



Michael Zirbel

Zwischen Bauen und Baukultur

Ein Beitrag für einen qualitätvollen Städtebau



Es gibt viele gute Beispiele für gelungenen Städtebau. In der kommunalen Planungspraxis stellt sich immer wieder die Frage, wie die Kommunen mit den Marktakteuren und ihren unterschiedlichen Interessen städtebauliche Qualitäten sichern können. Die Städte Gütersloh und Rheda-Wiedenbrück haben in dem Pilotprojekt „wohn.bau.kultur“ der Nationalen Stadtentwicklung des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung Bausteine für diesen Planungsprozess entwickelt. Wesentliche Ergebnisse des Projektes sind die klare Zielformulierung, eine nachvollziehbare Umsetzung dieser Ziele im Planverfahren und die Sicherung des vereinbarten Bebauungskonzeptes in der anschließenden Umsetzung.

Am 7. Juli 2008 ist die Welterbe-Liste der UNESCO um ein bedeutendes Objekt erweitert worden: An diesem Tage wurden sechs Siedlungen der Moderne in Berlin als Weltkulturerbe eingetragen. Mit den Siedlungen

- Gartenstadt Falkenberg
- Siedlung Schillerpark
- Großsiedlung Britz
- Wohnstadt Carl Legien
- Weiße Stadt
- Großsiedlung Siemensstadt

wurden die inzwischen zu Ikonen des modernen Städtebaus avancierten großen Leistungen der zwanziger Jahre des vorigen Jahrhunderts honoriert. Vor allem die Großsiedlung Britz im Bezirk Neukölln ist einem weiteren Publikum durch eine markante städtebauliche Figur bekanntgeworden, die der Siedlung auch ihren Namen gab: die Hufeisensiedlung.

Auf den Flächen des ehemaligen Rittergutes Britz wurden von 1925 bis 1939 in sechs Bauabschnitten 1.963 Wohnungen geschaffen, davon 472 Einfamilienhäuser. Den städtebaulichen Mittelpunkt bildet nach wie vor die in Hufeisenform angelegte dreigeschossige Bebauung. 360 Meter lang und aus der 25-maligen Aneinanderreihung eines einzelnen Haustyps gebildet, zeigt sich hier eine gelungene Integration von Topografie und Architektur: Um eine vorhandene Teichsenke herum schafft die Bebauung einen Freiraum von hoher Qualität sowohl für die eigentlichen Anlieger wie auch für den interessierten Spaziergänger.

Bauherr der Siedlung war die „Gemeinnützige Heimstätten-Spar und Bau-AG“ (GEHAG). Auf über 30 ha entstanden Wohnungen für mehr als 5.000 Bewohner. Die Siedlung Britz war Bestandteil einer gewaltigen sozialen und baukulturellen

Leistung. Der großen Wohnungsnot nach dem Ersten Weltkrieg wurden mit einem immensen Bauprogramm begegnet. Allein zwischen 1924 und 1930 entstanden 135.000 Wohnungen, nachdem in der unmittelbaren Nachkriegszeit allein schon 9.000 öffentlich geförderte Wohnungen entstanden waren. Zu erreichen war dies nur unter konsequenter Nutzung von optimierten Planungs- und Baudurchführungen sowie der Inanspruchnahme von damals hochmodernem und effizientem Baugerät.

Zu verdanken sind diese Leistungen vor allem dem sozialdemokratischen Stadtbaurat Martin Wagner (Amtszeit 1926 bis 1933), der es verstand, die administrativen und finanziellen Voraussetzungen für den massiven Wohnungsbau zu schaffen. Berlin wuchs damals in die Rolle einer Weltstadt für moderne wegweisende Architektur. Dies in einer Zeit, in der Berlin auch den Status einer europäischen Metropole besaß – vielleicht sogar einer mit Weltgeltung – und die intellektuelle Avantgarde neue künstlerische und politische Hoffnungen schuf. Unbekannte Kunstformen wie die 1. internationale Dada-Messe 1920, neue Formen des dokumentarischen Films wie „Berlin – die Sinfonie einer Großstadt“ und Namen wie Laszlo Moholy-Nagy, George Grosz, El Lissitzky, John Heartfield und viele andere prägten das kulturelle Leben der Hauptstadt von Deutschland in den „Goldenen Zwanziger Jahren“.

