

Robert Wick

# „Baukultur in der Praxis“: Besser Bauen in Mecklenburg-Vorpommern

Ein Projekt aus dem EXWOST-Forschungsfeld



Mit der Initiative „Baukultur Mecklenburg-Vorpommern“ ist es dem Land Mecklenburg-Vorpommern gelungen, eine Vielzahl von Akteuren unter dem Label der Baukultur zu versammeln und die baukulturellen Aktivitäten im Land nachhaltig zu profilieren. Die Ergebnisse dieser Aktivitäten sind deutlich sichtbar: In den historischen Innenstädten ist es gelungen, das reichhaltige baukulturelle Erbe zu erhalten und durch zeitgemäße Neubauten weiterzuentwickeln. Die historischen Innenstädte leisten einen wichtigen Beitrag zur touristischen Profilierung des Landes, gelten als beliebte Anziehungspunkte und werden von ihren Bewohnern als attraktive Lebensräume wahrgenommen.

Im Gegensatz zu den Innenstädten verläuft die baukulturelle Entwicklung in den Vorstädten und Stadträndern im Eigenheimbau leider nicht so erfolgreich. In diesem Bereich, in dem sich ein erheblicher Teil der Bautätigkeit Mecklenburg-Vorpommerns abspielt, ist die regionale Identität nahezu vollständig verloren gegangen und stattdessen einer Vielfalt und Beliebtheit gewichen. Diese Entwicklung geht zugleich einher mit einem Rückzug der Architektenschaft als Partner des Bauherrn.

Als einer der bedeutenden Flächenentwickler für Eigenheime im Land Mecklenburg-Vorpommern hat die LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH schon seit Ende der neunziger Jahre begonnen, dieser Entwicklung in ihren Flächenerschließungen mit verschiedenen Aktivitäten entgegenzusteuern und versucht, damit die baukulturelle Qualität in den von ihr entwickelten Eigenheimgebieten zu steigern. Dieses Instrumentarium hat die LGE seit Anfang der 2000er Jahre kontinuierlich erweitert. Inzwischen reicht das Spektrum von „weichen“ Instrumenten wie Gestaltungsfibeln oder Architekturberatung bis hin zu „harten“ Instrumenten wie Festsetzungen im Bebauungsplan oder zivilrechtliche Vereinbarungen im Kaufvertrag. Im Rahmen der EXWOST-Initiative im Forschungsfeld Baukultur in der Praxis erfolgte eine detaillierte Untersuchung und Auswertung mit dem Ziel, Erkenntnisse über die Wirksamkeit der von der LGE eingesetzten Instrumente zu erhalten, um sie dann auf dieser Grundlage weiterzuentwickeln bzw. zielgenauer einzusetzen.

## Untersuchungsmethodik und Vorgehensweise

Ziel der Untersuchung war es herauszufinden, ob und unter welchen Bedingungen die eingesetzten Instrumente einen

Einfluss auf die baukulturelle Qualität eines Eigenheimgebietes hatten. Dabei ergab sich zunächst die Schwierigkeit, wann ein Eigenheimgebiet unter baukulturellen Gesichtspunkten als gelungen betrachtet werden kann. Auf den ersten Blick erschien diese Aufgabe schwierig, da sich das Bild eines Quartiers aus einer Vielzahl von Einzelaspekten ergibt, die ihrerseits wieder mit nachvollziehbaren Kriterien bewertet werden mussten. Die Auseinandersetzung mit den einzelnen Baugebieten lieferte jedoch schnell die Erkenntnis, dass eine Bewertung der einzelnen Gebiete unter baukulturellen Gesichtspunkten sehr wohl möglich war.

Für die Definition von **baukultureller Qualität** orientiert sich die Untersuchung an der Definition aus dem „Statusbericht zur Baukultur“ sowie der „Initiative Architektur und Baukultur“, die lautet:

**„Baukulturqualität ergibt sich aus dem Zusammenwirken von Nutzbarkeit, Wirtschaftlichkeit, äußerer Gestalt, Nachhaltigkeit und der Prozesse und Verfahren, die zu ihrer Herstellung führen“**

Vor dem Hintergrund der verfügbaren Materialvielfalt und den ständig steigenden technischen Möglichkeiten („alles geht“) hat sich im Eigenheimbau eine Individualität entwickelt, die ein Abbild unserer Gesellschaft ist. Diese Individualität erschwert allerdings auch die Entwicklung von Bewertungskriterien, da hier eine Vielfalt bewertet werden muss, die mit Indikatoren nur noch schwer zu erfassen ist. Zudem ergibt sich die Qualität eines Baugebietes nicht allein aus der Qualität aller Gebäude. Bei einem Baugebiet handelt es sich um mehr als die Summe von Häusern, vielmehr ist ihr Zusammenspiel entscheidend. Bilden die Gebäude ein harmonisches Ganzes oder ist das Baugebiet vielmehr ein Produkt nicht aufeinander



bezogener Einzelwerke? Drei oder vier Gebäude im „oberbayerischen“ Baustil können außerhalb Oberbayerns erhebliche negative Einflüsse auf das Gesamtensemble ausüben.

