

netzwerk  
dokumentation



# ORTS- UND STADTGESTALTUNG CHANCEN UND INSTRUMENTE

19. Forum des Netzwerk Baukultur in Niedersachsen

25. April 2019  
Hotel FREIgeist | Göttingen



# PROGRAMM

## ORTS- UND STADTGESTALTUNG CHANCEN UND INSTRUMENTE

19. Forum des Netzwerk Baukultur in Niedersachsen

Wie groß ist der Mehrwert für die Orts- und Stadtgestaltung durch Gestaltungsbeiräte? Welche Bedeutung hat die Konzeptvergabe? Wie wichtig ist Bürgerbeteiligung? Welche Rolle spielen die Wohnungsgesellschaften für Baukultur? Diese und ähnliche Fragen hat das Netzwerk Baukultur in Niedersachsen e. V. in seinem 19. Forum diskutiert. Auf Initiative des Arbeitskreis »Gestaltungsbeiräte« im Netzwerk Baukultur trafen sich am 25. April 2019 Baukulturakteure Niedersachsens zu einer öffentlichen Veranstaltung im Hotel FREIgeist in Göttingen.

## BESICHTIGUNG HOTEL FREIGEIST

Führung mit **Prof. Gesche Grabenhorst**, Ahrens Grabenhorst Architekten, Hannover und **Maik Lindemann**, Stadt Göttingen, Fachbereichsleiter Planung, Bauordnung und Vermessung

## BEGRÜSSUNG

**Maik Lindemann**

Stadt Göttingen, Fachbereichsleiter Planung, Bauordnung und Vermessung

**Prof. Dr. Bernd Krämer**

Netzwerk Baukultur in Niedersachsen e. V., Vorsitzender

## KONZEPTVERGABE

**Thomas Gauggel**

Architektur | Projektmanagement, Tübingen

**Barbara Brakenhoff**

Architektin, Leiterin der Stadtausstellung Neckarbogen, Heilbronn

## STADTKOMMUNIKATION – STADTDISKUSSION

BÜRGERBETEILIGUNG ZUM »ZUKUNFTSPROFIL – INNENSTADT WOLFENBÜTTEL«

**Florian Jürgens**

Stadt Wolfenbüttel, Amt für Stadtentwicklung und Bauaufsicht

ARBEITSKREIS GESTALTUNGSBEIRÄTE

**Nicole Froberg**

Stadt Wolfsburg, FB Denkmalpflege und Baukultur, Mitglied AK Gestaltungsbeiräte des Netzwerk Baukultur in Niedersachsen e. V.

## AKTEURE FÜR BAUKULTUR

ROLLE DER WOHNUNGSGESELLSCHAFTEN FÜR BAUKULTUR

**Thimo Weitemeier**

Stadt Nordhorn, Stadtbaurat

**Carlo Scherrer**

Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen, Vorstandsmitglied, Abteilungsleiter Technik

## BERATUNGSFORMATE

BEIRAT FÜR BAUKULTUR

**Michael Nyveld**

Stadt Buxtehude, Stadtbaurat

**Lothar Tabery**

Architekt und Stadtplaner, Bremervörde

Vorstand Netzwerk Baukultur in Niedersachsen e. V.

## DISKUSSION

Moderation durch **Johanna Sievers**

SPALINK-SIEVERS Landschaftsarchitekten, Hannover

# STÄDTEBAULICHE QUALITÄT DURCH KONZEPTVERGABE

**Thomas Gauggel**  
Architekturbüro Gauggel in Tübingen



*»Wettbewerb der Ideen« heißt, dass das Projekt den Zuschlag bekommt, welches am meisten zur Entwicklung des neuen Quartiers beiträgt und darüber hinaus vielleicht noch einen positiven Beitrag für die Stadtgesellschaft leistet.*

Welchen Einfluss kann mit Konzeptvergabeverfahren auf die Entwicklung von robusten und sozial gemischten Quartieren genommen werden? Welche Erfahrungen wurden hierbei bei der Nachnutzung der großen Tübinger Kasernenareale gemacht und welche Instrumente und Vorgehensweisen wurden dort entwickelt?

Die Entwicklung der Tübinger Konversionsflächen erfolgte von Beginn an mit dem Ziel, lebendige, kleinteilig gemischte und robuste Stadtteile entstehen zu lassen mit einem großen Maß an Bürgerbeteiligung und daraus resultierend einer hohen Identifikation der Bewohner mit Ihrem Umfeld. Es war klar: Nur dann werden diese neuen Quartiere dauerhaft funktionieren.

Cord Soehlke, Nachfolger von Andreas Feldkeller als Leiter der städtischen Projektentwicklung und mittlerweile Baubürgermeister in Tübingen, sagt hierzu ganz gerne: »Das Verfahren der Tübinger Quartiersentwicklung ist für die Stadt deutlich aufwendiger, aber die Stadt spart sich auch die Sozialarbeiter, die in 15 oder 20 Jahren in die Quartiere müssen, wenn sie sich dann vielleicht zu sozialen Brennpunkten entwickelt haben.«

Rahmenbedingungen gibt es relativ wenige. Essentiell sind diese: Es müssen verschiedene Wohntypologien möglich sein, unterschiedliche Formen von Geschosswohnungsbauten für unterschiedliche Zielgruppen, kleine und große Gebäude und auch mal ein schmales Stadthaus, dass sich zwischen Geschosswohnungen schiebt, und es müssen, und das geht miteinander einher, verschiedene Akteure bauen. Wenn also verschiedene Bauherren einzelne Häuser bauen, sehen diese Quartiere anders aus, als wenn große Investoren ganze Baufelder oder noch mehr bebauen.

Bei den Entwicklungen sind die Innenhöfe ganz zentral, wenn sie partizipativ geplant und realisiert werden. Hier entsteht dann Nachbarschaft



←  
Gemeinschaftlicher Innenhof  
über Tiefgarage  
Französisches Viertel Tübingen  
Foto: Armin Scharf

→  
Viertelfest Alte Weberei Tübingen  
Foto: Thomas Gauggel



ganz real und schon vor Bezug der Gebäude. Die Tiefgaragen werden unter den Innenhöfen und bei dichter Bebauung in Teilbereichen auch unter den Gebäuden realisiert, aus städtebaulichen Gründen werden oftmals keine Baufenster für Quartiersgaragen vorgesehen. Die dann notwendigen Abstimmungsprozesse zwischen den verschiedenen Beteiligten sind mittlerweile erprobt und haben sich bewährt.

## WAS IST NUN KONZEPTVERGABE?

### WIE FUNKTIONIERT KONZEPTVERGABE?

Konzeptvergabe bedeutet, dass Grundstücke nicht im Bieterverfahren, das heißt zum Höchstpreis vergeben werden, sondern es findet ein »Wettbewerb der Ideen« statt. Idealerweise sind die Grundstücke zu dem Zeitpunkt auch noch gar nicht parzelliert, sondern es gibt ausschließlich einen Bebauungsplan.

Die Parzellen werden erst dann gebildet, wenn der »Wettbewerb der Ideen« entschieden ist und die bauenden Akteure dann genau das bekommen, was sie wirklich für ihre Projektentwicklung, für ihr Projektkonzept brauchen. »Wettbewerb der Ideen« heißt, dass das Projekt den Zuschlag bekommt, das am meisten zur Entwicklung des neuen Quartiers beiträgt und darüber hinaus vielleicht noch einen positiven Beitrag für die

Stadtgesellschaft leistet. Also nicht das Projekt, das den höchsten Preis bietet – die Grundstückskosten werden im Vorfeld gutachterlich ermittelt und fixiert.

Teilnehmer am »Wettbewerb der Ideen« bewerben sich mit einer beschreibenden Projektkonzeption und zusammen mit Wunschparzellen und Wunschgrößen der Baufenster im Minimum und im Maximum. Konkrete Planungsleistungen sind zu diesem Zeitpunkt nicht gefordert, um zivilgesellschaftliche Akteure (Baugemeinschaften und private Einzelbauherren) nicht zu überfordern. Außerdem ist in der Regel bei der Bewerbung noch nicht klar, wo ein Projekt in der Vergabe sein Grundstück bekommen wird. Über eine gestalterische Qualität der Bewerbungen kann dann nicht geurteilt werden, weshalb die Gestaltungsbeiräte der Kommunen, die im beginnenden Planungsprozess beurteilend hinzukommen, oft eine wichtige Rolle übernehmen.

Beurteilt werden die Bewerbungen im Vergabeverfahren von einer von der Politik legitimierten Vergabekommission, die die Bewerbungen individuell prüft und vergleichend miteinander bewertet. Hier werden dann auch unterschiedliche Projekte miteinander verglichen, bei denen die einen z. B. eher soziale Aspekte haben und andere Gewerbenutzungen anbieten. Am Ende steht eine Empfehlung an den Gemeinderat zur Erteilung

von Reservierungszusagen an die Projekte, die für das Quartier oder auch die ganze Stadtgesellschaft die beste Idee, das beste Konzept angeboten haben. Sie werden für sechs bis neun Monate erteilt, und die Projekte können konkret in die Planungen einsteigen. Der Grundstückskauf erfolgt erst im Zusammenhang mit dem Einreichen des Bauantrages.

