

# Vom Entwurf zur Umsetzung

Die Frage nach den gestalterischen Vorgaben einer  
Entwurfsumsetzung anhand des EUROPAN 11 Wettbewerbs

Bachelorarbeit

Maren van der Meer  
27213650

Betreuung

Prof. Dipl.-Ing. Christl Drey  
Dipl.-Ing. Marcus Wilhelm

Universität Kassel

Fachbereich 06 \_ Architektur, Stadtplanung, Landschaftsplanung  
Sommersemester 2011



## § 9 deutsche Musterbauordnung, Gestaltung

<sup>1</sup> Bauliche Anlagen müssen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltet wirken.

<sup>2</sup> Bauliche Anlagen dürfen das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten.

# Vorherige Untersuchungen \_ Wettbewerb EUROPAN 11

	<b>Einleitung</b>	7
 2	<b>Geschichte</b>	9
Historische Entwicklung der Stadt Selb		
 3	<b>Bestandsaufnahme und Analyse</b>	10-18
Bestandsbeschreibung Quartier		10
Luftbild		11
Schwarzplan		12
Nutzungen		13
Freiflächen		14
Leerstände		15
Besondere Orte		16
Besondere Orte_Daraus resultierende Entwurfsansätze		17
Fotos Gebiet		18
Entwurfsziele		19
 4	<b>Konzept und Entwurf</b>	20-29
Konzept und Entwurfsbeschreibung		20-21
Leerstandskonzept		22-23
Wegeverbindungen		24-25
Entwurf		26
Lageplan und Schnitt		27
Ansicht		28-29

# Ausarbeitung \_ Gestaltungsleitlinie

<b>5</b>	<b>Recherche_Regelwerke zu Gestaltungsfragen</b>	<b>30-33</b>
	Bebauungsplan Hann. Münden	30-31
	Gestaltungssatzung Baunatal	32
	Gestaltungsleitlinie Lünen	32-33
<b>6</b>	<b>Anlass und Ziel der Gestaltungsleitlinie</b>	<b>34-35</b>
<b>7</b>	<b>Umsetzung der Gestaltungsleitlinie</b>	<b>36-39</b>
	Umsetzung der Gestaltungsleitlinie	38
	Akteure	39
<b>8</b>	<b>Inhalt der Gestaltungsleitlinie</b>	<b>40-57</b>
	Zeitliche Entwicklungsphasen	41-42
	Parzellierung des Quartiers	43-45
	Gebäudekategorien	46-47
	Baukörper_Bauflucht	48-50
	Anschluss an Bestandsgebäude	51
	Fassadengestaltung	52-53
	Fenster_Türen	54
	Dachform_Dachgestaltung	55
	Parkflächen	56
	Einfriedungen	57
<b>9</b>	<b>Fazit</b>	<b>58-59</b>
<b>10</b>	<b>Quellenangaben</b>	<b>60-61</b>
	Verfassererklärung	62



Folgende Arbeit setzt sich aus zwei Schwerpunkten zusammen.

Zum einen wird der Entwurf zur diesjährigen EUROPAN 11-Auslobung, welcher im Sommersemester 2011 in Zusammenarbeit mit 4 weiteren Stadtplanern und Architekten der Universität Kassel bearbeitet wurde, aufgeführt. Dieser Teil besteht aus einer umfassenden Analyse des Interventionsraums, einem Zwischennutzungskonzept für das zu betrachtende Quartier, einem neuen Wegekonzept und letztendlich dem städtebaulichen Entwurf zusammen.

Des weiteren wird der entwickelte Entwurf der Frage zur gestalterischen Umsetzung unterzogen.

In diesem Zusammenhang werden unterschiedliche Beispiele zur Umsetzung von Gestaltungsanforderungen dargestellt und anschließend der Sinn einer Gestaltungsleitlinie für den genannten Entwurf deutlich gemacht. In der darauf folgenden Leitlinie werden drei verschiedene Aspekte thematisiert. Zum einen wird der Inhalt der Leitlinie anhand des Entwurfs deutlich gemacht. Ihre verschiedenen gestalterischen Schwerpunkte und ihre Rolle für den Entwurf werden aufgezeigt. Außerdem wird die spezifische Umsetzung der Gestaltungsleitlinie bearbeitet und mit ihren verschiedenen Akteuren und Rahmenbedingungen kenntlich gemacht.

Letztendlich wird die Fragestellung, ob eine Gestaltungsleitlinie in diesem spezifischen Fall die zielführende Lösung zur Umsetzung der Entwurfsidee ist, im Fazit bearbeitet.



### Historische Entwicklung der Stadt Selb

Die Stadt Selb liegt im Landkreis Wunsiedel im bayerischen Oberfranken in unmittelbarer Nähe zur tschechischen Grenze. Nächstgrößere Städte sind Hof und Bayreuth. Die Stadt wird durch die A93 an Regensburg angebunden. Selb ist durch die bewegte Topografie des Fichtelgebirges geprägt und ist überregional als „Porzellanstadt“ bekannt.

Erste urkundliche Erwähnung der Stadt Selb ist 1281 als Marktflecken, dessen Einwohner von Land- und Forstwirtschaft lebten. 1856 wurde der mittelalterliche Stadtkern durch einen Brand komplett zerstört und damit einhergehend alle gewerblichen Betriebe der Stadt. Nach dem vernichtenden Brand gründete Lorenz Hutschenreuther die erste Porzellanfabrik und gab Selb somit ein neues wirtschaftliches Gesicht. Die Porzellanindustrie dominierte die Stadt bis in die 1990er Jahre, Selb war unter anderem Firmenstandort der weltweit bekannten Porzellanhersteller Hutschenreuther, Rosenthal und Heinrich.

Durch die Krise in der keramischen Industrie in den 90ern war Selb direkt betroffen. Von rund 5000 Beschäftigten in der Porzellanbranche, blieben circa 600 übrig. Die Technisierung, Rationalisierung und die Verlagerung von Produktionsstätten ins kostengünstigere Ausland machten sich durch einen einschneidenden Strukturwandel in der Stadt bemerkbar. Bis heute lassen sich eine um 15% gesunkene Einwohnerzahl und eine Arbeitslosenrate von 7% verzeichnen. Ebenfalls stadtprägend ist eine Überalterung der Bevölkerung. Derzeit sind 42% der Einwohner älter als 50 Jahre. Die heutige Einwohnerzahl beträgt 16.000 Einwohner.

Heute ist Selb ein Industriestandort mit den Schwerpunkten Keramik, Maschinen- und Anlagenbau, Automobilzulieferung und Kernstoffverarbeitung und kann insgesamt als Industriestandort im Grünen bezeichnet werden. Selb bietet viele Sport- und Freizeiteinrichtungen und verfügt über ein weites Spektrum an kulturellen Angeboten.

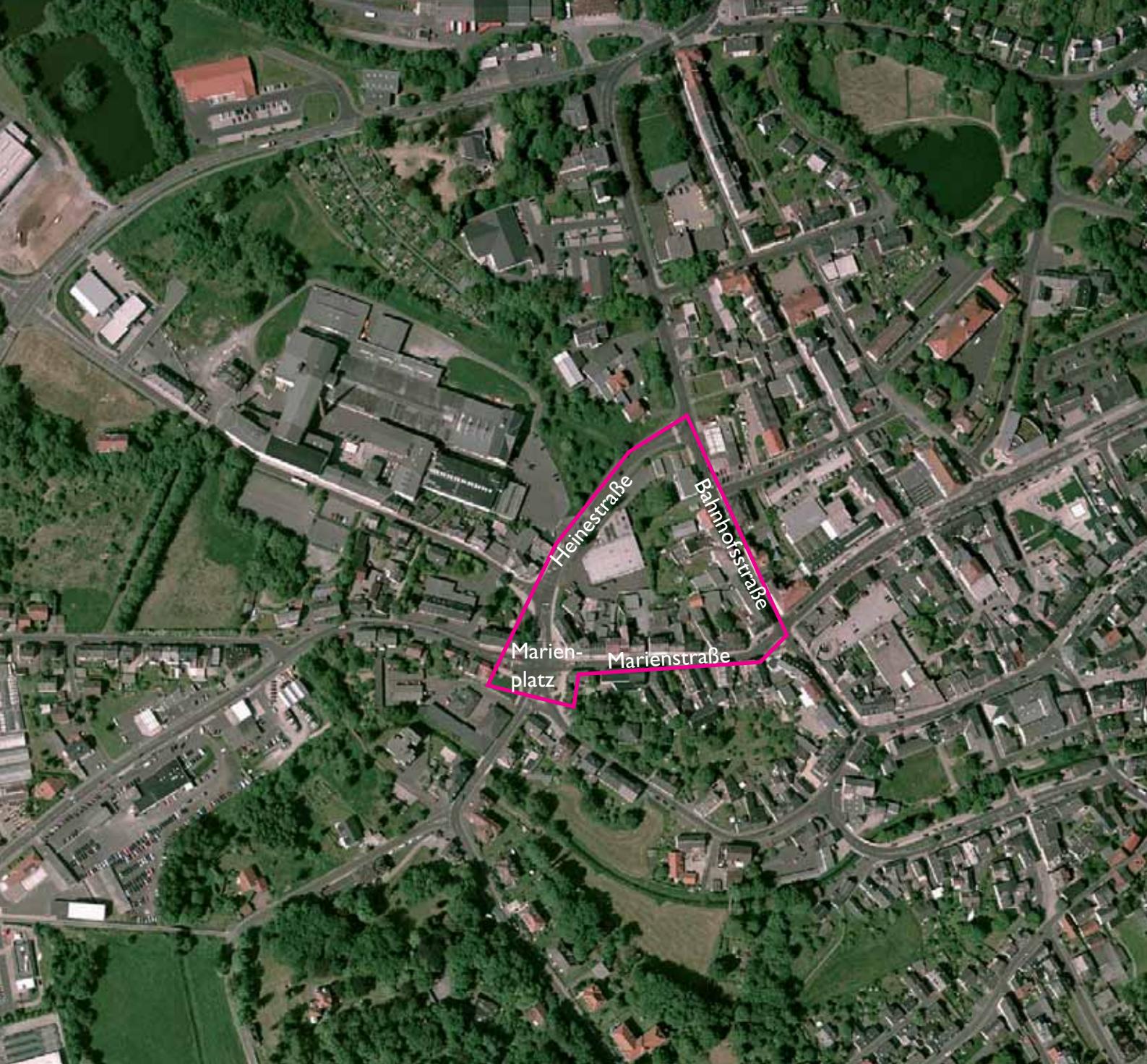
## Bestandsbeschreibung Quartier

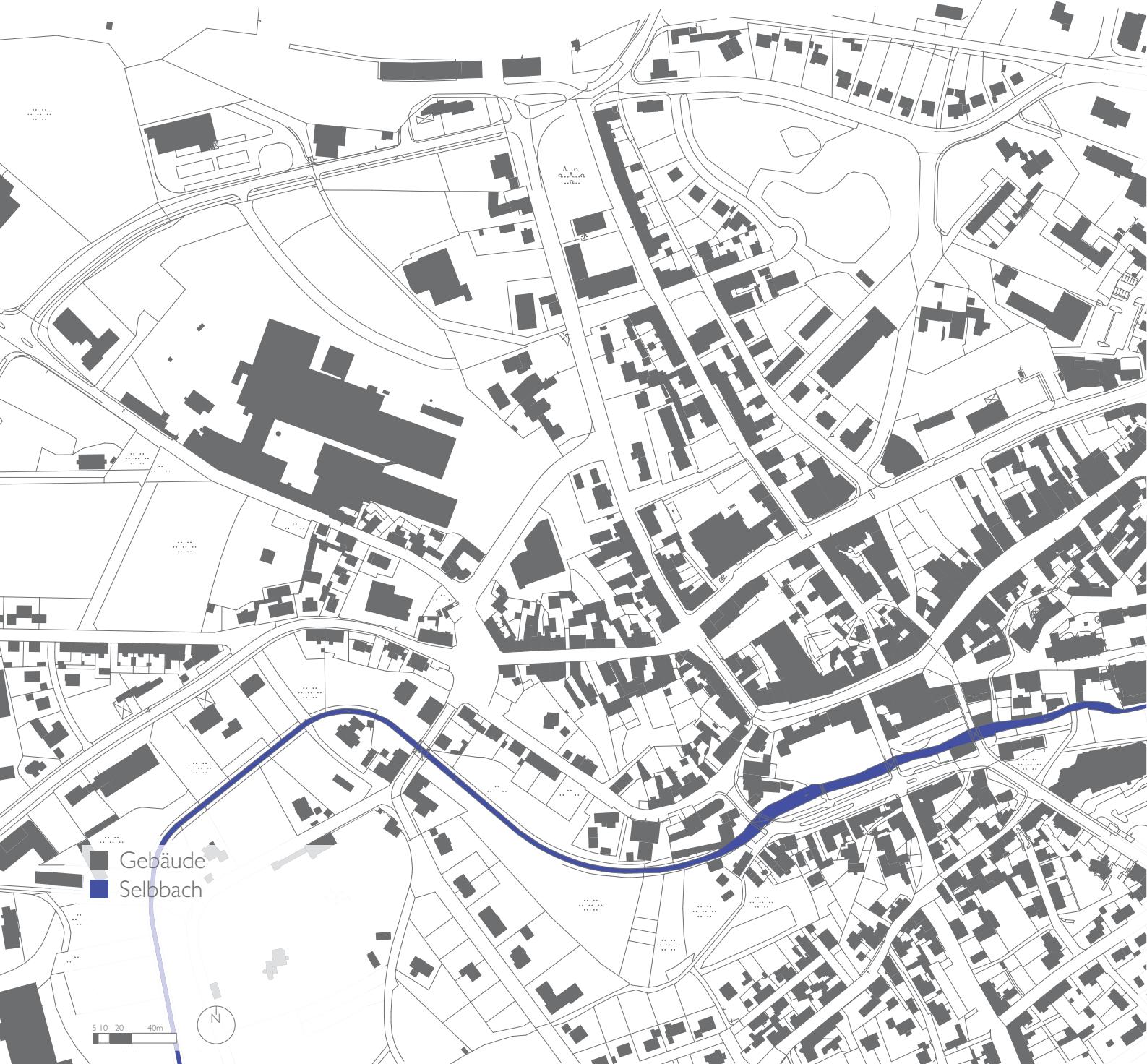
Der circa 3,2 ha große Betrachtungsraum wird im Norden durch die Heinestraße, im Osten durch die Bahnhofstraße und im Süden durch die Marienstraße begrenzt, wobei die Marien- und Bahnhofstraße stark befahrene Verkehrsknotenpunkte ausbilden. Generell sind die angrenzenden Straßen sehr stark befahren. Im Nordwesten liegt das Factory-Outlet-Center, ein Einkaufscenter mit einem vorwiegenden Warenangebot aus den Bereichen Haushalt und Einrichtung.

Der Betrachtungsraum gehört zur westlichen Innenstadt der Stadt Selb und ist durch eine sehr heterogene Bebauungsstruktur geprägt. Sie führt von kleinteiliger Wohnbebauung über mehrgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser bis zu eingeschossigen Lager- und Werkstattgebäuden. Im gesamten Gebiet besteht ein hoher Modernisierungs- und Sanierungsbedarf, ein überdurchschnittlich hoher Leerstand im Erdgeschoss und ein fehlendes Angebot an modernen Wohnformen.

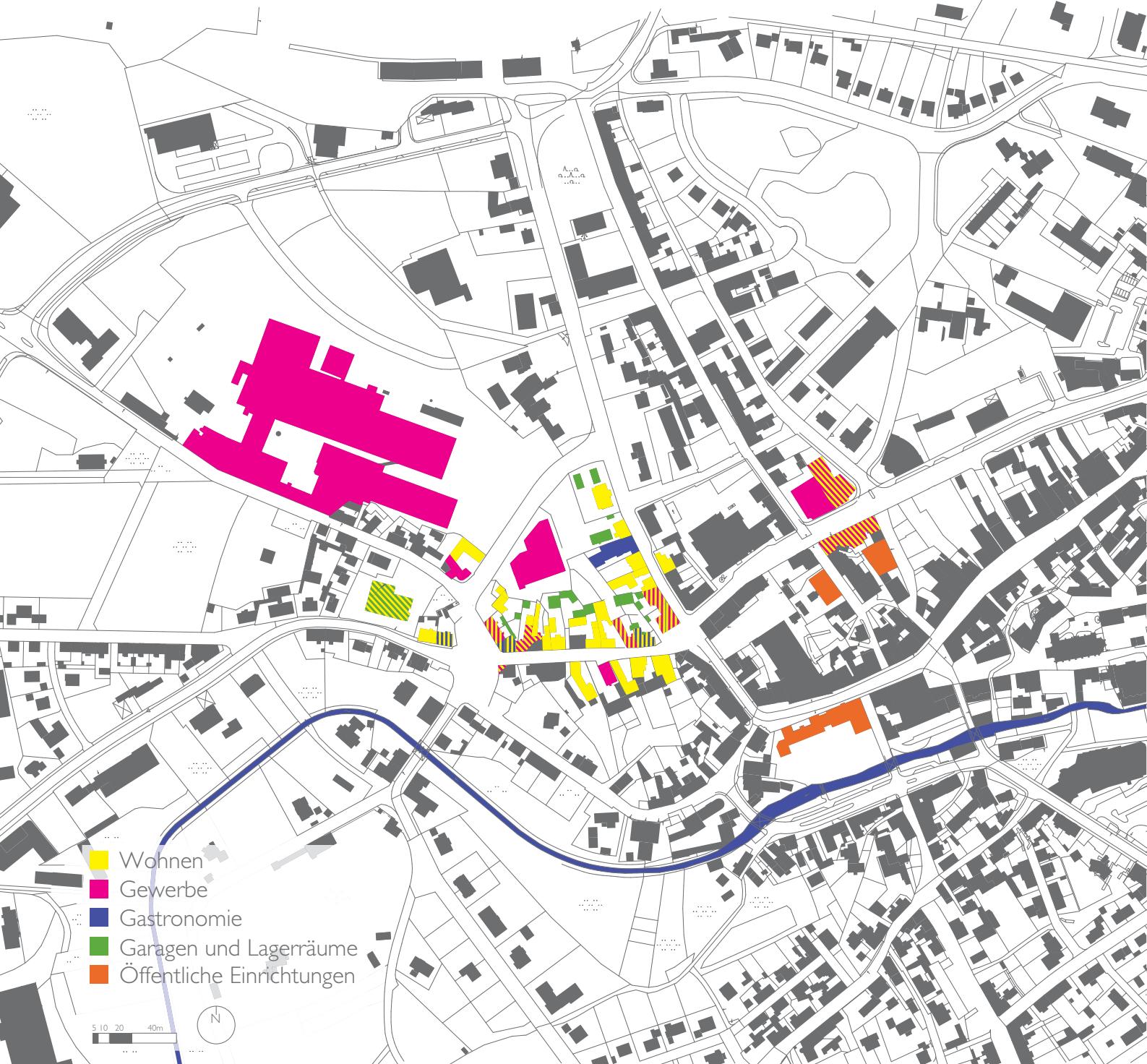
Die Bestandsgebäude an der Marien- und der Bahnhofsstraße sind überwiegend um die Jahrhundertwende entstanden und befinden sich in privatem Streubesitz. Viele Gebäude stehen komplett leer. Der Blockrand ist nur zu diesen beiden Straßen geschlossen. Von der Heinestraße hat man Einblick in die unstrukturierte Hinterhofsituation, bestehend aus Werkstätten und Garagen. Die privaten Flächen in den Hinterhöfen sind meist versiegelt, teilweise bilden sich jedoch sehr schöne Gartensituationen.