Hier setzt auch die Entwicklung der Indikatoren an. Sie beschränkt sich deshalb eben nicht allein auf die isolierte Betrachtung eines einzelnen Gebäudes sondern beleuchtet vielmehr ein Baugebiet in seiner Gesamtwirkung. Dabei ist es durchaus vorstellbar, dass „weniger gelungene“ Gebäude die Gesamtwirkung eines Baugebietes nicht beeinträchtigen.

So hat die Untersuchung mit der Quartiers- und der Gebäudeebene zwei Betrachtungsebenen definiert, für die jeweils eigene Indikatoren entwickelt wurden und die dann auch gesondert voneinander betrachtet wurden. Folgende baukulturelle Merkmale wurden auf der Ebene Quartier als bedeutsam identifiziert und untersucht:

- stadträumliche Lage des Baugebietes,
- Leitbild für das Baugebiet,
- Leitbild in der baulichen Umsetzung,
- Authentizität des Baugebietes,
- städtebauliche Dichte und
- öffentliche Räume.

Auf der Betrachtungsebene Gebäude bewertete die Untersuchung in erster Linie Merkmale, die eine gebietsbezogene Wirkung entfalten und sich auf die baugestalterische, tlw. konstruktive und gestalterische Ausbildung der Wohngebäude beziehen. Es handelt sich um folgende baukulturellen Merkmale:

- Stellung und Ausrichtung der Gebäude (Ablesbarkeit von Baufluchten, Orientierung und Stellung der Gebäude),
- Maßstäblichkeit der Gebäude,
- Geschossigkeit (Einheitlichkeit der Geschossigkeit – Wechsel in der Geschossigkeit),
- Dachform (einheitliche Dachformen, regionaltypische Dachformen),
- Fassadenmaterial und Farbe,
- Orientierung an der Leitidee,
- Vielfalt bei den Baustilen.

Die Erfassung von Gebäudedetails wird immer eine gewisse Unschärfe beinhalten, da sich nicht alle Details erfassen lassen und gerade auf der Detailebene häufig subjektive Bewertungsmaßstäbe eine Rolle spielen. Ein gutes Beispiel ist das Thema Fenster, die für die äußere Erscheinung eines Gebäudes eine große Rolle spielen. Eine Bewertung ist letztendlich hier mit einem einfachen klar nachvollziehbaren Bewertungsmaßstab nicht möglich. Deshalb verzichtete die Untersuchung auf die Aufnahme zusätzlicher Aspekte wie zum Beispiel:

- Anordnung und Gestaltung der Fenster,
- Bepflanzung, Grundstückseinfriedung und Oberflächenmaterial,

- Sockel- und Traufgestaltung,
- Gauben und andere Dacheinschnitte.

Aufbauend auf diesen Erkenntnissen entwickelte die LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH eine Bewertungsmatrix, auf deren Grundlage insgesamt sieben Baugebiete, die die LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH in den Jahren 2003 bis 2013 entwickelt hat, bewertet wurden. Die Baugebiete bilden ein breites Spektrum der unterschiedlichen Baugebietstypen ab. Es reicht von Eigenheimgebieten im dünn besiedelten ländlichen Raum bis hin zu Lagen in den touristisch geprägten Räumen des Landes oder der Landeshauptstadt Schwerin.

Dabei wurde auf Grundlage der entwickelten Indikatoren zunächst einmal die baukulturelle Qualität der einzelnen Baugebiete ermittelt. Dieser Schritt schließt mit einem Fazit bezüglich der architektonischen und baukulturellen Qualität ab. Der zweite Schritt untersucht die eingesetzten Instrumente zur Sicherung der architektonischen Qualität und setzt sie in Bezug zur ermittelten Qualität des Baugebietes. Dabei wurde die Wirkung folgender Instrumente vertiefend betrachtet:

- einfacher B-Plan,
- qualifizierter B-Plan,
- Gestaltungssatzung,
- Gestaltungsfibel,
- Gestaltungsbeirat,
- Informationsbroschüre,
- Auflagen im Kaufvertrag.

