bauen im individuellen Wohnungsbau überhaupt (noch) gibt. Die „Globalisierung von Baustilen“ und die Verfügbarkeit von überregionalen Baustoffen lassen in der Regel keine regional typischen Besonderheiten in der Architektur des individuellen Wohnungsbaus mehr erkennen.

Andererseits bestehen in den Modellstädten durchaus unterschiedliche Standort- und Flächenpotenziale, die unterschiedliche Nachfragegruppen ansprechen, sowie unterschiedliche Erfahrungen mit Bauformen und städtebaulichen Konzepten, z.B. für verdichtete Bauformen. („In Rheda-Wiedenbrück können Sie nicht die gleichen Häuser verkaufen wie in Gütersloh.“) Insofern gibt es durchaus lokale Besonderheiten der Nachfrage- und der Angebotsstrukturen, die als eine lokale Baukultur bezeichnet werden können.

Auf Basis der Analyse von Nachfrageentwicklung und der Ausdifferenzierung der qualitativen Wohnansprüche wird ein Potenzial für lokal angepasste Stadtentwicklungsstrategien im Teilbereich Wohnungsbauentwicklung gesehen. Durch die besseren Kenntnisse über die zukünftigen Nachfragegruppen erhoffen sich die Städte auch gezielte Konzepte für neue

Wohngebiete erarbeiten zu können, bei denen die städtebauliche und abgestimmte Gestaltung eine wichtige Rolle spielen kann.

5.2 Übertragbarkeit der Projektergebnisse

Die Übertragung der Projektergebnisse auf andere Wohnungsmarktregionen zählt zu den inhaltlichen Zielen des Projektes. Vor dem Hintergrund der spezifischen Rahmenbedingungen des regionalen Wohnungsmarktes wurden Empfehlungen für die Umsetzung regional abgestimmter Qualitätsstrategien in anderen Wohnungsmarktregionen entwickelt. Die Ergebnisse des Modellprojektes werden in einer praxisnahen Broschüre dokumentiert, welche als Hilfe für andere Regionen dienen kann.

5.2.1 Besonderheiten des Pilotprojektes

Interkommunaler Ansatz

Der Wohnungsmarkt in Ostwestfalen-Lippe ist aufgrund der guten Verkehrsbeziehungen regional. Die Einbeziehung mehrerer Kommunen in dieses Projekt sowie die guten Kontakte zu den Stadtplanungsämtern in der Region sichern einen Ergebnis- und Erfahrungsaustausch mit den Nachbarkommunen. Eine erfolgreiche Strategie- und Kriterienentwicklung wird ohne eine Berücksichtigung der regionalen Wohnungsmarktmechanismen kaum möglich sein und stellt gleichzeitig einen neuen Ansatz in der städtebaulichen Qualitätssicherung dar.

Akteursübergreifender Ansatz

Das Projekt beruht auf der zentralen Annahme, dass städtebaulich attraktive Baugebiete das Ergebnis eines komplexen Entwicklungsprozesses sind, in dem kommunale Planer, Baufinanzierer, Flächenentwickler, Bauträger, Architekten und Nachfrager einen gemeinsamen und tragfähigen Interessenskonsens finden. Deshalb muss eine umsetzungsorientierte Qualitätsstrategie die Ansprüche und Interessen der einzelnen Akteure berücksichtigen und auf die Umsetzung in unterschiedlichen Prozessphasen der Entwicklung eines neuen Wohngebietes ausgerichtet sein.

Eine Qualitätsstrategie für guten Städtebau ist ohne die Berücksichtigung von Renditeerwartungen der Bauträger, Anforderungen der Baufinanzierer sowie Kostenstrukturen bei der Baugebietsentwicklung nicht umsetzungsorientiert und praxisgerecht. Insbesondere die Eigenheimentwicklung wird von diesen Marktakteuren bestimmt. Bauträgerkonzepte sind vielfach die bestimmenden Baumodelle. Die Erfahrungen in den Modellstädten belegen, dass sich auch bei diesen Marktakteuren ein Paradigmenwechsel von der rein quantitativen Baulandbereitstellung hin zu einer qualitätsorientierten Entwicklungsstrategie abzeichnet. Neben einer abnehmenden Nachfrage im unteren Preissegment kann die Ausdifferenzierung

und Qualitätsorientierung der Nachfrageseite als ein Motor dieser Entwicklung gesehen werden.

Eine wichtige Aufgabe des Projektes bestand darin, die beteiligten privaten Akteure während der Projektbearbeitung zur Mitarbeit und darüber hinaus zur Umsetzung der Strategie in ihrem zukünftigen Handeln zu motivieren. Dazu mussten ihnen zuallererst der praktische Nutzen des Projektes, die konkreten Fragestellungen und das Ziel des Projektes vermittelt werden. Insbesondere mit der Erhebung von Ansprüchen der Nachfrageseite bietet das Projekt auch Bauträgern und Investoren interessante Erkenntnisse und Motive, sich an einer Strategieentwicklung zu beteiligen.

Städtebauliche Qualitäten aus Sicht der Nachfrager

Das Projekt weist mit der Erhebung von Ansprüchen der Nachfrager zu städtebaulichen und stadtgestalterischen Qualitäten einen neuen Ansatz auf, der über die bisher in diesem Zusammenhang üblichen standortbezogenen Fragestellungen (Erreichbarkeit der Nahversorgung, Ausstattung mit sozialer Infrastruktur etc.) deutlich hinaus geht.