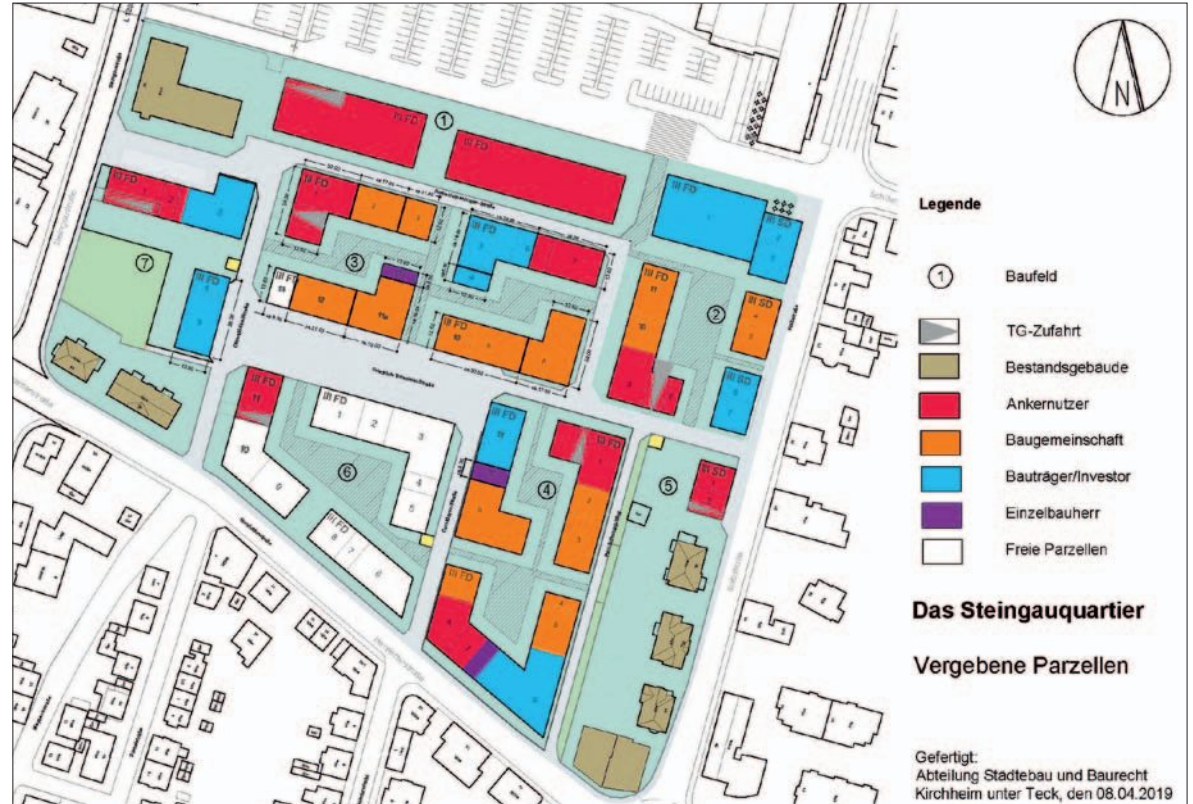
Eine ganz große Chance im Konzeptvergabeverfahren steckt auch darin, dass man sehr einfach eine soziale Mischung in den neuen Quartieren erreicht. Es wird Projektbewerbungen geben, z. B. von Bauträgern, die Premiumwohnungen beinhalten und man bekommt Bewerbungen von Baugemeinschaften oder auch von Bauträgern, die soziale Projektideen, z. B. geförderte oder preisgedämpfte Mietwohnungen anbieten. Als Vergabekommission und als Gemeinderat hat man dann ganz gut die Instrumente in der Hand, eine robuste und soziale Mischung in den Quartieren mit den unterschiedlichen Beteiligten zu realisieren.

### PROJEKT MIT INTEGRIERTEN WOHNUNGEN FÜR GEFLÜCHTETE

Die mitwirkenden Akteure an Konzeptvergabeverfahren sind zum einen die klassischen Akteure, also Bauträger und Investoren, die sich bei weniger werdenden Grundstücken dem Wettbewerb stellen und die sich erfahrungsgemäß mit tollen Konzepten an den Verfahren beteiligen. Das gilt auch für Wohnungsbaugesellschaften. Und es sind eben auch die privaten Akteure, als Einzelbauherren, als Baugemeinschaft oder Wohnprojekt, die sich an Festpreisverfahren beteiligen können und die bei Bieterverfahren stark benachteiligt wären.

Zentral ist, und das ganze Verfahren funktioniert nur dann, wenn sichergestellt wird, dass auch umgesetzt werden muss, mit was sich beworben wurde. Wenn sich also ein Projekt als Null-Energiehaus mit zwei Sozialwohnungen bewirbt, dann werden diese vergaberelevanten Bewerbungsinhalte in der Reservierungszusage, im Grundstückskaufvertrag und, wenn juristisch möglich, auch im späteren Grundbuch stehen. Von Seiten der Stadtverwaltung als Grundstückseigentümer sind hierzu verschiedene Maßnahmen zur Qualitätssicherung notwendig. Die Projekte stellen die wesentlichen Schritte Ihrer Planung regelmäßig vor, und auch die Bauantragsplanung wird entsprechend geprüft. Läuft die Entwicklung in eine von der Bewerbung abweichende Richtung, wird die Reservierungszusage entzogen.

Kleinteilige Entwicklung von Quartieren mit unterschiedlichen Akteuren bedeutet, dass innerhalb eines Hofes verschiedene Aufgaben mit den Nachbarprojekten gemeinsam abgestimmt und durchgeführt werden müssen. Hierzu wurde in Tübingen von der Stadtverwaltung zusammen



↑ Steingauquartier, Kirchheim unter Teck – Parzellierung nach Konzeptvergabe

mit verschiedenen erfahrenen Akteuren das sog. Anker-/Anliegerverfahren entwickelt.

Es gibt ein Anker- und mehrere Anliegerprojekte. Das Ankerprojekt, in der Regel ist dies ein Bauträger-Projekt, übernimmt die Querschnittsaufgaben und erhält daher zu einem früheren Zeitpunkt die Reservierungszusage, um die entsprechenden Aufgaben vorbereiten zu können. Es baut die Tiefgarage und strukturiert und moderiert den folgenden Abstimmungsprozess mit den Anliegerprojekten, zum Beispiel hinsichtlich der Innenhofplanung, wozu zentrale Rahmenbedingungen erarbeitet und fixiert werden. Diese werden in einer sogenannten Ankerkonzeption zusammengefasst und vor der Bewerbung der Anliegerprojekte veröffentlicht. Wenn dann Anker und Anlieger in einem Baufeld an Bord sind, wird die Ankerkonzeption gemeinsam zu einer Grundlagenvereinbarung weiterentwickelt, von städ-

## KONZEPTVERGABE Quartiersbeispiel | Steingauquartier, Kirchheim unter Teck

### PRIVATER EINZELBAUHERR

- schmales Stadthaus für lokal ansässige Familie

### PRIVATER INVESTOR

- Gewerbenutzung im Erdgeschoss: Fläche für Tageselternverein zu reduzierter Miete von 6,90 Euro/m<sup>2</sup> für zehn Jahre, danach Mietanpassung auf Grundlage Lebenshaltungskostenindex; 30.000 Euro Ausstattungszuschuss
- flexible Wohnungsgrößen mit schaltbaren Zwischeneinheiten
- KfW-Effizienzhaus 40 oder 55
- größere Wohnungen im Haus barrierefrei

### BAUTRÄGER 1

- Zwischenstufe für ältere Menschen zwischen selbstständigem Wohnen und Alten- und Pflegeheim
- Rahmenvertrag mit Pflegeanbieter, Leistung bei Bedarf niederschwellig buchbar (Kosten nur bei Inanspruchnahme)
- Living-Room« und »Loggia« als haus-interne Gemeinschafts-flächen, zusätzlich gemeinschaftliche Hobbyräume

### BAUGEMEINSCHAFT 1

- Coworkingspace im Erdgeschoss mit Überlagernder Gesundheits- und Yoga-Kursnutzung
- zwei Mietwohnungen mit zehn Prozent Reduktion unter ortsüblicher Vergleichsmiete für zehn Jahre
- KfW-Effizienzhaus 55

### BAUTRÄGER 2

- Kooperation mit der Lebenshilfe
- Erdgeschoss: Beratungs- und Anlaufstelle, insbesondere für junge Familien und Büros für Mitarbeiter des Bereichs »offene Hilfen«
- Erstes Obergeschoss: anbiestergestützte ambulante Wohngemeinschaft mit acht Plätzen für Menschen mit Behinderung
- Zweites Obergeschoss und Dachgeschoss: »Premium«-Wohnungen
- Dachterrasse zur gemeinschaftlichen Nutzung

### BAUGEMEINSCHAFT 2

- mindestens eine geförderte Mietwohnung mit 25 Jahren Bindefrist
- ausschließlich Selbstnutzer, außer geförderte Mietwohnung
- KfW-Effizienzhaus 55
- Fotovoltaik-Nutzung auf Dach
- zwei Tiefgaragen-Stellplätze stehen für zehn Jahre Carsharing-Anbieter zur Verfügung
- Organisation und Pflege eines Internet- Forums zur Quartiersvernetzung

### BAUTRÄGER 3

- Wohn- und Geschäftshaus mit inklusivem Bäckereibetrieb mit Verkaufsfläche, Café und Außenbestuhlung auf Quartiersplatz und im eigenen Garten
- Altersgerechte Mietwohnungen im ersten Obergeschoss zehn Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete

### BAUGEMEINSCHAFT 3

- kleine Baugemeinschaft aus teilweise späteren Selbstnutzern
- konsequenter Holzbau aus Vollholzelementen mit vergrauender Holzfassade

tischer Seite vor den Grundstücksverkäufen beurkundet und somit für alle abschließend bindend. Neben Regelungen für die Bauphase enthält sie auch Regelungen für die spätere Lebensphase.

Ein Beispiel, das gerade im Bau ist, ist das Steingauquartier in Kirchheim unter Teck, eine schwäbische Mittelstadt mit knapp 40.000 Einwohnern zwischen Stuttgart und Ulm. Im Steingauquartier entstehen in sieben Baufeldern und drei Vergabeabschnitten ca. 45 Projekte unterschiedlichster Art mit insgesamt ca. 400 Wohnungen. Mit Ausnahme der Anliegerprojekte im Baufeld 6 sind dort aktuell alle Parzellen vergeben, die ersten Baufelder haben mit dem Bau begonnen. Im Mittel waren die Grundstücke in den Vergabeabschnitten rund 3,5-fach überzeichnet. Das heißt, für jedes der Grundstücke, die erst mit der Erteilung der Reservierungszusage gebildet wurden, gab es zwei bis drei Absagen. Und diese Überzeichnung ist auch

wichtig, damit die wirklich besten Projekte ausgesucht werden können. Die große Vielfalt dabei zeigen die oben dargestellten exemplarischen Projekte. Sie sind sehr unterschiedlich, sehr bunt, sehr kreativ und sie alle sind im »Wettbewerb der Ideen« für das Steingauquartier entstanden. Es lohnt sich also!

↑ Beispiel der Projektvielfalt aus dem »Wettbewerb der Ideen« für das Steingauquartier, Kirchheim unter Teck

# NECKARBOGEN IN HEILBRONN CHANCEN UND INSTRUMENTE

**Barbara Brakenhoff**

Architektin | Leiterin der Stadtausstellung Neckarbogen in Heilbronn



*Die BUGA ist Triebfeder der fristgerechten Verwirklichung und steht für Qualitätssicherung. Gemeinsam mit Stadtrat und Verwaltung initiiert sie in der Stadt ein breites Nachdenken über Leben und Arbeiten in der Zukunft, über die europäische Stadt im 21. Jahrhundert.*

Ich darf in Heilbronn seit ungefähr fünf Jahren den ersten Bauabschnitt steuern, in dem wir eine Bundesgartenschau zum Motor einer städtebaulichen Entwicklung gemacht haben. Wir haben unser Projekt mit Konzeptvergabe entwickelt – allerdings doch ein kleines bisschen anders.