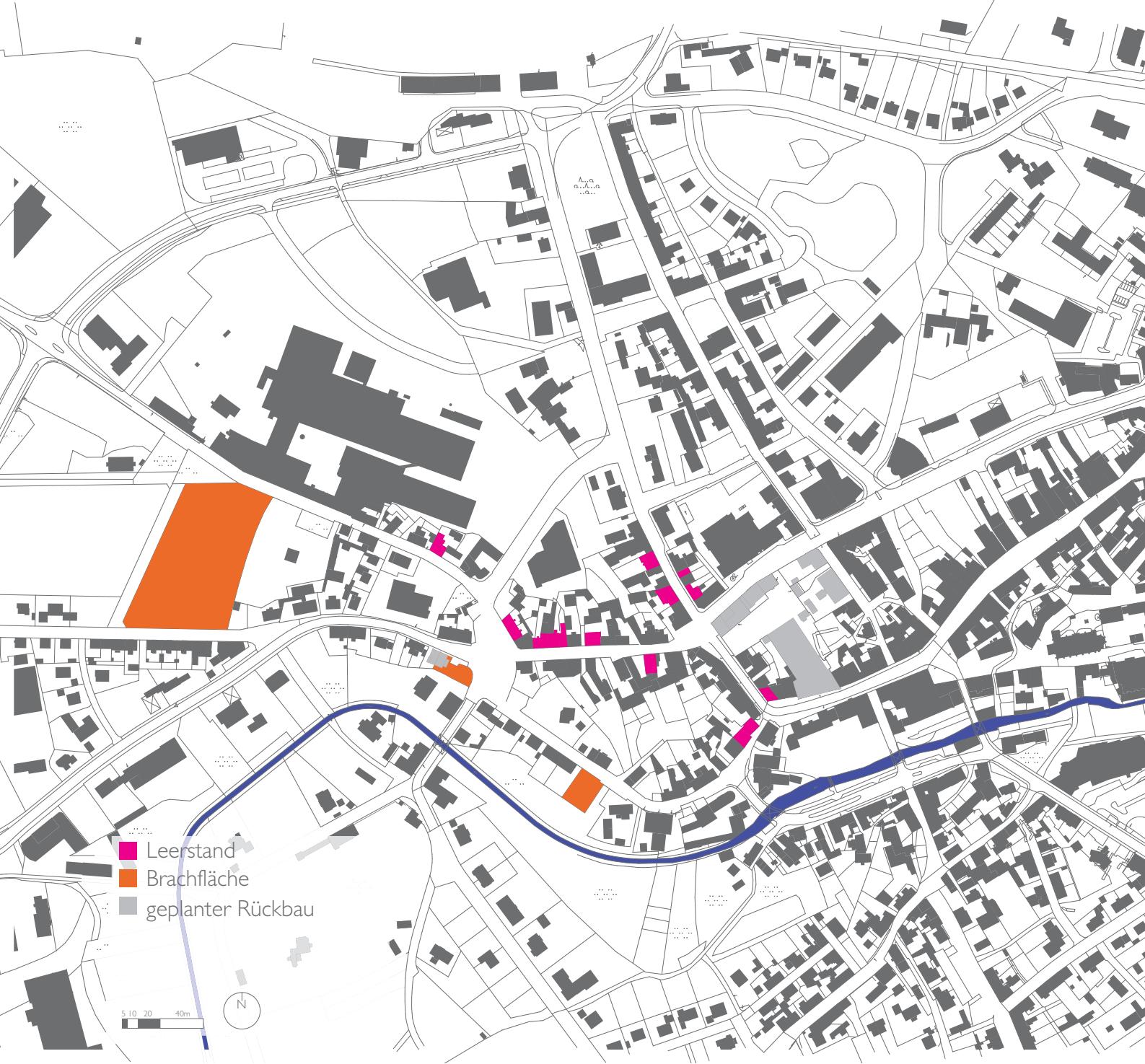
Die Verkehrsflächen sind überwiegend überdimensioniert und ungeordnet, der öffentliche Raum wird nur als Verkehrsraum wahrgenommen und ist auf den motorisierten Verkehr ausgerichtet.

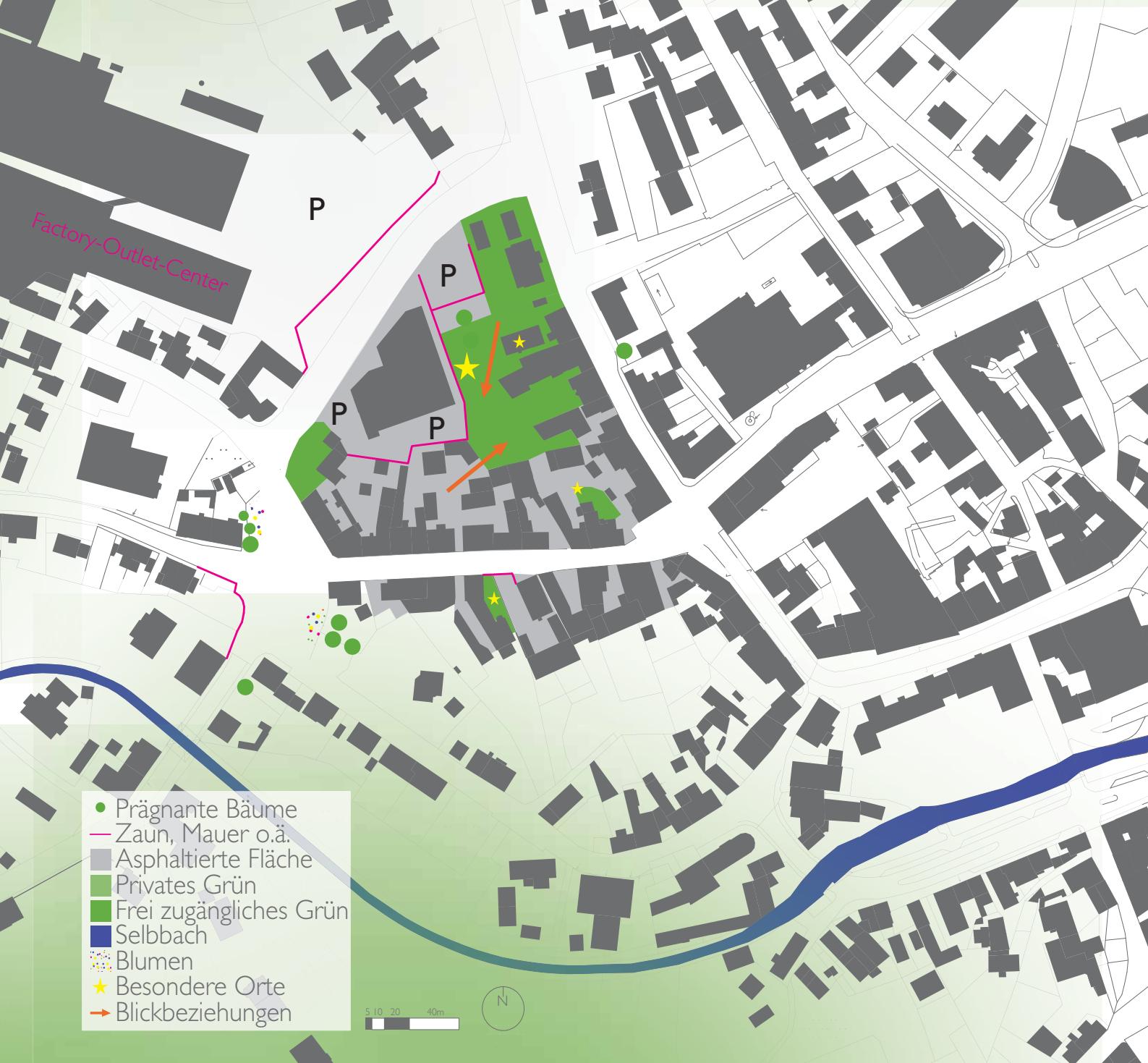












Die heterogenen Blockstrukturen des Quartiers weisen zahlreiche Potenziale und besondere Orte auf. Trotz der unstrukturierten Situation der Hinterhofgebäude, Lagerräume und Garagen, bilden sich aus diesen besondere private Situationen aus. Dabei sind nicht alle privaten Hinterhöfe asphaltiert und werden als Stellplätze genutzt, es ergeben sich auch Gärten und liebevoll gestaltete Hinterhöfe. Im östlichen Teil des Quartiers befinden sich schöne, erhaltenswerte Gartensituationen mit teilweise altem Baumbestand. Diese Raumfolgen mit den daraus resultierenden Blickbeziehungen entlang der Topografie waren unter anderem Entwurfsgrund- und -vorlage. Auch wird versucht, auf die kleinteiligen privaten Gärten und Hinterhöfe zurückzugreifen und diese im neuen Kontext herauszubilden. Weiterhin prägnant sind verschiedene Abgrenzungen, welche das Quartier im jetzigen Zustand teilen und somit undurchwegbar machen. Im folgenden Entwurf wurde daruf geachtet diese Barrieren größtenteils rückzubauen und ein neues Wegesystem entstehen zu lassen. Besonders wichtig ist hierbei die Einbindung des Factory-Outlet-Centers (umgenutztes Fabrikgebäude zum Verkauf von Haushaltswaren und Textilien) über das Quartier in die Innenstadt. Auch die großen, als Parkflächen dienenden Flächen im Nordwesten des Quartiers werden rückgebaut und neuen Wohngebäuden zur Verfügung gestellt. Die Seitenbereiche des Marienplatzes sind im jetzigen Zustand zwar mit Blumen gestaltet, diese Gestaltung wird der Bedeutung des Platzes, als Eingang in die Stadt Selb nicht gerecht. Der folgende Entwurf trägt mit dieser Funktion Rechnung und geht auf die besondere Funktion ein. Weiterhin prägend sind die großen Freiflächen entlang des Selbbachs. Diese werden, wie der hohe bestehende Leerstand (siehe Karte: Leerstände) in das Entwurfskonzept miteinbezogen.



Hinterhofsituation



Blick in die privaten Gärten



Das Quartier entlang der Heinestraße



Verkehrsknotenpunkt Marienplatz



Das Quartier entlang der Marienstraße



Typische private Hinterhofsituation



Typische private Hinterhofsituation

## **Entwurfsziele**

Die geschwächte westliche Innenstadt Selbs soll reaktiviert und in ihrer Nutzungsvielfalt gestärkt werden. Dies gilt besonders für die Faktoren Wohnen, Einkaufen und Dienstleistung. Insbesondere beim Schwerpunkt Wohnen wird eine Vertiefung in Richtung des altersgerechten und familienfreundlichen Wohnens gewünscht. Wesentliche Entwurfs- und Entwicklungsziele beziehen sich hierbei auf das Quartier zwischen Marien-, Bahnhofs- und Heinestraße. Eine ansprechende Freiraumgestaltung, die sich sowohl auf private als auch auf öffentliche Bereiche bezieht, soll entwickelt werden. Die öffentlichen Freiräume entlang des Selbbachs sollen durch ein durchgehendes Wegenetz miteinander verknüpft werden und somit eine Erholungslandschaft und einen durchgehenden Grüngang für die Bewohner und Besucher Selbs bieten. Die Veränderungen, ob programmatischer oder baulicher Art, sollen eine nachhaltig stabilisierende Wirkung auf die Innenstadt haben und die verschiedenen städtischen Bereiche miteinander verknüpfen. Das Factory-Outlet-Center soll eine fußläufige Anbindung an die Innenstadt erhalten. Ein umfassendes Konzept für den öffentlichen Raum, mit den Schwerpunkten fußläufiger und ruhender Verkehr, Barrierefreiheit und Aufenthaltsräume, soll erstellt werden. Außerdem sollen die urbanen Qualitäten des Quartiers regeneriert und eine Lösung für den Verkehrsknotenpunkt Marienplatz gefunden werden.

### **Öffentlicher Raum und Wohnumfeld**

Eine attraktive Wegeverbindung, welche öffentliche, halböffentliche und private Flächen miteinander verknüpft und deren bessere Benutzbarkeit gewährleistet, soll geschaffen werden. Insgesamt soll die Anzahl der versiegelten Flächen stark reduziert werden.

### **Bebauung**

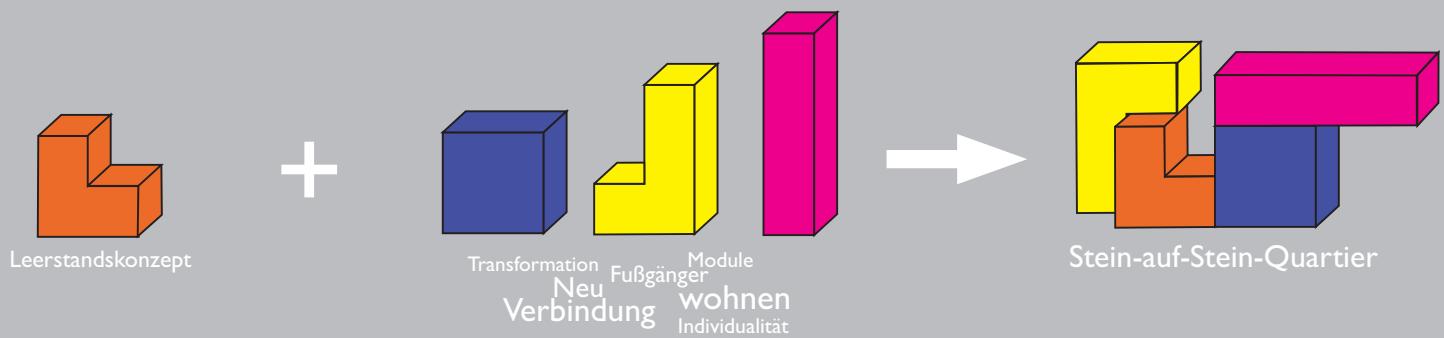
Der Umbau, die Umnutzung und die Modernisierung vorhandener Bausubstanz soll mit dem Entwurf neuer, moderner Haustypen verknüpft werden. Hierbei ist der Rückbau einzelner Gebäude gestattet.

### **Umbaumaßnahmen**

Besonders soll mit den Erdgeschosszonen der vorhandenen Gebäude umgegangen werden. Hierbei wird vor allem an neue, den Stadtraum belebende, Nutzungen gedacht. Auch können gestalterische Möglichkeiten angedacht werden, um die nötige Präsenz im Stadtraum zu erlangen. Bei den Wohnungen soll insbesondere auf Barrierefreiheit und eine energetische Modernisierung geachtet werden.

### **Wohnungsneubau**

Der Schwerpunkt bei den Neubauten liegt bei alten- und behindertengerechtem Wohnen, aber auch auf geeigneten Haustypen für Singles und junge Familien. Hierbei ist vor allem die Nachfrage nach kleinen Wohnungen von 2-3 Zimmern zu decken.