Die Wahrnehmung, Bewertung und die Bedürfnisse unterschiedlicher Nachfragergruppen an die städtebauliche Gestaltung von Wohngebieten werden im Rahmen von Workshops, qualitativen Interviews und Ortsbegehungen als „städtebauliche Streifzüge“ in den Städten Gütersloh und Rheda-Wiedenbrück erhoben. Hierbei wird der niedrigschwelligen Konzeption der Veranstaltungen und der Ansprache unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen besondere Beachtung beigemessen.

Gesamtstädtische Strategie

Viele Beispiele für innovativen Städtebau und städtebaulich attraktive Baugebiete sind Einzelbeispiele und das Ergebnis eines langen Entwicklungsprozesses. In der Regel ist ein besonderes Engagement der Flächenentwickler bzw. Grundstücksbesitzer erforderlich. In diesem Projekt soll für die beiden Modellstädte eine auf breitem Konsens basierende Qualitätsstrategie für die jeweilige Gesamtstadt entwickelt werden. Dieser Aspekt verlangt mehr als die Entwicklung einer allgemein gültigen Gestaltungssatzung. Die Qualitätskriterien müssen nachfrageorientiert differenziert werden und am Markt realisierbar sein. Auch bei privaten Bauherren.

Für die marktorientierte Kriterienentwicklung ist neben technischen Fragen vor allem die Kosten- und Renditerelevanz der Kriterien für Flächenentwickler und Privathaushalte zu ermitteln. Auch hier liegt ein innovativer, weil praxis- und umsetzungsorientierter Ansatz für eine städtische Gesamtstrategie vor.

5.2.2 Übertragbarkeit der Projektergebnisse auf Bestandsgebiete

Bereits frühzeitig haben sich die Projektpartner darauf verständigt, (Mindest-)Standards der städtebaulichen Gestaltung nicht in den Projektmittelpunkt zu stellen. Zu unterschiedlich sind die Entwicklungsprojekte und die Nachfragepräferenzen der Zielgruppen am Wohnungsmarkt. Zudem sind viele Gestaltungsprobleme in Bestandsgebieten auf die unreflektierte Anwendung von (Mindest-)Standards zurückzuführen. Der Schwerpunkt des Projekts liegt deshalb auf der Erarbeitung von Qualitätsbausteinen für den Planungsprozess. Diese sollen sicher stellen, dass die richtigen Fragen von den richtigen Akteuren zum richtigen Zeitpunkt beantwortet werden.

Für die Planung in Bestandsgebieten lassen sich die Projektergebnisse grundsätzlich übernehmen. Die Auseinandersetzung mit Bestandsgebieten bildet jedoch eine besondere inhaltliche Herausforderung. Bei der Neuentwicklung von Baugebieten bestehen zumeist wenige Ansprechpartner und große Gestaltungsmöglichkeiten. Die späteren Bewohner sind in der Regel noch nicht persönlich involviert. In Bestandsgebieten müssen hingegen eine starke städtebauliche Vorprägung sowie eine Vielzahl von Eigentümer- bzw. Bewohnerinteressen berücksichtigt werden. Die planerischen Aufgaben reichen von kleinteiligen Nachverdichtungen über die städtebauliche Sanierung bis hin zur Überprüfung und Anpassung des Bebauungsplans an heutige und zukünftige Nachfragepräferenzen. Die Frage des Marktpotenzials und damit der Zukunft eines Standorts ergibt sich nicht nur aus der Lagegunst des Standorts sondern auch aus der Qualität des Gebäudebestands. Die gedankliche Verknüpfung von funktionalen und gestalterischen Potenzialen und Schwächen des Standorts und den Anforderungen des Immobilien- und Wohnungsmarkts gewinnt deshalb eine wichtige Rolle für die Auseinandersetzung mit Bestandsgebieten.

In der Konsequenz ist der planerische Prozess in Bestandsgebieten kleinteiliger und inhaltlich komplexer. Die Projektergebnisse des Projekts wohn.bau.kultur können auch zur Qualifizierung dieser Prozesse beitragen.

Literaturverzeichnis

CABE (Commission for Architecture and the built Environment) (2008): Evaluating housing proposals step by step, als Pdf-Dokument veröffentlicht unter www.buildingforlife.org.

Frick, Dieter (2006): Theorie des Städtebaus, zur baulich-räumlichen Organisation von Stadt, Berlin.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Gütersloh (2008): Grundstücksmarktbericht 2008, Gütersloh.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gütersloh (2008): Grundstücksmarktbericht 2008 für die Stadt Gütersloh, Gütersloh.

LBS Westdeutsche Landesbausparkasse (Hrsg.) (2003): Der Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen bis zum Jahr 2015 - Wohnungsbedarf, Wohnungsnachfrage, wohnungspolitische Implikationen. Münster.

Pestel Institut (2006): Veränderung der Wohnungsnachfrage und Reaktion des Wohnungsangebots in Nordrhein-Westfalen bis 2025, Untersuchung im Auftrag des Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf.

Planersocietät (2007): Fallstudienbezogene Evaluation von Bebauungsplanprozessen, im Auftrag der Stadt Gütersloh, Dortmund.

Stadt Rheda-Wiedenbrück (2008): Immobilienangebote der Stadt Rheda-Wiedenbrück, Fachbereich Immobilienmanagement, Internetdarstellung: http://www2.rheda-wiedenbrueck.de/wirtschaft_umwelt/sp_auto_49921.cfm?ag=113&sr=1434&pfad=wirtschaft_umwelt&part=screen, letzter Zugriff: 29.4.2008.

Wfa Wohnungsbauförderungsanstalt NRW (2005): Wohnungsmärkte in NRW regional analysiert - Wfa-Befragungsergebnisse 2005, Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf.

Anhang