Architekten der Hufeisensiedlung waren Bruno Taut und Martin Wagner, die Freiraumplanung lag in den Händen von Leberecht Migge und Ottokar Wagler. Taut (1880 – 1938) war ein Meister der Normierung und Beschränkung und schuf mit nur zwei Haustypen bei 472 Einfamilienhäusern eine beeindruckende Vielfalt städtebaulicher Lösungen. Nichts ist monoton. Es ist stattdessen ein kluger und feinsinniger Rhythmus von Achsen und Plätzen, von Materialien und Farben, die diese Siedlung zu einem Kunstwerk machen.



Abb. 1: Hufeisensiedlung Britz – Ikone des Neuen Bauens (Foto: Berlin Partner GmbH/FTB-Werbefotografie)

Honoriert wurde diese Leistung in jener Zeit nicht. Von den Nationalsozialisten als Kulturbolschewist beschimpft, emigrierte Taut 1933 nach Japan, erhielt 1936 einen Ruf nach Istanbul, wo seine letzte Leistung in der Gestaltung des Katafalks für den Staatsgründer Atatürk bestand. 1938 starb Taut erst 58-jährig und wurde in Istanbul beerdigt.

Die Hufeisensiedlung hat ihre Eigentümerin inzwischen gewechselt. Viel wird in die energetische Sanierung investiert und ein Großteil der Reihenhäuser ist inzwischen verkauft. Dies und die sich daraus ergebenden sozialen Konsequenzen – insbesondere für die älteren Mieter – mag man bedauern, die Begehrlichkeiten an diesen Wohnungen zeigen aber trotzdem eines: ihren Marktwert. Nach über 80 Jahren werden Wohnungen und Häuser verkauft, die klein sind, einen „unzeitgemäßen“ Grundriss haben und energetisch erst noch zu optimieren sind. Diese Wohnungen sind in einem Alter, in dem andere ihren Wert längst verloren haben, denken wir nur an die schwer verkäuflichen Einfamilienhäuser aus den sechziger Jahren. Diesen Leistungen – hohe Wertbeständigkeit über viele Jahrzehnte – müssen unsere neuen Baugebiete erst einmal folgen können.

Guter Städtebau und gute Architektur sind also nicht nur etwas für die Sinne und nicht nur etwas für das Feuilleton der Tageszeitung, sondern – und die Hufeisensiedlung zeigt das – guter Städtebau und gute Architektur sind auch handfeste wirtschaftliche Argumente.

„wohn.bau.kultur“ – Strategien für Ostwestfalen-Lippe

Diese große historische Vorlage bildete den Hintergrund für ein gemeinsames Projekt der Städte Gütersloh und Rheda-Wiedenbrück. Als Pilotprojekt „wohn.bau.kultur – Strategien für Ostwestfalen-Lippe“ im Rahmen der Nationalen Stadtent-

wicklungspolitik des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung wurden kommunale Handlungsstrategien für einen qualitativvollen und nachfrageorientierten Städtebau entwickelt. Die zusammen mit dem Dortmunder Büro „Plannersocietät“ erarbeiteten Ergebnisse können Grundlage auch für andere Städte und Regionen sein, die sich der nachhaltigen Entwicklung neuer Baugebiete verpflichtet fühlen.