Unser BUGA-Gelände, nur ein paar Minuten von Innenstadt und Hauptbahnhof, hatte bis in die 1940er-Jahre einen großen wirtschaftlichen Sinn. Der Neckar war nur bis Heilbronn schiffbar. Es wurden mehrere Hafenbecken ausgegraben, direkt neben dem Bahnhof. Damals flößte man u. a. Baumstämme nach Rotterdam, später wurden Güter für die Industrialisierung Württembergs herbeigeschifft. In den 1940er-Jahren wurde der Kanal gebaut und der Hafen verlegt. Das Wasser-Schiene-Umschlagsgebiet hatte sich erübrigt, die vier Hafenbecken wurden zugekippt.

## **DIE STADTAUSSTELLUNG IN DER BUNDESGARTENSCHAU HEILBRONN 2019**

Die »Bundesgartenschau Heilbronn 2019« präsentiert erstmals in der Geschichte der deutschen Gartenausstellungen eine Stadtausstellung als ihren integralen Bestandteil. Die Blumen-, Sträucher- und Pflanzflächen werden ab 2020, nach dem Gartenschau-Sommer, für die weitere Bebauung des neuen Stadtquartiers genutzt, den Neckarbogen Heilbronn. Entstehen soll ein lebendiges Stadtquartier mit sozialer Mischung und Vielfältigkeit in der Gestaltung und Nutzung bei gleichzeitiger Gesamtharmonie. Die Grüne Infrastruktur wird zum Grundgerüst eines modernen Städtebaus.

Architektur, Baumaterial, Gestaltung und Ausstattung des ersten Bauabschnitts sind auch getragen von den großen Entwicklungen der Bauhaus-Ideen und haben ihrerseits den Anspruch, sowohl zukunftsweisende wie



auch gebrauchts-ästhetische Gebäude- und Material-Entwicklungen ausstellungsreif zu verwirklichen. Die Stadt Heilbronn verwirklicht im Neckarbogen Innenentwicklung und Nachverdichtung für letztlich ca. 3.500 Menschen und ca. 1.000 Arbeitsplätze – zehn Fußminuten von Innenstadt und Bahnhof entfernt. Die 22 Häuser werden während der Gartenschau von ca. 800 Menschen bewohnt. Gemischte Nutzung: 51 % Mietwohnungen einschließlich gefördertem Wohnraum; die Erdgeschosse für Läden und Einrichtungen der Nahversorgung; Inklusionseinrichtungen; behindertengerecht; innovative Mobilität; umweltschonende Materialien; nachhaltige Versorgungsmedien.

Die architektonisch-städtebauliche Entwicklung und Betreuung des ersten Bauabschnitts hat die BUGA GmbH übernommen, auch die Beratung der Bauherren und Architekten. Die BUGA ist Triebfeder der fristgerechten Verwirklichung und steht für Qualitätssicherung. Gemeinsam mit Stadtrat und Verwaltung initiiert sie in der Stadt ein breites Nachdenken über Leben und Arbeiten in der Zukunft, über die europäische Stadt im 21. Jahrhundert.

Besonders wichtig war mir die Architektur. Wir wollten gute Architektur. In dem Investorenauswahlverfahren konnte sich jeder Investor auf so viele Grundstücke bewerben, wie er wollte. Jeder Architekt aber darf nur zwei Häuser bauen und die dürfen nicht nebeneinander liegen. Und kaufen konnten die Wettbewerbssieger das Grundstück erst nach der Baugenehmigung. Zunächst gab es nur eine Anhandgabe. Auch da gab es einen Riesendiskussionsprozess. Wir haben immer gesagt: »Wenn ihr die Qualität haltet, die ihr uns im Wettbewerb versprochen habt, dann ist das gar kein Problem, dann könnt Ihr selbstverständlich die Grundstücke sofort kaufen.«

Wir haben die Fachjury aus dem Wettbewerb in einen Gestaltungsbeirat überführt, in unsere Baukommission mit bundesweiten Architekten.

#### **DIE ELEMENTAREN PLANERISCHEN GRUNDLAGEN WURDEN GESCHAFFEN VON:**

- steidle architekten, Gesellschaft von Architekten und Stadtplanern mbH, München
- Machleidt GmbH, Städtebau + Stadtplanung, Berlin
- Sinai, Gesellschaft von Landschaftsarchitekten mbH, Berlin

#### **NACHHALTIGKEIT IM NECKARBOGEN:**

- Nachhaltigkeit durch grüne Infrastruktur – Park + Ufer + Fluss + Seen
- Nachverdichtung der Stadt im Innenbereich – Vorrang Innenentwicklung
- Zehn Jahre intensive Beteiligung der Heilbronner Bevölkerung



#### **↑ Im Geist des Bauhauses**

- gesellschaftlicher Umbruch: Heilbronn entwirft sich neu
- Mittelpunkt: menschliches Maß
- soziale Mischung
- funktionale Mischung
- interdisziplinäre Orientierung
- funktional und ästhetisch
- Individuelle Bauwerke + zugleich eine Gesamtharmonie
- modernste Technik integriert
- Verkehr der Zukunft eingeplant

- Nachhaltigkeit im Stadtleben Neckarbogen (Mischung, Inklusion, Resilienz ...)
- Gebäudehüllen mit hohem Anteil an nachwachsenden Rohstoffen (Holz)
- Zukunftsweisende Energiekonzepte + Anschlüsse für Elektromobilität

#### **ZUR HEILBRONNER KONZEPTVERGABE**

- elementar wichtige Vorgaben durch gute Planungsgrundlagen (Masterpläne, Gestaltungshandbuch ...)
- Vergabe der Grundstücke: Verkauf nicht nach Höchstpreis, sondern nach der Qualität des Konzepts jedes Hauses und der Gesamtkomposition des Quartiers

- Auswahlgrundlage: Gewichtungsgleichklang von Architektur, Nutzung, Mobilität und technischer Innovation
- wichtige Vorgabe: Jeder Bauherr kann sich auf so viele Grundstücke bewerben wie er will. Jeder Architekt darf nur für zwei Grundstücke planen, die jedoch nicht nebeneinander liegen dürfen.
- Der Ankauf des Grundstücks war erst nach Baugenehmigung möglich. Zunächst erfolgte eine Anhandgabe.
- Prozess-Begleitung: Die Bauvorhaben wurden auch durch Ausführungsplanung und Bauausführung von der BUGA begleitet. So konnte gesichert werden, dass die im Wettbewerb zugesagte Qualität letztlich auch umgesetzt wurde.

- Planungsrounden in Anwesenheit der Fachämter bis Bauantrag
- Umwandlung der überregionalen Fachjury in eine Baukommission (informeller Gestaltungsbeirat)
- regelmäßige Berichte an den Gemeinderat
- transparentes Verfahren zu allen relevanten Änderungen gegenüber dem Wettbewerbsergebnis unter Einbeziehung der Baukommission und des Gemeinderates
- Höchstmaß an Flexibilität in der Projektsteuerung
- Zeitvorgabe und Taktung des Planungs- und Bauablaufs: Abgabe Bauanträge, Spatenstiche, Richtfeste, Vorstellung der Häuser in einer gemeinsamen Broschüre, öffentliche Präsentation in einer kleinen Baumesse, Fassadenfest, Baufreiheit durch Entfernung der Gerüste

### SCHRITTE DER BUGA UND ALTERNATIVE INSTRUMENTE UNSERER ARBEIT IN HEILBRONN:

- Vorschläge für die Zusammensetzung der überregionalen Jury
- Ergänzung der Wettbewerbsunterlagen um den Aspekt der Nutzung (insbesondere der Wohnnutzung) und die Abgabe eines Arbeits-Modells (siehe Foto). Das Quartiers-Modell diente sowohl Fachleuten wie insbesondere Laien als wichtigstes unmittelbares Anschauungsobjekt.
- Durchführung des Auswahlverfahrens durch die Jury
- öffentliche Präsentation der Ergebnisse (Ausstellung und Broschüre)
- Durchführung der Planungsrounden je Baufeld (hier wurde die auf Ort, Zeit und Personen bezogene Planungskultur gemeinsam entwickelt und vereinbart)

### BAUKULTUR IST PROZESSKULTUR – DEM PULSSCHLAG DER BAUPLANUNG FOLGEN

Beim gleichzeitigem Planen und Bauen von bis zu acht Bauvorhaben je Baufeld wurde eine enge kontinuierliche Zusammenarbeit unerlässlich, bis zum Bauantrag gemeinsam mit den zuständigen Ämtern, anschließend einschließlich Bauausführung allein durch die BUGA. Es hieß Vertrauen schaffen, Verbindlichkeiten anfordern, Zeiten einhalten, nach (gemeinsamen) Lösungen suchen, im Extremfall auch ausgeschiedene Bauherren ersetzen. Immer hoch transparent und nachvollziehbar.

Diejenigen von Ihnen, die vom Bau kommen, wissen doch, dass die Konzeptvergabe ein sehr früher Zeitpunkt im Gesamtverfahren ist. Die Messen

Nutzungsmischung für Vielfalt im Stadtquartier Neckarbogen  
↓ Heilbronn



werden nicht in der Leistungsphase 2, sondern ab der Leistungsphase 5 gesungen. Dann sind die Verträge unterzeichnet. Ab da werden Kosten gespart. Die Konflikte haben wir immer in Verbindung mit der Baukommission wirklich gut zu Wege gebracht. Wir haben kleinere Änderungen selber geregelt und größere haben wir immer in die Baukommission gebracht. Wir haben oft gesagt: »Das ist jetzt so eine große Änderung, also das müssen Sie in der Baukommission vorstellen«. Oft wurden dann die Änderungen irgendwie vergessen ...

### JEDER PLANUNGSBETEILIGTE IST TEIL DES ORCHESTERS

Als Gesprächsregel in den Baurunden galt von Anfang bis Ende: zuhören und ausreden lassen. Jeder Verantwortliche, ob Bauherr, Architekt, städtischer oder BUGA-Mitarbeiter, ist Teil eines Orchesters. Diese Einstellung hat die BUGA GmbH immer wieder betont. Sie war jederzeit offen für alle Probleme von allen Seiten, für Uneinigigkeiten, Vorschläge und Angebote. Das Prinzip war, kontinuierlich positiv nach vorne zu diskutieren. Spätere Änderungen waren nur mit Zustimmung möglich (BUGA, Baukommission bzw. Gemeinderat), alle weiteren Verfahren fanden in vollständiger Öffentlichkeit und Transparenz statt.