**Entdecke Selb:** Über die Schaffung und Hervorhebung unterschiedlicher, parallel verlaufender Verbindungen zwischen den Stadtpolen „Factory In“ und Ludwigstraße, der Haupteinkaufstraße, werden die Stadträume von Selb mit ihren unterschiedlichen Funktionen und Eigenschaften neu fokussiert:

1. EINKAUFEN: die Einkaufsverbindung zwischen dem Factory In und der Ludwigstraße verläuft über den Marienplatz, die Marienstraße und die Bahnhofstraße.
2. ENTDECKEN: die Verbindung hat einen eher privaten Charakter, der durch die kleinteilige Struktur der unterschiedlichen Wohnformen im neuen „Stein-auf-Stein-Quartier“ geschaffen wird.
3. ENTSPANNEN: die naturräumliche, fahrradfreundliche Verbindung führt entlang am Selbbach bis in die Ludwigstraße

### Leerstandskonzept (Marienstraße)

Die Marienstraße ist neben der Bahnhofstraße das wichtigste Verbindungselement zwischen dem Factory In und der Ludwigstraße. Um die Marienstraße in ihrer Bedeutung zu erhalten und als Tor zur Innenstadt von Selb zu stärken, werden die leer stehenden Läden belebt: Das Leerstandskonzept bringt Besitzer leer stehender Läden und zukünftige Nutzer zusammen. Kurz- und mittelfristig können so die leer stehenden Läden eine neue Nutzung bekommen, die sich auch langfristig etabliert. Die Marienstraße wird in ihrer ursprünglichen Funktion (Wohnen und Einkaufen) gestärkt, revitalisiert und neue Nutzungen generiert, die dazu beitragen neuen experimentellen Raum in Selb zu schaffen um individuelle Ideen auszuprobieren.

## Wegeverbindung

Durch die Stärkung der Marien- und Bahnhofsstraße wird die neue Wegeverbindung zwischen Factory In und Innenstadt über das neue „Stein-auf-Stein-Quartier“ realisiert. So wird das Quartier neu in das Stadtgefüge eingebunden und in seiner Funktion als Tor zur Stadt Selb hervorgehoben.

Querverbindungen zum Selbbach werden realisiert, um neue Freiraumverbindungen zu schaffen und diesen an das neue Quartier und die gesamte Stadt Selb anzubinden.

Im neuen Quartier selbst werden bestehende Wegeverbindungen aufgegriffen und neue Beziehungen in die Innenstadt und das Factory In geschaffen. Diese neuen Verbindungen schaffen einen innenliegenden Freiraum, der als gemeinschaftlich nutzbare Fläche für die Bewohner des neuen Quartiers fungiert.

## Entwurfsidee „Stein auf Stein“

TETRIS: Die modulare Form und die Möglichkeit zur sukzessiven Entwicklung machen den Entwurf Schritt für Schritt zum neuen Quartier für Selb. Das „Stein-auf-Stein-Quartier“ verbindet die unterschiedlichen Anforderungen an ein generationenübergreifendes, urbanes Wohnquartier. Baulich wie thematisch kommen verschiedene Bausteine zum Einsatz:

- Kommunikationsräume für öffentliche und private Situationen.
- Geschützte private Räume auf terrassierten Ebenen.
- Neue Blickbeziehungen mit Betonung der vorhandenen Topografie.
- Stärkung der bestehenden Strukturen.

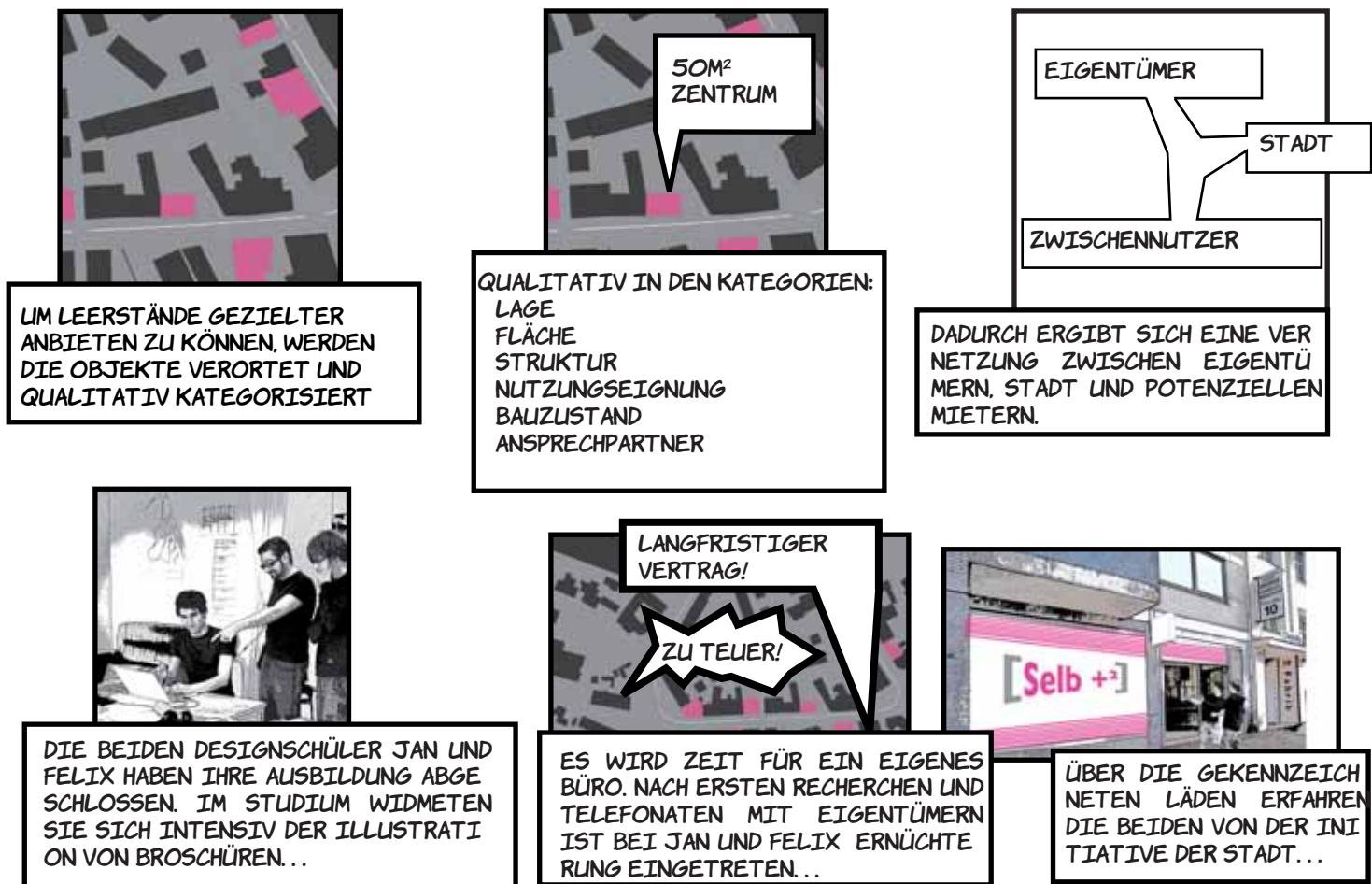
WOHNEN: Das modulare System des Entwurfs setzt sich auch in den Wohnungstypologien fort. Die Ausrichtung auf verschiedene Bewohner hat eine Durchmischung von verschiedenen Wohnungstypen zur Folge. Von altersgerechten und barrierefreien Wohnformen, welche teilweise auch als Werkstatt- und Atelierraum genutzt werden können, über Townhouses, Etagenwohnungen und Stadtvillen werden verschiedene Antworten auf verschiedene Lebensbedürfnisse geliefert.

FREIRÄUME: Neue Wegeverbindungen durch das Stein-auf-Stein-Quartier lassen einen gemeinschaftlichen Platz für die Bewohner entstehen.

Durch die Anordnung der modularen Gebäudeeinheiten entstehen unterschiedlichste Teilräume. Der so erzeugte Wechsel verschiedener Situationen, die öffentlich, halböffentliche oder privat sind, erzeugt eine Spannung und Kleinteiligkeit. Dieser Ansatz setzt sich in verschiedenen vertikalen und horizontalen Ebenen fort: Durch die im Wechsel angeordneten Gebäude entstehen so bewusst viele kleine private und öffentliche Freiräume.

## Selb +<sup>2</sup>

Das Selb +<sup>2</sup> Leerstandskonzept zielt darauf ab die endogenen Potenziale von Selb zu aktivieren. Dies betrifft vor allem die Raumpotenziale, welche sich vorrangig in der Marienstrasse sowie in der Bahnhofsstrasse befinden. Die Nachfragesituation hat sich in den letzten Jahren verändert und die leerstehenden Ladengeschäfte im Erdgeschoss sind teilweise renovierungsbedürftig. Das Instrument der Zwischennutzung bietet die Möglichkeit, mit geringen Vertragslaufzeiten und einer Aufwandsentschädigung leerstehende Ladenlokale wieder zu beleben und Chancen für öffentliche Nutzungen, Startups und existierende Gewerbetreibende zu schaffen. Mit der Aktivierung der Leerstände bietet sich die Möglichkeit, während der Revitalisierung auf das Gebiet aufmerksam zu machen.





JAN UND FELIX HABEN SICH MITT LERWEILE ETABLIERT

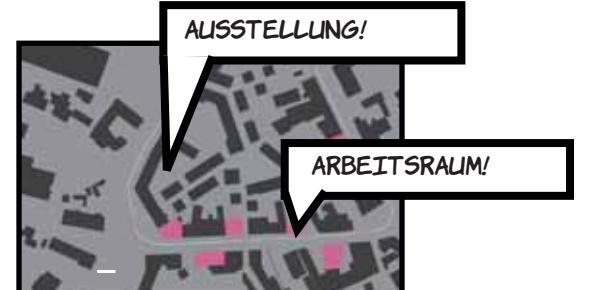
DAS PROJEKT SELB +2 WIRD IM STADTBILD IMMER PRÄSENTER. ES FINDEN ERSTE VERNETZUNGEN UNTER DER TEMPORÄREREN NUTZERN UND DEN BEREITS AN SÄSSIGEN GEWERBETREIBEN DEN STATT...



FÜR PRÄSENTATIONEN...



STUDENTISCHE ARBEITSRÄUME ODER AUSSTELLUNGEN



UM DIE AUßENWIRKUNG DER DESIGNSCHULE ZU ERHÖHEN UND EVENTUELLE NICHT ZUR VERFÜGUNG STEHENDE RAUMKAPAZITÄTEN AUFZUFANGEN, BIELEN LEERSTEHENDE LADENLOKALE IDEALE VOR AUSSETZUNGEN...



DURCH DIE NUTZUNG DER STUDENTEN UND SCHÜLER WIRD DAS LADENGESCHÄFT BELEBT UND ERFÄHRT EINE GESTEIGERTE AUFMERKSAMKEIT...

EXCLUSIVE PRODUKTE BENÖTIGEN MANCHMAL EINE AUSSER GEWÖHNLICHE PRÄSENTATIONSFLÄCHE UM AUFMERKSAMKEIT ZU ERZEUGEN...



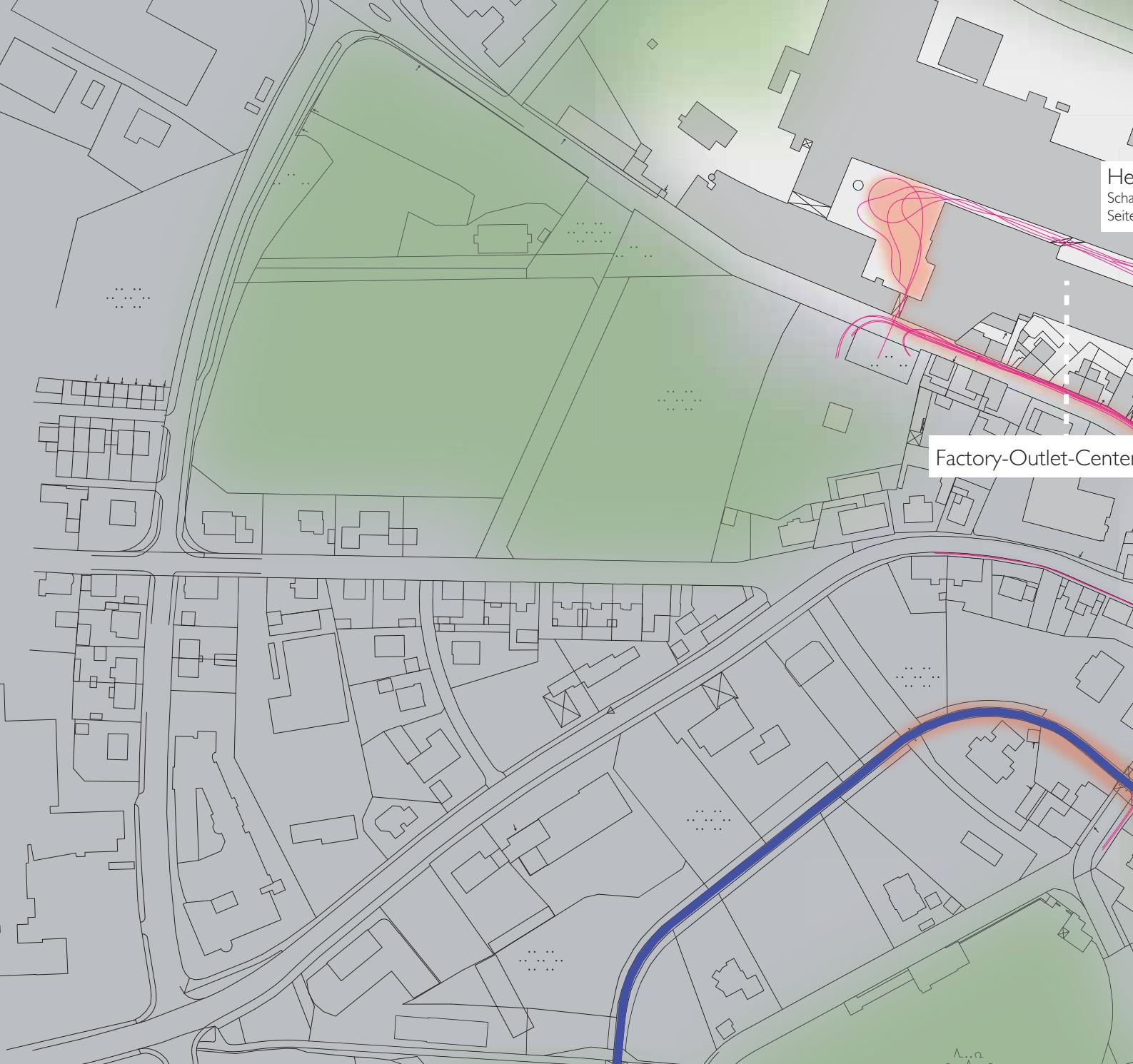
DAS PROJEKT SELB +2 HAT IN SEINEM POOL LADENFLÄCHEN FÜR TEMPO RÄRE NUTZUNGEN AUCH FÜR BEREITS ETABLIERTE LADENINHABER. UM IHR PRODUKT ZU PRÄSENTIEREN MIETEN SICH Z.B. ZWEI LADENINHABER EIN LADENLOKAL...

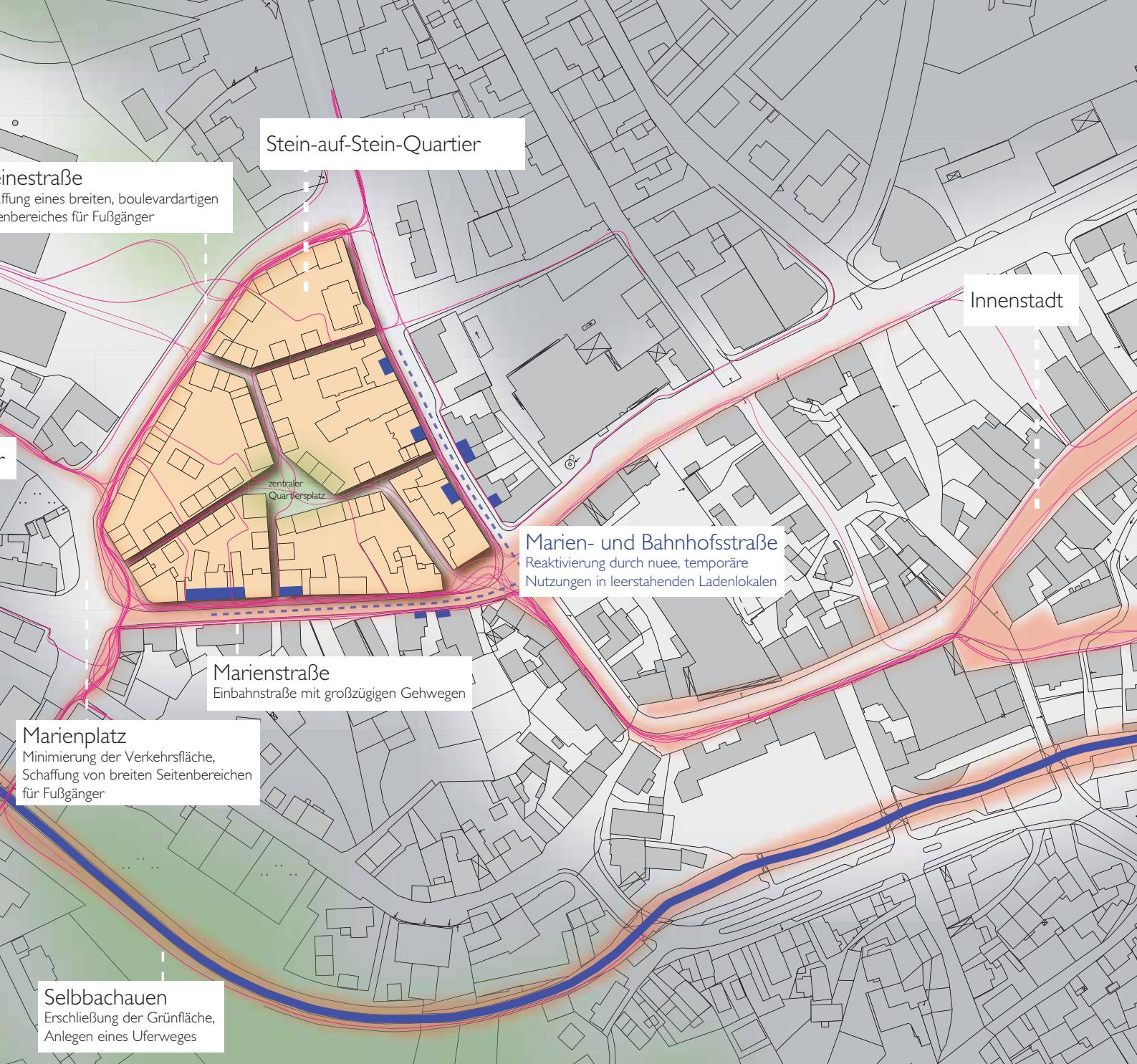


DURCH DEN TEMPORÄREN CHARAKTER DES LADENGESCHÄFTS IN VERBINDUNG MIT EINEM EVENT WIE Z.B. EINER MODENSCHAU ODER PARTY WERDEN DIE PRODUKTE SOWIE LADEN IN DEN FOKUS DER ÖFFENTLICHKEIT GERÜCKT...



