

WOHN.BAU.KULTUR

STRATEGIEN FÜR

OSTWESTFALEN-LIPPE

INHALTSVERZEICHNIS

WOHN.BAU.KULTUR UND GUTER STÄDTEBAU

- Was ist guter Städtebau?
- Über Städtebau lässt sich streiten
- Städtebauliche Qualität hat viele Facetten
 - Wie flexibel ist ein Baugebiet?
 - Welche funktionalen Anforderungen stellt die Zielgruppe?
 - Ermöglicht das Baugebiet trotz hoher Dichte ausreichend Privatsphäre?
 - Schafft das städtebauliche Konzept Identität und Atmosphäre?
 - Werden Lagequalitäten ausreichend berücksichtigt?
- Bauherren können die Folgekosten beeinflussen

WIR BRAUCHEN GUTE WOHN.BAU.KULTUR

- Was ist gute Wohn.Bau.Kultur?
- Welchen Mehrwert bietet Wohn.Bau.Kultur?

WOHN.BAU.KULTUR: EINE STRATEGIE FÜR OSTWESTFALEN-LIPPE

WOHN.BAU.KULTUR IST ALLTAGSKULTUR

Obwohl es viele Beispiele für guten Städtebau gibt, stellt sich in der kommunalen Planungspraxis immer wieder die Frage, wie die Kommunen vor dem Hintergrund der verschiedenen privaten Marktakteure und unterschiedlichen Interessenslagen gute städtebauliche Qualitäten erzeugen können.

Die Pilotstudie „wohn.bau.kultur - Strategien für Ostwestfalen-Lippe“ geht aus einem seit Ende 2006 laufenden Analyseprozess der Stadt Gütersloh hervor. In einer Vorstudie wurden die städtebaulichen und stadtgestalterischen Qualitäten verschiedener Wohnbaugebiete untersucht und den Gründen für die zum Teil deutlichen Qualitätsunterschiede nachgegangen. Im Ergebnis zeigte sich, dass die städtebauliche Qualität maßgeblich durch den Planungs- und Entscheidungsprozess bestimmt wird und nicht allein durch die bauordnungsrechtlichen Vorgaben im Bebauungsplan.

Diese Erkenntnis war Ausgangspunkt für das vom Bundesministerium für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung geförderte Pilotvorhaben zur wohn.bau.kultur – Strategien für Ostwestfalen-Lippe der Städte Gütersloh und Rheda-Wiedenbrück. Sie sind davon überzeugt, dass städtebauliche Qualität ein zunehmender Standortfaktor für die zukünftigen Wohnungsnachfrager in der gesamten Region sein wird. Gemeinsam mit Bauträgern, Architekten, Bürgerinnen und Bürgern, der Politik und der Verwaltung wurde ein Diskussionsprozess über die bestehende Baukultur für den Wohnungsbau initiiert. Dabei wurde deutlich, dass jedes Wohngebiet eine neue Definition geeigneter Ziele und Konzepte erfordert. Diese Broschüre zeigt daher keine abschließenden Lösungen, sondern vermittelt mit ausgewählten Beiträgen das breite Spektrum des Themas wohn.bau.kultur.

MICHAEL ZIRBEL

*Fachbereichsleiter
Stadtplanung
Stadt Gütersloh*

01

WOHN.BAU.KULTUR UND GUTER STÄDTEBAU

Der Begriff Baukultur ist in aller Munde. Es entsteht der Eindruck, als hätte es lange Zeit keine Baukultur gegeben. Dabei ist sie täglich in der Region Ostwestfalen-Lippe präsent, genauso wie in anderen deutschen Städten und Gemeinden. Der Begriff wohn.bau.kultur stellt die Bedeutung unserer Wohngebiete in den Fokus der baukulturellen Debatte.

Baukultur verbindet einerseits die Erhaltung des kulturellen Erbes mit einem Anspruch an die städtebauliche Qualität von neuen Projekten. Baukultur steht damit auf einer Stufe mit anderen Kulturangeboten. Baukultur spiegelt aber auch die Planungs- und Diskussionskultur einer Gesellschaft wider. Redet man über die Qualität von Baukultur, redet man über die Qualität der Planungs- und Entscheidungsprozesse. Guter Städtebau braucht eine gute Baukultur.

„Baukultur stärken heißt deshalb auch die Qualität der Verfahren sichern und weiterentwickeln: Alternativen erarbeiten und diskutieren, Betroffene einbeziehen, öffentliche und private Belange sorgsam abwägen. Feinde von Baukultur sind Desinteresse und partikulares, nur auf Eigenes bezogenes Handeln. Das Wesentliche an guter Baukultur ist, dass sie eingeleitete Prozesse nicht duldet, dass es keine Gleichgültigkeit gegenüber sozialen, ökologischen, wirtschaftlichen Belangen gibt und dass sie dem Bedürfnis der Menschen nach Ansprache von Geist und Seele, nach Schönheit und Annehmlichkeit gerecht wird.“

*(Bundesministerium für Verkehr,
Bau- und Wohnungswesen
(2005, Hrsg): Baukultur!
Informationen - Argumente -
Konzepte.
Zweiter Bericht zur Baukultur
in Deutschland, S. 7)*

WOHN.BAU.KULTUR

GUTER STÄDTEBAU

Das gebaute Ergebnis

GUTER PROZESS

Die Planungs- und
Entscheidungsprozesse



**FLEXIBILITÄT IM STÄDTEBAU
BEDEUTET RAUM LASSEN
FÜR ZUKÜNFTIGE
VERÄNDERUNGEN.**

WAS IST GUTER STÄDTEBAU?