### NUTZUNGSMISCHUNG – GEWERBE IN DEN ERDGESCHOSSEN

Die gewerblichen Erdgeschosszonen werden während des BUGA-Sommers für Ausstellungen genutzt. Die Ausstellung »Heilbronn – eine Stadt entwirft sich neu« war bereits im Herbst 2018 in Berlin in der Galerie Aedes Architektur Forum zu sehen und ist ein wichtiger Orientierungspunkt während der BUGA 2019. Sie dokumentiert die Entstehung des Stadtquartiers Neckarbogen und zeigt sowohl den Gesamtkontext der Entwicklung Heilbronn von einer Industrie- und Arbeiterstadt zu einer Bildungsstadt und einem Hightech-Standort. Hierzu gehören die erweiterte Experimenta, das Wissenschafts- und Technologiezentrum Wohlgelegen sowie die Erweiterung des Bildungscampus mit rund 10.000 Studierenden in 2020. Der gleichlautende Film »Heilbronn – eine Stadt entwirft sich neu« unter Mitwirkung des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat ist ebenfalls Teil der Ausstellung.

Die beiden Ausstellungen Baustoff Holz und BUGA Material Labyrinth betonen die Bedeutung der sich anbahnenden Umorientierung bei der Nutzung von Baumaterialien. Die Ausstellung Baustoff Holz zeigt die Potentiale und die heute bereits im zehngeschossigen Holzhochhaus angewandte Praxis des Baustoffs als wichtigste Alternative des heute bereits knapp



Ein Quartier zwischen ↑  
herkömmlich modernem und  
der Stadt von morgen

werdenden Vorrats an Sand und Natursteinen. Im BUGA Material Labyrinth werden Bau- und Werkstoffe der Zukunft ausgestellt. Hier finden wir z. B. Dämmstoffe aus feuerfestem Pilzmyzel; architektonische Strukturen, die biologisch gewachsen und »erstarrt« worden sind; Baumaterialien mit Bindern aus kalzitbildenden Bakterien; hygroskopische Fassadenelemente, die sich in Relation zur Luftfeuchtigkeit selbsttätig öffnen bzw. schließen; wir sehen Entwicklungen zu biobasierten Werkstoffen, zu so genannten Smart Materials und Energy Harvesting Solutions. Was wird sich durchsetzen können? Womit lassen sich gestalterisch höchste Qualitäten verwirklichen? Wir befinden uns in einem Labyrinth der Zukunft, kuratiert von der Zukunftsagentur HAUTE INNOVATION aus Berlin. Die Ausstellung regt ein tieferes Bewusstsein für einen umweltverträglichen Umgang mit Werkstoffen an, für das Denken in Materialkreisläufen und ressourcenschonenden Konstruktionen. Regenerative Energietechnologien stehen im Fokus der zukünftigen dekarbonisierten Gesellschaft.

Für ein weiteres Projekt, das »Building from Waste«, konnte das Karlsruher Institut für Technik (KIT) gewonnen werden, Lehrstuhl Professor Hebel, Fachgebiet Nachhaltiges Bauen. Ein aus Abfall produzierter Pavillon ist auf der Bundesgartenschau Heilbronn 2019 entstanden. Er hat hohe gestalterische Qualität und erzeugt keinen neuen, nicht wiederverwertbaren Müll. Materialkreisläufe entstehen und verwirklichen sich.

»Der Stein hat keine Hoffnung,  
etwas anderes zu sein als ein Stein.  
Aber durch Zusammenwirken  
fügt sich einer zum anderen und  
wird zum Tempel.«

Antoine de Saint-Exupéry (1900–1944)

# ZUKUNFTSPROFIL INNENSTADT WOLFENBÜTTEL

**Florian Jürgens**

Stadt Wolfenbüttel, Amt für Stadtentwicklung und Bauaufsicht



*In Zeiten, in denen  
Debatten zu  
häufig verkürzt  
und populistisch  
geführt werden,  
muss es der  
Verwaltung gelingen,  
auch komplexe  
Sachverhalte  
differenziert mit  
der Bürgerschaft  
zu diskutieren.*

Das Mittelzentrum Wolfenbüttel im Südosten Niedersachsens stand 2012 durch den demografischen und gesellschaftlichen Wandel und den damit verbundenen strukturellen Veränderungen im Standortwettbewerb vor großen Herausforderungen. Dazu kam die Schließung eines Ankerbetriebes der Fußgängerzone, nachdem bereits im Jahr 2009 Hertie als Ankerbetrieb am anderen Ende der Fußgängerzone geschlossen hatte. Durch die Nähe zu Braunschweig wurde ein Kaufkraftabfluss befürchtet. Darüber hinaus stand das Auslaufen der Städtebauförderung für 2014 bevor, sowie der Sanierungsbedarf der Fußgängerzone und verschiedener Plätze.

Um die Innenstadt strategisch weiter zu entwickeln, sollte mit Bürgerbeteiligung ein Konzept entwickelt werden, das die Innenstadt in Zukunft als Wohnstandort sowie als Zentrum der Stadt stärken soll. Nach 18-monatigem Prozess mit rund 150 Teilnehmenden wurden 29 Projektideen dem Rat der Stadt vorgestellt, davon wurden sieben zur vorrangigen Umsetzung im Oktober 2014 beschlossen. Bis auf die Umgestaltung des Stadtmarktes wurden die Projekte bereits alle umgesetzt bzw. das Thema der Projekte aufgegriffen und weiterbearbeitet. Der Schlossplatz, als größtes Projekt, wurde im Sommer 2019 feierlich nach der Neugestaltung eröffnet. Es wurden auch Projekte umgesetzt, die es nicht in die Liste der sieben Vorrangigen geschafft haben. So wurden neue Brunnen geschaffen und die Wasserläufe besser erlebbar gemacht.

Dieses Ergebnis konnte durch einen Prozess erreicht werden, der sich besonders durch den Mix vielfältiger Veranstaltungsformate auszeichnete, dass sowohl der Öffentlichkeit als auch der Politik ermöglichte, sich auf unterschiedlichste Art in den Prozess einzubringen. Der Hauptbestandteil des Prozesses bildeten die beiden Beteiligungsphasen, die mit je einer



Die Infobox stand während der Großbaustelle Schlossplatz in der Innenstadt und informierte über die Neugestaltung, sowie die Hintergründe, aber auch zu anderen Projekten der Stadt Wolfenbüttel.  
 Infobox, © Stadt Wolfenbüttel

←

Klausurtagung begannen und endeten. In der ersten Phase wurde über eine Gesamtvision der Innenstadt gesprochen und viele Ideen zur Erreichung gesammelt. Für die zweite Phase wurde die Innenstadt in vier Quartiere aufgeteilt, um so fokussiert Projekte für den Bereich zu entwickeln. Um erste Eindrücke zu den Quartieren zu sammeln und um die Entscheidung der Teilnehmenden, welches Quartier sie mitgestalten wollen, zu vereinfachen, wurden vor Beginn dieser Beteiligungsphase Spaziergänge mit Experten durchgeführt.

In den Beteiligungsphasen wurden die Teilnehmenden von Prozessbegleitern betreut. Die Prozessbegleiter waren entsprechend ausgebildete Mitarbeiter der Stadt Wolfenbüttel aus unterschiedlichen Bereichen der Stadtverwaltung. Zwischen den zwei Phasen wurden einmal im Monat sogenannte Rathausgespräche durchgeführt, die immer aus einem Fachvortrag eines externen Referenten (z. B. Stadtplanung, Quartiersentwicklung, etc.) bestanden. Im Anschluss wurde die Wolfenbütteler Umsetzung dargestellt. Zum Schluss konnte das Publikum mit den Vortragenden zum Thema diskutieren. Zum jeweilige Auftakt der Bewerbung der kommenden Beteiligungsphasen gab es je ein Bürgerforum. Hier wurde dargestellt, was die Stadt in der Vergangenheit erreicht hat, was aktuell passiert und welche Beteiligungsmöglichkeiten es über das Zukunftsprofil hinaus noch gibt. Auch wurden hier jeweils die Ideen aller Interessierten zur Steigerung der Attraktivität der Innenstadt gesammelt.

Wenn es auch während des Projektzeitraums schwierig war, die komplexen Arbeitsaufträge und daraus resultierende komplexe Ergebnisse in der Öffentlichkeit als klare Linie darzustellen, war es umso einfacher, die endgültigen Projekte für die Bevölkerung und den Rat der Stadt zu visuali-

sieren und als Ziele für die Innenstadt darzustellen, da der Weg dorthin, wenn auch schwierig, in umfangreicher Berichterstattung mitverfolgt werden konnte. Durch die unterschiedlichen Veranstaltungsformate und die Möglichkeit zur Beteiligung der Öffentlichkeit galt der Prozess als sehr offen und transparent geführt.

Die Einbindung der Bürgerschaft hat zu einer höheren Akzeptanz für Veränderungen geführt. Mit hohem Aufwand wurde ein hervorragendes Ergebnis erzielt. Die Aufgabe liegt jetzt in der Verstetigung. So werden die Rathausgespräche bis heute durchgeführt, um der Bürgerschaft interessante Projekte der Verwaltung vorzustellen. Bürgerbeteiligung in der Stadtentwicklung ist nichts neues, doch die Herausforderungen unterliegen einem Wandel. In Zeiten, in denen Debatten zu häufig verkürzt und populistisch geführt werden, muss es der Verwaltung gelingen, auch komplexe Sachverhalte differenziert mit der Bürgerschaft zu diskutieren.

Für Beteiligungsprozesse ist es fatal, wenn die Konzepte am Ende in der Schublade verschwinden. Daher gibt es in der Stadtverwaltung eine Stelle, die über das Zukunftsprofil wacht. So wird sichergestellt, dass die Ideen aus dem Verfahren nicht verloren gehen. In den nächsten Jahren werden vermehrt Themen in der Innenstadt aufkommen, die nicht im Fokus des Zukunftsprofils lagen. Durch die klare Zuständigkeit in der Verwaltung werden weiter Impulse von den Bürgerinnen und Bürgern ausgehen, die sich so umfangreich eingebracht haben.

→

Die Neugestaltung des Schlossplatzes ist das größte Projekt des Zukunftsprofils-Innenstadt Wolfenbüttel gewesen. Die Teilnehmenden wurden zur Einweihung eingeladen und waren stolz, wie nah die Gestaltung des neuen Schlossplatzes an ihren ursprünglichen Ideen und Wünschen liegen.  
 Schlossplatz, ©Henning Kramer



# DER ARBEITSKREIS »GESTALTUNGSBEIRÄTE« IM NETZWERK BAUKULTUR IN NIEDERSACHSEN

**Nicole Froberg**

Stadt Wolfsburg, Fachgebiet Denkmalschutz und Baukultur



*Eine aus unserer Sicht drängende Frage ist, wie wir weitere Gestaltungsbeiräte fördern können. Erste Ideen hierzu reichten von der Ausweitung des mobilen Beirats ... bis hin zur Etablierung regionaler Gremien, die neben einer größeren Stadt auch die darum befindlichen Landkreise mit abdecken könnten.*

Die Arbeitskreise sind eines der Herzstücke des Netzwerk Baukultur in Niedersachsen und haben sich seit dessen Gründung 2010 als wichtiges Arbeits- und Austauschgremium etabliert. In selbstorganisierten Treffen erörtern die Kleingruppen diverse baukulturelle Fragestellungen. Wichtig sind dabei jeweils eine möglichst heterogene fachübergreifende Zusammensetzung und eine klare Zieldefinition.