DAS LEERSTEHENDE LADENGESCHÄFT HAT DURCH DIE BELEBUNG AUFMERKSAMKEIT ERZEUGT. MEHRERE INTERESSENTEN HABEN SICH BEREITS BEIM EIGENTÜMER GEmeldet.





DIE MARIENSTRASSE.  
DIE PERSPEKTIVE.



DIE MARIENSTRASSE WIRD  
NACH UND NACH ZUM AN  
ZIEHUNGSPUNKT FÜR DIE  
BEVÖLKERUNG. DIE LÄDEN  
WERDEN MITHILFE DER  
STADTVERWALTUNG WIE  
DER GENUTZT:

FÜR KREATIVE UND  
KLASSISCHE AN  
SÄTZE BIETEN DIE  
LEERSTÄNDE RAUM.

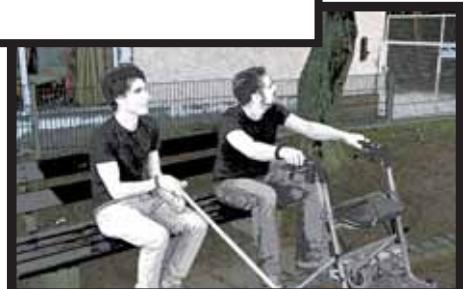
INGESAMT WIRD SO EIN  
BEITRAG GELEISTET DIE  
MARIENSTRASSE ZU BE  
LEBEN UND LANGFRISTIG  
ZU EINEM WICHTIGEM  
BESTANDTEIL DER INNEN  
STADT ZU MACHEN.



DAS NEUE „STEIN AUF  
STEIN QUARTIER“:



WOHN UND LEBENSRaUM FÜR  
FAMILIEN MIT KINDERN:



SOWIE GENERATIONENÜBERGREIFENDE  
ANGEBOTE:



DIE AKTIVIERTE VERBINDUNG ZWISCHEN  
DEM „FACTORY IN“ UND DER LUDWIGSTRASSE.  
EINE KLEINE GESCHICHTE:

SCHAUEN  
SIE DOCH  
MAL IN  
DER LUD  
WIGSTRASSE

ICH  
SUCHE  
EIN SELTENES  
SAMMLER  
STÜCK

NETT HIER!

LISA KOMMT DURCH DIE AK  
TIVIERTE MARIENSTRASSE:

AH!  
SCHON DA!

LISA IM NEUEN STEIN AUF STEIN  
QUARTIER:

WOW! INTERES  
SANTE LÄDEN









Während der Recherche zu Regelwerken der Gestaltungsvorgaben ist eine Hierarchie der Vorgabehärte und Formalisierung deutlich geworden.

Zum Einen können Gestaltungsanforderungen in Bebauungsplänen festgehalten werden und sind somit rechtskräftig. Als Satzung, und somit rechtskräftiges Ortsgesetz, legt eine Gemeinde fest, welche Nutzung in welchem Maße auf einer Fläche zulässig ist. Hierbei können ebenfalls Gestaltungsanforderungen an die Bebauung auftreten. Weitere Möglichkeiten sind sogenannte Gestaltungssatzungen, welche erarbeitet werden und damit eine rechtliche Grundlage für die Umsetzung von Gestaltungsvorgaben sind. Sie fallen unter das Verunstaltungsrecht nach § 9 der deutschen Bauordnung und der daraus resultierenden Verankerung in der jeweiligen Landesbauordnung. Mit ihrer Hilfe kann die Kommune auf die Gestaltung baulicher Anlagen und des öffentlichen Raums Einfluss nehmen. Des weiteren bildet sie die erforderliche Argumentationshilfe, um fachliche Lösungen umzusetzen. „Ziel einer Gestaltungssatzung (...) ist es, vorhandene Gestaltqualitäten eines besonders geprägten Stadtraums zu erhalten und notwendige bauliche Veränderungen so zu steuern, dass die gestalterische Qualität des Gesamtensembles erhalten oder sogar gesteigert werden kann. (...) die Gestaltungssatzung ist ein Instrument, das insbesondere negative Auswüchse verhindern kann. Sie ist nicht à priori geeignet, qualitativ hochwertige Baugestaltung zu erreichen. Dazu sind gute, begabte Entwurfsverfasser und verantwortungsbewusste Bauherren erforderlich. (Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen, 2003:4) Die dritte Möglichkeit zur Steuerung von Gestaltungsvorgaben sind Gestaltungsleitlinien, welche „(...) wesensgemäß letztendlich nur einen leitenden Handlungsrahmen vorgeben, den es dann durch aktive und kreative Beteiligung möglichst vieler Eigentümer und Nutzer mit vorzeigbaren Beispielen auszufüllen gilt. Gestaltungsleitlinien können zunächst einmal nur einen Mindestschutz des Stadtbilds definieren und offensichtliche imageschädigende „Verunstaltungen“ aufzeigen. (Magistrat der Stadt Lünen, 2010:4) Im folgenden Kapitel werden alle drei Regelwerke anhand von Beispielen vorgestellt.“

### Beispiel I \_ Gestaltungsfestsetzungen im Bebauungsplan „Schäfershof“ Hann.Münden

Der Bebauungsplan Nr.055 „Schäfershof“ der Stadt Hann.Münden sieht die Aufstellung eines neuen Wohngebiets mit Ein- und Zweifamilienhäusern vor. Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist es: „(...)die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, die bestehende, vom Caritasverband betriebene Einrichtung (...) auf dem östlichen Teil des Grundstücks neu zu errichten und auf dem westlichen Teil Flächen für neue Wohnebebauung zu schaffen. Mit der Ausweisung der Wohnbauflächen soll das Angebot an nachgefragten Ein- und Zweifamilienhäusern in der Kernstadt Hann.Mündens erweitert werden und den Träger der Behinderteneinrichtung

die Möglichkeit der teilweisen Refinanzierung des Neubaus eröffnet werden.“ (Zusammenfassende Erklärung nach §10, Abs.4 BauGB, 2007:3) Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise nicht überbaubarer Grundstücksflächen, der Stellplätze, zu Bepflanzungen und zum Immisionsschutz getroffen. Der Bebauungsplan sieht ein allgemeines Wohngebiet mit Wohngebäuden und Läden, sowie Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe vor. Außerdem zugelassen sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportive Zwecke. Weiterhin trifft er Aussagen über die Grundflächenzahl, die Geschoßflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die maximale Höhe der baulichen Anlagen. Es werden Aussagen über Anordnungen der Stellflächen, Carports und Garagen gegeben. Außerdem wird der Pflanzenbestand und die privaten Grünflächen zur Erhaltung festgestzt. Im Anhang der Örtlichen Bauvorschrift werden des weiteren Aussagen zur Dachneigung, -form und -nutzung getroffen. Nicht thematisiert wird die äußerliche Gestaltung der Neubauten und jegliche Unterpunkte, die diese betreffen. So gibt es keine Festsetzungen über Fenster- und Türgestaltungen und Fassadenfluchten. Obwohl eine Baugrenze dargestellt wird, ist ihre Funktion nicht zwingend genug, um eine bestimmte Fassadenstellung herbeizuführen oder auch bestimmte Flächen frei zu halten. Die Öffentlichkeit wird durch das im Bebauungsplanverfahren üblichen einmonatigen Aushängen des Plans beteiligt und zu Reaktionen aufgerufen. Somit ist der Bebauungsplan das Mittel zur maximalen Umsetzung der Festsetzungen, sofern sie aufgeführt werden. Für viele kleinteilige gestalterische Fragen, wie detaillierte Fassadengestaltung, ist er nicht das richtige Mittel. Außerdem bindet er die Öffentlichkeit nicht in den Entwicklungsprozess mit ein. Somit wird weder eine Identifikation mit dem Projekt geschaffen, noch ist die Akzeptanz bei Meinungsabweichungen besonders hoch.



Bebauungsplan Hann.Münden

## **Beispiel 2 \_ Gestaltungsfestsetzungen in der Gestaltungssatzung für Inner - Ortslagen in Baunatal**

Die Gestaltungssatzung der Stadt Baunatal sieht folgende Ziele für ihre Stadtentwicklung vor: „Die geschichtlich gewachsenen Erscheinungsformen und die landschaftliche Situation prägen bauliche Anlagen in alten Ortskernen von Baunatal und bedürfen des Schutzes durch eine Satzung. Die Erhaltung und Pflege des unverwechselbaren Gesamtbildes mit seinen Höhepunkten und einfachen Formen ist daher eine besondere Verpflichtung des Gemeinwesens und der einzelnen Bewohner. Dem Gesamtbild ist bei Neu- und Umbauten sowie bei sonstigen Gebäudeänderungen durch Einfügung in die vorgeprägte Situation Rechnung zu tragen.“ (Magistrat der Stadt Baunatal, 2001:1) Die Aufteilung der Satzung erfolgt in Paragraphen und sieht folgende Festsetzungen vor: In Paragraph eins wird der sachliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung festgelegt. Gefolgt wird dieser Punkt von der Aussage über den räumlichen Geltungsbereich. In Paragraph drei werden detaillierte Festsetzungen über die Gebäudegestaltung getroffen. Hierbei werden Baukörperform, Dachform, Dachneigung und Materialgestaltung der Dächer thematisiert. Des Weiteren werden Festsetzungen über Dachaufbauten, Abstände der Dachaufbauten untereinander, Fenstergestaltungen und Sockelhöhen der Gebäude aufgelistet. In Paragraph vier werden Materialien für die Außenwandgestaltung festgelegt. Weitere Punkte der Gestaltungssatzung sind Einfriedungen, Grundstücksfreiflächen, Stellplätze für bewegliche Abfallbehältnisse und Anlagen zur Außenwerbung und Warenautomaten. Insgesamt sind die Festsetzungen sehr detailliert und lassen kaum Interpretationsspielraum. Somit werden geringste Abweichungen, zum Beispiel bei Nichtbepflanzung der Grundstücksfreiflächen oder der Nichteinhaltung der festgesetzten Dachneigung, mit Bußgeldern bestraft. Gestaltungssatzungen sind nach § 9 der deutschen Musterbauordnung und der daraus resultierenden Verankerung in der jeweiligen Landesbauordnung rechtskräftig und schaffen so eine harte Bewertungs- und Durchführungsgrundlage. Ihre Inhalte sind gemäß einer Satzung Ortsgesetz und werden bei Nichtbefolgung mit Bußgeldern bestraft. So ist eine gute Durchführbarkeit der gewünschten Gestaltungsanforderungen gewährleistet. Nachteile der Gestaltungssatzung sind der sehr geringe Interpretationsspielraum der Inhalte und die kaum vorhandene Beteiligung der Öffentlichkeit.

## **Beispiel 3 \_ Gestaltungsfestsetzungen in der Gestaltungsleitlinie für Gebäude, Werbeanlagen und Freiflächen im Stadtkern von Lünen**

Die Festsetzungen der Gestaltungsleitlinie haben die Umsetzung eines Stadtumbau-Programms der Stadt Lünen zum Hintergrund, im Zuge dessen mit vermehrter Bautätigkeit zu rechnen ist. „Damit diese wie auch sonstige zukünftige Entwicklungen in einem dem Stadtbild dienenden und stadtgestalterisch geordneten Rahmen verlaufen, werden entsprechende Vorgaben und Leitlinien erforderlich.“ (Magistrat der Stadt Lünen, 2010:5) Die wichtigsten Punkte der Leitlinie sind der Schutz des stadtgeschichtlich wertvollen baulichen Erbes, die Pflege des Stadtbildes, der Erhalt des bestehenden, überwiegend kleinteiligen und kleinstädtischen Charakters und die Förderung und geordnete Weiterentwicklung der vorhandenen stadtgestalterischen Qualitäten.

Dabei sieht sie neben den gestalterischen Anforderungen an Bestandsgebäude und Neubauten ein Organ zur Kontrolle der Leitlinie und deren Befolgung vor: den Gestaltungsbeirat. Zu seinen Aufgaben gehört die Erarbeitung von Stellungnahmen und Empfehlungen zu Planungen, die Einfluss auf die Vorgaben der Leitlinie haben. In begründeten Fällen kann die Empfehlung des Gestaltungsbeirats von den Bestimmungen der Leitlinie abweichen.

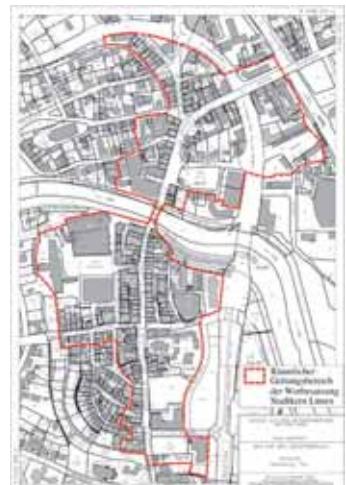
Inhalten der Gestaltungsleitlinie sind Bestimmungen zu Gebäudekategorien, in diesem Fall zu Alt- und Neubauten. Weiterhin werden Festsetzungen zu Baukörper und Bauflucht, Fassadenoberfläche, Fenster- und Türgestaltung, Schaufenstergestaltung, Dachform und Dachneigung, Dachoberfläche und Dachaufbauten, Antennen- und Parabolantennenanlagen und Werbeanlagen getroffen. Im weiteren Verlauf werden Außenbewirtschaftungsflächen, Einfriedungen, Stellplätze, Garagen und Abfallbehälter thematisiert.

Abweichungen von den Festsetzungen der Gestaltungsleitlinie können in Absprache mit dem Gestaltungsbeirat und den zuständigen Dienststellen zugelassen werden. Alle Ausführungen sind sehr detailliert und geben ein gute Bild des gewünschten Ergebnisses der Gestaltungsleitlinie.

Vorteil dieses Regelwerks ist die breite Beteiligung der Öffentlichkeit bei Gestaltungsfragen. Nicht nur im Gestaltungsbeirat gibt es Möglichkeiten, bei Gestaltungsfragen mitzuwirken. Wie auch schon am Anfang dieses Kapitels benannt, ist im Sinne der Gestaltungsleitlinie ein breites Engagement und die Dialogbereitschaft der Bürger erforderlich. Die direkt Betroffenen können sich durch ihr Mitwirken besser mit den Inhalten der Leitlinie identifizieren und die allgemeine Akzeptanz wird gesteigert. Nachteile ergeben sich aus der geringen Vorgabehärte der Leitlinieninhalte. Eine Gestaltungsleitlinie kann lediglich einen leitenden Handlungsrahmen darstellen und der Gestaltungsbeirat spricht Empfehlungen aus. Insofern können in bestimmten Fällen Abweichungen nicht verhindert werden.



Räumliche Eingrenzung für die Gestaltungssatzung Baunatal



Räumliche Eingrenzung für die Gestaltungsleitlinie Lünen

## 6 Anlass und Ziel der Gestaltungsleitlinie

Unter der Fragestellung: „Wie viel Einheitlichkeit und Vorgaben braucht eine Entwurfsumsetzung, um als erfolgreich zu gelten?“ und welche Form der Gestaltungsvorgabe ist in diesem Fall die zielführende, wurde nachfolgende Gestaltungsleitlinie für den Entwurf des „Stein-auf-Stein-Quartiers“ entwickelt. Im Sinne der maximalen Öffentlichkeitsbeteiligung für die Bewohner von Selb und dem damit verbundenen persönlichen Interesse der Bürger, den Entwurf und die Inhalte der Gestaltungsanforderungen voran zu treiben, ist die Form einer Leitlinie in diesem Fall als Weg gewählt worden.

Der Entwurf des „Stein-auf-Stein-Quartiers“ sieht für die Stadt Selb ein vielfältiges Programm vor, dessen Einzelkomponenten auf die spezifischen Rahmenbedingungen und Problematiken des Standorts abgestimmt sind. Unter den drei Leitthemen EINKAUFEN (Einkaufsverbindung zwischen dem Factory-Outlet-Center und der Innenstadt), ENTDECKEN (die fußläufige Verbindung durch die kleinteiligen, privaten Strukturen des „Stein-auf-Stein-Quartiers“) und ENTSPANNEN (die naturräumliche, fahrradfreundliche Verbindung vom Selbbach in die Selber Innenstadt) wird folgendes Programm umgesetzt: Angefangen mit dem Leerstandskonzept, welches zeitnahe Veränderungen bei den zahlreichen Ladenleerständen vorsieht, über das neue Wegekonzept und letztendlich den städtebaulichen Entwurf für das Quartier.