Den Begriff und die vielfältigen Facetten guten Städtebaus in wenigen Worten zu beschreiben, ist nicht leicht. Die Qualität von Städtebau, also die Beziehung von Gebäuden und ihrem umgebenden Raum, wird durch vielfältige Aspekte definiert. Bauherren und Bewohner, Entwickler, Architekten und Planer haben oft unterschiedliche Sichtweisen.

Der Begriff guter Städtebau beschreibt im Kern gute städtebauliche Lösungen in den Spannungsfeldern zwischen Funktionalität, Gestaltung und Atmosphäre, Wirtschaftlichkeit sowie Flexibilität und Beständigkeit. Dieser Anspruch ist hoch und erfordert für jede neue Aufgabe eine konstruktive Zusammenarbeit aller an der Planung und Entwicklung Beteiligten. Guter Städtebau braucht deshalb ausreichend Zeit für Ideenentwicklung, Diskussion und Abwägung.

...wenn
die Löschfahrzeuge
überall hinkommen...

... wenn
alle Grundstücke eine
attraktive Lage haben...

... wenn mein Kind auf der
Straße spielen kann...

WAS IST GUTER STÄDTEBAU?

... wenn es Platz für einen
öffentlichen Grünraum gibt...

... wenn die Kosten
gering sind...

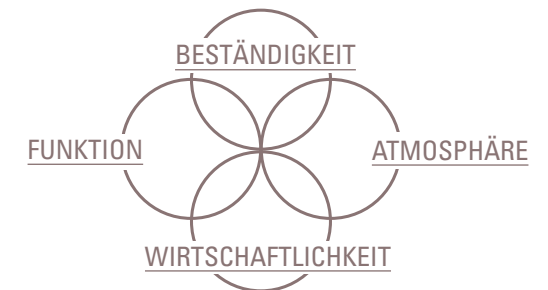
... wenn das Baugebiet
einem Thema folgt...

... wenn Nachbarschaft
entstehen kann...

ÜBER STÄDTEBAU LÄSST SICH STREITEN

Guter Städtebau in Wohngebieten schafft es, eine funktionale und ästhetische Qualität zu entwickeln, die heutige und zukünftige Ansprüche der Nutzer berücksichtigt, für die Entwickler rentabel und für die Kommune langfristig tragbar ist.

Die grundlegende Frage, was guter und was schlechter Städtebau ist, ist keine reine Frage individueller Präferenzen. Es geht nicht allein darum, ob Flachdächer besser gefallen als Satteldächer. Städtebauliche Qualität ist mehr als eine Geschmacksfrage, über die man bekanntlich „nicht streiten kann“. Qualitativ hochwertige Wohngebiete lassen sich anhand konkreter Kriterien identifizieren. Der Bewertungsmaßstab orientiert sich an vier wesentlichen Anforderungen:



BEISPIELE

Dieses Anforderungsprofil für guten Städtebau beinhaltet Widersprüche, genauso wie jede Interessengruppe unterschiedliche Schwerpunkte bei der Bewertung setzen wird. Deshalb kann es keine pauschale Lösung für guten Städtebau geben. Jedes Projekt stellt spezifische Anforderungen.

Der Städtebau beeinflusst das alltägliche Leben in einer Siedlung in hohem Maße und ist damit ausschlaggebend für die Wohnzufriedenheit der Bewohner.

WIRTSCHAFTLICHKEIT

- z.B. Marktgängigkeit des Standorts und Bebauungskonzepts
- effiziente Bodennutzung
- bezahlbares Angebot

ZWECKMÄSSIGE FUNKTION

- z.B. Nutzbarkeit der Freiflächen
- Stellplätze für Pkw
- Verkehrssicherheit
- Sichtschutz privater Gärten
- Einsehbarkeit öffentlicher Flächen

BESTÄNDIGKEIT

- z.B. Nachhaltigkeit des Standorts und Bebauungskonzepts
- Spielraum für Anpassungen
- Wertsicherheit von Immobilien

HARMONISCHE GESTALTUNG

- z.B. Proportionen des Straßenraums
- Stellung der Gebäude
- Farben von Fassaden
- Anordnung von Bäumen
- Platzaufweitungen

(noch) keinen Markt für guten Städtebau. Mit zunehmender Wohndauer gewinnen städtebauliche Qualitäten durch das alltägliche Erleben im Quartier aber eine immer stärkere Bedeutung für die Wohnzufriedenheit. Auch bei Gebrauchtimmobilen spielt das städtebauliche Umfeld eine zunehmende Rolle bei der Preisgestaltung.