Um einen Zusammenhang zwischen der ermittelten baukulturellen Qualität und den für die Planung und Realisierung des Gebietes eingesetzten Instrumenten herstellen zu können, wurde in einem nächsten Schritt untersucht, zu welchen baukulturellen Merkmalen die eingesetzten Instrumente Aussagen und Vorgaben machen. Dieser Instrumenteneinsatz wurde dann in Bezug zu der im Baugebiet vorgefundenen baukulturellen Qualität gesetzt.

## Ergebnisse und Empfehlungen

Zentrale Erkenntnis ist, dass das vorhandene planungsrechtliche Instrumentarium offensichtlich ausreicht, um die baukulturellen Qualitäten in Eigenheimgebieten abzusichern. Entscheidend ist dabei aber, dass das bloße Vorhandensein dieses Instrumentariums hingegen nicht allein ausreicht, sondern es vielmehr auf die Bereitschaft ankommt, es anzuwenden. In diesem Zusammenhang ist es von großer Bedeutung, einem städtebaulichen Leitbild zu folgen, das durch die geplante Entwicklung umgesetzt werden soll. Sollte ein solches Ziel nicht vorhanden sein, ergeben sich dementsprechend Defizite bei der Setzung des planungsrechtlichen Rahmens. Offensichtlich haben die weichen Instrumente bisher nicht die gewünschte Wirkung. Im Einzelnen ergeben sich folgende Erkenntnisse:



## 1. Bebauungsplan einschließlich gestalterischer Festsetzungen ist entscheidendes Instrument für eine hohe baukulturelle Qualität.

In allen sieben Baugebieten wurde das Instrument des Bebauungsplanes mit integrierten gestalterischen Festsetzungen eingesetzt. In zwei Gebieten wurden ergänzende Instrumente (Gestaltungsfibel/Informationsbroschüre, Bauberatung und Regelungen innerhalb von Kaufverträgen) angewendet. Da mit diesen ergänzenden Instrumenten keine bzw. nur eine eher geringe zusätzliche Wirkung für die Absicherung einer hohen baukulturellen Qualität verbunden waren, als dies durch die Bebauungspläne ohnehin schon vorgegeben war, erweisen sich die Bebauungspläne mit ihren Regelungen zu den baukulturellen Merkmalen als die im Prinzip entscheidenden und durchsetzungsstärksten Instrumente für die Absicherung bzw. Schaffung von hoher baukultureller Qualität.



Abb. 1: Neubaugebiet in Mecklenburg-Vorpommern (Foto: LGE)

## 2. Nur eine konkrete Definition mit klar gefassten Anforderungen zu den baukulturellen Merkmalen sichert eine hohe baukulturelle Qualität im Baugebiet ab.

In drei Baugebieten bestehen im Bebauungsplan hohe bis sehr hohe gestalterische Festsetzungen, die im Ergebnis überwiegend auch zu einer baukulturellen Qualität in diesen Gebieten geführt hat. In drei weiteren Baugebieten sieht der Bebauungsplan lediglich nur wenige Festsetzungen vor, die im Ergebnis auch nur eine geringe bis mittlere baukulturelle Qualität in diesen Gebieten haben absichern bzw. schaffen können. Es zeigt sich, dass in Bezug auf die baukulturellen Merkmale nur klare gestalterische Regelungen und somit detaillierte Festsetzungen im Bebauungsplan für die Absicherung einer gesteigerten baukulturellen Qualität in den Baugebieten sorgen. Soweit einzelne B-Pläne derartige Regelungsdurchgriffe nicht aufwiesen, konnte in den Gebieten nur eine geringere baukulturelle Qualität festgestellt werden.

## 3. Das baukulturell relevante Merkmal „Leitbild für das Baugebiet“ ist eine wichtige Grundlage für eine hohe baukulturelle Qualität der Baugebiete.

Für drei der sieben untersuchten Baugebieten kann ein erkennbares und eigenständiges städtebauliches Leitbild festgestellt werden, das zu einer unverwechselbaren gebietlichen Ausgestaltung sowohl in städtebaulich-struktureller als auch gestalterischer Hinsicht geführt hat.

## 4. Regelungen zu den baukulturellen Merkmalen „Dachlandschaft“ und „Fassaden“ sind in hohem Maße entscheidend für die Absicherung von hoher baukultureller Qualität in den Baugebieten.