Im Frühjahr 2017 formierte sich als sechster Zusammenschluss der Arbeitskreis »Gestaltungsbeiräte«, der es sich zum Ziel gemacht hat, den Austausch zwischen den bestehenden Gestaltungsbeiräten in Niedersachsen zu fördern und aus Best-Practice-Beispielen voneinander zu lernen. Die Gründung des Arbeitskreises folgte einem Aufruf im Newsletter des Netzwerk Baukultur in Niedersachsen. Anlass dazu bot der Umstand, dass in Niedersachsen zum damaligen Zeitpunkt nur vier feste Gestaltungsbeiräte existierten, was im direkten Vergleich zu Bayern, wo es 18 solcher Institutionen gibt, oder zu Hessen, wo immerhin sieben derartige Organe bestehen, sowie in Anbetracht der Größe des Bundeslandes Niedersachsen eine geringe Anzahl ist. Mit der Gründung eines solchen Arbeitskreises verband das Netzwerk den Wunsch, einerseits die Protagonist\*innen der bereits etablierten Gestaltungsbeiräte in Niedersachsen zu stärken und diese perspektivisch zu sichern sowie andererseits für die Gründung neuer fester Beiräte in anderen niedersächsischen Städten zu werben. Gestaltungsbeiräte haben sich in den letzten 25 Jahren als wichtiges Instrument zur Sicherung von räumlichen und gestalterischen Qualitäten erwiesen und sind in Fachkreisen weitgehend unumstritten. Dies veranschaulicht auch ein vom Bundesbauministerium und dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) durchgeführtes Forschungsprojekt.

Zu den festen Mitgliedern des Arbeitskreises gehören seitdem die Städte Göttingen, Wolfenbüttel, Oldenburg, Wolfsburg sowie die Stadt Braunschweig, die sich der Gruppierung später angeschlossen hat. Alle fünf Städte verfügen heute über feste Gestaltungs- oder Städtebaubeiräte, die allerdings unterschiedlich organisiert und ausgerichtet sind. Im Arbeitskreis vertreten sind außerdem der »Beirat für Baukultur« des Netzwerk Baukultur in Niedersachsen (NBN) e. V., die Architektenkammer Niedersachsen als Unterstützer desgleichen sowie der Vorstand des NBN e. V. Die Runde versteht sich nicht als geschlossener Kreis, sondern freut sich sowohl über neue Mitglieder, als auch über interessante Impulse.

Neben den regelmäßigen Treffen ist es ein besonderes Anliegen des Arbeitskreises, die Ergebnisse öffentlichkeitswirksam zu präsentieren und zu diskutieren. Darüber hinaus haben wir einen Teil unserer Zeit der Frage gewidmet, wie wir eine größere Öffentlichkeit für die Arbeit der Gestaltungsbeiräte schaffen könnten. Dazu gehören die mögliche Gestaltung einer Broschüre, der Ausbau der Internetseite des NBN e. V. hinsichtlich des Themas Gestaltungsbeiräte und die inhaltliche Vorbereitung des heutigen Forums in Göttingen. Das Forum möchten wir auch nutzen, einen kleinen Ausschnitt unserer Sitzungen zu präsentieren. Dazu haben wir zum einen Kurzübersichten der bereits bestehenden Gestaltungsbeiräte zur weiteren Information zusammengetragen. Zum anderen haben wir pro Stadt ein Plakat mit einem aus unserer Sicht besonders gelungenem Projekt gestaltet. Die kleine Ausstellung macht die große Bandbreite der Themen deutlich, die ein Gestaltungsbeirat bearbeiten kann und die vom Städtebau bis hin zu denkmalerpflegerischen Fragestellungen reichen.

Wir haben uns entschlossen, im Rahmen dieses Forums verschiedene Instrumente zur Förderung der Orts- und Stadtgestaltung vorzustellen und zu erörtern. Dabei war es für uns besonders wichtig, das Augenmerk neben den größeren Städten auch auf den ländlichen Raum Niedersachsens zu legen, der unser Bundesland natürlich entscheidend prägt. Eine aus unserer Sicht drängende Frage ist, wie wir weitere Gestaltungsbeiräte hier fördern können. Erste Ideen hierzu reichten von der Ausweitung des mobilen Beirats, den die Architektenkammer mit finanzieller Unterstützung des Ministeriums in einem Pilotversuch erfolgreich eingesetzt hat, bis hin zur Etablierung regionaler Gremien, die neben einer größeren Stadt auch die darum befindlichen Landkreise mit abdecken könnten. Im Kontext dessen beschäftigen wir uns auch mit der Frage, wie eine Anbindung an das NBN erfolgen kann, um eine öffentliche Plattform und Instrumente der Hilfestellung zu bieten.

Plakat  
19. Forum Stadt Wolfsburg →

**19. FORUM**  
ORTS- UND STADTGESTALTUNG - CHANCEN UND INSTRUMENTE

**GESTALTUNGSBEIRAT DER STADT WOLFSBURG**  
Ehem. Vereinsgelände TC Grün Gold

**Projektbeschreibung:**  
Für das Vereinsgelände des Tennisclubs Grün-Gold an der Rotengrabenstraße steht eine städtebauliche Neuanordnung an. Im westlichen Bereich soll eine Errichtung von Geschosswohnungsbau. Das Haus im Zentrum (unter Dachstuhlstatus) soll für eine gastronomische Nutzung erhalten bleiben. Erhalt des südlichen Tennisplatzes einschließlich Center Courts (weiterfalls unter Dachstuhlstatus). - Errichtung einer Kita an Stelle des westlichen Teils der bestehenden Tennisplätze.  
Die Stadt Wolfsburg ist beteiligt als Eigentümerin der Grundstück (Ersparnis) und Trägerin der geplanten Kita.

**Was ist ein interessanter Ort oder Varianten?**  
Der Investor benötigt eine möglichst hohe bauliche Dichte für den Platzbedarf, soll ausschließlich aus Holzmassivbau sein und einen räumlich-ästhetischen Höhepunkt im westlichen Teil des Geländes bilden. Ist der städtebauliche Umgang mit westlich und südlich angrenzenden Wohnbebauung zu beachten.

**Was wurde bereits entschieden? Was kann noch beeinflusst werden?**  
Die Aufteilung der Flächen hinsichtlich zukünftiger Nutzung (Wohnen/Handeln) ist konzeptionsbedingt. Konkrete Gebäudestellung, Höhe und bauliche Gestaltung der Gebäude sind noch offen. Hierzu werden im Bebauungsplanverfahren verbindliche Festsetzungen getroffen.

**Konkrete Fragestellung?**  
1. Was ist bei der Typologie des Wohnungsbau zu beachten?  
2. Wie hoch sollte die bauliche Dichte, insbesondere die Höhe der geplanten Wohngebäude sein?

**Anerkennung des Gestaltungsbeirats:**  
Der westlich an den Centercourt angrenzende Tennisplatz ist wichtig für die Qualität der Anlage. Eindeutig und mit Blick auf die historisch bedeutsamen Sportstätten eine sehr interessante Gestaltung eines kindgerechten Außenbereichs. Die Eingangsbauweise ist im südlichen Bereich auf eine beispielhafte Bewahrung zu prüfen.  
Der Sportanlage Hauptpunkt im Rückwärtigen wird von allen Mitgliedern darüber hinaus gesehen und akzeptiert. Einvernehmlich in seiner Lage und seinem Verhältnis zur bestehenden Bebauung ein Bauelement. Eine Fläche von 1,0 Hektar dem Gestaltungsbeirat an dieser Stelle sehr hoch. Ein mögliches die Nutzung einer von Tennisplätze zu integrieren (z.B. als Eingangsbereich) und das nordwestliche Baukörper (Hauptpunkt) in dieser Richtung zu integrieren.  
Die Kita sollte regional einleuchtend und eindeutig als naher Hintergrund für das Bauensemble erkennbar werden.

**Städtebauliches Konzept:**  
Aufnahme der Anregungen vom Gestaltungsbeirat (Höhe und Ausrichtung Wohnbebauung, Dichte, Passivhaus, denkmalgeschützter Bereich)  
Im Detail noch Abklärung mit Vorzeigeträger  
Verlegung Kita-Grundstück:  
Aus naturschutzrechtlichen Gründen Verlegung in den südlichen Bereich des Platzes. Hierdurch Veränderungen in Flächenaufteilung.  
Bauverfahren in Vorweisung:  
Anordnungsbereichs Flächenmaßstab und Aufstellungsrichtlinien Bebauungsplan „Rotengraben“

**Städtebauliches Konzept:**  
Aktueller Projektstand  
Flächenaufteilung: neuer Projektstand

**Städtebauliche Situation**  
**Bestandsituation**  
**Städtebauliches Konzept**  
**Historisches Bild**  
**Historisches Bild**  
**Flächenaufteilung: alter Projektstand**  
**Flächenaufteilung: neuer Projektstand**

**BAU KULTUR NIEDERSACHSEN**  
NITWEN BEIRAT IN NIEDERSACHSEN  
Netzwerk für Stadtentwicklung  
Netzwerk für Stadtentwicklung  
Netzwerk für Stadtentwicklung

**STADT WOLFSBURG**  
Förderung der Stadtentwicklung  
Förderung der Stadtentwicklung  
Förderung der Stadtentwicklung

**WOLFSBURG**

# WOHNBAUGESELLSCHAFTEN ALS AKTEURE FÜR DIE BAUKULTUR

**Thimo Weitemeier**  
Stadtbaurat der Stadt Nordhorn



*Beim Erhalt oder der Umnutzung einzelner prägnanter Gebäude und auch bei der städtebaulichen Entwicklung im Rahmen von Stadtumbauprogrammen ist das Zusammenspiel mit dem kommunalen Wohnungsunternehmen ein wichtiger Baustein, um die Bewahrung der regionalen Identität zu ermöglichen.*

Nordhorn ist eine verhältnismäßig junge Stadt, die im Jahr 1900 lediglich 3.000 Einwohner hatte und deren Entwicklung erst mit dem Wachstum der Textilindustrie auf über 50.000 im Jahr 1990 anstieg. In den Glanzzeiten der Textilindustrie, Mitte der 50er-Jahre, waren 11.500 Menschen in der Textilindustrie sowie rund 2.000 weitere Beschäftigte im Zulieferbereich beschäftigt. Das entsprach etwa 80 % aller industriell beschäftigten Arbeitnehmer in Nordhorn.