WIE FLEXIBEL IST EIN BAUGEBIET?

Gebäude müssen im Laufe der Jahre unterschiedlichsten Nutzungsansprüchen gerecht werden. Während sich Nutzungen teilweise beschleunigt ändern, ist ein Haus meist „für 100 Jahre“ gedacht. Ein wesentlicher Qualitätsfaktor ist deshalb die Flexibilität eines Gebäudes. Sowohl zur Aufnahme verschiedener Nutzungen und Nutzungsintensitäten als auch zur Anpassung an neue Ansprüche.

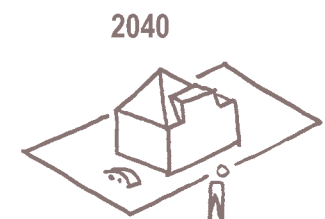
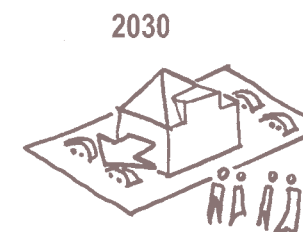
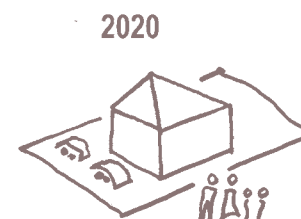
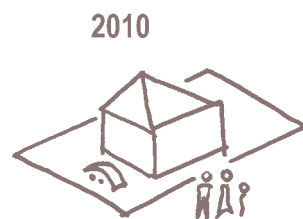
Was für Gebäude gilt, gilt auch für die Siedlung als Ganzes. So müssen Versorgungseinrichtungen, Grünflächen und andere Bestandteile der Siedlung so ausgerichtet sein, dass sie an wechselnde Nutzungsansprüche angepasst werden können. Bewohner werden in vielen Siedlungen „gemeinsam“ alt. Wenn die Kinder aus dem Haus sind, werden die Spielplätze in den Siedlungen kaum mehr gebraucht. Auch der öffentliche Raum sollte so gestaltet sein, dass er veränderten Ansprüchen gerecht wird.

FLEXIBILITÄT IM STÄDTEBAU BEDEUTET RAUM LASSEN FÜR ZUKÜNFTIGE VERÄNDERUNGEN.

STÄDTEBAULICHE QUALITÄT HAT VIELE FACETTEN

Die Entwicklung eines guten Wohngebiets stellt hohe Ansprüche an den Planungsprozess. Guter Städtebau entwickelt Lösungen, die je nach Ort und Zielgruppe sehr unterschiedlich ausfallen können. Für die Entwicklung guter Lösungen ist es wichtig, dass die richtigen Fragen gestellt werden.

Viele Interviews mit Gütersloher Bürgern haben gezeigt: guter Städtebau und Gestaltungsqualitäten sind bei der Grundstückssuche kein bewusstes Auswahlkriterium. Es gibt also



WELCHE FUNKTIONALEN ANFORDERUNGEN STELLT DIE ZIELGRUPPE?

In einer ausdifferenzierten Gesellschaft kann bei der Planung von Wohngebieten nicht mehr nur von der jungen Familie mit dem standardmäßigen Einfamilienhaus ausgegangen werden. Vielmehr muss für vielfältige Nachfragegruppen geplant werden. Zu Beginn der Planung steht immer die Frage nach der Zielgruppe. Es stellt sich die Frage, welche Bedürfnisse die zukünftigen Bewohner an ein Wohngebiet stellen und wie diesen im städtebaulichen Konzept entsprochen werden kann. Ist das Gebiet bspw. auch in der Lage, über das Wohnen hinaus gehende Bedürfnisse zu erfüllen (Arbeiten im Quartier, Freizeit, Kinderbetreuung)?

So sehen typische Tagesabläufe und Zeitstrukturen in heutigen Wohngebieten anders aus, als im klassischen Familienhaushalt aus den 1970er Jahren. Die Wohngebäude wurden damals, häufig mit großen Gärten, für eine Familie und für eine bestimmte Arbeits- und Zeitstruktur entwickelt. Man spricht von sog. 8-8-8er Quartieren. Diese Bezeichnung gibt die schematische Tagesstruktur in Arbeit-Freizeit-Schlaf an. So bleibt genug Zeit zur Bewirtschaftung der Gärten oder zur Beschäftigung mit den Kindern, v.a. wenn die Mutter als Hausfrau fungiert.

Heute werden andere Kriterien wichtig. Bei Berufstätigkeit beider Elternteile und bei Veränderung der Tagesrhythmen werden Gebiete benötigt, die die Bewohner im Alltag unterstützen. Dies kann sich in unterschiedlichen Aspekten ausdrücken.

Mobilität: Besonders Personen, die kein Auto nutzen wollen oder können, sind auf andere Formen der Mobilität, wie Öffentliche Verkehre oder gute Rad- und Fußwege angewiesen. Können Kinder und Jugendliche auch ohne die Eltern („Mama-Taxi“) mobil sein?