Ohne Zweifel gibt es viele Beispiele für qualitativvollen Städtebau. Aber es stellt sich immer wieder die Frage, wie die Kommunen vor dem Hintergrund der verschiedenen privaten Marktakteure, also den Bauträgern, Investoren, Baufinanzierern und Nachfragern, und unterschiedlichen Interessenslagen, also hohen Renditeerwartungen oder geringer Kaufpreisakzeptanz, städtebauliche Qualitäten sichern können. Dabei soll die Sicherung der städtebaulichen Qualität sicherlich auch Gestaltungsanforderungen genügen, hier aber dient sie in erster Linie der wirtschaftlich langfristigen Überlebensfähigkeit.

Dieses Projekt stellt sich in eine Reihe von Projekten, mit denen den Strukturen und Mechanismen des Wohnungsmarktes in Gütersloh nachgegangen wurde, und geht aus seit einem Ende 2006 laufenden Analyseprozess hervor: In der ersten gutachterlichen Studie zur „Evaluation von Bebauungsplänen“ wurde eine Prozessanalyse ausgewählter Bebauungspläne durchgeführt. Dabei wurde die städtebauliche und stadtgestalterische Qualität verschiedener Baugebiete untersucht und vor allem den Gründen für die festgestellten zum Teil deutlichen Qualitätsunterschiede nachgegangen. Ergebnis war, dass weniger die bauordnungsrechtlichen Vorgaben, sondern vielmehr die Rahmenbedingungen (etwa das Baulandmanagement der Stadt Gütersloh) und die von städtischen Akteuren, Bauträgern und privaten Nachfragern bestimmten Interessenslagen ausschlaggebend für die Gestaltqualität von Baugebieten sind.



Da in Gütersloh ein großer Teil der Baulandentwicklung über örtliche Bauträger geschieht, sind diese in einem Folgeprojekt im Sommer 2007 in Bezug auf weitere Handlungsschritte der Kommunen einbezogen worden. Hintergrund war der Bedarf, sich angesichts sich differenzierender Nachfragestrukturen das Baulandangebot anzupassen und eine Baumarktstrategie zu entwickeln, die sich insbesondere an den Wohnwünschen von Familien und älteren Menschen orientiert.

Darüber hinaus wurde als zweiter Schritt – aufbauend auf der Evaluationsstudie und dieselben Bebauungspläne zugrunde legend – eine Bewohnerbefragung in Form einer Fragebogenerhebung mit 30 qualitativen Interviews durchgeführt. Die Erhebung zielte nicht auf die Nennung von Standortqualitäten im „klassischen“ Sinne, wie dem ÖPNV-Anschluss oder der Nahversorgung, sondern auf die Bewertung der städtebaulichen und stadtgestalterischen Qualitäten des Wohngebietes ab. Damit wurden zum ersten Mal Hinweise auf Wohnzufriedenheit und gestalterische Ansprüche der Bewohner von Gütersloh an die Neubaugebiete ermittelt.

Das Pilotprojekt wohn.bau.kultur als Modellprojekt der Nationalen Stadtentwicklung setzt damit unmittelbar an die vorangegangenen Analysen an und erweitert diese um eine regionale Betrachtung in Kooperation mit der Nachbargemeinde Rheda-Wiedenbrück. Dabei wurde unter Beteiligung von Akteuren der Grundstücks- und Immobilienwirtschaft eine marktorientierte Qualitätsstrategie für zukünftige Baugebiete entwickelt.

Ausgangslage in den Modellstädten Gütersloh und Rheda-Wiedenbrück

Die beiden benachbarten Modellstädte zählen zur klein- und mittelstädtisch geprägten Region Ostwestfalen-Lippe. In dieser Wohnungsmarktregion bestehen weitläufige Pendlerverflechtungen. Sie umfasst damit – im Vergleich zu großstädtisch geprägten Wohnungsmarktregionen – ein relativ großes Gebiet. Die Neubautätigkeit konzentriert sich im Wesentlichen auf den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern. Beide Städte gehören zum nordrhein-westfälischen Regierungsbezirk Detmold, der mit der Region Ostwestfalen-Lippe identisch ist. Vor allem mittelständisch orientiert spielen in der Region auch große Unternehmen mit internationaler Bedeutung als Arbeitgeber eine bedeutende Rolle.