Inzwischen sind die ehemaligen, großen Textilfabriken Nordhorns Povel, Nino und Rawe nur noch Geschichte. In den letzten Jahren waren die wichtigsten Arbeitsfelder der Stadtplanung die Entwicklung der zentral gelegenen ehemaligen Produktionsflächen mit ca. 54 Hektar Fläche. Aktuell beschäftigen uns zunehmend die zugehörigen Arbeitersiedlungen mit einem noch weitaus größeren Flächenanteil im Rahmen von verschiedenen Stadtumbaumaßnahmen.

Neben der Flächenentwicklung kam in Nordhorn der Erhalt der stadt-bildprägenden Gebäudestruktur eine besondere Bedeutung zu, da man nicht auf eine nennenswerte Zahl geschützter Gebäudebestände aus den verschiedenen Epochen zurückgreifen konnte. Beim Erhalt oder der Umnutzung einzelner prägnanter Gebäude und auch bei der städtebaulichen Entwicklung oben genannter Arbeitersiedlungen im Rahmen von Stadtumbauprogrammen ist das Zusammenspiel mit dem kommunalen Wohnungsunternehmen ein wichtiger Baustein, um die Bewahrung der regionalen Identität zu ermöglichen.

In Nordhorn erfolgt das Zusammenspiel mit der kommunalen Wohnungsgesellschaft zum einen im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsprojekte bei kleineren sich wiederholenden Haustypen, als auch bei größeren





←

links: Hallenbad Nordhorn  
um 1955mitte: Altes Hallenbad Nordhorn  
nach dem Brandrechts : Altes Hallenbad Nord-  
horn nach der Sanierung

Solitargebäuden, die eine weitergehende Bedeutung für das Quartier haben. Neben den Projekten aus dem Stadtumbau für Straßenräume, Plätze und Grünflächen, die die Stadt entwickelt, engagiert sich die Wohnungsbaugesellschaft beim Ankauf strategisch wichtiger Gebäude, entwickelt Musterhäuser im Hinblick auf bestimmte Themenfelder (ortstypische energetische Sanierung, altersgerechter Umbau, etc.) und übernimmt beispielsweise Hausverwaltungen und Teileigentum bei Gebäudebeständen mit strukturellen Problemen.

Bei den zuvor genannten Einzelgebäuden engagiert sich die Gesellschaft in Abstimmung mit dem Fachbereich für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt, indem sie diese saniert und einer neuen, zeitgemäßen Nutzung zuführt. So wurde beispielsweise ein ehemaliges Schulgebäude aus den 30er-Jahren nach vielen Jahren des Leerstandes in rund 30 preisgebundene Wohnungen umgewandelt. Im Rahmen der Modernisierung wurde gleichzeitig die ursprüngliche Gebäudestruktur wieder herausgearbeitet. Der im Vergleich zu einem Neubau höhere bauliche Aufwand für die Gesellschaft wird im Gegenzug durch eine bessere Flächenverwertung im rückwertigen Bereich, die die Stadt durch Bauleitplanung ermöglicht, ausgeglichen.

An einer anderen städtebaulich bedeutsamen Stelle im Stadtgebiet war das alte denkmalgeschützte Hallenbad durch einen Brand stark beschädigt worden. Ein neues Hallenbad wurde für einen zukunftsfähigen Betrieb als Ergänzung zum städtischen Freibad errichtet, sodass für das weitgehend zerstörte Baudenkmal eine neue Nutzung gesucht wurde. Da sich das Hallenbadgrundstück inmitten eines Stadtteils befindet, in dem ein Großteil der gesellschaftseigenen Wohnungsbestände liegt, und die Hauptverwaltung der Wohnungsbaugesellschaft ohnehin ausgebaut werden musste, entschied

man sich für eine Verlagerung der Verwaltung in das ehemalige Hallenbadgebäude und ergänzte diese Nutzung um drei vermietbare Gewerbeeinheiten sowie zusätzliche Wohneinheiten im Obergeschoss. Hierdurch konnte ein weiteres Gebäude der Stadtgeschichte dauerhaft erhalten werden.

Am Beispiel dieser Projekte lässt sich erkennen, wie vielfältig die Möglichkeiten einer Kooperation zwischen der kommunalen Verwaltung und kommunalen Wohnungsbaugesellschaften sind und welchen wichtigen Beitrag die Gesellschaften zum Städtebau und zum Erhalt des baukulturellen Erbes der jeweiligen Stadt leisten können. Es ist wichtig, den Fokus der politischen Entscheidungsträger neben dem wirtschaftlichen Erfolg auch auf den Aspekt der Stadtrendite zu legen. Neben dem Vorteil, durch Wohnungsbaugesellschaften den Mietpreisspiegel dauerhaft beeinflussen zu können, und dem Umstand, dass soziale Aufgaben im Quartier übernommen werden, die ansonsten zur kommunalen Pflichtaufgabe werden können, gewinnt die Stadtgesellschaft auch durch die Aufwertung des städtebaulichen Umfeldes und des öffentlichen Raumes.

# DER BEIRAT FÜR BAUKULTUR IN NIEDERSACHSEN

**Lothar Tabery**

Architekt und Stadtplaner, Bremervörde



*Im Vordergrund  
steht immer  
die lokal  
unabhängige  
und neutrale Sicht  
von außen.  
Ein weiterer,  
wesentlicher  
Gesichtspunkt ist das  
konsensorientierte  
Vorgehen:  
die Beiratsmitglie-  
der wollen nicht  
überreden, sondern  
überzeugen.*

Der Beirat für Baukultur des Netzwerks Baukultur Niedersachsen ist ein temporärer und mobiler Gestaltungsbeirat mit einem gegenüber manchen traditionellen Gestaltungsbeiräten erweiterten Aufgabenfeld. Temporär ist er, weil er im Gegensatz zu sogenannten festen Gestaltungsbeiräten nicht kontinuierlich in der gleichen personellen Besetzung tagt, sondern individuell auf die jeweilige Aufgabenstellung bezogen, also je nach Bedarf, mit Fachleuten aus den Bereichen Architektur, Stadtplanung und Stadtentwicklung, Ingenieurbau, Verkehrsplanung, Denkmalpflege oder weiterer zusammengesetzt wird. Mobil ist er, weil er nicht nur für eine Kommune arbeitet, sondern von allen Städten und Gemeinden Niedersachsens auf Wunsch in Anspruch genommen werden kann. Dies erscheint in Niedersachsen besonders wichtig, da es hier im Vergleich zu anderen Bundesländern bisher nur sehr wenige fest eingerichtete Gestaltungsbeiräte gibt.

Der Niedersächsische Beirat für Baukultur wurde auf Initiative des Forums BauKulturLand zwischen Elbe und Weser e. V. Ende 2015 als Pilotprojekt initiiert mit dem Ziel, vor allem kleine und mittlere Kommunen fachlich bei architektonischen aber vor allem stadtplanerischen Fragestellungen im frühen Planungsstadium zu beraten. Dies erweitert das Aufgabenfeld eines Gestaltungsbeirats erheblich, weil gerade in diesem Bereich Weichenstellungen stattfinden, die später kaum oder nicht mehr zu korrigieren sind. Darüber hinaus fehlen in kleineren Kommunen oftmals die fachlichen Kapazitäten in den Verwaltungen. Entsprechendes know how wird somit durch die Beiratsmitglieder ergänzt. Der Beirat kann aber auch bei politisch festgefahrenen oder strittigen Planungssituationen richtungsweisende Hinweise aus rein fachlicher Sicht zur Entscheidungsfindung geben und somit als Vermittler bei Konflikten auftreten. Die Sitzungen finden je nach



**Wettbewerb nach Beiratsempfehlung**  
 Nordseite Rathausmarkt Bremervörde  
 Erster Preis Ahrens + Grabenhorst  
 Hannover

←

Erste Beratung am 15.11.2015  
 in Bremervörde  
 öffentliche Veranstaltung (Pilotprojekt)

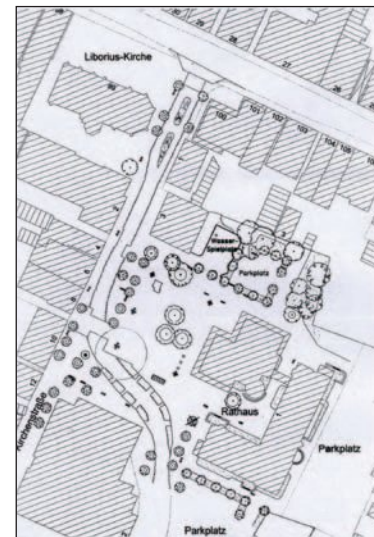
**Thema**  
 Weiterentwicklung des Rathausmarktes  
 Erster Preis Wettbewerb:  
 Ahrens + Grabenhorst Hannover  
 Realisierungswettbewerb 2017

**Anlass**  
 Planungsstagnation

**Empfehlungen des Beirats für Baukultur**

- Verkleinerung der Platzfläche
- Schließung der Randbebauung
- Verlegung des Busverkehrs
- Kirchenstraße als Einbahnstraße
- Aussagen zu Gebäudehöhen
- Aussagen zur Gebäudegestaltung
- Realisierungswettbewerb(e)

↓



Wunsch gemeinsam mit Vertretern der Politik und Verwaltung und – soweit nichts dagegen spricht – möglichst öffentlich statt, um die Bevölkerung einzubinden.