Kinder: Bietet der öffentliche Raum einen gefahrlosen Aufenthalt für Kinder? Wenn Spielräume in direkter Nähe bestehen und sogar die Straße als Spielraum benutzt werden kann, dann besteht keine Notwendigkeit zur ständigen Beaufsichtigung der Kinder.

Pflegeaufwand: Geringere Gebäude- und Grundstücksgrößen erzeugen geringeren Pflegeaufwand. Ver- und Entsorgungseinrichtungen sollten in direkter Nähe zu den Gebäuden angeordnet sein. Zudem kann direkt in der Planung darauf geachtet werden, überproportionierte und schlecht nutzbare Vorgärten zu vermeiden, die häufig nur einen immensen Pflegeaufwand erzeugen.

Alltagsorganisation: Bietet das Gebiet auch Versorgungseinrichtungen, Freizeiteinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, Treffpunkte? Dadurch können Wege und Zeit gespart werden, wodurch insbesondere Berufstätige entlastet werden.

ERMÖGLICHT DAS BAUGEBIET TROTZ HOHER DICHTEN AUSREICHEND PRIVATSPHÄRE?

Die gebaute Umwelt beeinflusst auch das Verhältnis zwischen den Bewohnern, den Nachbarn. Guter Städtebau berücksichtigt auch diese Fragen:

- Bieten das Haus und das Grundstück ausreichend Privatsphäre, um ungestört von unerwünschten Blicken und Störungen zu leben?
- Ermöglicht das Gebiet eine gute Nachbarschaft, bestehen zum Beispiel Treffpunkte im öffentlichen Raum?

Gerade in dicht bebauten Gebieten müssen Grundstücke und Gebäude trotz räumlicher Enge ausreichend Privatsphäre ermöglichen. Guter Städtebau entwickelt gute Lösungen unter Berücksichtigung von Architektur und Erschließungskonzept. So entscheidet oft die Anordnung der Fenster und Wohnräume darüber, ob private Gärten wirklich von Blicken geschützt werden können.

Guter Städtebau fördert Kontakte zwischen den Nachbarn. Dabei spielen vor allem der öffentliche Raum, also die Straßen, Plätze und Grünräume sowie die direkt vor dem Gebäude liegenden Bereiche wie Einfahrten, Zugänge und Vorgärten eine zentrale Rolle. Guter Städtebau schafft Treffpunkte, bietet Aufenthaltsmöglichkeiten, sichere Spielmöglichkeiten und Ruheräume.

SCHAFFT DAS STÄDTEBAULICHE KONZEPT IDENTITÄT UND ATMOSPHÄRE?

Ein gutes Wohngebiet bietet den Bewohnern durch seine gestalterische Qualität Identität und Verbundenheit. Damit trägt ein gut gestaltetes Wohngebiet zu einer hohen Wohnzufriedenheit und einem Verantwortungsbewusstsein der Bewohner und Besucher bei.

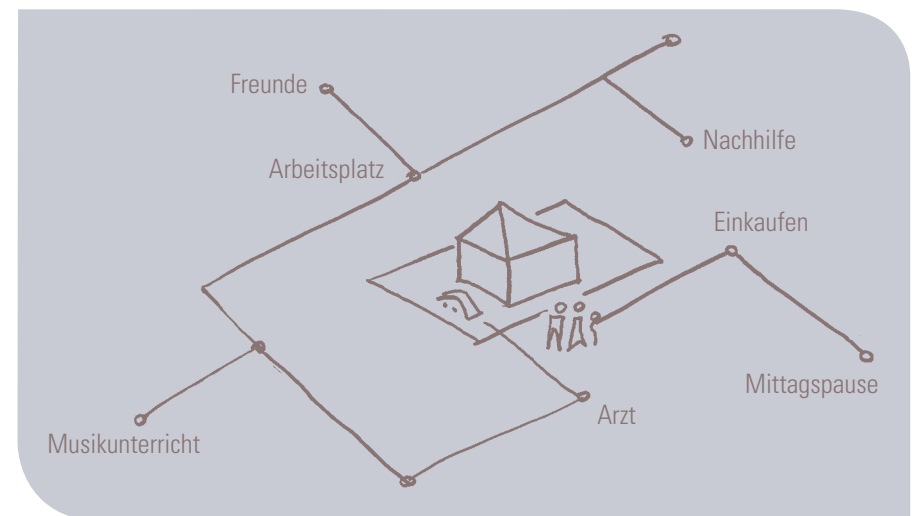
Guter Städtebau ist daran zu erkennen, dass er harmonische Gestaltung durch Einheitlichkeit schafft, ohne langweilig zu

sein und abwechslungsreiche Vielfalt erzeugt, ohne beliebig zu wirken. Ein gutes Baugebiet ist ein Zuhause. Es ist ein „Ort“, der den Betrachter durch seine Gestaltung und Atmosphäre bewegt und sich von anderen Orten abhebt. Dabei geht es nicht um die Frage ob Satteldach oder Flachdach, ob Klinker oder Putz besser sind. Es geht um das gelungene Zusammenspiel der unterschiedlichen Teile des Baugebiets: Architektur der Gebäude, Gestaltung des Straßenraums sowie Anordnung der Plätze und Grünflächen. Ein gutes städtebauliches Konzept schafft eine robuste Basis für langfristige Qualität und individuelle Entfaltung.