	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 2000–2006	-0,2%	+0,2%	+0,1%	+0,4%

Abb. 2: Daten der Bevölkerungsentwicklung der letzten zehn Jahre

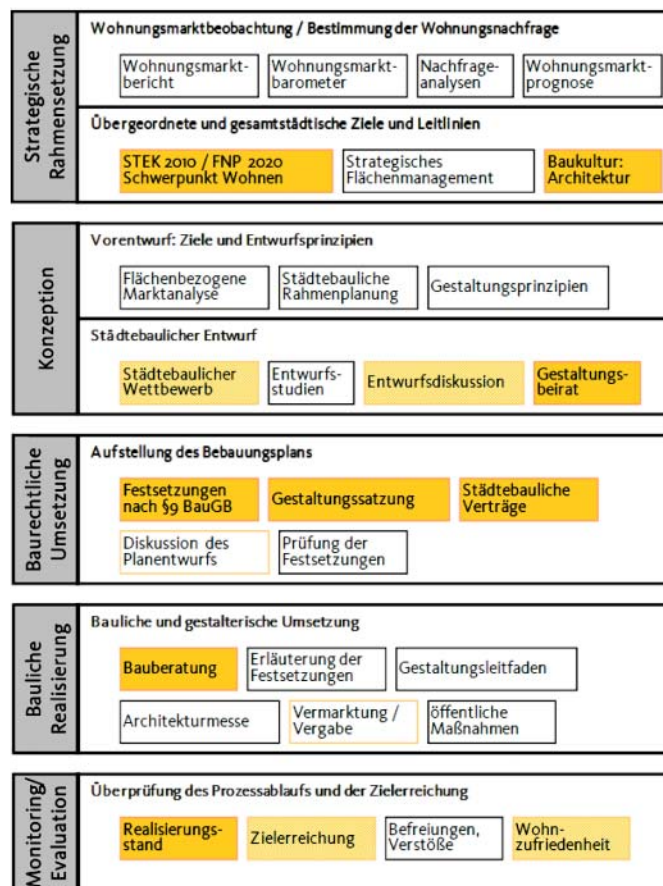


Abb. 3: Kommunale Instrumente zur Sicherung von Gestaltqualität in Gütersloh

Gütersloh ist nach Bielefeld und Paderborn mit 96.000 Einwohnern drittgrößte Stadt in der Region und Sitz der Miele Vertriebsgesellschaft sowie der Arvato AG Bertelsmann bedeutender Wirtschaftsstandort und wichtiges Arbeitsmarktzentrum in der Region.

Gütersloh und Rheda-Wiedenbrück steuern die Bauleitentwicklung jeweils über ein kommunales Baulandmanagement. In Gütersloh werden Baugebiete nur dann baurechtlich entwickelt, wenn sich 40% der Baugrundstücke in kommunalem Eigentum befinden. Die Grundstückspreise in Gütersloh liegen zwischen 150 Euro/m² für mäßige und 250 Euro/m² für gute Lagen. Die Zahlen für Rheda-Wiedenbrück liegen zwischen 95 Euro/m² und 240 Euro/m². Auf dem Markt der bebauten Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern wurden 2006

und 2007 jährlich etwa 440 Käufe im Kreis Gütersloh registriert. Das Preisniveau ist je nach Lage sehr unterschiedlich. Für eine neu erbaute Doppelhaushälfte mit 120 qm Wohnfläche und 300 qm Grundstücksfläche in mittleren Wohnlagen wurden durchschnittlich 208.000,- Euro bezahlt.

Projekthalt und Akteure

Im Zentrum des Projektes 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, der Handlungsoptionen und Ansprüche der verschiedenen Marktakteure unterstützt.