Alle Maßnahmen und Eingriffe sollen die Funktion des Quartiers stärken und zu seiner Wiederbelebung beitragen. Besonders wichtig sind hierbei die Stärkung und Hervorhebung des Quartiers als „Tor zur Stadt Selb“. Das Quartier bekommt Symbolcharakter für die gesamte Stadt und soll zum neuen und modernen Image Selbs beitragen. Moderne und innovative Wohnformen sollen eine Antwort auf die bestehende Nachfrage nach neuem Wohnraum in der Stadt Selb bieten. Durch zahlreiche neue Wegeverbindungen soll das Quartier als Brücke zwischen Factory-Outlet-Center und Innenstadt fungieren und vor allem nach Außen kommunizieren. Nicht nur die direkten Anwohner, sondern alle Bürger sollen sich mit dem neuen Quartier identifizieren können. Konnektivität und Kommunikation spielen hierbei eine große Rolle.

Die Attraktivität des Quartiers soll durch eine Abfolge von öffentlichen und privaten Freiräumen gesteigert werden. Insgesamt soll ein flächen- und ressourcensparendes Bauen gewährleistet werden. Das Quartier wird als Impulsprojekt gesehen, das die Entwicklung der gesamten Innenstadt Selbs voran treiben soll und nachfolgend zu weiteren Investitionen und Verbesserungen der stadtgestalterischen Qualitäten anregen soll.

Damit die baulichen Veränderungen im Einklang mit den Entwicklungszielen vorangetrieben werden können, sieht die Ausarbeitung eine Gestaltungsleitlinie vor, in denen die wichtigsten Faktoren zum Erreichen der Entwurfsziele festgehalten werden. Dabei ist nicht nur die reine Umsetzung von Belang. Zwar werden Festsetzungen unter anderem zu Fassadengestaltungen, Baufluchten und Dachgestaltungen getroffen, die Einbindung der Öffentlichkeit und die Freiheit innerhalb einer solchen Leitlinie sind aber ebenfalls von großer Wichtigkeit.

Auch werden Aussagen zur Erarbeitung und Umsetzung der Leitlinie gegeben. Die Auflistung der verschiedenen Akteure und der Rahmenbedingungen für die Leitlinie werden deutlich gemacht. Zudem wird eine logische Parzellierung des Entwurfs erarbeitet, damit dieser in Zusammenarbeit mit verschiedensten Investoren möglichst sinnvoll umgesetzt werden kann. Weiterhin werden verschiedene Entwicklungsphasen des Entwurfes mit der Frage nach dem nötigen Maß der baulichen Veränderungen entwickelt.

Aus diesen genannten Gründen für eine Gestaltungsleitlinie wurde von einem reinen Bebauungsplan mit gesetzlichen Vorgaben zur Entwurfsumsetzung abgesehen.

Ein dialogorientiertes Verfahren, welches so viele Akteure wie möglich einbindet, ist bei der Umsetzung der Gestaltungsleitlinie sehr wichtig und wird unter anderem durch durchgehende Kommunikation mit der Öffentlichkeit und der Einbeziehung eines Gestaltungsbeirats gewährleistet. In Anlehung an das Zwischenutzungskonzept „Selb +“<sup>2</sup> wird eine maximale Beteiligung der Anwohner und betroffenen Personen angestrebt. Durch dieses Vorgehen soll die Aktzeptanz und Toleranz der Bürger dem Entwurf gegenüber gesteigert werden und eine erfolgreiche Umsetzung des Entwurfes zur Folge haben. In diesem Sinne spielt auch die gestalterische Ausarbeitung der Leitlinie eine große Rolle. Da die Gestaltungsleitlinie gemäß dem Grundsatz maximaler öffentlicher Beteiligung auch für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden soll, wird ein gestalterischer Ansatz mit „Positiv-Negativ-Beispielen“ dargestellt. Hierbei ist die Ausarbeitung der Gestaltungsleitlinieninhalte nur exemplarisch zu sehen, da mit der eigentlichen Ausarbeitung (siehe Kapitel 7) Anwohner, Bürger, die Stadtverwaltung und der Gestaltungsbeirat betraut wären.

## 7 Umsetzung der Gestaltungsleitlinie

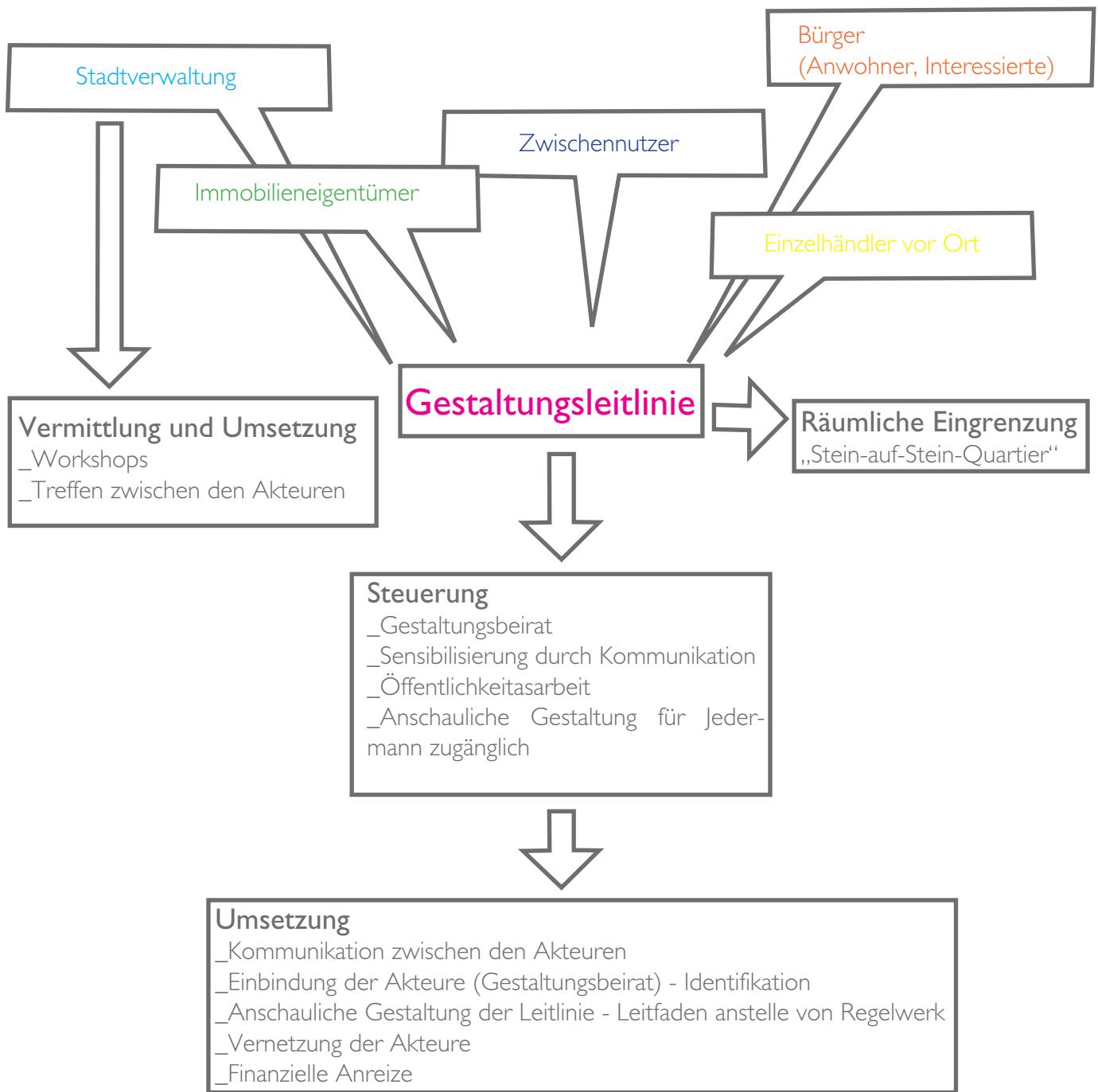
Die Erarbeitung, Steuerung und Umsetzung der Gestaltungsleitlinie sehen verschiedene Akteure vor. Für die Erarbeitung gibt es zum einen die Akteure vor Ort, also Anwohner, Einzelhändler und die vom Zwischennutzungskonzept „Selb +<sup>2</sup>“ vorgeschlagenen temporären Nutzer der leer stehenden Ladenlokale des „Stein-auf-Stein-Quartiers“. Außerdem fallen in diese Gruppe noch interessierte Bürger, die nicht unbedingt vor Ort wohnen müssen, sich aber aktiv an der Erarbeitung und den Inhalten der Gestaltungsleitlinie beteiligen können. Weiterhin spielen die Immobilien- und Grundstückseigentümer der Objekte des „Stein-auf-Stein-Quartiers“ eine große Rolle, da sie mit den Inhalten der Leitlinie und deren Umsetzung direkt betroffen sind. Für eine erfolgreiche Erarbeitung und nachfolgende Umsetzung werden sie deshalb aktiv miteinbezogen. All diese Akteure sind mit der Ausarbeitung der Gestaltungsleitlinie betraut und erarbeiten in zahlreichen Workshops die deren Inhalte. Die leitende organisatorische Funktion wird hierbei durch die Stadtverwaltung präsentiert. Bei ihr laufen die Organisationsfäden zusammen und sie koordiniert die Treffen und Workshops zwischen den Akteuren. Sie vermittelt zwischen den Akteuren und trägt dadurch zu deren Vernetzung bei. Außerdem ist sie Ansprechspartner und steht mit Beratung zur Verfügung.

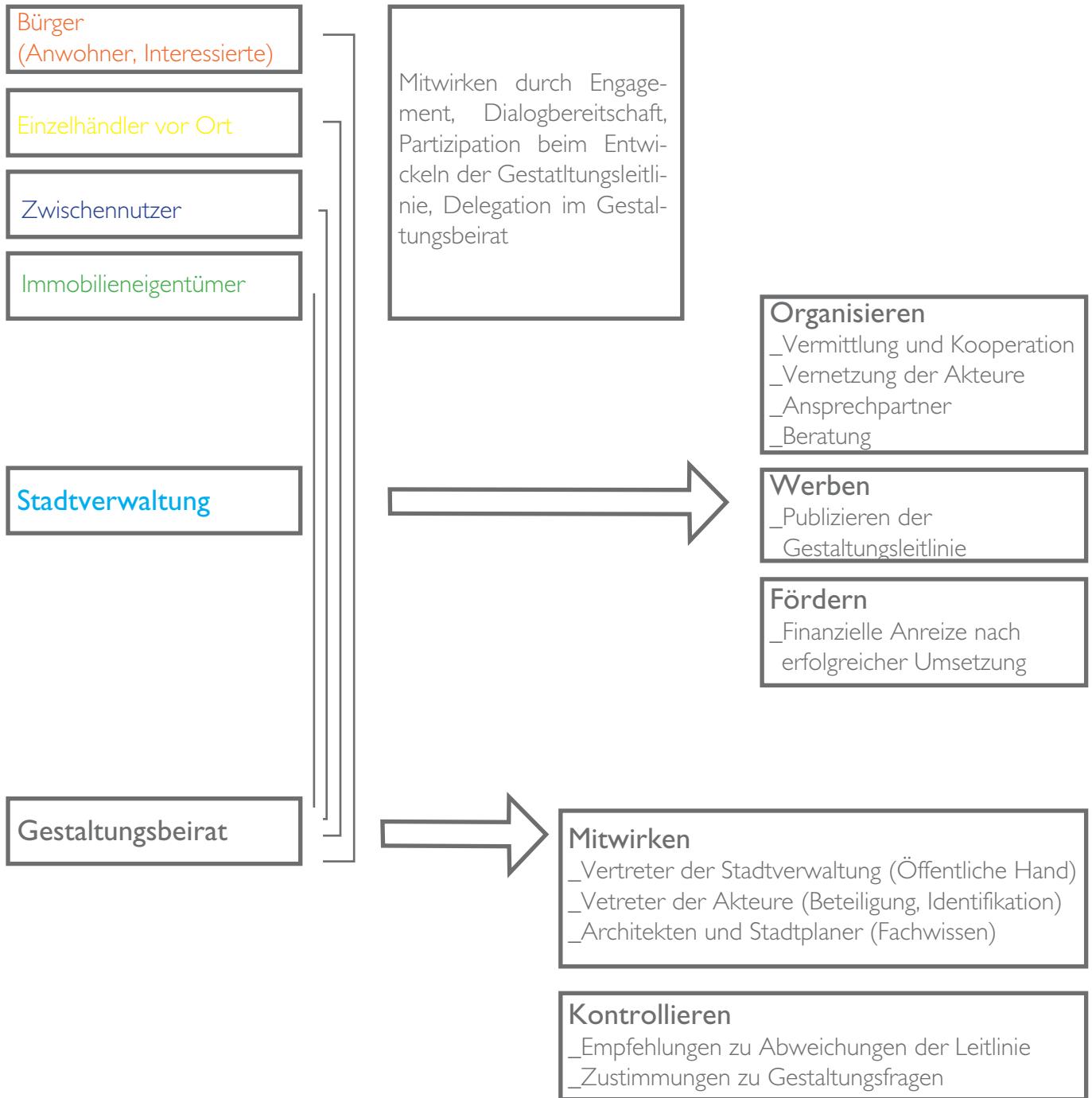
Zur Steuerung der Leitlinieninhalte spielt der Gestaltungsbeirat eine große Rolle. Er wird aus einer Delegation aller genannten Akteure gebildet und ist in der Steuerung der Leitlinie aktiv. Er wird in Gestaltungsfragen, deren Änderung und Abweichung heran gezogen und bekommt so eine Kontrollfunktion. Hierbei spricht er Empfehlungen zu Gestaltungsabweichungen und Zustimmungen zu Gestaltungsfragen aus. Neben den Vertretern der oben genannten Akteure, wirken in ihm noch Architekten und Stadtplaner mit, um das nötige Fachwissen für bauliche Fragen mitzubringen. Der Gestaltungsbeirat bildet ein Gremium zur Sicherung der qualitätsvollen Stadtbildentwicklung, er prüft die Integrationsfähigkeit der Neu- und Umgestaltungen in das Stadtbild und deren Zielführung zu den genannten Entwurfszielen. Die nachfolgend genannte Gestaltungsleitlinie bilden hierfür die Bewertungsgrundlage, auf deren Inhalte Empfehlungen und Zustimmungen ausgeprochen werden.

Ein weiterer Steuerungsfaktor ist die Sensibilisierung für die Leitlinie. Die Stadtverwaltung fördert die Kommunikation nicht nur innerhalb der Akteure, sondern sensibilisiert die gesamte Bevölkerung Selbs. Durch diese Sensibilisierung und dem daraus resultierenden Mitbestimmungs- und Mitwirkungsrecht der Bürger, wird eine maximale Identifikation mit dem Projekt erreicht. Hierbei ist eine breite Öffentlichkeitsarbeit von großer Wichtigkeit.

Zur letztendlichen Umsetzung der Gestaltungsleitlinie gehören ebenfalls eine gute Kommunikation zwischen den Akteuren, dem Gestaltungsbeirat und letztendlich den Adressaten der Leitlinie, die jetzigen Gebäude- und Grundstücksbesitzer, aber vor allem den Investoren der neuen Grundstücke. Die maximale Kommunikation und der aus ihr resultierenden Transparenz der Arbeitsschritte, wird der Entwurf, die Leitlinie, ihre Steuerung

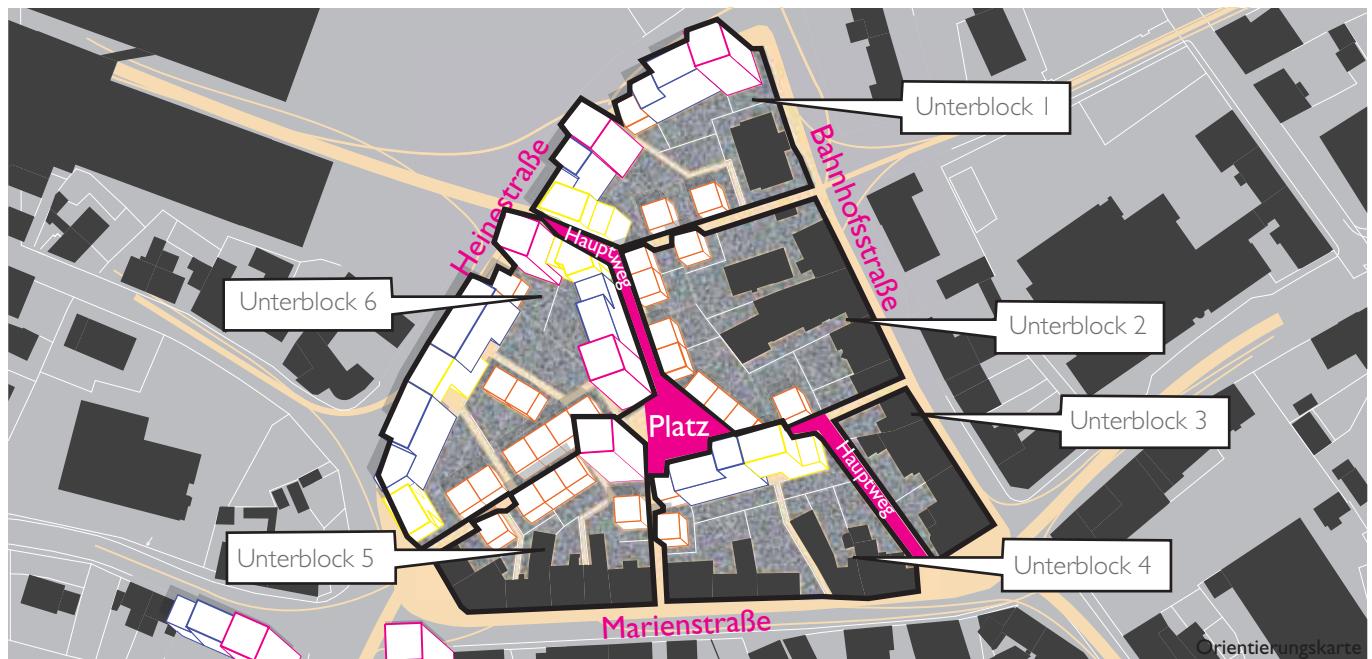
und Umsetzung für Jedermann nachvollziehbar. Ebenfalls wichtig ist die schon genannte Einbindung aller Akteure, sowie der Öffentlichkeit. Nicht nur die Arbeit des Gestaltungsbeirats, sondern ein flächendeckendes Herantreten an die Öffentlichkeit und die gezielte Förderung zur Mitwirkung ist für die Umsetzung der Leitlinie und deren Aktzeptanz wichtig. Eine anschauliche Gestaltung der Leitlinie und deren breite Publizierung sollte ebenfalls angetrebt werden, um die Leitlinie zu kommunizieren und deren Aktzeptanz bei der Bevölkerung voran zu treiben. Ein weiterer Gedanke ist die Möglichkeit zur finanziellen Förderung nach erfolgreicher Umsetzung der Leitlinieninhalte. Durch einen geringen finanziellen Anreiz, kann beispielsweise eine erfolgreiche Umsetzung der Materialgestaltung gefördert werden. Damit wird zum einen die erfolgreiche Umsetzung der Gestaltungsleitlinie verbessert, zum anderen steigt die Identifikation der Eigentümer und Bauherren dem Projekt gegenüber.