IST DIES EIN ORT, AUF DEN ICH STOLZ SEIN KANN, AN DEN ICH GERN ZURÜCK KOMME, DER EIN WOHLBEFINDEN AUSLÖST?

WERDEN LAGEQUALITÄTEN AUSREICHEND BERÜCKSICHTIGT?

Eine günstige Lage bedeutet, dass das Gesamtpaket aus Preis, Lage- und Objekteigenschaften zum Bewohner passt. Der Begriff Lage umschreibt nicht nur den Standort des Wohngebiets, sondern auch die Lagequalitäten des Grundstücks innerhalb des Wohngebiets.



Zwar ist der Preis das bestimmende Kriterium, 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.

Guter Städtebau findet Antworten auf die Besonderheiten eines Ortes und schafft es auch in schwierigen Situationen, jedes Grundstück attraktiv zu gestalten. Aufgrund der Vielfalt von Auswahlkriterien können gute städtebauliche Konzepte durchaus auch dann überzeugen, wenn einzelne Gestaltungskriterien nicht den individuellen Wünschen entsprechen.

Stichwort „Mama-Taxi“: Mobilität kostet heute sehr viel Zeit. Familien kennen das: Kinder haben in der Freizeit ein Mobilitätsbedürfnis, das sie ohne Hilfe der Eltern oft nicht wahrnehmen können. Dieses Problem wird immer wichtiger und macht den integrierten Standort mit dann vielleicht kleinerem Grundstück auch für Familien zunehmend attraktiver.

BAUHERREN KÖNNEN DIE FOLGEKOSTEN BEEINFLUSSEN

Die vorgestellten Punkte machen deutlich, dass guter Städtebau kein Thema ist, das nur Fachleute betrifft. Wohnqualität und Wohnzufriedenheit werden vom städtebaulichen Konzept direkt beeinflusst, genauso wie die Kosten im Gebrauch des Gebäudes.

Das eigene Haus ist eine der wichtigsten privaten Investitionen im Leben. Diese Investition wird oft langfristig gesehen. Allerdings hat nicht mehr jede Immobilie eine Garantie für steigenden Wert. Auf die Wertstabilität haben neben der Qualität des Gebäudes auch die stadträumliche Lage, die infrastrukturelle Ausstattung und auch die städtebauliche Gestaltung des Umfelds erheblichen Einfluss. Die Lage innerhalb des Gebietes, die Einsehbarkeit des Gartens aber auch der Charakter und das Image der umgebenden Bebauung sind preisentscheidende Kriterien bei Gebrauchtimmobilien.

Neben der Wertstabilität beeinflussen weitere Punkte den finanziellen Aufwand, den ein eigenes Haus erzeugt. Die Lage des Gebäudes hat großen Einfluss auf die nötigen Mobilitätskosten, die bauliche Qualität beeinflusst den Pflege- und Instandhaltungsaufwand. Ebenso entscheidet der Energiestandard über die laufenden Energiekosten. So haben Gebäude in besserer Lage und höherer Qualität einen höheren Kaufpreis. Dieser relativiert sich aber, rechnet man die Folgekosten über einen längeren Zeitraum ein.

02

WIR BRAUCHEN GUTE WOHN.BAU.KULTUR

Eine öffentliche Debatte über „normale Wohngebiete“ findet man nur selten, obwohl hier prägende städtebauliche Qualitäten für mehrere Jahrzehnte geschaffen werden. Bei der Entwicklung von guten Wohngebieten geht es nicht um das einzelne Gebäude, sondern um die Schaffung eines hochwertigen Wohnumfelds und eines verträglichen Miteinanders. Die Anforderungen an den Planungsprozess sind deshalb besonders hoch. In der Praxis stehen jedoch oftmals Wirtschaftlichkeit und individuelle Interessen im Mittelpunkt.

Gerade in Wohngebieten zeigt sich, wie wichtig guter Städtebau für eine Gesellschaft ist. Wohngebiete sind vor allem Lebensräume. Sie prägen unsere Lebensumwelt weit mehr als der Rathausplatz oder die Kunst- und Kulturangebote. Hier spielen unsere Kinder, erlernen soziale Kompetenzen und auch Wertschätzung für Baukultur als gebaute Umwelt.

WAS IST GUTE WOHN.BAU.KULTUR?

Die Auseinandersetzung mit Qualitätskriterien, Nutzeransprüchen, Rahmenbedingungen und Erfolgsfaktoren für gute Wohngebiete zeigt deutlich: Die Entwicklung guter Wohngebiete benötigt vor allem einen guten Planungsprozess. wohn.bau.kultur ist Alltagskultur. Kulturschaffende sind all diejenigen, die an der Planung, Errichtung und Nutzung von Wohngebieten und Gebäuden beteiligt sind.