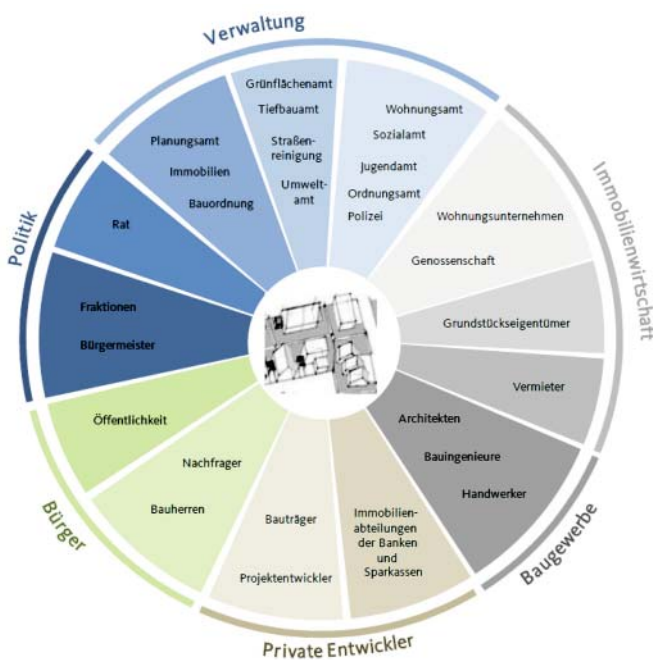


Abb. 4: Akteure im Prozess der Baulandentwicklung

Das Projekt beruht auf der Annahme, dass städtebaulich attraktive Baugebiete das Ergebnis eines gelungenen Entwicklungsprozesses sind, in dem kommunale Planer, Baufinanzierer, Entwickler, Bauträger, Architekten und Nachfrager einen gemeinsamen und tragfähigen Interessenskonsens finden. Die gemeinsame 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 waren deshalb zum einen die Gestalt und Qualität neuer Wohngebiete und zum anderen der Prozess ihrer Entwicklung. Die Akteure

aus der Immobilienwirtschaft und der kommunalen Verwaltung wurden in 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. Aus der Bürgerschaft wurden Vertreter unterschiedlicher Nachfragegruppen als Teilnehmer einer Befragung sowie als Gesprächspartner qualitativer Interviews an dem Projekt beteiligt.

Wie kann eine Strategie für eine qualitätsvolle Städtebaukultur entwickelt werden?

Städtebaulich attraktive Baugebiete sind das Ergebnis eines gelungenen Entwicklungsprozesses. Die Einbindung aller Akteure und Interessen in die Diskussion und in die Strategieentwicklung sind deshalb unerlässlich. Im Projekt wurde deutlich, dass sich eine Qualitätsstrategie zum einen sehr konkret auf die projektbezogenen Inhalte städtebaulicher Gestaltung beziehen und sich zum anderen ebenso detailliert mit den Prozessabläufen und -strukturen der Baugebietsentwicklung der jeweiligen Kommune auseinandersetzen muss. Umsetzungsorientierung bedeutet, in allen Fragen rechtzeitig und konsequent alle Akteure einzubinden. Das heißt:

- **Gezielte Beteiligungsstrukturen:** Eine möglichst große Zahl an Akteuren ist anzusprechen und das Thema durch einen angemessenen Rahmen zu betonen.
- **Initiative ergreifen und Ansätze zurückkoppeln:** Anstoß und Impuls an die privaten Marktakteure, an die Verwaltung und an die Kommunalpolitik. Rückkoppelung unerlässlich, etwa über einen Strategie-Fragebogen.
- **Inhalte der Qualitätsstrategie:** Es gibt keine allgemein gültigen gestalterischen Lösungen und Prozesse für die Entwicklung von guten Baugebieten. Immer ist die vorhabenspezifische und kontextbezogene Entwicklung zu beachten.
- **Stärkere Planung der Planung:** In der Vorabstimmung können bereits frühzeitig verfahrensrelevante Entscheidungen getroffen werden: Welche stadträumliche und stadtentwicklungspolitische Bedeutung kommt dem Vorhaben zu? Welche Nachfragegruppen sollen mit dem Vorhaben angesprochen werden? Welche wohnungspolitischen Ziele sollen erreicht werden? Welcher Gestaltungsspielraum soll realisiert werden? Welche spezifischen fachplanerischen Anforderungen sind zu berücksichtigen?
- **Nachvollziehbarkeit erhöhen:** Vermittlung der Planung hat eine große Bedeutung. Oftmals scheitern Projekte an den Schnittstellen zwischen Planung und Bauträgern und Bauherren. Gegenüber Vermittlern ist zu begründen, dass sich Zeit- und Planungsaufwand für hochwertige Lösungen nicht nachteilig auf Projektlauf und Finanzierung des Vorhabens auswirken.



Die Ergebnisse des Projektes „wohn.bau.kultur“ liegen in den Antworten zu folgenden fünf Fragen:

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

Die bewusste Wahrnehmung und die Einforderung eines qualitätvollen städtebaulichen Konzeptes sind in der Regel nur gering ausgeprägt. Andererseits werden „städtebauliche Fehler“ – zum Beispiel der Wechsel in Höhe und Proportion – von Bewohnern eines Baugebietes sehr wohl wahrgenommen. Die Projekterfahrungen haben gezeigt, dass die Argumentation für städtebauliche Gestaltung insbesondere über funktionale Zusammenhänge nachvollzogen werden kann. Die Ergebnisse weisen darauf hin, dass persönliche Beratungsleistungen und anschauliche Informationsmaterialien den Sinn für städtebauliche Qualität schärfen können.



Abb. 5: Bausteine einer Qualitätsstrategie

Es fällt Laien schwer, über das Gewohnte hinaus die Wirkung städtebaulicher Situationen zu bewerten und diese Wahrnehmung sprachlich umzusetzen. Oftmals fehlt es an Begriffen und Differenzierungsmöglichkeiten. Der Vermittlung städtebaulich fachlicher Zusammenhänge auf anschauliche und leicht verständliche Weise sowie der Sensibilisierung für die eigene Wahrnehmung kommt eine wichtige Bedeutung zu, wenn es darum geht, die Nachfrager und die Akteure der Immobilien- und Bauwirtschaft in eine Qualitätsstrategie einzubinden.

Kann eine interkommunale Zusammenarbeit qualitätvolle 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 Gütersloh und Rheda-Wiedenbrück gewinnen bei nachlassender Nachfrage qualitative „weiche“ Standortfaktoren als Entscheidungskriterium für die Nachfrager an Bedeutung. Die beiden Kommunen besitzen durchaus unterschiedliche Potenziale. Ob es aber zu einer „Arbeitsteilung“ auf dem Wohnungsmarkt kommen kann, ist eine spannende Frage, die in der weiteren Strategieentwicklung zu beantworten sein wird.

Eine interkommunale Zusammenarbeit eröffnet den Beteiligten neue Chancen durch

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

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

Grundsätzlich liegen mit den Instrumenten der Bauleitplanung und ergänzenden Instrumenten umfangreiche Möglichkeiten zur Steuerung vor (Festsetzungen der Bebauungspläne, Gestaltungssatzungen, städtebauliche Verträge, kommunales Baulandmanagement, städtebauliche Wettbewerbe etc.). Für die Umsetzung ist es jedoch entscheidend, dass über die planungsrechtlichen Sicherungsinstrumente hinaus eine gute Prozessgestaltung stattfindet. Ein gutes Baugebiet benötigt einen guten Planungs- und Entwicklungsprozess. Dieser beginnt weit vor dem Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplanes und endet nicht mit dem Satzungsbeschluss.