Zu den baukulturellen Merkmalen „Dachlandschaft“ und „Fassaden“ werden in drei Gebieten sehr weitgehende, differenzierte Regelungen getroffen. Diese Gebiete weisen insgesamt eine mittlere bis hohe baukulturelle Qualität auf. Umgekehrt hingegen zeigt sich, dass in Gebieten mit offenen und beliebige Vielfalt zulassenden Regelungen zu „Dachlandschaft“ und „Fassaden“ eine deutlich geringere baukulturelle Qualität vorhanden ist. Positive Bewertungen bei diesen beiden Merkmalen verhielten sich proportional zu der Gesamtbewertung eines Gebietes, so dass sich daraus der Schluss ergibt, dass diese beiden Merkmale offensichtlich für die baukulturelle Qualität eines Baugebietes eine elementare Bedeutung haben.

## 5. Ergänzende Instrumente befördern keine höhere baukulturelle Qualität.

In den lediglich zwei Fällen, in denen ergänzend zum B-Plan die Instrumentarien der Informationsbroschüre und der Bauberatung sowie der Gestaltungsfibel und der kaufvertraglichen Regelungen zum Einsatz kamen, haben diese Instrumente gegenüber den jeweils verbindlichen Regelungen des Bebauungsplanes zu den baukulturellen Merkmalen keine bzw. nur marginal eine zusätzliche Absicherung der baukulturellen Qualität erreichen können. Die Instrumente der Gestaltungsfibel/Informationsbroschüre und der Bauberatung erscheinen für die Absicherung einer hohen baukulturellen Qualität nur dann als sinnvolle instrumentelle Ergänzung des Bebauungsplanes, wenn dieser die grundlegenden Festsetzungen zur Absicherung hoher baukultureller Qualität bereits enthält. So können etwa die Gestaltungsfibel/Informationsbroschüre und die Bauberatung auf dieser Grundlage die im B-Plan festgesetzten verbindlichen Anforderungen auf der ihnen angemessenen Ebene der Beratung von Gestaltungsempfehlungen, der Hilfe bei alternativen Lösungsansätzen oder bei spezifischen Fragen zu nachhaltigen, kostensparenden oder klimagerechten Wegen der Umsetzung der Bauvorhaben einsetzen. Kaufvertragliche Regelungen können weitergehende Regelungen zu konstruktiven Elementen und Materialien treffen, die im Sinne des baukulturellen Begriffes im Rahmen dieser Untersuchung aber nicht dringend notwendig für die Absicherung einer hohen baukulturellen Qualität erachtet werden.



### Fazit

Die häufig zu vernehmende Auffassung, die Verwirklichung baukultureller Qualität von Baugebieten, insbesondere von Eigenheimgebieten, könne guten Gewissens den privaten Bauherren überlassen bleiben, entspricht nicht der Realität. Die Untersuchung belegt, dass das vorhandene Instrumentarium ausreichend ist, um auch im Eigenheimbau baukulturelle Qualitäten abzusichern. Gerade dadurch wird deutlich, dass die Politik Verantwortung trägt, wie auch die kommunalen Verwaltungen und ihre Beauftragten. Ihnen obliegt es, beim Thema Baukultur klare und eindeutige Ziele zu formulieren, sie im politischen Raum abzusichern, die (zukünftigen) Bewohner der Gemeinde dafür zu sensibilisieren.

Diese Verantwortung ist weder verzichtbar noch delegierbar (etwa auf Bauträger oder private Bauherren in einem Eigenheimgebiet), sie obliegt und verbleibt bei der Gemeinde. Dass sie diese Verantwortung tatsächlich trägt, muss sich auch in der Formulierung, der Durchgriffsstärke und Begründung der Regelungen, die die angestrebte hohe baukulturelle Qualität in ihren Baugebieten zum Ziel haben, niederschlagen. Nur durchgriffsstarke, baukulturelle Qualität absichernde Regelungen wie zum Beispiel mit einem B-Plan gewährleisten letztendlich die Umsetzung einer hohen baukulturellen Qualität in den Baugebieten. Akteure wie die LGE Mecklenburg-Vorpom-

mern, die einen baukulturellen Ansatz verfolgen, sind zwar wichtige Partner, aber im Eigenheimbau mit ihrem Ansatz eher die Ausnahme.

Gestalterische Regelungen dürfen allerdings das Vermitteln und Erklären von regionaltypischen und baukulturellen Motiven gegenüber Bauherren nicht ersetzen. Vor diesem Hintergrund kommt es darauf an, die Entscheidungsträger in den Kommunen für das Thema zu sensibilisieren und schon zu Beginn des Projektes die erforderliche Weichenstellung mit der gebotenen Sorgfalt vorzunehmen. Weder das planungsrechtliche Instrumentarium noch weiche Instrumente können Versäumnisse aus den frühen Phasen eines Projektes heilen. Alle zukünftigen Aktivitäten und Verbesserungen müssen dementsprechend hier ansetzen.

Robert Wick  
Projektleitung LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH,  
Schwerin