Eine zentrale Voraussetzung ist eine kontinuierliche Zusammenarbeit zwischen den beteiligten Akteuren aus Politik, Verwaltung und der Immobilienwirtschaft. Die individuellen Besonderheiten eines Projekts müssen sich auch in den spezifischen Lösungen wiederfinden. Damit kommt der „Planung der Planung“ eine wichtige Rolle zu. Jedes Projekt ist anders. Deshalb gilt es jedes Mal erneut, die notwendigen und sinnvollen Ziele und Instrumente mit den beteiligten Akteuren abzustimmen und anzuwenden. Ein guter Planungsprozess berücksichtigt alle Phasen der Baugebietsentwicklung in hohem

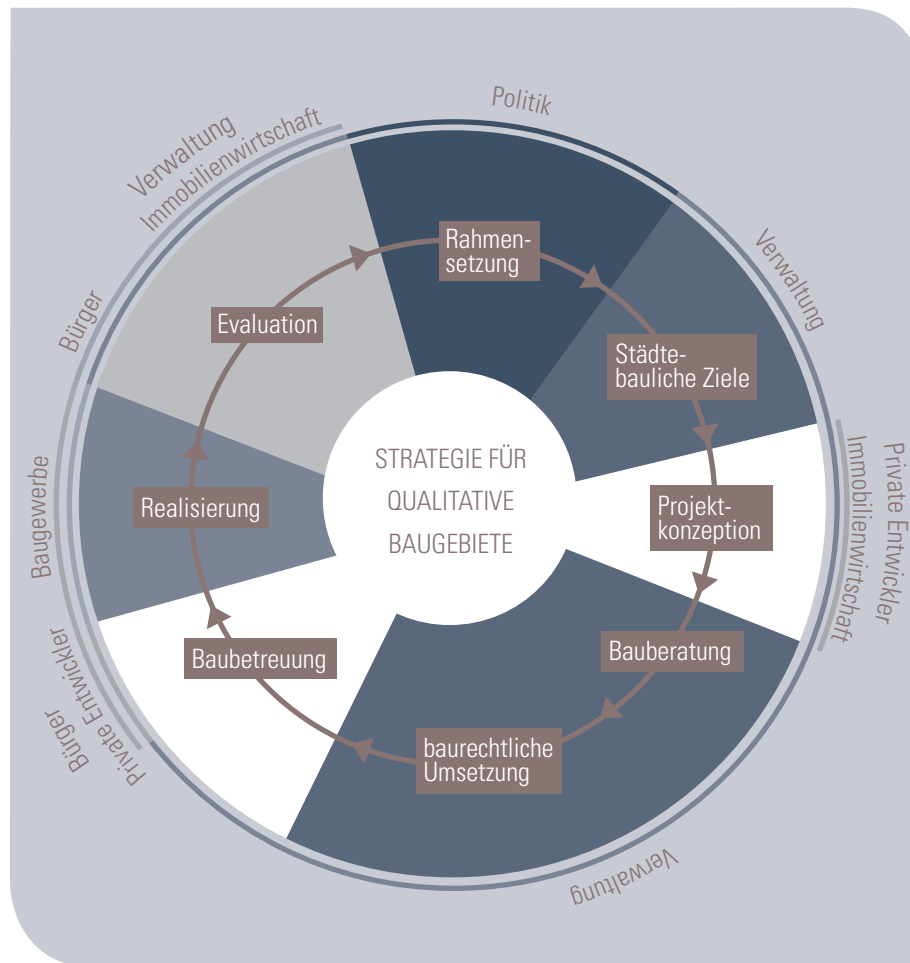


**IST DIES EINE SIEDLUNG,
DIE MEINE BEDÜRFNISSE
ERFÜLLT?**

Maße, von der passgenauen Ideenentwicklung bis hin zur Qualitätssicherung in der Umsetzung. Akteure werden dort tätig, wo sie ihre Kompetenzen am besten einsetzen können.

Bauherren, Bewohner, Planer, Politik oder Projektentwickler haben oft unterschiedliche Ansichten. Die Konzentration auf eine Perspektive bzw. einen Aspekt von städtebaulicher Qualität erzeugt im Ergebnis jedoch kein gutes Wohngebiet.

PHASEN EINES PLANUNGSPROZESSES



WELCHEN MEHRWERT BIETET WOHN.BAU.KULTUR?