Im Vordergrund steht dabei immer die lokal unabhängige und neutrale Sicht von außen, die den Beiratsmitgliedern ggf. auch ein »unbequemes« Querdenken ermöglicht, um offen »den Finger in die Wunde zu legen«. Hierdurch werden konstruktive Diskussionen angeregt, die Impulse für bisher nicht angedachte Lösungswege erzeugen können. Ein weiterer, wesentlicher Gesichtspunkt ist das konsensorientierte Vorgehen: die Beiratsmitglieder wollen nicht überreden, sondern überzeugen. Dies wird u. a. erreicht durch sorgfältig vorbereitete Fragenkataloge und Bildbeispiele für mögliche Lösungsansätze, die in ganztägigen Sitzungen behandelt und protokolliert werden. Hier arbeitet das Netzwerk Baukultur in Niedersachsen eng mit der Architektenkammer Niedersachsen zusammen, die die Protokollierung der Sitzungen übernimmt. Insgesamt können durch die Beratungen des Beirats für Baukultur eine ganze Reihe von Mehrwerten erreicht werden:

### Für die politischen Gremien der Kommunen

- externe, unabhängige und neutrale interdisziplinäre Beratung durch qualifizierte Fachleute
- Erweiterung des Wissenshorizonts
- alternative Lösungsvorschläge als Diskussionsgrundlage und Entscheidungshilfen
- Schlichtungsfunktion bei Kontroversen

### Für die kommunale Verwaltung

- gezielte fachliche Unterstützung bei Planungsfragen
- Vermittlung und Anregungen zwecks Planungsmethoden und -hilfen
- Hinweise für weitere Verfahrenswege

### Für die Bürger

- transparentes Verfahren (bei öffentlichen Sitzungen)
- neutrale fachliche Informationsvermittlung
- Einbindung in kommunale Informations- und Kommunikationsprozesse
- Bewusstseinsbildung im Bereich kommunaler Planungen – Wertevermittlung

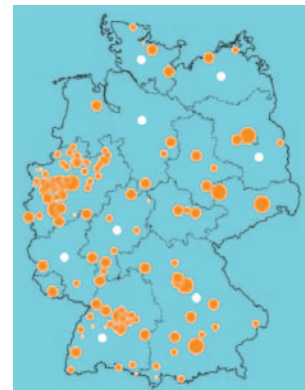
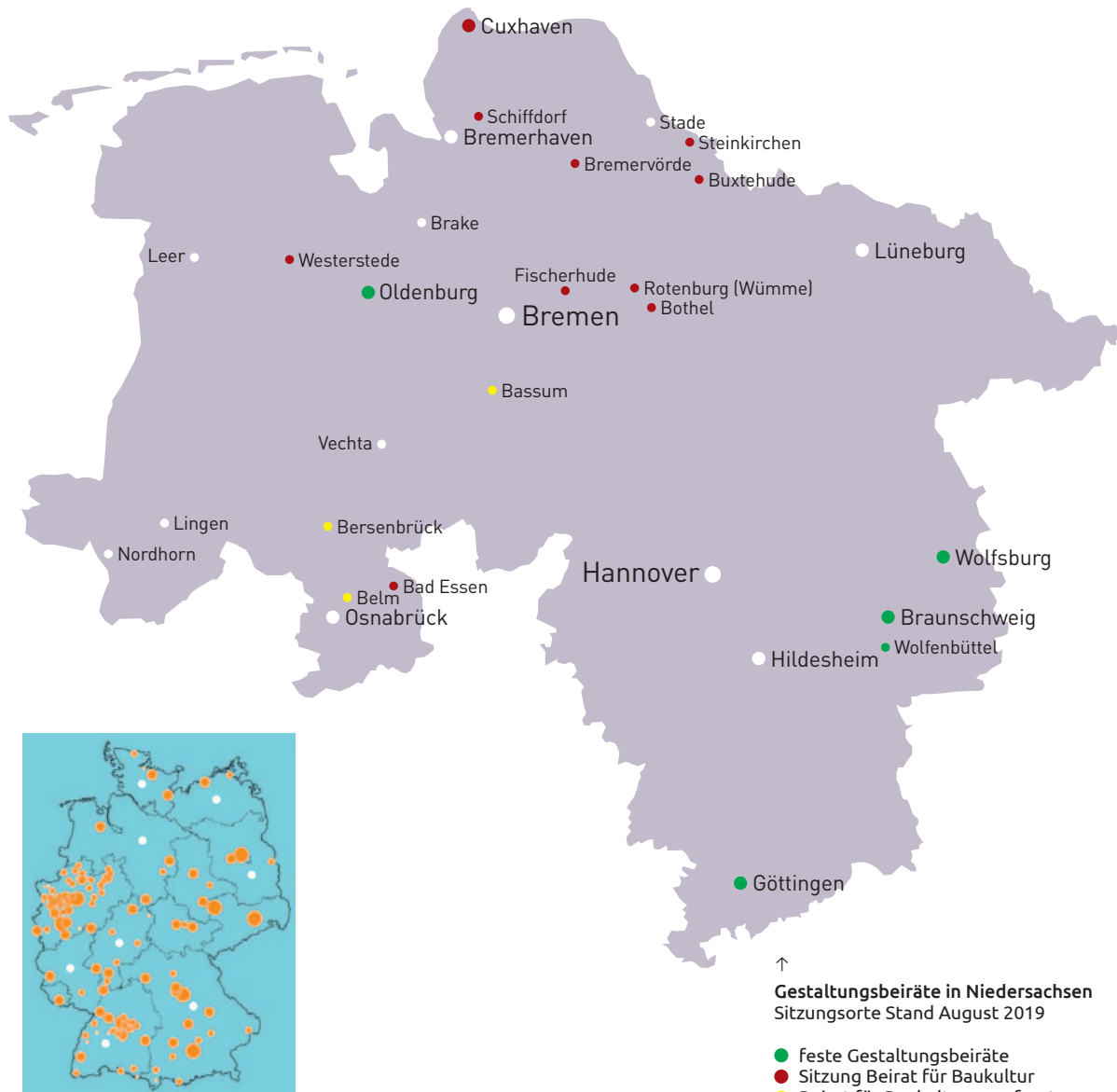
### Für beteiligte Planer

- neutrale fachliche Unterstützung bei Planungsfragen
- Verbesserungsvorschläge für Planungsansätze

### Für Investoren

- Hebung der Wertigkeit von Projekten (siehe Beispiel Regensburg)
- Entspannung ggf. kritischer Bewertungen von Projekten in der öffentlichen Diskussion
- Anregungen und Verbesserungsvorschläge

Die Anzahl der externen Beiräte hängt von Art und Größe der Aufgabenstellung ab. Bei den bisherigen Beiratssitzungen waren überwiegend drei Beiratsmitglieder die Regel, was sich als gute Vorgehensweise herausgestellt hat. Die als Aufwandsentschädigung für die einzelnen Beiratsmitglieder anfallenden Kosten betragen bei ganztägigen Sitzungen in Anlehnung an die Tagespauschalen für Preisrichter bei Wettbewerben des zuständigen Bundesministeriums 800 Euro netto, für den Vorbereitungsaufwand bis ca. 500 Euro netto, inklusive Reisekosten. Die Protokollierung des Verfahrens ist eine kostenlose Serviceleistung der Architektenkammer Niedersachsen. Die Sitzungskosten des Beirats für Baukultur Niedersachsen können auf Antrag bis zu 50 % durch das Niedersächsische Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz gefördert werden. Voraussetzung hierfür ist die Mitgliedschaft der Kommune im Netzwerk Baukultur in Niedersachsen.



↑ Gestaltungsbeiräte in Deutschland

- Feste Gestaltungsbeiräte in Deutschland
- Sonderformen von Gestaltungsbeiräten

↑ Gestaltungsbeiräte in Niedersachsen  
Sitzungsorte Stand August 2019

- feste Gestaltungsbeiräte
- Sitzung Beirat für Baukultur
- Beirat für Baukultur angefragt

## BERATUNG DES BEIRATS FÜR BAUKULTUR AM 22.08.2017 IN WESTERSTEDE VERWALTUNGSINTERNE SITZUNG

### THEMA

Weiterentwicklung der Freiflächen im Bereich der Norderstraße für Wohnungsbau

### BEIRAT FÜR BAUKULTUR

Dipl.-Ing. Martin Diekmann, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner, Hannover  
Dipl.-Ing. Karin Kellner, Architektin und Stadtplanerin, Hannover  
Dipl.-Ing. Lothar Tabery, Architekt und Stadtplaner Bremervörde (Moderation)

### PROTOKOLL

Dipl.-Ing. Andreas Rauterberg, Architekt  
Hauptreferent Architektenkammer Niedersachsen, Hannover

### INHALTE UND ERGEBNIS

Gegenstand der Erörterung war die Frage, in wie weit die von einem Investor vorgeschlagene Bebauung im Bereich der Norderstraße / Kleinen Norderbäke Westerstedes als sinnvoll und zukunftsweisend erachtet werden kann. Die Planungen waren hier schon bis zu einem B-Plan-Entwurf gediehen. Die Beurteilung des Beirats für Baukultur führte zur Stornierung der Planung.

### AUSZÜGE AUS DEM SITZUNGSPROTOKOLL:

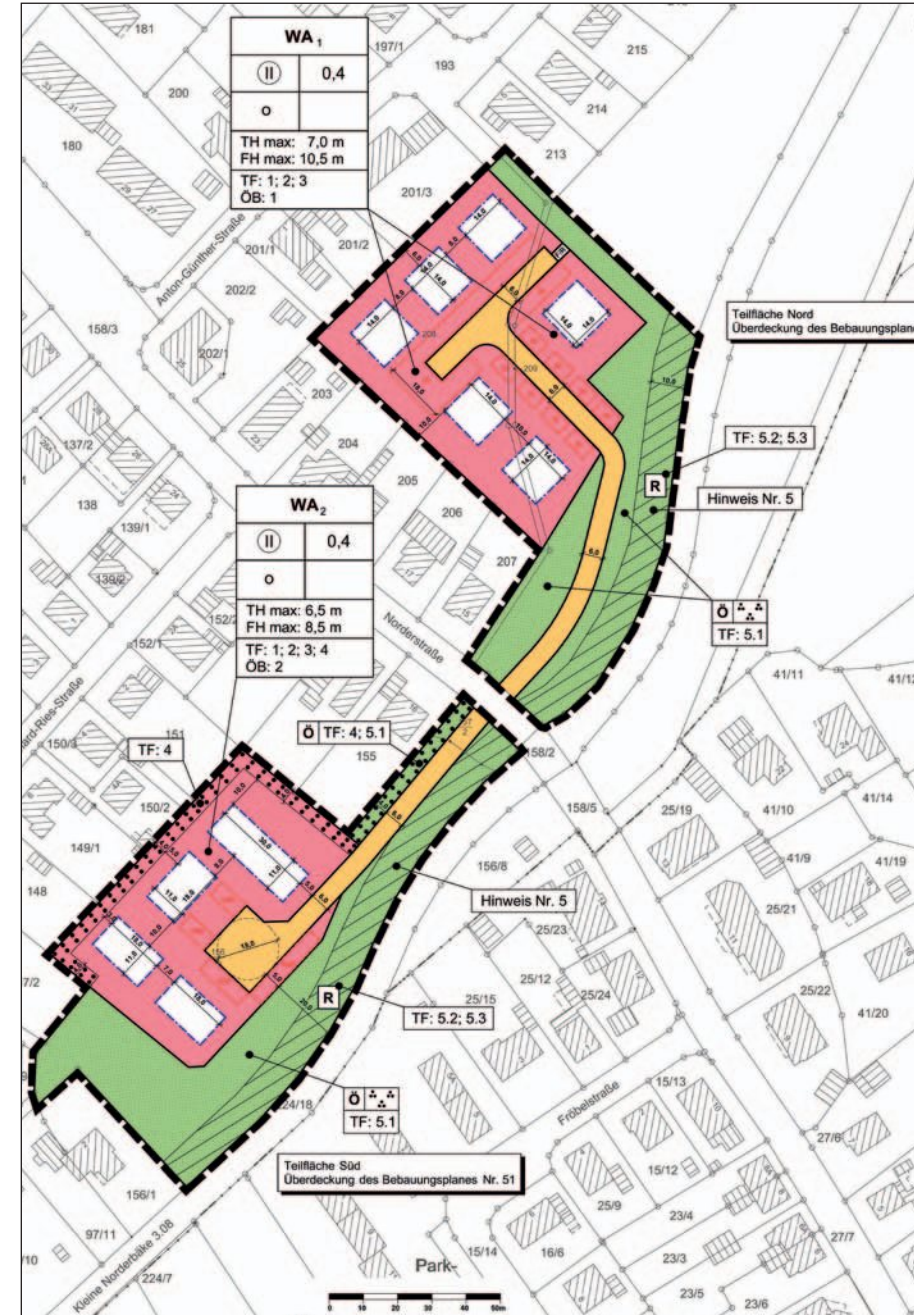
Wenn überhaupt eine Bebauung im Bereich der Norderstraße in Frage kommt, dann allenfalls im nördlichen Bereich. ... Die Potenziale der Stadt müssen in einen Gesamtzusammenhang gestellt werden, um eine übergeordnete Planungsidee für Westerstede zu entwickeln. Es erscheint erforderlich, hierfür ein übergeordnetes Regelwerk im Sinne eines Planwerks oder Masterplans zu entwickeln. Insgesamt ist darauf zu achten, sukzessive neue, zukunftssträchtige Bauformen zu entwickeln, die in eine andere Richtung als der etablierte Einfamilienhausbau oder der stigmatisierte Geschosswohnungsbau weisen. Dabei sind regionaltypische Aspekte wie Dachlandschaften oder die vorhandene Parzellenstruktur als kollektives Gedächtnis der Stadt zu achten. Dies bedeutet keineswegs, nostalgisch oder rückwärts gewandt zu agieren. Insofern wird das Instrument des Architektenwettbewerbs zur Entwicklung von Ideen empfohlen ...