## 8 Inhalt der Gestaltungsleitlinie

Die vorgeschlagene Gestaltungsleitlinie sieht verschiedene Maßnahmen zur erfolgreichen Umsetzung der leitenden Entwurfsideen vor und ist dabei lediglich als antizipatorische Annäherung an eine Gestaltungsleitlinie zu sehen, da die eigentliche Leitlinie durch das in Kapitel 7 beschriebene Verfahren entwickelt werden soll. Zum einen wird die Parzellierung des Quartiers untersucht, um die sinnvollste und marktfreundlichste Realisierung zu finden und aufzuzeigen. Hierbei wird aus fünf Varianten umsetzungsfreundlichste Variante ausgewählt. Weiterhin wird eine zeitliche Entwicklung des Entwurfes, mit der Fragestellung des minimalen und maximalen baulichen Eingriffs untersucht. Dabei werden mehrere Entwicklungsstufen zur erfolgreichen Entwurfsumsetzung ausgearbeitet. Neben diesen beiden Arbeitsschritten werden die allgemeinen Vorgaben der Gestaltungsleitlinie thematisiert und kenntlich gemacht. Angefangen bei den verschiedenen Gebäudekategorien, über die Schwerpunkten der Leitlinie: Baukörper und Bauflucht, Fassadengestaltung, Fenster und Türen, Dachform und Dachgestaltung, Parkflächen und Einfriedungen. Dabei wird jeweils ein Positiv- und ein Negativbeispiel dargestellt. Diese Darstellung ist im Hinblick auf die im Konzept der Gestaltungsleitlinie vorgesehenen Veröffentlichung und dem nach Außen Tragen an die Öffentlichkeit sehr wichtig.

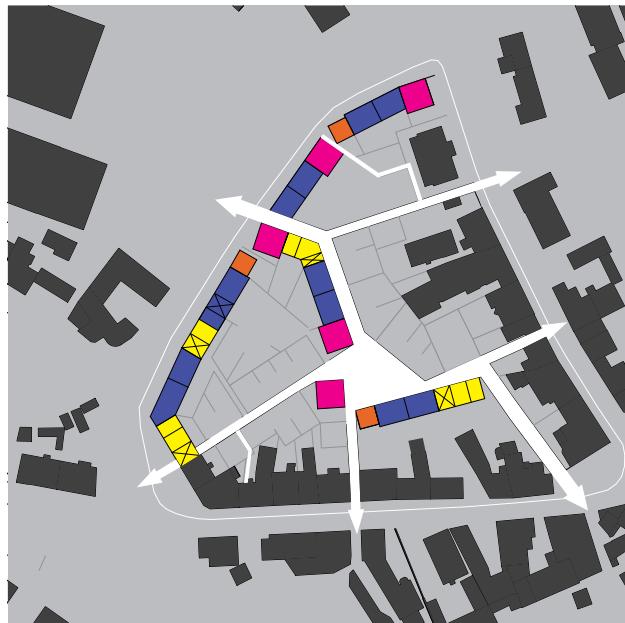




Die erste Entwicklungsphase sieht vor, die bestehende Bebauung entlang der Heinestraße rückzubauen und den Block mit neuer Wohnbebauung zu schließen.

Somit wird der Block gefasst und kann wieder als Einheit wahrgenommen werden. Vorteile dieser Entwicklungsstufe sind die zeitnahe Umsetzbarkeit, die gute Außenwirkung und der großzügige Freiraum im Blockinnenbereich.

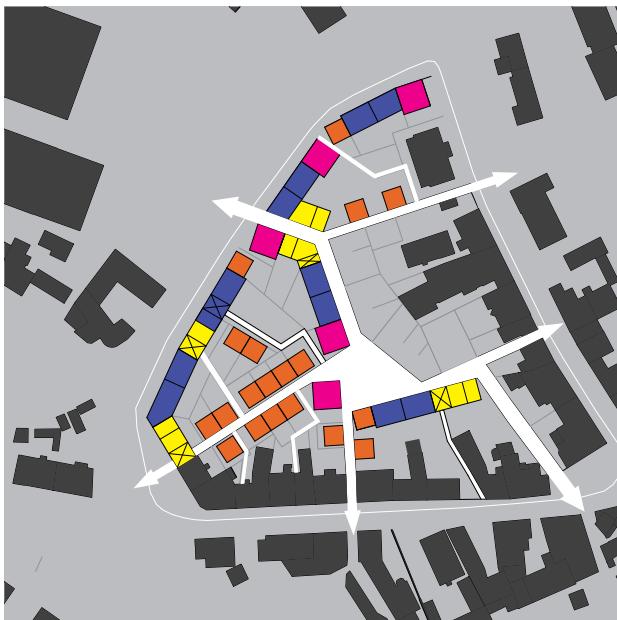
Nachteile ergeben sich aus der nicht gelösten unstrukturierten Hinterhofsituation, der unzureichenden Wahrnehmbarkeit der Durchwegung und des Platzes durch fehlende Bebauung und die fehlende Wechselwirkung der Bestandsgebäude mit den Neubauten. Als Zwischenstufe kann diese Phase zwar gesehen werden, zur Umsetzung der Entwurfszeile ist sie jedoch unzulänglich.



Die zweite Entwicklungsphase sieht die westliche Bebauung entlang des Hauptweges und des Platzes vor. Der Grundgedanke des Entwurfes ist erkennbar und auch eine gute Durchmischung der verschiedenen Wohnformen wird sichergestellt. Die maximale Durchwegung durch das Quartier ist auch in dieser Entwicklungsphase möglich. Die schönen bestehenden Gartensituationen werden beibehalten.

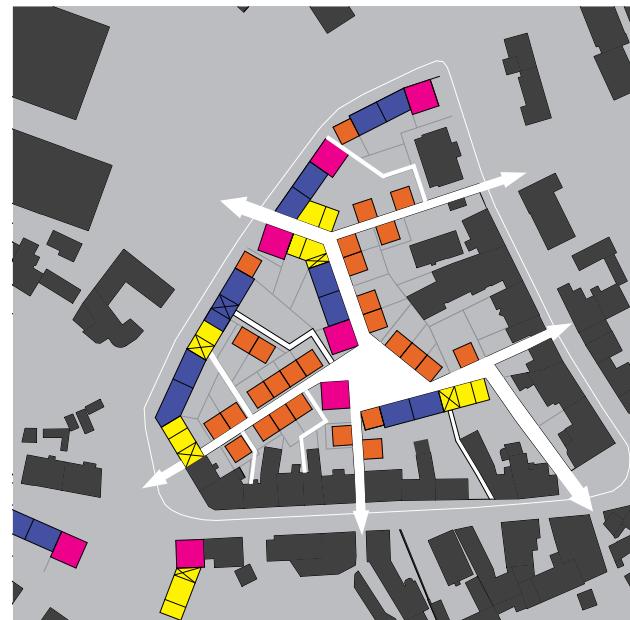
Dennoch sind die Nebenwege durch die fehlende Bebauung nicht klar erkennbar und die angestrebte Kleinteiligkeit der Entwurfsidee ist nicht gewährleistet.

Diese Entwicklungsphase ist trotz einer minimalen Bebauung als Umsetzung der Entwurfsidee zu sehen und könnte auch als ein Endstadium so stehen bleiben.



Die dritte Entwicklungsphase sieht eine kleinteilige Bebauung entlang der inneren Blockränder vor. Die Durchwegung wird nicht nur realisiert sondern gefasst. Das modulare Aufeinandergreifen der Einzelgebäude wird immer deutlicher. Bei einer mittleren Nachfrage nach neuen Wohngebäuden in Selb ist dieses Stadium eine durchaus angemessene Antwort. Des weiteren werden die östlichen privaten Gärten erhalten.

Auch diese Entwicklungsphase stellt eine gute Entwurfsumsetzung dar und könnte als Endstadium so stehen bleiben.



Die vierte Entwicklungsphase sieht nicht nur die Schließung der östlichen Hauptwegrandbebauung vor, sondern schafft auch den Übersprung zur modularen Bebauung außerhalb der Quartiersgrenzen. Neben den schon genannten realisierten Entwurfszielen, werden in diesem Stadium die kleinteiligen Raumfolgen von öffentlich zu privat sehr deutlich. Diese Phase ist dennoch nur bei maximaler Wohnungsnachfrage zu realisieren, da sie im Vergleich mit den vorangegangenen Varianten ein sehr dichtes Quartier mit kleinen privaten Freiräumen bietet.



### Pro Gebäudetyp ein Investor

Diese Variante sieht die Umsetzung des Entwurfes durch einen Investor pro Gebäudetyp vor. Die Gesamtzahl der Invosteren würde sich hierbei auf vier belaufen. Der Vorteil dieser Variante stellt die sichergestellte Einheitlichkeit der einzelnen Gebäudetypen untereinander dar. Nachteile ergeben sich aus der daraus resultierenden Kleinteiligkeit entlang der Heinestraße und der drohenden segmenthaften Umsetzung der Blockrandschließung. Gerade im Hinblick auf gelungene Zwischenphasen des Enwurfes (siehe Entwicklungsphasen) ist dieser Vorschlag nicht ausreichend.

### Pro Unterblock ein Investor

In dieser Variante wird der Block in fünf Unterblöcke aufgeteilt. Pro Unterblock wird ein Investor vorgesehen. Hierbei ist es möglich, den guten Anschluss an die Bestandsgebäude zu gewährleisten, und durch lediglich eine Zweiteilung der Bebauung entlang der Heinestraße besteht weniger Gefahr einer unzureichenden Zwischenphase der Enwurfsumsetzung. Dennoch führen die Nachteile dieser Variante, eine zu große Einheitlichkeit der Unterblöcke untereinander und der daraus resultierenden fünf-Teilung des Quartiers, zu der unzulänglichen Durchführbarkeit dieser Variante.



### Zweigeteilter Block

Diese Variante sieht eine Zonierung des Blocks in Kombination der Bebauung mit Bestandsgebäuden vor. Hierbei wären zwei Investoren zur Umsetzung nötig. Auch hier besteht die Gefahr, neben den sehr großen Gebieten, zum zweigeteilten Erscheinungsbild des Quartiers. Auch diese Variante ist für die erfolgreiche Umsetzung des Entwurfs nicht geeignet.

### Pro Parzelle ein Investor

Hierbei wird eine parzellenweise Übernahme durch Investoren vorgeschlagen. Jede Parzelle wird einzeln verkauft. Neben einer guten Marktbarkeit dieser Variante, birgt sie doch auch Nachteile: Wie schon die in der ersten Variante angesprochenen Kleinteiligkeit entlang der Heinestraße und der drohenden segmenthaften Umsetzung der Blockrandschließung. Die kleinteilige Umsetzung des Entwurfes ist für den Blockinnenbereich ist realistisch, für die Bebauung entlang der Heinestraße ist sie jedoch nicht geeignet.



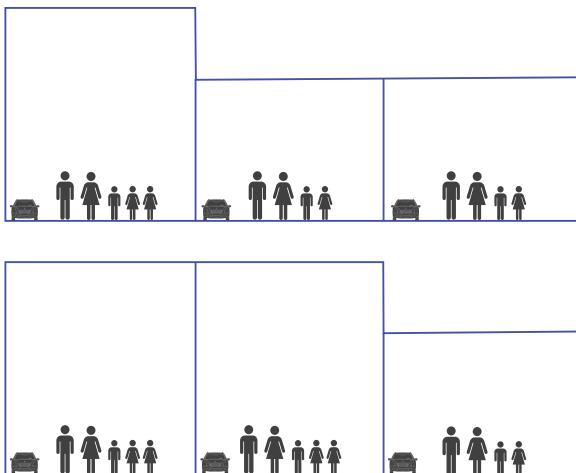
## Heinestraße und Einzelparzellen

Als Resultat aus den vorangegangenen Untersuchungen, schlägt diese Variante die Vermarktung der Einzelflächen in verschiedenen Zonen vor. Zum Einen gehen die Grundstücke entlang der Heinestraße komplett an einen Investor, um die einheitliche und zeitlich beieinander liegenden Schließung des Bockrandes zu gewährleisten. Zum Anderen werden die Gebäude im Blockinnenbereich pro Parzelle und jeweiligem Investor realisiert. Diese Variante birgt nicht nur die gute Vermarktbarkeit der Einzelparzellen und die damit einhergehende leichtere Umsetzung des Entwurfs, sie ist auch eine direkte Übersetzung der Entwurfsidee, der strikten Schließung des Blockrandes und des kleinteiligen Blockinnenbereichs. Außerdem entwickelt die einheitliche

Schließung des Blocks entlang der Heinestraße eine Initialwirkung für die zeitnahe Entwicklung des Blockinnern und für die Akzeptanz der Bürger und Anwohner dem neuen Quartier gegenüber. Aus diesen Gründen ist der Entwurf gemäß dieser Variante zu entwickeln.



Townhouse



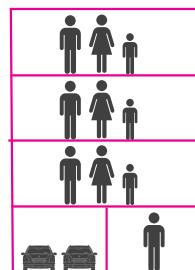
### Townhouse

Das Townhouse ist ein dreigeteilter Gebäudekomplex mit jeweils einer Einheit für eine bis zu 5-köpfige Familie. Je nach Geschossigkeit steigt hierbei die Quadratmeterzahl, wobei die Mindestgeschossanzahl zwei und die Maximalgeschossanzahl drei Geschosse beträgt. In Inneren des Quartiers verspringen die einzelnen Gebäudeteile gegeneinander. Generell wird dieser Gebäudetyp an längeren Straßenfluchten realisiert.

Das Parken findet jeweils im Gebäude statt.



Stadtvilla

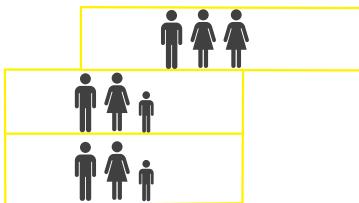


### Stadtvilla

Die Stadtvilla bietet auf vier Etagen jeweils eine Wohnung für eine kleine Familie bis zu drei Personen. Die Stadtvilla markiert im Entwurf die Ecksituationen und wird maximal zu einer Seite an Nachbargebäude angeschlossen. Auch hier findet das Parken innerhalb des Gebäudes statt.



### Etagenwohnung



### Etagenwohnung

In der Etagenwohnung haben sowohl zwei Wohnungen für Kleinfamilien bis zu drei Personen, als auch eine größere Loftwohnung Platz. Mit ihrer Auskragung bildet sie die zahlreichen Tordurchwegungen innerhalb des Blocks aus. Da innerhalb dieses Gebäudetyps kein Platz für Parkflächen bestehen, wird das Parken für diesen Typ in Tiefgaragen verlegt. Die Geschoss Höhe beträgt drei Geschosse.

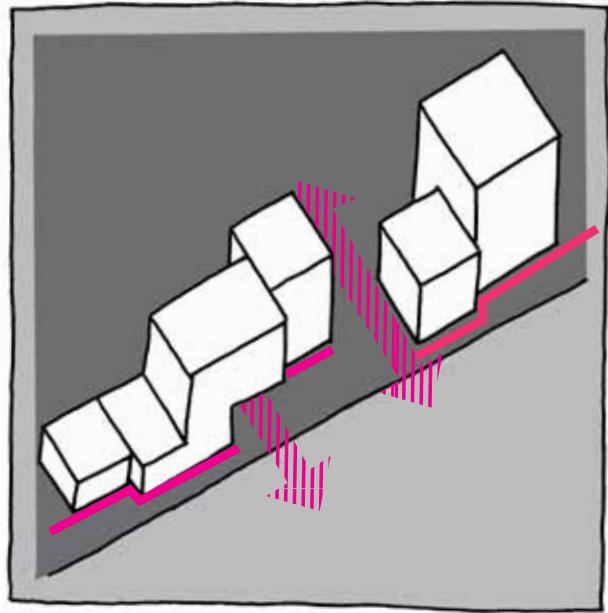
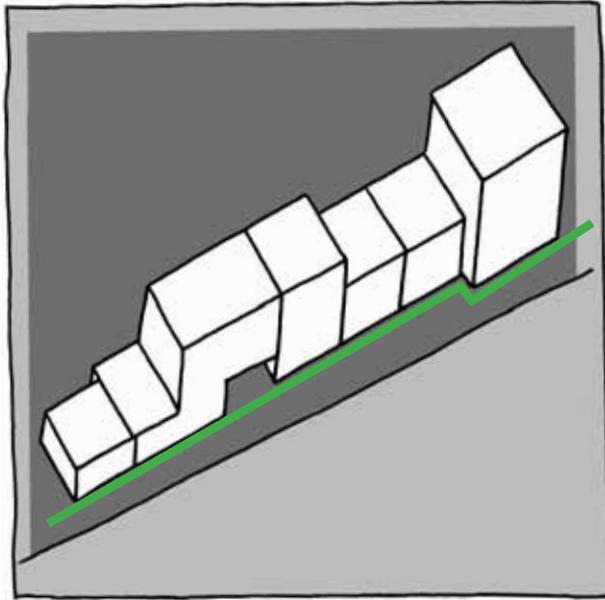


### Atelierwohnung



### Atelierwohnung

Die Atelierwohnung kann sowohl als kleine Zweipersonenwohnung als auch als rückwärtiges Atelier oder Werkstatt fungieren. Die Atelierwohnung ist immer eingeschossig und kommt überwiegend an den kleinteiligen Blockrückseiten zum Einsatz. Das Parken findet hierbei in straßen- oder wegbleitenden Carports und Garagen statt.