Mehr wohn.bau.kultur erfordert eine Ausweitung der Planungs- und Entscheidungsprozesse und damit einen höheren zeitlichen und finanziellen Aufwand. Worin liegt also der Mehrwert einer neuen wohn.bau.kultur?

wohn.bau.kultur schärft den Blick dafür, dass gute Planungsprozesse in der Summe nicht gleich höhere Gesamtkosten bedeuten. Die Qualität eines guten Städtebaus äußert sich vor allem in seinem langfristigen Ergebnis. Betrachtet man die allgemeinen und individuellen Kosten über einen längeren Zeitraum, so relativieren sich die Aufwendungen für einen umfangreichen Planungsprozess deutlich. Im Gegenteil wird ein durchdachtes und qualitativvolles städtebauliches Grundkonzept teure Nachbesserungen und Unterhaltsmaßnahmen vermeiden. Es wird auch die sich ändernden Anforderungen einer älter werdenden Bewohnerschaft berücksichtigen und Nachbarschaftskonflikte, zum Beispiel aufgrund fehlender Parkmöglichkeiten oder allzu einsehbarer privater Gärten, vermeiden helfen. Ein gutes städtebauliches Konzept wird auch langfristig höhere private Investitionen durch stabile Wertsteigerungen relativieren.



Oesterhelwegstraße, Gütersloh
Schröder & Gaisendrees Architekten-Ing.

WOHN.BAU.KULTUR: EINE QUALITÄTSSTRATEGIE FÜR OSTWESTFALEN-LIPPE

Die Wohnbaulandentwicklung in der Region Ostwestfalen-Lippe konzentriert sich zu großen Teilen auf den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern. Viele Kommunen haben in der Vergangenheit aufgrund der hohen Nachfrage mit einer offensiven Baulandpolitik versucht, preisgünstige Eigentumsbildung auf dem eigenen Gemeindegebiet zu ermöglichen. Inzwischen hat sich die Marktlage deutlich entspannt. Der demografische Wandel und die zunehmenden Angebote an Gebrauchtimmobilien werden diesen Trend vermutlich fortsetzen. Die Folgen eines Angebotsüberhangs spüren Kommunen und private Grundstücks- und Immobilienanbieter bereits heute: Vor allem Grundstücke in unattraktiven Lagen oder in einem unattraktiven städtebaulichen Umfeld sind schwer zu vermarkten. Die städtebauliche Qualität von Neubaugebieten wird zu einem immer wichtigeren Auswahlkriterium für die Käufer.

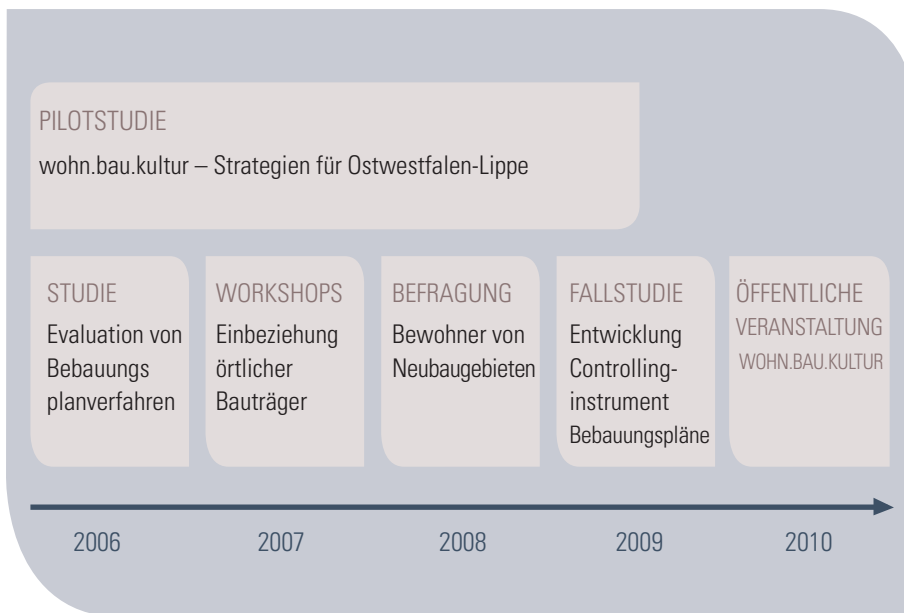
Vor diesem Hintergrund setzt sich die Stadt Gütersloh seit 2006 intensiv mit den städtebaulichen Qualitäten ihrer Wohn- und Baugebiete auseinander. Eine wichtige Frage ist dabei, wie gute städtebauliche Qualität im Planungs- und Umsetzungsprozess gesichert werden kann.



**GUTER STÄDTEBAU BRAUCHT
AUSREICHEND ZEIT FÜR
IDEENENTWICKLUNG,
DISKUSSION UND ABWÄGUNG.**

Neben eigenen Fallstudien wurde frühzeitig der Dialog mit örtlichen Wohnungsmarktakeuren gesucht. Gerade die Diskussionen mit Bewohnern, Fachplanern sowie Bauträgern und Baufinanzierern über Qualitätsansprüche, Rahmenbedingungen und Erfolgsfaktoren für gute Wohngebiete haben deutlich gemacht: gute Wohngebiete benötigen vor allem einen guten Entwicklungsprozess. Dieser muss durch die verantwortlichen Städte und Gemeinden sichergestellt werden.