### Weitere Empfehlungen im Detail (auszugsweise):

- Verkehr: Die Anbindung einer Neubebauung kann nur über den bisherigen Fußweg zur Anton-Günther-Straße erfolgen. ... Fuß- und Radwege bleiben in dem Gesamtareal bedeutsam und sollten gegenüber der Erschließung für PKW Priorität genießen. Die Wegeverbindungen im Süden des Grünzugs sind verbesserungswürdig.
- Ruhender Verkehr: Für die KFZ-Stellplätze der Wohnbebauung sollten zwischen oder in Häusern integrierte Lösungen verfolgt werden. Diese bedürfen einer sorgfältigen Gestaltung, um die privaten und öffentlichen Grünräume möglichst wenig zu beeinträchtigen.
- Freiräume und Grünflächen: Die bisher vorhandenen Qualitäten müssen gesichert werden. Das bedeutet auch, dass bei einer Neubebauung der Rodelhügel an einer anderen Stelle neu errichtet werden muss. Asphaltierte Flächen werden als unverträglich angesehen. ... Die großkronigen Pappeln und Erlen im Bereich der eventuellen Neubebauung haben zwar im Hinblick auf ihre Lebensdauer nur einen begrenzten Wert, sollten aber als ortsprägende Bäume nach Möglichkeit erhalten werden.
- Städtebauliche Kenndaten: ... Die Bebauung sollte im Hinblick auf die umgebende Bebauung nicht höher als zweigeschossig sein. Ein zusätzliches Dachgeschoss ist denkbar, darf aber nicht als 2/3-Staffelgeschoss ausgeführt werden, da dieses als ortsuntypisch angesehen wird. Wichtiger als die pauschale Festsetzung städtebaulicher Kenndaten erscheint die Überprüfung der Körnigkeit einer Bebauung durch Modellstudien, Schwarzplan und Fotomontagen in Luftbildschrägansichten.
- Dachformen: Eine möglichst einheitliche Gestaltung sollte angestrebt werden, noch wichtiger ... ist dabei die Festlegung einer einheitlichen Dachneigung. Klassische Satteldächer mit Ziegeleindeckung werden als angemessen angesehen.
- Architektonische Gestaltung: Eine gemeinsame Formsprache mit entsprechender Binnendifferenzierung sollte Ziel sein. Auch lange, einheitliche Klinkerfassaden lassen sich durch Detailarbeit z. B. an den Hauseingängen so entwickeln, dass sie nicht monoton wirken.

Die positive Resonanz auf die Beratungen in Westerstede führten zu einer zweiten Sitzung des Beirats für Baukultur in Westerstede am 29.05.2019. Darüber hinaus überlegt die Stadt inzwischen einen festen örtlichen Gestaltungsbeirat einzurichten.

### Stadt Westerstede »Nachverdichtung Norderstraße« Bebauungsplan Entwurf →



# KURZBIOGRAFIEN

## BARBARA BRAKENHOFF

Barbara Brakenhoff leitete von 2015 bis 2019 die Stadt- ausstellung Neckarbogen der Bundesgartenschau Heilbronn 2019. Sie studierte Architektur und Stadtplanung an der Hochschule für Bildende Künste in Hamburg und arbeitete anschließend als Architektin im Büro PPL Planungsgruppe Prof. Gerhart Laage in Leipzig. Seit 2006 ist sie selbstständig mit eigenem Büro in Leipzig. Ihre Arbeit beschreibt sie mit den Worten: »Menschen, Beteiligung, soziale Architektur und stadträumliche Einbindung stehen für mich im Zentrum meiner Arbeit.« – »Architektur ist gefrorene Musik«: Takt, Ton, Rhythmus und Schwung, jede Spannung, Fuge und Wiederholung werden zum Material des Entwurfs.

## NICOLE FROBERG

Nicole Froberg studierte Architektur an der TU Braunschweig. 2001 übernahm sie den Aufbau und die Leitung des Forum Architektur der Stadt Wolfsburg mit Schwerpunkt: Baukulturvermittlung und Architekturkommunikation, 2002 bis 2005 die Kommunikation des Bauprojekts phaeno/Zaha Hadid. Von 2010 bis 2019 leitete sie zusätzlich die Geschäftsstelle des Netzwerk Baukultur in Niedersachsen. 2014 wurde sie von der Stadt Wolfsburg mit dem Niedersächsischen Bauherrenpreis u. a. für das Engagement zur Baukultur ausgezeichnet. Seit 2019 leitet sie das Fachgebiet Denkmalschutz und Baukultur der Stadt Wolfsburg.

## THOMAS GAUGGEL

Thomas Gauggel ist freier Architekt und Projektsteuerer mit eigenem Büro in Tübingen. Er realisiert seit 20 Jahren Baugemeinschaftsprojekte in Süddeutschland. Seit 2014 berät er Städte und Gemeinden zu den Themen »Konzeptvergabe« und »Bauen in Gemeinschaft« und steuert Quartiersentwicklungen auf kommunaler Seite. 2011 hat er erfolgreich am Konzeptverfahren in der Alten Weberei in Tübingen teilgenommen und bewohnt dort nun mit Familie ein schmales Stadthaus.

## FLORIAN JÜRGENS

Florian Jürgens studierte Stadtplanung an der Technischen Universität Hamburg-Harburg und später an der HafenCity-Universität Hamburg. Nach der Arbeit als Wissenschaftlicher Mitarbeiter bei der Sprecherin für Stadtentwicklung der Grünen Fraktion im Deutschen Bundestag, absolvierte er das Städtebaureferendariat beim Regierungspräsidium Darmstadt. In der Stadt Barsinghausen leitete Florian Jürgens den Fachdienst Planen und Bauen. Seit Anfang 2019 ist er Leiter des Amts für Stadtentwicklung und Bauaufsicht bei der Stadt Wolfenbüttel.

## LOTHAR TABERY

Lothar Tabery ist seit 2017 Vorstandsmitglied im Netzwerk Baukultur in Niedersachsen e. V. Er leitet im Netzwerk Baukultur den Beirat für Baukultur, den er seit 2015 aufgebaut hat. 2018 übernahm er im Forum BaukulturLand zwischen Elbe und Weser den Vorsitz. Lothar Tabery studierte Architektur an der TU Hannover und arbeitete ab 1983 als freier Architekt in Bremervörde. Er übte Lehraufträge für Entwerfen an der FH Oldenburg und für ökologisches Bauen an der FH Buxtehude aus. Von 1991 bis 2018 war er Mitglied der Vertreterversammlung und Vorstandsmitglied und von 2013 bis 2018 Vizepräsident der Architektenkammer Niedersachsen.

## THIMO WEITEMEIER

Thimo Weitemeier ist seit 2014 Stadtbaurat der Stadt Nordhorn und für den Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt verantwortlich. Er studierte Architektur und Städtebau an der TU Dortmund. Nach dem Berufseinstieg beim Architektur- und Stadtplanungsbüro Farwick + Grote in den Jahren 2000 bis 2007 leitete er zunächst das Hochbauamt der Stadt Nordhorn, bevor er 2011 als Stadtbaurat zur Stadt Haren (Ems) wechselte. Neben seiner beruflichen Tätigkeit unterrichtete er seit 2010 städtebauliches Entwerfen, Wohnungswesen und Wohnungswirtschaft an Hochschulen in Dortmund, München und Hamburg.





## IMPRESSUM

### Redaktion

Netzwerk Baukultur in Niedersachsen e. V.  
Geschäftsstelle

### Postanschrift

c/o Stadt Wolfsburg  
Postfach 100944  
38409 Wolfsburg

### Standort

Alvar-Aalto-Kulturhaus  
Porschestraße 51  
38440 Wolfsburg  
Telefon 05361 28-2835  
Telefax 05361 28-1644  
netzwerk@baukultur-niedersachsen.de  
www.baukultur-niedersachsen.de

### Ansprechpartnerin

Christina Dirk

### Veranstaltungsfotos

Lars Landmann

### Herausgeber

Netzwerk Baukultur  
in Niedersachsen e. V.

### Grafik-Design

Karin Dohle, Braunschweig

Wolfsburg, Januar 2020

Das Netzwerk Baukultur in Niedersachsen e. V.  
steht unter der Schirmherrschaft von Olaf Lies,  
Niedersächsischer Minister für Umwelt, Energie  
Bauen und Klimaschutz.