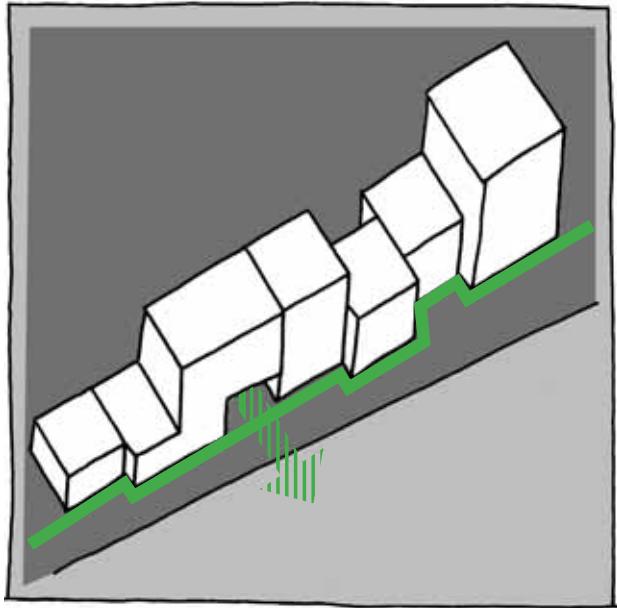
### Heinestraße\_Positivbeispiel

Entlang der Heinestraße soll eine möglichst geschlossene Bauflucht mit minimalen Vor- und Rücksprüngen der Gebäude entstehen. Einzelne, im Entwurf vorgesehene Öffnungen der Fassadenfront oder Tordurchfahrten sind hierbei zu berücksichtigen.

Die minimale Gebäudehöhe beträgt zwei bis drei Geschosse, die Ecksituationen werden jeweils durch eine maximal 4-geschossige Bebauung kenntlich gemacht (Stadtvilla).

### Heinestraße\_Negativbeispiel

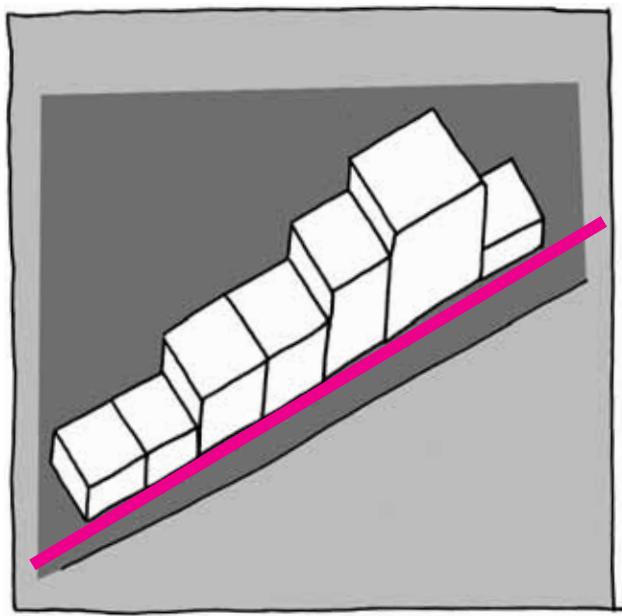
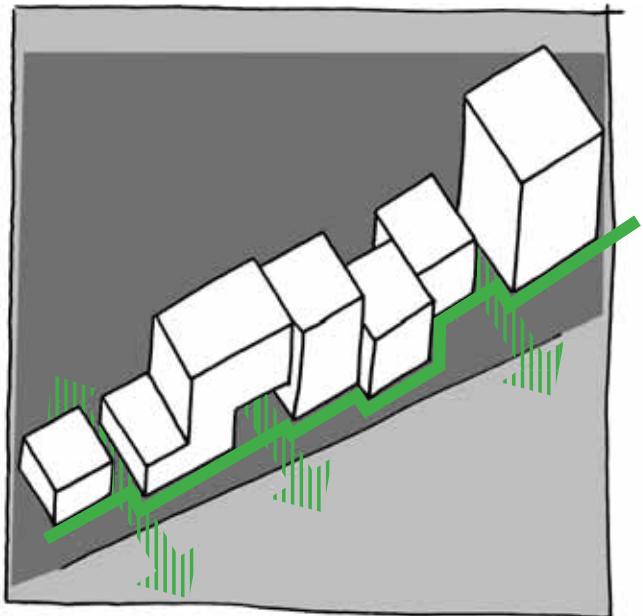
Nicht erlaubt ist eine Bauflucht mit zahlreichen Öffnungen und Versprüngen entlang der Heinestraße. Um die wahrnehmbare Schließung des Blocks zu gewährleisten, ist eine unruhige Bauflucht, welche den klaren Blockrand nicht deutlich macht, nicht gestattet. Dies gilt für die gesamte Bebauung entlang der Heinestraße, ausgenommen der im Entwurf vorgesehenen Öffnungen in der Fassadenfront (Durchwegung) und der vorgesehenen Toreinfahrten.



## Hauptweg\_Platz

Entlang des Hauptwegs, welcher durch das Blockinnere führt und des aus ihm resultierenden Platzes, ist die Bebauung ähnlich der entlang der Heinestraße geplanten Bebauung zu halten. Auch hier sind einzelne Öffnungen (Durchwegung) und Toreinfahrten vorgesehen, die gesamte Bauflucht soll sich jedoch relativ geschlossen präsentieren. Erlaubt sind hier jedoch mehr Vor- und Rücksprünge innerhalb der Bauflucht, um die gesamte Bebauung aufzulockern und die Leitidee des Entwurfs für den Blockinnenbereich zu gewährleisten. Vorstellbar sind diese Vor- und Rücksprünge beispielsweise innerhalb der Townhouses.

## Baukörper\_Bauflucht



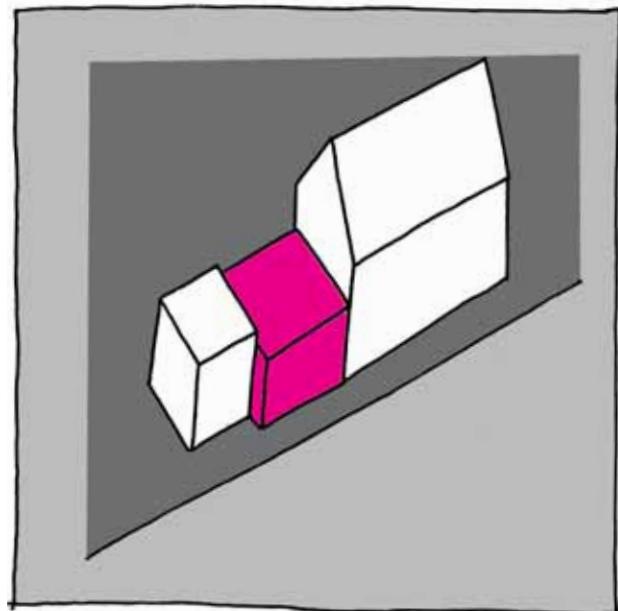
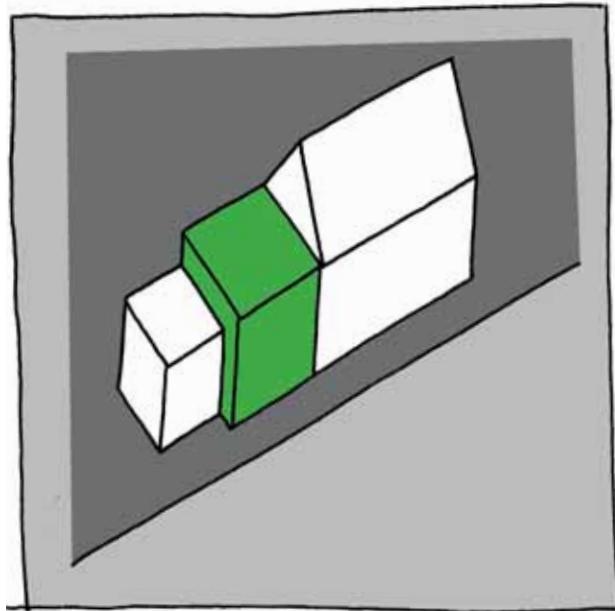
### Blockinnenbereich\_Positivbeispiel

Innerhalb der Blockstrukturen ist gemäß der Entwurfsidee ein aufgelockertes Bebauungssystem erwünscht. Dies soll durch Vor- und Rücksprünge in der Bauflucht, durch Toreinfahrten und durch Öffnungen innerhalb der Bauflucht realisiert werden. Vor allem letztere sind wichtig, um die zahlreichen Blickbeziehungen innerhalb des Quartiers und die wahrnehmbaren Raumfolgen von öffentlichen zu privaten Flächen deutlich zu machen.

Die Bebauungshöhe beträgt hier minimal ein Geschoss, wobei die Ecksituationen durch höhere Bebauung (maximal 4 Geschosse) akzentuiert werden.

### Blockinnenbereich\_Negativbeispiel

Nicht erwünscht ist eine hermetische Abriegelung des Blockinnenbereichs durch eine durchgehend geschlossene Fassadenfront. Um eine gelungene Umsetzung der Entwurfsidee sicher zu stellen, sind Öffnungen in der Fassadenfront, Durchwegeungen und die damit einhergehenden Blickbeziehung innerhalb des Blocks indiskutabel.

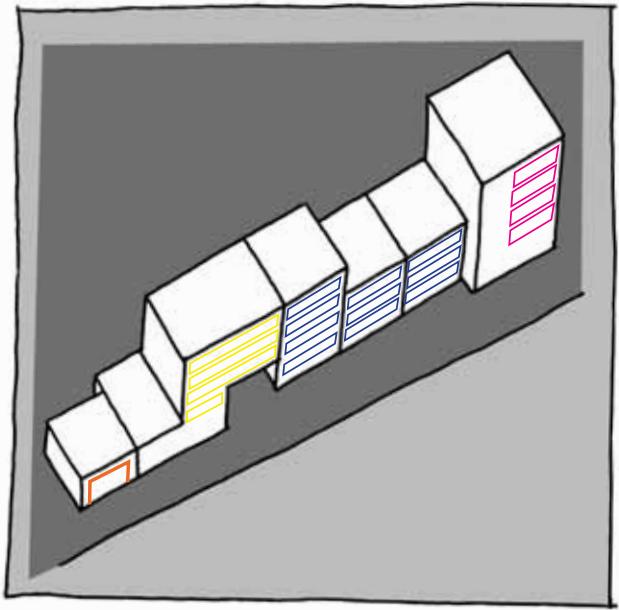
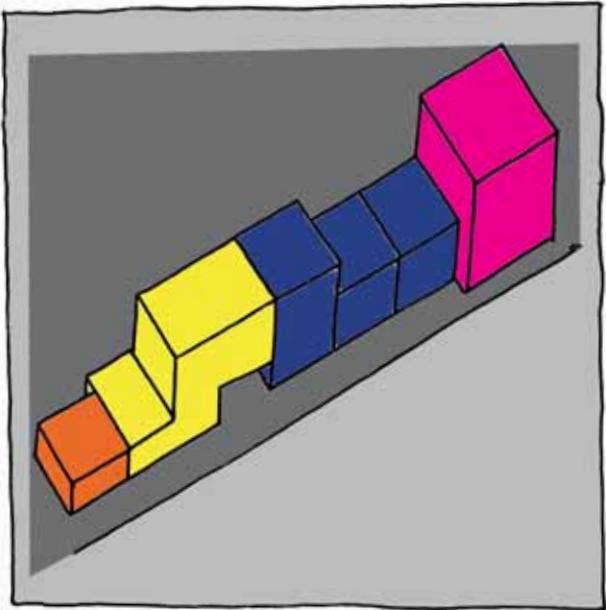


### Anschluss an Bestandsgebäude\_Positivbeispiel

Wenn Neubauten direkt an Bestandsgebäude anschließen, ist darauf zu achten, dass die Traufkante des Neubaus an die des Bestandsgebäudes anschließt, um einen möglichst fließenden Übergang zwischen den zwei Gebäuden zu realisieren. Ebenfalls einzuhalten ist die gleichmäßige Fassadenflucht der beiden Gebäude. Ein Neubau, der in seiner Fassade vor oder hinter die des Bestandsgebäudes springt, ist nicht gestattet.

### Anschluss an Bestandsgebäude\_Negativbeispiel

Nicht gestattet sind Neubauten, welche mit ihrer Traufkante nicht an die des Bestandsgebäude anschließen und so eine unruhiges Bild vermitteln. Außerdem, wie im Positivbeispiel genannt, sind Vor- und Rücksprünge des Neubaus im Verhältnis zum Bestandsgebäude nicht gestattet.



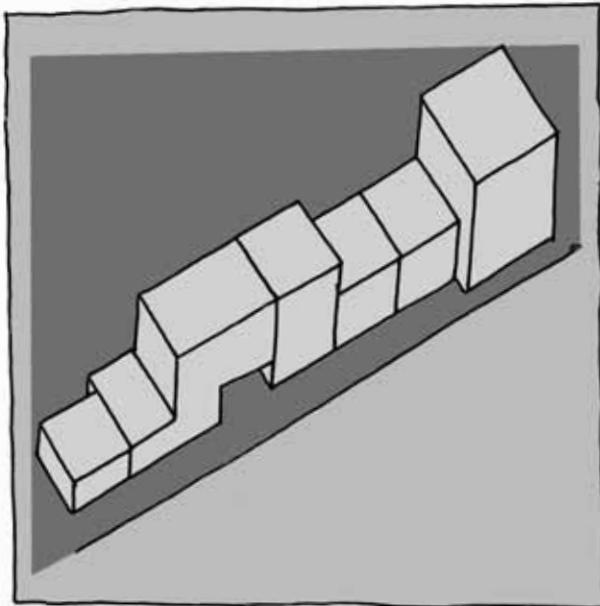
### Fassadengestaltung\_Positivbeispiel 1

Eine einheitliche Fassadengestaltung pro Gebäudetyp macht das modulare System und die Unterscheidbarkeit der Gebäudetypen deutlich. Hierbei soll auf dezente Farb- und Materialgebungen zurückgegriffen werden.

Mögliche Materialien sind Holz, Putz, Sichtbeton und Glas. Die Farbgebung soll dezent aber modern und hell ausfallen. Mögliche Farbakzente werden im nächsten Beispiel bearbeitet.

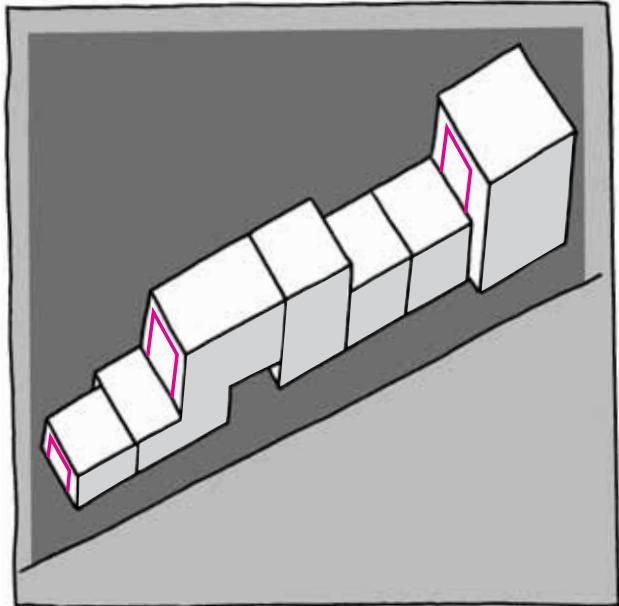
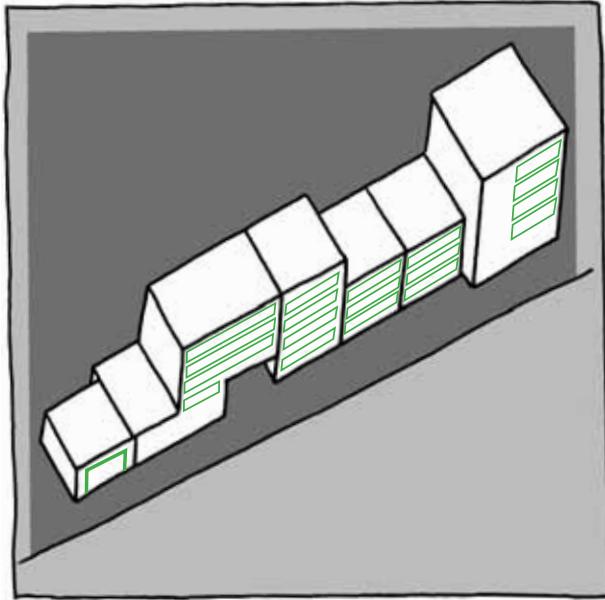
### Fassadengestaltung\_Positivbeispiel 2

Eine weitere Möglichkeit zur Unterscheidung der einzelnen Gebäudetypen untereinander sind farbige Akzente, die bei jedem einzelnen Gebäudetyp gleich ausfallen. So können zum Beispiel die Fensterbänder des Townhouses in blau gehalten werden. So wird eine Erkennbarkeit des einzelnen Gebäudetypen und somit die Modularität des Entwurfs sicher gestellt.



### Fassadengestaltung\_Negativbeispiel

Eine zu einheitliche und eintönige Fassadengestaltung ist nicht erwünscht. Jeder einzelne Gebäudetyp soll sich in seiner Ausgestaltung von den anderen Typen unterscheiden. Wenn also die Atelierwohnung eine Holzfassade bekommt, darf weder das Townhouse, noch die Etagenwohnung oder die Stadtvilla diese äußerliche Gestaltung erhalten.

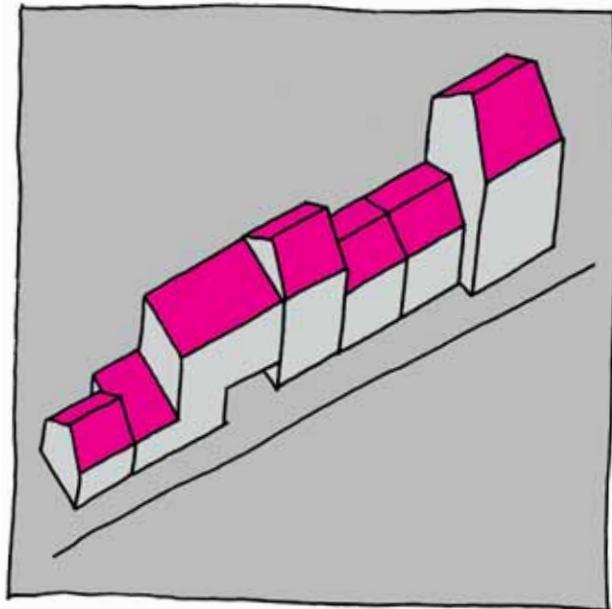
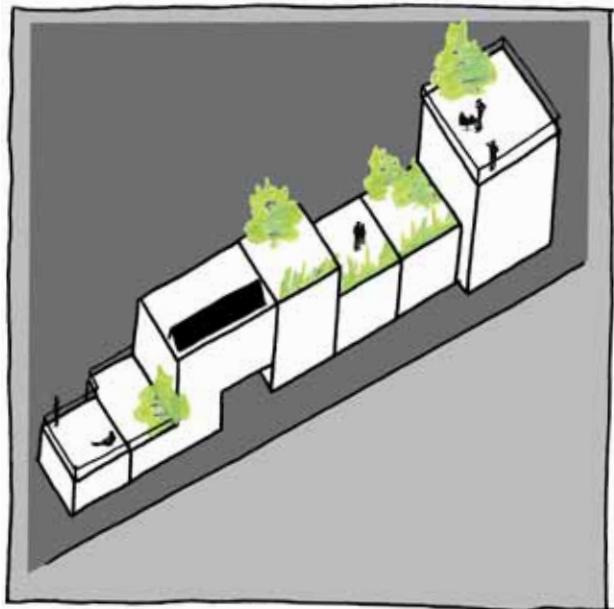


### Fenster und Türen\_Positivbeispiel

Türen, aber vor allem Fenster sind hauptsächlich zur den öffentlichen Seiten des Gebäudes auszurichten. Die Bebauung soll mit ihrer Umgebung kommunizieren, daher sind blinde Fassadenseiten zum öffentlichen Raum nicht gestattet. Bei den teilweise frei stehenden Stadtvillen ist darauf zu achten, dass Treppenhäuser mit kleineren Fensteröffnungen nicht direkt an der Platzseite liegen, sondern am Nebenweg. Die in ihrer Fassade drei geteilten Townhouses sollen durchgehende Fensterbänder erhalten, um sie als ein Haustyp kenntlich zu machen. Bei einer Atelier- oder Werkstattnutzung der Atelierwohnung sind bodentiefe Fensteröffnungen vorgesehen.

### Fenster und Türen\_Negativbeispiel

Nicht erwünscht sind blinde Fassadenfronten, die nicht mit ihrer Umgebung in Kommunikation treten. Auschließlich zur privaten Seite liegenden Fenster und Türen sind daher unzulänglich.

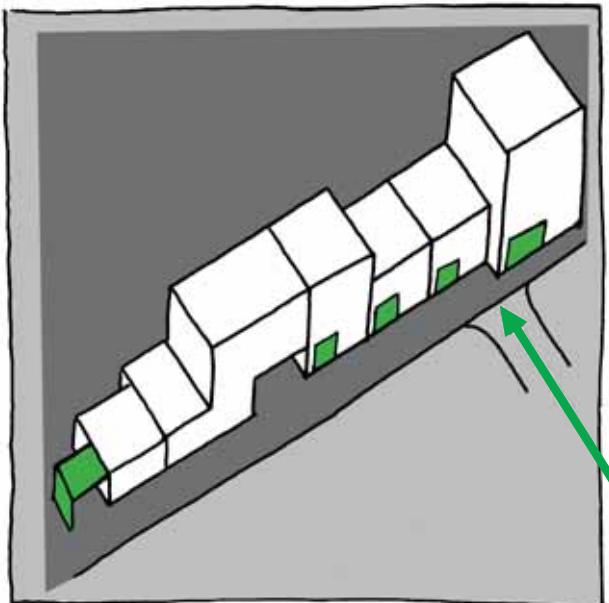


#### Dachform und Dachgestaltung\_Positivbeispiel

Die Dächer der Neubauten sind als Flachdächer zu gestalten. Hierbei ist wichtig, dass die Dachflächen außerdem zur Begrünung als Terrassenflächen und zur Energiegewinnung genutzt werden. Mindestens ein Drittel der Flächen soll mit Bepflanzung versehen werden. Außerdem soll jeder Gebäudetyp Zugang zu mindestens einer Dachterrasse haben. Ziel ist es, eine Vielfältigkeit an privaten Räumen zu schaffen und das Quartier für seine Bewohner umso attraktiver zu machen.

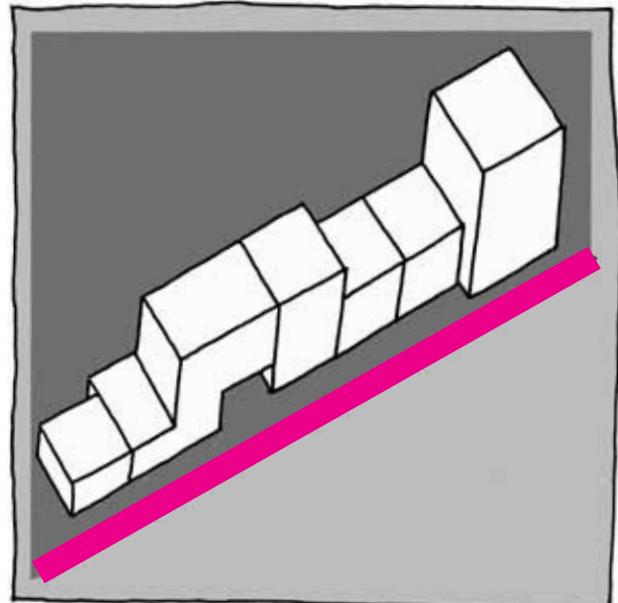
#### Dachform und Dachgestaltung\_Negativbeispiel

Eine Ausgestaltung der Dächer in Form von Satteldächern ohne jegliche weitere Nutzung und ohne Flächen zur Energiegewinnung ist nicht gestattet.



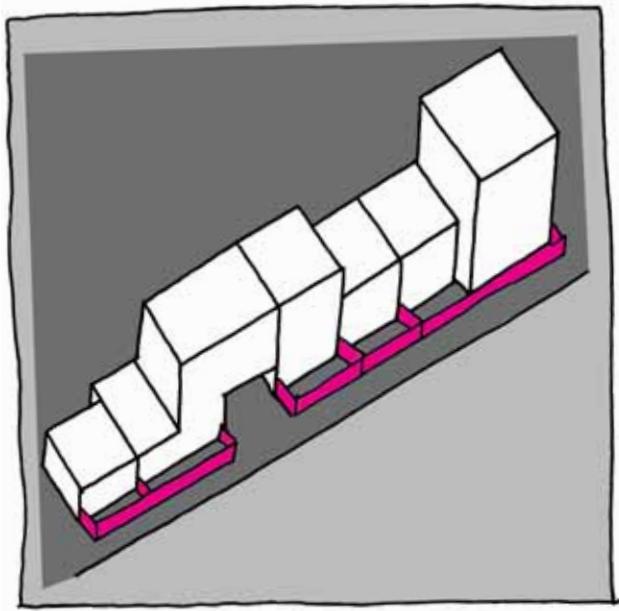
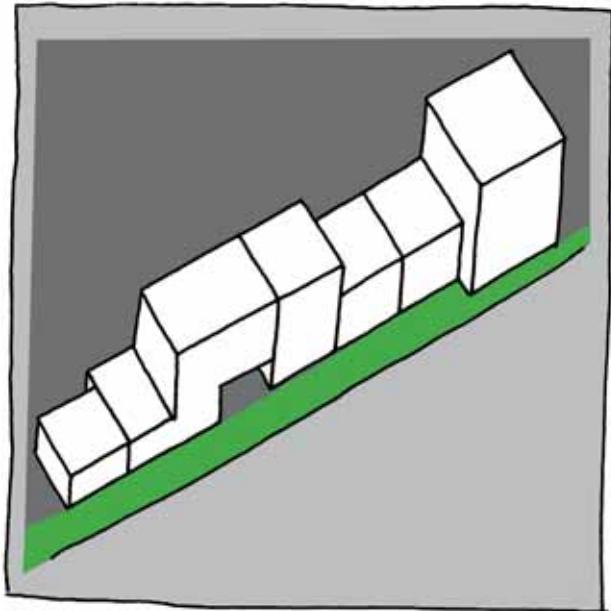
### Parkflächen\_Positivbeispiel

Geparkt wird entweder im Gebäude, wie bei zwei Gebäudetypen beschrieben (siehe Gebäudekategorien) oder in Carports und Garagen, welche innerhalb der Bauflucht auf dem jeweiligen Grundstück zu errichten sind. In bestimmten Fällen (Parkflächen für die Etagenwohnung) sieht der Entwurf eine Tiefgarage im nordwestlichen Teil des Quartiers vor. Hierbei ist eine Tiefgarage für das gesamte Quartier hinreichend.



### Parkflächen\_Negativbeispiel

Unerwünscht sind straßenbegleitende Parkflächen, vor allem im Bereich der Heinestraße. Um die Reaktivierung der Straßenräume im Hinblick auf die fußläufige Verbindung zwischen Factory-Outlet-Center und Innenstadt zu realisieren, soll der Straßenraum nicht zugeparkt werden, sondern sich als großzügiger Boulevard (Heinestraße, Marienstraße) gestalten.



### Einfriedungen\_Positivbeispiel

Der öffentliche Straßenraum, vor allem im Bereich der Heinestraße, aber auch entlang des Hauptweges und des Platzes ist so frei wie möglich zu gestalten, um einen attraktiven öffentlichen Raum zu realisieren. Daher sind hohe Hecken, Zäune und Mauern in diesem Bereich nicht gestattet. Möglich sind andere Kennzeichnungen der privaten Vorzonen, wie sich unterscheidende Beläge oder minimale Höhenversprünge.

### Einfriedungen\_Negativbeispiel

Hohe private Einfriedungen mit flächigen Oberflächen, vor allem im Bereich der Heinestraße, des Hauptweges und des Platzes sind nicht gestattet. Im Bereich der Nebenwege können niedrige Einfriedungen (bis Augenhöhe) errichtet werden.

## 9 Fazit

Während der Recherchearbeit wurden drei verschiedene Mittel zur Umsetzung von Gestaltungsanforderungen untersucht. Der Bebauungsplan, die Gestaltungssatzung und die Gestaltungsleitlinie. Resultierend aus dieser Untersuchung ist für die Entwurfsumsetzung des „Stein-auf-Stein-Quartiers“ und deren leitende Entwurfsziele, die Gestaltungsleitlinie als bestes Mittel gewählt worden. Auschlaggebend für diese Entscheidung sind die grundlegenden Anforderungen des Entwurfes an sich. Das neue Quartier wird als Leuchtturmprojekt am Stadttor Selb mit einer sehr großen zukünftigen Signalwirkung gesehen. Das Ensemble der Neubauten, mit seinen Wegeverbindungen und Blickbeziehungen, soll einen Brückenschlag zwischen den zwei Stadtpolen, dem Factory-Outlet-Center und der Innenstadt, schaffen. Schon in der Entwurfsidee wurde von einem reinen städtebaulichen Entwurf abgesehen. Die Beteiligung der Bürger Selbs wird mit dem Leerstandskonzept „Selb +<sup>2</sup>“ deutlich. Anwohner und Interessierte sollen sich durch das Konzept der temporären Nutzung eines Ladenlokals aktiv ein neues Bild des Quartiers machen und an dessen Umgestaltung mitwirken können. Mit diesem Konzept wird der erste Grundstein zur positiven Quartiersentwicklung gelegt, der die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs letztendlich nach sich zieht. Diese gewählte hohe Partizipation soll nun auch in der Entwurfsumsetzung zum Tragen kommen. Um die ambitionierten Ziele umsetzen zu können, bedarf es eines großen Engagements der Bürger. Gleichzeitig realisiert genau dieses die Identifikation mit dem Projekt und das persönliche Interesse eines jeden, ein erfolgreiches Ergebnis zu erzielen.

Trotz den bestehenden Nachteilen einer Gestaltungsleitlinie, wurde sie als gutes und zielführendes Mittel gewählt. Denn eine sehr weiche Vorgabeform, welche im Grunde genommen nur einen Handlungsrahmen darstellt und ein Kontrollorgan, welches nur Empfehlungen aussprechen darf, werden im Endeffekt durch das breite Spektrum dieses Handlungsrahmens, die öffentliche Beteiligung, der daraus resultierenden Akzeptanz, Identifikation und Toleranz dem Projekt gegenüber aufgewogen.



## 10 Quellenangaben

### Verwendete Literatur:

Auslobung des diesjährigen EUROPAN 11 Wettbewerbs  
Europan – Deutsche Gesellschaft zur Förderung von  
Architektur, Wohnungs- und Städtebau e. V.  
in Kooperation mit der Stadt Selb  
Berlin, 2011

Bayerische Bauordnung 2008

Bebauungsplan Nr. 055 „Schäferhof“  
Magistrat der Stadt Hann. Münden, 2007

DSSW-Studie - Gute Beispiel im Umgang mit Gestaltungsvorgaben  
Deutsches Seminar für Städtebau und Wirtschaft im Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und  
Raumordnung  
Berlin, 2008

Gestaltungssatzung für Inner-Ortslagen Baunatal  
Magistrat der Stadt Baunatal, 2001

Gestaltungssatzungen - Handreichungen  
Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen, Arbeitsgruppe Städtebauliche Erneuerungen  
2003

Musterbauordnung  
Berlin, 2008

So baut man Stadt - Wege zur Unterneustadt  
Magistrat der Stadt Kassel  
Kassel, 1995

Stadt Lünen - Gestaltungsleitlinie für Gebäude, Werbeanlagen und Freiflächen im Stadtkern von Lünen  
Magistrat der Stadt Lünen  
Lünen, 2010

Statistik kommunal 2008 - Große Kreisstadt Selb  
Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, 2008

#### **Internetquellen:**

<http://www.selb.de> (Zugriff: 29.07.2011)

<http://www.umweltdaten.de/rup/Musterbauordnung.pdf> (Zugriff: 15.07.2011)

[http://www.stmi.bayern.de/imperia/md/content/stmi/bauen/rechtundtechnikundbauplanung/\\_baurecht/baybo/baybo\\_2010\\_03\\_01.pdf](http://www.stmi.bayern.de/imperia/md/content/stmi/bauen/rechtundtechnikundbauplanung/_baurecht/baybo/baybo_2010_03_01.pdf) (Zugriff: 15.07.2011)

#### **Bildquellen:**

Bis auf das Luftbild auf Seite 11 (Quelle: Europan 11- Auslobung), der Bebauungsplan der Stadt Hann.Münden auf Seite 31 (Magistrat der Stadt Hann.Münden), sowie die Darstellungen der Gestaltungssatzung Baunatal (Magistrat der Stadt Baunatal) und der Gestaltungsleitlinie Lünen (Magistrat der Stadt Lünen) auf Seite 33 sind alle Darstellungen und Fotos von mir selbst angefertigt worden.

#### **Kartenmaterial:**

Auslobung des diesjährigen EUROPAN 11 Wettbewerbs  
Europan – Deutsche Gesellschaft zur Förderung von  
Architektur, Wohnungs- und Städtebau e. V.  
in Kooperation mit der Stadt Selb  
Berlin, 2011

## II Verfassererklärung

Hiermit versichere ich, dass ich die vorliegende Bachelorarbeit selbstständig verfasst und keine anderen, als die angegebenen Quellen verwendet habe.

Kassel, den 16. August 2011

Maren van der Meer