Das Modellprojekt hat gezeigt, 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. Grundlegende Veränderungen lassen sich aber 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.

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

Das Projekt hat verdeutlicht, dass die beteiligten Akteure trotz unterschiedlicher Perspektiven ein großes gemeinsames Inter-



esse an qualitativollen Baugebieten haben. Gleichzeitig wurde deutlich, dass die Anforderungen an neue Wohngebiete vor allem in Detailfragen erhebliche Widersprüche bergen. 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 Gestaltungsaussagen als Ziele formulieren.



Abb. 6: Mit dem Baugebiet „Fritz-Blank-Straße“ wurden attraktive und hochwertige Wohnungen geschaffen. (Foto: Cäcilia Epkenhans-Hauer)

Es ging im Projekt 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 auch darum, das gemeinsame Interesse der Akteure an qualitativollen Wohngebieten in Verfahrensschritte und prozessuale Ziele zu übersetzen. Darüber hinaus haben die beteiligten privaten Akteure, aber auch Vertreter von Verwaltungsbereichen, ein großes Interesse an der Transparenz kommunaler Entwicklungsziele betont. So wurde z.B. von den Immobilienmarktakteuren die Erwartung geäußert, dass die Verwaltung insbesondere zu übergeordneten städtebaulichen Fragen, wie Größe und Anordnung von öffentlichen Freiflächen, klare und konsequente Vorgaben machen sollte.

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

Von Entwicklern wurde im Projekt stark bezweifelt, dass es 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 durchaus unterschiedliche Standort- und Flächenpotenziale, die unterschiedlichen Nachfragegruppen entsprechen sowie unterschiedliche Erfahrungen mit Bauformen und städtebaulichen Konzepten. Auf Basis der Analyse

von Nachfrageentwicklung und der Ausdifferenzierung der Wohnansprüche wird ein Potenzial für lokal angepasste Stadtentwicklungsstrategien im Bereich Wohnungsbauentwicklung gesehen. Durch die besseren Kenntnisse über die zukünftigen Nachfragegruppen hoffen die beteiligten Städte, auch gezielte Konzepte für neue Wohngebiete erarbeiten zu können, bei denen die städtebaulich abgestimmte Gestaltung eine wichtige Rolle spielen kann.

Baukultur als konstituierendes Element einer kommunalen Wohnungsbaustrategie

Das Projekt hat sehr deutlich gemacht, dass an dem Ziel, die Baugebiete mehr noch als zuvor an einer Qualitätsstrategie mit hohem Maßstab auszurichten, kein Weg vorbei geht. Die Entwicklung neuer Baugebiete ist mehr denn je an einer langfristigen wirtschaftlichen Lebensfähigkeit zu orientieren, die nur durch einen an hohen Kriterien orientierten Städtebau gesichert und realisiert werden kann. Die großen historischen Beispiele der Siedlungen aus den 1920er Jahren haben die Chancen und Möglichkeiten eines solchen Vorgehens eindrucksvoll dokumentiert.

Michael Zirbel

Dipl.-Ing. Raumplanung BDA, Leiter des Fachbereichs Stadtplanung der Stadt Gütersloh

Quellen:

Stadt Gütersloh, Stadt Rheda-Wiedenbrück (2009): Perspektiven der regionalen Baukultur in OWL – Entwicklung einer Qualitätsstrategie für qualitativollen und nachfrageorientierten Städtebau, Dortmund

Als Download unter www.guetersloh/Rathaus/Verwaltung/Stadtplanung/Publicationen/

wohn.bau.kultur – Strategien für Ostwestfalen-Lippe

sowie weitere Publikationen zum Thema:

Architektur in Gütersloh, Heft I

Architektur in Gütersloh, Heft II

Flächennutzungsplan der Stadt Gütersloh

Stadtentwicklungskonzept Gütersloh 2010