ANALYSESCHRITTE DER STADT GÜTERSLOH



Ein wichtiger Schlüssel ist die Qualitätssicherung von Planungs- und Entscheidungsprozessen. Eine praxisorientierte Qualitätsstrategie für guten Städtebau sollte vor allem folgende Ziele verfolgen:

- Für jedes Projekt verbindliche Zielvereinbarungen treffen.
- Entwurfsideen und Detailösungen für Prozessbeteiligte und Entscheidungsträger verständlich aufbereiten.
- Die vielfältigen Qualitätskriterien von gutem Städtebau im Entwurfs- und Entscheidungsprozess berücksichtigen.
- Die Umsetzung der beschlossenen Entwurfs- und Gestaltungsqualitäten sicherstellen.

Es gibt verschiedene Möglichkeiten, diese Ziele zu erreichen. Im Rahmen des Pilotprojekts wohn.bau.kultur – Strategien für Ostwestfalen-Lippe wurde eine Checkliste entwickelt, die ein Anspruchsprofil für den Planungsprozess definiert, dabei aber auf konkrete inhaltliche Vorgaben verzichtet. Für jedes Projekt können und müssen die Antworten auf die jeweiligen Fragen in der Checkliste anders aussehen. Die formalen Instrumente zur Schaffung und Sicherung städtebaulicher Qualitäten in Wohngebieten sind vielfältig und sollten je nach Projektanspruch ausgewählt werden. Dabei ist zu berücksichtigen: Ein Bebauungsplan allein ist zur Schaffung und Sicherung städtebaulicher Qualitäten zumeist nicht geeignet.

Bachstraße, Gütersloh
Hauer & Kortemeier Dipl.-Ing. Architekten

CHECKLISTE WOHN.BAU.KULTUR

Durch die Beantwortung folgender Fragen soll für jedes Vorhaben anschaulich dargestellt werden, welche städtebaulichen Qualitäten angestrebt und wie diese umgesetzt werden.

PROJEKTZIELE

- Welche Zielgruppen sollen das Wohngebiet nutzen und welche differenzierten Ansprüche stellen diese langfristig?
- Welche Nutzungen sollen in welchem Umfang mit dem Vorhaben entwickelt werden und welche Qualitäten sollen diese erzeugen?
- Welche Gebäudetypen / Wohnformen sollen in welchem Umfang und zu welchem Verkaufspreis entwickelt werden?
- Welche gemeinschaftlichen Qualitäten (z.B. öffentlicher Raum) sollen in welchem Umfang entwickelt werden und wie werden die Ansprüche der Zielgruppen berücksichtigt?

EINORDNUNG IN DEN REGIONALEN UND KOMMUNALEN WOHNUNGSMARKT

- Wie sind Angebot und Nachfrage in diesem Segment in der Wohnungsmarktregion (einschließlich Umland) einzuschätzen?
- Wie positioniert sich das Vorhaben im Wettbewerb mit anderen Wohngebieten sowohl von den Qualitäten als auch vom Angebotspreis?
- In welcher Weise werden die Standortqualitäten den Anforderungen der Zielgruppen unter Berücksichtigung der Alternativenangebote besonders gerecht?

STÄDTEBAULICHE QUALITÄTEN DES VORHABENS (PLÄNE, SKIZZEN)

- Welche Grundprinzipien liegen dem Bebauungskonzept zu Grunde (Erschließung, Zonierung, Bebauungsdichte, Grundstückszuschnitte, Gebäudeanordnung, Gebäudeausrichtung, etc.)?
- Wie werden wichtige funktionale Fragen in folgenden Bereichen gelöst?
 - Verkehr, Parken und Erreichbarkeit
 - Fußgänger- und Radfahrerfreundlichkeit
 - Barrierefreiheit
 - Sicheres Spielen und Verweilen im öffentlichen Raum
 - Nachbarschaft und Kommunikation
 - Anordnung privater, halböffentlicher und öffentlicher Bereiche
 - Sicherung der Privatsphäre (Einsehbarkeit)
 - Ver- und Entsorgung
- Wie werden gestalterische Fragen in folgenden Bereichen gelöst?
 - Harmonisches Zusammenspiel der Bebauung
 - Zusammenspiel von Materialien
 - Schaffung erlebbarer Raumqualitäten
 - Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten
- Welche Anpassungs-/ Änderungsmaßnahmen sind möglich, wenn sich die Bedürfnisse der Bewohner ändern?

SICHERUNG DER STÄDTEBAULICHEN QUALITÄTEN IN DER UMSETZUNG

- Welche Instrumente werden zur Sicherung der Projektziele und städtebaulichen Qualitäten eingesetzt?
- Wie und durch wen erfolgt das Controlling der Umsetzung?

IMPRESSUM

Herausgeber: Stadt Gütersloh

Konzeption und Redaktion: Planersocietät

Gestaltung: IOOOSISSI.DE

Zeichnungen: Thorsten Schauz

Fotos: IOOOSISSI.DE, photocase.de, Caecilia Epkenhans-Hauer

wohn.bau.kultur – Strategien für Ostwestfalen-Lippe

Ein Pilotprojekt gefördert im Rahmen der Nationalen Stadtentwicklungspolitik
des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung



