

**Erfolgsfaktoren von Konversionsmaßnahmen  
in prosperierenden Regionen**

**Scharnhauer Park Ostfildern  
Messestadt München Riem  
Bahnstadt Heidelberg**

**Maßnahmenmanagement**

**Nutzungsmischung**

**Dichte**

**Ökologische  
Nachhaltigkeit**

**Städtebau**

**Verkehr**

**Partizipation**

**Zwischennutzung**

**Architektonische und  
Städtebauliche Qualität**



# Erfolgsfaktoren von Konversionsmaßnahmen in prosperierenden Regionen

Mathias Karl-Josef Jansen

Vollständiger Abdruck der von der Fakultät für Bauingenieurwesen und Umweltwissenschaften der Universität der Bundeswehr München zur Erlangung des akademischen Grades eines

Doktor-Ingenieurs (Dr.-Ing.)

genehmigten Dissertation.

Gutachter/Gutachterin:

1. Prof. Dr.-Ing. Christian Jacoby, Universität der Bundeswehr München
2. Prof. Dr.-Ing. Robin Ganser, Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen

Die Dissertation wurde am 05. Februar 2024 bei der Universität der Bundeswehr München eingereicht und durch die Fakultät für Bauingenieurwesen und Umweltwissenschaften am 02. August 2024 angenommen. Die mündliche Prüfung fand am 05. August 2024 statt.



## Vorwort

Seit Anfang der 1990er Jahre wurde eine hohe Anzahl an militärischen Liegenschaften für zivile Nutzungen frei.<sup>1</sup> Hinzu kommen zahlreiche Bahnflächen, Gewerbebrachen etc. Ein Rückblick in vergangene Jahrzehnte zeigt weiter einen zyklischen Prozess. Wachstum, verbunden mit der Tendenz zu verstärkter Außenentwicklung, folgt regelmäßig auf Schrumpfung mit Konzentration auf Innenentwicklung. Nach Jahren des Wachstums ist aktuell ein Rückgang in der Bautätigkeit auf Grund sich verändernder ökonomischer Rahmenbedingungen zu verzeichnen. Der aktuelle Mangel an Wohnraum in preisgedämpften Segmenten, der Fachkräftemangel und der Strukturwandel in den produzierenden Gewerben ebenso wie im Dienstleistungsbereich werden in den prosperierenden Regionen den Wachstumsprozess wieder verstärken. Obwohl sich diese Prozesse regelmäßig wiederholen, werden die Instrumente zur Sicherung „Architektonischer und Städtebaulicher Qualität“<sup>2</sup>, zum Maßnahmenmanagement sowie zu Organisationsformen, bei den meisten Projekten immer wieder neu entwickelt.

Mit dem Abschluss der Konversionsmaßnahme Scharnhäuser Park in der Stadt Ostfildern bietet sich die Möglichkeit, diese Maßnahme umfänglich zu evaluieren und in einem Quervergleich mit zwei weiteren Konversionsmaßnahmen (Messestadt Riem in München, Bahnstadt Heidelberg) einen Leitfaden zu entwickeln, der als Grundlage für erfolgreiche Konversionsentwicklungen dienen kann. Die ausgewählten Fallstudien sind typische Vertreter neuer Stadtteile mit spezifischen Merkmalen. Sie stehen damit stellvertretend für andere Stadtentwicklungsprojekte.<sup>3</sup>

Auch befinden sich die neuen Stadtteile in unterschiedlichen Stadtgrößen. Somit kann der Einfluss der Verwaltungsgröße auf die Organisation der Maßnahme hinterfragt werden.

Es erfolgt eine Konzentration auf prosperierende Regionen. Die Arbeit geht dabei von der Annahme aus, dass Regionen, abhängig von ihren wirtschaftlichen Gegebenheiten, unterschiedlicher Instrumente bedürfen.

---

<sup>1</sup> Vgl. Kapitel 1.1: Einordnung der Arbeit.

<sup>2</sup> Architektonische und Städtebauliche Qualität: Die abweichende Schreibweise dieser beiden Begriffe erfolgt auf Grund ihrer Bedeutung im Rahmen dieser Arbeit.

<sup>3</sup> Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumforschung, „Neue Stadtquartiere - Konzepte und gebaute Realität“, <[https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2021/bbsr-online-04-2021-dl.pdf;jsessionid=68ABFC742F2E3149E3465D968D296E72.live11291?\\_\\_blob=publicationFile&v=2](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2021/bbsr-online-04-2021-dl.pdf;jsessionid=68ABFC742F2E3149E3465D968D296E72.live11291?__blob=publicationFile&v=2)>, letzter Zugriff 17.12.2023.

An dieser Stelle möchte ich mich bei allen bedanken, die mich bei dieser Arbeit unterstützt haben.

Mein Dank gilt Professor Dr.-Ing. Roland Wick (+), der mich in unserer langjährigen gemeinsamen Arbeit im Gestaltungsbeirat zum Scharnhauser Park zu dieser Arbeit wiederholt motiviert hat.

Ein besonderer Dank gilt meinen Betreuern:

Mein Dank geht an Herrn Professor Dr.-Ing. Christian Jacoby, der großes Interesse an meiner Arbeit gezeigt und meine Arbeit mit Anregungen und kritischen Fragestellungen stets unterstützt hat.

Mein weiterer Dank geht an Herrn Professor Dr.-Ing. Robin Ganser, der jederzeit für Fragen zur Verfügung stand und mich mit konstruktiven Beiträgen und kritischen Fragen wertvoll unterstützt hat.

Bedanken möchte ich mich bei den Experten der Vergleichskommunen für ihr Interesse an der Arbeit und ihre Bereitschaft zu den Interviews. Die Auswertungen der Interviews sind ein wesentlicher Part des zweiten Forschungsziels der Arbeit.

Mein Dank gilt weiter Herrn Werner Boltzmann für das Lektorat und meinen ehemaligen Mitarbeitern Frau Verena Maier, Frau Rebekka Rau und Frau Junko Terai für ihre Unterstützung bei grafischen sowie technischen Fragen.

Schließlich geht ein großer Dank an meine Frau Dagmar Jansen für ihre Korrekturlesungen und ihre kritischen Anregungen sowie ihre Geduld in den letzten Jahren.

## Kurzfassung

Konversionsmaßnahmen stellen große Herausforderungen für eine nachhaltige Raumentwicklung dar. Diese Herausforderungen stellen sich insbesondere auf Grund der unterschiedlichen räumlichen, sozialen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in der Bundesrepublik Deutschland.

Vor diesem Hintergrund zeigt diese Arbeit, bezogen auf prosperierende Regionen, Möglichkeiten auf, wie Konversionsflächen entwickelt werden können. Anhand der Konversionsmaßnahme Scharnhäuser Park werden die vielfältigen Zusammenhänge zwischen einem aktiven Management einer Maßnahme und der Vielzahl an Arbeitsfeldern einer Stadtentwicklung diskutiert und die einzelnen Themenfelder in ihrer Bedeutung gewichtet.

Die Relevanz politischer Zielvorgaben und politischer Kontinuität werden in Zusammenhang mit den Faktoren Zeit und Städtebau gesetzt. Der Zusammenhang zwischen realisiertem Städtebau und der Zufriedenheit der Bewohner / Besucher eines Stadtteils werden verknüpft mit der Bedeutung von Städtebaulichem und Architektonischem Qualitätsmanagement in der Stadtentwicklung. Nachhaltigkeit und Partizipation gehören zu jedem Stadtentwicklungsprozess. Wo und wie erfolgt die Verankerung der Themen im Gesamtprozess? Je nach Dimension einer Entwicklungsmaßnahme und Stadtgröße sind gesonderte Organisationsformen zu schaffen. Die Bedeutung von Personalkontinuität und Personalunion in verschiedenen Einheiten in einem Entwicklungsprozess wird herausgearbeitet.

Die Ergebnisse aus der Konversionsmaßnahme Scharnhäuser Park werden anhand von zwei Vergleichsmaßnahmen (Messestadt Riem, Bahnstadt Heidelberg) auf ihre Plausibilität und Übertragbarkeit überprüft. Im Ergebnis finden sich die „Evaluation der Konversionsmaßnahme Scharnhäuser Park“ und „Handlungsempfehlungen für den Umgang mit Konversionsmaßnahmen in prosperierenden Regionen“. Diese Handlungsempfehlungen sollen eine Hilfestellung sein, Konversionsmaßnahmen sozial, ökologisch und ökonomisch erfolgreich umzusetzen. Der Schwerpunkt der Arbeit liegt im Städtebau. Die Arbeit zeigt einen möglichen Weg. Auf Grund der regionalen und kommunalen Unterschiede in der politischen Landschaft wie im administrativen Handeln kann der Leitfaden nur eine Orientierungshilfe sein. Ein ausschließliches Abarbeiten der aufgezeigten Erfolgskriterien kann den Erfolg nicht garantieren.

## **Abstract**

Conversion measures represent a major challenge for sustainable spatial development. These challenges arise in particular due to the different spatial, social and economic conditions in the Federal Republic of Germany.

Against this background, this thesis shows ways in which conversion areas can be developed for prosperous regions. The manifold connections between the active management of an individual measure and the large number of other elements within urban development projects are discussed. The individual topics are evaluated according to their importance based on the conversion measures Scharnhäuser Park, Ostfildern, Germany.

The relevance of political objectives and political continuity are related to the factors of time and urban development. The dissertation explores the connection between completed urban planning projects and the satisfaction of the residents / visitors of a district. It argues that the latter is linked to urban planning and architectural quality management within the urban development process. Sustainability and participation are a significant part of every urban development process. The dissertation explores the question of where and how the different topics are anchored in the overall process. In this context it argues that specific forms of organisation must be created, depending on the scope of a development measure and the size of the city. Further to this, importance of continuity of staff sharing responsibility in different units in a development process is highlighted.

The results of the Scharnhäuser Park conversion measures will be reviewed for plausibility and transferability on the basis of two comparative measures (Messestadt Riem, Bahnstadt Heidelberg). The result is the „Evaluation der Konversionsmaßnahme Scharnhäuser Parks“ ("Evaluation of the Scharnhäuser Parks Conversion Measure") and „Handlungsempfehlungen für den Umgang mit Konversionsmaßnahmen in prosperierenden Regionen“ ("Guidelines for Dealing with Conversion Measures in Prosperous Regions"). These guidelines are intended to assist achieving a successful implementation of conversion measures in a social, ecological and economical way. The focus of the thesis is on urban development. This thesis shows a possible framework for such an endeavour – based on lessons learned from the analyzed case studies mentioned above. However, due to the regional and municipal differences in the political landscape as well as in administrative action, following the highlighted success criteria cannot guarantee automatic success. There will always be the need for adaptation – in order to accommodate the individual spatial context and the specific issues resulting from this context.



## Inhalt

<b>Vorwort</b>	.....	<b>I</b>
<b>Kurzfassung</b>	.....	<b>III</b>
<b>Abstract</b>	.....	<b>IV</b>
<b>1. Einleitung</b>	.....	<b>1</b>
<b>1.1. Einordnung der Arbeit</b>	.....	<b>1</b>
<b>1.2. Ziele der Arbeit und Forschungshypothesen</b>	.....	<b>3</b>
<b>1.3. Methodik und Aufbau der Arbeit</b>	.....	<b>6</b>
<b>2. Stadterweiterung Scharnhäuser Park - Stand der Forschung</b>	.....	<b>14</b>
<b>2.1. Reflexion der Stadterweiterungen der 1960er bis 1980er Jahre</b>	.....	<b>15</b>
<b>2.2. Fallstudie „Scharnhäuser Park“</b>	.....	<b>19</b>
<b>2.2.1. Stadt Ostfildern</b>	.....	<b>19</b>
<b>2.2.2. Scharnhäuser Park</b>	.....	<b>21</b>
<b>3. Quantitative und Qualitative Bausteine des Scharnhäuser Parks</b>	.....	<b>26</b>
<b>3.1. Reflexion des Scharnhäuser Parks 1990 bis 2020</b>	.....	<b>26</b>
<b>3.1.1. Städtebau</b>	.....	<b>27</b>
<b>3.1.1.1. Ein besonderer Ort</b>	.....	<b>29</b>
<b>3.1.1.2. Rechtsrahmen</b>	.....	<b>31</b>
<b>3.1.1.3. Zwischenfazit</b>	.....	<b>32</b>
<b>3.1.2. Nutzungsmischung</b>	.....	<b>34</b>
<b>3.1.2.1. Stand der Forschung</b>	.....	<b>35</b>
<b>3.1.2.2. Definition - Nutzungsmischung</b>	.....	<b>35</b>
<b>3.1.2.3. Rechtsrahmen</b>	.....	<b>36</b>
<b>3.1.2.4. Nutzungsmischung auf den verschiedenen Maßstabsebenen</b>	.....	<b>37</b>

3.1.2.5.	Zwischenfazit – Mischung, Demografie, Konflikte.....	40
3.1.3.	Dichte .....	43
3.1.3.1.	Stand der Forschung.....	44
3.1.3.2.	Definition.....	46
3.1.3.3.	Rechtsrahmen .....	48
3.1.3.4.	Dichte im Scharnhäuser Park.....	49
3.1.3.5.	Zwischenfazit – Prädiktoren der Dichtewahrnehmung .....	73
3.1.4.	Architektonische und Städtebauliche Qualität.....	77
3.1.4.1.	Stand der Forschung.....	78
3.1.4.2.	Definition und Instrumente der Qualitätssicherung.....	81
3.1.4.3.	Rechtsrahmen .....	88
3.1.4.4.	Qualitätssicherung im Scharnhäuser Park.....	91
3.1.4.5.	Zwischenfazit – Qualitätssicherung und Verstetigung.....	97
3.1.5.	Verkehr.....	102
3.1.5.1.	Stand der Forschung.....	103
3.1.5.2.	Definition Verkehr .....	104
3.1.5.3.	Rechtsrahmen .....	104
3.1.5.4.	Verkehrskonzept .....	104
3.1.5.5.	Zwischenfazit – Betrachtungsebenen und Verkehrsarten .....	108
3.1.6.	Zwischennutzung.....	113
3.1.6.1.	Stand der Forschung.....	114
3.1.6.2.	Definition Zwischennutzung .....	115
3.1.6.3.	Rechtsrahmen .....	117
3.1.6.4.	Zwischennutzungen im Scharnhäuser Park .....	125

3.1.6.5.	Zwischenfazit - Einzelfallentscheidungen .....	131
3.1.7.	Partizipation .....	133
3.1.7.1.	Stand der Forschung .....	134
3.1.7.2.	Definition – Partizipation.....	135
3.1.7.3.	Rechtsrahmen.....	136
3.1.7.4.	Formelle und informelle Beteiligung Scharnhäuser Park.....	137
3.1.7.5.	Zwischenfazit - Von der reaktiven zur proaktiven Partizipation .....	142
3.1.8.	Ökologische Nachhaltigkeit .....	144
3.1.8.1.	Stand der Forschung .....	146
3.1.8.2.	Definition – Nachhaltigkeit .....	154
3.1.8.3.	Rechtsrahmen.....	157
3.1.8.4.	Nachhaltigkeitsstandards im Scharnhäuser Park.....	168
3.1.8.5.	Zwischenfazit .....	178
3.1.9.	Maßnahmenmanagement Scharnhäuser Park .....	185
3.1.9.1.	Definitionen und rechtliche Grundlagen .....	188
3.1.9.2.	Durchführung der Entwicklungsmaßnahme in kommunaler Trägerschaft .....	190
3.1.9.3.	Umsetzung der Organisation .....	193
3.1.9.4.	Maßnahmenablauf .....	198
3.1.9.5.	Zwischenfazit – Organisation, Steuerung, Personal, Finanzierung .....	202
3.2.	Fazit - Evaluation der Konversionsmaßnahme Scharnhäuser Park.....	204
3.2.1.	Strategien der Siedlungsentwicklung - Grundlagen .....	205
3.2.2.	Maßnahmen, Verfahren, Strategien und Aktivitäten .....	207
4.	Vergleichende Fallstudien .....	220
4.1.	Messestadt Riem .....	225

4.2.	Bahnstadt Heidelberg .....	236
4.3.	Zwischenfazit - Vergleichende Fallstudien.....	247
4.3.1.	Messestadt Riem .....	247
4.3.2.	Bahnstadt Heidelberg.....	253
5.	Fazit - Erfolgsfaktoren von Konversionsmaßnahmen .....	
	in prosperierenden Regionen .....	259
5.1	Überprüfung der Forschungshypothesen und der angewandten Methoden .....	261
5.2	Handlungsempfehlungen für Konversionsmaßnahmen .....	
	in prosperierenden Regionen .....	267
5.3	Fazit – Ausblick – weiterer Forschungsbedarf .....	285
6.	Verzeichnisse .....	290
6.1.	Abkürzungsverzeichnis .....	290
6.2.	Literaturverzeichnis .....	292
6.3.	Rechtliche Grundlagen .....	306
6.4.	Abbildungsverzeichnis.....	308
6.5.	Tabellenverzeichnis .....	309
7.	Anhänge .....	310
7.1.	Anhang „Nutzungsmischung im Scharnhäuser Park“ .....	310
7.2.	Anhang „Städtebauliche Kennzahlen im Scharnhäuser Park“ .....	319
7.3.	Anhang „Liegenschaften im Scharnhäuser Park“ .....	339
7.4.	Anhang „Planungsrecht im Scharnhäuser Park“ .....	343
7.5.	Anhang „Realisierungshorizonte Scharnhäuser Park“ .....	344
7.6.	Anhang „Experteninterviews“ .....	347
8.	Checkliste: Handlungsempfehlungen für Konversionsmaßnahmen .....	
	in prosperierenden Regionen .....	424



# 1. Einleitung

## 1.1. Einordnung der Arbeit

Seit der Wiedervereinigung von West- und Ostdeutschland am 3. Oktober 1990, der damit verbundenen Grenzöffnung nach Osten und der Neuausrichtung der Bundeswehr ab 2010 stehen in der Bundesrepublik Deutschland eine hohe Anzahl an militärischen Liegenschaften für zivile Nutzungen zur Verfügung. So wurden zwischen 1989 und 1995 ca. 3.200 km<sup>2</sup> an militärischen Flächen ausländischer Streitkräfte freigegeben.<sup>4</sup> Hinzu kamen in den Jahren 2000 bis 2014 ca. 60.000 ha Flächen der Bundeswehr<sup>5</sup> sowie zwischen 2012 und 2020 weitere ca. 37.000 ha nicht mehr benötigter Flächen der Bundeswehr und alliierten Gaststreitkräften (Datengrundlage von 2013)<sup>6</sup>. Ergänzt werden diese Militärflächen noch durch zahlreiche Bahn- und Gewerbeflächen, die auf Grund des Strukturwandels für andere Nutzungen frei werden.

Insbesondere zu den militärischen Liegenschaften gibt es zahlreiche Untersuchungen (s. u.), die speziell im Rahmen des Forschungsprogramms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ (ExWoSt) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) begleitet wurden. Der Scharnhäuser Park war dabei wiederholt Gegenstand dieser Begleitforschungen. Gemeinsam war diesen Untersuchungen, dass sie als vergleichende Studien (eine Maßnahme<sup>7</sup> unter vielen) nur eine geringe Bearbeitungstiefe haben und dadurch Detailstärke vermissen lassen. So war die Maßnahme Scharnhäuser Park beispielsweise Modellvorhaben im ExWoSt-Forschungsfeld *Konversion – Städtebauliche Möglichkeiten durch Umwidmung militärischer Einrichtungen*<sup>8</sup> und der Folgeuntersuchung, der *Querauswertung von ExWoSt-Modellvorhaben zum Flächenrecycling*<sup>9</sup>. Andere Forschungen waren

---

<sup>4</sup> Vgl. Christian Jacoby, *Konversionsflächenmanagement zur nachhaltigen Wiedernutzung freigegebener militärischer Liegenschaften (REFINA-KoM). Schlussbericht Konzeptphase*, Neubiberg 2008. S.16

<sup>5</sup> Vgl. Jacoby, *Konversionsflächenmanagement zur nachhaltigen Wiedernutzung freigegebener militärischer Liegenschaften (REFINA-KoM). Schlussbericht Konzeptphase*. S. 25f.

<sup>6</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), *Praxisratgeber Militärkonversion*, Berlin. S. 8ff.

<sup>7</sup> Maßnahme: Maßnahme ist in dieser Arbeit die Bezeichnung für das gesamte jeweilige Entwicklungsgebiet. Das betrifft die Fläche und die für die Umsetzung der Gesamtmaßnahme notwendigen Tätigkeiten.

<sup>8</sup> Vgl. Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI), „Werkstatt-Stadt“, <[https://www.werkstatt-stadt.de/NSP/SharedDocs/Projekte/WSProjekte\\_DE/Ostfildern\\_ScharnhäuserPark.html](https://www.werkstatt-stadt.de/NSP/SharedDocs/Projekte/WSProjekte_DE/Ostfildern_ScharnhäuserPark.html)>, letzter Zugriff 25.11.2023.

<sup>9</sup> Vgl. FIRU mbH, „Querauswertung von ExWoSt-Modellvorhaben zum Flächenrecycling. Teil 3: Querauswertung“, <<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/exwest/Forschungsfelder/2004undFrueher/FlaechelmKreis/BilderDownloads/QuerauswertungExWoSt.pdf>>; jsessionid=FA54E593EEB999134F976533C8F7ED3A.live21302?\_\_blob=publicationFile&v=1>, letzter Zugriff 06.07.2023.

thematisch so fokussiert, dass wichtige Querbezüge des komplexen Themas kaum erkennbar sind. Hierzu zählen beispielsweise das Gutachten *Konzept Nutzungsmischung*<sup>10</sup>, ebenfalls ein ExWoSt Forschungsprojekt, oder das EU-Projekt *Polycity*<sup>11</sup> zur nachhaltigen Energienutzung.

Der Ansatz der Arbeit „Erfolgsfaktoren von Konversionsmaßnahmen in prosperierenden Regionen“ ist, die Komplexität einer derartigen Maßnahme aufzuzeigen, die für den Erfolg der Maßnahmen wesentlichen Schwerpunkte vertieft zu analysieren und daraus Handlungsempfehlungen für andere vergleichbare Maßnahmen abzuleiten. Die Arbeit ist auf prosperierende Regionen fokussiert. Diese Eingrenzung ist notwendig, da jeder Standort unterschiedliche Voraussetzungen für eine Entwicklung hat. Neben standortspezifischen Voraussetzungen wie siedlungsgeografische Lage, politische Konstellation, Know-how der handelnden Verwaltung ist die Strahlkraft der Region von wesentlicher Bedeutung. Grundlage der Arbeit bildet dabei die Konversionsmaßnahme Scharnhäuser Park<sup>12</sup> im Quervergleich zu zwei Konversionsmaßnahmen<sup>13</sup> mit vergleichbaren Ausgangssituationen (Messestadt Riem, Bahnstadt Heidelberg).

Die Ergebnisse dieser Arbeit sind nicht beschränkt auf Konversionsmaßnahmen. Sie sind auf alle Entwicklungen, die Flächen in Anspruch nehmen, übertragbar. Der anstehende Fachkräftemangel sowie der Strukturwandel im Dienstleistungs- und produzierenden Bereich werden auch künftig zu verstärkten Siedlungsentwicklungen in den prosperierenden Regionen führen. Diese Flächenansprüche lassen sich nur begrenzt durch Innenentwicklung und Konversionsprojekte realisieren. Entsprechende Ergebnisse finden sich auch im Forschungsprojekt *Neue Stadtquartiere - Konzepte und gebaute Realität*<sup>14</sup>. Selbst Städte wie Freiburg, die die letzten Jahre weitestgehend auf Innenentwicklung fokussiert waren, stehen vor großen Außenentwicklungsmaßnahmen. Exemplarisch zu nennen ist der *Neue Stadtteil Dietenbach*<sup>15</sup> in Freiburg mit ca. 6.900 Wohneinheiten.

---

<sup>10</sup> Vgl. Johann Jessen, Kerstin Gothe, *Konzept Nutzungsmischung. Modellvorhaben Ostfildern, Entwicklungsmaßnahme Scharnhäuser Park*, Stuttgart 1995.

<sup>11</sup> Vgl. Ursula Eicker (Hg.), *Polycity. Energy networks in sustainable cities*, Stuttgart 2012.

<sup>12</sup> Vgl. Kapitel 3: Quantitative und Qualitative Bausteine des Scharnhäuser Parks.

<sup>13</sup> Vgl. Kapitel 4: Vergleichende Fallstudien.

<sup>14</sup> Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumforschung, „Neue Stadtquartiere - Konzepte und gebaute Realität“.. S. 32 ff.

<sup>15</sup> Vgl. Stadt Freiburg, „Neuer Stadtteil Dietenbach“, <<https://www.freiburg.de/pb/495838.html>>, letzter Zugriff 17.12.2023.

## 1.2. Ziele der Arbeit und Forschungshypothesen

Die Zielsetzungen der Arbeit sind:

- **Die „Evaluation der Konversionsmaßnahme Scharnhäuser Park“:**

Der Scharnhäuser Park gilt heute, nach ca. dreißig Jahren Entwicklung, bei den handelnden Akteuren der Maßnahme und den kommunalpolitischen Vertretern als „Erfolgsmodell einer Militärkonversion“. Die „Erfolgsfaktoren“ wurden dabei bisher wissenschaftlich nicht hinterfragt. Vielmehr waren sie eine reine Aufzählung von positiven Ergebnissen. Positive Ergebnisse sind Momentaufnahmen und haben Bedeutung für das Selbstverständnis der Akteure. Bedeutender für künftige ähnliche Maßnahmen ist der Weg zu diesen Ergebnissen und die Frage nach möglichen Alternativen.

- **Die Ableitung von „Erfolgsfaktoren für Konversionsmaßnahmen in vergleichbaren Ausgangssituationen“:**

Aufbauend auf den Ergebnissen der Evaluation des Scharnhäuser Parks werden im Quervergleich zwei weitere Konversionsmaßnahmen mit vergleichbaren Ausgangssituationen (Messestadt Riem in München, Bahnstadt Heidelberg) untersucht. Neben der Ableitung gemeinsamer Erfolgsfaktoren dient dieser Teil der Arbeit auch der Absicherung der Ergebnisse der Evaluation des Scharnhäuser Parks.

Die Bearbeitung beider Forschungsziele erfolgt mit folgenden Fragestellungen:

- **Sind besondere Strategien der Siedlungsentwicklung notwendig und welche Bedeutung haben politische Vorgaben für den Erfolg der Maßnahmen?**

Siedlungsentwicklungen sind Ergebnisse politischer Prozesse und unterliegen somit dem Wandel. Die Nachkriegsentwicklung lehrt, dass parteiübergreifender politischer Konsens entscheidenden Einfluss auf das Gelingen einer Entwicklung hat.

- **Welche Bedeutung hat der Faktor Zeit?**

Die Entwicklungsmaßnahme Scharnhäuser Park hatte, beginnend mit der Leitbildentwicklung / Wettbewerbsvorbereitung bis zur Realisierung des letzten Wohnprojektes, eine Laufzeit von nahezu 30 Jahren. In diesem Zeitraum fanden in Baden-Württemberg sechs Gemeinderatswahlen und in der Stadt Ostfildern vier Oberbürgermeisterwahlen (drei Amtsinhaber) statt. Politische Sichten und Prioritäten sind

einem möglichen Wandel unterworfen. Gleiches gilt für Städtebau- und Architekturauffassung.

- **Welche Bedeutung haben die handelnden Akteure und sind besondere Organisationsstrukturen zu schaffen?**

Die handelnden Akteure aus den Bereichen „Finanzen“, „Liegenschaften“ und „Planung“ begleiteten die Entwicklungsmaßnahme Scharnhäuser Park vom Maßnahmenstart bis zum Maßnahmenende. Ausgenommen der strategischen Einheit „Plannerrunde“ und der „temporären Organisationseinheit zur Planung und Realisierung der Landesgartenschau“ bestand die Organisationsstruktur bis zum Maßnahmenende.

- **Welchen Einfluss auf den Maßnahmenenerfolg hat die städtebauliche Planung?**

Der Einfluss der städtebaulichen Planung ist die zentrale Frage dieser Arbeit. Im Fokus stehen dabei die Bedeutung von „Architektonischer und Städtebaulicher Qualität“, „Nutzungsmischung“ und „gebauter Dichte“ sowie die Abhängigkeiten zur „Qualität der öffentlichen Räume“ und zum „Infrastruktur- und sonstigem Dienstleistungsbesatz (Einzelhandel, Gastronomie etc.) auf der Zeitschiene“.

- **Welche Bedeutung haben die Handlungsfelder Partizipation und ökologische Nachhaltigkeit?**

Beide Themenfelder waren zu Beginn der untersuchten Maßnahme in ihren Anfängen und damit ein Experimentierfeld. Die Aktualität dieser Themen ist in dieser Arbeit nicht zu hinterfragen. Hinterfragt wird: Entspricht das Vorgehen dem damaligen wie heutigen Stand der Forschung?

Den Fragestellungen sind folgende Forschungshypothesen hinterlegt:

- **Hypothese: Städtebau**

Klare städtebauliche Strukturen, Nutzungsmischung, die zeitgleiche Realisierung von Wohnungsbau, Infrastrukturen und sonstigen Dienstleistungen sowie hohe Flexibilität in Architektur, Gebäude- und Wohntypologie sind Voraussetzung für eine kontinuierliche Siedlungsentwicklung über Jahrzehnte.<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> Vgl. Kapitel 2.2.2: Scharnhäuser Park – Städtebaulicher Ideenwettbewerb; Kapitel 3.1.1: Städtebau; 3.1.2: Nutzungsmischung; 3.1.3: Dichte; 3.1.4: Architektonische und Städtebauliche Qualität; 4: Vergleichende Fallstudien.

- **Hypothese: Gesellschaftliche Akzeptanz**

Zur gesellschaftlichen Akzeptanz bedarf es der Mitsprache der Stadt- / Stadtteilgesellschaft und der Zuverlässigkeit der politischen Aussagen.<sup>17</sup>

- **Hypothese: Identifikation**

Beteiligungsprozesse, gebaute Qualität und angemessener Infrastruktur- sowie sonstigem Dienstleistungsbesatz sind die entscheidenden Bausteine für die Identifikation mit einem Stadtteil / einer Stadt.<sup>18</sup>

- **Hypothese: Wohlfühlfaktor**

Bewohner fühlen sich dann wohl, wenn ausreichend Privatsphäre garantiert ist und das soziale sowie infrastrukturelle und sonstige dienstleistungsbezogene Umfeld den eigenen Ansprüchen entspricht.<sup>19</sup>

- **Hypothese: Kontinuität**

Ein städtebauliches Konzept über Jahrzehnte weiterzuentwickeln und umzusetzen bedarf klarer politischer Mehrheiten und politischer Kontinuität sowie der damit verbundenen Zuverlässigkeit im Handeln, der Identifikation der handelnden Akteure mit der Maßnahme und wirtschaftliche Stabilität.<sup>20</sup>

- **Hypothese: Ökologische Nachhaltigkeit**

Ein einzelner nachhaltiger Baustein einer Stadtentwicklung schafft politische Aufmerksamkeit, ist aber noch keine nachhaltige Stadtentwicklung. Eine nachhaltige Stadtentwicklung bedarf des Zusammenspiels vieler, der Örtlichkeit angepasster, nachhaltiger Bausteine und bedeutet immer einen Kompromiss zwischen den heterogenen Ansprüchen.<sup>21</sup>

---

<sup>17</sup> Vgl. Kapitel 3.1.1: Städtebau, 3.1.2: Nutzungsmischung, 3.1.3: Dichte, 3.1.4: Architektonische und Städtebauliche Qualität, 3.1.7: Partizipation, 4: Vergleichende Fallstudien.

<sup>18</sup> Vgl. Kapitel 3.1.2: Nutzungsmischung, 3.1.3: Dichte, 3.1.4: Architektonische und Städtebauliche Qualität, 3.1.7: Partizipation, 4: Vergleichende Fallstudien.

<sup>19</sup> Vgl. Kapitel 3.1.1: Städtebau, 3.1.2: Nutzungsmischung, 3.1.3: Dichte, 3.1.4: Architektonische und Städtebauliche Qualität, 4: Vergleichende Fallstudien.

<sup>20</sup> Vgl. Kapitel 3.1.1: Städtebau, 3.1.9: Maßnahmenmanagement Scharnhäuser Park, 4: Vergleichende Fallstudien.

<sup>21</sup> Vgl. Kapitel 3.1.8: Ökologische Nachhaltigkeit, 4: Vergleichende Fallstudien.

### 1.3. Methodik und Aufbau der Arbeit

Die Ziele dieser Arbeit, die „Evaluation des Scharnhäuser Parks“ und die „Entwicklung von Erfolgsfaktoren für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen in prosperierenden Regionen“, machen den Einsatz unterschiedlicher wissenschaftlicher Methoden notwendig. Themenabhängig sind dies sowohl quantitative als auch qualitative wissenschaftliche Methoden. Durch diesen Methodenmix soll eine höhere Ergebnissicherheit und Generalisierbarkeit erreicht werden.

Eigene Erfahrungen mit der Maßnahmensteuerung, der Qualitätssicherung und der rechtlichen Umsetzung der Konversionsmaßnahme Scharnhäuser Park, ergänzt um Literaturrecherchen und statistische Auswertungen, bilden einen Part der Arbeit. Ergänzt sind diese Unterlagen durch „Graue Literatur“ (Fachgutachten, Vorlagen der Städte etc.). Dies dient dazu, einzelne Schritte / Entscheidungen in der Maßnahme nachvollziehbar zu machen. Auch wird themenabhängig mit realisierten Beispielen anderer Vorhaben (Best Practice) gearbeitet.

Den anderen Part der Arbeit bilden Bewohner- und Besucherinterviews in ausgewählten Baublocks im Scharnhäuser Park sowie Experteninterviews<sup>22</sup> bei den vergleichenden Fallstudien und deren Auswertungen.

Im Scharnhäuser Park werden mit den Bewohnerinterviews Fragen zum Städtebau, zur Infrastruktur- und sonstiger Dienstleistungsausstattung, zur Identifikation und zur Akzeptanz der gebauten Realität aus Sicht der Nutzer, ergänzend zu den fachlichen Ausführungen beantwortet. Hierbei werden dezidiert die Arbeitsfelder „Nutzungsmischung“, „Dichte“ sowie „Architektonische und Städtebauliche Qualität“ des Stadtteils, wie des direkten eigenen Umfeldes betrachtet. Es erfolgt sowohl eine Innenbetrachtung (Bewohner des Scharnhäuser Parks) als auch eine Außenbetrachtung (Infrastrukturbesucher im Scharnhäuser Park, Bewohner des benachbarten Stadtteils Nellingen).

Die Experteninterviews im Rahmen der Untersuchung der vergleichenden Fallstudien ergänzen die Literaturrecherchen und die städtischen Dokumente zu den vergleichenden Fallstudien. Der Fokus liegt hier in der umfassenden Beurteilung der jeweiligen Maßnahme. Wesentlich sind dabei auch die nicht schriftlich dokumentierten Vorgehensweisen. Die Auswahl der Experten erfolgte auf der Basis ihres privilegierten Zugangs zu Infor-

---

<sup>22</sup> Experten: Experten im Sinne dieser Arbeit sind handelnde Personen (in Führungsrolle) der Maßnahmen mit überdurchschnittlichem Fachwissen und Kenntnissen der Maßnahmen

mationen. Die Experten sind dabei die maßgeblich handelnden Personen aus Politik, Verwaltung und privaten Maßnahmenträgern während der Maßnahmenlaufzeit. Auf Grund der begrenzten Zahl der Interviews und der persönlichen Tätigkeit der Experten in den Maßnahmen wird nicht das Ziel verfolgt, ein repräsentatives Bild zu erzeugen. Vielmehr werden auf Grund des maßnahmenbezogenen Fach- und historischen Wissens der Experten zur jeweiligen Maßnahme verwertbare Aussagen in entsprechender fachlicher Tiefe zur Entwicklung der Handlungsempfehlungen für Konversionsmaßnahmen in prosperierenden Regionen erwartet.

Ferner wird die Bedeutung der politischen Kontinuität und der Akteurskonstellationen anhand der Entwicklung des Scharnhäuser Parks und der vergleichenden Fallstudien in einer ex-post Betrachtung hinterfragt.

Räumlicher Bezugsmaßstab der Untersuchung ist der jeweilige Stadtteil. Diese Maßstabsebene ermöglicht, Erfolge und Probleme in ihren Ursachen direkt zu verorten. Bei Themen mit gesamtstädtischem Bezug (Infrastruktur)<sup>23</sup> führt dies möglicherweise zu Unschärfen, die für das Ergebnis dieser Arbeit nach Verfasserauffassung vernachlässigbar sind. Einzig das Thema Verkehr wird in einen gesamtstädtischen Bezug gestellt. Änderungen / Ergänzungen in der Verkehrsinfrastruktur haben häufig direkte Auswirkungen auf Teile des Gesamtnetzes.

Der Methodeneinsatz erfolgt themenabhängig.

Der Aufbau der einzelnen Kapitel und Unterkapitel ist identisch. Dies erleichtert, Querbezüge herzustellen. Einer Einordnung des jeweiligen Kapitels in die Forschungsarbeit folgt eine Darlegung des aktuellen Forschungsstandes, eine Definition des Kapitelschwerpunktes im Sinne dieser Arbeit, eine rechtliche Einordnung sowie eine Darstellung der Umsetzung des Kapitelthemas in der Maßnahme. Am Ende jeden Kapitels der „Quantitativen und qualitativen Bausteine des Scharnhäuser Parks“ wird jeweils ein Zwischenfazit gezogen.

Die kritische Gesamtzusammenfassung des Kapitels 3. „Quantitative und Qualitative Bausteine des Scharnhäuser Parks“ ist einerseits das Ergebnis des ersten Forschungsziels „Evaluation der Konversionsmaßnahme Scharnhäuser Park“ und bildet andererseits die Grundlage für den Fragenkatalog an die Akteure der vergleichenden Fallstudien zur Be-

---

<sup>23</sup> Infrastruktur: Infrastrukturen im Sinne dieser Arbeit sind überörtliche und örtliche der Daseinsfürsorge dienende technische, soziale und grüne Anlagen.

antwortung der zweiten Forschungsfrage „Ableitung von Erfolgsfaktoren für Konversionsmaßnahmen in vergleichbaren Ausgangssituationen“. Die Ergebnisse der Kapitel 3. „Quantitative und Qualitative Bausteine des Scharnhäuser Parks“ und Kapitel 4. „Vergleichende Fallstudien“ (Messestadt Riem und Bahnstadt Heidelberg) werden schließlich zu Handlungsempfehlungen im Kapitel 5. „Erfolgsfaktoren von Konversionsmaßnahmen in prosperierenden Regionen“ zusammengeführt.

Die Inhalte der einzelnen Kapitel und die verwendete Methodik sind wie folgt.

- **Kapitel 2: Stadterweiterung Scharnhäuser Park - Stand der Forschung**

Es erfolgt ein Rückblick auf den Stand der Forschung zu Beginn der Konversionsmaßnahme Scharnhäuser Park. Ergänzt wird dieser Rückblick um eine Einbindung der Konversionsmaßnahme Scharnhäuser Park in die politische und planerische Landschaft der 1990er Jahre sowie in das regionale und das städtische Umfeld. Abgerundet wird dieses Kapitel mit einer historischen Rückschau auf die Stadt Ostfildern und das Gelände der Konversionsmaßnahme einschließlich der politischen Vorgaben für den städtebaulichen Ideenwettbewerb und den Leitlinien für die Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme<sup>24</sup>. Grundlagen des Kapitels sind Literaturrecherchen und Dokumente der Verwaltung der Stadt Ostfildern.

- **Kapitel 3: Quantitative und Qualitative Bausteine des Scharnhäuser Parks**

Nach einer Beschreibung des realisierten Städtebaus werden die Schwerpunkte der Konversionsmaßnahme Scharnhäuser Park in den Unterkapiteln unter Beachtung der Fragestellungen und Forschungshypothesen in den Stand der Forschung eingeordnet, im Sinne dieser Arbeit definiert, rechtlich gewürdigt sowie in den jeweiligen Zwischenfazit diskutiert.

Grundlagen der einzelnen Unterkapitel sind Literaturrecherchen, eigene Erfahrungen und Ausarbeitungen im Rahmen der Maßnahmenentwicklung Scharnhäuser Park, Best-Practice-Beispiele, Dokumente der Verwaltung der Stadt Ostfildern und Bewohner- / Besucherinterviews im Scharnhäuser Park sowie in einem benachbarten Stadtteil.

---

<sup>24</sup> Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme: Zwei der in dieser Arbeit untersuchten Maßnahmen (Scharnhäuser Park, Bahnstadt Heidelberg) sind städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen gemäß § 165 BauGB.

### **Kapitel 3.1: Reflexion des Scharnhäuser Parks 1990 bis 2020**

Die Reflexion der Entwicklungsmaßnahme Scharnhäuser Park bildet das Gerüst für den Quervergleich mit den weiteren Fallstudien<sup>25</sup> und der Entwicklung der Handlungsempfehlungen<sup>26</sup>. Jedes Kapitel endet mit einem Zwischenfazit. Die Summe der Zwischenfazits werden zu einem Gesamtfazit zusammengefasst und untereinander gewichtet.<sup>27</sup>

#### **Kapitel 3.1.1: Städtebau**

Es wird das über den städtebaulichen Ideenwettbewerb gefundene städtebauliche Konzept in seinen Einzelheiten erläutert. Die weitgehende Detaillierung ist zum Verständnis der folgenden Kapitel und deren Vernetzung notwendig.

#### **Kapitel 3.1.2: Nutzungsmischung**

Nutzungsmischung war Programm im Scharnhäuser Park. Die in der städtebaulichen Diskussion teils dogmatisch gesetzte Nutzungsmischung wird auf verschiedenen Maßstabsebenen diskutiert und bezüglich ihrer quantitativen wie qualitativen Umsetzung durch Bewohnerinterviews hinterfragt.

#### **Kapitel 3.1.3: Dichte**

Städtebauliche Kennziffern sind Orientierungswerte für Stadtplaner zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Welche Bedeutung haben diese Kennziffern für die Bewohner und Besucher eines verdichteten Stadtteils? Gibt es andere Umwelt- und Aufenthaltsqualitäten, die das subjektive Dichteempfinden beeinflussen? Das Kapitel 3.1.3. „Dichte“<sup>28</sup> ist neben dem Kapitel 3.1.4. „Architektonische und Städtebauliche Qualität“<sup>29</sup> ein Schwerpunkt dieser Arbeit. Grundlagen sind eigene Erhebungen, Literaturrecherchen und dichtebezogene Evaluierungen im Scharnhäuser Park (Bewohner- und Besucherinterviews).

---

<sup>25</sup> Vgl. Kapitel 4: Vergleichende Fallstudien.

<sup>26</sup> Vgl. Kapitel 5: Fazit - Erfolgsfaktoren von Konversionsmaßnahmen in prosperierenden Regionen.

<sup>27</sup> Vgl. Kapitel 3.2: Fazit - Evaluation der Konversionsmaßnahme Scharnhäuser Park.

<sup>28</sup> Vgl. Kapitel 3.1.3. Dichte.

<sup>29</sup> Vgl. Kapitel 3.1.4. Architektonische und Städtebauliche Qualität.

#### **Kapitel 3.1.4: Architektonische und Städtebauliche Qualität**

Die verbindliche Bauleitplanung ist im Scharnhäuser Park als die rechtliche Basis zur Realisierung der Bauprojekte und als Instrument der Zukunftssicherung verstanden. Die Qualitätssicherung während der Realisierungsphase erfolgte über Wettbewerbe, Workshops und Koppelung der Baugesuche an die Grundstücksverträge. Begleitet wurden die Verfahren vom Gestaltungsbeirat Scharnhäuser Park. Der Gestaltungsbeirat Scharnhäuser Park war einer der ersten Gestaltungsbeiräte in Baden - Württemberg. Rechtfertigen die Ergebnisse die aufwendigen Verfahren und ist der verbindliche Bauleitplan eine wirksame Zukunftssicherung? Grundlagen sind Literaturrecherchen und eigene Erhebungen.

#### **Kapitel 3.1.5: Verkehr**

Die Gestaltung der Straßen spiegeln ihre Bedeutung im Verkehrsnetz. Das verkehrliche Rückgrat des Scharnhäuser Parks bildet die Stadtbahn. Fußgänger, Radfahrer und der motorisierte Individualverkehr sind gleichberechtigte Verkehrsteilnehmer im Scharnhäuser Park. Entspricht das Resultat den Erwartungen in seiner Erschließungsfunktion und als Begegnungsraum? Grundlagen sind Literaturrecherchen, Rahmenplan Scharnhäuser Park, Gutachten sowie Bewohnerinterviews.

#### **Kapitel 3.1.6: Zwischennutzung**

Konversionsmaßnahmen sind i. d. R. sehr langfristige Projekte. Langer Leerstand und Vandalismus können zu Downgrading führen. Auch können auf den ersten Blick positive Investitionen in der falschen siedlungsgeografischen Lage den städtebaulichen Erfolg gefährden. Sind Einzelfallentscheidungen zu Zwischennutzungen, wie sie im Scharnhäuser Park getroffen wurden, zielführend? Grundlage des Kapitels sind Literaturrecherchen und Erfahrungen im Scharnhäuser Park.

#### **Kapitel 3.1.7: Partizipation**

Wie integriere ich einen Stadtteil, der künftig ein Viertel der Gesamteinwohner einer Stadt beherbergt, in die Stadtgesellschaft, und wie schaffe ich Identifikation der Neubürger mit einem Stadtteil ohne Vereinsleben, Gastronomie oder Kirchen? Das waren die Fragen in den ersten Jahren der Entwicklung der Konversionsmaßnahme. Was ist gescheitert und was ist gelungen? Dies wird anhand von Literaturrecherchen und Interviews hinterfragt.

### **Kapitel 3.1.8: Ökologische Nachhaltigkeit**

Die Entstehungsphase des Scharnhauser Parks fiel in die Zeit der verstärkten kritischen Diskussionen über den Umgang mit unseren natürlichen Ressourcen bei Städtebauprojekten. Auch gewannen soziale und ökonomische Themen eine zunehmende Bedeutung bei Städtebauprojekten. Für viele Themen war der Scharnhauser Park ein Experimentierfeld. Entspricht der Stadtteil Scharnhauser Park heutigen Standards?

Dieses Kapitel ist auf die ökologische Nachhaltigkeit fokussiert. Einige ökologische Themen wurden bereits als Vorgabe im städtebaulichen Ideenwettbewerb gesetzt. Andere wurden im Rahmen der Maßnahmenentwicklung ergänzt. In dieser Arbeit dezidiert gewertete ökologische Nachhaltigkeitsthemen sind: "Flächennutzung", „Baustoffrecycling“, „Erdmassenmanagement, Altlasten, Kampfmittel“, „Regenwassermanagement“, „Energiemanagement“ und „Mobilität“. Auch werden „Sukzession, Eingriffs- / Ausgleichsregelung, Umweltverträglichkeit“ diskutiert. Grundlage dieses Kapitels sind Literaturrecherchen und die vertiefenden Gutachten, die im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme Scharnhauser Park erstellt wurden.

Die soziale und ökonomische Nachhaltigkeit wird in anderen Fachkapiteln mitdiskutiert.<sup>30</sup>

### **Kapitel 3.1.9: Maßnahmenmanagement Scharnhauser Park**

Die Organisation zur Realisierung der Entwicklungsmaßnahme musste neu geschaffen werden. Sie wurde im Laufe der Maßnahme weiterentwickelt und angepasst. Die wesentlichen Akteure begleiteten die Entwicklung vom Wettbewerb 1992 bis zur Fertigstellung 2016. Ist die gefundene Organisationform effizient und übertragbar auf andere Maßnahmen? Die gleiche Frage stellt sich zur strategischen Ausrichtung und Wirtschaftlichkeit. Grundlage sind Literaturrecherchen, eigene Auswertungen und Daten der Stadt Ostfildern.

---

<sup>30</sup> Vgl. Kapitel 3.1.3: Dichte; 3.1.4: Architektonische und Städtebauliche Qualität; 3.1.7: Partizipation; 3.1.9: Maßnahmenmanagement Scharnhauser Park.

### **Kapitel 3.2: Fazit - Evaluation der Konversionsmaßnahme des Scharnhäuser Parks**

Die Auswertung der Zwischenfazits der Kapitel 3.1.1. bis 3.1.9. führt zur Beantwortung des ersten Forschungszieles: „Evaluation der Konversionsmaßnahme des Scharnhäuser Parks“.

#### **Kapitel 3.2.1: Strategien der Siedlungsentwicklung - Grundlagen**

Es erfolgt eine Zuordnung der Kapitel 3.1.1. bis 3.1.9. zu den Forschungsfragen.<sup>31</sup>

#### **Kapitel 3.2.2: Maßnahmen, Verfahren, Strategien und Aktivitäten**

Die Einzelergebnisse der Kapitel 3.1.1. bis 3.1.9. spiegeln die Wirkung der Handlungsweisen im Scharnhäuser Park.

Weiter sind aus den Ergebnissen die Fragen für die Experteninterviews in den vergleichenden Fallstudien abgeleitet.<sup>32</sup>

### - **Kapitel 4: Vergleichende Fallstudien**

Aufbauend auf den Ergebnissen zum Scharnhäuser Park ist ein Fragenkatalog für Experteninterviews in den vergleichenden Fallstudien (Messestadt Riem, Bahnstadt Heidelberg) entwickelt.<sup>33</sup> Die Experten sind politisch Verantwortliche, handelnde Akteure der öffentlichen Hand und der Privatwirtschaft aus der Entwicklungsphase der ausgewählten Maßnahmen. Basierend auf den Interviewergebnissen, ergänzt um Strukturdaten der Vergleichsmaßnahmen aus Literaturrecherchen und Dokumenten der jeweiligen Städte,<sup>34</sup> erfolgt ein Fazit zu den Vergleichsmaßnahmen.<sup>35</sup> Parallelen wie Unterschiede und mögliche Alleinstellungsmerkmale sind herausgearbeitet.

---

<sup>31</sup> Vgl. Kapitel 1.2: Ziele der Arbeit und Forschungshypothesen.

<sup>32</sup> Vgl. Experteninterviews.

<sup>33</sup> Vgl. Experteninterviews.

<sup>34</sup> Vgl. Kapitel 4.1: Messestadt Riem; Kapitel 4.2: Bahnstadt Heidelberg.

<sup>35</sup> Vgl. Kapitel 4.3: Zwischenfazit - vergleichende Fallstudien.

- **Kapitel 5: Fazit - Erfolgsfaktoren von Konversionsmaßnahmen in prosperierenden Regionen**

Positive wie negative Faktoren der drei Maßnahmen werden untereinander und gegeneinander gewertet.

**Kapitel 5.1: Überprüfung der Forschungshypothesen**

Es erfolgt eine Überprüfung der den Forschungsfragen hinterlegten Forschungshypothesen.<sup>36</sup> Die Forschungshypothesen werden dabei, soweit die begrenzte Auswahl an Fallstudien dies ermöglicht, auf ihre Gültigkeit und Übertragbarkeit überprüft.

**Kapitel 5.2: Handlungsempfehlungen für Konversionsmaßnahmen in prosperierenden Regionen**

Im Ergebnis entstehen Handlungsempfehlungen für die Praxis (zweites Forschungsziel): „Erfolgsfaktoren von Konversionsfaktoren in prosperierenden Regionen“.<sup>37</sup>

**Kapitel 5.3: Fazit - Ausblick**

Eine abschließende Würdigung der Forschungsarbeit mit einem Ausblick auf sich aus der Arbeit ergebende weitere Forschungsfragen bildet den Abschluss der Dissertation.

---

<sup>36</sup> Vgl. Kapitel 1.2: Ziele der Arbeit und Forschungshypothesen.

<sup>37</sup> Vgl. Checkliste: Handlungsempfehlungen für Konversionsmaßnahmen in prosperierenden Regionen.

## 2. Stadterweiterung Scharnhäuser Park - Stand der Forschung

Werden vorhandenen Städten neue Bauflächen hinzugefügt, so spricht man von Stadterweiterung.<sup>38</sup>

Der planerische Begriff „Stadterweiterung“ entstand im deutschsprachigen Raum im 19. Jahrhundert. Es war die Zeit der Industrialisierung und des damit verbundenen größeren Bevölkerungswachstums der Städte.<sup>39</sup>

Typologisch weisen Stadterweiterungen unterschiedliche Merkmale auf. Durch individuelle Bauherrn entwickelte Gebiete weisen in der Regel geringe Dichten auf. Diese Gebiete sind geprägt durch Ein- und Zweifamilienhäuser. Anders sind die Erweiterungen, die nach einem gesamtstädtischen Plan durch Bauträger und Wohnungsbaugesellschaften entwickelt sind. Sie unterscheiden sich von Erstgenannten in der Regel in ihrer Größe (Stadtteile, New Towns) und Dichte. Zusammenfassend lassen sich folgende vier Stadterweiterungstypen unterscheiden: additive Stadterweiterungen, Arrondierungen, Großsiedlungen / neue Stadtteile und neue Städte.<sup>40</sup>

Neben dieser Typisierung finden sich unterschiedliche inhaltliche Programmierungen und Schwerpunktsetzungen bei der Planung von Stadterweiterungen bis hin zu neuen Städten. Die Stadterweiterungen finden sowohl auf Freiflächen (z. B. Freiburg Dietenbach) als auch auf Brachen (z. B. Ostfildern Scharnhäuser Park, Messestadt Riem, Bahnstadt Heidelberg) statt.<sup>41</sup>

---

<sup>38</sup> Vgl. Klaus-Jürgen Evert, „Encyclopedic Dictionary of Landscape and Urban Planning“, <[https://link.springer.com/content/pdf/10.1007/978-3-662-04652-4\\_20.pdf?pdf=core](https://link.springer.com/content/pdf/10.1007/978-3-662-04652-4_20.pdf?pdf=core)>, letzter Zugriff 17.12.2023. S. 591

<sup>39</sup> Vgl. ARL - Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hg.), *Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung. Stadterweiterung*, Hannover 2018. S. 2542

<sup>40</sup> Vgl. ARL - Akademie für Raumforschung und Landesplanung, *Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung*. S. 2452

<sup>41</sup> Vgl. Christa Reicher, Anne Söfker-Rieniets (Hg.), *Stadtbaustein Wohnen 2022*. S. 135 ff.

## 2.1. Reflexion der Stadterweiterungen der 1960er bis 1980er Jahre

Werfen wir einen Blick zurück in die 1980er Jahre, so spiegelt der Artikel von U. Herlyn / A. von Saldern / W. Tessin „Anfang und Ende des Massenwohnungsbaus“ die damals gängige Meinung wieder, dass die Zeit großer geplanter Stadterweiterungen in Deutschland vorbei sei.<sup>42</sup>

Dieser Artikel ist vor dem Hintergrund zu werten, dass einerseits die Großsiedlungen der 60er und 70er Jahre stark in der Kritik standen, dass andererseits sich der Wohnungsmarkt scheinbar beruhigt hatte.

Die Kritik an den Großsiedlungen der 60er/70er Jahre begründet sich in der Diskrepanz zwischen den städtebaulichen Konzepten „Urbanität durch Dichte“ und der Praxis. Nutzungsmischung wurde selten realisiert bzw. wurde dort, wo realisiert, durch den steigenden Wohlstand und den damit verbundenen erhöhten Individualverkehr sowie dem Einkauf auf der Wegebeziehung zum Arbeitsplatz konterkariert. Es sollte kostengünstiger Wohnraum für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen verfügbar gemacht werden. Die Zielgruppe wurde jedoch in ihren Bedürfnissen und Wohnpräferenzen verfehlt.<sup>43</sup> Das Idealbild, die Zweigenerationenfamilie, Berufstätigkeit beider Eltern, die Möglichkeit zur Ganztagesbetreuung der Kinder, war zum Zeitpunkt der Umsetzung dieser Projekte auf Grund der gesellschaftlichen Entwicklung überholt. So konzentrierte sich in diesen Siedlungen die Bevölkerung, für die Wohnraum in angenehmerem Ambiente nicht finanzierbar war.

Zusätzlich zu diesem überholten Idealbild fehlten auf Grund noch vorhandener Wohnraumdefizite effektive Korrekturmechanismen. Die Nachfrage überstieg das Angebot, Diskussionsprozesse fanden unter den Produzenten und allenfalls den Planern statt, Beteiligungsprozesse mit der Bürgerschaft waren, wenn überhaupt, in den Anfängen und die Reduktion der Dichtediskussion auf Geschoßflächenzahlen und Gebäudetypologien dieser Großsiedlungen führten zu sehr schwierigen Anpassungsprozessen.

Die Beruhigung des Wohnungsmarktes in den 1980er Jahren war ein temporär begrenztes Ereignis. Die Öffnung der Grenzen nach Osten ab Ende der 1980er Jahre sowie die in den

---

<sup>42</sup> Vgl. Ulfert Herlyn u.a., „Anfang und Ende des Massenwohnungsbaus. E. Vergleich d. Großsiedlungen d. zwanziger u. sechziger/siebziger Jahre“, in: *Archiv für Kommunalwissenschaften: AFK : Grundlagen, Konzepte, Beispiele* (1987), S. 34-51.

<sup>43</sup> Vgl. Franz Fürst u.a., „Leitbilder der räumlichen Stadtentwicklung im 20. Jahrhundert - Wege zur Nachhaltigkeit?“, <<https://www.irpud.raumplanung.tu-dortmund.de/fileadmin/irpud/content/documents/publications/ber41.pdf>>, letzter Zugriff 08.07.2023. S. 52

Jahren davor rückläufigen Aktivitäten im Wohnungsbau veranlassten vor allem Städte in den westdeutschen Ballungsräumen dazu, wieder in großem Maßstab Stadterweiterungen zu denken. Diese Planungen fanden sowohl auf der grünen Wiese wie auf Konversionsflächen statt. Es war die erste Welle freiwerdender Militärf Flächen infolge der Öffnung nach Osten.

Diese neuen Planungen blieben nicht unkommentiert. Werden Kritiker wie Klaus Novy (1992) mit ihren Aussagen recht behalten: „Zurzeit wird die Stadtentwicklung durch eine geradezu unheilige Allianz dreier Interessen bedroht. Ein quantitativ orientierter Minimalismus der Wohnungspolitik und eine unreformierte Bau- und Wohnungswirtschaft, die wieder die Stunde der großen Serie wittert, treffen auf eine Planer- und Architekten-schaft, die ihre Leitbilder in einfacher Negation der Postmoderne in einer formalistischen Synthese aus Zeilenbauten der zwanziger Jahre, Punkten und Scheibenhochhäusern der 50er/60er Jahre (durchsetzt mit einigen Dekonstruktivismen) zu finden glaubt“<sup>44</sup>; oder führte bereits die unterschiedliche Ausgangslage: das höhere Niveau der Wohnungsversorgung, die weiter ausdifferenzierte Wohnungsnachfrage, die nicht mehr vorhandene Dominanz einiger Entwicklungsträger und die zunehmende Ökologisierung der Stadtplanung zu besseren Ergebnissen?<sup>45</sup>

Zwischenzeitlich wurden einige dieser Stadterweiterungen fertiggestellt: Berlin Karow-Nord, Falkensee Falkenhöh, Potsdam Kirchsteigfeld, Hamburg Allermöhe-West, Hannover Kronsfeld, München Riem etc.; andere Maßnahmen befinden sich, gewollt oder ungewollt, noch in der Entwicklung oder stehen kurz vor ihrem Abschluss: Freiburg Rieselfeld und Vauban, Ostfildern Scharnhäuser Park etc.; wieder andere sind über ihre Anfänge nicht hinausgekommen oder mussten gänzlich aufgegeben werden.<sup>46</sup>

Diese neuen Stadterweiterungen unterscheiden sich in einigen wesentlichen Punkten von den Großsiedlungen der Vergangenheit und der Kritik von Klaus Novy. Es beginnt in der Semantik. Ab den 1990er Jahren diskutieren wir über Stadtquartiere und Quartiere, also einen Teil von etwas Vorhandenem und nicht über neue Siedlungen. Die temporären Engpässe auf dem Wohnungsmarkt befinden sich auf einem anderen Ausgangsniveau als dies in den 1960ern gegeben war. Es geht nicht um die Serienfertigung dringend benötigten

---

<sup>44</sup> Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (Hg.), *Wohnungspolitik zwischen traditionellen Programmen und innovativen Experimenten - eine organisatorische, gestalterische und rechtliche Herausforderung. Selbstgestaltung der Wohnumwelt*, Duisburg 1992.. S. 17

<sup>45</sup> Vgl. Walter Siebel (Hg.), *Die europäische Stadt. Europäische Stadt als Bausteinkasten für die Städtebaupraxis - die neuen Stadtteile*, Frankfurt 12004.. S. 96

<sup>46</sup> Vgl. Siebel, *Die europäische Stadt..* S. 95

Wohnraums. Nachgefragt sind auf individuelle Wünsche zugeschnittene Wohntypologien und Wohnlagen. Hinzu kommt die zeitgleiche oder vorab Realisierung lokaler wie regionaler Infrastrukturen und sonstiger privater Dienstleistungsangebote. Der Bürger begreift sich nicht mehr als „nur“ Kunde, er ist Prozessbeteiligter. Bauliche Einheiten sind wieder räumlich erlebbare Einheiten, Quartiere im Stadtquartier und wo möglich die Rückkehr zur Parzelle. Viele dieser Strategien sind nicht neu, wie O. Schöller am Beispiel der „Großsiedlung Ratingen-West“ nachweist.<sup>47</sup> Heute sind sie jedoch nicht nur Planwerk. Unter heutigen Rahmenbedingungen sind sie Teil der Umsetzung.

Für diese neuen Stadtquartiere stehen exemplarisch:

- Potsdam-Kirchsteigfeld als Beispiel einer kompakten und durchmischten Stadt mit Blockrand, verkehrsberuhigten Korridoren, Plätzen, geschützte Innenhöfe, Geschäften in den Erdgeschosszonen sowie städtebaulich und architektonisch markanten öffentlichen Einrichtungen;
- Tübinger Südstadt / Französisches Viertel mit seiner kleinteiligen Parzellierung, dem Bürger als Bauherr und den gemischten Erdgeschosszonen.<sup>48</sup>

Mit Blick auf den Massenabriss von Wohnraum in den ostdeutschen Bundesländern, den Leerständen in Teilen der norddeutschen Bundesländer und allgemein in peripheren, strukturarmen ländlichen Räumen sowie auf die demografische Entwicklung in Deutschland war man bis Mitte der 2010er Jahre geneigt, erneut vom Ende großflächiger Stadterweiterungen zu sprechen. Diese Entwicklungen betrafen nicht nur die sogenannten Großsiedlungen, sie betrafen ebenso die Einzelhausgebiete. Diesem Trend entgegen verläuft seit den 1990er Jahren beispielhaft die Entwicklung in der Stadt Ostfildern, eine Stadt in direkter Randlage zur Landeshauptstadt Stuttgart. Ohne Wachstumsbrüche entsteht hier seit Mitte der 1990er Jahre ein neuer Stadtteil für ca. 9.000 Bewohner und ca. 1.500 Arbeitsplätze mit zugehörigen Infrastrukturen und sonstigen privaten Dienstleistungsangeboten. Zeitgleich erlebt ein Einfamilienhausgebiet aus den 1960er Jahren in direkter Nachbarschaft zum neuen Stadtquartier seit der Jahrtausendwende einen Generationenwechsel.

Demografische, ökonomische und soziale Rahmenbedingungen führen in prosperierenden Regionen aktuell zu neu projektierten großen Stadterweiterungen. Beispiele sind der

---

<sup>47</sup> Vgl. Oliver Schwedes, *Die Blockstruktur. Eine qualitative Untersuchung zur politischen Ökonomie des westdeutschen Großsiedlungsbaus*, Berlin <sup>1</sup>2005..

<sup>48</sup> Vgl. Johann Jessen, „Städtische Siedlungen - Urbane Quartiere“, in: *Die alte Stadt 2006* (2006), S. 119-122.

neue Stadtteil „Dietenbach“<sup>49</sup> in Freiburg mit 6.900 Wohneinheiten oder das neue Stadtquartier „Blankenburger Süden“<sup>50</sup> in Berlin Pankow mit ca. 6.000 Wohneinheiten.

---

<sup>49</sup> Vgl. Stadt Freiburg, „Neuer Stadtteil Dietenbach“.

<sup>50</sup> Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, „Blankenburger Süden“, <<https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/neue-stadtquartiere/blankenburger-sueden/>>, letzter Zugriff 06.01.2024.

## 2.2. Fallstudie „Scharnhäuser Park“

### 2.2.1. Stadt Ostfildern

Die Stadt Ostfildern ist Teil der Region Stuttgart.

In der Region Stuttgart lebten 2022 ca. 2,8 Mio. Einwohner. Das sind ca. 25 Prozent der Einwohner des Landes Baden-Württemberg. Ca. 29 Prozent des Bruttoinlandproduktes von Baden-Württemberg werden in der Region erwirtschaftet.<sup>51</sup>

Die Region Stuttgart gehört somit zu den am dichtesten besiedelten und wirtschafts-  
stärksten Regionen der Bundesrepublik Deutschlands und Europas.

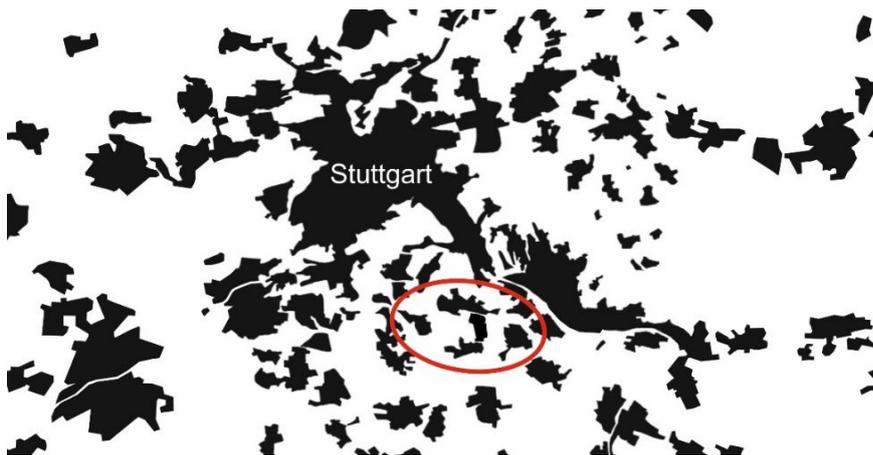


Abbildung 2: Schwarzplan Südlicher Bereich Region Stuttgart, Eigene Darstellung 2020

Die Stadt Ostfildern liegt geografisch zwischen der Landeshauptstadt Stuttgart, dem Flughafen, der Messe Stuttgart und dem ICE-Bahnhof am Flughafen.

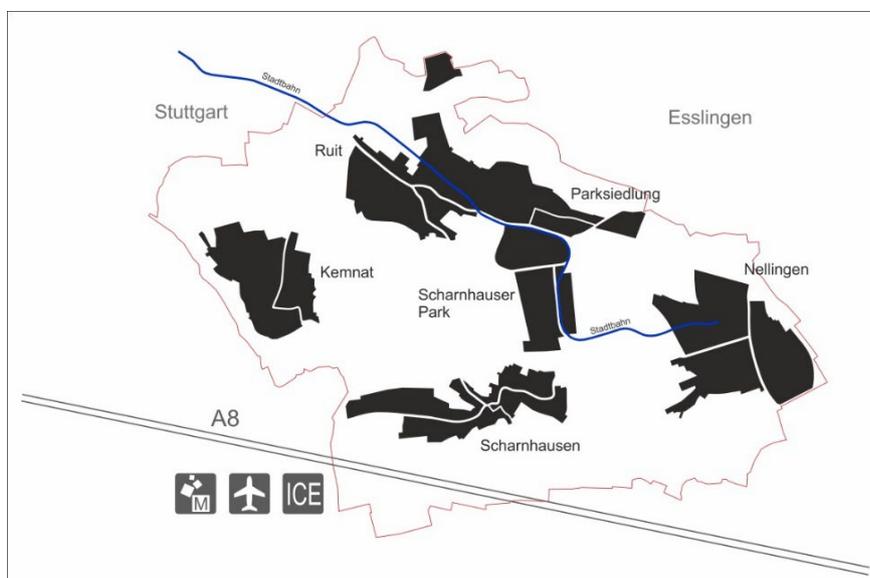


Abbildung 3: Schwarzplan Stadt Ostfildern, Eigene Darstellung 2020

<sup>51</sup> Vgl. Verband Region Stuttgart, Körperschaft des öffentlichen Rechts, „Region in Zahlen“, <<https://www.region-stuttgart.org/de/verband/region-in-zahlen/>>, letzter Zugriff 17.12.2023.

Die Stadt ist Teil der Entwicklungsachsen Stuttgart – Esslingen am Neckar - Plochingen – Göppingen – Geislingen an der Steige – Ulm / Neu-Ulm gemäß Landesentwicklungsplan.<sup>52</sup> Der Stadtteil Nellingen übernimmt die zentralörtlichen Funktionen des Unterzentrums Stadt Ostfildern.<sup>53</sup>

Die Stadt ist eine junge Stadt, die im Rahmen der Verwaltungsreform 1975 durch den Zusammenschluss von vier Gemeinden entstanden ist. Am 1. Juli 1976 wurde sie zur großen Kreisstadt erklärt. Historisch gehen die vier Gründungsgemeinden – Nellingen, Ruit, Kemnat, Scharnhausen - bis ins 11. Jahrhundert zurück. Die beiden jüngsten Stadtteile – Parksiedlung, Scharnhauser Park - entstanden ab Mitte des 20. Jahrhunderts bzw. kurz vor der Jahrtausendwende.

Die besondere Qualität der Stadt Ostfildern für ihre Bewohner liegt in den Grünräumen zwischen den Stadtteilen.

Seit Gründung der Stadt Ostfildern im Jahr 1975 bis zu den ersten Bestandsbezügen im Scharnhauser Park 1995 variierte die Einwohnerzahl der Stadt im Bereich von 30.000 Einwohner.

Am 31. Dezember 2022 lag die Einwohnerzahl bei 40.129.<sup>54</sup>

---

<sup>52</sup> Vgl. Verband Region Stuttgart, Körperschaft des öffentlichen Rechts, *Regionalplan*, Stuttgart 22.07.2009. S. 33

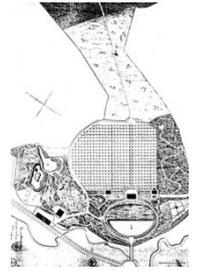
<sup>53</sup> Vgl. Verband Region Stuttgart, Körperschaft des öffentlichen Rechts, *Regionalplan..* S.39

<sup>54</sup> Vgl. Stadt Ostfildern, *Zahl der Einwohner*, Ostfildern 31.12.2022.

## 2.2.2. Scharnhäuser Park

### Historie des Scharnhäuser Parks

„Kein Zutritt“<sup>55</sup>, so ist der Titel des Buches über die Geschichte des Scharnhäuser Parks. Der Buchtitel war Programm. Seit dem Bau der Gartenanlage um das Scharnhäuser Schloßle (ab ca.1783) war das Areal fremdbestimmt. Zunächst umgrenzt von Hecken und Zäunen und bewacht von Parkwächtern, später dann hohe Metallzäune mit Nato-Draht bewacht von Soldaten.



Der Bau des Schloßle Scharnhäusen datiert auf die Jahre 1783-1784. Nach dem Vorbild des Wörlitzer Schlosses ließen Carl Eugen, Herzog von Württemberg und Franziska, Reichsgräfin von Hohenheim, im Körschtal, nahe der Bauernsiedlung Scharnhäusen das klassizistische Landschloß errichten. Zur Gesamtarchitektur gehörte ein herrschaftlicher Park. Diese Gartenanlage, nach dem Vorbild englischer Landschaftsgärten, bildet die Keimzelle des Scharnhäuser Parks.<sup>56</sup>

Ab dem Jahr 1817, unter seiner Königlichen Majestät Wilhelm I., wurde der Grunderwerb intensiviert und das Königliche Privatgestüt Scharnhäusen gegründet. Mit wechselndem Erfolg wurde das Gestüt bis zu Beginn der 1930er Jahre, dem Beginn der Weltwirtschaftskrise, geführt. Das landwirtschaftliche Gut war mittlerweile auf eine Fläche von rund 311 ha angewachsen. Die letzten verbliebenen Vollblutaraber wurden vom Haupt- und Landgestüt Marbach übernommen.<sup>57</sup>

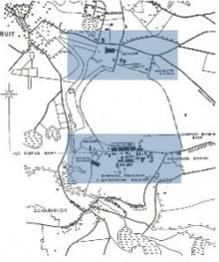
Mit der Zunahme des zivilen Luftverkehrs und der politischen Zielsetzung „stärkste Luftmacht der Welt“ zu werden, rückte das Gestütsgelände auf Grund seiner relativ ebenen Topografie in den Fokus des Luftverkehrs. Ergänzender Grundbesitz wurde durch die Luftverkehr Württemberg AG getätigt. So plötzlich wie das Gelände als Verkehrsflughafen in die Diskussion gekommen war, so abrupt wurde das Projekt beendet. Das 1933 begonnene Projekt endete 1936. Die Sicherheit beim Blindanflug war durch Böenbildung über dem nahen Neckartal nicht gegeben.<sup>58</sup>

<sup>55</sup> Vgl. Jochem Bender, *Kein Zutritt. Die Geschichte des Scharnhäuser Parks vom Schloßle zur Kaserne 1783-1992*, Filderstadt 1993.

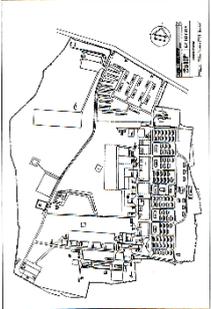
<sup>56</sup> Vgl. Bender, *Kein Zutritt*. S. 9 ff.

<sup>57</sup> Vgl. Bender, *Kein Zutritt*. S. 41 ff.

<sup>58</sup> Vgl. Bender, *Kein Zutritt*. S. 85 ff.



In den Folgejahren wurde im nördlichen Bereich die Forschungsanstalt Graf Zeppelin angesiedelt, die primär in der militärischen Forschung tätig war.<sup>59</sup> Im Weiteren diente das Gelände zwischen 1937-1945 als Militärflugplatz. Weiterer Grunderwerb fand statt. Unter hohem Zeitdruck erfolgte die Einebnung des Geländes, der Bau zahlreicher Hangars und der Bau des „Fliegerhorstes“, der heute unter Ensembleschutz steht.<sup>60</sup>



Nach einer kurzen zivilen Zwischennutzung wurde das Areal ab dem 1. November 1951 von der amerikanischen Besatzungsmacht gegen den Widerstand der lokalen Bevölkerung als Militärgelände genutzt und eingezäunt. Das Ensemble des „Fliegerhorstes“ wurde ergänzt, Mannschaftsquartiere und weitere Hangars gebaut und im Norden die Offizierswohnanlage, die ins städtebauliche Konzept integrierte „Housing Area“ gebaut. Mit dem Ende der Teilung Deutschlands 1989, dem Zusammenbruch der kommunistischen und sozialistischen Staatsformen in Osteuropa änderte sich die politische Lage entscheidend. Am 9. Dezember 1991 rollte man in den „Nellingen Barracks“ mit der „Farewell Ceremony“ die Flagge des 2. Nachschubkommandos offiziell ein. Am 2. November 1992 erfolgte die symbolische Schlüsselübergabe an die Bundesrepublik Deutschland, das Ende der „Nellingen Barracks“.<sup>61</sup>

### Städtebaulicher Ideenwettbewerb

Siedlungsgeografisch befindet sich der Scharnhäuser Park in zentraler Lage in der Stadt Ostfildern. Handelte es sich bis 1992 um ein exterritoriales Areal, die „Nellingen Barracks“, so bot sich ab diesem Zeitpunkt diese Fläche als wichtiges Entwicklungspotential an. Ab 1990 wurden in Vorbereitung eines städtebaulichen Ideenwettbewerbes Leitgedanken über die künftige Ausrichtung der Stadt formuliert und in den Wettbewerb eingespeist.

Die wesentlichen politischen Ziele als Wettbewerbsvorgabe waren:<sup>62</sup>

- Der Scharnhäuser Park sollte ein zusätzlicher, in seiner Infrastruktur- und sonstigen Dienstleistungsausstattung autarker Stadtteil werden (Leitbild: Kompakte Stadt / Stadt der kurzen Wege). Er sollte nicht das neue Zentrum werden. Die polyzentrale Struktur der Stadt wurde höher gewichtet als die siedlungsgeografische Lage des Scharnhäuser Parks in der Mitte der Flächenstadt Ostfildern.

<sup>59</sup> Vgl. Bender, *Kein Zutritt*. S. 93 ff.

<sup>60</sup> Vgl. Bender, *Kein Zutritt*. S. 125 ff.

<sup>61</sup> Vgl. Bender, *Kein Zutritt*. S. 152 ff.

<sup>62</sup> Vgl. Stadt Ostfildern, *Städtebaulicher Ideenwettbewerb "Scharnhäuser Park. Auslobung*, Ostfildern 26.02.1992.

- Der Landschaftsraum zwischen den einzelnen Stadtteilen, das Charakteristikum der Stadt Ostfildern, sollte erhalten bleiben.
- Die Gesamtzahl der Wohneinheiten (WE) des neuen Stadtteils wurde auf 3.500 WE (ca. 9.000 Einwohner) begrenzt. Es wurde eine Einwohnerzahl definiert, die unterhalb der Einwohnerzahl des größten Stadtteils Ostfilderns lag.
- Die Zielgröße für Arbeitsplätze (AP) war 2.000 AP. Dies entspricht dem Verhältnis Arbeitsplätze zu Wohneinheiten in der Gesamtstadt. Der hieraus resultierende Auspendlerüberschuss in der Region beruht auf der Nähe zu den Gewerbegebieten der Stadt Stuttgart auf der Filderhochfläche und der Stadt Esslingen im Neckartal.
- Der Anteil des Geschößwohnungsbaus (GFZ) sollte ca. 70 Prozent betragen. Die angestrebte durchschnittliche Geschößflächenzahl war mit 1,2 gesetzt, im zentralen Bereich bis 1,8.
- Die geplante Stadtbahnverlängerung von Stuttgart-Sillenbuch nach Ostfildern Nellingen war im Entwurf zu berücksichtigen, ebenso Netzänderungen im Individualverkehr zur Entlastung der historischen Stadtteile.
- Die ökologische Ausrichtung des Scharnhäuser Parks mit den Bausteinen „Sparsamer Umgang mit Grund und Boden“, „Beachtung von Kaltluftleitbahnen“, „Regenwassersammlung“, „Gebäudeorientierung“ etc. war vorgegeben.
- Historische Wegebeziehungen sollten wiederaufgenommen werden.

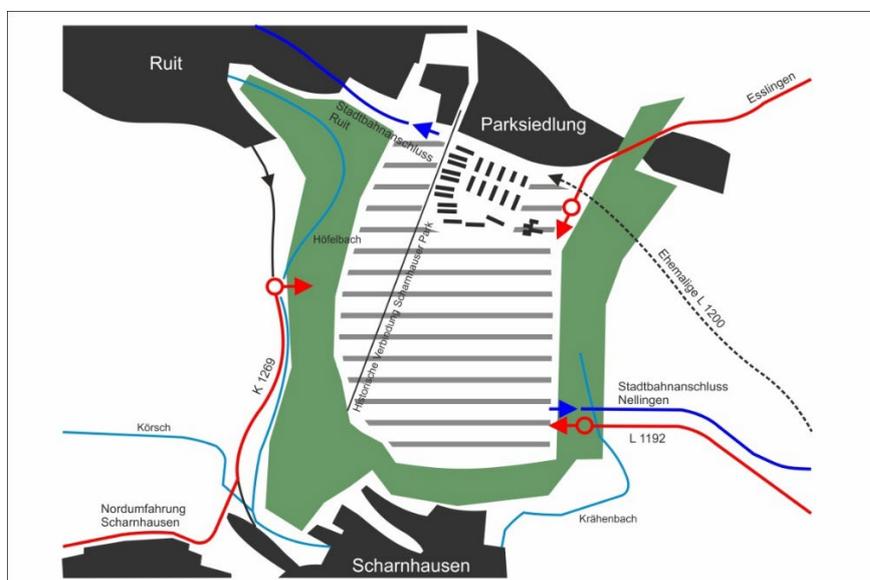


Abbildung 4: Wettbewerbsvorgaben Städtebaulicher Ideenwettbewerb Scharnhäuser Park, Eigene Darstellung 2020

## Leitlinien für die Realisierung der Entwicklungsmaßnahme

Ergänzende, nach der Wettbewerbsentscheidung formulierte, politische Zielsetzungen waren:

- Gestreckte Aufsiedlung

Die Einwohnerzahl der Stadt Ostfildern lag zum Projektbeginn Scharnhäuser Park (1992) bei ca. 28.000. Der demografische Aufbau war ähnlich dem Landesdurchschnitt in Baden-Württemberg. Zur Vermeidung von Verwerfungen in der Demografie der Stadt, insbesondere des neuen Stadtteils, wurde ein Entwicklungszyklus von zwanzig bis dreißig Jahren vorgegeben. Das führte zwar zu einer längeren Refinanzierungsphase des Projektes, reduzierte jedoch den Investitionsbedarf für öffentliche Infrastrukturen durch geringere und gestreckte Bedarfe bei längerer Nutzungsdauer der Infrastrukturen.

- Zeitgleiche zwischen öffentlichen und privaten Investitionen

Jeder Neubürger sollte mit dem Einzug in seine Wohnung wissen, wo geht mein Kind in den Kindergarten, die Schule, etc. und wo kaufe ich ein. Alle täglichen Bedarfe können in kurzen Distanzen im eigenen Stadtteil erledigt werden. Jedem Neubürger wurde somit vermittelt, ich bin Bürger des neuen Stadtteils Scharnhäuser Park.

Den Bürgern der historischen Stadtteile wurde damit das Signal gegeben, die Bestandsinfrastrukturen werden nicht zusätzlich belastet.

- Keine Zusatzbelastung des Kommunalen Haushalts

Der Scharnhäuser Park ist eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme. Da die Stadt mit allen Grundstückseigentümern einen Konsens gefunden hatte, kam das Instrument nicht zur Anwendung. Die Zielsetzung, dass sich die Entwicklung des Scharnhäuser Parks aus der Maßnahme zu refinanzieren hat, war unabhängig vom Rechtsinstrument gesetzt. Die Gesamtfinanzierung erfolgte über ein Treuhandkonto bei der Sanierungs- und Entwicklungsgesellschaft Ostfildern mbH, ein Tochterunternehmen der Stadt Ostfildern.

- Zurückstellung von Flächenentwicklungen

Zur Vermeidung von Flächenkonkurrenz wurden bereits projektierte Flächenentwicklungen in den historischen Stadtteilen zeitlich begrenzt zurückgestellt.

### 3. Quantitative und Qualitative Bausteine des Scharnhäuser Parks

#### 3.1. Reflexion des Scharnhäuser Parks 1990 bis 2020

Der Scharnhäuser Park ist ein typischer Fall „klassischer Stadtplanung“<sup>63</sup>. Über ein Wettbewerbsverfahren<sup>64</sup> mit Überarbeitungsphase und Entwicklung eines Rahmenplanes<sup>65</sup> wurde ein Endergebnis definiert. Das städtebauliche Grundgerüst war gesetzt, die architektonische Detaillierung wurde offengelassen und konnte dem jeweiligen Zeitgeist angepasst werden. Planungsrecht durch Bebauungsplanung wurde in Abschnitten nach Bedarf geschaffen.

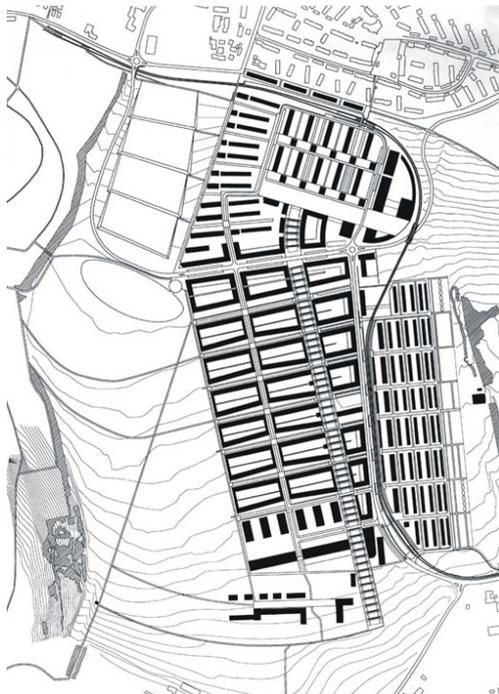


Abbildung 5: Scharnhäuser Park „Baublock“<sup>66</sup>

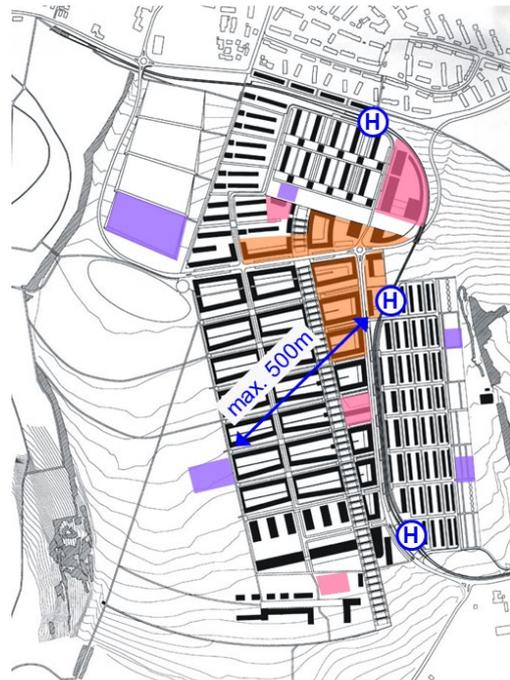


Abbildung 6: Scharnhäuser Park „Stadt der kurzen Wege“, Eigenen Darstellung 2020

Ganz im Sinne des städtebaulichen Leitbilds der 1990er Jahre ist der „Baublock“ wiederbelebt und der Stadtteil ist eine „Stadt der kurzen Wege“.

<sup>63</sup> Klassische Stadtplanung: Klassische Stadtplanung im Sinne dieser Arbeit ist eine eigene, integrative stadtplanerische Konzeption als Basis für die Entwicklung eines Stadtteils / Stadtquartiers.

<sup>64</sup> Vgl. wettbewerbe aktuell, „Auslobung: Städtebaulicher Ideenwettbewerb "Scharnhäuser Park - Ostfildern"", in: *wettbewerbe aktuell* (1992), S. 13. Vgl. wettbewerbe aktuell, „Wettbewerbsergebnis: Städtebaulicher Ideenwettbewerb Scharnhäuser Park, Ostfildern“, in: *wettbewerbe aktuell* (1992)

<sup>65</sup> Vgl. Alban Janson, Sophie Wolfrum, *Rahmenplan Scharnhäuser Park. Erläuterungsbericht*, Stuttgart 1995.

<sup>66</sup> Wolfrum Sophie, *Rahmenplan Scharnhäuser Park. Schwarzplan* 1995.

### 3.1.1. Städtebau

Die landschaftliche, topografische und geschichtliche Vorprägung des Areals geben dem Scharnhäuser Park seine Form.

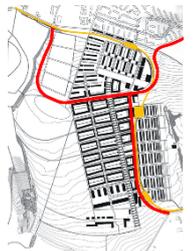
Die Geländeeinschnitte durch die Bachläufe Krähenbach und Höfelbach im Osten und Westen des Scharnhäuser Parks geben dem Stadtteil seine schmale, nach Süden orientierte Figur. Südorientiert sind auch die Bewegungs- und Sichtachsen mit Blickbeziehungen auf die Schwäbische Alb. Im Norden ergänzen Turmhäuser die „Housing Area“ (Bestandsbauten der militärischen Vornutzung). Sie bilden die Stadtkrone. Hangabwärts staffelt sich die Bebauung auf terrassiertem Gelände entlang der Sichtachsen den leichten Südhang hinunter. Während die Kante der ehemaligen Kasernenbebauung im Osten als Siedlungsrand aufgenommen ist, bleibt die westliche Kuppe frei von Bebauung. Hier ist die historische Wegebeziehung vom Schlössle Scharnhäusen im Stadtteil Scharnhäusen zum Schlössle Weil in der Stadt Esslingen durch eine Kastanienallee wiederbelebt.



Das Rückgrat der Siedlung bilden die „Landschaftstreppe“, eine Grünachse in Nord-Süd-Richtung und der „Baumhain“ ein lang gestreckter Park in Ost-West-Richtung. Angedockt an diese Grünachsen befinden sich die drei großen Wohnquartiere des Scharnhäuser Parks. Neben der Funktion Parkanlage sind diese beiden prägenden Grünachsen technische Infrastruktur. Sie bilden die wesentlichen Rückhaltevolumen des Regenwasserwassersystems.<sup>67</sup>

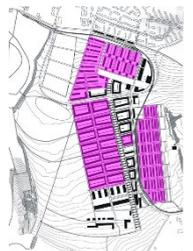


Zwei Hauptverkehrsachsen gliedern den Stadtteil in drei Siedlungsbereiche. Entlang dieser Achsen befinden sich Mischnutzungen. Am Knotenpunkt beider Hauptverkehrsachsen ist der Einkaufsschwerpunkt des Scharnhäuser Parks realisiert. Die drei Wohnquartiere befinden sich im Rücken der Mischnutzungen, abseits der Hauptverkehrsstraßen in ruhiger Lage. Als weitere Verkehrsachse in Nord-Süd-Richtung, parallel zur Hauptverkehrsachse, quert die Stadtbahn den Scharnhäuser Park mit drei Haltestellen.<sup>68</sup>



Die drei Wohnquartiere und ihre unterschiedliche Prägung:

- Der nördliche „Bestandsbereich“ ist an seinem östlichen Rand sowie im zentralen Bereich durch Geschosswohnungsbau ergänzt. Besondere Bedeutung kommt dem zentralen Bereich mit seinen zehn Turmhäusern zu. Die zehn neugeschossigen



<sup>67</sup> Vgl. Kapitel 3.1.8: Ökologische Nachhaltigkeit.

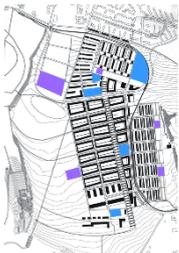
<sup>68</sup> Vgl. Kapitel 3.1.5: Verkehr.

Turmhäuser bilden den Hochpunkt, die „Stadtkrone“. Sie sind in der Vertikalen das Gegengewicht zu den viergeschossigen langgestreckten Bestandsbauten.

- Die östliche Bebauung „Zwischen den Zeilen“ ist den Mannschaftsquartieren der Vornutzung nachempfunden. Auf reduzierten Grundstücken, max. 200 m<sup>2</sup>, ist zweigeschossige, punktuell dreigeschossige Einfamilienhausbebauung realisiert.
- Die Bebauung „westlich der Landschaftstreppe“ zeigt Blockstrukturen. Baulinien, Höhenvorgaben in Abhängigkeit der Gebäudetypologie und eine klare Differenzierung zwischen öffentlichen und privaten Bereichen waren hier Vorgaben. Dieser Rahmen, im Zusammenspiel mit Instrumenten zur Qualitätssicherung, führt zu Vielfalt und Lebendigkeit, ohne im Chaos architektonischer Selbstdarstellung zu versinken.<sup>69</sup>



In weiten Teilen entlang der Verkehrsinfrastruktur und im Süden der Entwicklungsmaßnahme, dem ehemaligen Fliegerhorst, befinden sich Mischnutzungen und Gewerbestrukturen. Während im nördlichen Bereich Handelsnutzung und handelsnahe Dienstleistungen (Apotheke, Banken, Fitness etc.) dominieren, überwiegen im südlichen Bereich Gewerbenutzungen (Forschung, Verwaltung etc.). Produzierendes Gewerbe ist im Scharnhäuser Park nicht verortet.<sup>70</sup>



Die wesentlichen öffentlichen Hochbauinfrastrukturen sowie alle Handelsnutzungen und sonstige Dienstleistungseinrichtungen sind im Zentrum gebündelt. Die Einrichtungen für Kleinkinder befinden sich eingestreut in den Wohnquartieren abseits der Hauptverkehrsinfrastrukturen, in den Parkanlagen und den Randbereichen des neuen Stadtteils. Die Parkanlagen, „Landschaftstreppe“ und „Baumhain“, sind Aufenthaltsraum für alle Bevölkerungsschichten. In die östlichen und westlichen grüngestalteten Randbereiche sind Spielflächen im Sinne von Stadtteilspielplätzen - Skaten, Ballspiel im Norden für Jugendliche, Themenspielfelder im Osten und Westen für die Jüngeren – punktuell eingefügt.<sup>71</sup>



Der westliche Bereich der ehemaligen Kaserne ist extensiv genutztes Grünland. Die historische Wegebeziehung zwischen dem Schloßle Scharnhäuser und dem Schloßle Weil in der Stadt Esslingen ist wiederbelebt.

<sup>69</sup> Vgl. Kapitel 3.1.4: Architektonische und Städtebauliche Qualität.

<sup>70</sup> Vgl. Kapitel 3.1.2: Nutzungsmischung.

<sup>71</sup> Vgl. Kapitel 3.1.2: Nutzungsmischung.

### 3.1.1.1. Ein besonderer Ort

Während der Entwicklung des Rahmenplanes Scharnhäuser Park wurden zwei unterschiedliche Positionen diskutiert. Wie eng bzw. wie offen ist der Rahmenplan im Zuge der Objektplanung zu interpretieren?

- **Position 1:** Durch das Straßenraster entstehen Blockmodule. Was innerhalb der Module passiert, wird lediglich über Art und Maß der Nutzung definiert. Die weitere Ausformulierung ist den Investoren und dem Zeitgeist überlassen. Dies erleichtert die Investorensuche, birgt aber das Risiko der Beliebigkeit des neuen Stadtteils.
- **Position 2:** Es wird versucht, dem Stadtteil ein eigenes, spezifisches aus der Örtlichkeit entwickeltes Gesicht zu geben. Um nicht in den 1990er Jahren verhaftet zu bleiben, werden keine Gestaltungsvorschriften erlassen, vielmehr werden städtebauliche Essentials vorgegeben und ein Gestaltungsbeirat für die Entwicklungsmaßnahme gegründet.

Der Gemeinderat der Stadt Ostfildern entschied sich für die Position 2, dem Versuch, dem Stadtteil ein eigenes, spezifisches aus der Örtlichkeit entwickeltes Gesicht zu geben. Hierzu wurden **städtebauliche Essentials** entwickelt, die im Laufe des Verfahrens verfeinert wurden. Der Scharnhäuser Park war ein lernendes System. Die städtebaulichen Essentials sind:

- **Stadt am Hang:** Das Besondere am Scharnhäuser Park ist, dass er auf einem leicht nach Süden geneigten Hang liegt. Um das Thema „Stadt am Hang“ herauszuarbeiten, sind an Grundvorgaben formuliert:
  - + **Terrassen:** Der schwache Geländeabfall wird in Geländestufen / Terrassen ausgeformt.
  - + **Südorientierung der Gebäude:** Ausgenommen die Reihenhausbauung im Osten und Teile der Bestandsbauung im Norden wird die Bauung nach Süden orientiert. Neben energetischen Überlegungen entsteht so das Bild eines zur Sonne orientierten Stadtteils.
  - + **Den Hang hinunterstaffeln:** Die Turmhäuser im Norden bilden die Stadtkrone. Die zweigeschossigen Reihenhäuser sind die niedriggeschossige Flanke im Osten. Im Weiteren entsteht eine Typologie homogener 3-5 geschossiger Bauung. Es wird

im Prinzip eine 4-geschossige Bebauung angestrebt. Ein 5. Staffelgeschoss soll möglich sein. Eine 3-Geschossigkeit soll die Ausnahme bleiben. Wesentlich ist, dass das 4. Normalgeschoss (Traufe) sich zeilenweise den Hang hinunter staffelt.

- **Gestufte Öffentlichkeit:** Die Hauseingänge sind den Straßen zugeordnet. Auf diese Weise entstehen einerseits geschützte Blockinnenräume für die Bewohner, andererseits werden die öffentlichen Straßenräume und Plätze belebt und verschieden genutzt. Auch dient diese Belebung der sozialen Sicherheit der Räume.
- **Atmende Ost-West-Straßenräume:** Die nördlichen Baulinien entlang der Straßenräume machen einen leichten Knick, sie öffnen sich zur engsten Stelle. Die Straße bekommt dadurch zusätzliche räumliche Qualität und ermöglicht im Zusammenspiel mit der Geländeterrassierung leicht über dem Straßenraum erhabene private Südgärten.
- **Adresse und Gesicht zur Straße:** Die Straßen sind die Adressen. Ruhige Fassaden sollen den öffentlichen Raum prägen. Besonderes Augenmerk liegt dabei auf den Nordfassaden. Nordfassaden sollen keine Rückseiten sein.
- **Sockelzone:** Gute Gebäudesockel sind ein Baustein einer guten Fassade. Sind die Erdgeschosse über das Gelände erhaben, so sind die Sockel deutlich zu bearbeiten. Abgrabungen sind nicht zulässig. Durch Abgrabungen entsteht ein zusätzliches Fassadengeschoß, was in schmalen Straßenräumen zu ungünstigen Raumproportionen führen kann.
- **Dachlandschaft:** Dachaufbauten sind in das architektonische Konzept zu integrieren. Sattelitenschüsseln und Solarpanelen sind in ein Attikageschoß zu integrieren.
- **Gebäudehöhe:** Sockelzonen und Dachaufbauten ergeben ein zusätzliches Geschoß. Es ist in jedem Einzelfall zu prüfen, ob diese Zusatzhöhe in Bezug auf die Nachbarbebauung vertretbar ist.
- **Nebenanlagen:** Bei der großen Dichte ist es notwendig, dass Nebenanlagen (Müllabstellplätze, Fahrradabstellanlagen, Geräteschuppen, Sichtschutz etc.) ins architektonische Konzept integriert sind.

- **Farbe:** Fassaden prägen den öffentlichen Raum. Sie sollen unaufdringlich sein. Es ist ein Farbkonzept zu entwickeln.<sup>72</sup>

### 3.1.1.2 Rechtsrahmen

Nachdem die Stadt Ostfildern darüber informiert war (1990), dass die militärische Liegenschaft „Nellingen Barracks“ aufgegeben wird, wurde ein Bebauungsplanaufstellungsbeschluss (10.07.1991) für das Gesamtareal gefasst, der als Grundlage für die folgenden Planungsschritte notwendig war. Auch war der Bebauungsplanaufstellungsbeschluss als Zeichen zu verstehen, dass das Areal künftig der Planungshoheit der Stadt unterliegt. Nach Freiwerden der militärischen Liegenschaft 1992 und der Entscheidung über den überarbeiteten städtebaulichen Ideenwettbewerb (1993) wurden weitere Verfahren durchgeführt / Beschlüsse gefasst:

- Beschluss einer Entwicklungssatzung für das Kasernenareal sowie für angrenzende Flächen zur Realisierung der Maßnahme, Rechtskraft 03.02.1995, geändert 08.08.1997;
- Ausgleichsprogramm Scharnhäuser Park, 11.1995;
- Rahmenplan Scharnhäuser Park – Festschreibung von Leitzielen und städtebaulichen Entwurfselementen als Grundlage für die Entwicklung des Scharnhäuser Parks, Gemeinderatsbeschluss am 31.01.1996;
- Änderung des Flächennutzungsplanes des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart, Rechtskraft 27.09.1996;
- Umweltverträglichkeitsstudie zu den geplanten „Hauptverkehrsstraßen im Scharnhäuser Park“ in Ostfildern, 01.1996;
- Bebauungsplan „Scharnhäuser Park - Teil 1 (Hauptverkehrsstraßen)“, Rechtskraft 04.04.1997;
- Weitere, dem Baufortschritt angepasste Bebauungsplanverfahren bis 2020;
- Planfeststellungsverfahren zur Verlängerung der Stadtbahn von Stuttgart-Sillenbuch nach Ostfildern-Nellingen, Planfeststellungsbeschluss Teilabschnitt 3 vom 26.05.1998;

---

<sup>72</sup> Vgl. Sophie Wolfrum, *Scharnhäuser Park Städtebauliche Essentials*, Stuttgart 2000.

- Übernahme der Konversionsmaßnahme Scharnhäuser Park als Wohnungsbau- und Gewerbeschwerpunkt in den Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart;
- Institutionalisierung des Gestaltungsbeirates Scharnhäuser Park als beratendes Gremium (1999).

### **3.1.1.3. Zwischenfazit**

Der Stadtteil Scharnhäuser Park grenzt sich durch seine prägnante Form deutlich von der vorhandenen Siedlungsstruktur der Filderhochfläche und der Stadt Ostfilderns ab. Erlebbare ist dies durch die klare Rasterung des Siedlungskörpers mit seinen Baufluchten und sich einerseits in die Landschaft öffnenden Grün- und Verkehrsinfrastrukturachsen sowie andererseits mit seiner auf Baulinien gesetzten Bebauung zum Landschaftsraum. Dabei folgt der Siedlungskörper den topografischen Gegebenheiten. Unterstrichen wird dies durch ein Lichtkonzept, das die klare Grafik des Siedlungskörpers zusätzlich in den Abend- / Nachtstunden gegenüber der Landschaft abgrenzt.

Das überarbeitete Wettbewerbsergebnis (Rahmenplan Scharnhäuser Park) wurde in seiner Zielsetzung in zweieinhalb Jahrzehnten nahezu eins zu eins realisiert. Das gilt für die räumliche, soziale und funktionale Struktur des Stadtteils. Die Begründung für die konsequente Umsetzung findet sich in den weiteren Kapiteln.

In der Summe sind über zwanzig Bebauungspläne aufgestellt und geändert worden. Die Bebauungspläne wurden grundsätzlich erst nach Abschluss der Entwicklung von Einzelprojekten als Satzung beschlossen.<sup>73</sup> Ab dem Jahr 2020 werden die Bebauungspläne im Scharnhäuser Park vereinheitlicht, zusammengeführt und der gebauten Realität angepasst. Geschuldet ist die Anpassung:

- den Verfahren zur Entwicklung der einzelnen Bauabschnitte und daraus resultierenden partiellen Abweichungen zwischen Bebauungsplanfestsetzungen und folgender gebauter Realität;
- dem unterschiedlich hohen Detaillierungsgrad der Festsetzungen in den einzelnen Bebauungsplänen;
- der teils zu geringen Detailschärfe der örtlichen Bauvorschriften;

---

<sup>73</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.4.2: Definition und Instrumente der Qualitätssicherung – Bebauungsplan.

- den Novellierungen des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung und der Landesbauordnung Baden-Württemberg im Laufe der fast dreißigjährigen Entwicklungszeit.

**Maßnahmen, Verfahren, Strategien und Aktivitäten, die sich bewährt haben:**

- die städtebaulichen Essentials (Ein besonderer Ort), die zu keiner Zeit im Rahmen der Verfahren zur Entwicklung der Einzelprojekte zur Diskussion gestellt wurden;
- die Institutionalisierung des Gestaltungsbeirates Scharnhäuser Park, der die Maßnahme bis zum Ende begleitet hat und dessen Empfehlungen in keiner Phase der jeweils folgenden politischen Diskussion konterkariert wurden;
- die Entwicklung eines sehr detaillierten Rahmenplanes und der ergänzenden Konzepte sowie deren Abstimmung mit den betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange (dieses Vorgehen führte zu einer sehr effektiven Gestaltung der Bebauungsplanverfahren);
- die Parallelität von Projektentwicklungen und Bebauungsplanverfahren sowie die Verknüpfung der Grundstücksverträge mit dem genehmigungsfähigen Baugesuch.

**Maßnahmen, Verfahren, Strategien und Aktivitäten, die kritisch zu werten sind:**

- die unterschiedlichen Detaillierungsgrade in den Bebauungsplänen und den örtlichen Bauvorschriften;
- das Fehlen eines Gestaltungsleitfadens /einer Gestaltungssatzung zur Zukunftssicherung der Gestaltqualität der Architektur im Scharnhäuser Park, insbesondere im Hinblick auf künftige Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden und im Freibereich;
- das Fehlen von Gestaltungsleitlinien für Sondernutzungen im oder angrenzend an den öffentlichen Raum (Gastronomie, Einzelhandel etc.);
- partielle Umsetzungsdefizite in der Gestaltqualität der öffentlichen Räume (westlicher Stadtteileingangsbereich), Sanierungsdefizite (Lichtkonzept) und Pflegedefizite (Landschaftstreppe);
- punktuelle politische Zusagen zum Projektbeginn, deren Auswirkungen in der städtebaulichen Körnung und Gestaltqualität der Architektur ablesbar sind.

### 3.1.2. Nutzungsmischung

Vor der Diskussion der Nutzungsmischung in der Entwicklungsmaßnahme Scharnhäuser Park ist ein kurzer historischer Rückblick auf die städtebaulichen Leitbilder zur Trennung und Mischung im Städtebau notwendig.

Manifestierte sich die Trennung im Städtebau gegen Ende des 19. Jahrhunderts zunächst in Zonierungsplänen, die bauliche Kriterien zugrunde legten, so erweiterte sich in den 1920er Jahren die Diskussion um die Trennung der Stadt nach Funktionen. Wesentlich beeinflusst war die Diskussion von Le Corbusier, manifestiert in der „Charta von Athen“. Der Kern der Forderungen war eine systematische Aufgliederung der Stadt in räumlich klar getrennte Areale (Wohnen, Arbeiten, Freizeit, Verkehr).

Als Weiterentwicklung der Funktionstrennung im Städtebau ist die gegliederte und aufgelockerte Stadt zu verstehen. So wurden die von Göderitz, Rainer und Hoffmann zusammengefassten Thesen in der Schrift „Die gegliederte und aufgelockerte Stadt“<sup>74</sup> zum Standardwerk des westdeutschen Nachkriegsstädtebaus.

Diese Thesen haben die erste Baunutzungsverordnung 1962 wesentlich beeinflusst. Mit der Einführung dieser Baunutzungsverordnung begannen die Diskussionen am Bild der gegliederten und aufgelockerten Stadt.<sup>75</sup> Erfolgte dies zunächst in theoretischen Diskussionen, so formierten sich ab Mitte der 1960er Jahre Bürgerproteste gegen den flächenhaften Abriss und die Neuordnungen in den Städten.<sup>76</sup> Nachdem die ersten Sanierungsprojekte gescheitert waren<sup>77</sup>, erfolgte ein Umdenken in der Städtebaupolitik. Seit Beginn der 1990er Jahre ist Nutzungsmischung als städtebauliches Ziel unter Planern weitgehend unumstritten.

Unberührt hiervon bleibt festzustellen, dass das operative Kerngeschäft der instrumentellen Stadtplanung nach wie vor ist, städtische Alltagsrealitäten in Funktionen zu trennen, in Wohngebiete, Mischgebiete, Gewerbegebiete etc. Im programmatischen Diskurs dagegen ist das unumstrittene Ziel die Funktionsmischung. Da Städte in ihrem Wesen funktionsgemischt sind, ist Mischnutzung primär eine Frage der Maßstabsebene.

---

<sup>74</sup> Vgl. Johannes Göderitz u.a., *Die gegliederte und aufgelockerte Stadt*, Tübingen 1957.

<sup>75</sup> Vgl. Christian Fahrenholtz, „Die Baunutzungsverordnung und die Stadt von morgen.“, in: *Der Städtetag* (1963).

<sup>76</sup> Vgl. Johann Friedrich Geist, Klaus Kürvers, *Das Berliner Mietshaus 1945 - 1989*, Bd. 3, München 1989.

<sup>77</sup> Vgl. Karl-Josef Jansen, *Untersuchung des Strukturwandels innenstadtnaher Altbauquartiere am Beispiel Bremen Ostertor*, Oldenburg 1982.

### 3.1.2.1. Stand der Forschung

Anfang der 1990er Jahre fehlten Erfahrungen mit der Umsetzung neuer funktionsgemischter Stadtteile. Erste Ansätze wurden diskutiert. Zur Annäherung an dieses Ziel wurde im Rahmen des Forschungsfeldes „Konversion“ im Forschungsprogramm Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt) des Bundesbauministeriums (BMBau) ein „Konzept Nutzungsmischung“ für die Konversionsmaßnahme Scharnhäuser Park erarbeitet.<sup>78</sup> Im Ergebnis führte das Gutachten zu strategischen Zielen für das weitere Vorgehen.

In den Jahren 1996 bis 1999 wurden 13 Modellvorhaben zur Nutzungsmischung im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfeldes „Nutzungsmischung im Städtebau“ wissenschaftlich begleitet. Forschungsgegenstand waren innerstädtische Brachen, neue Quartiere am Stadtrand sowie im Bestand. Die Ergebnisse zeigten, dass Nutzungsmischung immer dann erfolgreich ist, wenn die Rahmenbedingungen (Standort, Situation auf dem Gewerbe- und Wohnungsmarkt), das städtebauliche Konzept und die Umsetzungsverfahren stimmen.<sup>79</sup> In der Studie „Das Leitbild von der Urbanen Mischung“<sup>80</sup> fasst Dr. Rossmann diese Ergebnisse sowie weiterer Veröffentlichungen und Tagungen zusammen:

- Es gibt nicht das ideale Modell, die ideale Körnigkeit, die idealen Nutzungsarten für Nutzungsmischung.
- Eine frühzeitige Gebietsprofilierung sowie eine aktive Vermarktung sind zentrale Voraussetzungen für den Erfolg von Nutzungsmischung auf Brachflächen und in Stadterweiterungsgebieten.
- Mischungsprojekte sind auf dauerhafte politische Unterstützung angewiesen.<sup>81</sup>

### 3.1.2.2. Definition - Nutzungsmischung

Nutzungsmischung ist in Deutschland ein zentrales räumliches Ordnungsprinzip im städtebaulichen Leitbild der nachhaltigen Stadtentwicklung. Als räumliches Ordnungsprinzip umfasst Nutzungsmischung vor allem das enge räumliche Nebeneinander unterschiedliche stadtraumprägender Funktionen: Wohnen und Arbeiten, private Dienstleistungen, Handel und öffentliche Infrastrukturen, Freizeit und Erholung.

---

<sup>78</sup> Vgl. Jessen/Gothe, *Konzept Nutzungsmischung*.

<sup>79</sup> Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, „Nutzungsmischung im Städtebau - Endbericht. Kurzfassung“, <[https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/ministerien/bmvbs/wp/1998\\_2006/2000\\_Heft2\\_Kurzfassung.html?nn=2866908](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/ministerien/bmvbs/wp/1998_2006/2000_Heft2_Kurzfassung.html?nn=2866908)>, letzter Zugriff 17.12.2023.

<sup>80</sup> Nikolai Rossmann, *Das Leitbild von der "Urbanen Mischung". Geschichte, Stand der Forschung, Ein- und Ausblicke*, Berlin 2013.

<sup>81</sup> Vgl. Rossmann, *Das Leitbild von der "Urbanen Mischung"*. S. 21 ff.

In dieser Arbeit wird Nutzungsmischung auf unterschiedlichen Maßstabsebenen betrachtet:

- **Stadt Ostfildern**, Infrastrukturausstattung und zentralörtliche Bedeutung der Stadtteile;
- **Stadtteil Scharnhäuser Park**, grobkörnige Mischung;
- **Baublock**, Gebäudetypologien und Nutzungsmischung;
- **Parzelle**, vertikale Nutzungsmischung.

Jede Maßstabsebene unterliegt unterschiedlichen Ansprüchen und Gesetzmäßigkeiten.

### 3.1.2.3. Rechtsrahmen

Die Stadt Ostfildern ist Teil der „Landesentwicklungsachse Stuttgart – Ulm / Neu-Ulm“ und hat die zentralörtliche Funktion eines Unterzentrums (Stadtteil Nellingen). Der Scharnhäuser Park wurde als „regionaler Wohnungsbau- und Gewerbeschwerpunkt“ im Regionalplan des Regionalverbandes Mittlerer Neckar, heute Verband Region Stuttgart verankert.<sup>82</sup>

Der Flächennutzungsplan wurde auf der Basis des Rahmenplanes Scharnhäuser Park geändert (rechtskräftig seit 27.09.1996).

Die daraus entwickelten Bebauungspläne wurden entsprechend dem Planungs- und Baufortschritt in Abschnitten entwickelt (ab 04.04.1997, Rechtskraft des ersten Bebauungsplanes). Bei der Festsetzung der Nutzungsarten wurden, lageabhängig, mögliche störende Nutzungen ausgeschlossen. Das Maß der Nutzung bewegt sich grundsätzlich an der Obergrenze, bzw. ab 2021 an der Obergrenze der Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung.

Die Flächen der Sondernutzung „Einzelhandel“ im Zentrum des neuen Stadtteils wurden über zwei Gutachten in jeweils drei Szenarien hochgerechnet.<sup>83</sup> Zieljahr der Gutachten war die Vollaufsiedlung des Scharnhäuser Parks. Diese Gutachten dienten zur Abstim-

---

<sup>82</sup> Vgl. Verband Region Stuttgart, Körperschaft des öffentlichen Rechts, *Regionalplan*.

<sup>83</sup> Vgl. Drees & Sommer, *Machbarkeitsstudie - Teil 1, Projekt "Scharnhäuser Park"*, Stuttgart 1998; Vgl. GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, *Das Entwicklungsgebiet "Scharnhäuser Park" in der Stadt Ostfildern als Standort für Ladeneinzelhandel und Ladenhandwerk*, Ludwigsburg 2000.

mung mit dem Verband Region Stuttgart sowie als Fachgutachten im Rahmen der Bauleitplanung. Die Festsetzungen der Nutzungsarten erfolgten in den Bebauungsplänen in Abhängigkeit der den Einzelhandel ergänzenden Nutzungen als „Misch- oder Kerngebiet“.

### 3.1.2.4. Nutzungsmischung auf den verschiedenen Maßstabsebenen

#### Ebene Stadt Ostfildern

Die Stadt Ostfildern, ein Kunstgebilde der Verwaltungsreform 1975, besteht heute aus sechs Stadtteilen (2022: ca. 40.000 Einwohner). Die Einwohnerzahl der Stadtteile variiert zwischen ca. 3.000 Einwohnern und ca. 10.000 Einwohnern. Alle Stadtteile sind mit den wesentlichen Funktionen der Grundversorgung ausgestattet. Das betrifft den öffentlichen wie privaten Bereich. Der Stadtteil Nellingen als „Unterzentrum“ deckt darüber hinausgehende öffentliche wie private Bedarfe ab.

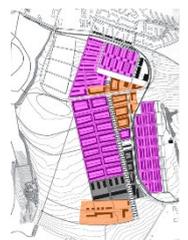
Dieses siedlungsgeografisch und funktional polyzentrische Stadtgebilde ist weitgehend durch Grünräume voneinander getrennt.

Vier dieser Stadtteile sind seit dem Jahr 2000 über die Stadtbahn miteinander verbunden. Entlang der Schiene finden sich im Bereich der öffentlichen Infrastrukturen erste Ansätze einer Abkehr von der polyzentralen Struktur hin zu einer Bündelung von Infrastrukturen. Das politische Ziel der polyzentralen Struktur im Bereich der Grundversorgung (Nahversorgung, Kinderbetreuung etc.) ist weiter gesetzt.

Die Ebene Gesamtstadt ist für diese Forschungsarbeit nur durch das gesetzte politische Ziel, dem Erhalt der polyzentrischen Struktur der Stadt von Bedeutung und wird nicht weiter vertieft.

#### Ebene Stadtteil Scharnhäuser Park

Der Scharnhäuser Park ist ein typisches Beispiel für das Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“. Einerseits finden sich auf der horizontalen Ebene weitgehend monostrukturierte klassische Gebietskategorien im Scharnhäuser Park (Wohn-, Misch-, Kern-, Gewerbegebiete), die darüber hinaus durch öffentliche Grünflächen und Hauptverkehrsachsen voneinander getrennt sind, andererseits sind die Distanzen zwischen den Gebietsarten und den Infrastrukturen des täglichen Bedarfs sehr kurz (max. 750 m). Sämtliche Infrastrukturen, Handelseinrichtungen und sonstige Dienstleistungen sind fußläufig und barrierefrei erreichbar.





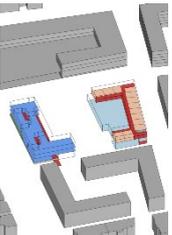
Die Infrastrukturen für Kinder (Spielflächen und Kindergärten) sind abseits der Hauptverkehrsachsen im direkten Umfeld der Wohnnutzung verortet. Die Grundschule ist mit einmaliger gesicherter Querung des Hauptverkehrssystems erreichbar. Die Stadtbahn führt direkt ins Gemeinbedarfszentrum des Stadtteils Nellingen, wo sich alle weiterführenden Schulen befinden.



Alle weiteren öffentlichen Infrastrukturen, Handelseinrichtungen und sonstige Dienstleistungen für einen autarken Stadtteil sind im Zentrum in horizontaler wie vertikaler Nutzungsgliederung verortet. Diese Bündelung erfolgte um urbanes Leben bei ca. 9.000 Bewohnern und 1.500 Arbeitsplätzen zu fördern. Zur Stärkung dieses Zieles erfolgten entsprechend restriktive Festsetzungen in den Gebietskategorien Wohnen und Gewerbe.

Soziale Mischung analog der Gesamtstadt war zum Maßnahmenbeginn gesetzt, wurde aber im Maßnahmenverlauf nicht weiterverfolgt. Preisgedämpfter Wohnraum fehlt im Scharnhäuser Park. Der Scharnhäuser Park ist heute ein Stadtteil der Mittelschicht und gehobenen Mittelschicht. Das spiegelt das aktuelle Mietpreisniveau im Scharnhäuser Park.<sup>84</sup>

Das Verhältnis Arbeitsplätze zu Wohnbevölkerung entspricht dem Durchschnitt der anderen Stadtteile Ostfilderns.



### **Nutzungsebene Baublock**

Auf der Ebene Baublock findet sich die größte Nutzungsvielfalt im zentralen Bereich, dem sogenannten Geschäftsbereich. Die angesiedelten Nutzungen spiegeln weite Teile der Möglichkeiten der Baunutzungsverordnung. Während Handelsdienstleistungen und Gastronomie in den Baublocks auf der Erdgeschoßebene verortet sind, sind ergänzende Nutzungen in den weiteren Geschossen zu finden.

Verteilt auf die Baublocks im „zentralen Bereich“ findet sich an Nutzung (Stand: 2020):

- Einzelhandel (Vollsortimenter (Anzahl: 1), Discounter (2), Markthalle (1), Bäcker (3), Apotheke (1), Drogerie (1), Textil (1), Deko (1), Kosmetik-Lounge (1));
- Gastronomie (Restaurants (2), Shisha-Bar (1), Eisdielen (1));
- Sonstige Dienstleister (Ärzte (9), Fitness (1), Friseur (2), Banken (3), Post (1));

<sup>84</sup> Vgl. ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH, *Wohnbauflächenkonzept und soziale Infrastrukturbedarfsplanung für die Stadt Ostfildern*, Hamburg 2023. S. 86

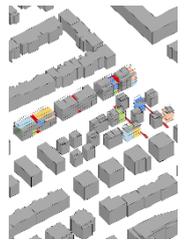
- Öffentliche Verwaltung;
- Soziale Infrastruktur (Kindergarten (1), Heim für an Demenz erkrankte (1));
- Wohnen, Sonderwohnen (Behinderten Wohngemeinschaften (2)).

Der Einzelhandelsbedarf wurde über Fachgutachten in Varianten ermittelt<sup>85</sup> und regional abgestimmt. Durch die Agglomeration verschiedener Einzelhandelsangebote entstanden ca. 8.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Ein Angebot für den Stadtteil Scharnhäuser Park (ca. 9.000 Einwohner) und den angrenzenden Stadtteil Parksiedlung (ca. 3.000 Einwohner). Weitere gesamtstädtische Einzelhandelsgutachten bestätigen einen dem Stadtteil angemessenen Branchenmix.<sup>86</sup>

Die Wohnblocks sind gebäudetypologisch geprägt durch die Mischung verdichteter Geschoß- und Reihenbebauung in der Horizontalen wie in der Vertikalen. Die Straße als Adresse und Lebensraum ist hierfür die Grundlage. Die Architektur- und Wohnqualität sowie die typologische Vielfalt wurde gesteuert über einen Gestaltungsbeirat, über Wettbewerbe sowie insbesondere über Workshops in Konkurrenzverfahren.<sup>87</sup>

### Nutzungsebene Parzelle

Als Grundlage für möglichst hohe Vielfalt war die Parzelle bereits im Wettbewerbsbeitrag als kleinste Einheit gesetzt. Je Baublock wurden im Rahmen der Workshop- und Wettbewerbsverfahren bis zu fünf Parzellen gebildet. So ist eine Vielzahl an Wohntypologien in unterschiedlichen Größen,- Qualitäts- und Preiskategorien entstanden. Die Spanne geht vom klassischen Geschoßwohnungsbau, Maisonetten, Reihenhäuser in gestapelter Form bis hin zu dreieinhalbgeschossiger Einzelhausbebauung. Die überwiegende Bebauung besteht aus Eigentumsmaßnahmen. Der Anteil des Mietwohnungsbaus beträgt ca. ein Fünftel. Geförderter Wohnungsbau ist im Scharnhäuser Park nicht realisiert. Bauherrengemeinschaften spielen nur eine untergeordnete Rolle.



Ziel der typologischen Vielfalt und der gestreckten Aufsiedlung war, soziale Mischung zu erzeugen. Eine Steuerung durch die Stadt über Vergabeverfahren mit Sozialbindung oder

<sup>85</sup> Vgl. Drees & Sommer, *Machbarkeitsstudie - Teil 1, Projekt "Scharnhäuser Park"*; Vgl. GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, *Das Entwicklungsgebiet "Scharnhäuser Park" in der Stadt Ostfildern als Standort für Ladeneinzelhandel und Ladenhandwerk*.

<sup>86</sup> Vgl. Donato Acocella, *Gutachten zum Einzelhandel für die Stadt Ostfildern*, Nürnberg, Lörrach 2012. S. 113 ff; Vgl. Donato Acocella, *Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Ostfildern.*, Nürnberg, Dortmund, Lörrach 2023. S. 37 f., S. 50 ff., S.116 ff.

<sup>87</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.4.4: Qualitätssicherung im Scharnhäuser Park.

mittels direkter oder indirekter Förderung erfolgte nicht. Ebenso wurden bei den Vergabeverfahren Sonderthemen wie Mehrgenerationenwohnen, Wohngemeinschaften etc. nicht explizit eingefordert, jedoch punktuell realisiert.

### **3.1.2.5. Zwischenfazit – Mischung, Demografie, Konflikte**

Ein Ergebnis des ExWoSt Modellvorhabens „Nutzungsmischung im Städtebau“ lautet:

- „Es gibt nicht das ideale Modell, die ideale Körnigkeit, die idealen Nutzungsarten für Nutzungsmischung. Dies spiegelt sich deutlich in der Vielfalt der Modellvorhaben wider. Je nach Standort, Zielen der Planung und Umsetzungsverfahren sind Mischungen vertikal und horizontal, fein- und grobkörnig, im Gebäude, im Block oder im Quartier möglich. Mischung kann aus der Parzelle entwickelt werden, aber auch aus größeren Baublöcken. Gemischt werden können Wohnungen mit Läden, Büros und Dienstleistern, aber auch mit Handwerks- und verarbeitenden Betrieben.“<sup>88</sup>

### **Maßnahmen, Verfahren, Strategien und Aktivitäten, die sich bewährt haben:**

In Anlehnung an diese Aussagen wurde das Kapitel Nutzungsmischung gegliedert in die Ebenen Stadt, Stadtteil, Baublock und Parzelle. Diese Gliederung zeigt, dass der Scharnhäuser Park einerseits das operative Kerngeschäft der instrumentellen Stadtplanung, Trennung der Funktionen in Wohnen, Arbeiten und Mischnutzung spiegelt, andererseits ein gelungenes Beispiel für das Ziel der Funktionsmischung ist. Die Ansiedlung aller notwendigen Infrastrukturen, Handelseinrichtungen und sonstiger Dienstleistungen im Stadtteil, die kurzen Wegebeziehungen zu diesen Einrichtungen, Sondernutzungen und Sonderwohnformen im Zentrum sowie typologische Vielfalt in den Wohnbaublocks, bestätigen eine erfolgreich realisierte Nutzungsmischung.

Wie werten die Bewohner und Besucher den Scharnhäuser Park? Im Rahmen zweier Untersuchungen zur Evaluierung des Scharnhäuser Parks in den Jahren 2015<sup>89</sup> und 2016<sup>90</sup> wurde neben geschlossenen Fragestellungen, primär zur Wohnsituation, zum Wohnumfeld etc. die Möglichkeit zu individuellen Aussagen gegeben. Zur systematischen Erfassung und Analyse wurden Cluster gebildet. Wesentliche Aussagen mit Bezug zur Nutzungsmischung waren:

---

<sup>88</sup> Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, „Nutzungsmischung im Städtebau - Endbericht“. S. 1

<sup>89</sup> Vgl. Robin Ganser, *Vertiefende Evaluierung des Konversionsprojektes Scharnhäuser Park - Stadt Ostfildern 2015*, Tübingen 20.11.2015.

<sup>90</sup> Vgl. Robin Ganser, *Vertiefende Evaluierung des Konversionsprojektes Scharnhäuser Park - Stadt Ostfildern Ergänzungserhebung und -analyse 2016. Ergänzungserhebung und -analyse 2016*, Tübingen 12.05.2016.

- Cluster „Gute Erreichbarkeit / Infrastrukturausstattung“: „Es gibt alles was man zum Leben braucht; viele öffentliche Einrichtungen; sehr gute Verkehrsanbindung; gute Einkaufsmöglichkeiten; gute Erreichbarkeit; Anbindung VVS (Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart); gute Versorgungsstruktur; Freizeitwert ...“<sup>91</sup>

In Bezug auf die Einzelhandelsstruktur werden diese Aussagen durch die Einschätzung der ansässigen Händler bestätigt:

- kompakte Struktur des zentralen Versorgungsbereichs, hoher Anteil junger Einwohner, allgemein gute Situation.<sup>92</sup>

In Bezug auf das Wohnumfeld finden sich an Aussagen:

- Cluster „Hohe Lebensqualität, hohe Zufriedenheit“: „ruhige Wohlfühloase; gelungener Stadtteil, dem noch etwas Wohnflair fehlt; schön; es lebt sich wunderbar; gutes Wohngebiet; wohnen im Paradies; qualitatives Leben im Grünen; angenehmes Lebensgefühl; sympathischer Stadtteil ...“<sup>93</sup>

Gemessen an der sehr hohen und hohen Zufriedenheit der Bewohner des Scharnhäuser Parks mit der Lebensqualität, der Infrastrukturausstattung und –erreichbarkeit, den Handelseinrichtungen und dem Dienstleistungsangebot ist neben der objektiv messbaren Nutzungsmischung in der subjektiven Betrachtung der Nutzer des Stadtteils die Nutzungsmischung auch gelungen.

### **Maßnahmen, Verfahren, Strategien und Aktivitäten, die kritisch zu werten sind:**

- Stand 2023 fehlt in der Nutzungsmischung „preisgedämpfter Wohnraum“. Wohnraumangel für bestimmte Bevölkerungsgruppen bestand zum Maßnahmenstart der Entwicklungsmaßnahme Scharnhäuser Park wie heute. Auf eine Sozialklausel wurde zum Maßnahmenstart bewusst verzichtet. Das Kasernenareal sollte nicht zusätzlich stigmatisiert werden. Um dies zu erreichen, wurde bei der Erstbelegung der Bestandswohnungen des städtischen Besitzes ein Sozialschlüssel analog der Gesamtstadt zu Grunde gelegt. Diese zum Projektstart vertretbare Position hätte im letzten Drittel der Aufsiedlung vor dem Hintergrund des positiven Außenbildes des

---

<sup>91</sup> Ganser, *Vertiefende Evaluierung des Konversionsprojektes Scharnhäuser Park - Stadt Ostfildern Ergänzungserhebung und -analyse 2016*. S. 31

<sup>92</sup> Vgl. Acocella, *Gutachten zum Einzelhandel für die Stadt Ostfildern* S. 124

<sup>93</sup> Ganser, *Vertiefende Evaluierung des Konversionsprojektes Scharnhäuser Park - Stadt Ostfildern Ergänzungserhebung und -analyse 2016*. S. 31

Scharnhäuser Parks und der sehr hohen / hohen Bewohnerzufriedenheit aufgeweicht werden können.

Der Stadtteil Scharnhäuser Park ist heute der Stadtteil der Stadt Ostfildern mit dem höchsten Mietniveau.<sup>94</sup>

- Die Zielsetzung, die Demografie eines historischen Stadtteils durch eine gestreckte Aufsiedlung nachzubilden, ist nur begrenzt gelungen. Der heute jüngste Stadtteil der Stadt Ostfildern wird sich in den nächsten Jahrzehnten zum ältesten Stadtteil wandeln.<sup>95</sup> Dies wird Anpassungen in der Infrastruktur zur Folge haben.
- Der Anteil an Mietwohnungen ist im Scharnhäuser Park tendenziell niedriger als in der Gesamtstadt.<sup>96</sup>
- Die Lage und Mehrfachnutzung von Spielflächen führen lageabhängig zu Konflikten in Bezug auf Sicherheit, Lärmimmissionen und Nutzerklientel.

---

<sup>94</sup> Vgl. ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH, *Wohnbauflächenkonzept und soziale Infrastrukturbedarfsplanung für die Stadt Ostfildern*. S. 86

<sup>95</sup> Vgl. ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH, *Wohnbauflächenkonzept und soziale Infrastrukturbedarfsplanung für die Stadt Ostfildern*. S. 107

<sup>96</sup> Vgl. ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH, *Wohnbauflächenkonzept und soziale Infrastrukturbedarfsplanung für die Stadt Ostfildern*. S. 75

### 3.1.3. Dichte

Der Scharnhäuser Park ist gemäß Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart vom 22.07.2009 ein „Schwerpunkt des Wohnungsbaus“.<sup>97</sup> Die im Regionalplan vorgegebene Mindestbruttowohndichte von 90 EW/ha wird im Scharnhäuser Park eingehalten. Bezogen auf das Nettobauland leben im Scharnhäuser Park ca. 180 EW/ha. Diese Dichtevorgabe, gekoppelt mit der wohntypologischen Vielfalt im Stadtteil, führt dazu, dass die Nutzungsziffern der Baunutzungsverordnung in Bezug auf den gesamten Stadtteil gemittelt ausgeschöpft wurden. In der Feinjustierung auf Baublockebene finden sich sowohl Unterschreitungen der maximalen Nutzungsziffern / Orientierungswerte (§ 17 BauNVO) wie Überschreitungen.

Was bedeuten die städtebaulichen Kennzahlen im Alltag des Scharnhäuser Parks? Diese Fragestellung wird mittels folgender Fragen vertieft untersucht und beantwortet:

- Sind die städtebauliche Kennzahlen - GRZ, GFZ, Anzahl Wohneinheiten - geeignete Bezugsgrößen zur Dichtebeurteilung eines Stadtteils oder wird das Dichteempfinden durch andere Umwelt- und Aufenthaltsqualitäten beeinflusst?
- Welches sind diese möglichen Umwelt- und Aufenthaltsqualitäten?
- Gibt es im Dichteempfinden der Bewohner unterschiedliche Wahrnehmung auf den Ebenen „eigene Wohnung, eigener Garten, etc.“ (Primäres Territorium) und „nähere Umgebung, Baublock“ (Sekundäres Territorium) sowie auf der Ebene „Stadtteil“ (Tertiäres Territorium)?

---

<sup>97</sup> Vgl. Verband Region Stuttgart, Körperschaft des öffentlichen Rechts, *Regionalplan*. S. 56; Vgl. Verband Region Stuttgart, Körperschaft des öffentlichen Rechts, *Regionalplan 2009. Raumnutzungskarte*, Stuttgart 2009

### 3.1.3.1. Stand der Forschung

Eine Annäherung an den Dichtebegriff im Rahmen dieser Arbeit erfolgt über das städtebauliche Leitbild „Urbanität durch Dichte“. In reduzierter Darstellung spiegelt „Urbanität durch Dichte“ städtebauliche Leitgedanken der 1960er/1970er Jahre wider. Es war die Abkehr von den Zielen des Städtebaus der Moderne und die Antwort auf die in den 1960er Jahren beginnende Kritik mangelnder „Urbanität“ in den Städten.

„Urbanität“ ist in der Stadtentwicklung und in der Stadtplanung ein nicht immer eindeutig benutzter Leitbegriff, der die Qualität eines Raumes bezeichnet. Grundsätzlich umfasst Urbanität funktionale, bauliche, soziale und kulturelle Vielfalt und Mischung einer Stadt, eines Stadtteils. Hinzu kommen Merkmale wie Differenzierung zwischen öffentlichen und privaten Räumen sowie deren Zugänglichkeit, Aufenthaltsqualitäten und die Identität der Stadt / des Stadtteils. Weiter gelten hohe Dichten als ein Wesensmerkmal des Städtischen.

Allein die Definition des Terminus „Dichte“ kann eine separate Forschungsarbeit bedeuten, wie die Dissertation von Roskamm „Dichte - Eine transdisziplinäre Dekonstruktion“<sup>98</sup> an der Bauhaus-Universität Weimar zeigt.

Im Rahmen der Arbeit „Erfolgsfaktoren von Konversionsmaßnahmen in prosperierenden Regionen“ erfolgt eine Reduktion der Diskussion des Leitbildes „Urbanität durch Dichte“ auf das Zeitfenster ab den 1960er Jahren. Es ist die Zeit bundeseinheitlicher Regelungen zur Dichte im Städtebau.

Ein historischer Rückblick zeigt, dass städtische Dichte im Laufe der Stadtgeschichte einem permanenten Wandel unterlegen war. Letztmals seit Anfang der 1960er Jahre kehrt sich die Dichtediskussion zunächst vereinzelt, dann seit den 1980er Jahren in der Breite ins Positive. Dichte wird als Voraussetzung für Urbanität und lebendige Städte begriffen, so die Journalistin Jane Jacobs in ihren Veröffentlichungen „Downtown is for People“<sup>99</sup> und „The Death and Life of Great American Cities“<sup>100</sup>. Die Diskussion um Urbanität und Dichte wurde in Deutschland insbesondere durch die Umweltbewegung forciert, politisch positiv besetzt und weiter entwickelt zur „Stadt der kurzen Wege“.

---

<sup>98</sup> Vgl. Nikolai Roskamm, *Dichte. Eine transdisziplinäre Dekonstruktion. Diskurse zu Stadt und Raum*, Bielefeld 2011.

<sup>99</sup> Vgl. Jane Jacobs, „Downtown is for people“, in: *The exploding metropolis : [a study of the assault on urbanism and how our cities can resist it]* (1958), S. 157-184.

<sup>100</sup> Vgl. Jane Jacobs, *The death and life of great American cities*, New York 1961.

Die kompakte „Stadt der kurzen Wege“ ist seitdem das, worauf sich die Mehrheit der Stadtplaner verständigt hat. Unsere Städte bieten heute in ihren Stadtteilen ein heterogenes Bild an verschiedenen Dichten in Abhängigkeit von der siedlungsgeografischen Lage, ihrer Funktion und Historie. Dietmar Eberle und Eberhard Tröger zeichnen dieses Bild in „Dichte Atmosphäre, Über die bauliche Dichte und ihre Bedingungen in der mitteleuropäischen Stadt“<sup>101</sup> nach.

In der bundesdeutschen Diskussion fanden zwei grundlegende Setzungen in den 1960er Jahren zur städtebaulichen Dichte statt. Zum einen wurden Regelungen zur „baulichen Dichte“ in die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und damit ins Bauplanungsrecht übernommen. Zum anderen wurde „hohe Dichte“ nicht mehr grundsätzlich negativ gewertet.

Die Regelungen zur baulichen Dichte sind neben den Regelungen zur Art der Nutzung die Kernelemente der Baunutzungsverordnung. Von Bedeutung ist hierbei das Zusammenspiel beider Kernelemente. Die Gliederung der Stadt nach Nutzungsarten ist dabei ein Spiegelbild der städtischen Wirklichkeit. Die bauliche Dichte nimmt jeweils Bezug auf die Nutzungsart.

Waren insbesondere in den Anfangsjahren der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1962 ff.) die Regelungen zur Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) wesentliche Festsetzungsgehalte in der verbindlichen Bauleitplanung, so wird die GFZ seit Jahren in der Praxis zunehmend ersetzt durch Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen. Diese Höhenfestsetzung ist die klarere Regelung zur Begrenzung der vertikalen Nutzung des Raumes.

Die Dichtediskussion der 1960er Jahre war jedoch keineswegs auf ein gemeinsames Ziel gerichtet. Propagierten viele Städtebauer unter dem Bedeutungszuwachs der Verkehrsthematik die Aufrechterhaltung des Auflockerungsgedankens im Städtebau, so vertraten andere Städtebauer die verdichtete Bauweise. Höhere Dichte führe zu positiven Auswirkungen auf die Wohnungsökonomie (höhere Wirtschaftlichkeit von Tiefgaragen, Aufzügen etc.). Unter der Prämisse, dass zwischen hoher baulicher Dichte und städtebaulichen Missständen keinesfalls ein ursächlicher Zusammenhang bestehe, sich lediglich die Wahrscheinlichkeit erhöhe, plädiert u.a. Gerhard Boeddinghaus 1969 für eine Auflockerung der Dichtebegrenzung.<sup>102</sup>

---

<sup>101</sup> Vgl. Dietmar Eberle, Eberhard Tröger, *Dichte Atmosphäre. Über die bauliche Dichte und ihre Bedingungen in der mitteleuropäischen Stadt. Studienausgabe*, Basel 2017.

<sup>102</sup> Vgl. Roskamm, *Dichte*. S. 289 ff.

Ein weiterer Städtebautheoretiker, Gerd Albers, bemängelt an den starren Dichtebegrenzungen der BauNVO, dass gesellschaftliche Entwicklungen unberücksichtigt bleiben. Die kontinuierliche Erhöhung des mittleren Flächenverbrauchs pro Person und damit die Reduktion der Einwohnerdichte bleibt außen vor. Albers negierte keineswegs gesetzliche Dichtebegrenzungen, formuliert aber, dass zwischen „Dichte“ und „Wohnqualität“ keine unmittelbare Reaktion bestehe.<sup>103</sup>

In der „Leipzig Charta für eine nachhaltige europäische Stadt“ wurden 2007 Ziele für eine an der Nachhaltigkeit orientierte Stadtentwicklungsplanung niedergeschrieben. Diese benennt die kompakte und integrierte Siedlungsstruktur als Leitbild einer „Stadt der kurzen Wege“. Die Wiederentdeckung der Mischnutzung von Quartieren und der städtischen Dichte prägen dieses Leitbild.<sup>104</sup> Dabei bleibt die Frage, was das Leben in den Städten attraktiv macht, unabdingbar mit der Suche nach dem „richtigen“ Maß an Dichte verbunden.<sup>105</sup>

Neben der baulichen Dichte spielt auch die nutzungsbezogene, ökonomische, soziale und ökologische Dichte eine wichtige Rolle bei der Planung städtebaulicher Qualität. Zur Akzeptanz höherer Dichten muss Verdichtung gesellschaftsfähig sein. Verdichtete Gebiete müssen als attraktiv bewertet werden. Andernfalls besteht das Risiko der Ghettoisierung. Mit der gesellschaftlichen Wahrnehmung und Bewertung städtebaulicher Verdichtung beschäftigt sich die Arbeit „Die Wahrnehmung und Bewertung von verdichteten Stadtquartieren“.<sup>106</sup>

### 3.1.3.2. Definition

Der historische Rückblick auf das Thema Dichte hat die Komplexität des Begriffes dargelegt. In den folgenden Ausführungen wird der Dichtebegriff im Sinne dieser Arbeit definiert. Hierzu wird der Dichtebegriff auf zwei Ebenen betrachtet. Zum einen wird er als quantitative städtebauliche Größe definiert, also die Bezugsdaten der Bauleitplanung in der Stadtplanung. Zum anderen erfolgt eine Definition in Anlehnung an den Dichtebegriff in der Umweltpsychologie, also die Wahrnehmung der Dichte durch die Bewohner.

---

<sup>103</sup> Vgl. Roskamm, *Dichte* S. 289 ff.

<sup>104</sup> Vgl. Arno Bunzel, Martin zur Nedden, „Nutzungsmischung und soziale Vielfalt im Stadtquartier - Bestandsaufnahme, Beispiele, Steuerungsbedarf. Endbericht“, <[https://difu.de/sites/difu.de/files/archiv/projekte/2015\\_09\\_endbericht-nutzungsmischung-und-soziale-vielfalt.pdf](https://difu.de/sites/difu.de/files/archiv/projekte/2015_09_endbericht-nutzungsmischung-und-soziale-vielfalt.pdf)>, letzter Zugriff 17.12.2023. S. 5

<sup>105</sup> Vgl. Daniel Luchterhandt, *Mehr Stadt in der Stadt. Chancen für mehr urbane Wohnqualität in Hamburg*, Hamburg 11.2023. S. 16

<sup>106</sup> Vgl. Anna Husemann, *Die Wahrnehmung und Bewertung von verdichteten Stadtquartieren*, Berlin 2005.

## Dichtebegriff in der Stadtplanung

In der planerischen und städtebaulichen Diskussion drückt Dichte die Intensität der Flächennutzung aus. Dabei werden städtebauliche Kennzahlen (Einwohner, Wohneinheiten, umbaute Raumeinheiten etc.) ins Verhältnis zu abgegrenzten Bezugsflächen (Siedlungsfläche in km<sup>2</sup>, Baugebiet in ha, Grundstück in m<sup>2</sup> etc.) gesetzt.<sup>107</sup>

Räumliche Ebene	Dichtemaß	Einheit	Definition
Wohngebiet	Bruttowohnungsdichte	WE/ha	Wohnungen je ha Bruttowohnbauland
	Nettowohnungsdichte	WE/ha	Wohnungen je ha Nettowohnbauland
Grundstück	Grundflächenzahl (GRZ)	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Verhältnis von überbaute Fläche zur Grundstücksfläche
	Geschossflächenzahl (GFZ)	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Verhältnis der Summe aller Geschossflächen zur Grundstücksfläche (zulässig)
	Geschossflächendichte (GFD)	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Verhältnis der Summe aller Geschossflächen zur Grundstücksfläche (realisiert)

Abbildung 7: Ausgewählte Maße der Bebauungsdichte nach räumlichen Ebenen<sup>108</sup>

Die städtebauliche Dichte auf der Baublockebene steht in Abhängigkeit zur Nutzungsart, der Gebäudetypologie und Gebäudehöhe. Begrenzungen setzen einerseits das BauGB im § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB „Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: 1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung“ i. V. m. der Baunutzungsverordnung (§ 9a BauGB). Andererseits setzen pragmatische Gründe Grenzen. Das können sein: Besonnung, Stellplatzbedarf, Freiflächen etc. bis hin zu Vermarktungsrisiken und -chancen.

Die Ermittlung der städtebaulichen Dichtewerte (GRZ, GFZ) dieser Arbeit basieren auf der Baunutzungsverordnung (BauNVO), ergänzt um die Anzahl der Wohneinheiten und Wohnungsgrößen (Anzahl Zimmer). Die Daten wurden über die Bauakten erfasst. Gleiches gilt für die Differenzierung nach Eigentum und Miete. Die hier erhobenen Werte dienen dazu, eine repräsentative Auswahl an Baublocks in Bezug auf Dichte, Eigentum und Gebäudetypologien zu finden. Die so ermittelten Baublocks werden im Unterkapitel 3.1.3.4 „Dichte im Scharnhäuser Park“ aus der Perspektive der Umweltpsychologie analysiert.

<sup>107</sup> Vgl. Christiane Westphal, *Dichte und Schrumpfung. Kriterien zur Bestimmung angemessener Dichten in Wohnquartieren schrumpfender Städte aus Sicht der stadttechnischen Infrastruktur*, Dresden 2008. S. 37 ff

<sup>108</sup> Westphal, *Dichte und Schrumpfung*. S. 42

### Dichtebegriff in der Umweltpsychologie

Der Dichtebegriff der Umweltpsychologie unterscheidet zwischen räumlicher Dichte und sozialer Dichte, vergleichbar mit der baulichen Struktur und der Einwohnerzahl je ha in der Stadtplanung. Weiter ist zu unterscheiden zwischen Innendichte und Außendichte. Während sich die Innendichte auf die Wohnung bezieht, bezieht sich die Außendichte auf das Umfeld. Beide Dichten können räumlichen Bezug wie sozialen Bezug haben. Hinzu kommt die Differenzierung zwischen objektiver Dichte und subjektiver Dichte. Die objektive Dichte entspricht dabei den Dichtewerten der Stadtplanung. Die subjektive Dichte stellt die Wahrnehmung und Bewertung der Umwelt dar.<sup>109</sup>

Eine sehr umfangreiche Abhandlung des Dichtebegriffs und der Crowdingforschung findet sich in der Dissertation von Husemann: „Die Wahrnehmung und Bewertung von verdichteten Stadtquartieren“<sup>110</sup>.

Hohe räumliche wie soziale Dichten, sowohl bei der Innen- wie Außendichte, können zu negativen affektiven Reaktionen führen. Einflussfaktoren können dabei soziodemografische Merkmale sein - Geschlecht, Alter, Herkunft und Bezugssysteme, Wohndauer, Familienstand etc. - und Personenmerkmale - Lärmempfindlichkeit etc. -. Hinzu kommen physikalische Einflussfaktoren - Höhe von Gebäuden, Lärm, Verkehr, Grünflächen etc. - und soziale Einflussfaktoren - Anwesenheit und Verhalten von anderen Personen - sowie die Art des Territoriums - Eigentum, Gemeinschaftsanlagen, gesamtstädtische Bereiche.<sup>111</sup> Im Rahmen der Arbeit „Erfolgsfaktoren von Konversionsmaßnahmen in prosperierenden Regionen“ erfolgt eine Vereinfachung dieses komplexen Systems. Mögliche physische wie soziale Einflussfaktoren, die in der Dissertation von Anna Husemann keinen signifikanten Einfluss auf die wahrgenommene Dichte hatten oder deren Einfluss in der Arbeit nicht nachgewiesen werden konnte, werden nicht vertieft diskutiert. Hierdurch entstehende mögliche Ungenauigkeiten können im Hinblick auf den Forschungsansatz der Arbeit nach Auffassung des Verfassers vernachlässigt werden.

#### 3.1.3.3. Rechtsrahmen

Den Rechtsrahmen für Dichte im Städtebau bilden das Bundesbaugesetz (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO). Art und Maß der baulichen Nutzung sind ein fester Bestandteil städtebaulicher Planungen. Dabei beschreibt die Art der Nutzung die reale

---

<sup>109</sup> Vgl. Husemann, *Die Wahrnehmung und Bewertung von verdichteten Stadtquartieren* S. 25

<sup>110</sup> Vgl. Husemann, *Die Wahrnehmung und Bewertung von verdichteten Stadtquartieren*.

<sup>111</sup> Vgl. Husemann, *Die Wahrnehmung und Bewertung von verdichteten Stadtquartieren* S.29ff

Nutzung auf einer Fläche, die Stadtstruktur bzw. die Körnigkeit. Hierbei wird eine grundsätzliche Aussage über die Nutzungsmöglichkeiten einer Fläche getroffen.

Ein weiteres zentrales Element sind die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt die städtebauliche Dichte und in Folge die Nutzungsintensität. Die Gemeinde kann nach § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Festsetzungen der Gebäudehöhe, der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) die bauliche Nutzung der Grundstücke im Geltungsbereich eines Bebauungsplans beschränken.

Entsprechend sind seit der ersten Fassung der BauNVO 1962 für die bauliche Dichte Festsetzungen zu den Obergrenzen getroffen worden. Erst mit der Novellierung in den 1990er Jahren wurden auch Überschreitungsmöglichkeiten der baulichen Dichte gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO aus „*besonderen städtebaulichen Gründen*“ erlaubt, wenn „... *diese Überschreitungen ... durch Maßnahmen ausgeglichen werden, ...*“.

Um höhere Dichten erreichen zu können, bedarf es der Planung dichter und kompakter Stadtstrukturen. Mit der Städtebaunovelle 2017 hat der Gesetzgeber in § 6a BauNVO mit dem Urbanen Gebiet (MU) einen neuen Baugebietstyp geschaffen. Urbane Mischgebiete sollen damit verdichtetes Bauen und ein Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe und sozialen und kulturellen Einrichtungen in einer kleinteiligeren Mischung ermöglichen.

Mit Artikel 2 des Baulandmobilisierungsgesetzes wurden 2021 die bis dato begrenzt flexiblen Obergrenzen der BauNVO ersetzt durch Orientierungswerte.

### **3.1.3.4. Dichte im Scharnhäuser Park**

#### **Grundlagenermittlung**

Im Rahmen von Begleitforschungen und thematisch fokussierten Analysen wurden in der ersten Phase der Konversionsentwicklung verschiedene thematisch fokussierte Begleitforschungen im Scharnhäuser Park durchgeführt. Eine Gesamtsicht der Entwicklungsmaßnahme war nicht erfolgt.

Um eine Gesamtsicht des Projektes zu erhalten und mögliche Handlungsempfehlungen für Folgeprojekte abzuleiten, wurde Prof. Dr.-Ing. Robin Ganser damit beauftragt, eine ganzheitliche Evaluierung für das Projekt durchzuführen.<sup>112</sup> Diese Ex-Post-Evaluierung der

---

<sup>112</sup> Vgl. Robin Ganser, *Evaluierung des Konversionsprojektes Scharnhäuser Park - Stadt Ostfildern 2015*, Tübingen 15.01.2015.

Konversionsmaßnahme Scharnhäuser Park zeigte insbesondere vertiefenden Forschungsbedarf beim Fachthema „städtebauliche Dichte“. Besonderer Fokus wurde dabei auf die subjektive Wahrnehmung der Bewohner/-innen gelegt. Die aufgrund von Literaturrecherchen aufgestellte und zu widerlegende Arbeitshypothese war dabei: „Es gibt eine eindeutige Korrelation, oder sogar Kausalität, zwischen der realisierten städtebaulichen Dichte, der subjektiven Einschätzung derselben durch die Bewohner sowie deren empfundener Wohn- und Lebensqualität“.<sup>113</sup>

Basierend auf obiger Ex-Post-Evaluation der Konversionsmaßnahme Scharnhäuser Park erfolgten vertiefende Untersuchungen mit Befragung von Bewohnern. Zur Befragung ausgewählt wurden Baublocks, die in Bezug auf Dichte, Höhenentwicklung, Gebäudetypologie und Eigentumsverhältnisse die Vielfalt des Scharnhäuser Parks widerspiegeln.

Gesichert wurden die Datenbasis durch Erhebung der notwendigen Strukturdaten in allen Baublocks des Scharnhäuser Parks.<sup>114</sup> Eine Befragung im gesamten Stadtteil wäre in Bezug auf Ergebnissicherheit, Arbeitseffizienz etc. zu aufwendig gewesen. Diese erste vertiefte Untersuchung umfasste sieben Wohnquartiere, in denen Bewohnerbefragungen durchgeführt wurden. Weiter wurden in einem Infrastrukturquartier bei Kunden und Passanten Befragungen durchgeführt.<sup>115</sup> Die Ergebnisse führten zu einer ergänzenden Befragungsrunde mit identischen Fragen in drei zusätzlichen Wohnblocks. Diese ergänzende Befragung diente der Absicherung qualitativer Aussagen der ersten Befragungsrunde.<sup>116</sup> Ergänzt wurden obige Evaluierungen der Konversionsmaßnahme durch eine Untersuchung in einem weiteren Stadtteil. Untersuchungsgegenstand waren zwei Quartiere, die in Bezug auf Dichte vergleichbare Strukturen zu den untersuchten Bereichen im Scharnhäuser Park aufweisen.<sup>117</sup>

---

<sup>113</sup> Vgl. Ganser, *Vertiefende Evaluierung des Konversionsprojektes Scharnhäuser Park - Stadt Ostfildern 2015.*, S. 8

<sup>114</sup> Vgl. Karl-Josef Jansen, *GRZ/GFZ/WE im Scharnhäuser Park, Ostfildern 2013/2017/2020*. Vgl. Anhang 7.2: Städtebauliche Kennzahlen Scharnhäuser Park.

<sup>115</sup> Vgl. Ganser, *Vertiefende Evaluierung des Konversionsprojektes Scharnhäuser Park - Stadt Ostfildern 2015.*

<sup>116</sup> Vgl. Ganser, *Vertiefende Evaluierung des Konversionsprojektes Scharnhäuser Park - Stadt Ostfildern Ergänzungserhebung und -analyse 2016*.

<sup>117</sup> Vgl. Robin Ganser, *Evaluierung der städtebaulichen Dichte im Konversionsprojekt Scharnhäuser Park als Referenzprojekt für Nellingen West - Stadt Ostfildern, Tübingen 31.08.2018*.

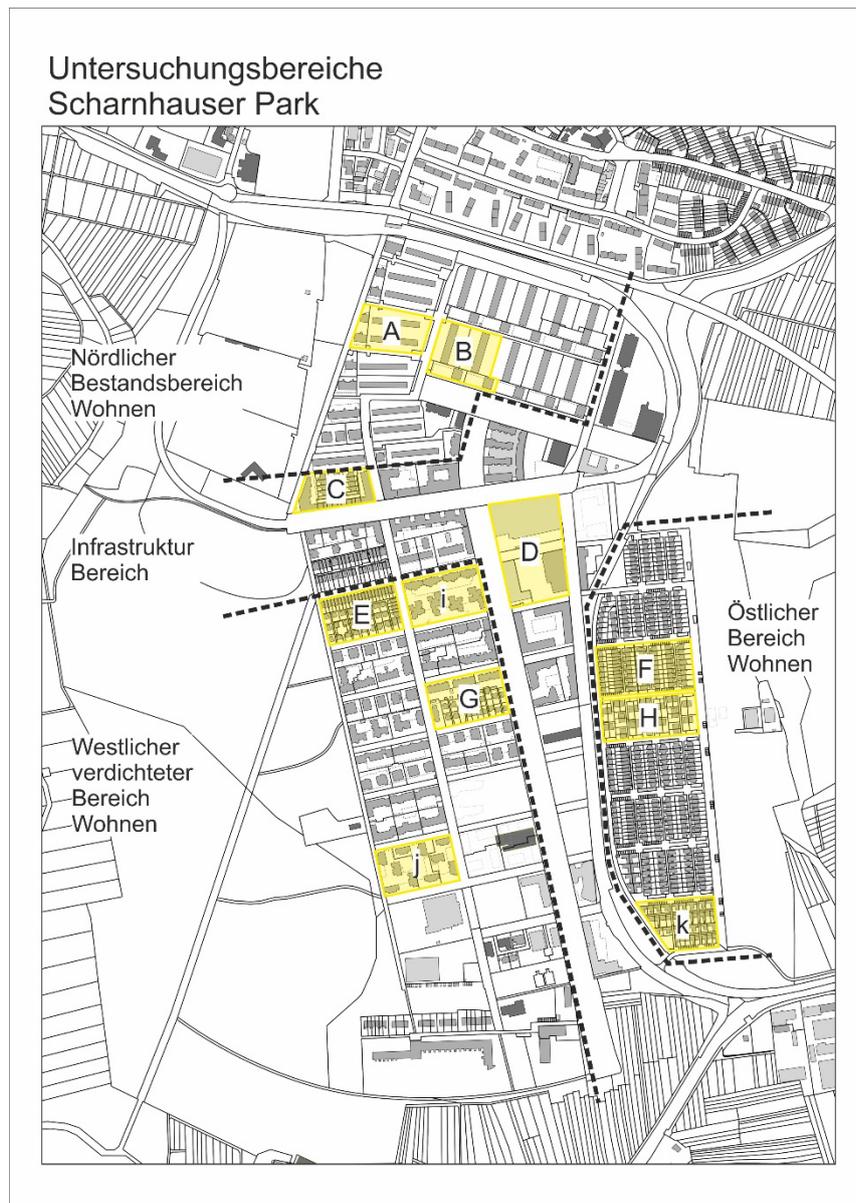


Abbildung 8: Übersicht Untersuchungsbereiche, Eigene Darstellung 2017

### Städtebauliche Kennzahlen im Scharnhäuser Park

In Entsprechung des städtebaulichen Leitbildes „Urbanität durch Dichte“ bewegen sich die Dichtewerte im gesamten Scharnhäuser Park überwiegend an der Obergrenze der allgemein zulässigen Werte / Orientierungswerte der jeweils geltenden Baunutzungsverordnung. Zusätzlich ist in einigen Bebauungsplänen von der Möglichkeit Gebrauch gemacht worden, diese Werte zu überschreiten (§ 20 Abs. 3 und § 21a Abs. 1 BauNVO). Für die Untersuchung der „Wahrgenommenen Dichte“ sind den Werten der Bebauungsplanung die realisierten Werte gegenübergestellt. Die Differenz zwischen den im Bebauungsplan festgesetzten Werten und den realen Werten begründet sich weitgehend daraus, dass bei der Grundflächenzahl (GRZ) die § 19 Abs. 4-Flächen der Baunutzungsverordnung hinzu zu

addieren sind. Bei der Geschosßflächenzahl (GFZ) sind es die im jeweils geltenden Bebauungsplan ermöglichten Überschreitungen der Nutzungsziffern. Zusammengefasst bewegen sich die realisierten Dichten jeweils im Rahmen der planungsrechtlichen Regelungsmöglichkeiten.

Untersuchungsbereich Eval.-Studie II	Baugebietstyp	GRZ B-Plan	GRZ Real (Hauptanlagen)	GRZ Real (mit §19(4) BauNVO)	GFZ B-Plan	GFZ Real	Anzahl WE
A	WA	0,3	0,29	0,47	1,0	0,79	71
B	WA	0,3	0,24	0,46	1,0	1,19	42
	WA	0,3	0,22	0,54	1,0	1,11	42
C	WA	0,6	0,52	0,79	1,2	1,44	62
D	MK	1,0	0,79	0,98	2,0	1,37	0
	MK	1,0	0,51	0,93	1,5	1,22	22
E	WA	0,4	0,35	0,55	1,2	0,80	54
F	WA	0,4	0,41	0,62	0,8	0,77	66
G	WA	0,4	0,32	0,61	1,2	1,09	64
H	WA	0,4	0,27	0,53	0,8	0,66	34
i	WA	0,4	0,36	0,70	1,2	1,17	110
j	WA	0,4	0,31	0,64	1,2	1,36	104
k	WA	0,5	0,44	0,68	0,8	0,61	36

Tabelle 1: Maß der baulichen Nutzung: Bebauungsplan versus realisierte bauliche Nutzung, Eigene Zusammenfassung

Die ausgewählten Baublocks sind bezüglich Dichte sowie Gebäude- und Wohntypologien ein Spiegelbild des Scharnhäuser Parks.<sup>118</sup> Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ermöglichen eine sehr weitgehende Ausnutzung der Baugrundstücke und liegen dabei i. d. R. innerhalb der Obergrenzen der BauNVO 1990. Überschreitungen sind fachlich begründet.

Die im Scharnhäuser Park gebaute hohe Dichte, mit den Vorteilen des effizienten Umgangs mit der Fläche, den reduzierten Grundstücks- und Erschließungskosten, besserer Erreichbarkeit von öffentlichen Infrastrukturen, Handelseinrichtungen und sonstigen privaten Dienstleistungen, führt zu den eingangs gestellten Fragen:

- Sind die städtebaulichen Kennzahlen - GRZ, GFZ, Anzahl Wohneinheiten - geeignete Bezugsgrößen zur Dichtebeurteilung eines Stadtteils oder wird das Dichteempfinden durch andere Umwelt- und Aufenthaltsqualitäten beeinflusst?
- Welches sind diese möglichen Umwelt- und Aufenthaltsqualitäten?
- Gibt es im Dichteempfinden der Bewohner unterschiedliche Wahrnehmungen auf den Ebenen „eigene Wohnung, eigener Garten, etc.“ und „nähere Umgebung, Baublock“ sowie auf der Ebene „Stadtteil“?

<sup>118</sup> Vgl. Anhang 7.2: Städtebauliche Kennzahlen Scharnhäuser Park.

Im ersten Schritt erfolgt eine kurze, die städtebaulichen Kennzahlen ergänzende Beschreibung der ausgewählten Baublocks (Wohntypologie, Größe, Alter). Detaillierte Baublocksteckbriefe (siedlungsgeografische Lage, Bautypologie, Planungsrecht) befinden sich im Anhang 7.2 „Städtebauliche Kennzahlen in den Vertiefungsbereichen“.<sup>119</sup>

- **Baublock A**

Der Baublock A ist überwiegend Bestandsbebauung (Geschoßwohnungsbau) aus den 1950er Jahren, die Mitte der 1990er Jahre saniert wurde. Die Ergänzungsbebauung am Ostrand wurde 1997 realisiert.

Die Bestandsbebauung, die ehemaligen Offizierswohnungen, besteht ausschließlich aus 3- bis 5-Zimmerwohnungen (Etage).

Die nicht überbauten Grundstücksflächen im Bestand sind ungestaltetes Abstandgrün und sind keiner Nutzung zugeordnet. Bei den Neubauten sind diese Flächen der Erdgeschoßnutzung zugeordnet.

Die Bestandsbebauung sind Mietwohnungen, die Neubauten Eigentumswohnungen.

Die privaten Stellplätze der Bestandsbebauung befinden sich entlang der Anliegerstraße, die der Neubebauung in Tiefgaragen.

- **Baublock B**

Der Baublock B ist zur Hälfte Bestandsbebauung (Geschoßwohnungsbau) aus den 1950er Jahren, die zur Jahrtausendwende saniert wurde. Die Ergänzungsbebauung, die Turmhäuser als Hochpunkte / Stadtkrone, wurde zur Jahrtausendwende realisiert.

Die Bestandsbebauung, die ehemaligen Offizierswohnungen, bestehen ausschließlich aus 3- und 4-Zimmerwohnungen (Etage). Die Turmhäuser, sind ausschließlich als Zweispänner mit 2- bis 4-Zimmerwohnungen realisiert (Etage, Maisonette).

Die nicht überbauten Grundstücksflächen im Bestand sind gestaltete Gemeinschaftsflächen. Jeder zweite Hof ist gestaltete Stellplatzfläche. Bei den Neubauten sind die nicht überbauten Grundstücksflächen der ersten Wohnebene zugeordnet.

---

<sup>119</sup> Vgl. Anhang 7.2 „Städtebauliche Kennzahlen in den Vertiefungsbereichen“.

Die zugehörigen Stellplätze befinden sich unter der Garten- / Terrassenfläche dieser Ebene.

Die Bestandsbebauung sind Mietwohnungen, die Neubauten Eigentumswohnungen.

- **Baublock C**

Der Baublock C wurde 2012 realisiert. Er ist eine Mischung aus Geschößwohnungsbau (Blockrandbebauung) und im Blockinnern verdichtete Reihenhäuser.

Die Randbebauung besteht aus 2- bis 5-Zimmerwohnungen (Etagé, Maisonette). Die Reihenhäuser im Blockinnern sind ausschließlich 6-Zimmer Einheiten. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind den Erdgeschoßnutzungen zugeordnet.

Die Stellplätze befinden sich in Tiefgaragen und auf der Ebene Null unter der Terrassennutzung der ersten Wohnebene.

Der Baublock besteht ausschließlich aus Eigentumsmaßnahmen.

- **Baublock D**

Die beiden Baublocks wurden 1998 und 2003 realisiert.

Die beiden Baublocks bilden den zentralen Bereich des Geschäftszentrums im Scharnhäuser Park. Ausgenommen von einigen Studentenwohnungen findet sich hier Einzelhandel, Fitness und Büronutzung. Private nicht bebaute Flächen sind Stellplatzflächen für die Kunden.

- **Baublock E**

Der Baublock E wurde 2000 realisiert. Er ist eine Mischung aus Reihenhäusern und verdichteter Einzelhausbebauung. Die Einheiten bestehen aus 4- bis 6-Zimmerwohnungen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind den jeweiligen Einheiten zugeordnet. Die Dächer der Reihenhäuser werden teilweise als Dachterrasse genutzt.

Der Baublock besteht ausschließlich aus Eigentumsmaßnahmen.

- **Baublock F**

Der Baublock D wurde zwischen 1997 und 2003 realisiert. Er besteht ausschließlich aus zweigeschossigen Reihenhäusern. Die Einheiten bestehen aus 4- bis 6-Zimmerwohnungen. Die sind den jeweiligen Einheiten zugeordnet.

Die privaten Stellplätze befinden sich ausschließlich entlang der Anliegerstraßen. Die Wohnwege sind fahrverkehrsfrei.

Die Reihenhäuser bestehen ausschließlich aus Eigentumsmaßnahmen.

- **Baublock G**

Der Baublock G wurde zwischen 2004 und 2007 realisiert. Er besteht aus Geschoßwohnungsbau, gestapelten Reihenhäusern und dreigeschossigen (plus Staffeldachgeschoß mit Terrasse) Einzel- und Doppelhäusern.

Die Geschoßwohnungsbauten bestehen aus 2- bis 4-Zimmerwohnungen, die gestapelten Reihenhäuser sind weitgehend 4-Zimmereinheiten und die Einzel- und Doppelhäuser sind 5- und 6-Zimmereinheiten.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind bei den Geschoßbauten den Erdgeschoßnutzungen, bei den gestapelten Reihenhäusern der unteren Einheit und bei den Einzel- und Doppelhäuser den jeweiligen Einheiten direkt zugeordnet. Bei den gestapelten Reihenhäusern ist die Dachterrasse der oberen Einheit zugeordnet.

Die privaten Stellplätze befinden sich ausschließlich in Tiefgaragen.

Der gesamte Baublock besteht aus Eigentumsmaßnahmen.

- **Baublock H**

Der Baublock H wurde 2003 und 2004 realisiert. Er besteht aus Doppelhäusern, die immer ein Zusammenspiel aus zwei- und dreigeschossiger Bebauung sind.

Die Einheiten bestehen aus 4- und 6-Zimmerwohnungen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind den Einheiten zugeordnet.

Die privaten Stellplätze befinden sich überwiegend in Tiefgaragen, ein kleiner Teil gebündelt auf separaten Stellplatzflächen.

Die Doppelhäuser bestehen ausschließlich aus Eigentumsmaßnahmen.

- **Baublock I**

Der Baublock I wurde 2001 realisiert. Er besteht aus Geschößwohnungsbau, im Norden fünfgeschossig, im Süden viergeschossig.

Die Einheiten bestehen aus 2- bis 5-Zimmerwohnungen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind teilweise den Erdgeschoßeinheiten zugeordnet, teilweise Gemeinschaftsflächen. Die Obergeschosse haben überwiegend Balkone.

Die privaten Stellplätze befinden sich ausschließlich in Tiefgaragen.

Die nördlichen Geschößwohnungen sind Eigentumsmaßnahmen, die südlichen Geschößwohnungen sind Mietwohnungsbau.

- **Baublock J**

Der Baublock J wurde 2010 und 2011 realisiert. Er besteht aus zehn fünfgeschossigen um neunzig Grad verdreht angeordneten Geschößbauten. Die Einheiten bestehen aus 2- bis 6-Zimmerwohnungen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind teilweise den Erdgeschoßeinheiten zugeordnet, teilweise gestaltete Gemeinschaftsflächen. Fast alle Wohnungen ab dem ersten Obergeschoß verfügen über Loggien.

Die privaten Stellplätze befinden sich ausschließlich in Tiefgaragen.

Der gesamte Baublock besteht aus Eigentumsmaßnahmen.

- **Baublock K**

Der Baublock H wurde 2003 und 2006 realisiert. Er besteht aus Atriumhäusern.

Die Einheiten bestehen aus 4- und 5-Zimmerwohnungen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind den Einheiten zugeordnet.

Die privaten Stellplätze befinden sich ausschließlich entlang der Anliegerstraßen. Die Wohnwege sind fahrverkehrsfrei.

Die Atriumhäuser sind ausschließlich Eigentumsmaßnahmen.

## Wahrgenommene Dichte im Scharnhauser Park

Städtebauliche Dichtewerte sind objektive Werte und sind ein Maßstab zur rechtlichen Festsetzung von Baumöglichkeiten. Genauso sind sie eine Grundlage in der städtebaulichen Diskussion über Dichte.

Die Wahrnehmung der Bewohner und Nutzer ist weniger objektiv geprägt und bedarf erweiterter Beurteilungsgrundlagen. Hier finden sich Ansätze in der Crowdingforschung.

Im Folgenden werden die Evaluierungen der Jahre 2015<sup>120</sup> und 2016<sup>121</sup> im Scharnhauser Park durch Prof. Dr.-Ing Ganser als Grundlage verwendet.

Der Scharnhauser Park wurde vorab in 64 Baublocks unterteilt. In allen Baublocks wurden detaillierte städtebauliche Kennzahlen sowie die Bau- und Wohntypologien erhoben. Untergliedert nach Nutzungen sind dies 44 Wohnbaublocks und 20 Baublocks mit gemischter Nutzung und Gewerbe. Die Auswahl der in den Evaluierungen 2015 / 2016 untersuchten 11 Baublocks spiegelt einen Querschnitt aller Baublocks. Es sind 10 Wohnbaublocks (7 Baublocks mit Eigentumsobjekten, 3 Baublocks mit überwiegend Mietobjekten) und 1 Dienstleistungsbaublock (2 Baublocks sind im Dienstleistungsbereich zu 1 Block zusammengefasst worden). Der Dienstleistungsbaublock wird im Rahmen dieses Kapitels nicht weiter betrachtet. Zum Untersuchungszeitpunkt waren 3135 Wohneinheiten realisiert, davon in den untersuchten Baublocks 685 Wohneinheiten. Im Rahmen der Interviews wurden 246 Haushalte befragt (ca.  $\frac{1}{3}$  der Wohneinheiten). Die Eigentumsquote bei den Befragten betrug 64,6 Prozent. Die Haushaltsgrößen variierten zwischen 1- und 4+-Personenhaushalten. Kleine Haushalte (1 und 2 Personen) hatten einen Anteil von 28,5 Prozent. Im Dienstleistungsbaublock erfolgte die Datenerhebung an Hand von Passanten-Interviews. Im Folgenden werden die Interviewergebnisse zusammengefasst. Die Auswertung erfolgt in Anlehnung an die Untersuchung von Prof. Dr.-Ing. Ganser unter Berücksichtigung von Teilaspekten der Dissertation „Die Wahrnehmung und Bewertung von verdichteten Stadtquartieren“<sup>122</sup> von Husemann. Die Analysen in der Dissertation von Husemann basieren zum Teil auf Bewohnerbefragungen, zum Teil auf Versuchsreihen mit Probanden, die mit entsprechenden städtebaulichen Situationen medial konfrontiert wurden. Im Rahmen der Arbeit „Erfolgsfaktoren von Konversionsmaßnahmen in prosperierenden Regionen“ wird nur ein Teil der Einflussfaktoren auf die Dichtewahrnehmung berücksichtigt. Nicht vertieft sind die Einflussfaktoren, bei denen in der Arbeit von Anne Husemann keine

---

<sup>120</sup> Ganser, *Vertiefende Evaluierung des Konversionsprojektes Scharnhauser Park - Stadt Ostfildern 2015.*

<sup>121</sup> Ganser, *Vertiefende Evaluierung des Konversionsprojektes Scharnhauser Park - Stadt Ostfildern Ergänzungserhebung und -analyse 2016.*

<sup>122</sup> Husemann, *Die Wahrnehmung und Bewertung von verdichteten Stadtquartieren.*

eindeutige Korrelation nachgewiesen werden konnte, ebenso solche, die für das Forschungsziel der Arbeit „Erfolgsfaktoren von Konversionsmaßnahmen in prosperierenden Regionen“, keine weitergehende Aussagekraft haben.<sup>123</sup>

Grundlage der folgenden Ausführungen ist das Territorialverhalten der Menschen.

Hellbrück und Fischer definieren Territorialverhalten als „Muster von Verhaltensweisen und Einstellungen von Individuen und Gruppen, die sich auf die wahrgenommene Kontrolle eines umgrenzten Raumes, eines Objektes oder auch einer Idee beziehen, und die Inbesitznahme, Verteidigung, Personalisierung und Kennzeichnung implizieren“<sup>124</sup>. Die Umweltpsychologie geht von unterschiedlichen Wahrnehmungsbereichen / Territorien aus, die unterschiedlichen Eigentümerschaften unterliegen. Diese Territorien sind in drei unterschiedliche Arten untergliedert:

- **Primäres Territorium:**

eigene Wohnung, eigener Garten etc. Die Eigentumsverhältnisse sind klar definiert. Jedes ungewollte Eindringen von Dritten wird als invasiv betrachtet.

- **Sekundäres Territorium:**

näheres Umfeld, Gemeinschaftsanlagen, Innenhöfe von Mietobjekten etc. Es liegt kein direktes Eigentum vor. Die Zugänglichkeit ist jedoch limitiert. Fremden wird häufig der Zutritt verweigert.

- **Tertiäres Territorium:**

öffentliche Plätze und Spielplätze etc. Es liegt kein Eigentum vor. Zugangsbeschränkungen liegen i. d. R. nicht vor. Auch hier sind Regeln zu beachten.<sup>125</sup>

In den Interviews der Evaluierungen der Jahre 2015 und 2016 wurden sowohl Fragen gestellt nach der Wahrnehmung der Innendichte (Primäres Territorium) wie der Außendichte (Sekundäres und Tertiäres Territorium).

---

<sup>123</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.3.2: Dichtebegriff in der Umweltpsychologie.

<sup>124</sup> Jürgen Hellbrück, Manfred Fischer, *Umweltpsychologie. Ein Lehrbuch*, Göttingen 1999. S. 604

<sup>125</sup> Vgl. Husemann, *Die Wahrnehmung und Bewertung von verdichteten Stadtquartieren*. S. 42

## Städtebauliche Kennzahlen versus wahrgenommene Dichte

Gibt es eine Korrelation zwischen den städtebaulichen Kennzahlen (GRZ / GFZ) und der wahrgenommenen Dichte? Hierzu wurde in den Evaluationen der Jahre 2015 und 2016 die Einschätzung nach der persönlichen Dichtewahrnehmung der Bewohner abgefragt.

	Eigentum				EZW / GW			Miete			Handel
	EZH				GW			GW			
	E	F	H	K	C	G	J	A	B	I	
GRZ realisiert	0,55	0,67	0,53	0,68	0,79	0,61	0,64	0,47	0,46	0,70	
GFZ realisiert	0,80	0,77	0,66	0,61	1,44	1,09	1,36	0,79	1,19	1,17	
									1,11		
Eigene Wohnstraße	73,9%	77,3%	70,6%	78,3%	70%	63,7%	54,2%	47,8%	47,8%	64%	
			11,8%			4,5%	8,3%		13%		
Scharnhäuser Park	82,6%	86,3%	94%	82,6%	75%	81,8%	75%	69,6%	73,9%	68%	
	8,7%						4,2%	4,3%			
Einschätzung Bauliche Dichte	nn % hoch / eher hoch				Einzelhausbebauung:			EZH			
	nn % eher gering / gering				Geschosswohnungsbau:			GW			

Tabelle 2: Einschätzung der baulichen Dichte<sup>126 127</sup>

- Die Dichte in der eigenen Wohnstraße wird in den Baublocks mit Einzelhausbebauung, in denen eine relativ hohe GRZ gebaut wurde, als hoch eingeschätzt. Bei den Geschosswohnungen, mit weniger realisierter GRZ aber höherer GFZ, wird die Dichte geringer hoch bewertet. Die Baublocks mit der höchsten realisierten GRZ und GFZ (C, I und J) finden sich in der persönlichen Dichteeinschätzung nur in einer mittleren Bewertung. Dabei ist der Baublock C der Block mit der höchsten GRZ und GFZ aller Wohnbaublocks im Scharnhäuser Park.
- Die Dichteeinschätzung zum Scharnhäuser Park zeigt über alle Baublocks höhere Werte. Auch hier befinden sich die Baublocks C, I und J in der mittleren Dichteeinschätzung.
- Welche Kriterien das persönliche Dichteempfinden beeinflussen, wird auf den Territorialebenen detailliert hinterfragt.

Auch wenn keine eindeutige Korrelation zwischen den beiden städtebaulichen Kennzahlen (GRZ / GFZ) und dem persönlichen Dichteempfinden nachgewiesen werden konnte, so zeigen die Untersuchungen, dass ein Zusammenhang zwischen der realisierten GRZ und dem Dichteempfinden im Scharnhäuser Park besteht. Die realisierte GFZ scheint im Scharnhäuser Park bei der von der Gebäudetypologie abhängigen Höhenentwicklung, im

<sup>126</sup> Vgl. Ganser, *Vertiefende Evaluierung des Konversionsprojektes Scharnhäuser Park - Stadt Ostfildern 2015* Anhang III

<sup>127</sup> Vgl. Ganser, *Vertiefende Evaluierung des Konversionsprojektes Scharnhäuser Park - Stadt Ostfildern Ergänzungserhebung und -analyse 2016* Anhang II

Bereich der Einzelhausbebauung (RH / DH) zwischen 6 m und 9 m, im Bereich der verdichteten Bauweise zwischen 9 m und 15 m (EZH / RH / DH / GW) sowie bei den Turmhäusern mit 21 m, nicht mit dem Dichteempfinden zu korrelieren. Warum die realisierte GFZ, die ein indirekter Maßstab für die Höhenentwicklung ist, nicht mit dem Dichteempfinden korreliert, kann aus den Evaluierungen nicht hergeleitet werden.

Da das Dichteempfinden eine subjektive Größe ist, wurden, ergänzend zur Abfrage der empfundenen Dichte, weitere detaillierte Fragen zu Umwelt- und Aufenthaltsqualitäten im Scharnhäuser Park auf den drei Territorialebenen gestellt.

### Primäres Territorium – Eigene Wohnung, eigener Garten

Bei der Zufriedenheit mit der persönlichen Wohnsituation zeigt sich, auf einem insgesamt hohen Zufriedenheitsniveau, eine gewisse Heterogenität in den untersuchten Baublocks, sowohl bei den Wohnungsgrößen als auch bei der Privatsphäre in der Wohnung wie im zugehörigen Außenbereich.

	Eigentum						Miete					Handel
	EZH				EZW / GW		GW	GW			D	
	E	F	H	K	C	G	J	A	B	I		
GRZ realisiert	0,55	0,67	0,53	0,68	0,79	0,61	0,64	0,47	0,46	0,70		
GFZ realisiert	0,80	0,77	0,66	0,61	1,44	1,09	1,36	0,79	1,19	1,17		
									1,11			
Persönliche Wohnsituation	95,6%	100%	88,2%	100%	100%	90,9%	100%	73,9%	73,9%	88%		
								13%				
Grösse Wohnfläche	87%	91%	100%	95,2%	100%	81,8%	95,8%	78,2%	95,7%	88%		
								13%		4%		
Privatsphäre in Wohnung / Haus	78,3%	100%	82,3%	85,7%	75%	81,8%	95,8%	65,2%	60,8%	88%		
	8,7%		5,9%		10%	9,1%		21,70%	13%			
Privatsphäre auf Freifläche / Balkon	82,6%	59,1%	70,5%	57,1%	60%	50%	79%	60,8%	60,9%	60%		
	8,7%	9,1%	17,6%	14,3%	20%	31,8%		21,7%	13%	12%		
Zufriedenheitsgrad:	nn % sehr zufrieden / zufrieden				Einzelhausbebauung:			EZH				
	nn % eher unzufrieden / unzufrieden				Geschosswohnungsbau:			GW				

Tabelle 3: Persönliche Wohnzufriedenheit<sup>128 129</sup>

- Bei der Wertung der **persönlichen Wohnsituation** zeigen die höchsten Zufriedenheitswerte (sehr zufrieden und eher zufrieden) die Baublocks C, F, J und K auf. Ausgenommen der Baublocks C (gemischte Wohntypologien) und J (Geschoßwohnungsbau) sind das die Quartiere der verdichteten Einzelhausbebauung (Doppelhaus, Reihenhaus, Atrium). In allen Baublocks dominiert der Eigentumsanteil.
- Bei der Wertung der **Wohnungsgröße** zeigen die höchsten Zufriedenheitswerte die Baublocks C, H, J und K auf. Zwei Baublocks sind Einzelhausbebauung und jeweils ein Baublock Geschosswohnungsbau und ein typologisch gemischter Baublock. Es

<sup>128</sup> Vgl. Ganser, *Vertiefende Evaluierung des Konversionsprojektes Scharnhäuser Park - Stadt Ostfildern 2015*. Anhang III

<sup>129</sup> Vgl. Ganser, *Vertiefende Evaluierung des Konversionsprojektes Scharnhäuser Park - Stadt Ostfildern Ergänzungserhebung und -analyse 2016*. Anhang II

sind wiederum die Baublocks mit überwiegend Eigentumsanteil. Die Zufriedenheitsquote bei den Mietobjekten ist leicht geringer.

- Bei der Wertung der **Privatsphäre in der Wohnung / im Haus** ist in den Baublocks J und F die höchste Zufriedenheit, bei einem insgesamt hohen Zufriedenheitsniveau, ermittelt worden. Dies sind wiederum Baublocks mit überwiegend Eigentum. Lediglich in den Baublocks A (21,7 Prozent), B (13,0 Prozent) und C (10,0 Prozent) werden zweistellige Unzufriedenheitswerte erreicht. Während die Baublocks mit der höchsten Unzufriedenheitsrate, A und B, von Mietwohnungen dominiert werden, dominiert im Baublock C die Eigentumsquote. Für die mietwohnungsgeprägten Baublocks A und B kann ein Erklärungsansatz die fehlende persönliche Grundrissgestaltungsfreiheit sowie das Baualter der Wohnungen sein. Beim Baublock C, eigentumsgeprägt, kann ein Erklärungsansatz möglicherweise in externen Faktoren zu finden sein. Bei der Grundrissgestaltung gab es ein begrenztes Mitspracherecht bzw. eine Auswahl an Grundrissvarianten. Auch entspricht der Mix an unterschiedlichen Grundrissgrößen den anderen Baublocks im Scharnhäuser Park. Bei diesem Baublock handelt es sich allerdings um den Baublock mit der höchsten GRZ und GFZ im Scharnhäuser Park. Auch ist er der Baublock mit den größten externen Störfaktoren. Im Süden befindet sich eine Hauptverkehrsstraße, im Westen befindet sich ein Trendsportfeld, womit der Grundrissgestaltung Grenzen gesetzt waren.
- Bei der Wertung der **Privatsphäre auf privaten Freiflächen und Balkonen** ergibt sich die höchste Zufriedenheitsquote in den Baublocks E (82,6 Prozent), H (70,5 Prozent) sowie J (79,2 Prozent) und die höchste Unzufriedenheitsquote in den Baublocks A (21,7 Prozent), C (20,0 Prozent), G (31,8 Prozent) sowie H (17,6 Prozent). Während die höchste Zufriedenheitsquote ausschließlich im Eigentumsbereich zu finden ist, befindet sich mit dem Baublock A bei der höchsten Unzufriedenheitsquote ein vom Mietwohnungsbau geprägter Baublock. Die Unzufriedenheitsquote im Baublock A wird darin begründet sein, dass der überwiegende Teil der Wohnungen über keine privaten Freiflächen verfügt. Die hohe Zufriedenheit in den Baublocks E und H wird ihren Ursprung in der Größe sowie direkten Zuordnung von privaten Grünflächen haben und beim Baublock J werden es die geschützten Loggien sein. Bei den Negativwertungen der Baublocks G und H finden sich zwar auch direkt zugeordnete private Grünflächen, die jedoch durch die Höhenentwicklung der angrenzenden Bebauung keinen direkten Sichtschutz haben. Dies kann zu einer Störung der Privatsphäre führen. Die Dachterrassen im Baublock G scheinen dies

nicht zu kompensieren. Im Baublock C erlaubt die Höhenentwicklung der Umgebungsbebauung ebenfalls keinen Schutz der privaten Grünflächen. Die Baublöcke F (Reihenhäuser) und K (Atriumhäuser) bieten einen besseren, bei den Atriumhäusern einen sehr guten Sichtschutz, sind in ihren Freiflächen aber auf wenige Quadratmeter reduziert. Im Weiteren sind Störungen durch Schall und Geruch nicht auszuschließen.

Bei einem insgesamt hohen Zufriedenheitsniveau mit der eigenen Wohnsituation sind die Wohnungseigentümer zufriedener mit ihrer Wohnsituation als die Mieter. Einzig bei den gemischten Typologien (Baublöcke C und G) liegt das Zufriedenheitsniveau bei der Wertung der Privatsphäre auf Freiflächen / Balkon leicht unter dem der Mieter. Die Ursache kann in der Höhe der Umgebungsbebauung und damit dem fehlenden Schutz der Privatsphäre zu finden sein. Die Befragung zeigt in der Tendenz einen Zusammenhang zwischen realisierter und wahrgenommener Dichte.

Neben der persönlichen Wohnzufriedenheit (Wohnungsgröße, Privatsphäre in der Wohnung und den zugehörigen Freibereichen) ist die Bewertung der **Größe der privaten Freiflächen** ein möglicher Indikator für die wahrgenommene Dichte.

	Eigentum				EZW / GW			Miete			Handel
	E	F	H	K	C	G	J	A	B	I	
GRZ realisiert	0,55	0,67	0,53	0,68	0,79	0,61	0,64	0,47	0,46	0,70	
GFZ realisiert	0,80	0,77	0,66	0,61	1,44	1,09	1,36	0,79	1,19	1,17	
Größe privater Freiflächen	78,3%	95,5%	100%	80,9%	75%	86,3%	79,1%	87,1%	69,5%	68%	
		4,5%				4,5%	16,6%	8,7%	21,7%	4%	
Zufriedenheitsgrad Gestaltung:	nn % sehr wichtig / wichtig				Einzelhausbebauung:			EZH			
	nn % eher unwichtig / unwichtig				Geschosswohnungsbau:			GW			

Tabelle 4: Bedeutung der Größe der privaten Freiflächen<sup>130 131</sup>

- Die höchste Bedeutung der Größe der privaten Freiflächen findet sich bei den Eigentumsmaßnahmen. Ausnahme ist der Baublock A als Mietobjekt.
- Die geringere Bedeutung der Größe der privaten Freiflächen im Baublock B wird darauf zurückzuführen sein, dass bei vierundachtzig Wohneinheiten nur bei den beiden Turmhäusern zwei private Freiflächen angeboten werden. Beim Baublock J (Eigentumsobjekt), wo die Gewichtung der Interviewten mit 16,6 Prozent bei eher unwichtig und unwichtig liegt, wird es sich um eine bewusste Entscheidung beim

<sup>130</sup> Vgl. Ganser, *Vertiefende Evaluierung des Konversionsprojektes Scharnhäuser Park - Stadt Ostfildern 2015*. Anlage III

<sup>131</sup> Vgl. Ganser, *Vertiefende Evaluierung des Konversionsprojektes Scharnhäuser Park - Stadt Ostfildern Ergänzungserhebung und -analyse 2016* Anlage II

Erwerb gehandelt haben. Den Erdgeschoßwohnungen sind zwar Gärten zugeordnet. Dominiert wird der Baublock jedoch von großzügigen gemeinsam genutzten Erschließungsflächen und gemeinsam genutzten baumbestanden Plätzen.

Die Befragungsergebnisse bestätigen, dass die **Größe der privaten Freiflächen** für die Eigentümer und Mieter eine hohe Bedeutung hat und somit ein möglicher Indikator für die Dichtewahrnehmung ist.

Welche Bedeutung messen die Bewohner der **Gestaltqualität der eigenen Freiflächen** zu?

	Eigentum					Miete					Handel	
	EZH					EZW / GW		GW	GW			
	E	F	H	K	C	G	J	A	B	I		D
GRZ realisiert	0,55	0,67	0,53	0,68	0,79	0,61	0,64	0,47	0,46	0,70		
GFZ realisiert	0,80	0,77	0,66	0,61	1,44	1,09	1,36	0,79	0,54	1,17		
Eigener Garten / Eigene Freifläche	73,9%	68%	52,9%	81%	85%	68,1%	62,5%	47,4%	47,8%	32%		
Zufriedenheitsgrad Gestaltung:	nn % sehr ansprechend / ansprechend				Einzelhausbebauung:		EZH					
	nn % weniger / nicht ansprechend				Geschosswohnungsbau:		GW	13%	26%	8%		

Tabelle 5: Zufriedenheit mit der Gestaltung der eigenen Freiflächen<sup>132 133</sup>

- Die Wertung der privaten Freiflächengestaltung ergibt im Eigentumsbereich ein heterogenes Bild auf hohem Zufriedenheitsniveau. Die höchste Zufriedenheit findet sich im dichtesten Baublock (C), die geringste Zufriedenheit in einem der am wenigsten dichten Baublocks der Einzelhausbebauung (H). Die Ursache für die geringere Zufriedenheit im Baublock H kann zwei indirekte Ursachen haben: die Höhe der Umgebungsbebauung und damit die eingeschränkte Privatsphäre in den privaten Gärten sowie die Höhe der Einfriedigungen (Pflanzenart und Höhe sind über den Bebauungsplan vorgegeben), die keine direkten Umgebungskontakte / Ausblicke ermöglichen. Für die Gestaltung der eigenen Freiflächen gibt es keine weiteren Regelungen. Sie sind individuell gestaltbar und können damit kein Grund für die geringe Zufriedenheit sein. Die sehr hohe Zufriedenheit im Baublock C, wo die Umgebungsbebauung ebenfalls nur eine begrenzte Privatsphäre erlaubt, bedarf der weiteren Untersuchung. So die Ursache im Eigentumserwerb liegt, findet sich die Erklärung möglicherweise in der Dissonanztheorie<sup>134</sup>. Der Erwerb und die hohe Zufriedenheit mit der eigenen Wohnung dominieren über die geringere Qualität der eigenen Freiflächen.

<sup>132</sup> Vgl. Ganser, *Vertiefende Evaluierung des Konversionsprojektes Scharnhauser Park - Stadt Ostfildern 2015*. Anhang III

<sup>133</sup> Vgl. Ganser, *Vertiefende Evaluierung des Konversionsprojektes Scharnhauser Park - Stadt Ostfildern Ergänzungserhebung und -analyse 2016* Anhang II

<sup>134</sup> Vgl. Leon Festinger, *Theorie der kognitiven Dissonanz*, Bern <sup>2</sup>2012. Vgl. Husemann, *Die Wahrnehmung und Bewertung von verdichteten Stadtquartieren* S. 77

- Die geringere Zufriedenheit bei den Mietobjekten, vor allem die zweistelligen Negativbewertungen, können auf indirekte Einflüsse zurückzuführen sein. Zum einen ist es die sehr geringe Zahl an privaten Gärten, zum anderen der fehlende Schutz der Privatsphäre.

Die **Gestaltqualität der eigenen Freiflächen** wird etwas weniger positiv beurteilt als die Größe der eigenen Freiflächen, wenn auch auf einem hohen Niveau. Eine Erklärung für die insgesamt weniger positive Beurteilung ist aus der Datenlage nicht ableitbar. Ausgenommen der Einfriedigungen und dem Verbot von Koniferen sind keine restriktiven planungsrechtlichen Regelungen festgesetzt.

**Primäres Territorium:** Aus der Datenlage zum primären Territorium lässt sich keine eindeutige Korrelation zwischen den bauleitplanerisch festgesetzten städtebaulichen Kennzahlen (GRZ / GFZ) und der wahrgenommenen Dichte herleiten.

Zwischen der **realisierten GRZ** und der persönlich wahrgenommenen Dichte ergeben die Evaluierungen von 2015 und 2016 eine Korrelation.

Weitere das Dichteempfinden beeinflussende Umwelt- und Aufenthaltsqualitäten scheinen zu sein:

- **Eigentumsverhältnisse:** Neben der bewussten Entscheidung für diesen Standort führt die Kapitalbindung des Eigentums und damit die längerfristige Verweildauer am Standort dazu, mögliche negative Umwelteinflüsse (Verkehr, Lärm, soziale Merkmale etc.) zu relativieren. Die Eigentumsverhältnisse scheinen das Dichteempfinden zu beeinflussen.
- **Wohnungsgröße:** Mit der Wohnungswahl trifft der Käufer / Mieter die Entscheidung für seine künftigen Bedürfnisse. Während der Realisierungszeit des Scharnhauer Parks stand zu jeder Phase ein breites Angebot an verschiedenen Gebäude- und Wohntypologien in verschiedenen Preissegmenten zu Verfügung.<sup>135</sup> Ein Einfluss der Wohnungsgröße auf das Dichteempfinden scheint gegeben zu sein.
- **Privatsphäre in der Wohnung wie im eigenen Freibereich:** Das Angebot an typologischer Vielfalt beim Erwerb von Wohnungen hat Einfluss auf die Zufriedenheit der Nutzer. Gleiches gilt für das Gebäudealter und damit verbundene mögliche Ein-

---

<sup>135</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.4.5: Zwischenfazit – Qualitätssicherung und Verstetigung – Gebaute Qualität und Dichte.

flüsse durch Grundrissgestaltung und Störungen durch Defizite in der wohnungsinternen Schalldämmung. Die eigenen Freibereiche scheinen bezüglich unzureichendem Schutz vor Einsicht, Fremdschall und Gerüchen empfindliche Zonen zu sein. Der Schutz der Privatsphäre in der Wohnung sowie in den eigenen Freibereichen scheint Einfluss auf das Dichteempfinden zu haben.

- **Größe der eigenen Freiflächen und deren Gestaltqualität:** Der Größe der privaten Freiflächen wird eine bedeutende Rolle beigemessen und scheint somit Einfluss auf das Dichteempfinden zu haben. Bei der Gestaltqualität ergibt sich ein diffuses Bild, das ohne weitere Untersuchung keine Rückschlüsse auf das empfundene Dichteempfinden zulässt.
- **Umgebungsärm:** Sowohl gebäudeinterner Lärm (Altbausubstanz) wie Außenärm (Verkehrs- und Freizeitärm) scheinen das Dichteempfinden zu beeinträchtigen (s. o.).
- **Gebäudehöhe:** Die Gebäudehöhe und ihre Wahrnehmung war bei den Evaluierungen 2015 und 2016 nicht Gegenstand der Interviews. Sie scheinen aber im Zusammenspiel mit der Störung der Privatsphäre von Bedeutung. Gestützt wird diese Annahme durch empirische Studien von Höger und Revers sowie theoretische Ansätze weiterer Autoren, die belegen, dass in der Wahrnehmung und Bewertung von Wohnhäusern durch Laien drei Merkmalsklassen von Bedeutung sind: die Dachform von Häusern, die Höhe von Häusern und der Zustand der Fassaden. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die Höhe von Gebäuden eine wichtige Variable bei der Dichtewahrnehmung sein kann.<sup>136</sup>
- **Sonstige Umwelteinflüsse:** Die Zufriedenheit / Unzufriedenheit mit der Privatsphäre in der Wohnung / im Haus deutet darauf hin, dass unbelastete Rückzugsräume von hoher Bedeutung sind. Die Störungen der Rückzugsräume können wohnungsintern wie wohnungsextern sein. Die Datenlage der Evaluierungen lässt hier keine eindeutigen Aussagen zu.

---

<sup>136</sup> Vgl. Husemann, *Die Wahrnehmung und Bewertung von verdichteten Stadtquartieren*.. S. 35 f.

## Sekundäres Territorium – nähere Umgebung

Für das erweiterte Umfeld wurde u. a. die Beurteilung der **Lebensqualität in der eigenen Wohnstraße** abgefragt.

	Eigentum				EZW / GW			Miete			Handel
	EZH				GW		GW				
	E	F	H	K	C	G	J	A	B	I	
GRZ realisiert	0,55	0,67	0,53	0,68	0,79	0,61	0,64	0,47	0,46	0,70	
GFZ realisiert	0,80	0,77	0,66	0,61	1,44	1,09	1,36	0,79	1,19	1,17	
Eigene Wohnstraße	91,3%	95,4%	94,1%	78,3%	75%	77,2%	54,2%	60,9%	87,5%	80,9%	
Zufriedenheitsgrad Gestaltung:	nn % sehr gut / gut				Einzelhausbebauung:			EZH			
	nn % schlecht / sehr schlecht				Geschosswohnungsbau:			GW			

Tabelle 6: Bewertung der Lebensqualität in der eigenen Wohnstraße<sup>137 138</sup>

- In der Gesamtschau wird die eigene Wohnstraße sehr positiv bewertet. Hierbei unterscheiden sich eigentumsgeprägte und mietwohnungsbaugeprägte Wohnblocks nur marginal.
- Bei dem insgesamt sehr positiven Bild erreichen die Wohnstraßen der Baublocks A und J den geringsten Zuspruch. In beiden Erschließungssystemen dominiert der ruhende Verkehr. Darüber hinaus grenzt der Baublock J unmittelbar an das Gewerbegebiet an. Die angrenzende höhere Dichte könnte Anlass für den geringeren Zuspruch sein. Auch konkurriert die hohe Gestaltqualität der Gemeinschaftsflächen des Baublocks J mit der Wohnstraße. Die höchste Negativwertung durch den Baublock B kann auf den vorgelagerten öffentlichen Raum (Baumhain mit Spielfläche, temporärer abendlicher Treffpunkt von Jugendlichen) und daraus resultierenden Störungen zurückzuführen sein.
- Bei den offenen Fragen der Evaluationen von 2015<sup>139</sup> und 2016<sup>140</sup> waren die meisten positiven Nennungen: Nachbarschaft / Gemeinschaft, Ruhe und Verkehrsberuhigung. Dies deutet auf gutes soziales Miteinander hin. Ein gutes Verhältnis zu den Bewohnern der Nachbarschaft kann die Dichtetoleranz erhöhen.<sup>141</sup>

<sup>137</sup> Vgl. Ganser, *Vertiefende Evaluierung des Konversionsprojektes Scharnhäuser Park - Stadt Ostfildern 2015* Anhang III

<sup>138</sup> Vgl. Ganser, *Vertiefende Evaluierung des Konversionsprojektes Scharnhäuser Park - Stadt Ostfildern Ergänzungserhebung und -analyse 2016* Anhang II

<sup>139</sup> Vgl. Ganser, *Vertiefende Evaluierung des Konversionsprojektes Scharnhäuser Park - Stadt Ostfildern 2015* S.37

<sup>140</sup> Vgl. Ganser, *Vertiefende Evaluierung des Konversionsprojektes Scharnhäuser Park - Stadt Ostfildern Ergänzungserhebung und -analyse 2016* S. 33

<sup>141</sup> Vgl. Husemann, *Die Wahrnehmung und Bewertung von verdichteten Stadtquartieren* S. 15

- Die hohe Zufriedenheit mit dem eigenen Wohnumfeld bestätigt auch die gesamtstädtische Studie im Rahmen des Stadtentwicklungsprozesses aus dem Jahr 2023.<sup>142</sup>

Eine Korrelation zwischen den realisierten Nutzungsziffern und der Lebensqualität in den Wohnstraßen ist im Scharnhäuser Park nicht nachweisbar.

Wurde die Privatsphäre auf den privaten Freiflächen von einem hohen Anteil der Befragten in den Evaluierungen von 2015 und 2016 positiv bewertet, so ergab die Bewertung der **Gestaltung der gemeinschaftlich genutzten Freiflächen** in beiden Untersuchungen ein wesentlich weniger positives Bild.

	Eigentum				EZW / GW			Miete			Handel
	EZH				GW		GW				
	E	F	H	K	C	G	J	A	B	I	
GRZ realisiert	0,55	0,67	0,53	0,68	0,79	0,61	0,64	0,47	0,46	0,70	
GFZ realisiert	0,80	0,77	0,66	0,61	1,44	1,09	1,36	0,79	1,19	1,17	
Gemeinschaftliche Freifläche	17,4%	40,9%	35%	47,6%	45%	36,3%	91,7%	43,4%	56,5%	44%	
Zufriedenheitsgrad Gestaltung:	8,7%	9,1%	5,9%			18,1%	16,7%	30,4%	21,7%	4%	
	nn % sehr ansprechend / ansprechend				Einzelhausbebauung:			EZH			
	nn % weniger / nicht ansprechend				Geschosswohnungsbau:			GW			

Tabelle 7: Zufriedenheit mit der Gestaltung der gemeinschaftlichen Freiflächen<sup>143 144</sup>

- Die Gemeinschaftsflächen werden, ausgenommen Baublock J, insgesamt negativer beurteilt als die privaten Gärten / Freiflächen. Bei den Eigentumsobjekten wird die Ursache sein, dass ausgenommen von gemeinschaftlichen Nebenanlagen und minimierten Durchwegungen in den Baublocks mit gemischter Gebäudetypologie keine gemeinschaftlichen Freiflächen vorhanden sind. Die besonders positive Bewertung im Baublock J, der einzige eigentumsdominierte Baublock mit großzügigen Gemeinschaftsflächen, wird ihre Ursache in der klaren Zuordnung, der klaren Formensprache und dem guten Pflegezustand der Anlagen haben. Die Ursache bei den Baublocks mit Mietwohnungsbau wird in der unklaren Zuordnung und minderen Gestalt- und Pflegequalität zu finden sein.

<sup>142</sup> Vgl. ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH, *Wohnbauflächenkonzept und soziale Infrastrukturbedarfsplanung für die Stadt Ostfildern*. S. 63

<sup>143</sup> Vgl. Ganser, *Vertiefende Evaluierung des Konversionsprojektes Scharnhäuser Park - Stadt Ostfildern 2015*. Anhang III

<sup>144</sup> Vgl. Ganser, *Vertiefende Evaluierung des Konversionsprojektes Scharnhäuser Park - Stadt Ostfildern Ergänzungserhebung und -analyse 2016* Anhang II

Die Einschätzung der **Mischung aus Gebäuden und Freiflächen** kann ein Indikator sein für die Wahrnehmung von Dichte.

	Eigentum								Miete			Handel
	EZH				EZW / GW		GW		GW			
	E	F	H	K	C	G	J	A	B	I	D	
GRZ realisiert	0,55	0,67	0,53	0,68	0,79	0,61	0,64	0,47	0,46	0,70		
									0,54			
GFZ realisiert	0,80	0,77	0,66	0,61	1,44	1,09	1,36	0,79	1,19	1,17		
									1,11			
Eigene Wohnstraße	65,2%	50%	35,3%	66,6%	45%	40,9%	70,8%	56,6%	52,2%	44%		
	17,40%	36,30%	35,3%	14,3%	15%	18,2%		38%	8,7%	12%		
Scharnhäuser Park	34,7%	36,3%	23,5%	47,7%	50%	40,9%	50%	39,1%	56,5%	64%		
	30,4%	18,2%	23,5%	19,1%		13,6%	4,2%	43,5%	13%	20%		
Einschätzung Bauliche Dichte	nn % sehr gut / gut				Einzelhausbebauung:			EZH				
	nn % schlecht / sehr schlecht				Geschosswohnungsbau:			GW				

Tabelle 8: Einschätzung der Mischung Gebäude / Freiflächen in der eigenen Wohnstraße<sup>145 146</sup>

- Es zeigt sich ein sehr diffuses Bild bei der Wahrnehmung der Mischung aus Gebäuden und Freiflächen in der eigenen Wohnstraße. Einzig der Baublock J zeichnet ein ausnahmslos positives Bild der eigenen Wohnstraße. Der Untersuchungsbereich F zeichnet die schlechteste Bewertung der eigenen Wohnstraße. Im Baublock J ist die mögliche Ursache die hochwertige Gestaltung der Gemeinschaftsanlagen sowie die rechtwinklig versetzte Anordnung der Baukörper und der daraus resultierende gute Schutz der Privatsphäre der Loggien / Balkone. Der Baublock F weist typologische Unterschiede zu den anderen untersuchten Baublocks der Einzelhausbebauung auf. Um Aussagen treffen zu können, wären weitere typologisch ähnliche Baublocks in der Einzelhausbebauung zu befragen. Ein Erklärungsansatz kann die empfundene soziale Dichte sein. Husemann kommt in ihrer Arbeit zu dem Ergebnis, dass bestimmte Gebäudetypen (Baublocks, Reihenhäuser und Doppelhäuser) die Bewertung der sozialen Dichte erhöhen.<sup>147</sup> Dies würde auch das insgesamt diffuse Bild in der Bewertung der Mischung aus Gebäuden und Freiflächen erklären und korrespondiert mit der Einschätzung der baulichen Dichte in der eigenen Wohnstraße.

**Sekundäres Territorium:** Die Datenlage zum sekundären Territorium weist keine Korrelation zwischen den realisierten Dichten und den abgefragten Umwelt- und Aufenthaltsqualitäten nach. Der Zufriedenheitsgrad der Bewohner scheint beeinflusst durch:

<sup>145</sup> Vgl. Ganser, *Vertiefende Evaluierung des Konversionsprojektes Scharnhäuser Park - Stadt Ostfildern 2015*. Anhang III

<sup>146</sup> Vgl. Ganser, *Vertiefende Evaluierung des Konversionsprojektes Scharnhäuser Park - Stadt Ostfildern Ergänzungserhebung und -analyse 2016* Anhang II

<sup>147</sup> Vgl. Husemann, *Die Wahrnehmung und Bewertung von verdichteten Stadtquartieren*. S. 220 f.

- **Gestaltqualität Straßenraum:** Die geringste Zufriedenheitsquote bei der Lebensqualität der eigenen Wohnstraße erzielen die Baublocks mit einer starken, in Teilen ungestalteten Dominanz des ruhenden Verkehrs.
- **Nutzungsüberlastung / Fehlnutzung:** Zu intensive Nutzung auf positiv bewerteten Flächen kann zu einer Abwertung bei einzelnen Merkmale führen (Baumhain) und somit die Dichtewahrnehmung beeinflussen.
- **Soziales Miteinander:** Das Verhältnis zu anderen Bewohnern und die Rückzugsmöglichkeiten in der eigenen Wohnung beeinflussen die Dichtewahrnehmung.
- **Gebäudetypologie:** Die Gebäudetypologie scheint das Dichteempfinden zu beeinflussen.
- **Sonstige Einflüsse:** Weitere in den Evaluierungen nicht erfasste Einflussgrößen, die die Dichtewahrnehmung beeinflussen können, sind: die Straßenbreiten in Abhängigkeit von der Höhe und der Geschossigkeit der gegenüberliegenden Gebäude, der ruhende Verkehr, die Straßenraumbegrünung, die Lichtverhältnisse im Straßenraum, Balkone und soziodemografische Merkmale.<sup>148</sup>

### Tertiäres Territorium - Stadtteil

Die öffentlichen Räume sind das Rückgrat des Scharnhäuser Parks. Sie prägen das Bild des Stadtteils und sind die Orte der Kommunikation. Es sind im Nahbereich die Wohnstraßen, im Stadtteil der **Platz vor dem Stadthaus, die Landschaftstreppe, der Baumhain und die Spielflächen.**

	Eigentum							Miete			Handel
	EZH				EZW / GW		GW	GW			
	E	F	H	K	C	G	J	A	B	I	
GRZ realisiert	0,55	0,67	0,53	0,68	0,79	0,61	0,64	0,47	0,46	0,70	
GFZ realisiert	0,80	0,77	0,66	0,61	1,44	1,09	1,36	0,79	1,19	1,17	
									1,11		
Eigene Wohnstraße	47,8%	90,9%	52,9%	57,2%	70%	54,5%	79,2%	78,2%	69,4%	44%	
	13%			9,5%		9,1%		17%	17,4%	16%	
Platz vor Stadthaus	47,8%	45,4%	52,9%	47,6%	85%	45,4%	75%	56,5%	73,9%	48%	
	21,7%	9,1%	47%	23,8%		22,7%	16,7%	13%	13%	20%	
Landschaftstreppe / Baumhain	86,9%	77,3%	82,3%	81%	95%	77,1%	83,3%	91,3%	87%	88%	
		9,1%		9,6%				4,30%	4,3%		
Spiel- und Sportanlagen	82,6%	63,6%	100,0%	80,8%	100%	90,9%	91,7%	91,3%	82,6%	84%	
		9,1%		4,8%				4,3%	8,7%		
Zufriedenheitsgrad:	nn % sehr ansprechend / ansprechend				Einzelhausbebauung:			EZH			
	nn % weniger / nicht ansprechend				Geschosswohnungsbau:			GW			

Tabelle 9: Qualitative Wertung der öffentlichen Räume<sup>149 150</sup>

<sup>148</sup> Vgl. Husemann, *Die Wahrnehmung und Bewertung von verdichteten Stadtquartieren..* S. 162 ff.

<sup>149</sup> Vgl. Ganser, *Vertiefende Evaluierung des Konversionsprojektes Scharnhäuser Park - Stadt Ostfildern 2015.* Anhang III

<sup>150</sup> Vgl. Ganser, *Vertiefende Evaluierung des Konversionsprojektes Scharnhäuser Park - Stadt Ostfildern Ergänzungserhebung und -analyse 2016.* Anhang II

- Bei einer immer noch überwiegend positiven Wertung der eigenen Wohnstraße finden sich die höchsten Negativwertungen in den Baublocks A, B, E und I. Gleichzeitig erlebt in den Baublocks A und B ein hoher Anteil an Interviewten seine Wohnstraße als ansprechend und sehr ansprechend. Die Negativwertungen können ihre Ursache in der verkehrlichen Gesamtbeurteilung haben. Darauf deuten auch die Antworten der freien Fragen in den Evaluationen von 2015<sup>151</sup> und 2016<sup>152</sup> hin. Bei den ersten drei Nennungen zu der Frage: „Was gefällt Ihnen in Ihrer Wohnstraße nicht?“, finden sich in beiden Befragungen der fließende Verkehr, Straßenraumgestaltung und der ruhende Verkehr. Da diese Baublocks nicht an der Hauptverkehrsstraße liegen, reduziert sich die Mängelliste auf Straßenraumgestaltung und den ruhenden Verkehr. Hierbei kann der ruhende Verkehr zu beengender Raumwahrnehmung führen<sup>153</sup> und in der Folge zu einer qualitativen Abwertung des Raumes.
- Sehr heterogen ist die Beurteilung des Platzes vor dem Stadthaus. Positivwertungen bis 85 Prozent im Baublock C stehen Negativwertungen bis 47 Prozent im Baublock H gegenüber. Die Ursache kann die nüchterne Gestaltung und spartanische Möblierung des Platzes sein. Durch die angrenzenden Einkaufsmöglichkeiten wird der Platz stark frequentiert, bietet aber, auf Grund des Platzbedarfes für die Wochenmarktnutzung, keine kommerzfreien Ruhemöglichkeiten. Ebenso fehlen, dem Städtebau (Freistellung des Stadthauses und der Treppenanlage zum Baumhain) und der Funktion als Marktplatz geschuldet, Verschattungen.
- Landschaftstreppe und Baumhain werden über alle Baublocks sehr positiv bewertet. Besonders positiv ist die Wertung in den Baublocks mit Schwerpunkt Mietwohnungen. Mögliche Ursache ist die häufigere Nutzung der Flächen, da in den betreffenden Baublocks nur begrenzt Gemeinschaftsflächen verfügbar sind. Ursache der Negativwertungen der Baublocks F und H kann in der zu diesen Grünanlagen abseitigen Lage und in der Gebäudetypologie (Einfamilienhaus) zu finden sein. Hier ersetzen die eigenen Gärten die Nutzung der Parkanlagen.

---

<sup>151</sup> Ganser, *Vertiefende Evaluierung des Konversionsprojektes Scharnhäuser Park - Stadt Ostfildern 2015* S. 36f.

<sup>152</sup> Vgl. Ganser, *Vertiefende Evaluierung des Konversionsprojektes Scharnhäuser Park - Stadt Ostfildern Ergänzungserhebung und -analyse 2016* S. 32 f.

<sup>153</sup> Vgl. Husemann, *Die Wahrnehmung und Bewertung von verdichteten Stadtquartieren* S. 163

Die insgesamt sehr positive Bewertung wird auch durch die freien Fragen im Rahmen der Interviews der Evaluation gestützt. Die Grünflächen befinden sich unter den Top 10 der Nennungen. Gleiches gilt für die Spielflächen.<sup>154</sup>

- Ähnlich positiv gestaltet sich die Wertung der Spiel- und Sportflächen. Ursache der Negativwertungen der Baublocks F und B können Störungen durch Lärm aus diesen Anlagen sein. Beiden Baublocks sind Spielflächen vorgelagert. Die öffentliche Spielfläche vor dem Baublock B befindet sich darüber hinaus in temporärer Nutzungsüberlagerung durch den angrenzenden Kindergarten.

Ein positives Bild in der Beurteilung bietet ebenso die Einstufung der **Lebensqualität im Scharnhäuser Park**.

	Eigentum				EZW / GW			Miete			Handel
	EZH				GW		GW				
	E	F	H	K	C	G	J	A	B	I	
GRZ realisiert	0,55	0,67	0,53	0,68	0,79	0,61	0,64	0,47	0,46	0,70	
GFZ realisiert	0,80	0,77	0,66	0,61	1,44	1,09	1,36	0,79	0,54	1,17	
									1,11		
Eigene Wohnstraße	91,3%	95,4%	94,1%	78,3%	75%	77,2%	54,2%	60,9%	87,5%	80,9%	
						4,5%			9%		
Scharnhäuser Park	78,3%	68,2%	70,6%	71,4%	100%	86,3%	83,3%	52,1%	100%	76%	
							4,2%				
Zufriedenheitsgrad Gestaltung:	nn % sehr gut / gut				Einzelhausbebauung:			EZH			
	nn % schlecht / sehr schlecht				Geschosswohnungsbau:			GW			

Tabelle 10: Bewertung der Lebensqualität im Scharnhäuser Park<sup>155 156</sup>

- In der Gesamtschau werden die eigene Wohnstraße und der Scharnhäuser Park ähnlich positiv bewertet. Während bei den einzelhausgeprägten Baublocks die eigene Wohnstraße positiver bewertet wird, werten die Interviewten der gemischten Strukturen und des Geschosswohnungsbaus den Scharnhäuser Park heterogen. Die Interviewten der Mietobjekte bleiben hinter der Wertung der Eigentümer zurück.
- Dieses positive Bild der Lebensqualität im Scharnhäuser Park wird u. a. auf die aktiv nutzbaren Grünanlagen zurückzuführen sein. Die Wirkung von Parkanlagen führt in Wohnquartieren zu positiven Wertungen der Lebensqualität.<sup>157</sup>

<sup>154</sup> Vgl. Ganser, *Vertiefende Evaluierung des Konversionsprojektes Scharnhäuser Park - Stadt Ostfildern 2015*. S. 36; Vgl. Ganser, *Vertiefende Evaluierung des Konversionsprojektes Scharnhäuser Park - Stadt Ostfildern Ergänzungserhebung und -analyse 2016* S. 32

<sup>155</sup> Vgl. Ganser, *Vertiefende Evaluierung des Konversionsprojektes Scharnhäuser Park - Stadt Ostfildern 2015* Anhang III

<sup>156</sup> Vgl. Ganser, *Vertiefende Evaluierung des Konversionsprojektes Scharnhäuser Park - Stadt Ostfildern Ergänzungserhebung und -analyse 2016* Anhang II

<sup>157</sup> Vgl. Husemann, *Die Wahrnehmung und Bewertung von verdichteten Stadtquartieren* S. 223; Vgl. Experteninterviews.

Ein weiterer Prädiktor für die Wahrnehmung von Dichte kann die **Mischung von Gebäuden und Freiflächen** sein. Für das erweiterte Umfeld wurden die Bewohner nach der Zufriedenheit der Mischung zwischen Gebäuden und Freiflächen und nach der Zufriedenheit mit der Gestaltqualität der gemeinschaftlichen Flächen gefragt.

	Eigentum				EZW / GW			Miete			Handel
	EZH				GW		GW				
	E	F	H	K	C	G	J	A	B	I	
GRZ realisiert	0,55	0,67	0,53	0,68	0,79	0,61	0,64	0,47	0,46	0,70	
GFZ realisiert	0,80	0,77	0,66	0,61	1,44	1,09	1,36	0,79	1,19	1,17	
									1,11		
Eigene Wohnstraße	65,2%	50%	35,3%	66,6%	45%	40,9%	70,8%	56,6%	52,2%	44%	
	17,40%	36,30%	35,3%	14,3%	15%	18,2%		38%	8,7%	12%	
Scharnhäuser Park	34,7%	36,3%	23,5%	47,7%	50%	40,9%	50%	39,1%	56,5%	64%	
	30,4%	18,2%	23,5%	19,1%		13,6%	4,2%	43,5%	13%	20%	
Einschätzung Bauliche Dichte	nn % sehr gut / gut				Einzelhausbebauung:			EZH			
	nn % schlecht / sehr schlecht				Geschosswohnungsbau:			GW			

Tabelle 11: Einschätzung der Mischung Gebäude / Freiflächen im Scharnhäuser Park<sup>158 159</sup>

- Es zeigt sich ein diffuses, jedoch negativ geprägtes Bild in der Wahrnehmung der Mischung aus Gebäuden und Freiflächen im Stadtteil Scharnhäuser Park. Die Negativwertungen finden sich in den Einzelhausstrukturen (Eigentumsmaßnahmen) und dem Baublock A (Mietwohnungen). Dieses negativ geprägte Bild kann bei den eigentumsgeprägten Einzelhaustypologien in der Wahl dieses Typus liegen: geringere Gebäudehöhen, private Grünbereiche vs. höhere Gebäude, Blockrandbebauung. Auch kann das soziale Umfeld Einfluss auf die Dichtewahrnehmung haben.<sup>160</sup> Das negative Wahrnehmungsbild der Mischung von Gebäuden und Freiflächen im Scharnhäuser Park korrespondiert mit der negativen Wahrnehmung in der eigenen Wohnstraße.

**Tertiäres Territorium:** Die Datenlage zum öffentlichen Territorium ist nicht ausreichend, um eine Korrelation zwischen den städtebaulichen Kennzahlen und der wahrgenommenen Dichte nachzuweisen.

Das unterschiedliche Dichteempfinden auf den verschiedenen Territorialebenen scheint beeinflusst durch:

- **Gestaltqualität Freianlagen:** Die überwiegend positiven Wertungen zu den Freianlagen Landschaftstreppe / Baumhain und den Spiel- und Sportanlagen sowie die ne-

<sup>158</sup> Vgl. Ganser, *Vertiefende Evaluierung des Konversionsprojektes Scharnhäuser Park - Stadt Ostfildern 2015*. Anhang III

<sup>159</sup> Vgl. Ganser, *Vertiefende Evaluierung des Konversionsprojektes Scharnhäuser Park - Stadt Ostfildern Ergänzungserhebung und -analyse 2016* Anhang II

<sup>160</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.3.4: Dichte im Scharnhäuser Park - Sekundäres Territorium.

gativeren Wertungen zum Platz vor dem Stadthaus zeigen die Bedeutung der Gestalt- und Nutzungsqualität der Freianlagen. Antworten im Rahmen der freien Fragen bestätigen die Bedeutung der Gestaltqualität. Die Gestaltqualität öffentlicher Freianlagen kann die Dichtewahrnehmung beeinflussen.

- **Gestaltqualität Straßenraum:** Die Negativmeldungen zur eigenen Wohnstraße beziehen sich auf den fließenden und ruhenden Verkehr sowie die Straßenraumgestaltung. Da die Baublocks nicht an Hauptverkehrsstraßen liegen, reduziert sich die Mängelliste auf die Straßenraumgestaltung und den ruhenden Verkehr. Beide Merkmale können die Dichtewahrnehmung beeinflussen.
- **Gebäudetypologie und Gebäudehöhe:** Die Dichtebewertungen des Scharnhäuser Parks, unterteilt nach Gebäudetypologie, deuten darauf hin, dass das Dichteempfinden geprägt wird von eigenen Wohnvorstellungen und der Höhenentwicklung.<sup>161</sup>

Ergänzend zu den geschlossenen Fragen wurde in den Evaluierungen des Scharnhäuser Parks die Möglichkeit zu individuellen Aussagen zum Scharnhäuser Park gegeben. Diese Aussagen zeigen ein überwiegend positives Bild vom Scharnhäuser Park. Das betrifft das sekundäre wie tertiäre Territorium.<sup>162</sup>

### 3.1.3.5. Zwischenfazit – Prädiktoren der Dichtewahrnehmung

Die für die Beantwortung des Dichteempfindens der Bewohner des Scharnhäuser Parks gestellten Fragen waren:

- Sind die städtebauliche Kennzahlen - GRZ, GFZ, Anzahl Wohneinheiten - geeignete Bezugsgrößen zur Dichtebeurteilung eines Stadtteils oder wird das Dichteempfinden durch andere Umwelt- und Aufenthaltsqualitäten beeinflusst?
- Welches sind diese möglichen Umwelt- und Aufenthaltsqualitäten?
- Gibt es im Dichteempfinden der Bewohner unterschiedliche Wahrnehmungen auf den Ebenen „eigene Wohnung, eigener Garten, etc.“ und „nähere Umgebung, Baublock“ sowie auf der Ebene „Stadtteil“?

---

<sup>161</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.3.4: Dichte im Scharnhäuser Park – Primäres Territorium – Eigene Wohnung, eigener Garten - Gebäudehöhe.

<sup>162</sup> Vgl. Ganser, *Vertiefende Evaluierung des Konversionsprojektes Scharnhäuser Park - Stadt Ostfildern 2015*. S. 35 ff; Vgl. Ganser, *Vertiefende Evaluierung des Konversionsprojektes Scharnhäuser Park - Stadt Ostfildern Ergänzungserhebung und -analyse 2016*. S. 30 ff.

### In Bezug auf die Fragen dieses Kapitels ergeben sich an Antworten:

Aus der Datenlage lässt sich auf keiner Territorialebene eine eindeutige Korrelation zwischen den städtebaulichen Kennzahlen (GRZ / GFZ) und der wahrgenommenen Dichte herleiten.

Zwischen der **realisierten GRZ** und der wahrgenommenen Dichte ergeben die Evaluierungen von 2015<sup>163</sup> und 2016<sup>164</sup> eine Korrelation. Auch zeigen die Untersuchungen mögliche weitere das Dichteempfinden beeinflussende Umwelt- und Aufenthaltsqualitäten, die nicht als Einzelthemen zu werten sind, die jedoch in ihrer Gesamtheit das Dichteempfinden beeinflussen.

- **Eigentumsverhältnisse:** Die Eigentumsverhältnisse sind wahrscheinlich der wichtigste Prädiktor bei der Wahrnehmung von Dichte. Neben der bewussten Entscheidung für diesen Standort führt die Kapitalbindung des Eigentums und damit die längerfristige Verweildauer am Standort dazu, mögliche negative Umwelteinflüsse (Verkehr, Lärm, soziale Merkmale, etc.) zu relativieren.
- **Gebäude- und Wohntypologie:** Die Dichtebewertungen der Bewohner des Scharnhauser Parks, unterteilt nach Gebäude- und Wohntypologie, deuten darauf hin, dass das Dichteempfinden geprägt wird von eigenen Wohnvorstellungen.
- **Wohnungsgröße:** Mit der Wohnungswahl trifft der Käufer die Entscheidung für seine künftigen Bedürfnisse. Während der Realisierungszeit des Scharnhauser Parks stand zu jeder Phase ein breites Angebot an verschiedenen Gebäude- und Wohntypologien in verschiedenen Preissegmenten zu Verfügung.<sup>165</sup>
- **Privatsphäre in der Wohnung / im Haus sowie im eigenen Freibereich:** Das Angebot an typologischer Vielfalt beim Erwerb von Wohnungen hat Einfluss auf die Zufriedenheit der Nutzer.<sup>166</sup> Gleiches gilt für das Gebäudealter und damit mögliche Einflüsse durch Grundrissgestaltung und Störungen durch Defizite in der gebäudeinternen Schalldämmung. Die Störungen der Rückzugsräume können wohnungsintern wie wohnungsextern sein. Die eigenen Freibereiche scheinen empfindlich auf

---

<sup>163</sup> Vgl. Ganser, *Vertiefende Evaluierung des Konversionsprojektes Scharnhauser Park - Stadt Ostfildern 2015*.

<sup>164</sup> Vgl. Ganser, *Vertiefende Evaluierung des Konversionsprojektes Scharnhauser Park - Stadt Ostfildern Ergänzungserhebung und -analyse 2016*.

<sup>165</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.4.5: Zwischenfazit – Qualitätssicherung und Verstetigung – Gebaute Qualität und Dichte.

<sup>166</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.4.5: Zwischenfazit – Qualitätssicherung und Verstetigung – Gebaute Qualität und Dichte.

unzureichenden Schutz vor Einsicht, Fremdschall und Gerüche zu reagieren. Der Schutz der Privatsphäre in der Wohnung wie in den eigenen Freibereichen scheint Einfluss auf das Dichteempfinden zu haben.

- **Größe der eigenen Freiflächen und deren Gestaltqualität:** Der Größe der privaten Freiflächen wird eine bedeutende Rolle beigemessen und scheint somit Einfluss auf das Dichteempfinden zu haben. Bei der Gestaltqualität ergibt sich ein diffuses Bild, das ohne weitere Untersuchung keine Rückschlüsse auf das empfundene Dichteempfinden zulässt.
- **Umgebungsärm:** Störungen durch mangelhaften Lärmschutz führen zur Unzufriedenheit der Bewohner und können somit im Zusammenspiel mit weiteren Prädiktoren die Dichtewahrnehmung beeinflussen.
- **Gebäudehöhe:** Die Gebäudehöhe scheint im Zusammenspiel mit der Störung der Privatsphäre von Bedeutung zu sein. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die Höhe von Gebäuden eine wichtige Variable bei der Dichtewahrnehmung darstellt.
- **Gestalt- und Nutzungsqualität Freianlagen:** Die überwiegend positiven Wertungen zu den Freianlagen Landschaftstreppe / Baumhain und den Spiel- und Sportanlagen sowie die negativeren Wertungen zum Platz vor dem Stadthaus zeigen die Bedeutung der Gestalt und Nutzungsqualität der Freianlagen. Antworten im Rahmen der freien Fragen der Interviews zur Evaluation des Scharnhäuser Park bestätigen die Bedeutung der Gestaltqualität. Die Gestalt- und Nutzungsqualität der öffentlichen Freianlagen scheinen eine wichtige Variable bei der Dichtewahrnehmung zu sein.
- **Gestaltqualität Straßenraum:** Die Negativmeldungen zur eigenen Wohnstraße beziehen sich auf den fließenden und ruhenden Verkehr sowie die Straßenraumgestaltung. Da die Baublocks, mit Ausnahme des Baublocks C, nicht an Hauptverkehrsstraßen liegen, lässt sich die Kritik auf Straßenraumgestaltung und den ruhenden Verkehr reduzieren. Beide Negativmerkmale können die Dichtewahrnehmung beeinflussen.
- **Soziales Miteinander:** Das Verhältnis zu anderen Bewohnern und die Rückzugsmöglichkeiten in der eigenen Wohnung beeinflussen die Dichtewahrnehmung.

- **Nutzungsüberlastung:** Zu intensive Nutzung auf positiv bewerteten Flächen kann zu einer Abwertung bei einzelnen Merkmalen führen (Baumhain) und somit die Dichtewahrnehmung beeinflussen.
- **Sonstige Einflüsse:** Weitere in den Evaluierungen nicht erfasste Einflussgrößen, die die Dichtewahrnehmung beeinflussen können, sind: die Straßenbreiten in Abhängigkeit von der Höhe und Geschossigkeit der gegenüberliegenden Gebäude, die Straßenraumbegrünung, die Lichtverhältnisse im Straßenraum, die Fassadengestaltung sowie Balkone und soziodemografische Merkmale.<sup>167</sup>

---

<sup>167</sup> Vgl. Husemann, *Die Wahrnehmung und Bewertung von verdichteten Stadtquartieren..* S. 162 ff.

### 3.1.4. Architektonische und Städtebauliche Qualität

Die Realisierung eines Stadtteils, der sich von großen Stadterweiterungsmaßnahmen im weiteren Umland unterscheidet, kann mit verschiedenen Instrumenten angestrebt werden. Neben zahlreichen Themen aus der ökologischen und sozialen Nachhaltigkeit kann die gebaute Architektonische und Städtebauliche Qualität zu einem Alleinstellungsmerkmal einer Stadt, eines Stadtteils werden. Sie zeigt den Anspruch mit dem ein Städtebauprojekt betrieben wird. Positive Beispiele auf regionaler Ebene sind z.B. die Architekturregionen „Vorarlberg“ und „Südtirol“ oder im Ruhrgebiet der „Emscher Park“. Auf kommunaler Ebene sind es z.B. die Stadt Ulm mit der „Neuen Mitte“ und mit der „Wissenschaftsstadt“ oder in der Stadt Ostfildern der „Scharnhauser Park“.

Zum Start der Entwicklungsmaßnahme Scharnhauser Park wurden verschiedene Möglichkeiten der Qualitätssicherung diskutiert. Steuert die Stadt über Satzungen und vertraut auf die Umsetzungsqualität des privaten Investments oder sucht man nach Lösungen, die eine über Jahrzehnte dauernde Entwicklung projektweise steuern und dem jeweiligen Zeitgeist entsprechen, ohne dabei das städtebauliche Konzept zu gefährden.<sup>168</sup>

Auch wurde hinterfragt, ob das kommunale Know-how zur Qualitätssicherung reicht oder ob das eigene Wissen durch externe Expertise zu ergänzen ist.

Die Entscheidung war das Ergebnis eines Lernprozesses. Nachdem die ersten Projekte realisiert waren, die Projekte aber nicht das Niveau von Alleinstellungsmerkmalen erreichten, entschied man sich für baublockbezogene Wettbewerbs- oder Workshopverfahren und Dialogverfahren bei Einzelprojekten. Begleitet wurden die Verfahren durch einen Gestaltungsbeirat.

---

<sup>168</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.1.1: Ein besonderer Ort.

### 3.1.4.1. Stand der Forschung

Zur Entwicklung neuer Stadtteile steht ein umfangreicher Instrumentenkasten zur Verfügung, der sich aus formellen wie aus informellen Instrumenten zusammensetzt. Häufig kommen diese Instrumente in Kombination zum Einsatz. Ein bundesweiter Vergleich zeigt die hohe Bedeutung der „Rahmenplanung“, des „Wettbewerbswesens“, der „Bebauungsplanung“ sowie der „städtebaulichen Verträge“ und der „Erschließungsverträge“.<sup>169</sup> Der Fokus dieses Kapitels liegt auf dem Beratungsgremium „Gestaltungsbeirat“ und den informellen Instrumenten: „Wettbewerb“, „Workshop“ und „Dialogverfahren“. Grundsätzliches Ziel dieser Werkzeuge ist die Steigerung der Architektonischen und Städtebaulichen Qualität als Einzelwerkzeug oder in Kombination der Werkzeuge.

#### Gestaltungsbeirat

Waren zu Beginn der Entwicklungsmaßnahme Scharnhäuser Park Gestaltungsbeiräte nur in wenigen Städten etabliert, so finden sich heute Gestaltungsbeiräte zunehmend als beratendes Gremium bei baukulturellen Aufgaben in der kommunalen Praxis.

Die Landschaft der Gestaltungsbeiräte ist so vielfältig wie ihre Komplexität und die Rahmenbedingungen und Aufgabenstellungen in den Kommunen. Entsprechend dem Bedeutungszuwachs der Gestaltungsbeiräte steht das Instrument zunehmend im Fokus von Forschungsprojekten, Leitfäden von Landesministerien und der Architektenkammer. Beispielfhaft seien genannt: „Mehr Qualität durch Gestaltungsbeiräte – Perspektiven für die Baukultur in Städten und Gemeinden“<sup>170</sup>, „Gestaltungsbeiräte für Städte und Gemeinden in Baden Württemberg“<sup>171</sup>, „Gestaltungsbeiräte, Mehr Kommunikation, mehr Baukultur“<sup>172</sup> etc.

Im Rahmen des Forschungsprojektes „Mehr Qualität durch Gestaltungsbeiräte – Perspektiven für die Baukultur in Städten und Gemeinden“ hat sich gezeigt, dass Gestaltungsbeiräte keiner einheitlichen Formalisierung unterliegen, auch wenn das übergeordnete Ziel der Verbesserung der Architektur- und Stadtgestalt gemeinsam ist. Auch zeigt die Untersuchung deutliche Unterschiede in der Besetzung und Arbeitsweise, der Art und Projekt-

<sup>169</sup> Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumforschung, „Neue Stadtquartiere - Konzepte und gebaute Realität“. S.37

<sup>170</sup> Agnes Förster u.a., *Mehr Qualität durch Gestaltungsbeiräte. Perspektiven für die Baukultur in Städten und Gemeinden*, Bonn 2017/2017.

<sup>171</sup> Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau, *Gestaltungsbeiräte für Städte und Gemeinden in Baden-Württemberg*, Stuttgart 2018.

<sup>172</sup> Bund Deutscher Architekten (Hg.), *Gestaltungsbeiräte. Mehr Kommunikation, mehr Baukultur*, Berlin 2011.

stände der zu behandelnden Vorhaben sowie der Tagungsform, öffentlich und nicht öffentlich. Trotz aller Unterschiede konnten Erfolgsfaktoren sowie Hindernisse und Grenzen des Instruments herausgearbeitet werden:

- **Überzeugung durch Argumente und Transparenz**

Gestaltungsbeiräte sind beratende Gremien. Ihr Erfolg misst sich daran, wie überzeugend das Votum ist und wer überzeugt werden kann. Gelingt dies, so können Politiker und Verwaltung die Argumente für andere Projekte übernehmen, die nicht im Gestaltungsbeirat beraten werden. Weiter ist die Sichtbarkeit der durch den Gestaltungsbeirat beratenen Projekte wichtig. Erfolgreiche Projekte sichern die Akzeptanz des Gestaltungsbeirates für Folgeprojekte.

Große Bedeutung kommt der Besetzung der Gestaltungsbeiräte zu. Diese muss mit den verfolgten Zielen übereinstimmen. Auch beugt die Besetzung mit externen Akteuren Interessenkonflikten vor, da diese für unabhängige Beratung frei von lokalen und persönlichen Interessen stehen.<sup>173</sup>

- **Akzeptanz und Kooperation**

Grundlage einer erfolgreichen Arbeit von Gestaltungsbeiräten ist eine enge und vertrauensvolle Arbeit zwischen dem Gremium, der Verwaltung und der Kommunalpolitik. Die Ergebnisse müssen auf die Stadtentwicklungspolitik abgestimmt sein und die Beratung hat zu einem Zeitpunkt zu erfolgen, an dem Einflussnahme ohne Zeitverlust möglich ist. Auch muss der Gestaltungsbeirat von der örtlichen Planer- / Architektenschaft akzeptiert werden um Einfluss auf die sonstige Alltagsarchitektur zu haben.<sup>174</sup>

- **Diskussion und Kommunikation**

Zur Entfaltung einer breiten öffentlichen Diskussion über Baukultur sind mediale Begleitung der Arbeit des Gestaltungsbeirates sowie sonstige Öffentlichkeitsarbeiten notwendig.<sup>175</sup>

---

<sup>173</sup> Vgl. Förster u.a., *Mehr Qualität durch Gestaltungsbeiräte.*, S.7

<sup>174</sup> Vgl. Förster u.a., *Mehr Qualität durch Gestaltungsbeiräte.*, S. 7 f.

<sup>175</sup> Vgl. Förster u.a., *Mehr Qualität durch Gestaltungsbeiräte.*, S.8

- **Dialogplattformen und Erfahrungsaustausch**

Interkommunaler Austausch von Kommunen und Akteuren sowie das Einbinden von Gestaltungsbeiräten hilft bei der Arbeit auf kommunaler Ebene.<sup>176</sup> Der Konvent der Baukultur der Bundesstiftung Baukultur ist ein Beispiel einer solchen fachübergreifenden Plattform zum Austausch baukultureller Themen.<sup>177</sup>

- **Mehraufwand mit Mehrwert**

Gestaltungsbeiräte sind auf Unterstützung durch die Kommunen angewiesen. Das führt bei den Kommunen zu einem nicht unbeträchtlichen Mehraufwand an Zeitkontingenten und Kosten. Hier können interkommunale Gestaltungsbeiräte ein Lösungsansatz sein.<sup>178</sup> Das Land Baden-Württemberg unterstützt seit 2016 die Kommunen mit einem zeitlich befristeten zweckgebundenen Zuschuss bei der Neueinrichtung oder Umorientierung von Gestaltungsbeiräten.<sup>179</sup>

## Weitere informelle Instrumente zur Qualitätssteigerung

### Wettbewerbsverfahren

Wettbewerbsverfahren haben eine lange Tradition. Sie gehen bis in die Antike zurück. Gemeinsam war diesen Verfahren i. d. R. der informelle Charakter, ohne dass das weitere Verfahren verbindlich geklärt war.<sup>180</sup> Die „Grundsätze für das Verfahren bei öffentlichen Konkurrenzen“ aus dem Jahr 1868, beschlossen durch die Deutschen Architekten und Ingenieure am 2. November 1868 in Hamburg, haben in ihren Grundzügen bis heute Bestand.<sup>181</sup> Die heute i. d. R. angewandte „Planungsrichtlinie für Wettbewerbe – RPW 2013“<sup>182</sup> bietet eine Vielzahl an Wettbewerbsverfahren.

<sup>176</sup>Vgl. Förster u.a., *Mehr Qualität durch Gestaltungsbeiräte.*, S.8

<sup>177</sup> Vgl. Bundesstiftung Baukultur, „Forum der Meinungsbildung Konvent der Baukultur“, <<https://www.bundesstiftung-baukultur.de/stiftung/forum-der-meinungsbildung>>, letzter Zugriff 17.12.2023.

<sup>178</sup> Vgl. Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau, *Gestaltungsbeiräte für Städte und Gemeinden in Baden-Württemberg.* S. 12

<sup>179</sup> Vgl. Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau, *Gestaltungsbeiräte für Städte und Gemeinden in Baden-Württemberg.* S. 14 f.

<sup>180</sup> Vgl. Heidede Becker, *Geschichte der Architektur- und Städtebauwettbewerbe*, Stuttgart 1992. S.18ff

<sup>181</sup> Vgl. Becker, *Geschichte der Architektur- und Städtebauwettbewerbe.* S. 221 ff.

<sup>182</sup> Bundesministerium für Umwelt u.a., *Richtlinie für Planungswettbewerbe - RPW 2013 Fassung vom 31. Januar 2013* 2013.

## Workshops

Es gibt keine einheitliche Formalisierung. Ziel des Verfahrens ist die Verbesserung der Architekturqualität und Stadtgestalt.

Die Teilnehmer entwickeln gemeinsam ein Projekt (z. B. einen Baublock). Die Projektentwicklung kann in Konkurrenz wie in Kooperation erfolgen. Beide Ansätze sind iterative Verfahren. In den Verfahren können die Zuordnung der Teilprojekte untereinander sowie die Teilnehmer selber im Laufe des Verfahrens wechseln.

Die Vorbereitung des Workshops obliegt dem Auslober. Die Aufgabenstellung und die Leitplanken, innerhalb deren sich die Teilnehmer bewegen dürfen, werden im Vorfeld definiert. Die Teilnehmer müssen ein ernsthaftes Interesse an der Themenstellung nachweisen, da ihre aktive Teilnahme an den Workshops erwartet wird.

Koordiniert und begleitet wird das Verfahren durch einen Moderator (z. B. Mitglied eines Gestaltungsbeirates).

Das Verfahren kann öffentlich wie nicht öffentlich stattfinden.

## Dialogverfahren

Dialogverfahren sind eine Untervariante der Workshops. Die Dimension der behandelten Projekte ist dabei nicht definiert (Gebäude, Baublock etc.). Auch hier ist eine externe Begleitung denkbar (z. B. Mitglieder eines Gestaltungsbeirates).

### 3.1.4.2. Definition und Instrumente der Qualitätssicherung

#### Städtebauliche Qualität

In diesem Kapitel ist die **Städtebauliche Qualität** reduziert auf:

- Atmosphäre des Stadtraumes und seinen besonderen Charakter: Die bauliche Qualität der öffentlichen Räume realisiert die Stadt. Die atmosphärische Qualität der angrenzenden Nutzungen hat die gleiche Bedeutung.
- Qualität und Vielfalt der Architektur und Wohntypologien: Je kleiner die Bezugseinheiten sind und je flexiblerer die Qualitätssicherungsverfahren sind, desto mehr an Vielfalt ist erzielbar.
- Qualität der öffentlichen Räume: Öffentliche Räume sind Begegnungsräume und können zu Identifikationsräumen werden.

Weitere städtebauliche Qualitätsmerkmale wie Sozialverträglichkeit<sup>183</sup>, Umweltverträglichkeit<sup>184</sup> und Wirtschaftlichkeit<sup>185</sup> sind in den weiteren Kapiteln dieser Arbeit diskutiert.

### **Architektonische Qualität**

Analog zur **Städtebaulichen Qualität** erfolgt auch hier ein reduzierter Blick auf einige wesentliche **Architektonische Merkmale**:

- Integration in den Stadtraum: Nur Sondernutzungen begründen städtebauliche Ausnahmen.
- Zweckmäßigkeit: Gebäude sind Gebrauchsgegenstände. Sie haben für ihre primäre Nutzung optimiert zu sein.
- Flexibilität: Bauwerke werden nicht nur für das „Jetzt“ gebaut, sie sollen auf Nutzungswechsel reagieren können.
- Emotionen: Gebäude sollen emotionale Bindungen schaffen, zu Identifikationspunkten werden.

Zur Umsetzung der Architektonischen und Städtebaulichen Qualität bedarf es verschiedener Instrumente.

### **Formelle Instrumente der Qualitätssicherung**

#### **Rahmenplan**

Für den städtebaulichen Rahmenplan existiert keine Legaldefinition. Er ist ein der Bauleitplanung und städtebaulichen Sanierung vorgeschaltetes informelles Instrument, das verschiedene Planungsebenen und Fachrichtungen miteinander verbindet. Er entsteht in kooperativen Prozessen und reduziert somit mögliche Konflikte. Ziel des städtebaulichen Rahmenplanes ist die Konkretisierung von Entwicklungszielen für einen städtischen Teilbereich. Dabei werden gestalterische, ordnende und auf Nutzungen bezogene Ziele festgelegt. So der städtebauliche Rahmenplan vom Gemeinderat beschlossen wird, ist er gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in den Abwägungsprozess der Bauleitplanung einzustellen. Außerdem dient der städtebauliche Rahmenplan als Entscheidungshilfe für übergeord-

---

<sup>183</sup> Vgl. Kapitel 3.1.7: Partizipation.

<sup>184</sup> Vgl. Kapitel 3.1.8: Ökologische Nachhaltigkeit.

<sup>185</sup> Vgl. Kapitel 3.1.9: Maßnahmenmanagement Scharnhauser Park.

nete Behörden bei der Beurteilung, Förderung und Genehmigung städtebaulicher Planungen und Maßnahmen. Weiter dient der städtebauliche Rahmenplan als Information für Träger öffentlicher Belange und Investoren über die Absichten der Gemeinde.<sup>186</sup>

Der städtebauliche Rahmenplan Scharnhäuser Park ist ein Planwerk, das einerseits klare städtebauliche Regeln setzt und andererseits architektonische Vielfalt erlaubt. Ergänzt ist das Regelwerk durch die städtebaulichen Essentials,<sup>187</sup> die in der Diskussion mit potentiellen Investoren gesetzt waren und nicht zur Diskussion gestellt wurden. Der städtebauliche Rahmenplan war als Grundlage für die Entwicklung des Scharnhäuser Parks vom Gemeinderat beschlossen. Auf Grund seines Detaillierungsgrades, seiner konsequenten Umsetzung und Verknüpfung bis in den Liegenschaftsverkehr, ist er im Rahmen dieser Arbeit bei den formellen Instrumenten gelistet.

## **Bebauungsplan**

Im „Bebauungsplan“ legt eine Gemeinde als Satzung fest, welche Nutzungen auf einer bestimmten Gemeindefläche zulässig sind. Der Bebauungsplan schafft Baurecht und setzt verbindliches Planungsrecht nach dem Baugesetzbuch fest. Es ist eine flächenbezogene dreidimensionale Regelung. Er steuert die Maßstäblichkeit und die Funktionszuordnungen des Stadtraumes. Bei aller Feindifferenzierung bietet der Bebauungsplan nur sehr begrenzt die Möglichkeit, Gestaltqualität mit Objektbezug festzusetzen. Hierfür bieten sich, als ergänzendes Instrument, die „Örtlichen Bauvorschriften“ an, die im Regelfall parallel zum Bebauungsplan beschlossen werden.

Bebauungspläne im Scharnhäuser Park wurden immer erst nach Abschluss der im Weiteren aufgeführten informellen Verfahren zur Rechtskraft gebracht. Verfahrenabhängig weisen die Bebauungspläne im Scharnhäuser Park unterschiedliche Detaillierungsgrade auf.

## **Örtliche Bauvorschriften / Gestaltungssatzung**

Objektbezogene gestalterische Regelungen obliegen überwiegend dem Landesrecht. Hier regelt in Baden-Württemberg § 11 LBO BW die allgemeinen Anforderungen an die Gestal-

---

<sup>186</sup> Vgl. ARL – Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hg.), *Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung. Städtebaulicher Rahmenplan*, Hannover 2018. S. 2409 ff.

<sup>187</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.1.1: Ein besonderer Ort.

tung. In § 74 LBO BW werden die Gemeinden ermächtigt, eigene „Örtliche Bauvorschriften“ zur Durchführung baugestalterischer Absichten zu erlassen. Formal richtet sich das Verfahren für den Erlass solcher Vorschriften nach den Regelungen des Baugesetzbuches.

Im Rahmen der Örtlichen Bauvorschriften wurde im Scharnhäuser Park auf Gestaltungsleitlinien weitgehend verzichtet, da die Ergebnisse des Gestaltungsbeirates als Auflagen in die Grunderwerbsverträge aufgenommen wurden.

### **Gestaltungsrichtlinien / Gestaltungsleitfaden / ...**

Gestaltungsrichtlinien / Gestaltungsleitfäden können sowohl Rechtsinstrumente sein als auch informelle Instrumente. Sind sie nicht als Satzung beschlossen, können sie aber zur Selbstbindung der Stadt dienen.

Es können ergänzende Regelungen zu Sondernutzungen aufgenommen werden. Gestaltungsrichtlinien / Gestaltungsleitfäden wurden im Scharnhäuser Park nicht erlassen.

### **Bauberatung**

Im Rahmen der Bauberatung wird versucht, im Dialog zwischen Behörde, Architekt und Investor, sich auf eine gemeinsame Gestaltung zu verständigen. Dies ist, soweit nicht klare Vorgaben vorliegen, ein ergebnisoffener Prozess.

Im Rahmen der Entwicklung des Scharnhäuser Parks war die Bauberatung im Wesentlichen auf die Kontrolle der Umsetzung der Ergebnisse der Wettbewerbe und Workshops reduziert. Gegebenenfalls erfolgte eine Rückverweisung in den Gestaltungsbeirat.

### **Grundbesitz**

Nicht das einzige, aber in Verbindung mit Wettbewerb-, Workshop- und Dialogverfahrensergebnissen und dem ergänzenden Einsatz von Gestaltungsbeiräten, das effektivste Mittel der Qualitätssicherung.

### **Informelle Instrumente der Qualitätssicherung**

#### **Gestaltungsbeirat**

Der Gestaltungsbeirat ist ein Sachverständigengremium, das politische Institutionen und Fachverwaltungen in Fragen der Architektur, der Stadtplanung und des Stadt- bzw. Ortsbildes unterstützt.

Der Gestaltungsbeirat ist interdisziplinär zusammengesetzt und berät unabhängig. Er sensibilisiert für die charakteristische Stadtidentität und sorgt für eine lebenswerte und qualitätsvolle gebaute Umwelt. Das Gremium berücksichtigt sowohl die Interessen der Bauherrschaft als auch der Öffentlichkeit und kann gegebenenfalls zwischen den verschiedenen beteiligten Gruppen vermitteln.<sup>188</sup>

## Wettbewerbe

Bei der Suche nach bestmöglichen Lösungen werden im Bereich der Architektur, Städtebau und Landschaftsplanung häufig Wettbewerbe durchgeführt. Wettbewerbe garantieren eine Vielzahl an Lösungsmöglichkeiten. Sie sind somit eines der besten qualitäts- und projektorientierten Mittel zum Erreichen der besten Lösung hinsichtlich Architektur, Städtebau, Funktion, Ökonomie, Nachhaltigkeit und Sozialverträglichkeit.

Wettbewerbe werden in vielfältigen Formen eingesetzt. Es können Verfahren nach den „Planungsrichtlinien für Wettbewerbe – RPW 2013“<sup>189</sup> sein bis hin zu privat ausgelobten Wettbewerben ohne Bindung an die Planungsrichtlinie für Wettbewerbe.

Die RWP 2013 bietet im § 3 Wettbewerbsverfahren eine Vielzahl an Wettbewerben:

- **„Realisierungs- und Ideenwettbewerbe**

Der Durchführung eines Planungswettbewerbs liegt in der Regel die Realisierungsabsicht der Wettbewerbsaufgabe zugrunde (Realisierungswettbewerb). Zur Findung konzeptioneller Lösungen, zum Beispiel zur Klärung der Grundlagen einer Planungsaufgabe, kann ein Wettbewerb ohne Realisierungsabsicht durchgeführt werden (Ideenwettbewerb).

- **Offene Wettbewerbe**

Der Auslober schreibt den Wettbewerb öffentlich aus. Interessierte Fachleute, welche die fachlichen und persönlichen Anforderungen an die Teilnahme erfüllen, können einen Lösungsvorschlag einreichen. Private Auslober können den Teilnehmerkreis einschränken (zum Beispiel regional).

---

<sup>188</sup> Vgl. Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau, *Gestaltungsbeiräte für Städte und Gemeinden in Baden-Württemberg*.

<sup>189</sup> Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) Referat Öffentlichkeitsarbeit, *Richtlinie für Planungswettbewerbe - RPW 2013 Fassung vom 31. Januar 2013*.

- **Nichtoffener Wettbewerb**

Die Auslober fordern interessierte Fachleute öffentlich zur Bewerbung auf. In der Wettbewerbsbekanntmachung beziehungsweise der Aufforderung zur Bewerbung sind die angestrebte Zahl der Teilnehmer, die vorzulegenden Nachweise, das zur Auswahl der Teilnehmer angewandte Verfahren sowie gegebenenfalls die Namen bereits vorausgewählter Teilnehmer anzugeben. Die Teilnehmerzahl soll der Größe und Bedeutung der Wettbewerbsaufgabe angemessen sein.

Die Auslober wählen die Teilnehmer anhand eindeutiger, nichtdiskriminierender, angemessener und qualitativer Kriterien aus dem Kreis der Bewerber aus. Bei der Auswahl können vom Auslober unabhängige, nicht dem Preisgericht angehörige Fachleute mit der Qualifikation der Teilnehmer beratend einbezogen werden. Bereits vorausgewählte Teilnehmer müssen die gestellten Anforderungen und Kriterien ebenfalls erfüllen.

Ist die Bewerberzahl nach einer objektiven Auswahl entsprechend dieser Kriterien zu hoch, kann die Auswahl unter den verbleibenden Bewerbern durch Los getroffen werden. Private Auslober können die Teilnehmer auch direkt bestimmen (Einladungswettbewerb).

- **Zweiphasiges Verfahren**

Offene und nichtoffene Wettbewerbe können auch in zwei Phasen mit nachfolgenden Maßgaben durchgeführt werden:

1. Phase:

- die Teilnahme steht allen teilnahmeberechtigten Personen offen;
- Beschränkung auf grundsätzliche Lösungsansätze;
- die Teilnehmer für die 2. Phase werden nach Beurteilung der Lösungsansätze durch das Preisgericht ausgewählt.

2. Phase:

- die Zahl der Teilnehmer muss der Bedeutung der Wettbewerbsaufgabe angemessen sein;
- die Besetzung des Preisgerichts bleibt unverändert. Bei interdisziplinären Wettbewerben kann eine Ergänzung um Fachpreisrichter weiterer Fachrichtungen vorgenommen werden, falls erst in der zweiten Phase der Teilnehmerkreis auf

diese weiteren Fachrichtungen ausgedehnt wird. Diese Fachpreisrichter müssen bereits in der Auslobung benannt sein.

#### - **Kooperatives Verfahren**

Wenn eine Aufgabe oder ihre Ziele vom Auslober nicht eindeutig definiert werden können, zum Beispiel bei städtebaulichen Aufgaben, kann der Auslober das kooperative Verfahren wählen. Besonderes Kennzeichen ist die schrittweise Annäherung an Aufgabe und Ziele in einem Meinungsaustausch zwischen den Beteiligten. Dabei müssen alle Teilnehmer auf dem gleichen Informationsstand gehalten werden. Die Anonymität nach § 1 RPW 2013 kann ausnahmsweise, zum Beispiel zur Präsentation von Zwischen- und Endergebnissen, aufgehoben werden. Bei Wettbewerben der öffentlichen Auslober im Anwendungsbereich der Vergabeordnung für freiberufliche Leistungen (VgV) ist das Kooperative Verfahren nicht anzuwenden.“<sup>190</sup>

Wettbewerbe waren neben Workshopverfahren das wesentliche Verfahren zur Qualitätssicherung im Scharnhäuser Park. Bei den privat ausgelobten Wettbewerben wurde das Fachpreisgericht von der Stadt Ostfildern und der Auslobungstext in Abstimmung mit der Stadt Ostfildern gesetzt. Ein privat ausgelobter Wettbewerb fand ohne Beteiligung der Stadt Ostfildern bei der Wettbewerbsvorbereitung und Abstimmung der Preisgerichtszusammensetzung statt.

#### **Workshopverfahren**

Hierbei handelt es sich um ein iteratives Verfahren mit mehreren Büros und Investoren zur gemeinsamen Findung der besten Lösung. Nachdem ein gemeinsames Verständnis für eine Aufgabe erzeugt ist, wird teilöffentlich in Konkurrenz und unter Begleitung von Fachleuten an Lösungen gearbeitet. Analog zu Wettbewerbsverfahren steht am Ende ein der Aufgabe angemessenes Ergebnis.

Im Scharnhäuser Park wurden durch dieses konkurrierende Verfahren eine Vielzahl an Gebäude- und Wohntypologien in unterschiedlichen Preissegmenten entwickelt.

---

<sup>190</sup> Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) Referat Öffentlichkeitsarbeit, *Richtlinie für Planungswettbewerbe - RPW 2013 Fassung vom 31. Januar 2013.. S. 11f.*

## **Dialogverfahren**

Die Überarbeitung von Wettbewerben, die Weiterentwicklung von Ergebnissen der Workshops und die Entwicklung von Einzelprojekten wurden in Dialogverfahren weiterentwickelt. Dialogverfahren sind in dieser Arbeit eine Untervariante der Workshopverfahren. Beide Verfahren wurden durch den Gestaltungsbeirat begleitet.

### **3.1.4.3. Rechtsrahmen**

#### **Formale Instrumente der Qualitätssicherung**

##### **Rahmenplanung**

Rahmenplanungen entfalten keine direkte Wirkung gegenüber der Öffentlichkeit sowie gegenüber Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange. Gleichwohl können sie vom Gemeinderat beschlossen werden und führen somit zu einer Selbstbindung der Kommunalpolitik und sind als beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Ein Abweichen von dieser Selbstbindung ist möglich, bedarf jedoch einer Begründung. In der Entwicklung des Scharnhauser Parks wurde der Rahmenplan Scharnhauser Park bis zur Rechtskraft der einzelnen Bebauungspläne diesen im Verwaltungshandeln gleichgestellt. Dies war möglich, da die Stadt Ostfildern zusammen mit dem Haus Württemberg im Besitz aller Grundstücke war. Die Sicherung gegenüber dem Haus Württemberg erfolgte über einen städtebaulichen Vertrag.

##### **Bauleitplanung**

Bauleitpläne werden per Feststellungsbeschluss (Flächennutzungsplan) und per Satzungsbeschluss (Bebauungsplan) als Norm gesetzt. Grundlage ist das Baugesetzbuch i. V. m. der Baunutzungsverordnung und der Planzeichenverordnung in der jeweils gültigen Fassung.

Der Flächennutzungsplan ist bindend für die Gemeinden. Gegenüber der Öffentlichkeit hat er nur ausnahmsweise Wirkung (§ 35 Abs. 3 S. 3 BauGB i. V. m. § 5 Abs. 2 b BauGB: Konzentrationszonen für Windenergie etc.).

Der Bebauungsplan wird als Satzung beschlossen und wirkt somit unmittelbar in seinem Geltungsbereich.

## **Örtliche Bauvorschriften / Gestaltungssatzung**

Örtliche Bauvorschriften / Gestaltungssatzungen haben denselben Rechtscharakter wie Bebauungspläne. Grundlage ist die jeweilige Landesbauordnung der Bundesländer. Die Normsetzung erfolgt analog dem Bebauungsplanverfahren. In der Praxis werden diese Satzungen parallel zum Bebauungsplan beschlossen.

## **Gestaltungsrichtlinien / Gestaltungsleitfaden**

I. d. R. handelt es sich um ergänzende Gestaltungsregeln, die nicht als Satzung beschlossen werden und somit informellen Charakter haben. Ein Beschluss (kein Satzungsbeschluss) durch den Gemeinderat verhilft dem Regelwerk indirekt zu Außenwirkung und ist eine Selbstbindung der Kommunalpolitik.

So diese Gestaltungsregeln als Satzung beschlossen werden, haben sie denselben Rechtscharakter wie Örtliche Bauvorschriften / Gestaltungssatzungen.

## **Grundbesitz**

Grundstücksverkäufe können mit Auflagen erfolgen (Abgestimmte Architektursprache, Fassadenmaterial etc.).

## **Informelle Instrumente der Qualitätssicherung**

### **Gestaltungsbeirat**

Gestaltungsbeiräte sind beratende Gremien, die von Kommunen oder sonstigen Gebietskörperschaften gegründet werden. Sie sind eine freiwillige Einrichtung, die keine besonderen formellen Voraussetzungen erfüllen müssen.

Der Bund Deutscher Architekten empfiehlt eine Geschäftsordnung für Gestaltungsbeiräte zu erlassen.<sup>191</sup>

### **Wettbewerbsverfahren**

Aktuelles Regelungsinstrument für Wettbewerbsverfahren ist die „Richtlinie für Planungswettbewerbe – RPW 2013“<sup>192</sup>. Bis 2013 war es die Richtlinie „Grundsätze und Richtlinien für

---

<sup>191</sup> Vgl. Bund Deutscher Architekten, *Gestaltungsbeiräte*. S. 12 ff.

<sup>192</sup> Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) Referat Öffentlichkeitsarbeit, *Richtlinie für Planungswettbewerbe - RPW 2013 Fassung vom 31. Januar 2013*.

Wettbewerbe auf den Gebieten der Raumplanung, des Städtebaues und des Bauwesens – GRW 1995“<sup>193</sup>.

Die RPW 2013 ist kein Gesetz. Sie gilt somit nur, wenn sich der Auslober selbst für die Anwendung entscheidet. Die Bundesrepublik Deutschland sowie die meisten Bundesländer, u. a. das Land Baden-Württemberg, haben die RPW 2013 für ihre Projekte verbindlich vorgeschrieben. Kommunalen Gebietskörperschaften ist empfohlen, wie im staatlichen Bereich zu verfahren. Allen weiteren Auslober ist freigestellt, die RPW 2013 anzuwenden. Allerdings sind Architekten berufsrechtlich verpflichtet, nur an fairen Wettbewerben teilzunehmen.

Die RWP 2013 bietet im § 3 Wettbewerbsverfahren eine Vielzahl an Wettbewerben (s. Definition und Instrumente der Qualitätssicherung).

Die Wettbewerbsdurchführung, das Preisgericht in seiner Zusammensetzung und Arbeitsweise, die Prämierung sowie der Umgang mit den Ergebnissen unterliegen bei Anwendung der RPW 2013 diesem Regelwerk.

### **Workshopverfahren**

Es ist eine freiwillige Zusammenarbeit zwischen der privaten Wirtschaft und dem Maßnahmenentwickler, im Falle der Entwicklungsmaßnahme Scharnhäuser Park der Stadt Ostfildern. Zur Absicherung der Vertragspartner können vorab öffentlich-rechtliche Verträge oder Grundstücksverträge geschlossen werden.

### **Dialogverfahren**

Die Rahmenbedingungen sind analog zu den Workshopverfahren.

---

<sup>193</sup> *Bekanntmachung der Neufassung der Grundsätze und Richtlinien für Wettbewerbe auf den Gebieten der Raumplanung, des Städtebaues und des Bauwesens. GRW 1995 ; vom 22. Dezember 2003; [Textausgabe], Köln 2004.*

### 3.1.4.4. Qualitätssicherung im Scharnhäuser Park

Nachdem mit den ersten städtischen wie auch ersten privaten Projekten der gesetzte Qualitätsanspruch nicht erreicht wurde, wurde folgendes Vorgehen teils politisch gesetzt, teils im Laufe der Maßnahme ergänzt:

#### **Vorgaben und Verfahren:**

Die im Rahmenplan Scharnhäuser Park<sup>194</sup> und in den Städtebaulichen Essentials<sup>195</sup> gesetzten städtebaulichen Leitlinien waren bindende Vorgabe für alle Projekte und Verfahren.

#### **Gestaltungsbeirat:**

Es wurde ein Gestaltungsbeirat eingerichtet, der sämtliche Projekte, sei es als Preisrichter bei Wettbewerben, sei es als Kritiker / Ideengeber bei Workshop- und Dialogverfahren begleitete.

Der Gestaltungsbeirat Scharnhäuser Park war ein Expertengremium, deren externe Mitglieder keine Verbindungen zur örtlichen Politik und zu den Investoren im Scharnhäuser Park haben durfte. Die Vita der Experten musste eine Nähe zur städtebaulichen Idee des Scharnhäuser Parks nachweisen. Gleiches gilt für die Architekturauffassung. Auch waren eigene wirtschaftliche Interessen (Tätigkeiten als Planer etc.) im Scharnhäuser Park untersagt. In Ergänzung der externen Mitglieder des Gestaltungsbeirates im Scharnhäuser Park waren als ständige interne Mitglieder gesetzt: der Baubürgermeister, der Leiter des Fachbereiches 3 und die Geschäftsführung der Sanierungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH. Je nach Aufgabe wurden weitere Fachleute zugezogen. Den politischen Parteien war freigestellt, mit einem Vertreter je Fraktion teilzunehmen.

Die Beratungsergebnisse des Gestaltungsbeirates waren für die Verwaltung bindend, für die politischen Gremien Empfehlungen.

Während der gesamten Projektlaufzeit des Scharnhäuser Parks wurden sämtliche Ergebnisse des Gestaltungsbeirates politisch bestätigt.

#### **Öffentliche Projekte:**

Ausgenommen dem ersten städtischen Kindergarten wurden sämtliche öffentliche Vorhaben über Wettbewerbsverfahren entschieden.

---

<sup>194</sup> Janson/Wolfrum, *Rahmenplan Scharnhäuser Park*.

<sup>195</sup> Wolfrum, *Scharnhäuser Park Städtebauliche Essentials*.

**Private Projekte:**

Private Vorhaben wurden über Wettbewerbe, Workshops und Dialogverfahren entschieden. Bei Wettbewerben waren die externen Mitglieder des Gestaltungsbeirates als Fachpreisrichter im Preisgericht gesetzt. Eventuelle Ergänzungen erfolgten auf Vorschlag des Fachbereichs 3. Investoren konnten das Preisgericht bei den „Sachpreisrichtern“ ergänzen (Wohnungswirtschaftler, Personen des Marketings etc.). Die Workshops und Dialogverfahren bei städtebaulich bedeutenden Einzelprojekten wurden durch den Gestaltungsbeirat begleitet. Insbesondere die Workshops haben zu einer wohntypologischen Vielfalt in unterschiedlichen Preissegmenten geführt.

**Grundstücksverkehr:**

Baugrundstücke wurden mit Bindung an den über Wettbewerb, Workshop- und Dialogverfahren entwickelten Entwurf und mit Bauverpflichtung für diesen Entwurf veräußert.

**Planungsrecht:**

Bebauungspläne wurden erst auf der Basis der Wettbewerbsergebnisse oder der Ergebnisse der Workshop- / Dialogverfahrens als Satzung beschlossen und veröffentlicht. Zur Verfahrensbeschleunigung wurden die Bebauungspläne parallel zu den informellen Verfahren vorbereitet. Bei Verfahrensverzögerungen erfolgten Genehmigungen im Rahmen des § 34 BauGB.

Die direkte Einflussnahme auf die Projektentwicklungen durch den Gestaltungsbeirat führte zu einem teilweisen Verzicht auf weiterführende gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften / Gestaltungssatzung).

**Lernende Gremien:**

Der Gestaltungsbeirat verstand sich als lernendes Gremium. Nachjustierungen bei der Geländeterrassierung, Diskussion der Wohnungsgrundrisse und Lage der Funktionsräume sind Beispiele dieses Prozesses. Hinzu kamen thematisch fokussierte Exkursionen.

Die politischen Gremien und Aufsichtsräte sowie Teile der Verwaltung wurden durch Exkursionen geschult. Verständnis für Straßenabwicklungen (Länge) und Gebäudehöhe wurde in Amsterdam und Almere geschaffen. Themen der Maßnahmenentwicklung / -vernetzung, des Städtebaus und der im Scharnhäuser Park angestrebten Architektursprache wurden in Berlin, Hamburg, München und Zürich vermittelt.

### **Öffentliche Projekte mit Wettbewerbsverfahren:**

Wie bereits dargelegt, waren Grundlage aller öffentlicher Wettbewerbe die „Richtlinie für Planungswettbewerbe– RPW 2013“<sup>196</sup> bzw. die vorhergehende Richtlinie „Grundsätze und Richtlinien für Wettbewerbe auf den Gebieten der Raumplanung, des Städtebaues und des Bauwesens – GRW 1995“<sup>197</sup> sowie die GRW 1977 bis 1995.

Zur Erreichung einer bestmöglichen Qualität und Realisierungsgarantie wurde im Rahmen der Wettbewerbsvorbereitung:

- die Aufgabenstellung anhand von Testentwürfen (Entwürfe des Fachbereiches 3, Studienarbeiten etc.) überprüft;
- die Essentials der Auslobungen vom Gemeinderat beschlossen;
- bei der Zusammensetzung der Fachpreisrichter auf Kontinuität im Grundbesatz (Gestaltungsbeirat) gesetzt und ggf. fachbezogen ergänzt;
- die Verfahren und inhaltliche Abstimmung ausschließlich über den Fachbereich 3 koordiniert.

### **Durchgeführte Wettbewerbsverfahren:**

- 1992: Offener Städtebaulicher Ideenwettbewerb „Scharnhäuser Park-Ostfildern“ mit anschließender Überarbeitungsphase;
- 1996: Nichtoffener Realisierungswettbewerb für die „Grund- und Hauptschule“;
- 1998: Offener Realisierungswettbewerb für „Freianlagen und Ausstellungskonzept zur Landesgartenschau Ostfildern 2002“;
- 1998: Begrenzt offener Realisierungswettbewerb mit vorgeschaltetem Losverfahren für den Bau eines „Stadthauses im Scharnhäuser Park / Ostfildern“;
- 1999: Nichtoffener Realisierungswettbewerb für den Bau eines „Hauses für Kinder“.

### **Öffentliche Projekte ohne Wettbewerbsverfahren:**

- 1997: Kindergarten am Baumhain.

---

<sup>196</sup> Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) Referat Öffentlichkeitsarbeit, *Richtlinie für Planungswettbewerbe - RPW 2013 Fassung vom 31. Januar 2013*.

<sup>197</sup> Bundesministerium für Verkehr, Bau und Wohnungswesen, *Bekanntmachung der Neufassung der Grundsätze und Richtlinien für Wettbewerbe auf den Gebieten der Raumplanung, des Städtebaues und des Bauwesens*.

### **Private Projekte im Rahmen von Wettbewerbs-, Workshop- und Dialogverfahren:**

Die von Investoren durchgeführten Wettbewerbe (Investorenverfahren, Mehrfachbeauftragungen) unterlagen dem gleichen Regelwerk wie die öffentlichen Verfahren. Eine Teilnehmerbegrenzung ohne Begründungsaufwand war der Beweggrund für die privaten Wettbewerbe. Bei allen Verfahren, ausgenommen dem „BOS Internationales Headquarter Stuttgart – Erweiterungsbau“, wurde das Preisgericht (Fachpreisrichter) zu 100 Prozent und die am Wettbewerb beteiligten Büros zu mindestens 50 Prozent durch die Stadt gesetzt.

Durchgeführte Wettbewerbs-, Workshop- und Dialogverfahren:

- 1995: Nichtoffener Realisierungswettbewerb für die Ergänzung im Bereich der „Turmhäuser“, ein Projekt vor Einsetzung des Gestaltungsbeirates;
- 1998 ff.: Einzelprojekte bis zum Verfahrensende;
- 1999/2000: Workshop-Verfahren im privaten Wohnungsbau;
- 2001: Mehrfachbeauftragung „Wohnungsbau Zwischen den Zeilen“;
- 2003: Workshop-Verfahren im privaten Wohnungsbau;
- 2005: Investorenverfahren „Marktplatzareal“;
- 2005: Studentenwettbewerb „Wohnbebauung Ricarda-Huch-Straße“;
- 2006: Mehrfachbeauftragung „Wohnbebauung Westend“;
- 2006: Mehrfachbeauftragung „Wohnbebauung Scharnhäuser Park“;
- 2011: Mehrfachbeauftragung „Wohnen an der Landschaftstreppe“;
- 2011: Investorenverfahren „Allgenerationenhaus Bonhoeffer Straße“;
- 2012; Investorenverfahren „Stadteingang Scharnhäuser Park“;
- 2014: Mehrfachbeauftragung „Wohnen im Scharnhäuser Park“;
- 2016: Geladener Realisierungswettbewerb „BOS Internationales Headquarter Stuttgart – Erweiterungsbau“, einziges Projekt ohne Beteiligung der Stadt.

Drei Verfahren mit kommunaler Beteiligung wurden nur in Teilbereichen oder wegen unzureichender Qualität oder fehlender Konsensfindung zwischen Wettbewerbssieger und Investor nicht umgesetzt. Der Einzige ausschließlich privat ausgelobte Wettbewerb konnte aus formellen Gründen nicht umgesetzt werden (Verstöße gegen den Bebauungsplan).

## Wettbewerb / Workshop / Dialogverfahren Scharnhäuser Park

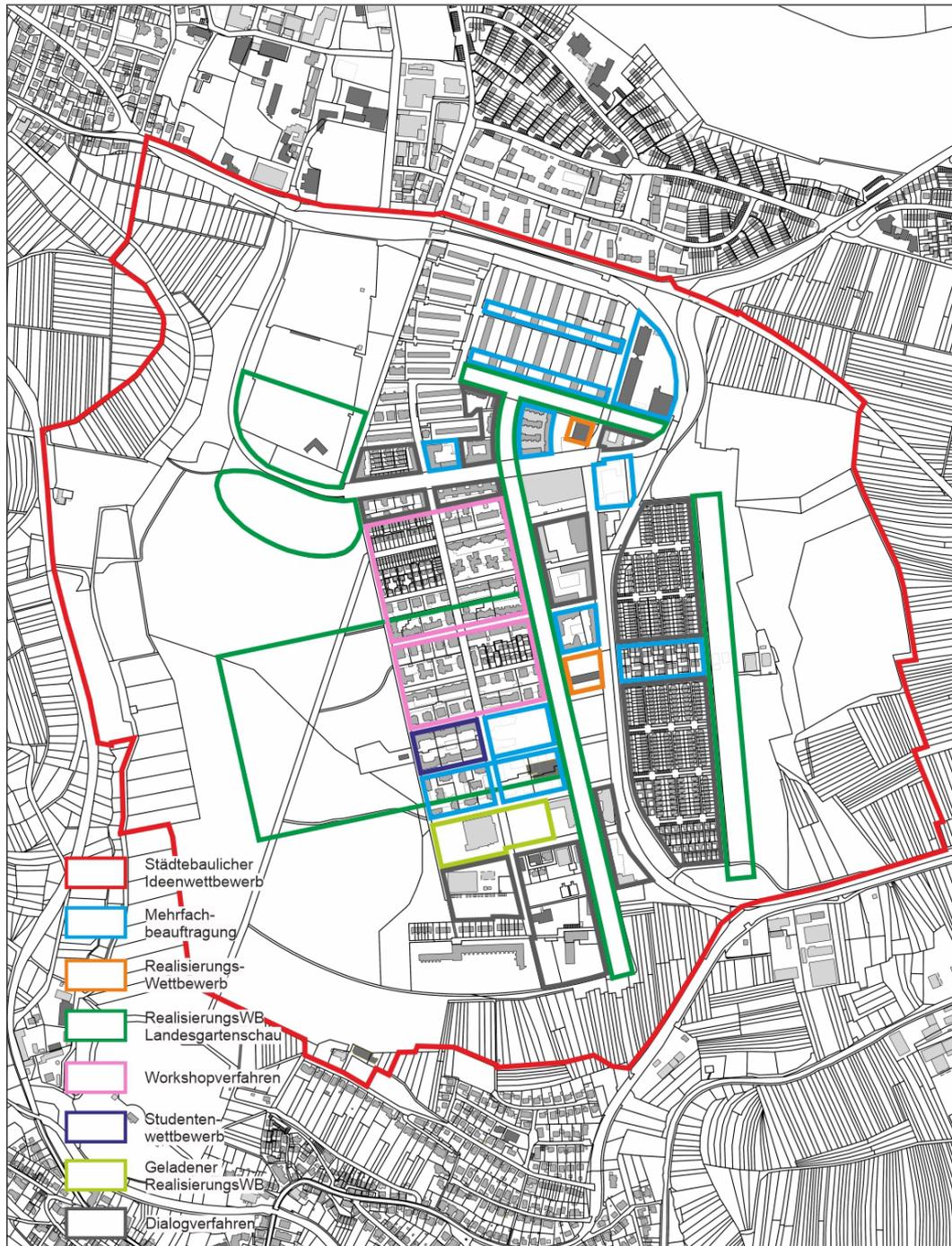


Abbildung 9: Wettbewerbe / Workshops / Dialogverfahren im Scharnhäuser Park, Eigene Darstellung 2017/2022

### Private Projekte ohne Wettbewerbs- / Workshop- / Dialogverfahren und ohne Begleitung des Gestaltungsbeirates:

- Dieser Anteil erstreckt sich im Wesentlichen auf die Bestandsbereiche und deren randliche Nachverdichtung im Nordosten der Konversionsmaßnahme.

**Finanzierung:**

Die Finanzierung der Verfahren und Preisgelder erfolgte über die Entwicklungsmaßnahme Scharnhäuser Park. Die Kostenermittlung für die Gestaltungsbeiratssitzungen erfolgte analog der Empfehlung der Architektenkammer Baden-Württemberg für die Entschädigung von Preisrichtern in Wettbewerbsverfahren.

### 3.1.4.5. Zwischenfazit – Qualitätssicherung und Verstetigung

Die Qualitätssicherung im Scharnhäuser Park erfolgte auf sehr hohem Niveau. In der Gesamtbilanz wurden durch den Gestaltungsbeirat, ergänzt um weitere Instrumente der Qualitätssicherung, über 90 Prozent der Neubauten fachlich begleitet.

Die Anzahl der Auszeichnungen für die Architektonische und Städtebauliche Qualität sowie für Nachhaltigkeitsthemen rechtfertigt den zeitlichen und personellen Zusatzaufwand für dieses Vorgehen.

Zeitpunkt der Verleihung	Preis	Ausgezeichnetes Objekt	Auslober
2001	"Auszeichnung zum Deutschen Architekturpreis"	Grund- & Hauptschule mit Sporthalle	Bund Deutscher Architekten
2001	Auszeichnung "Beispielhaftes Bauen im Landkreis Esslingen 1991 bis 2001"	Grund- & Hauptschule mit Sporthalle	Architektenkammer Baden-Württemberg
2002	"Climate Star"	Ökologisches Gesamtkonzept	Europäisches Klimabündnis
2002	Sonderpreis des Wirtschaftsministeriums im Wettbewerb "Wohnen mit Kindern"	Kinder- & jugendgerechte Ausgestaltung des Freiraums einer Stadterweiterung	Wirtschaftsministerium und Sozialministerium BW
2002	Hugo-Häring-Auszeichnung 2002 ("kleiner Hugo")	Städtebauliche Gesamtanlage Stadthaus Haus für Kinder Schule mit Sporthalle	Bund Deutscher Architekten, Landesverband BW
2003	Hugo-Häring-Landespreis 2003	Städtebauliche Gesamtanlage Schule mit Sporthalle	Bund Deutscher Architekten, Landesverband BW
2003	Sonderpreis des Mies-van-der-Rohe Award	Stadthaus	Mies-van-der-Rohe-Stiftung
2005	Hugo-Häring-Auszeichnung 2005 ("kleiner Hugo")	Quartier 4 Hofkammer Projektentwicklung	Bund Deutscher Architekten, Landesverband BW
2006	Hugo-Häring-Landespreis 2006	Quartier 4 Hofkammer Projektentwicklung	Bund Deutscher Architekten, Landesverband BW
2006	Auszeichnung "Beispielhaftes Bauen im Landkreis Esslingen 2001 bis 2006"	Quartier 4 Hofkammer Projektentwicklung	Architektenkammer Baden-Württemberg
2006	Auszeichnung "Beispielhaftes Bauen im Landkreis Esslingen 2001 bis 2006"	Laubenganghaus Gabriele-Münter-Straße 31-33	Architektenkammer Baden-Württemberg
2006	Flächenrecyclingpreis Baden-Württemberg	Scharnhäuser Park	Altlastenforum Baden-Württemberg e.V.
2006	Deutscher Städtebaupreis 2006	Scharnhäuser Park Planung und Gestaltung	Deutsche Akademie für Städtebau- und Landesplanung Berlin
2012	Auszeichnung "Beispielhaftes Bauen im Landkreis Esslingen 2006 bis 2012"	Wohnbebauung "Westend" Nelly-Sachs-Straße/Theodor-Rothschild-Straße	Architektenkammer Baden- Württemberg
2012	Auszeichnung "Beispielhaftes Bauen im Landkreis Esslingen 2006 bis 2012"	Forum Holzbau	Architektenkammer Baden- Württemberg
2013	Internationaler Weißtannenpreis 2013 Anerkennung	Forum Holzbau	Kooperation für Weißtannenpreis*
2014	Hugo-Häring-Auszeichnung 2014 ("Kleiner Hugo")	Forum Holzbau	Bund Deutscher Architekten, Landesverband BW
2014	"Deutscher Bauherrenpreis 2014" besondere Anerkennung	Wohnbebauung "Westend" Nelly-Sachs-Straße/Theodor-Rothschild-Straße	Deutscher Städtetag, Bund Deutscher Architekten, Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

Abbildung 10: Auszeichnungen / Preise für Projekte im Scharnhäuser Park, Eigene Darstellung 2020

Auch bestätigt die monetär positive Bilanz der Entwicklungsmaßnahme,<sup>198</sup> dass der finanzielle Zusatzaufwand für die Qualitätssicherung unkritisch war.

<sup>198</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.9.3: Umsetzung der Organisation – Vermarktung, ...,Finanzkontrolle - Refinanzierung.

Der Wohlfühlfaktor der Bewohner und Besucher des Scharnhäuser Parks rundet das positive Bild der Maßnahmen zur Qualitätssicherung ab.<sup>199</sup>

### **Maßnahmen, Verfahren, Strategien und Aktivitäten, die sich bewährt haben:**

#### **- Architektonische und Städtebauliche Qualität**

Die Kombination verschiedener Instrumente in Verbindung mit dem externen Beratergremium „Gestaltungsbeirat“ hat zu weitgehend positiven Ergebnissen geführt. Die städtebaulichen Leitgedanken – Baufluchten, Höhenentwicklung in Abhängigkeit der Gebäudetypologie, klare Differenzierung zwischen privat und öffentlich, Adressbildung - wurden über den gesamten Entwicklungszeitraum beibehalten. Architektonische Vielfalt und Wohnungstypologien wurden in iterativen Prozessen diskutiert und weiterentwickelt. Die Gebäude sind Spiegelbild ihrer Nutzung. Nur Bauten mit besonderer Bedeutung für die Allgemeinheit – Stadthaus, Schule, Haus für Kinder - durften Sonderformen annehmen.

Besonderes Gewicht kam hierbei dem Gestaltungsbeirat zu, der die Prozesse langfristig und unabhängig von politischen Einflüssen moderieren konnte. Die personelle Zusammensetzung hatte während der gesamten Projektlaufzeit Bestand.

Die Besetzung des Gestaltungsbeirates mit externen Planern, die keine Verbindung zur Kommunalpolitik und zum Investment im Scharnhäuser Park haben durften, die selbst nicht als Architekten im Scharnhäuser Park tätig werden durften, war wesentlich für die Glaubwürdigkeit und Akzeptanz des Gremiums in der Öffentlichkeit.

Der Gestaltungsbeirat und die eingesetzten Instrumente wurden auf Grund der weitgehend positiven Ergebnisse weder von der Öffentlichkeit noch politisch in Frage gestellt. Dass die Formensprache der Hochbauten und die klaren Raumfassungen unterschiedliche Resonanz erzeugen, versteht sich von selbst.

Der Gestaltungsbeirat verstand sich als lernendes Gremium. Ungewollte Effekte – wie insbesondere die Höhenlage der Südgärten, verfehlte städtebauliche Körnung, nicht eindeutige Adressbildung, mangelnde Vielfalt der Grundrisse – wurden nicht geschönt, vielmehr in Folgeverfahren unterbunden.

Die politischen Gremien und Aufsichtsräte wurden mittels Exkursionen geschult.

---

<sup>199</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.2.5: Zwischennutzung – Mischung, Demografie, Konflikte; Kapitel 3.1.3: Dichte; Kapitel 3.1.7: Partizipation.

## - **Gebaute Qualität und Dichte**

Der Scharnhäuser Park ist ein Stadtteil mit hoher Dichte. Der überwiegende Teil der Bewohner und Besucher des Scharnhäuser Park fühlt sich wohl. Das betrifft den eigenen Baublock / die eigene Wohnung, die eigene Wohnstraße und den Stadtteil.<sup>200</sup>

Insbesondere die Workshops, mit dem Grundgedanken einerseits der Qualitäts- und Vermarktungskonkurrenz und andererseits der gemeinsamen Entwicklung des Baublocks als funktionierendes Ganzes, haben zu einer Vielzahl an Wohnungstypologien in unterschiedlichen Qualitäts- und Preissegmenten geführt. Der Käufer / Mieter wählte seine künftige Wohnung aus einem sehr breiten Angebot.

Bei Dialogverfahren war die Vermarktungskonkurrenz zwar nur indirekt vorhanden, gleichwohl waren die Qualitätsansprüche analog denen der Workshops.

Investorenwettbewerbe / Mehrfachbeauftragungen auf Baublockebene im privaten Bereich bergen das Risiko einer Reduzierung der architektonischen Vielfalt. Die Wahrnehmung des kleinsten Stadtbausteins, der Parzelle, kann teilweise verloren gehen. Dafür bietet sich die Möglichkeit, den Baublock als große Einheit zu sehen und ihm durch besondere Qualitäten in der Fassade und der Freianlagengestaltung ein Alleinstellungsmerkmal zu geben.

Die Wettbewerbe im öffentlichen Bereich waren identifikationsstiftend. Insbesondere das Stadthaus ist als Marke gesetzt. Man wohnt, wo das „Schiefe Rathaus“ steht. Die Landschaftstreppe und der Baumhain sind die Aufenthaltsorte der Menschen des verdichteten Wohnungsbaus.

Fast drei Jahrzehnte Dichtediskussion in der Stadt Ostfildern haben dazu geführt, dass Dichte nicht negativ behaftet ist und auch in den dörflich geprägten Stadtteilen realisiert wird.

## - **Verstetigung der Qualitätssicherung durch Wettbewerbsverfahren**

Wettbewerbsverfahren für öffentliche Projekte und auf städtischen Liegenschaften wurden als Standard für die Gesamtstadt gesetzt. Während der Maßnahmenlaufzeit Scharnhäuser Park waren die Preisgerichte international besetzt.

---

<sup>200</sup> Vgl. Kapitel 3.1.3: Dichte.

## **Maßnahmen, Verfahren, Strategien und Aktivitäten, die kritisch zu werten sind:**

### **- Architektonische und Städtebauliche Qualität**

Vier Wettbewerbsverfahren im Scharnhäuser Park führten nur in Teilen zum Erfolg:

- Wettbewerb 1: Bei einem Wettbewerb, bestehend aus zwei Baublocks, wurde nur ein Baublock entsprechend dem Wettbewerbsergebnis realisiert. Der Baublock zwei wurde in einem Dialogverfahren neu entwickelt.
- Wettbewerb 2: Bei der Wettbewerbsüberarbeitung wurden die Vorgaben des Preisgerichtes nicht beachtet. Das Verfahren wurde aufgehoben.
- Wettbewerb 3: Fehlende Konsensbereitschaft zwischen Wettbewerbssieger und Investor führten zur Nichtrealisierung des Projektes.
- Wettbewerb 4: Nicht umsetzbares Wettbewerbsergebnis, da gegen Bebauungsplanfestsetzungen verstoßen wurde. Es war der einzige Wettbewerb (bauliche Erweiterung eines Gewerbebetriebes) der nicht unter Federführung der Stadt Ostfildern ausgelobt wurde.

Projekte, die nur über die Bauleitplanung gesteuert wurden, wirken in ihrer Gestaltqualität weniger wertig.

Die Bebauungspläne im Scharnhäuser Park wurden parallel zu den Projekten mit einer sehr hohen Detailschärfe entwickelt. Den örtlichen Bauvorschriften fehlt diese Detailschärfe. Die Empfehlungen des Gestaltungsbeirates wurden als Auflagen in den Grundstücksverträgen für die Errichtung der neuen Projekte übernommen. Eine Zukunftssicherung durch Übernahme in die Satzungen der örtlichen Bauvorschriften erfolgte nicht. Im Rahmen der ersten Gebäudesanierungen zeigt sich hier Ergänzungsbedarf.

Bei Sondernutzungen im öffentlichen Raum (Gastronomie, Einzelhandel etc.) zeigen sich Defizite durch das Fehlen von Gestaltungsleitlinien.

### **- Gebaute Qualität und Freiräume**

Basierend auf politischen Zusagen zum Maßnahmenbeginn wurde ein Baublock realisiert, der weder in ihrer Architektursprache noch in ihrer städtebaulichen Körnung dem Stadtteil entspricht.

Der Scharnhäuser Park wurde in seiner funktionalen Qualität und in seiner Gestaltqualität in den Freibereichen untersucht.<sup>201</sup> Im Rahmen der Untersuchung abgeleitete Maßnahmen werden nicht umgesetzt. Die größten Defizite sind:

- Die Festwiese: Die projektierte Fassung der Festwiese als Baumrondell wurde nicht realisiert. Heute zeigt sich die Festwiese als eine Brache am nordwestlichen Stadteingang.
- Das Lichtkonzept: Unterschiedliche Lichtabstimmungen (Bauwerksilluminationen, Verkehrsflächen, Frei- und Grünflächen) und die Siedlungsrandbeleuchtung sind Alleinstellungsmerkmale des Scharnhäuser Parks im „Urban Sprawl“ auf der Filderhochfläche. Dieses Alleinstellungsmerkmal in der Region Stuttgart wird nicht gepflegt.
- **Verstetigung der Qualitätssicherung in der Stadt**
  - Eine Verstetigung des Gestaltungsbeirates für Projekte der Gesamtstadt wird nicht weiterverfolgt. Der Gestaltungsbeirat wurde während der gesamten Projektlaufzeit über den Fachbereich 3 betreut und die Ergebnisse öffentlich vermittelt. Mit dem Ausscheiden der zuständigen Mitarbeiter aus dem Fachbereich 3 werden die Qualitätsdiskussionen als nicht mehr notwendig gewertet. Eine Ursache kann in der seltenen Teilnahme von Gemeinderäten an Gestaltungsbeiratssitzungen liegen. Die Teilnahme war freiwillig. Damit fehlen im politischen Raum die Multiplikatoren.
  - Die Preisgerichte von kommunalen Wettbewerben werden aktuell in der Stadt Ostfildern i. d. R. regional besetzt. Die Jurys der Preisgerichte der Stadt Ostfildern waren während der Maßnahmenlaufzeit des Scharnhäuser Parks international besetzt. Soweit es sich um begrenzt offene Wettbewerbe und Mehrfachbeauftragungen handelte, wurden ergänzend Büros aus dem europäischen Ausland als Teilnehmer zugelassen. Hintergrund war, externe Expertisen einzuholen. In aktuellen Verfahren erfolgt eine regionale Begrenzung. Ein Teil der externen Expertise geht somit verloren. Die in diesem Zusammenhang in der Vergangenheit maßgeblichen handelnden Akteure in der Verwaltung sind zwischenzeitlich ausgeschieden.

---

<sup>201</sup> Vgl. Frank Roser, *Scharnhäuser Park Rahmenplan Freianlagen*, Ostfildern 2020.

### 3.1.5. Verkehr

In der Vorbereitung der Entwicklungsmaßnahme Scharnhäuser Park fasste der Gemeinderat der Stadt Ostfildern Grundsatzbeschlüsse bzgl. der Auswirkungen der Entwicklungsmaßnahme auf die historischen Stadtteile. Einer der Inhalt war, dass die historischen Stadtteile keine verkehrliche Mehrbelastung durch die Ansiedlung des Scharnhäuser Parks erfahren sollten. Hierzu waren Ergänzungen im öffentlichen Personennahverkehr und kommunale wie interkommunale Netzänderungen im Straßensystem notwendig.<sup>202</sup>

Die Verlängerung der Stadtbahn von Stuttgart – Sielmingen nach Ostfildern – Nellingen war kommunalpolitisch eine gesetzte Bedingung für die Entwicklung des Scharnhäuser Parks. Die Rentabilität wurde im Rahmen einer „Standardisierten Bewertung“, ein dem Planfeststellungsverfahren zwingend vorgeschaltetes Verfahren, zur Stadtbahnverlängerung bestätigt (1994).

Die notwendigen interkommunalen Netzänderungen im Straßensystem wurden im Nachbarschaftsverband Stuttgart<sup>203</sup>, dem Träger der vorbereitenden Bauleitplanung im Bereich Stuttgart (bis 1994) abgestimmt.

Im Scharnhäuser Park war das Ziel, den motorisierten Individualverkehr auf ein Minimum zu reduzieren.<sup>204</sup>

---

<sup>202</sup> Vgl. Frank Gericke u.a., *VERKEHRSUNTERSUCHUNG FILDERRAUM. VERKEHRSANALYSE 1993 1994*.

<sup>203</sup> Vgl. *Nachbarschaftsverbandsgesetz (Viertes Gesetz zur Verwaltungsreform, 1974)* 07.02.1994.

<sup>204</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.8.4: Nachhaltigkeitsstandards im Scharnhäuser Park - Mobilitätsmanagement.

### 3.1.5.1. Stand der Forschung

Form und Gestalt städtischer Straßen- und Wegenetze unterliegen dem Einfluss gesellschaftlicher, ökonomischer, ökologischer und technischer Randbedingungen der jeweiligen Zeit.

Abgeleitet aus dem übergeordneten Gesamtverkehrsnetz, ist das ergänzende innerstädtische Verkehrsnetz unter Berücksichtigung verschiedener Nutzungsansprüche in Bezug auf Gestaltung, Ökonomie, Ökologie und technischen Anforderungen zu entwickeln. Hierbei sind die unterschiedlichen Geschwindigkeiten, mit denen sich die Nutzer in den Verkehrsräumen bewegen, zu berücksichtigen.

Die aktuell geltenden FGSV-Richtlinien betonen die Bedeutung des ÖPNV und der nicht-motorisierten Verkehrsarten (FGSV 2007).<sup>205</sup> Die Planung und der Entwurf von innerstädtischen Straßen sind demnach an Zielsetzungen auszurichten, die sich aus den unterschiedlichen Funktionsfähigkeiten und Charakteristiken von Stadtgebieten ergeben. Um eine ausgewogene Berücksichtigung aller Nutzungsansprüche zu erreichen, ist es notwendig:

- Fußgängerverkehr, Radverkehr und öffentlichen Personennahverkehr zu fördern;
- Barrierefreiheit von mobilitätseingeschränkten Personen herzustellen;
- Komfort und Geschwindigkeit des motorisierten Individualverkehrs zu reduzieren.

Im Weiteren hat der Straßenentwurf auf seine Randnutzungen funktional wie gestalterisch zu reagieren. Neben der Funktion der Randnutzung sind das Bauvolumen, die Fassadengestaltung und mögliche Übergangsbereiche vom privaten Raum in den öffentlichen Raum zu berücksichtigen. Die örtlichen Gegebenheiten geben die Gestaltungsanforderungen vor. Öffentliche Räume müssen sich dabei klar von privaten Räumen abgrenzen. Im Ergebnis führt dies zu situationsangepassten individuellen Entwürfen.<sup>206</sup>

---

<sup>205</sup> Vgl. Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, *Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen. RASt 06*, Köln 2007.

<sup>206</sup> Vgl. Dirk Vallée u.a. (Hg.), *Stadtverkehrsplanung Band 3*, Berlin, Heidelberg 2021. S. 81 ff

### 3.1.5.2. Definition Verkehr

Verkehr ist das messbare Mittel, um von einem Standort A zu einem Standort B zu gelangen. Verkehr umfasst technische, informatorische und ökonomische Maßnahmen, um Personen, Güter und Nachrichten zu befördern und ist zu unterscheiden von Mobilität.

Mobilität steht für den Verkehrsbedarf. Sie bezeichnet jegliche Bewegungsart von Personen oder Gruppen innerhalb räumlicher oder gesellschaftlicher Systeme. Der Bedarf hat unterschiedliche Ziele, deren Erreichen mit verschiedenen stadtplanerischen Aktionen beeinflusst werden kann. Das können verschiedene Verkehrsmittel sein, das können verkürzte Wegelängen sein und die Verknüpfung von Bedürfnissen (Einkaufen, Gastronomie, Ärzte, etc.) und somit Verkehrsreduzierungen sein.<sup>207</sup>

### 3.1.5.3. Rechtsrahmen

Die wesentlichen gesetzlichen Grundlagen sind das Allgemeine Eisenbahngesetz (AEG), das Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG), die Straßenverkehrsordnung (StVO) und das Baugesetzbuch (BauGB).

Die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST 06) sowie die Vorgängerrichtlinien (EAE 85/95, ...) waren Grundlage für die Straßenentwürfe im Scharnhäuser Park.

Die Hierarchisierung des Straßennetzes im Scharnhäuser Park und damit die Gestaltqualität war über den städtebaulichen Rahmenplan Scharnhäuser Park gesetzt.

### 3.1.5.4. Verkehrskonzept

#### Ebene Region Stuttgart, Stadt Ostfildern

##### - Öffentlicher Personenverkehr

Zum Start der Konversionsmaßnahme Scharnhäuser Park war die Stadt Ostfildern mittels verschiedener Buslinien an die Landeshauptstadt Stuttgart und die Stadt Esslingen angebunden. Seit 2000 erfolgt die Anbindung nach Stuttgart über zwei Stadtbahnlinien im 10- / 20-Minuten-Takt. Im Regionalverkehrsplan ist eine Weiterführung der Stadtbahn nach Esslingen projektiert.<sup>208</sup>

<sup>207</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.8.2: Definition – Nachhaltigkeit - Mobilität.

<sup>208</sup> Vgl. Verband Region Stuttgart, Körperschaft des öffentlichen Rechts, „Regionalverkehrsplan Region Stuttgart“, <[https://www.region-stuttgart.org/fileadmin/Verband\\_Region\\_Stuttgart/Verkehr/Dokumente/1\\_RVP\\_Textteil\\_180718.pdf](https://www.region-stuttgart.org/fileadmin/Verband_Region_Stuttgart/Verkehr/Dokumente/1_RVP_Textteil_180718.pdf)>, letzter Zugriff 17.12.2023. S. 91

Beim Busliniennetz erfolgten Netz- und Taktanpassungen an die Stadtbahn sowie eine Bevorrechtigung des öffentlichen Personennahverkehrs an lichtsignalgesteuerten Verkehrsanlagen.

- **Individualverkehr**

Zur Kompensation der verkehrlichen Mehrbelastung durch den Scharnhäuser Park musste der Durchgangsverkehr reduziert werden. Basierend auf regionalen Verkehrsdaten, ergänzt um bekannte zukünftige Projekte im Neckartal und Filderraum, wurde ein Tangentenviereck um die Stadt Ostfildern entwickelt und interkommunal abgestimmt<sup>209</sup>. Die Tangenten sind die bestehende B 10 im Neckartal, die Ortsumgehung Nellingen (Verkehrsfreigabe 1995), die Autobahnparallele (Verkehrsfreigabe 2022) und die projektierte B 14 neu<sup>210</sup>.

Das Hauptverkehrsstraßensystem in der Stadt Ostfildern hat infolge der Lärmminierungsplanung in Teilen eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf Tempo 30. Alle Nebenstraßen sind Tempo-30-Zonen.

In einer Flächenstadt kommt dem Fahrrad eine besondere Bedeutung zu. Das Radwegenetz der Stadt Ostfildern ist eingebunden in das regionale Radwegenetz und wird ständig evaluiert und weiterentwickelt.

Innerorts bewegen sich Fahrradfahrer gleichberechtigt mit dem motorisierten Verkehr. Auf den Hauptverkehrsstraßen sind partiell Schutzstreifen für Fahrradfahrer eingerichtet. Da alle Nebenstraßen Tempo-30-Zonen sind, gibt es in den Nebenstraßen keine weitere Sicherung / Bevorrechtigung des Radverkehrs.

Das nicht für den motorisierten Individualverkehr freigegebene Verkehrsnetz zwischen den Stadtteilen ist weitgehend multicodiert (Landwirtschaft, Radverkehr, Fußgänger).

---

<sup>209</sup> Vgl. Gericke u.a., *VERKEHRSUNTERSUCHUNG FILDERRAUM*.

<sup>210</sup> Vgl. Verband Region Stuttgart, Körperschaft des öffentlichen Rechts, „Regionalverkehrsplan Region Stuttgart“. S.106

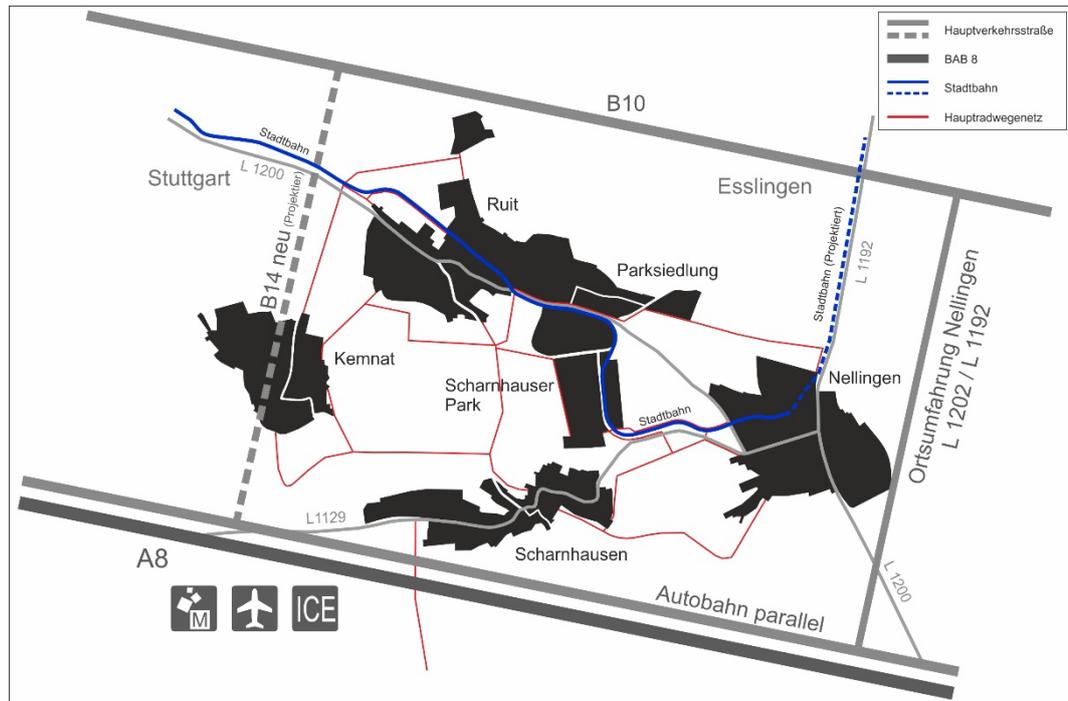


Abbildung 11: Verkehrskonzept Stadt Ostfildern 1992, letzte Modifikation 2000, Eigene Darstellung 2020

## Ebene Stadtteil Scharnhäuser Park

Ausgenommen die Hauptverkehrsstraßen besteht das Verkehrsnetz aus einem System an Schlaufen und Sackgassen. Fuß- und Radwege verbinden die Anliegerstraßen miteinander und können von Ver- und Entsorgungsfahrzeugen, Rettungsfahrzeugen etc. mitgenutzt werden. Sämtliche Infrastrukturen sind barrierefrei erreichbar.

### - Öffentlicher Personenverkehr

Im Stadtteil sind drei Haltestellen verortet. Die nördliche Haltestelle, an der Naht zur Parksiedlung, bedient den Stadtteil Parksiedlung und den nördlichen Bereich des Scharnhäuser Parks. Die zentrale Haltestelle liegt im Geschäftszentrum und ist die Umsteigestation auf das Bussystem. Die südliche Haltestelle ergänzt die Umsteigemöglichkeiten auf die Buslinien und dient das Gewerbegebiet an. An den Haltestellen sowie im mittleren Bereich der verdichteten Wohnbebauung befinden sich gesicherte Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer.

Die wesentlichen überörtlichen Verbindungsziele des Busnetzes sind die Stadt Esslingen und der Flughafen Stuttgart / Messe Stuttgart sowie der ICE-Bahnhof Flughafen.

Zwei Car-Sharing-Stationen befinden sich im Scharnhäuser Park.

## - Individualverkehr

Die Straßenräume sind entsprechend ihrer Funktion dimensioniert.

- Die beiden Hauptverkehrsstraßen sind Tempo-50-Straßen mit 6,5 m Fahrbahnbreite, ein- / beidseitigem 1,5 m breiten Multifunktionsstreifen, ein- / beidseitiger Schrägparkierung und 6,0 m / 7,0 m breiten Gehwegen bzw. einseitiger Längs- und Schrägparkierung und einseitigem 4,0 m breitem Gehweg.

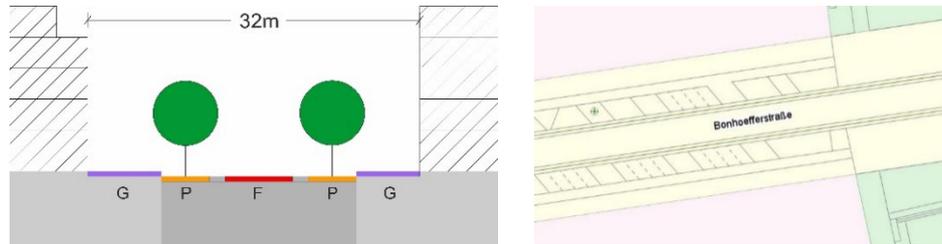
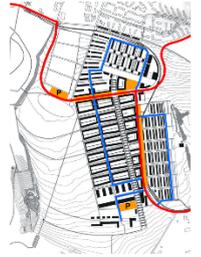


Abbildung 12: Hauptverkehrsstraße, Schnitt / Lageplan, Eigene Darstellung 2020

- Die Sammelstraßen sind Tempo-30-Zonen mit 5,5 m Fahrbahnbreite, Längsparkierung im Bereich der Wohnbaublocks und beidseitig 2,5 m breiten Gehwegen. Im angrenzend gewerblichen Bereich ist Senkrechtparkierung realisiert. Eine Durchfahrtsmöglichkeit ins Gewerbegebiet besteht nicht. Die Knoten mit den Anliegerstraßen sind multifunktional gestaltet. Der Einfahrtradien in die Anliegerstraßen betragen  $r = 5$  m.

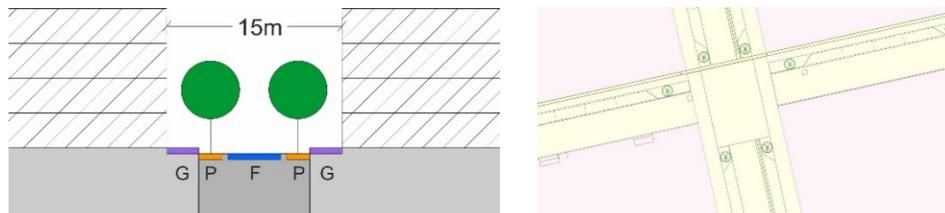


Abbildung 13: Sammelstraße, Schnitt- / Lageplan, Eigene Darstellung 2020

- Die Anliegerstraßen sind Tempo-30-Zonen mit 6,0 m Fahrbahnbreite. Im Bereich der Wohnblocks sind sie als Mischverkehrsfläche mit Längsparkierung auf der Nordseite und freier Parkierung auf der Südseite im Straßenraum ausgebaut. Im Bereich der gemischten Baublocks sind die Straßen mit beidseitigen 2,5 m breiten Gehwegen und Längs- oder Senkrechtparkierung realisiert. Ver- und Entsorgungsfahrzeuge können unter Benutzung der weiterführenden Geh- und Radwege das Areal in Schlaufen durchfahren.

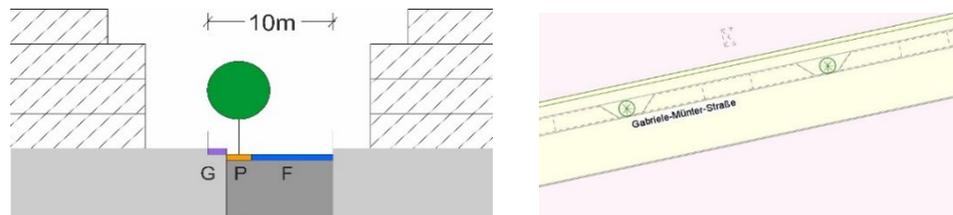
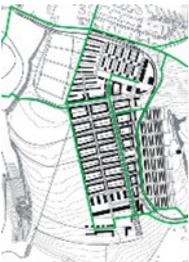


Abbildung 14: Anliegerstraße, Schnitt- / Lageplan, Eigene Darstellung 2020

- Die Querung der Landschaftstreppe ist aus dem Wohngebiet und Gewerbegebiet jeweils nur an einer Stelle möglich. Die weiteren Querungen sind dem Radfahrer und Fußgänger vorbehalten.
- Die Wohnwege in der östlichen Einzelhausbebauung sind nur zum Be- und Entladen befahrbar.
- Das Radverkehrsnetz führt als selbstständiges Netz vorrangig entlang der Grünräume im Scharnhäuser Park. Im Straßennetz wird der Radverkehr auf den Fahrbahnen ohne separate Spur geführt.
- Ergänzende Parkierungsangebote befinden sich im Bereich der Sportterrassen / Festwiese sowie im Gewerbegebiet.



### 3.1.5.5. Zwischenfazit – Betrachtungsebenen und Verkehrsarten

#### Maßnahmen, Verfahren, Strategien und Aktivitäten, die sich bewährt haben:

##### Ebene Region, Interkommunal

- **Öffentlicher Personennahverkehr:**
  - Die **Stadtbahnverlängerung nach Stuttgart** wurde im ersten Drittel der Aufsiedlung des Scharnhäuser Park realisiert. Gleiches gilt für die Neuorientierung der Buslinien.

- Die **Verlängerung der Stadtbahn nach Esslingen** ist im Regionalverkehrsplan enthalten. Die Trassenführung ist kommunalpolitisch in der Diskussion und als langfristig einzustufen.<sup>211</sup>
- **Individualverkehr:**
  - Drei der vier **Tangenten**, die zur Entlastung vom Durchgangsverkehr dienen, sind realisiert (B 10: Bestand, Ortsumfahrung Nellingen L 1192: Inbetriebnahme 1995, Autobahnparallele L 1192: Inbetriebnahme: 2022).

### **Ebene Stadt Ostfildern**

- **Öffentlicher Personennahverkehr:**
  - **Stadtbahnanbindung:** Vier der sechs Stadtteile sind an die Stadtbahn mit sieben Haltestellen angeschlossen. Die zentrale Haltestelle im Scharnhäuser Park ist die wichtigste Umsteigehaltestelle auf das Busliniennetz (u. a. Flughafen / Messe).
- **Individualverkehr:**
  - Die Verkehrsuntersuchung Filderraum<sup>212</sup> sah ein umfangreiches, auf verschiedene Planungsfälle abgestimmtes Maßnahmenpaket auf der Gemarkung von Ostfildern vor, um Durchgangsverkehr im System zu reduzieren. Die wesentlichen Maßnahmen zur Entlastung der Stadtteile Ruit, Parksiedlung, Scharnhäuser Park und Nellingen in direktem Zusammenhang mit der Entwicklung des Scharnhäuser Park waren:
    - Die direkte **Verbindung zwischen der L 1200 und der B 10** im Bereich der Stadtteile Parksiedlung / Scharnhäuser Park wurde unterbrochen. Die neue Anbindung erfolgte indirekt durch den Scharnhäuser Park (realisiert).
    - Im Ergebnis konnten die Verkehrsmengen in den Stadtteilen Ruit und Nellingen zwischen 1993 und 2017, trotz teilweise fehlender Maßnahmenumsetzung, auf demselben Eingangsniveau (1993) gehalten werden.<sup>213</sup>

---

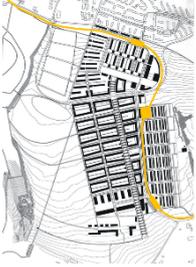
<sup>211</sup> Vgl. Harald Flößer, „Stadtbahnverlängerung doch schneller“, in: *Esslinger Zeitung* (13.10.2022), S. 15.

<sup>212</sup> Vgl. Gericke u.a., *VERKEHRSUNTERSUCHUNG FILDERRAUM*.

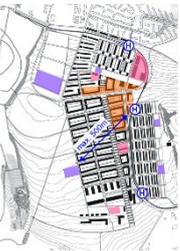
<sup>213</sup> Vgl. Frank Gericke, *Verkehrskonzept - Fortschreibung 2017 2017*.

- Das **Radwegenetz** zwischen den Stadtteilen wird permanent evaluiert und optimiert.

### Ebene Stadtteil Scharnhäuser Park



- **Öffentlicher Personennahverkehr:**
  - Der **Scharnhäuser Park** ist über **drei Haltestellen** an das Stadtbahnnetz angeschlossen. Die zentrale Haltestelle „Scharnhäuser Park“ ist die wesentliche Umsteigehaltestelle auf das Busliniennetz (u. a. Flughafen). Eine weitere Umsteigemöglichkeit besteht an der südlichen Haltestelle „Kreuzbrunnen“.
  - Alle drei Haltestellen bieten Abstellmöglichkeiten für Fahrräder.
  - Park & Ride wird auf Grund der siedlungsgeografischen Lage des Scharnhäuser Parks in der Stadt Ostfildern nicht angeboten.



- **Individualverkehr:**
  - Das im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ für Fußgänger, Radfahrer und den Öffentlichen Personennahverkehr optimierte Verkehrsnetz wird von den Bewohnern des Scharnhäuser Parks positiv gewürdigt. Im Rahmen einer Bewohnerbefragung waren 97 Prozent der Befragten mit der Erreichbarkeit von Bus / Bahn sehr und eher zufrieden. Bei den Fußwegeverbindungen waren 87 Prozent und bei den Radwegeverbindungen 59 Prozent grundsätzlich zufrieden.<sup>214</sup>
  - Das nachgeordnete Verkehrsnetz, ein System aus Schlaufen und Sackgassen, unterdrückt systembedingt Fremdverkehr.
  - Insbesondere vor dem Hintergrund der aktuellen Klimadiskussionen werden die Entscheidungen zum ruhenden wie fließenden Verkehr als richtig gewertet. Die Priorisierung der Fußgänger und Radfahrer wurde politisch am 13.02.2019 im Ausschuß für Technik und Umwelt bestätigt.

<sup>214</sup> Vgl. Ganser, *Vertiefende Evaluierung des Konversionsprojektes Scharnhäuser Park - Stadt Ostfildern Ergänzungserhebung und -analyse 2016*. S. 27 f.

## **Maßnahmen, Verfahren, Strategien und Aktivitäten, die kritisch zu werten sind:**

### **Ebene Region, Interkommunal**

- **Individualverkehr:**
  - **Tangenten:** Die fehlende vierte Tangente „B 14 neu“ ist im Regionalverkehrsplan als Straßenverkehrsmaßnahme höchster Dringlichkeit eingestuft. Der Planungsstand ist die Planungsebene Voruntersuchung. Nach drei Jahrzehnten Planung bestehen weiterhin erhebliche Differenzen zur Trassenfeinjustierung und Finanzierung. Die Maßnahme ist als langfristig einzustufen.

### **Ebene Stadt Ostfildern**

- **Individualverkehr:**
  - **Umsetzung Verkehrskonzept:** Ein Teil des Verkehrskonzeptes (Reduzierung des Durchgangsverkehrs) war die Unterbrechung der Direktverbindung der Stadtteile Ruit und Nellingen (L 1200). Diese Verbindung sollte durch eine indirekte Verbindung durch den Scharnhauser Park ersetzt werden. Das Hauptverkehrsstraßennetz im Scharnhauser Park ist auf den, aus der Unterbrechung der Landesstrasse L 1200 resultierenden Mehrverkehr ausgelegt. Diese Maßnahme wurde, basierend auf einem Wahlkampfversprechen (2005) verworfen.

### **Ebene Stadtteil Scharnhauser Park**

- **Individualverkehr:**
  - **Verkehrshubs:** Eine Aufgabe, die sich zum Projektstart nicht stellte. Für alle drei Stadtbahnhaltestellen ist auf der Ebene Vorentwurf nachgewiesen, dass Hubs in unterschiedlicher Ausstattungsqualität möglich sind. Besondere Bedeutung hat dabei der zentrale Haltepunkt „Scharnhauser Park“. Neben traditionellen Einrichtungen / Verknüpfungen wie Bike / Car Sharing etc. sind hier im Bestand ergänzend Nutzungen wie Co-Working und Co-Living mittelfristig möglich. Die politischen Entscheidungen fehlen.

- **Fließender und ruhender Fahrverkehr:** Die Zufriedenheitsquote der Bewohner des Scharnhauser Parks mit dem ruhenden Verkehr liegt bei 26 Prozent bzw. beim fließenden Verkehr bei 25 Prozent.<sup>215</sup>

Beim ruhenden Verkehr kann eine Erklärung darin zu finden sein, dass die Anzahl der öffentlichen Parkplätze unter Berücksichtigung der Stadtbahnnähe bewußt niedrig angesetzt wurde. Als „Ersatz“ wurden Ausweichparkplätze am Siedlungsrand bei den Sportterrassen und im Gewerbegebiet gebaut. Beim Wohnen wurde der stadtübliche Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz / Wohneinheit angewandt. Dies führt auf Grund des Pkw-Besatzes zu einem Engpass an öffentlichem Parkraum im direkten Wohnumfeld. Eine flächendeckende Parkraumbewirtschaftung fehlt. Eine weitere Ursache kann in der partiell fehlenden Gestaltqualität des öffentlichen Raumes liegen.<sup>216</sup>

Beim fließenden Verkehr können die Erklärungen darin gefunden werden, dass die Hauptverkehrsstraßen als Teil urbanen Lebens durch den Stadtteil geführt werden und dass die Fußgänger und Radfahrer Priorität genießen. Das führt zu den Hauptverkehrszeiten im Geschäftszentrum zu Störungen im Verkehrsfluss. Die Zahl der Verkehrsbewegungen in den Sammel- und Anliegerstrassen können nicht Ursache sein, da das System Fernverkehr unterdrückt.

---

<sup>215</sup> Vgl. Ganser, *Vertiefende Evaluierung des Konversionsprojektes Scharnhauser Park - Stadt Ostfildern Ergänzungserhebung und -analyse 2016S.* 27 f.

<sup>216</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.3.5: Zwischenfazit – Prädiktoren der Dichtewahrnehmung – Gestaltqualität Straßenraum.

### 3.1.6. Zwischennutzung

Bei der Entwicklung von militärischen Liegenschaftskonversionen bieten Zwischennutzungen die Möglichkeit das Downgrading eines Areals zu verhindern. In der Regel hat man es bei Liegenschaftskonversionen mit Prozessen über Jahre, teilweise Jahrzehnten zu tun. Dies führt häufig, allein durch die Nichtnutzung, zum Verfall von Anlagen. Weiter ist Vandalismus lageabhängig, auf Grund fehlender sozialer Kontrolle ein permanentes Risiko. Durch Zwischennutzungen können diese Automatismen verhindert, zumindest gemildert werden. Auch können Zwischennutzungen Dauernutzungen werden oder Impulse für Dauernutzungen geben.

Wie integriert man Zwischennutzung in die Stadtentwicklung? Ist Zwischennutzung ein mögliches strategisches Instrument einer Stadtentwicklung im Sinne von „open source“, also eine Umkehr klassischen stadtplanerischen Denkens?<sup>217</sup> Eine Fragestellung die es bei der Maßnahme Scharnhäuser Park nicht zu beantworten galt. Über einen städtebaulichen Ideenwettbewerb war das städtebauliche Ergebnis definiert. Zu entwickeln waren die Verfahrensschritte, um dieses städtebauliche Ergebnis Realität werden zu lassen. Zwischennutzung ist im Rahmen dieser Arbeit also nicht primär als Motor / Initiator der Stadtentwicklung zu verstehen, auch wenn die Landesgartenschau Ostfildern 2002 in diesem Sinne genutzt wurde,<sup>218</sup> sondern als bewusster Übergang zu einem zum Maßnahmenstart definierten Ergebnis. Zu beantworten ist die Frage: Sind Einzelfallentscheidungen, wie im Scharnhäuser Park, ein effektiver Weg, oder hätte ein Zwischennutzungskonzept zu klareren und möglicherweise anderen Ergebnissen geführt.

---

<sup>217</sup> Vgl. Philipp Oswalt u.a. (Hg.), *Urban Catalyst. Mit Zwischennutzungen Stadt entwickeln*, Berlin 2014. S. 217 ff.

<sup>218</sup> Vgl. Kapitel 3.1.6.4: Zwischennutzung im Scharnhäuser Park - Landesgartenschau

### 3.1.6.1. Stand der Forschung

Seit den 1990er Jahren, der ersten Welle an freiwerdenden militärischen Liegenschaften, ist die Revitalisierung dieser Flächen in der Diskussion von Wissenschaft und Planungspraxis. Beispielhaft zu erwähnen sind das Projekt „REFINA-KoM: Konversionsflächenmanagement zur nachhaltigen Wiedernutzung freigegebener militärischer Liegenschaften“<sup>219</sup> des Bundesministerium für Bildung und Forschung oder auf Ebene des Landes Baden-Württemberg der „Handlungsleitfaden für die Erstellung von Kommunalen KonversionsEntwicklungsKonzepten (KEK)“<sup>220</sup>.

Diesen Arbeiten wie weiteren ist gemeinsam, dass die Realisierung von Zwischennutzungen allenfalls kurz angeschnitten ist.

Vertiefend beschäftigen sich die Arbeiten „Zwischennutzungen und Nischen im Städtebau als Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung“<sup>221</sup> und die Arbeit „Zwischennutzung - Städtebauliche Potentiale für eine nachhaltige Konversion militärischer Liegenschaften“<sup>222</sup> mit der Thematik.

Erstgenannte Arbeit ist eine breit angelegte Analyse von einundvierzig Fallstudien. Differenziert nach Standorttypen und Zwischennutzungsarten werden Potenziale für die Stadtentwicklung herausgearbeitet und Wege zur Professionalisierung im Umgang mit Zwischennutzungen aufgezeigt.

In der zweitgenannten Arbeit wird, basierend auf umfangreichen Literaturrechen, Prüflisten und Musterprüfungen, Zwischennutzung nicht nur allgemein definiert. Es findet eine Zuspitzung auf Konversionsprozesse militärischer Liegenschaften statt.

Im Rahmen dieses Kapitels wird zwischen verschiedenen Zwischennutzungen in der Konversionsmaßnahme Scharnhäuser Park und deren Steuerung unterschieden mit anschließender Wertung der Ergebnisse.

---

<sup>219</sup> Vgl. Jacoby, *Konversionsflächenmanagement zur nachhaltigen Wiedernutzung freigegebener militärischer Liegenschaften (REFINA-KoM). Schlussbericht Konzeptphase.*

<sup>220</sup> Vgl. ISW Consult GbR, *Handlungsleitfaden für die Erstellung von KonversionsEntwicklungsKonzepten (KEK)*, Stuttgart.

<sup>221</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) (Hg.), *Zwischennutzungen und Nischen im Städtebau als Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Ein Projekt des Forschungsprogramms "Experimenteller Wohnungs- und Städtebau" (ExWoSt) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR)*, Berlin, Bonn 2008.

<sup>222</sup> Vgl. Nicole Braun, *Zwischennutzung. Städtebauliche Potentiale für eine nachhaltige Konversion militärischer Liegenschaften*, München 2016.

### 3.1.6.2. Definition Zwischennutzung

Der Begriff Zwischennutzung ist in Gesetzen und Verordnungen nicht definiert. Die Literaturdefinitionen weichen voneinander ab. Im Rahmen dieser Arbeit wird die Definition des Forums Baulandmanagement NRW aus dem Jahr 2008 übernommen: „Als Zwischennutzung („temporäre Nutzungen“) werden neue Nutzungsformen auf Flächen bezeichnet, die nicht der hochwertigsten planungsrechtlich zulässigen Nutzung entsprechen und deren neue Nutzung Optionen für die Wiederaufnahme der hochwertigsten planungsrechtlich vorgesehenen Nutzung offenlässt. Die neue Nutzung ist von Beginn an nur zeitlich befristet vorgesehen bzw. kurzfristig zu Gunsten der hochwertigsten planungsrechtlich zulässigen Nutzung kündbar“<sup>223</sup>. Hochwertigste planungsrechtlich zulässige Nutzungen beziehen sich auf die Nutzungsart gemäß BauNVO und nicht auf die Kapitalverwertung.

Zu unterscheiden ist zwischen zwei Zwischennutzungstypen: die geplante Zwischennutzung und die ungeplante Zwischennutzung. Zu ergänzen ist die natürliche Sukzession als Untertyp der ungeplanten Zwischennutzung.

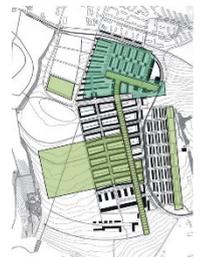
#### Gepplante Zwischennutzung

„Unter geplanten Zwischennutzungen werden temporäre Nutzungen auf Grundstücken verstanden, die in Absprache der einzelnen Akteure, mindestens aber zwischen dem Eigentümer und dem Zwischennutzer, vereinbart werden und mit deren Realisierung ein bestimmtes Ziel verfolgt wird.“<sup>224</sup>

Die geplanten Zwischennutzungen lassen sich untergliedern nach:

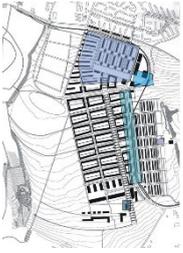
#### - Instrumentalisierte Zwischennutzungen

Hierunter gefasst sind Nutzungen mit Eventcharakter und Projekte zur Förderung von Grün- und Freizeitinfrastrukturen. Die Nutzungsdauer ist begrenzt. Es wird eine breite Öffentlichkeit erreicht. Die öffentliche Wahrnehmung ist positiv. Auch können aus diesen Projekten Dauernutzungen entstehen. Im Rahmen der Konversionsmaßnahme Scharnhäuser Park waren instrumentalisierte Zwischennutzungen das Athletendorf der Leichtathletikweltmeisterschaft 1993 in Stuttgart und die Landesgartenschau Ostfildern 2002.



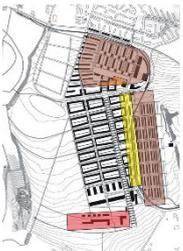
<sup>223</sup> Institut für Bodenmanagement (IBoMa), Stadtforschung, Planung, Bodenordnung, Wertermittlung, „Temporäre Nutzungen als Bestandteil des modernen Baulandmanagements“, <[https://www.forumbauland.nrw/wp-content/uploads/2018/07/temporaere\\_nutzungen.pdf](https://www.forumbauland.nrw/wp-content/uploads/2018/07/temporaere_nutzungen.pdf)>, letzter Zugriff 17.12.2023. S.75

<sup>224</sup> Institut für Bodenmanagement (IBoMa), Stadtforschung, Planung, Bodenordnung, Wertermittlung, „Temporäre Nutzungen als Bestandteil des modernen Baulandmanagements“. S. 76



### - **Determinierte Zwischennutzungen**

Andere Zwischennutzungen sind auf eine klar definierte Nutzungszeit ausgelegt. Die Folgenutzung ist bekannt, kann identisch sein. Zum Projektstart ist es wesentlich, dass die Zwischennutzungen in der Öffentlichkeit positiv besetzt sind und bewusst ist, dass es Interimsnutzungen sind. Die Wertung dieser Nutzungen wird stark vom Zeitfenster ihres Vorhandenseins und der siedlungsgeografischen Verortung beeinflusst. Hier sind im Rahmen der Konversionsmaßnahme Scharnhäuser Park zu nennen: das Stadtteilrathaus mit Versammlungsräumen und Kindergärten, Wohnnutzung, die in Dauernutzung überging, Lagerhallen und Flüchtlingsunterkünfte.



### **Ungeplante Zwischennutzung**

„Es handelt sich hierbei um Flächen, die ohne Einverständnis des Eigentümers genutzt werden, um Flächen, die sich selbst überlassen werden und sich im Rahmen der natürlichen Sukzession weiterentwickeln, oder aber um Nutzungen, die zwar in Absprache mit dem Eigentümer erfolgen, mit deren Realisierung aber kein bestimmtes Ziel verfolgt wird.“<sup>225</sup>

Die ungeplanten Zwischennutzungen lassen sich untergliedern nach:

### - **Illegale Zwischennutzungen**

„Der Begriff der „illegalen Zwischennutzung“ drückt aus, dass die entsprechende Nutzung ohne Absprache mit dem betreffenden Eigentümer des brach gefallenen Areals oder dass eine andere als die mit dem Eigentümer vereinbarte (im Mietvertrag festgelegte) Nutzung durchgeführt wird.“<sup>226</sup> Im Rahmen der Konversionsmaßnahme Scharnhäuser Park war das die Besetzung eines Teils des Areals durch die Wagenburg „Planlos“.

### - **Ungesteuerte Zwischennutzung**

Zwischennutzungen können eine Eigendynamik entwickeln, die sich als schwer steuerbar herausstellt. Dies können positiv besetzte Nutzungen sein, die langfristig aber dem Leitbild der Siedlungsentwicklung widersprechen. Bei der Konversions-

<sup>225</sup> Institut für Bodenmanagement (IBoMa), Stadtforschung, Planung, Bodenordnung, Wertermittlung, „Temporäre Nutzungen als Bestandteil des modernen Baulandmanagements“. S. 76

<sup>226</sup> Braun, *Zwischennutzung*. S. 48

maßnahme Scharnhäuser Park spielt die ungesteuerte Zwischennutzung, ausgenommen die illegale Zwischennutzung Wagenburg „Planlos“, keine Rolle, da alle Nutzungen, die dem städtebaulichen Rahmenplan widersprachen, untersagt wurden. Die illegale Zwischennutzung Wagenburg „Planlos“ wurde auf der Grundlage des Urteils des Verwaltungsgerichtshofs Mannheim Anfang Mai 1997 geräumt.<sup>227</sup>

Ein Untertyp der ungeplanten Zwischennutzung ist:

- **Natürliche Sukzession**

Der Prozess der „natürlichen Sukzession“ tritt immer dann ein, wenn eine brachgefallene Fläche ihrer natürlichen Entwicklung überlassen wird. Auf diese Art und Weise entstehen häufig Flächen mit hoher Artenvielfalt und mit Erholungs- und Freizeitbedeutung für die Bevölkerung.<sup>228</sup> In der Konversionsmaßnahme Scharnhäuser Park wurde im Konsens mit der unteren Naturschutzbehörde die natürliche Sukzession auf der formellen Ebene auf das Jahr der Erhebungen zum Ausgleichsprogramm Scharnhäuser Park gesetzt, die weitere natürliche Entwicklung beim Ausgleich angerechnet und Maßnahmen umgesetzt, um Freizeitnutzung in ökologisch wertvollen Bereichen einzugrenzen.



### 3.1.6.3. Rechtsrahmen

Vor der inhaltlichen Diskussion der Zwischennutzungen, entsprechend den vorherigen Ausführungen, ist zu klären, in welchem Rechtsrahmen bewegt bzw. bewegten sich die Projekte. Insbesondere das Baugesetzbuch wurde in den Jahren 1992 bis 2023 mehrfach modifiziert.

#### Öffentliches Recht - Planungsrecht

Militärische Liegenschaften unterliegen gemäß § 37 und § 38 BauGB für ihre Nutzungsdauer dem Fachplanungsrecht des Bundes. Das bedeutet, dass die Liegenschaften der kommunalen Planungshoheit entzogen sind. Zur Überführung in zivile Nutzungen bedarf es somit einer Entwidmung oder Freigabe (ab 01.01.2013 Rückgabe) der militärischen Fläche durch die Bundesvermögensanstalt (ab 01.01.2005 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)).

<sup>227</sup> Vgl. Esslinger Zeitung, „Polizei räumt Wagenburg im Körschtal“, in: *Esslinger Zeitung* 1997 (06.05.1997).

<sup>228</sup> Vgl. Institut für Bodenmanagement (IBoMa), Stadtforschung, Planung, Bodenordnung, Wertermittlung, „Temporäre Nutzungen als Bestandteil des modernen Baulandmanagements“ S. 19

Ab dem Zeitpunkt der Freigabe unterliegt die Liegenschaft der Planungshoheit der Gemeinde, die in der Folge ein Flächennutzungsplanänderungsverfahren einleitet (aus einer Sonderbaufläche militärische Nutzung wird zivile Nutzungsfläche) und bedarfsabhängig in die Bebauungsplanung einsteigt. Verfahrenabhängig ergeben sich in der Folge verschiedene Fallkonstellationen:

<b>Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes</b>	
Qualifizierter Bebauungsplan	§ 30 Abs. 1 BauGB
Vorhabenbezogener Bebauungsplan	§ 30 Abs. 2 BauGB
Einfacher Bebauungsplan	§ 30 Abs. 3 BauGB
Bebauungsplan der Innenentwicklung	§ 13a BauGB
Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren	§ 13b BauGB <sup>229</sup>
<b>Vorhaben im Geltungsbereich eines in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes</b>	
Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung	§ 33 BauGB
<b>Vorhaben im unbeplanten Bereich</b>	
Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile	§ 34 BauGB
Bauen im Außenbereich	§ 35 BauGB

Tabelle 12: Planungsrechtliche Möglichkeiten zur Realisierung von Zwischennutzungen<sup>230</sup>

#### - **Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes**

Hat die Gemeinde bereits einen Bebauungsplan aufgestellt, so bieten sich an Möglichkeiten:

Zulassung einer Ausnahme von den Festsetzungen: Die Zulassung von Ausnahmen von den Bebauungsplanfestsetzungen ist möglich, wenn die Ausnahmen „*in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind*“ (§ 31 Abs. 1 BauGB). Diese Konstellation wird die Ausnahme sein.

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes: Befreiungen von den Bebauungsplanfestsetzungen sind möglich, wenn „*die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und ...*“ (§ 31 Abs. 2 BauGB). Als Befreiungsgrund kommt in der Regel nur § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB „*die Abweichung städtebaulich vertretbar ist ...*“ in Betracht. Dabei kann von den Festsetzungen befreit werden, wenn die Grundzüge

<sup>229</sup> Befristung: Förmliche Einleitung bis 31.12.2022. Satzungsbeschluss bis 31.12.2024. Am 18.07.2023 hat das BVerwG in der Rechtssache 4 CN 3.22 den § 13b BauGB als unionrechtswidrige Rechtsvorschrift beurteilt.

<sup>230</sup> Vgl. Braun, *Zwischennutzung*.S. 81

der Planung nicht berührt werden. Die Grundzüge der Planung werden jedoch in der Regel bei einer Befreiung bzw. Abweichung für eine Zwischennutzung von der festgesetzten Art der Nutzung im Bebauungsplan berührt. Demzufolge gilt nach höchstrichterlicher Rechtsprechung, dass die Zulassung einer Befreiung nur lediglich eine Randkorrektur der Planung herbeiführen soll.<sup>231</sup> Das heißt, eine Zwischennutzung kann im Wege einer Befreiung zugelassen werden, wenn nach einer klar begrenzten Zeit der Zwischennutzung wieder der ursprüngliche Zustand hergestellt werden kann und sie in ihrer Laufzeit das städtebauliche Umfeld nicht unwiederbringlich verändert hat. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt, da es sich nur um eine vorübergehende Zurücksetzung fortgeltender Festsetzungen handelt. Die Grundzüge der Planung treten dabei zeitweilig in den Hintergrund, ohne ihre Geltungskraft zu verlieren. Diese Art von Befreiung ist nicht möglich, wenn die Zwischennutzung nur eine Zwischenstation für eine ganzheitliche Neuordnung ist.<sup>232</sup>

Änderung bzw. Neuaufstellung des Bebauungsplanes (§1 Abs. 3 BauGB). Diese Möglichkeit wird auf Grund des Verfahrensaufwandes die Ausnahme bleiben.

Weiter wurde vom Bundesgesetzgeber mit § 9 Abs. 2 BauGB i. d. F. des BauROG 2004 die Möglichkeit geschaffen, befristete oder nur bedingt zulässige Nutzungen im Bebauungsplan zu treffen:

*„Im Bebauungsplan kann in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur*

- 1. für einen bestimmten Zeitraum zulässig oder*
- 2. bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind.“*

Hierbei müssen die Festsetzungen hinreichend bestimmt sein. Somit können Nutzungen bedingt auflösend, das heißt nur für einen bestimmt definierten Zeitraum zulässig oder bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sein. Im Gegensatz zur bedingten Auflösung kann bei einer aufschiebenden Auflösung kein genauer Zeitpunkt zur Dauer von Zwischennutzungen genannt werden und

---

<sup>231</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, *Zwischennutzungen und Nischen im Städtebau als Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung* S. 97

<sup>232</sup> Vgl. Gerd Schmidt-Eichstaedt (Hg.), *Die Genehmigungsfähigkeit von Zwischennutzungen nach Bauplanungsrecht und nach Bauordnungsrecht. Ergänzende Studie im Rahmen des ExWoSt-Forschungsvorhabens Ergänzende Studie im Rahmen des ExWoSt-Forschungsvorhabens „Zwischennutzungen und Nischen im Städtebau als Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung“*, Berlin 2008 S. 13 ff.

kann damit offener und flexibler in den Festsetzungen bestimmt werden.<sup>233</sup> Weiterhin soll bereits neben einer temporären Nutzung auch die Folgenutzung bestimmt und festgesetzt werden. Um eine mögliche Behinderung durch die Zwischennutzung im Hinblick auf die Realisierung der Folgenutzung auszuschließen, gilt es beide Nutzungen aufeinander abzustimmen. Darüber hinaus setzt die Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB die Einhaltung des jeweiligen Rechtsrahmens des BauGB voraus. Um zeitlich befristete Nutzungen festsetzen zu können, müssen laut § 9 Abs. 1 BauGB „städtebauliche Gründe“ gegeben sein.<sup>234</sup>

Abschließend sind noch zu benennen: Regelungen durch Städtebauliche Verträge gemäß § 11 BauGB und öffentlich-rechtliche Verträge gemäß § 54 ff. VwVfG.

Der Städtebauliche Vertrag wird in § 11 BauGB definiert und stellt entweder eine öffentlich-rechtliche, im Sinne der §§ 54 ff. VwVfG, oder privatrechtliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer oder Nutzer dar.<sup>235</sup> Dabei können insbesondere die Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch den Vertragspartner auf eigene Kosten (§ 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) sowie die Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, insbesondere die Grundstücksnutzung, auch hinsichtlich einer Befristung oder Bedingung (...) (§ 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Gegenstand eines städtebaulichen Vertrags sein.

Eine weitere Vertragsform auf dem Gebiet des öffentlichen Rechts kann durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gemäß § 54 VwVfG begründet werden. Dabei handelt es sich um eine zweiseitige und einvernehmliche Handlungsform zwischen der Verwaltung und dem Bürger.

In der praktischen Anwendung stoßen Städtebauliche Verträge auf Grund der Gebote der Angemessenheit und des Kopplungsverbots an ihre Grenzen.<sup>236</sup>

---

<sup>233</sup> Vgl. Schmidt-Eichstaedt, *Die Genehmigungsfähigkeit von Zwischennutzungen nach Bauplanungsrecht und nach Bauordnungsrecht*. S. 8 ff.

<sup>234</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, *Zwischennutzungen und Nischen im Städtebau als Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung*. S. 96

<sup>235</sup> Vgl. Braun, *Zwischennutzung*. S. 88

<sup>236</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, *Zwischennutzungen und Nischen im Städtebau als Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung*. S. 35

- **Vorhaben im Geltungsbereich eines in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes**

Ist ein Bebauungsplanaufstellungsverfahren eingeleitet, so ist Rechtsgrundlage § 33 BauGB. Im Rahmen des § 33 BauGB sind Vorhaben analog den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu beurteilen. Ausnahmen und Befreiungen finden keine Anwendung, da der Gesetzgeber mit dem § 9 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit des temporären Baurechts geschaffen hat. Die Möglichkeit einer temporären Zulässigkeit der Zwischennutzung kann somit im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geschaffen werden.

- **Vorhaben im unbeplanten Bereich (§ 34 BauGB, § 35 BauGB)**

Da militärische Konversionsflächen nur selten dem unbeplanten Innenbereich zugeordnet werden können – ihr Kennzeichen ist militärische Nutzung und Bildung eines eigenen Ortsteils – ist eine nichtmilitärische Folgenutzung bauplanungsrechtlich in der Regel nicht zulässig. Somit wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Jedoch besteht die Möglichkeit für die Gemeinde, Vorhaben im unbeplanten Innenbereich über den § 34 Abs. 3, 3a oder 4 BauGB zuzulassen. Dabei kann die Gemeinde durch Satzung die Grenzen für im Zusammenhang bebauter Ortsteile neu festlegen (Klarstellungssatzung, § 34 Abs. 4 Nr. 1), bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen und dem Innenbereich zuordnen (Entwicklungssatzung, § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB) oder einzelne Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbeziehen (Abrundungssatzung, § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB).

Weitere kommunale Praxis, zur Vermeidung aufwendiger Planverfahren, ist die Duldung.

Hierbei kann die Baurechtsbehörde im Rahmen ihrer Ermessensausübung eine an sich planungsrechtlich unzulässige Nutzung unter bestimmten Bedingungen für einen bestimmten Zeitraum dulden.<sup>237</sup> Hierzu bestehen zwei Handlungsmöglichkeiten:

1. die passive Duldung, ein juristisch fragwürdiges Nicht-Handeln der Behörde;

---

<sup>237</sup> Vgl. Schmidt-Eichstaedt, *Die Genehmigungsfähigkeit von Zwischennutzungen nach Bauplanungsrecht und nach Bauordnungsrecht*. S.10

2. eine Zusicherung im Sinne des § 38 VwVfG: Zusage oder widerruflicher Duldungsverwaltungsakt (aktive Duldung).

Darüber hinaus besteht die Option, vorhandene bauliche Anlagen durch einen zeitlich befristeten Duldungsvertrag in Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde vor einer potenziellen Nutzungsuntersagung zu schützen und somit eine Errichtung einer temporären Nutzung zu gewähren. Demzufolge muss die Beendigung der Zwischennutzung nach Ablauf der Duldungsfrist zugesichert und gewährleistet sein.<sup>238</sup>

Befinden sich die Liegenschaften im Außenbereich, so sind freiräumliche Folgenutzungen i. d. R. zulässig und bauliche Folgenutzungen unzulässig. Als Ausnahmen gelten hierbei die in § 35 Abs. 1 BauGB aufgeführten „privilegierten Vorhaben“ sowie die in § 35 Abs. 2 BauGB „Sonstigen Vorhaben“ als zulässige Vorhaben im Außenbereich, „wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist (...)“.

Jedoch fallen militärische Anlagen oder Bahnanlagen, die für eine Zwischennutzung geeignet wären, nicht unter die in § 35 Abs. 4 BauGB genannten Bauwerke. Damit liegen dort keine Tatbestandsvoraussetzungen des § 35 Abs. 4 BauGB für die Zulässigkeit einer Zwischennutzungen vor.<sup>239</sup>

## **Öffentliches Recht - Bauordnungsrecht**

Es ist zu differenzieren zwischen baugenehmigungsfreien und baugenehmigungspflichtigen Nutzungen. Voraussetzung für die Baugenehmigung ist immer die bauplanungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit. Die Baugenehmigung wird regelmäßig mit einer zeitlichen Befristung versehen. So werden sowohl dauerhafte Nachnutzungen gesichert, als auch Berufungsfälle bei kritischen Zwischennutzungen eingeschränkt.

Gemäß § 34 BauGB kann eine vereinfachte Baugenehmigung für Vorgaben, die sich innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile befinden, erteilt werden. Dabei ist die Aufstellung eines Bebauungsplans keine Voraussetzung, wie dies im Falle des § 9 Abs. 2 BauGB

---

<sup>238</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, *Zwischennutzungen und Nischen im Städtebau als Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung*. S. 97

<sup>239</sup> Vgl. Schmidt-Eichstaedt, *Die Genehmigungsfähigkeit von Zwischennutzungen nach Bauplanungsrecht und nach Bauordnungsrecht*. S. 11

notwendig ist. Darüber hinaus kann gemäß § 34 Abs. 3a BauGB „*vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 im Einzelfall abgewichen werden, (...)*“.<sup>240</sup>

Insgesamt zielt das Bauordnungsrecht darauf ab, dass „die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen“, durch eine Befreiung keinesfalls gefährdet werden dürfen.

So erlaubt beispielsweise § 56 Abs. 2 Nr. 4 LBO Abweichungen „*zur praktischen Erprobung neuer Bau und Wohnformen im Wohnungsbau*“, wenn diese mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.<sup>241</sup>

Ferner können Ausnahmen nach § 56 Abs. 4 LBO zugelassen werden:

1. *bei Gemeinschaftsunterkünften, die der vorübergehenden Unterbringung oder dem vorübergehenden Wohnen dienen,*
2. *bei baulichen Anlagen, die nach der Art ihrer Ausführung für eine dauernde Nutzung nicht geeignet sind oder die für eine begrenzte Zeit aufgestellt werden (Behelfsbauten),*
3. *bei kleinen, Nebenzwecken dienenden Gebäuden ohne Feuerstätten, wie Geschirrhütten,*
4. *bei freistehenden anderen Gebäuden, die allenfalls für einen zeitlich begrenzten Aufenthalt bestimmt sind, wie Gartenhäuser, Wochenendhäuser oder Schutzhütten.*

Zusammenfassend ist eine Befreiung sowohl im Bauplanungsrecht als auch im Bauordnungsrecht die einfachste Möglichkeit für die Zulassung von Zwischennutzungen auf vorhandenem Bauland und/oder in vorhandenen baulichen Anlagen.<sup>242</sup>

## **Privates Recht**

Neben dem dargestellten öffentlichen Recht kommen weitere zivilrechtliche Regelungen zur Anwendung.

---

<sup>240</sup> Vgl. Braun, *Zwischennutzung* S. 90

<sup>241</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, *Zwischennutzungen und Nischen im Städtebau als Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung*. S. 98

<sup>242</sup> Vgl. Schmidt-Eichstaedt, *Die Genehmigungsfähigkeit von Zwischennutzungen nach Bauplanungsrecht und nach Bauordnungsrecht*. S. 26

- **Gebrauchsüberlassungsverträge**

Unter Gebrauchsüberlassungsverträgen sind sämtliche Verträge unterzuordnen, die eine Übertragung von Nutzungsrechten beinhalten (bspw. Miet- oder Pachtverträge). Solche Verträge sind übliche Instrumente zur Realisierung von Zwischennutzungen. Allerdings unterscheidet sich ein solcher Vertrag von den üblichen Mietverträgen. Er beinhaltet in der Regel genaue Angaben zur Nutzungsart und Nutzungsdauer (meist befristet mit kurzer Kündigungsfrist), zur Höhe des Mietpreises, zur Haftung und zu weiteren Verpflichtungen für den Mieter.<sup>243</sup>

- **Gestattungsvereinbarungen**

Eine Sonderform sind Gestattungsvereinbarungen. Sie sind in der Regel öffentlich-rechtliche Verträge zwischen einer Kommune und einem privaten Grundstückseigentümer. Dies kommt häufig zur Anwendung, wenn der Fläche eine temporär öffentliche Nutzung zugefügt wird und die Kommune selbst als Zwischennutzer des Grundstücks auftritt. Dabei wird die Verkehrssicherheit auf die Kommune übertragen.<sup>244</sup>

- **Pflegeverträge**

Eine weitere Art Zwischennutzungen vertraglich zu regeln sind die sogenannten Pflegeverträge. Hierbei können auf kommunalen Freiflächen Pflegemaßnahmen auf bestimmte Privatpersonen, Vereine oder Verbände übertragen werden. Auf diese Weise kann eine kostenlose Nutzung, wie beispielsweise ein Nachbarschaftspark, gestattet werden.<sup>245</sup>

Letztendlich spielt die Ausgestaltung der jeweils angewandten Verträge eine wichtige Rolle bei der Umsetzung von Zwischennutzungen. Daher ist es essentiell, die Vertragsinhalte an die Art der Zwischennutzung anzupassen und die Zielvorstellungen zusammen mit den Akteuren genau zu definieren.

---

<sup>243</sup> Vgl. Institut für Bodenmanagement (IBoMa), Stadtforschung, Planung, Bodenordnung, Wertermittlung, „Temporäre Nutzungen als Bestandteil des modernen Baulandmanagements“. S. 36

<sup>244</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, *Zwischennutzungen und Nischen im Städtebau als Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung*. S. 99

<sup>245</sup> Vgl. Braun, *Zwischennutzung* S.94

### 3.1.6.4. Zwischennutzungen im Scharnhäuser Park

Für den Scharnhäuser Park gab es kein Zwischennutzungskonzept. Anfragen waren Einzelfallentscheidungen. Als Beurteilungsbasis wurde zum Projektstart die Siegerarbeit der Überarbeitungsphase des städtebaulichen Ideenwettbewerbes (1993) und später der städtebauliche Rahmenplan Scharnhäuser Park (1995) herangezogen. Weitere Grundlagen waren Erfahrungswerte von Siedlungserweiterungen der vergangenen Jahrzehnte. Die Entscheidungen waren fachlich begründet. Eine Ex-post Auswertung der Entscheidungen erfolgte nicht.

Die ermöglichten bzw. unterbundenen Zwischennutzungen sind im Einzelnen:

#### Instrumentalisierte Zwischennutzungen

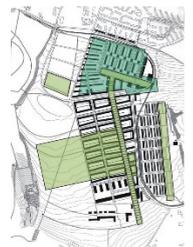
##### - **Athletendorf der Leichtathletikweltmeisterschaft 1993 in Stuttgart**

Zum Projektbeginn im Jahr 1993 wurde die Kaserne als Athletendorf der Leichtathletikweltmeisterschaft in Stuttgart genutzt (Marketing I Image).<sup>246</sup> Diese Nutzung fand vor der Endwidmung der militärischen Liegenschaft statt. Bei der Nutzung handelt es sich somit um eine Sonderform der Zwischennutzung, der „zivilen Mitbenutzung“. Das Gelände befand sich zu diesem Zeitpunkt noch im Besitz der Bundesrepublik Deutschland. Die „zivile Mitbenutzung“ war mit der Stadt Ostfildern abgestimmt, war aber außerhalb ihrer hoheitlichen Zuständigkeit.

Mit dieser attraktiven temporären Nutzung wurde versucht, den Standort im öffentlichen Bewusstsein bekannt zu machen.

Ein uneingeschränktes Betreten des Geländes für die Allgemeinheit war während der Weltmeisterschaft aus Sicherheitsgründen zwar nicht möglich, gleichwohl wurde signalisiert: ein über Jahrzehnte exterritoriales Areal verändert sich.

Einschränkend bleibt festzuhalten, dass es aus Gründen der Verkehrssicherheitspflicht weitere Jahre dauerte, bis das Gelände für die Allgemeinheit frei zugänglich gemacht werden konnte. Entsprechend hoher Resonanz erfreuten sich die regelmäßigen Führungen durch die Geisterstadt „Nellingen Barracks“ sowie spätere Führungen durch die Baustellen.<sup>247</sup>



<sup>246</sup> Vgl. Esslinger Zeitung, „Kaserne wurde hochgepäppelt“, in: *Esslinger Zeitung* 1993 (11.08.1993).

<sup>247</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.7.4: Formelle und informelle Beteiligung Scharnhäuser Park – Stadtteilspaziergänge.

- **Landesgartenschau 2002**

Landesgartenschauen werden gerne als Motor der Stadtentwicklung eingesetzt (Marketing / Image, Strategie / Stadtplanung, Identifikation / Akzeptanz, Ökonomie).

Daueranlagen und temporäre Nutzungen entstehen abgestimmt auf das städtebauliche Konzept. Als strategisches Instrument sind diese Nutzungen dann besonders geeignet, wenn die Stadt selbst Zwischennutzer ist, Dauereinrichtungen geschaffen werden können und dass temporäre Event grundsätzlich positiv besetzt ist. Die Landesgartenschau 2002 wurde dazu genutzt, sämtliche Grüninfrastrukturen im Vorgriff auf die künftige Bebauung zu realisieren. Sie war strategisches Instrument zur Forcierung der Maßnahmenentwicklung Scharnhäuser Park. Weiter wurde dieses inszenierte Ereignis genutzt, um Akzeptanz für den neuen Stadtteil zu schaffen. Eigene Erfahrungen in zahlreichen Bürgerdialogen zeigen: Neues wird skeptisch betrachtet; lernt man Neues in positiver Inszenierung kennen, verändert sich häufig die Einstellung.

Neben den öffentlichen Grüninfrastrukturen (Baumhain, Landschaftstreppe, Stadtteilspielflächen, Schrebergärten) wurden weitere Infrastrukturen und Nutzungen langfristig etabliert (Bürgergärten, Kinderaktivwerkstatt, Kunstinstallationen, Event: Flammende Sterne) und über Verträge gesichert. Mittelfristig freie Baufelder wurden als Baumschule (Straßenbäume etc.) genutzt. Den rechtlichen Rahmen für die Grüninfrastrukturen bildeten verschiedene Bebauungspläne. Die zusätzlichen Nachnutzungen, die sich zwar ins städtebauliche Konzept einfügten, aber nicht in ihrer Nutzung als langfristig gedacht waren, wurden über Baugenehmigungen (so weit notwendig), öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Verträge gesichert.

Instrumentalisierte Zwischennutzungen		
	Athletendorf	Landesgartenschau 2002 / Flammende Sterne
Marketing / Image	+Internationales Publikum	+Event
Soziale Netzwerke	+öffentliche Aufmerksamkeit	+Gesamtstädtische Teilnahme
Strategie / Stadtplanung		+Daueranlagen - Baumhain - Landschaftstreppe - Östl. Freizeitanlage - Stadtteilspielplätze - Trendsportfeld - Kunst
Identifikation / Akzeptanz	+zivile Nutzung	+Temporäre Anlagen - Bürgergärten - Kinderaktivwerkstatt - Kindergarten - Kunst - Event: Flammende Sterne
Ökonomie	+Partielle Infrastrukturaufwertung	+Daueranlagen
Zeitraum	1993	2002 / 2002 ff

Tabelle 13: Übersicht instrumentalisierte Zwischennutzung, Eigene Darstellung 2018

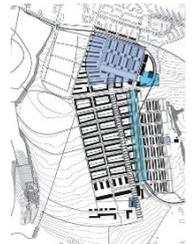
## Determinierte Zwischennutzungen

- **Stadtteilrathaus, Versammlungsräume, Kindergärten, Wohnen, Räume der Sanierungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH**

Umnutzung der Amerikanischen Schule als Stadtteilrathaus, Versammlungsräume, Kindereinrichtungen, kostengünstiger Wohnraum (Soziales Netzwerk/ Identifikation/ Akzeptanz).<sup>248</sup>

Neue Bürger belebten ab 1994 die Bestandsgebäude (ehemalige Offizierswohnungen). Diese nur teilsanierten Offizierswohnungen wurden mit einem der Gesamtstadt angepassten Sozialschlüssel als Wohnraum zur Verfügung gestellt (s. a. Flüchtlingsunterkünfte) Infrastrukturneubauten waren noch nicht realisiert.

Gleichwohl wurde das politische Ziel verfolgt, jeder neue Bewohner sollte vor Ort die notwendigen Infrastrukturen für seine aktuellsten Bedürfnisse finden. Temporär belebt wurde im Nordosten das Areal der ehemaligen Amerikanischen Schule (heute der Neubau der Grund- und Hauptschule). Es erfolgte eine Investition auf



<sup>248</sup> Vgl. Esslinger Zeitung, „Treffs sollen nun den Park beleben“, in: *Esslinger Zeitung* 1994 (07.10.1994); Vgl. Stuttgarter Nachrichten, „Scharnhäuser Park soll keine Schlafstadt werden“ 1994 (07.10.1994).

Zeit (Kindereinrichtungen, Versammlungsräume, Stadtteilrathaus). Parallel zu dieser Investition wurde die erste Kinderdauereinrichtung (Neubau im Bestandsbereich) realisiert und der Wettbewerb für die Grund- und Hauptschule vorbereitet.<sup>249</sup>

Im selben Zeitfenster wurde im Fliegerhorst das ehemalige Eingangsgebäude mit Nutzungen der Sanierungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH bis 2002 belegt (heute: Gastronomie und Büronutzung).

Ab 2004 erfolgte die temporäre Nutzung einer Ausstellungshalle der Landesgartenschau als weiterer temporärer Kindergarten (Nutzungsdauer bis 2014). Als weitere temporäre Folgenutzung bis 2016 diente die Halle als Flüchtlingsunterkunft. Die rechtlichen Sicherungen erfolgten im Rahmen von Baugenehmigungen (§ 34 Abs. 1 BauGB).

- **Lagerhallen**

Wartungshallen für Panzer und LKWs längs der Nord-Süd-Erschließung eignen sich für anspruchslöse Nutzungen (Ökonomie).

Diese Bestandsbauten wurden nicht renoviert und ohne Anbindung an technische Infrastruktur partiell kurzfristig geduldet. Eine umfangreiche Vermietung war zur Startphase des Projektes nicht möglich. Das Gelände war weiterhin eine „closed area“ (Standssicherheit).

- **Flüchtlingsunterkünfte**

Der Scharnhäuser Park als Kopie der Sozialstruktur der Gesamtstadt (Marketing / Image, Soziale Netzwerke, Identifikation / Akzeptanz).

Vor der Erstbelegung der Offizierswohnungen wurde ein Belegungsschlüssel basierend auf Daten der Gesamtstadt ermittelt. Dieser Schlüssel war Maßstab im ersten Drittel der Aufsiedlung des Areals. Kritische Projekte sollten nicht die Gesamtmaßnahme gefährden.

Der Projektstart 1992 war politisch begleitet von der Grenzöffnung nach Osten und dem Balkankrieg. Die hieraus resultierende Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum wurde in den historischen Stadtteilen unter Ausschluss des Scharnhäuser Parks gelöst.

---

<sup>249</sup> Vgl. Kapitel 2.2.2: Scharnhäuser Park – Zeitgleiche ...

Diese Alleinstellung des Scharnhäuser Parks war gegen Ende der Realisierungsphase nicht mehr gegeben. Der Scharnhäuser Park war ein Teil der Gesamtstadt und erfüllte auch diese Aufgabe.

Eine ehemalige Ausstellungshalle der Landesgartenschau wurde nach der Zwischennutzung als Kindergarten, zwischen 2014 und 2016 als Flüchtlingsunterkunft genutzt. Weiter wurde im Bereich der östlichen Grün- / Freizeitnutzung 2017 befristet auf zehn Jahre Planungsrecht für eine Flüchtlingsunterkunft geschaffen (§ 9 Abs. 2 BauGB). Der anschließende Rückbau auf die ursprünglichen Grün- / Freizeitnutzungen ist über einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Die Nutzung Flüchtlingsunterkunft wurde erst 2023 umgesetzt.

Determinierte Zwischennutzung - Ermöglichte Zwischennutzungen				
	Stadtteilrathaus / ... Kindergärten	Wohnen	Lagerhallen	Flüchtlinge
Marketing/ Image	+Identifikation	+Stadtgesellschaft		
Soziale Netzwerke	+Servicecenter +Multifunktionsräume +Kindergärten	+ Entschärfung auf dem Wohnungsmarkt	+Kontrolle	+ Gleichstellung mit anderen Stadtteilen
Strategie/ Stadtplanung				
Identifikation/ Akzeptanz	+Servicecenter +Multifunktionsräume +Kindergarten	+Pioniere		
Ökonomie	+Bau / Unterhalt	+ Refinanzierung	+Miete	
Zeitraum	1994-1998 / 1994-1998, 2004-2014	1994ff	1993-1996	2014-2016 2017-2027

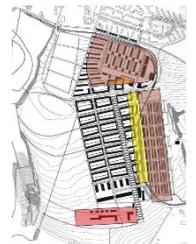
Tabelle 14: Übersicht determinierte Zwischennutzung, Eigene Darstellung 2018

## Ungeplante Zwischennutzung

### - **Untersagte Zwischennutzungen Wohnen**

Nicht jede Bausubstanz, obwohl weiterverwertbar, ist gewünscht (Image, Stadtplanung).

Unmittelbar nach der Wettbewerbsentscheidung (Überarbeitung 1993) war eine Abwägung zwischen der städtebaulichen Vision und dem Erhalt von Wohnraum notwendig. Ist das „Grüne Rückgrat“ (Baumhain, Landschaftstreppe) des neuen



Stadtteils für die Entwicklung dieser Stadterweiterung von so hoher Bedeutung, dass der Rückbau von Wohnraum gerechtfertigt ist?

Dieser Rückbau (zwei von 22 Geschößwohnungsbauten) gelangte nie in das Bewusstsein der Öffentlichkeit. Noch vor dem Öffnen des Geländes für die Allgemeinheit wurden diese Bestandsbauten rückgebaut. Die heutige intensive Nutzung des „Grünen Rückgrates“ durch die Bewohner bestätigt dieses Vorgehen.

- **Einzelhandel**

Ist die Sicherung der Nahversorgung einer neuen Siedlung wesentlicher als das städtebauliche Konzept mit seiner Zielsetzung einer kompakten belebten urbanen Mitte (Strategie / Stadtplanung)?

Notwendige Infrastrukturen am falschen Ort können sich leicht verfestigen, insbesondere dann, wenn es private Infrastrukturen sind, die von einer breiten Öffentlichkeit genutzt werden. Die temporäre Nutzung von Werkhallen durch Discounter etc. wurde untersagt. Die erste, im künftigen Stadtgefüge richtig platzierte Nahversorgung war bereits projektiert (Inbetriebnahme 1998).

Heute befinden sich die Betriebe der Nahversorgung sowie weitere private wie öffentliche Infrastrukturen im Zentrum des Scharnhäuser Parks.

- **Natürliche Sukzession**

Vor dem Hintergrund der zeitlichen Dimension der Entwicklung des Scharnhäuser Parks wurde das Konversionsgelände in seiner ökologischen Wertigkeit 1994 bilanziert und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf der formellen Ebene auf das Jahr der Erhebungen zum Ausgleichsprogramm Scharnhäuser Park gesetzt, die weitere natürliche Entwicklung beim Ausgleich angerechnet und Maßnahmen umgesetzt, um die Freizeitnutzung in ökologisch wertvollen Bereichen einzugrenzen.

- **Illegale Zwischennutzung**

Manche Nutzer eignen sich Räume rechtswidrig an (Image).

In den Jahren 1996 und 1997 besetzte die Wagenburg „Planlos“ zeitweise den Scharnhäuser Park. Da diese Nutzung nicht zur Stabilisierung des Gebietes beigetragen hätte, vielmehr negative Tendenzen verstärkt hätte, entschied sich die Stadt

gegen eine temporäre Duldung.<sup>250</sup> Im anschließenden Rechtsstreit wertete das Verwaltungsgericht Stuttgart das beabsichtigte Vorgehen der Stadt, Beschlagnahmung der Wagen, als rechtswidrig.<sup>251</sup> Der Verwaltungsgerichtshof Mannheim bestätigte das beabsichtigte Vorgehen der Verwaltung. Anfang Mai 1997 wurde die Wagenburg „Planlos“ unter Polizeieinsatz geräumt und die Fahrzeuge beschlagnahmt.<sup>252</sup>

Ungeplante Zwischennutzung				
	Wohnen	Einzelhandel	Illegale Nutzung	Nat. Sukzession
Marketing / Image			- Negatives Image	
Soziale Netzwerke			- Negatives Image	
Strategie / Stadtplanung	- Lage	- Lage	- Negatives Image	
Identifikation / Akzeptanz			- Negatives Image	
Ökonomie			- Folgekosten	- Folgekosten
Zeitraum	1994	1993 ff.	1996-1997	1993 ff.

Tabelle 15: Übersicht ungeplante Zwischennutzung, Eigene Darstellung 2018

### 3.1.6.5. Zwischenfazit - Einzelfallentscheidungen

Bewusst gesetzte Zwischennutzungen können einen wichtigen Beitrag bei der nachhaltigen Entwicklung von Konversionsflächen leisten und Impulse in der Stadtentwicklung setzen. Sie werten durch eine temporäre Gestaltung nicht nur das Image der Flächen auf, sondern tragen auch zur Festigung städtebaulicher Strukturen bei. Es ist daher von Bedeutung, von Anfang an gewünschte und geplante Zwischennutzungen in das Gesamtkonzept der städtebaulichen Planungen zu integrieren.

Eine Herausforderung bei der Realisierung von Zwischennutzungen sind die zeitintensiven Planungs- und Genehmigungsverfahren. Der Gesetzgeber schaffte zwar 2004 mit der Novellierung des Baugesetzbuches die Möglichkeit, Baurecht auf Zeit festzusetzen und damit auch die förmliche Umsetzung temporärer Nutzungen planungsrechtlich zu erleichtern. Allerdings ist diese Möglichkeit aufgrund des hohen Verwaltungsaufwandes gegenüber der meist kurzlebigen Zwischennutzung eher theoretischer Natur. In der kommunalen Praxis findet die rechtliche Umsetzung häufig im Rahmen von Duldungs- und Mietverträgen statt. Diese, im Scharnhäuser Park erfolgreich angewandten Instrumente, ermöglichen, Zwischennutzungen direkt in Abstimmung mit den Akteuren vor Ort zu definieren und mit geringem Kosten- und Verwaltungsaufwand zu regeln.

<sup>250</sup> Vgl. Esslinger Zeitung, „Wagenburg "Planlos" muß weg“, in: *Esslinger Zeitung* 1996 (10.07.1996).

<sup>251</sup> Vgl. Esslinger Zeitung, „Gericht schützt Wohnraum“, in: *Esslinger Zeitung* 1996 (24.08.1996).

<sup>252</sup> Vgl. Esslinger Zeitung, „Polizei räumt Wagenburg im Körschtal“.

### **Maßnahmen, Verfahren, Strategien und Aktivitäten, die sich bewährt haben:**

- **Athletendorf, Landesgartenschau, Flammende Sterne:** Das Kasernenareal wurde mit diesen Zwischennutzungen in der Öffentlichkeit positiv besetzt und bekannt. Die gesamte grüne Infrastruktur wurde im ersten Drittel der Stadtteilentwicklung realisiert. Dem ökonomischen Risiko erheblicher Infrastrukturvorfinanzierungen steht der Marketingerfolg gegenüber.
- **Stadtteilrathaus, Versammlungsräume, Kindergarten:** Diese teilweise mit den Bürgern entwickelten Themen schafften Identifikation mit dem neuen Stadtteil. Der neue Stadtteil hatte, wenn auch zunächst nur temporär, seine eigenen Infrastrukturen.
- **Wohnen:** Zwanzig Geschosswohnungsbauten gingen in Dauernutzung über. Zehn der zwanzig erhaltenen Geschoßwohnungsbauten aus dem städtischen Besitz wurden saniert und vermietet. Die Belegung erfolgte über einen aus der Gesamtstadt generierten Sozialschlüssel. Die ersten Bewohner des neuen Stadtteils waren die Pioniere im Scharnhauser Park.
- **Illegales Wohnen:** Zur Vermeidung eines Imageschadens wurden illegale Wohnversuche unterbunden.
- **Temporäre Einzelhandelsnutzung:** Einzelhandel an städtebaulich nicht verträglichen Orten wurde ebenfalls unterbunden. Dies förderte die Einzelhandelsnutzung im gewünschten zentralen Bereich. Vor Bezug der ersten Neubauten war die Einzelhandelsversorgung am integrierten Standort gesichert.

### **Maßnahmen, Verfahren, Strategien und Aktivitäten, die kritisch zu werten sind:**

- **Zwischennutzungskonzept:** Die Entscheidungen über Zwischennutzungen waren Einzelfallentscheidungen mit den politischen Unwägbarkeiten von Einzelfallentscheidungen. Basis war der städtebauliche Rahmenplan.

Die Bindungsmöglichkeit der politischen Entscheidungen an ein vom Gemeinderat beschlossenes Zwischennutzungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bestand zum Maßnahmenstart Scharnhauser Park nicht. Erst mit dem Baugesetzbuch 1998 wurde diese Möglichkeit im § 1 Abs. 5 Nr. 10 BauGB geschaffen.

Im Rückblick sind keine Fehlentscheidungen festzustellen.

### **3.1.7. Partizipation**

Es ist zu unterscheiden zwischen formellen Beteiligungsverfahren im Rahmen von Satzungs- und Planfeststellungsverfahren sowie informellen Beteiligungsverfahren. Bei den informellen Beteiligungsverfahren erfolgt eine zusätzliche Differenzierung zwischen gesamtstädtischen Verfahren und Verfahren auf der Stadtteilebene. Diese zusätzliche Differenzierung ist der Implementierung eines neuen Stadtteils in die Stadtgesellschaft sowie dem langen Maßnahmenverlauf und den sich in dieser Zeit gewandelten Ansprüchen an die Partizipation geschuldet.

Die informellen Verfahren wurden im Maßnahmenverlauf optimiert und auf den Scharnhäuser Park fokussiert. Von Bedeutung war die Verfahrensoptimierung für den „Stadtentwicklungsprozess 2020“ der Stadt Ostfildern im Jahr 2006 (nicht Teil dieser Arbeit).

### 3.1.7.1. Stand der Forschung

Formelle Beteiligungsverfahren finden sich bereits in alten Bauordnungen. Die Bauordnung Württemberg von 1872 regelte bereits das Planerfordernis, die öffentliche Auslegung und die Behandlung der vorgebrachten Einwendungen durch die Gemeindegremien.<sup>253</sup> In zunehmend differenzierter Form haben diese gesetzlichen Regelungen Bestand bis zum heutigen Baugesetzbuch.

Die Geschichte der informellen Beteiligungsverfahren in Deutschland geht bis in die 1970er Jahre zurück. In der Stadtplanung entstanden die ersten Planungszellen in der Quartiersplanung. Als Reaktion auf das Scheitern der ersten Flächensanierungen<sup>254</sup> am Widerstand der Bevölkerung wurden externe Institute als „Anwälte der Bürger“ beauftragt, um im Miteinander konsensuale Lösungen zu erarbeiten. Über viele Jahre blieb es bei vereinzelt Insellösungen. Zum Maßnahmenstart des Scharnhäuser Park waren informelle Bürgerbeteiligungen noch weitgehend ein Experimentierfeld.

Im Laufe der 1990er Jahre wandelte sich das Bild. Die mangelnde Akzeptanz von Großprojekten (Stuttgart 21 etc.), die Energiewende (Windkraftanlagen) etc. sowie die zunehmende Politikverdrossenheit waren Auslöser für den Anstieg von Beteiligungsprozessen. Ab 2010 gaben sich einige Städte wie Heidelberg „Leitlinien zur Beteiligung“<sup>255</sup> und fassten „Vorhabenlisten“<sup>256</sup> für Beteiligungsverfahren.

Die Zahl der Beteiligungsverfahren nahm stark zu. Mittlerweile sind erste Projekte evaluiert. Es gibt zahlreiche positive wie gescheiterte Beteiligungsprozesse. Mindeststandards guter Beteiligung, die im Bundestag diskutiert wurden, sind u. a. von der „Allianz Vielfältige Demokratie“<sup>257</sup> entwickelt. Diese von der „Allianz vielfältige Demokratie“ entwickelten Grundsätze sind:

- „Gute Bürgerbeteiligung lebt von der Bereitschaft zum Dialog, ...
- Gute Bürgerbeteiligung beachtet die Themen, die Akteure und die Rahmenbedingungen, ...
- Gute Bürgerbeteiligung braucht klare Ziele und Mitgestaltungsmöglichkeiten, ...

<sup>253</sup> Vgl. *Bauordnung Württemberg, 1872* 06.10.1872.

<sup>254</sup> Vgl. Jansen, *Untersuchung des Strukturwandels innenstadtnaher Altbauquartiere am Beispiel Bremen Ostertor*.

<sup>255</sup> Stadt Heidelberg, *Leitlinien für mitgestaltende Bürgerbeteiligung in der Stadt Heidelberg*, Heidelberg 2012 / 2015.

<sup>256</sup> Stadt Heidelberg, *Vorhabenliste, Vorhaben und Projekte der Stadt Heidelberg* 13. Februar 2020, Heidelberg 2020.

<sup>257</sup> Allianz Vielfältige Demokratie (Hg.), *Qualität von Bürgerbeteiligung: zehn Grundsätze mit Leitfragen und Empfehlungen*, Gütersloh 2017.

- Gute Bürgerbeteiligung beginnt frühzeitig und verpflichtet alle Beteiligten, ...
- Gute Bürgerbeteiligung braucht ausreichende Ressourcen, ...
- Gute Bürgerbeteiligung ermöglicht vielfältige Mitwirkung, ...
- Gute Bürgerbeteiligung erfordert die gemeinsame Verständigung auf Verfahrensregeln, ...
- Gute Bürgerbeteiligung braucht eine sorgfältige und kompetente Prozessgestaltung, ...
- Gute Bürgerbeteiligung basiert auf Transparenz und verlässlichem Informationsaustausch, ...
- Gute Bürgerbeteiligung lernt aus Erfahrung, ...<sup>258</sup>

### 3.1.7.2. Definition – Partizipation

Es gibt keine allgemeinverbindliche Definition von Partizipation (Bürgerbeteiligung). Weit gefasst ist jede Form des unmittelbaren Mitwirkens der Bürger an Entscheidungsprozessen Partizipation. Es ist zu unterscheiden zwischen formellen und informellen Verfahren.

#### Formelle Beteiligungsverfahren

Die formellen Beteiligungsverfahren sind eine primär informative Beteiligungsform. Die Planungsziele sind weitgehend definiert, die Beteiligten – Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstige Träger öffentlicher Belange - sind aufgefordert, Anregungen und Bedenken vorzubringen, die dann von einem politisch legitimierten Gremium z. B. im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Das Format der Beteiligung ist in Teilen vom Gesetzgeber durch Fachgesetze vorgegeben. Fachgesetze im Sinne dieser Arbeit sind das „Bundesbaugesetz (BauGB)“, die „Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO BW)“ das „Personenbeförderungsgesetz (PBefG)“ und das „Landesverwaltungsverfahrensgesetz (LVwVfG)“.

#### Informelle Beteiligungsverfahren

Informelle Bürgerbeteiligungen sind alle Verfahren, die nicht gesetzlich geregelt sind. Sie sind dialogorientierte und kollaborative Verfahren in vielfältigen Formaten. Heutiger Einsatz informeller Beteiligungsverfahren erfolgt, um eine breite Akzeptanz für (strittige) Vorhaben zu schaffen, Empfehlungen zu konkreten Vorgehen zu generieren und um Ent-

---

<sup>258</sup> Allianz Vielfältige Demokratie, *Qualität von Bürgerbeteiligung: zehn Grundsätze mit Leitfragen und Empfehlungen*. S. 5 ff.

scheidungen vorzulagern, die dann durch ein demokratisch legitimiertes Gremium übernommen werden können. Format, Art, Inhalt und Zeitfenster der Beteiligung sowie den Teilnehmerkreis setzt der Veranstalter.

### 3.1.7.3. Rechtsrahmen

Im Rahmen der formellen Beteiligungsverfahren geben Fachgesetze und die Kommunalverfassung die Beteiligungsregeln vor. Neben den formellen Beteiligungsformen haben in den letzten Jahrzehnten informelle Beteiligungsformate an Bedeutung gewonnen. Auf kommunaler Ebene entscheidet der Gemeinderat über die Art und Umfang der informellen Bürgerbeteiligung.

#### Formelle Beteiligungsverfahren

Die für diese Arbeit wesentlichen Fachgesetze sind

- **Bundesbaugesetz:**

§ 3 BauGB: Regelung der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung der Bauleitplanverfahren. Während im § 3 Abs. 1 BauGB die Art und Weise der Beteiligung und der Zeitpunkt der Kommune überlassen wird, macht der § 3 Abs. 2 BauGB Vorgaben über Inhalt, Art der Veröffentlichung und Dauer der Beteiligung. Im § 4 BauGB finden sich entsprechende Regelungen für die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg:**

§ 55 LBO BW: Regelung der Nachbarbeteiligung im Rahmen von Bauanträgen und Vorhaben nach dem „Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)“, soweit diese nicht bereits nach den Regeln des BauGB erfolgt ist.
- **Personenbeförderungsgesetz i. V. m. § 72 ff. Landesverwaltungsverfahrensgesetz:**

§ 28 PBefG: Betriebsanlagen für Straßenbahnen dürfen nur gebaut oder geändert werden, wenn der Plan vorher festgestellt ist sowie der Hinweis auf die §§ 72 bis 78 (LVwVfG) zu Verfahrensregeln für das Planfeststellungsverfahren.

Die seit 1992 vollzogenen Novellierungen der Fachgesetze können im Zusammenhang mit dem Kapitel Partizipation vernachlässigt werden, da es während der Realisierungszeit der Entwicklungsmaßnahme Scharnhäuser Park zum Format der Öffentlichkeitsbeteiligung keine grundsätzlichen Änderungen gab.

## Informelle Beteiligungsverfahren

Gesetzliche Vorgaben für die informelle Bürgerbeteiligung in Stadtentwicklungs- und Stadtplanungsprozessen auf Bundes- und Landesebene gibt es nur indirekt. Eine Handreichung zum Umgang mit Bürgerbeteiligungen gibt das „Gesetz über die dialogische Bürgerbeteiligung (DBG)“ des Landes Baden-Württemberg. Weiter wurden in den Bundesländern Leitfäden für die Bürgerbeteiligung entwickelt. Beispiele sind:

- „Leitfaden für eine neue Planungskultur“<sup>259</sup> des Staatsministeriums Baden-Württemberg oder
- „Bürgerbeteiligung im Städtebau“<sup>260</sup> des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr.

Auf kommunaler Ebene haben einige Städte Satzungen zu Verfahrensregelungen für Bürgerbeteiligungen erlassen. Beispiele sind:

- „Leitlinien zur mitgestaltenden Bürgerbeteiligung in der Stadt Heidelberg“<sup>261</sup> oder
- „Bürgerbeteiligungssatzung“<sup>262</sup> der Gemeinde Weyarn.

Wesentlich ist, dass die Entscheidungen über die Ergebnisse - bei den formellen wie informellen Beteiligungsverfahren - immer in der Hand der gewählten Entscheidungsträger liegen. Die informellen Beteiligungsverfahren sind ein inhaltlicher Austausch mit dem Ziel, Ideen zu sammeln und einer Verständigung auf ein Ergebnis als Diskussionsgrundlage für die politischen Entscheidungen.

Die Verfahren in der Stadt Ostfildern erfolgten im Rahmen von maßnahmenbezogenen Gemeinderatsbeschlüssen.

### 3.1.7.4. Formelle und informelle Beteiligung Scharnhäuser Park

#### Formelle Beteiligungsverfahren

In der Entwicklungsmaßnahme Scharnhäuser Park wurden keine Bebauungsplanverfahren gemäß § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) und § 13a BauGB (Bebauungspläne der

---

<sup>259</sup> Staatsministerium Baden-Württemberg, *Leitfaden für eine neue Planungskultur*, Stuttgart 01.03.2014.

<sup>260</sup> Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, *Bürgerbeteiligung im Städtebau. Ein Leitfaden* "o. J."

<sup>261</sup> Stadt Heidelberg, *Leitlinien für mitgestaltende Bürgerbeteiligung in der Stadt Heidelberg*.

<sup>262</sup> Stadt Weyarn, „Bürgerbeteiligungssatzung“, <<https://www.gemeinde-weyarn.de/wp-content/uploads/2021/07/Buergerbeteiligungssatzung.pdf>>, letzter Zugriff 17.12.2023.

Innenentwicklung) durchgeführt. In den klassischen Verfahren nach dem BauGB (Flächennutzungsplanänderungsverfahren, über zwanzig Bebauungsplan- und Änderungsverfahren, Beschluss der Entwicklungssatzung) fanden in den ersten Verfahrensschritten (§ 3 Abs. 1 BauGB) jeweils Bürgerdialoge vor Ort statt. Die zweiten Verfahrensschritte (§ 3 Abs. 2 BauGB) erfolgten in klassischer Form mittels Auslegung. Eine Veröffentlichung im Internet erfolgte in der Stadt Ostfildern ab 2006.

Die Beteiligung der Behörden fand gemäß § 4 BauGB statt. Darüber hinaus fand eine erste Beteiligung (Screening) der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange bereits im Rahmen der Entwicklung des Rahmenplanes Scharnhäuser Park statt.

Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur Stadtbahn fanden in den betroffenen Stadtteilen zusätzlich vorgezogener Bürgerdialoge statt.

### **Informelle Beteiligungsverfahren**

#### **- Ebene Stadt Ostfildern**

Das Leitbild zur Entwicklung der Konversionsmaßnahme Scharnhäuser Park und die Grundlagen für den Städtebaulichen Ideenwettbewerb wurden in Klausurtagungen des Gemeinderates abgestimmt. Die erste Beteiligung der Stadtgesellschaft erfolgte mit Informationsveranstaltungen zum Wettbewerbsergebnis (12.09. - 29.09.1992). Hierbei wurde die Maßnahme als solche nicht zur Diskussion gestellt. Diskutiert wurden Fragen der Entwicklungsperspektiven der historischen Stadtteile. Die überarbeiteten Wettbewerbsergebnisse wurden in einer öffentlichen Versammlung am 18.05.1993 erneut zur Diskussion gestellt.

Die Landesgartenschau wurde in öffentlichen Sitzungen des Gemeinderates beraten, aber erst mit dem Wettbewerbsergebnis in der Stadtgesellschaft Ostfilderns diskutiert.

Eine breite Beteiligung fand zur Stadtbahnverlängerung statt. Hier waren zusätzlich zwei historische Stadtteile direkt betroffen.

## - **Ebene Scharnhauser Park**

Die Beteiligungsprozesse im Scharnhauser Park wurden proaktiv ausgeführt. Die informellen Verfahren wurden mit dem Büro Weeber + Partner „Institut für Stadtplanung und Stadtforschung, Stuttgart - Berlin“ entwickelt und durch das Büro moderiert.<sup>263</sup> Angepasst an die jeweiligen Verfahrensinhalte wurden zusätzlich zu den Neubürgern Stakeholder der Stadtgesellschaft (Vertreter der Ortskirchen und Sportvereine, Vertreter aus der Wirtschaft etc.) geladen, die über Direktansprachen gewonnen wurden. Über die Presse wurde die gesamte Stadtgesellschaft Ostfilderns zur Teilnahme eingeladen. Versucht wurde, möglichst viele soziale Schichten und Menschen in verschiedenen Lebenszyklen zu erreichen. Der Teilnehmerkreis war während des gesamten Prozesses offen.

Die wesentlichen Herausforderungen waren:

- Wie wandele ich eine negative Grundhaltung gegenüber einem neuen Stadtteil in der Stadtgesellschaft Ostfilderns in eine positive Haltung?
- Wie definiere ich die Gestaltungsspielräume bei einem vorgegebenen städtebaulichen Rahmenkonzept?
- Wie halte ich das Interesse an der Maßnahme dauerhaft aufrecht?

Methodisch wurde an Bausteinen in der Beteiligung verwendet:

### **Forum Scharnhauser Park**

Wie implementiere ich in eine Stadt mit ca. 28.000 Einwohnern, die das Ergebnis der Gebietsreform von 1975 ist und aus vier Gemeindeteilen besteht, einen neuen Stadtteil mit ca. 9.000 Einwohnern?

Die gewonnenen Stakeholder und engagierte Bürger wurden in die Diskussion möglicher Handlungsfelder auf gesamtstädtischer Ebene und in die Entwicklung von Teilaspekten der Entwicklungsmaßnahme eingebunden. Die Stakeholder bildeten auch die Multiplikatoren für die Gesamtstadt.

---

<sup>263</sup> Vgl. Weeber+Partner, „Bürgerbeteiligung Scharnhauser Park Ostfildern“, <[https://www.weeberpartner.de/files/520\\_Ostfildern\\_ScharnhauserPark\\_Plakate.pdf](https://www.weeberpartner.de/files/520_Ostfildern_ScharnhauserPark_Plakate.pdf)>, letzter Zugriff 17.12.2023.

Beispielhaft diskutierte Maßnahmen und deren Realisierung sind die temporäre Nutzung von Einrichtungen der militärischen Vornutzung als Zweigstelle des Rathauses, als Kindergärten und Versammlungsräume sowie die Entwicklung des Nutzungsprofils des Stadthauses.

Das Forum Scharnhäuser Park profilierte sich zum Kern der Bürgerbeteiligung, als bürgerliche Denkfabrik. Im Laufe der Entwicklung wurde die personelle Besetzung des Forums sukzessive ergänzt mit Bürgern des neuen Stadtteils. Auch beschränkte sich die Diskussion nicht ausschließlich auf die reale Entwicklung. So wurden beispielsweise in Kooperation mit der Universität Stuttgart neue Instrumente erprobt im „Quartierszenario Ostfildern Scharnhäuser Park 2030“, einer imaginären Zukunft des Scharnhäuser Parks.<sup>264</sup>

### **Stadtteilspaziergänge**

Bis 1992 waren die Nellingen Barracks exterritoriales Gebiet. Einmal im Jahr, am Tag der offenen Tür, war das Areal für die Allgemeinheit zugänglich. Der Verkehrssicherungspflicht geschuldet blieb das Areal nach Abzug der amerikanischen Streitkräfte weitere Jahre eine „closed area“. Um Offenheit und Akzeptanz für die Maßnahme zu schaffen, wurden regelmäßig Führungen mit Bürgern und Fachleuten zunächst durch die „Geisterstadt“, dann über die Baustellen durchgeführt. Die Stadtteilspaziergänge fanden einen sehr hohen Zuspruch.

### **Anwalt der Bürger, Jour fixe, Stadtteilzeitschrift**

Am 2. November 1992 wurde die Flagge der Vereinigten Staaten von Amerika eingeholt. Ab 1994 bezogen die ersten Bewohner die Bestandsbauten im Norden des neuen Stadtteils Scharnhäuser Park. Anfang 1996 begannen die ersten Neubaumaßnahmen auf dem Gelände. Die ersten Bewohner, die Pioniere im Scharnhäuser Park, mussten über Jahre mit Provisorien leben. Die Erschließung des Stadtteils wurde neu orientiert, Infrastrukturen, Handels- und sonstige Dienstleistungseinrichtungen waren erst in der Planung oder im Entstehen, das eigene Umfeld wurde umgebaut, ständig änderte sich die Erreichbarkeit der Wohnung. Was fehlte waren ständige Informationsupdates. Ein Mitarbeiter der Verwaltung wurde zum Ansprechpartner / „Anwalt der Bürger“, feste „Jour fixe“ wurden eingerichtet und ab 1998 wurde eine Stadtteilzeitschrift als Informationsschrift und Mitteilungsblatt für

---

<sup>264</sup> Vgl. Johann Jessen, „Quartierszenario Ostfildern Scharnhäuser Park 2030“, in: *disP - The Planning Review* 41 (2005), S. 36-49.

verschiedene Initiativen im Stadtteil aufgelegt. Ein Bürgerverein gründete sich und ist seit dem Jahr 2000 ein eingetragener Verein „Die SchaPanesen e. V.“.

### **Aktionen**

Jeder Bürger hat andere Eignungen. Gemeinsam wurden im Bestandsbereich an Modellen grüne Höfe entwickelt und realisiert. Eine Bauherrengemeinschaft verwirklichte individuellen Wohnungsbau im Bereich „Zwischen den Zeilen“ und eine Seniorengruppe Geschosswohnungsbau westlich der Landschaftstreppe. Ein Teil der Showgärten der Landesgartenschau 2002 wurden zu Bürgergärten und werden von den Neubürgern gepflegt.

### **Landesgartenschau**

Die Landesgartenschau Ostfildern 2002 war nicht nur ein wesentlicher Baustein für die Stadtteilentwicklung und den Städtebau im Scharnhauser Park. Sie war für viele Bürger der historischen Stadtteile der Anlass, sich mit dem neuen Stadtteil auseinanderzusetzen. Das Großevent bedurfte der Mitwirkung aller Bürger, Vereine, Kirchen etc. Ab der Wettbewerbsentscheidung fand ein intensiver Dialog mit allen interessierten Bürgern der Stadt statt. Das Interesse der Bürgerschaft spiegelt die große Teilnehmerzahl an Baustellenführungen während der Bauzeit der Anlagen der Landesgartenschau wider.

### **SchaPanesen e. V.**

Aus einer der Dialogplattformen gründete sich auf Eigeninitiative der Teilnehmer der eingetragene Verein „Die SchaPanesen e. V.“, der heute für eine Vielzahl an Aktivitäten im Scharnhauser Park steht.<sup>265</sup> Beispielhaft sind dies: Flohmärkte, Groovietie Night, Theater SchaPanack etc.

### **Vernetzung**

Die Teilnahme der planenden Verwaltung an den Veranstaltungen war gesetzt. Die so gegebene enge Vernetzung ermöglichte es, zeitnah auf mögliche Irritationen in der Bevölkerung zu reagieren. Auch wurde so Vertrauen geschaffen. Die Neubürger kannten ihre Ansprechpartner.

---

<sup>265</sup> Vgl. Bürgerverein(t) im Scharnhauser Park, „Die SchaPanesen e.V.“, <<https://schapanesen.de/>>, letzter Zugriff 17.12.2023.

### 3.1.7.5. Zwischenfazit - Von der reaktiven zur proaktiven Partizipation

Die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß den rechtlichen Vorgaben. Darüber hinaus wurde das Konzept Scharnhäuser Park (Rahmenplan, diverse Gutachten etc.) frühzeitig mit allen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

#### **Maßnahmen, Verfahren, Strategien und Aktivitäten, die sich bewährt haben:**

Der Prozess der informellen Beteiligung ist auf zwei Ebenen zu betrachten:

##### - **Ebene Stadt Ostfildern - Implementierung eines neuen Stadtteils in die Stadt**

Auf gesamtstädtischer Ebene wurde die Bürgerschaft erst nach der Wettbewerbsentscheidung zum Scharnhäuser Park informiert. Diese Beteiligung erfolgte in einem in den 1990er Jahren üblichen Rahmen: Vorstellung der Arbeiten und Begründung der Wettbewerbsentscheidung.

Eine Grundsatzdiskussion fand in den politischen Gremien statt, nicht mit der Bürgerschaft. Gleichwohl wurde die interessierte Stadtgesellschaft in die Beteiligungsprozesse im Stadtteil Scharnhäuser Park eingebunden.

Auch wenn dieses Vorgehen Stand 2023 zu hinterfragen ist, insbesondere im Hinblick auf die Akzeptanz in der Stadtgesellschaft, so ist maßnahmenbezogen festzustellen, dass das Vorgehen erfolgreich war. Die hohe Identifikation der Bewohner mit dem Scharnhäuser Parks, die gebaute Realität und die nicht eingetretenen negativen Folgen für die historischen Stadtteile bestätigen das Vorgehen ab den 1990er Jahren.

Das Fehlen dieses gesamtstädtischen Dialogs würde Stand 2023 möglicherweise zum Scheitern des Projektes führen. Dies legen die Case-Studies aus Baden-Württemberg in dem Beitrag „Dialog-orientierte Bürgerbeteiligung und Bürgerentscheide“<sup>266</sup> von Prof. Dr. Frank Brettschneider nahe.

Der Setzung eines inhaltlichen Diskussionsrahmens für einen gesamtstädtischen Dialog kommt dabei besondere Bedeutung zu. Auf diese Vertiefung wird in dieser Arbeit verzichtet, da sie keinen Einfluss auf das Gesamtergebnis haben wird.

---

<sup>266</sup> Vgl. Jörg Sommer (Hg.), *Kursbuch Bürgerbeteiligung #4*, Berlin 2021.

- **Ebene Stadtteil Scharnhäuser Park - Bau des neuen Stadtteils Scharnhäuser Park**

Anders als auf gesamtstädtischer Ebene war im Scharnhäuser Park der Bürgerdialog gesetzt. Auch wurde themenabhängig die gesamte Stadtgesellschaft zur Teilnahme aufgefordert und gezielt Stakeholder in die Prozesse integriert. Ziele waren Ideen zur inhaltlichen Füllung des städtebaulichen Rahmens zu gewinnen sowie Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft in der Stadtgesellschaft Ostfilderns (die Defizite der ersten Beteiligungsschritte waren erkannt) und bei den Neubürgern zu schaffen. Hierzu wurden Dialogplattformen auf unterschiedlichen Niveaus und Ebenen angeboten. Zusätzlich gab es einen festen Ansprechpartner für die Neubürger.

Aus einer dieser Dialogplattformen gründete sich der eingetragene Verein „Die SchaPanesen e. V., der heute für eine Vielzahl an Aktivitäten im Scharnhäuser Park steht.<sup>267</sup>

Die Bewohner des Scharnhäuser Parks zeichnen heute ein überwiegend positives Bild ihres Stadtteils. Dies spiegeln Aussagen wie „ruhige Wohlfühloase, gutes Wohngebiet, qualitatives Leben im Grünen etc.“, die im Rahmen einer vertiefenden Untersuchung des Scharnhäuser Parks von Bürgern gemacht wurden.<sup>268</sup> Eine untergeordnete Anzahl an negativen Aussagen bezieht sich primär auf den Pflegezustand, auf ein anderes Architekturverständnis etc.

Insgesamt kann der Beteiligungsprozess, trotz der aufgezeigten Defizite zum Maßnahmenstart, als erfolgreich gelten. Die Bürgerdialoge und frühzeitige Abstimmung mit den Beteiligten Behörden und den Trägern öffentlicher Belange führten zu sehr kurzen Rechtsverfahren. Der Scharnhäuser Park ist als sechster Stadtteil von der Stadtgesellschaft Ostfilderns akzeptiert und wird vielfach genutzt. Die Bürger im Scharnhäuser Park zeichnen ein positives Bild des Stadtteils. Die hohe Identifikation der Bewohner des Scharnhäuser Parks mit ihrem Stadtteil zeigt sich beispielhaft an einem Bebauungsplanänderungsverfahren aus dem Jahr 2014 (Bebauungsplan Scharnhäuser Park Teil 5 - 2. Änderung), in dem, entgegen den ersten Überlegungen der Kommunalpolitik, auf Wunsch der dortigen Bewohner verschärfte gestalterische Regeln gesetzt wurden. Man fühlt sich als etwas Besonderes und möchte dies erhalten.

---

<sup>267</sup> Vgl. Bürgerverein(t) im Scharnhäuser Park, „Die SchaPanesen e.V.“.

<sup>268</sup> Vgl. Ganser, *Vertiefende Evaluierung des Konversionsprojektes Scharnhäuser Park - Stadt Ostfildern 2015*. S. 25 f; Vgl. Ganser, *Vertiefende Evaluierung des Konversionsprojektes Scharnhäuser Park - Stadt Ostfildern Ergänzungserhebung und -analyse 2016*. S. 30 f.

### 3.1.8. Ökologische Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit wird in diesem Kapitel auf **ökologische Nachhaltigkeit** reduziert. Diese Sonderstellung erfährt die ökologische Nachhaltigkeit, da umfangreiche ökologische Themen im Scharnhäuser Park zum Maßnahmenstart gesetzt wurden. Auch würde ein Teil der gesetzten ökologischen Nachhaltigkeitsthemen bei Integration in die anderweitig fachlich fokussierten Kapitel in ihrer Bedeutung zurückgesetzt. Die im Folgenden behandelten Nachhaltigkeitsthemen sind: „Flächennutzung“, „Baustoffrecycling“, „Erdmassenmanagement, Altlasten, Kampfmittel“, „Regenwassermanagement“, „Energiemanagement“ und „Mobilität“.

Der Start der Konversionsmaßnahme Scharnhäuser Park fiel in die Zeit, in der Umweltbelange zunehmend an Bedeutung gewannen. Aufbauend auf dieser Haltung wurden folgende ökologisch wirksamen Themen gesetzt:

- Rückführung verbrauchter Flächen in den Naturkreislauf und deren Aufwertung;
- Reduzierung des Flächenverbrauchs durch Wiedernutzung von verbrauchten Flächen und Nutzungsverdichtung bei gleichzeitig reduzierter Flächenversiegelung;
- Rückführung von Niederschlagswasser in den Naturhaushalt;
- Wiederverwendung von Erdaushub und Baumaterialien;
- Verringerung der Kohlendioxid-Emission durch umweltverträgliche Energiegewinnung und reduziertem Energieverbrauch bei der Gebäudenutzung;
- Reduzierung von Verkehrswegen.

Die soziale und ökonomische Nachhaltigkeit sowie räumliche und ästhetische Aspekte der Nachhaltigkeit sind in den thematisch fokussierten Kapiteln mitdiskutiert.

- **Soziale Nachhaltigkeit** ist im Rahmen der Kapitel 3.1.3: Dichte (Nachbarschaft etc.), 3.1.4: Architektonische und Städtebauliche Qualität (Wohnungsgemeinschaft / typologische Vielfalt / qualitative Vielfalt) und 3.1.7: Partizipation (Netzwerke, etc.), diskutiert.<sup>269</sup>
- **Ökonomische Nachhaltigkeit** ist im Rahmen der Kapitel 3.1.6: Zwischennutzung (temporäre Weiternutzung von Gebäuden, Landesgartenschau etc.) und 3.1.9:

---

<sup>269</sup> Vgl. Kapitel 3.1.3: Dichte (Nachbarschaft etc.); 3.1.4: Architektonische und Städtebauliche Qualität (Wohnungsgemeinschaft / typologische Vielfalt / qualitative Vielfalt); 3.1.7: Partizipation (Netzwerke, etc.).

Maßnahmenmanagement Scharnhauser Park (Organisationsstruktur, Finanzierung des Gesamtprojektes etc.) diskutiert.<sup>270</sup>

- **Räumliche und ästhetische Aspekte der Nachhaltigkeit** sind im Rahmen der Kapitel 3.1.1: Städtebau und 3.1.4: Architektonische und Städtebauliche Qualität diskutiert.<sup>271</sup>

---

<sup>270</sup> Vgl. Kapitel 3.1.6: Zwischennutzung (temporäre Weiternutzung von Gebäuden, Landesgartenschau etc.); 3.1.9: Maßnahmenmanagement Scharnhauser Park (Organisationsstruktur, Finanzierung des Gesamtprojektes etc.).

<sup>271</sup> Vgl. Kapitel 3.1.1: Städtebau; 3.1.4: Architektonische und Städtebauliche Qualität.

### 3.1.8.1. Stand der Forschung

Die ökologischen Folgen unserer Lebens- und Wirtschaftsweise werden seit den 1980er Jahren intensiver diskutiert. Der Beginn der Nachhaltigkeitsdiskussion kann auf die Veröffentlichung des Brundtland-Berichts 1987 (Our Common Future) datiert werden.<sup>272</sup> Der Brundtland-Bericht ist eine Veröffentlichung der 1983 gegründeten „Weltkommission für Umwelt und Entwicklung“ der Vereinten Nationen („Brundtland-Kommission“). Aufgabe der „Brundtland-Kommission“ war, als Sachverständigenrat einen Bericht zu den Perspektiven einer langfristig angelegten umweltverträglichen globalen Entwicklung zu erarbeiten.

Der Bericht ist für seine Definition des Begriffs „nachhaltige Entwicklung“ bekannt. „Dauerhafte Entwicklung ist eine Entwicklung, die die Bedürfnisse der Gegenwart befriedigt, ohne zu riskieren, dass künftige Generationen ihre eigenen Bedürfnisse nicht befriedigen können.“<sup>273</sup> Das Besondere daran war, dass der Bericht auf das Wirkungsgefüge zwischen verschiedenen Problemfeldern (Umweltverschmutzung, Bevölkerungsentwicklung etc.) aufmerksam machte und nicht mehr in isolierten Betrachtungsfeldern verhaftet blieb.

Im Rahmen der Habitat II – Konferenz (Second United Nations Conference on Human Settlements) wurde das Handlungsfeld Siedlungsentwicklung behandelt. Thematisiert wurde die Siedlungsentwicklung in vielfacher Hinsicht: Stoffströme, Flächeninanspruchnahme, gleichwertige Lebensbedingungen etc. Dabei bezieht die Habitat Agenda räumliche und ästhetische Aspekte als Grundlage für Lebensqualität mit ein.<sup>274</sup>

In den folgenden Unterkapiteln werden die jeweiligen Handlungsmöglichkeiten entsprechend dem Stand der Forschung der jeweiligen Fachschalen dargelegt.

### Sukzession, Eingriffs- / Ausgleichsregelung, Umweltverträglichkeit

Eine formale Sonderstellung nimmt das Thema „Sukzession, Ausgleich, Umweltverträglichkeit“ ein. Für Pläne und Programme existiert in Deutschland seit 2004 ein an die strategische Umweltprüfung (SUP) und die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) angelehntes

<sup>272</sup> Vgl. United Nations World Commission on Environment, Development, *Our Common Future* 04.08.1987.

<sup>273</sup> Susanna Agnelli, *Unsere gemeinsame Zukunft. D. Brundtland-Bericht d. Weltkommission für Umwelt u. Entwicklung*, Greven 1987., S. 46

<sup>274</sup> Vgl. UNITED NATIONS, „United Nations Conference on Human Settlements. Habitat II“, <<https://documents-dds-ny.un.org/doc/UNDOC/GEN/G96/025/00/PDF/G9602500.pdf?OpenElement>>, letzter Zugriff 17.12.2023. § 30, S. 19

Prüfverfahren. Hierbei werden die Umweltauswirkungen von Planungswerken ermittelt und bewertet, um diese dann in die Planungsentscheidung einfließen zu lassen.

## Flächennutzung

Zur Erreichung einer nachhaltigen Flächennutzung gibt es eine Vielzahl an quantitativen wie qualitativen Handlungsmöglichkeiten.

Quantitative Handlungsmöglichkeiten sind:

- Flächensparendes Bauen,
- Kompakte Stadtentwicklung,
- Bündelung von Infrastrukturf lächen,
- Flächenrecycling,
- Nutzungsmischung,
- Verkehrssparende Siedlungsstrukturen.

Qualitative Handlungsmöglichkeiten sind:

- Wohnumfeldverbesserungen,
- Ökologische Siedlungsaufwertung bei Neubauf lächen,
- Vermeidung der Zerschneidung von Flächen.<sup>275</sup>

Zur Förderung dieser Handlungsansätze steht in der Praxis eine Vielzahl an Instrumenten zur Verfügung:

- Grundsatzbeschlüsse zur Baulandentwicklung,
- Kommunales Flächenmanagement,
- Baulückenmanagement, Nachverdichtung etc.

In der wissenschaftlichen Diskussion sind aktuelle Ansätze:

- Flächenzertifikatehandel<sup>276</sup>,
- Baulandsteuer,
- Steuerliche Anreize etc.

---

<sup>275</sup> Vgl. Michael Scharp, „Nachhaltiges Bauen und nachhaltige Flächennutzung“, <[https://www.researchgate.net/publication/258791460\\_Nachhaltiges\\_Bauen\\_und\\_nachhaltige\\_Flachennutzung](https://www.researchgate.net/publication/258791460_Nachhaltiges_Bauen_und_nachhaltige_Flachennutzung)>, letzter Zugriff 17.12.2023.

<sup>276</sup> Vgl. Umweltbundesamt, „Modellversuch Flächenzertifikatehandel. Abschlußbericht“, <[https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/1410/publikationen/2019-10-02\\_texte\\_116-2019\\_modellversuch-flaechenzertifikatehandel.pdf](https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/1410/publikationen/2019-10-02_texte_116-2019_modellversuch-flaechenzertifikatehandel.pdf)>.

## **Baustoffrecycling**

Die Wiederverwertung von Baustoffen geht bis in die Frühzeit der Menschheit zurück. Als Beispiel der Neuzeit kann beispielsweise in Teilen die Trümmerräumungen der Nachkriegszeit gesehen werden. Heute werden ausgewählte mineralische Abfälle des Rückbaus oder der Sanierung von Gebäuden oder Flächen, aber auch von anderen industriellen Prozessen nach entsprechender Aufbereitung als Ersatzbaustoffe wiederverwertet. Sie tragen damit wesentlich zur Ressourcenschonung von z. B. Lava, Kies, Sand, Split etc. bei. Die Anforderungen an diese Baustoffe sind normiert. Hierbei variieren die Umweltanforderungen von Bundesland zu Bundesland.

Bodenaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch sind dabei die größten mineralischen Massenströme. Sie machen ungefähr 70 bis 80 Prozent des gesamten Abfallaufkommens in Baden-Württemberg aus.<sup>277</sup>

## **Erdmassenmanagement, Altlasten, Kampfmittel**

Bis in die 1990er Jahre war es üblich, Erdmassen auf Deponien zu entsorgen. Einzig geschützt war der Mutterboden. Ein Umdenken fand auf Grund der Verknappung der Depo-nieflächen und der Kostensteigerungen statt. Auslöser in der Region Stuttgart waren verschiedene Infrastruktur-Großprojekte im Raum Stuttgart: Messe Stuttgart, Stuttgart 21, Ausbau der A 8. Heute ist es Standard, Konzepte zum Umgang mit anfallenden Erdmassen zu entwickeln. Ziel ist dabei, die anfallenden Erdmassen im Rahmen der Maßnahme / des Projektes zu verwerten und, falls im Gebiet nicht möglich, den Mutterboden zur Bodenverbesserung an anderen Stellen zu nutzen.

## **Regenwassermanagement**

In den Jahrzehnten vor den 1990er Jahren war es in weiten Teilen der Bundesrepublik Standard, Schmutz- und Regenwasser in Mischkanalsystemen zusammen unterirdisch rasch abzuleiten. Der zunehmende Wasserverbrauch und der Rückgang der Grundwasserreserven führten zur kritischen Hinterfragung dieses Systems. Die zunehmenden Hochwasserspitzen hatten in den 1990er Jahren nachgeordnete, wenn auch zunehmende Bedeutung. Heute dominieren auf Grund aktueller Niederschlagsereignisse die Hochwasserspitzen die Diskussion.

---

<sup>277</sup> Vgl. Landesamt für Umwelt Baden-Württemberg, „Ersatzbaustoffverordnung“, <<https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/abfall-und-kreislaufwirtschaft/bauabfalle>>, letzter Zugriff 17.12.2023.

Regenwassernutzung hat zum Ziel, das Wasser zu versickern oder es verdunsten zu lassen, es temporär zwischen zu speichern, zu nutzen und / oder zeitverzögert in den Wasserkreislauf zurückzuführen. Hierzu sind verschiedene Möglichkeiten in der Anwendung. Die Regenwasserversickerung / -verdunstung erfolgt in der Fläche wie an und auf Gebäuden. Der Werkzeugkasten umfasst an Instrumenten:

In der Fläche:

- Flächenversickerung: Über offene begrünte oder durchlässige befestigte Flächen versickert das Oberflächenwasser in den Untergrund.
- Retentionsraumversickerung: Über eine Zwischenspeicherung in Teichen, Feuchtbiotopen etc. wird bei hohem Wasserstand der Überlauf in der Fläche versickert oder einer nahen Vorflut zugeführt.
- Muldenversickerung: Über flache Mulden wird das Niederschlagswasser direkt versickert.
- Rigolenversickerung: Über Kiespackungen, perforierte Rohre, etc. wird das Wasser in den Untergrund geleitet.
- Mulden-Rigolen-Versickerung: Hier werden die Vorteile zweier Systeme kombiniert.

An Gebäuden:

- Dach- und Fassadenbegrünung: Beide Möglichkeiten entlasten nicht nur die Kanalsysteme, sie tragen zur Luftreinhaltung bei, sind Hitzeschutz und sind ein potentieller Beitrag zur Erhöhung der Biodiversität. Bei der Dachbegrünung ist zu unterscheiden zwischen extensiver Begrünung (dünnschichtiger Aufbau mit geringem Pflegeaufwand) und intensiver Begrünung (Dachgärten).

Niederschlagswassernutzung:

- In temporären Speichermedien wird das Niederschlagswasser zur späteren Nutzung zwischengespeichert. Nutzungsmöglichkeiten sind Bewässerung und Grauwassernutzung im Haushalt.<sup>278</sup>

---

<sup>278</sup> Vgl. Umweltbundesamt, „Nachhaltiges Regenwassermanagement. Was tun mit dem Regenwasser?“, <<https://www.klimawandelanpassung.at/newsletter/kwa-nl21/kwa-nachh-regenwassermanagement>>, letzter Zugriff 06.04.2023.

In der aktuellen Diskussion fasst der Begriff „Schwammstadt“<sup>279</sup> die Handlungsoptionen zusammen.

Beispielhafte Umsetzungen auf nationaler Ebene finden sich im Rahmen der in dieser Arbeit untersuchten Maßnahmen. Weitere aktuelle Beispiele auf internationaler Ebene sind z.B. die „Active, Beautiful, Clean Waters (ABC Waters) Programme“ des Staates Singapur.<sup>280</sup> Technische Starkregenkanäle werden zu multifunktional nutzbaren Flächen umgebaut. Die Biodiversität und Wasserqualität werden durch das System verbessert. Auf europäischer Ebene wird in den „Watersquare Benthemplein“ in Rotterdam das Thema Wasser, abgestimmt auf unterschiedliche Regenereignisse, erlebbar gemacht. An regenarmen Tagen ist der Bereich eine Sport- und Spielfläche.<sup>281</sup>

## Energiemanagement

Der Energieverbrauch in Deutschland ist seit den 1990er Jahren gering rückläufig. Während der Wärmeverbrauch leicht gesunken ist, ist der Verbrauch für Kraftstoff und Strom nahezu konstant. Sektoral betrachtet, ist der Energieverbrauch in privaten Haushalten und im Bereich Verkehr gestiegen.<sup>282</sup> Den privaten Haushalten ist dabei ca.  $\frac{1}{3}$  des Gesamtenergieverbrauchs zuzurechnen.<sup>283</sup> Für Wärmeanwendungen in privaten Haushalten werden ca. 90 Prozent der Energie benötigt. Die Wärme wird dabei überwiegend von den Endverbrauchern selbst erzeugt. Hauptenergieträger in privaten Haushalten ist dabei Erdgas.<sup>284</sup>

Im Rahmen dieser Arbeit erfolgt eine Fokussierung auf die zentrale Wärmeversorgung. Bei Projekten der Größenordnung Scharnhäuser Park ist eine zentrale Wärmeversorgung heute üblich. Nicht unterschieden wird, ob es sich um kleinere, baublockbezogene Anlagen handelt oder um Anlagen, die einen ganzen Stadtteil versorgen. Die innovativen Konzepte sind für diese Arbeit von Bedeutung.

---

<sup>279</sup> bgmr Landschaftsarchitekten GmbH, „Schwammstadt. Wortmarke“ 2015, <<https://register.dpma.de/DPMAREgister/marke/register/3020152172062/DE>> 22.08.2015.

<sup>280</sup> Vgl. singaporeinfopedia, „Active, Beautiful, Clean Waters (ABC Waters) Programme“, <[https://eresources.nlb.gov.sg/infopedia/articles/SIP\\_2019-08-21\\_203240.html](https://eresources.nlb.gov.sg/infopedia/articles/SIP_2019-08-21_203240.html)>, letzter Zugriff 17.12.2023.

<sup>281</sup> Vgl. DE URBANISTEN, „Watersquare Benthemplein Rotterdam“, <<https://www.urbanisten.nl/work/benthemplein>>, letzter Zugriff 17.12.2023.

<sup>282</sup> Vgl. Umweltbundesamt, „Energie“, <<https://www.umweltbundesamt.de/daten/energie>>, letzter Zugriff 17.12.2023.

<sup>283</sup> Vgl. Umweltbundesamt, „Energieverbrauch nach Energieträgern und Sektoren“, <<https://www.umweltbundesamt.de/daten/energie/energieverbrauch-nach-energietraegern-sektoren#allgemeine-entwicklung-und-einflussfaktoren>>, letzter Zugriff 07.07.2022.

<sup>284</sup> Vgl. Umweltbundesamt, „Energieverbrauch für fossile und erneuerbare Wärme“, <<https://www.umweltbundesamt.de/daten/energie/energieverbrauch-fuer-fossile-erneuerbare-waerme#warmeverbrauch-und-erzeugung-nach-sektoren>>, letzter Zugriff 17.12.2023.

Die Ebene Baukörperorientierung und Kompaktheit der Baukörper werden nicht vertieft diskutiert. Der Städtebau setzt hier die Vorgaben. Ebenso bleibt der bauliche Wärmeschutz außen vor. Der Gesetzgeber definiert hier die Mindestanforderungen.

Die zunehmenden gesetzlichen Anforderungen an den Energieverbrauch haben in den letzten Jahrzehnten zu Innovationen mit unterschiedlichen Energiegewinnungssystemen, deren Koppelung sowie Energiespeichermöglichkeiten und deren Rückgewinnung geführt. In Ergänzung zu den in dieser Arbeit untersuchten Maßnahmen finden sich weitere Beispiele z. B. in der „Neuen Weststadt“ in der Stadt Esslingen mit dem Speichermedium „Grüner Wasserstoff“ für überschüssigen Strom<sup>285</sup>, dem „Energiebunker Wilhelmsburg“ in der Stadt Hansestadt Hamburg mit der Verknüpfung der Energieerzeugung aus Solarenergie, Biogas, Holzhackschnitzel und Abwärme aus Industriebetrieben<sup>286</sup> oder dem „Neckarpark“ in der Stadt Stuttgart, bei dem das städtische Abwassernetz als Hauptenergiequelle genutzt wird<sup>287</sup>.

## Mobilität

Stadt- und Verkehrsentwicklung haben sich in der Stadtbaugeschichte schon immer gegenseitig bedingt. In der jüngeren Geschichte zeigt sich eine besonders enge Verknüpfung. Einerseits wuchsen die Städte besonders dynamisch, in deren Folge wurden die Wege länger, andererseits hat sich die Transporttechnologie sehr schnell entwickelt und der Wohlstand hat stark zugenommen, so dass längere Wege ermöglicht wurden.

Mobilitätsdaten aus dem Jahr 2017 geben hier allgemeine Hinweise zum aktuellen Mobilitätsverhalten. Zentrale Aussagen im Ergebnisbericht „Mobilität in Deutschland“<sup>288</sup> sind:

- Zentrale Kenngrößen der Alltagsmobilität:
  - 85 Prozent der Menschen verlassen mindestens einmal am Tag das Haus, unabhängig vom Raumtyp und der Jahreszeit.

<sup>285</sup> Vgl. Stadt Esslingen, „ENERGIEVERSORGUNG IM QUARTIER Zukunftsweisend und effizient“, <<https://neue-weststadt.de/energiekonzept/#vernetzung-und-energiemanagement>>, letzter Zugriff 17.12.2023.

<sup>286</sup> Vgl. Hansestadt Hamburg, „Ein Monument der Energiewende Energiebunker Wilhelmsburg“, <<https://www.hamburg.de/efre/3120246/energiebunker/>>, letzter Zugriff 17.12.2023.

<sup>287</sup> Vgl. Projektträger Jülich | Forschungszentrum Jülich GmbH, „Neckarpark Stuttgart gewinnt Nahwärme und -kälte aus dem Abwasserkanal“, <<https://www.energiwendebauen.de/projekt/neckarpark-stuttgart-gewinnt-nahwaerme-und-kaelte-aus-dem-abwasserkanal>>, letzter Zugriff 17.12.2023.

<sup>288</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur, *Mobilität in Deutschland – MiD. Ergebnisbericht. BMVI, infas, DLR, IVT, infas 360. Bonn, Berlin, Bonn 2019.*

- Im Durchschnitt werden 3,7 Wege pro Tag von mobilen Personen zurückgelegt. Dabei ist der Zeitaufwand im Durchschnitt eine Stunde und 20 Minuten. Die Gesamtwegelänge beträgt dabei im Durchschnitt bei den mobilen Personen 46 Kilometer.
- Die Gründe, das Haus zu verlassen, ist dabei in allen Raumtypen ähnlich:
  - 34 Prozent sind berufsbedingte und ausbildungsbedingte Wege,
  - 30 Prozent sind Einkaufs- und private Erledigungswege,
  - 28 Prozent sind Freizeitwege,
  - 8 Prozent sind Begleitwege.
- Mobilitätsoptionen und ihre Nutzung:
  - Der Pkw-Besatz deutscher Haushalte beträgt im Durchschnitt 1,1 Pkw. Betrachtet man nur die Pkw-besitzenden Haushalte, sind es 1,4 Pkw. Familienhaushalte und hoher ökonomischer Status führen zu höherem Pkw-Besitz.
  - Auf nahezu jeden Bundesbürger kommt ein Fahrrad.
  - Im Durchschnitt besitzen 15 Prozent aller Personen ab 14 Jahre eine Zeitfahrkarte für den öffentlichen Personenverkehr.
  - Car-Sharing ist ein überwiegend urbanes Phänomen.
  - Ca. 57 Prozent aller Wege und ca. 75 Prozent aller Personenkilometer werden mit dem Pkw zurückgelegt.
  - Der Modal Split variiert deutlich in Abhängigkeit vom Raumtyp. In Metropolen entfallen ca. 20 Prozent auf den öffentlichen Personenverkehr. Der Fußwegeanteil liegt bei ca. 27 Prozent.
  - Trotz kurzer Tagesstrecken von ca. 37 Kilometer pro Person und hohem Wegeanteil an Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs legen Metropolbewohner im Durchschnitt 22 Kilometer mit dem Pkw zurück.
  - 45 Prozent der über 16-Jährigen benutzen im Laufe einer Woche ausschließlich den Pkw. Der Anteil der multimodalen Personen im Wochenverlauf liegt bei ca. 37 Prozent.
- Ausstattung mit Pkw und deren Nutzungsprofil:
  - In Deutschland kommen auf 1000 Einwohner 527 Pkw. In Metropolen ist der Pkw-Besitz niedriger. Auch ist in Metropolen die Fahrleistung niedriger als im ländlichen Raum.
  - 40 Prozent aller Pkw werden an einem durchschnittlichen Tag nicht genutzt.

- Knapp die Hälfte aller Pkw-Fahrten sind arbeitsplatzbezogen, ca. ein Viertel haben Freizeitbezug.
- Zu den Spitzenstunden sind nie mehr als 10 Prozent aller Pkw unterwegs.
- Pkw sind durchschnittlich über 23 Stunden geparkt.
- Neue Mobilitätsformen:
  - 3 Prozent der Studienteilnehmer an der Mobilitätsuntersuchung sind Mitglied einer Car-Sharing-Organisation. Ein Drittel der Kunden nutzt das Angebot mindestens einmal im Monat. Die dabei zurückgelegten Kilometer und Personenkilometer sind marginal.
- Auswirkungen der Digitalisierung:
  - 13 Prozent der Berufstätigen arbeiten zumindest gelegentlich im Homeoffice (Die Studie ist aus der Zeit vor Covid-19). Eine Verkehrsreduzierung wird erst bei mehreren Tagen pro Woche erreicht.
  - Personen, die häufig Artikel im Internet erwerben, gehen genauso häufig einkaufen wie Personen, die seltener im Internet einkaufen. Hierbei legen sie weitere Tagesdistanzen zurück als die Personen, die selten online einkaufen.
  - Digitale Mobilitätsdienste „Fahrplan- und Verspätungsauskünfte“ sowie „Routenplanung und Straßennavigation“ werden vor allem von jungen Personen im urbanen Raum genutzt.

Einfluss auf die Verkehrsmittelwahl hat dabei die gebaute Stadt. Geringe Dichten und Zersiedelungen begünstigen dabei den motorisierten Individualverkehr. Kompakte, kleinteilige Stadtstrukturen fördern dagegen den Fuß- und Radverkehr. Weiter haben die Gestaltung und Dimensionierung des Straßenraumes und die Nutzungsverteilung im Stadtraum einen wesentlichen Einfluss auf die Verkehrsmittelwahl. Umgekehrt prägt der Verkehr mit seinen Infrastrukturen die Stadt und den öffentlichen Raum mit Folgen für das räumliche und soziale Leben in der Stadt.

Stadtplanerisches Eingreifen kann dabei Einfluss auf das Mobilitätsverhalten nehmen. Diese Einflussnahme ist mit Blick auf die Gesamtstadt oder im regionalen Bezug ein langfristiger Prozess. Stadträumliche Veränderungen unterliegen mittel- bis langfristigen Dynamiken. Integriert in ein mittel- bis längerfristiges gesamtstädtisches Mobilitätskonzept können bei der Entwicklung neuer Stadtteile stadtplanerische Vorgaben zu einer kurz- bis mittelfristigen lokalen Verhaltensänderung führen.

Aktuelle Aufgaben / Forschungsfelder der Stadt- und Verkehrsplanung sind:

- die Integration innovativer Mobilitätservices als ergänzende Bausteine des öffentlichen Verkehrs;
- die Entwicklung von inter- und multimodalen Mobilitätsstationen als Verkehrsknoten und Standorte der Zukunft (Mobility Hubs);
- die experimentelle Neuordnung und Gestaltung von Straßenräumen mit Priorität für den Fuß- und Radverkehr (Design);
- ein intelligentes Verkehrs- und Mobilitätsmanagement, einschließlich des urbanen Wirtschaftsverkehrs und betrieblicher Mobilität;
- ein auf die lokale Situation abgestimmtes, dynamisches Mobility Pricing für alle Mobilitätsformen inklusive des ruhenden Verkehrs.<sup>289</sup>

### 3.1.8.2. Definition – Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit kann als eine Form des ökologischen und ökonomischen Handelns verstanden werden, die gegenwärtigen und zukünftigen Generationen vergleichbare oder bessere Lebensbedingungen sichern soll, indem das dazu notwendige Element sorgsame Anwendung findet und entsprechend geschützt wird.<sup>290</sup> In der Arbeit „Erfolgsfaktoren von Konversionsprojekten in prosperierenden Regionen“ ist nachhaltiges Handeln reduziert auf Teilaspekte von Planen und Bauen.

### Sukzession, Eingriffs- / Ausgleichsregelung, Umweltverträglichkeit

Der Begriff **Sukzession** ist im Rahmen dieser Arbeit reduziert auf seine ökologische Bedeutung. Gemäß Duden ist Sukzession die zeitliche Aufeinanderfolge der an einem Standort einander ablösenden Pflanzen- und Tiergesellschaften.

Die **Eingriffs- / Ausgleichsregelung** ist ein Instrument zur Durchsetzung der Belange des Naturschutzes. Mit diesem Instrument sollen negative Eingriffe in die Natur vermieden, minimiert und nicht vermeidbare Eingriffe ausgeglichen werden.

**Umweltverträglichkeit** ist ein Maß für die vom Menschen hervorgerufene „Veränderung von Umweltbedingungen und deren Auswirkung auf definierte Umweltschutzgüter“. Die

---

<sup>289</sup> Vgl. *TUM.Mobility. Strategien zur nachhaltigen Mobilität an der Technischen Universität München im Rahmen der TUM AGENDA 2030*, München 2021.

<sup>290</sup> Vgl. Lexikon der Nachhaltigkeit, „Nachhaltigkeit Definition“, <[https://www.nachhaltigkeit.info/artikel/definitionen\\_1382.htm](https://www.nachhaltigkeit.info/artikel/definitionen_1382.htm)>, letzter Zugriff 17.12.2023.

Bestimmung des Maßes der Veränderung und deren Auswirkungen unterliegen der Umweltverträglichkeitsprüfung. Die Umweltverträglichkeitsprüfung ist ein Prüfungsverfahren, welches gesetzlich vorgeschrieben ist, und welches dazu dient, die Auswirkungen von Vorhaben auf die Umwelt festzustellen, zu bewerten und zu beschreiben. Diese Prüfung hat bereits im Vorfeld der Entscheidung über deren Zulässigkeit zu erfolgen.<sup>291</sup>

## **Flächennutzung**

Kerninhalte einer nachhaltigen Flächennutzung sind die Wiedernutzung von Flächen, die Flächeneffizienz im Rahmen der Nutzung und die Raumverträglichkeit der Siedlungsentwicklung. Bei der Zuordnung von siedlungs- und infrastrukturellen Vorhaben werden die Standorte und Flächeninanspruchnahmen in einen übergeordneten Zusammenhang gestellt und entschieden. Hierbei werden neben der Reaktivierung von vorhandenen Flächen weitere Parameter berücksichtigt wie Verkehr, Materialeinsatz, Verlust von naturnahen Flächen etc. Konkurrierende Nutzungsansprüche werden in jedem Einzelfall untereinander und gegeneinander abgewogen. Als Handlungsinstrumente stehen das Raumordnungsgesetz, das Baugesetzbuch sowie zahlreiche Fachgesetze zur Verfügung. Zusätzlich an Bedeutung gewinnen die informellen Instrumente.

Nachhaltige Flächennutzung / Flächenrecycling im Sinne dieser Arbeit bezeichnet den Prozess der Wiederherrichtung einer Fläche für eine neue Nutzung nach Beendigung der alten Nutzung. Es umfasst nach einer Definition des Ingenieurtechnischen Verbands für Altlastenmanagement und Flächenrecycling e. V. (ITVA) „die nutzungsbezogene Wiedereingliederung solcher Grundstücke in den Wirtschafts- und Naturkreislauf, die ihre bisherige Funktion und Nutzung verloren haben – wie stillgelegte Industrie- oder Gewerbebetriebe, Militärliegenschaften, Verkehrsflächen und Ähnliches – mittels planerischer, umwelttechnischer und wirtschaftspolitischer Maßnahmen“.<sup>292</sup>

## **Baustoffrecycling**

Unter Baustoffrecycling versteht man die Wiederaufbereitung und -verwertung von Boden, Baustoffen und sonstigen industriellen Prozessen. Im Rahmen dieser Arbeit ist Baustoffrecycling reduziert auf mineralische Abfälle aus dem Rückbau oder der Sanierung von

---

<sup>291</sup> Vgl. JURAforum, „Umweltverträglichkeitsprüfung“, <<https://www.juraforum.de/lexikon/umweltvertraeglichkeitspruefung>>, letzter Zugriff 17.12.2023.

<sup>292</sup> Umweltbundesamt, „Flächenrecycling und Innenentwicklung“, <<https://www.umweltbundesamt.de/themen/boden-landwirtschaft/flaechensparen-boeden-landschaften-erhalten/flaechenrecycling-innenentwicklung#brachen-nutzen-grune-wiesen-schonem>>, letzter Zugriff 17.12.2023.

Gebäuden oder von Flächen und deren Wiederaufbereitung. Die Wiederverwertung von Boden wird in einem gesonderten Unterpunkt behandelt.

### **Erdmassenmanagement, Altlasten, Kampfmittel**

Das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) definiert im § 2 (1) den Begriff Boden:

*„Boden im Sinne dieses Gesetzes ist die obere Schicht der Erdkruste, soweit sie Träger der in Absatz 2 genannten Bodenfunktionen ist, einschließlich der flüssigen Bestandteile (Bodenlösung) und der gasförmigen Bestandteile (Bodenluft), ohne Grundwasser und Gewässerbetten. Zu unterscheiden ist zwischen Mutterboden, der darunterliegenden Schicht und belastetem Boden. Im Rahmen eines Managementkonzeptes sind Verbringungsmöglichkeiten für diese Böden aufzuzeigen und zu organisieren.“*

### **Regenwassermanagement**

Regenwassermanagement im Sinne dieser Arbeit ist die dezentrale Entsorgung von unbelastetem Niederschlagswasser, das in einem Baugebiet anfällt und im Baugebiet selbst oder auf anderen, rechtlich gesicherten Flächen zwischengespeichert, versickert oder verwertet wird.

### **Energiemanagement**

Energiemanagement im Sinne dieser Arbeit ist:

- die Versorgung des Gebietes mit Wärmeenergie und Elektroenergie,
- die Gebäudeorientierung und kompakte Bauweise,
- Wärmedämmung (winterlicher Wärmeschutz) und Verschattung (sommerlicher Wärmeschutz).

### **Mobilität**

Mobilität bezeichnet jegliche Bewegungsart von Personen oder Gruppen innerhalb räumlicher oder gesellschaftlicher Systeme. Mobilität entsteht durch den Wunsch, Bedürfnisse zu befriedigen, die am aktuellen Standort nicht befriedigt werden können. Verkehr ist das messbare Mittel, um vom aktuellen Standort zu dem Standort zu gelangen, an dem das Bedürfnis befriedigt wird. Verkehr ist nur das Mittel zum Zweck.

Die Stadtplanung ermöglicht ein möglichst vielfältiges Angebot auf „kurzen Wegen“ zur Befriedigung der vielfältigen Bedürfnisse (Einkaufen, Arbeiten, Bildung, Kultur, Erholung

etc.) und schafft damit eine Grundlage zur Verkehrsvermeidung. Zur Überwindung der trotzdem vorhandenen Distanzen schafft die Stadtplanung die Voraussetzungen für ein vielfältiges Verkehrsmittelangebot und leistet damit einen Beitrag dazu Überlastungen des Verkehrssystems zu verhindern oder zumindest zu reduzieren und deren mögliche Folgen stadtverträglich zu lösen. Die zur Verfügung gestellten Stadträume werden dabei in Bezug auf Benutzbarkeit und Gestaltung für den jeweiligen Zweck oder für verschiedene Zwecke optimiert.

### **3.1.8.3. Rechtsrahmen**

Grundsätze der Nachhaltigkeit waren bereits vor dem Projektbeginn Scharnhäuser Park im § 1 (6) Nr. 7 BauGB von 1986 verankert. Es fehlten damals jedoch die Handlungsoptionen oder das Verständnis / Erkennen der Optionen und häufig die Sensibilität der Akteure. Mit dem Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz wurde 1993 die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung eingeführt. Die Novelle des Baugesetzbuches 1998 regelte im § 1a BauGB umweltschützende Belange zusammenfassend. In den § 5 BauGB und § 9 BauGB wurden die Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeiten erweitert. Zusätzlich an Bedeutung gewannen die informellen Instrumente.

Die Konversionsmaßnahme Scharnhäuser Park war zu Beginn Experimentierfeld für Themen der Nachhaltigkeit.

### **Sukzession, Eingriffs- / Ausgleichsregelung, Umweltverträglichkeit**

Die **Eingriffs- / Ausgleichsregelung** ist ein Instrument zur Durchsetzung der Belange des Naturschutzes. Mit diesem Instrument sollen negative Eingriffe in die Natur vermieden, minimiert und nicht vermeidbare Eingriffe ausgeglichen werden. Die wesentlichen Rechtsgrundlagen sind die §§ 14 und 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und die §§ 1a und 35 Bundesbaugesetz (BauGB). Ergänzt werden diese Rechtsgrundlagen in den Bundesländern durch Landesnaturschutzgesetze (NatSchG) und Verordnungen. In Baden-Württemberg ist dies z.B. die Ökokonto-Verordnung (ÖKVO).

Rechtliche Grundlage der **Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)** ist das „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)“. Für Pläne (Bebauungspläne etc.) und Programme existiert in Deutschland seit 2004 ein an die UVP angelehntes Prüfungsverfahren, die „Strategische Umweltprüfung (SUP)“ und die „Umweltprüfung (UP)“. Hier werden die Umweltauswirkungen von Planungswerken ermittelt und bewertet, um diese dann in die Planungsentscheidung einfließen zu lassen.

## Flächennutzung

Als Handlungsinstrumente stehen das Raumordnungsgesetz, das Baugesetzbuch sowie zahlreiche Fachgesetze zur Verfügung. In dieser Arbeit wird die kommunale Ebene betrachtet, d. h. die Handlungsmöglichkeiten im Rahmen des Baugesetzbuches.

Im Rahmen des § 1 BauGB (Aufgaben, Begriffe und Grundsätze der Bauleitplanung) formuliert der Gesetzgeber im Absatz 6, insbesondere zu berücksichtigen sind:

- **§ 1 Abs. 6 Nr. 7.a BauGB:** *die Auswirkungen auf ..., Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima...*,

Die in diesem Absatz gelisteten Umweltbelange sind nicht abschließend und priorisiert. Durch die Nennung weist der Gesetzgeber jedoch auf die besondere Bedeutung dieses Belangs hin.

Der Entwicklung von Bauland hat das Land Baden-Württemberg dem Genehmigungsverfahren der vorbereitenden Bauleitplanung eine „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ vorgelagert. Das Verfahren ist von den Kommunen durchzuführen. Prüfungsmaßstab sind die §§ 1 Abs. 4 und 5 BauGB sowie 1a Abs. 2 BauGB. Bei der Ermittlung des Flächenbedarfs sollen dabei insbesondere die Möglichkeiten der Innenentwicklung dargestellt werden.

Die §§ 5 und 9 BauGB bieten eine Vielzahl an indirekten und direkten Darstellungs- bzw. Festsetzungsmöglichkeiten. Grundsätzlich haben alle Regelungsmöglichkeiten Flächenrelevanz, da eine Nutzung in eine andere Nutzung übergeht.

Besondere Relevanz für die Freihaltung von Flächen auf der Ebene des **Flächennutzungsplanes** haben:

- **§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB:** *die Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe;*
- **§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB:** *die Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes;*
- **§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB:** *a) Flächen für Landwirtschaft und  
b) Wald;*

- **§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB:** die Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft;
- **§ 5 Abs. 2 Satz 1 BauGB:** Eröffnet die Möglichkeit der Darstellungserfindung.
- **§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB:** (Im Flächennutzungsplan sollen gekennzeichnet werden:) für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Besondere Relevanz für die Freihaltung von Flächen auf der Ebene des **Bebauungsplanes** haben:

- **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:** die Art und das Maß der baulichen Nutzung;
- **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB:** die nicht überbaubaren Grundstücksflächen;
- **§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB:** das Höchstmaß für Wohnbaugrundstücke;
- **§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB:** Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen;
- **§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB:** der besondere Nutzungszweck von Flächen;
- **§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB:** die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung;
- **§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB:** die öffentlichen und privaten Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe;
- **§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB:** die Flächen für die Landwirtschaft und Wald;
- **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:** die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft;
- **§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB:** für einzelne Flächen oder für ein B-Plangebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzungen oder Wald festgesetzten Flächen
  - a) das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - b) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern;
- **§ 9 Abs. 4 BauGB:** Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen (z.B. Naturschutzgesetz BW).

- **§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB:** (im Bebauungsplan sollen gekennzeichnet werden:) Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Darüber hinaus steht dem Plangeber das Instrument der **Städtebaulichen Verträge** (§ 11 BauGB) zur Verfügung oder der Erlass von **Satzungen nach § 74 LBO BW** als „Örtliche Bauvorschriften“.

### **Baustoffrecycling**

Für den Einsatz von Ersatzbaustoffen sind technische Regelwerke zu beachten und Umweltanforderungen zu erfüllen. Bei der Verwertung der Ersatzbaustoffe haben die Schutzgüter Grundwasser und Boden oberste Priorität. Verankert ist dies im „Wasserhaushaltsgesetz (WHG)“, dem „Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)“ und in der „Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV)“. Mit der „Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (ErsatzbaustoffV)“ wurde 2021 erstmals ein bundeseinheitliches Regelwerk geschaffen.

### **Erdmassenmanagement, Altlasten, Kampfmittel**

Relevante Gesetzesgrundlagen für den Bodenschutz sind das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).

Im Rahmen des § 1 BauGB (Aufgaben, Begriffe und Grundsätze der Bauleitplanung) formuliert der Gesetzgeber im Absatz 6, dass insbesondere zu berücksichtigen sind:

- **§ 1 Abs. 6 Nr. 7.a) BauGB:** die Auswirkungen auf ..., Fläche, **Boden**, Wasser, Luft, Klima...,

Die in diesem Absatz gelisteten Umweltbelange sind nicht abschließend und priorisiert. Durch die Nennung weist der Gesetzgeber jedoch auf die besondere Bedeutung dieses Belangs hin.

Im Baugesetzbuch findet sich eine Vielzahl an weiteren Regelungsgehalten zum Bodenschutz. Der Gesetzgeber betont die besondere Bedeutung des Schutzgutes Boden im § 1a Abs. 2 BauGB. Zusammengefasst sind es die Bodenschutzklausel, die Wiedernutzung von Flächen, Priorisierung der Innenentwicklung und Reduzierung der Bodenversiegelung. Weitgehende Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeiten zum indirekten oder direkten

Umgang mit dem Schutzgut Boden finden sich in den §§ 5 BauGB und 9 BauGB und sind im Unterpunkt „Flächennutzung“ gelistet <sup>293</sup>

Die §§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB und 9 Abs. 3 Nr. 3 BauGB enthalten die Kennzeichnungspflicht (Soll-Vorschrift) für Böden, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Darüber hinaus findet sich im § 202 BauGB der besondere Schutz des Mutterbodens wieder.

### **Regenwassermanagement**

Als Handlungsinstrumente stehen das Baugesetzbuch sowie Fachgesetze zur Verfügung. Relevante Fachgesetze für Regenwassermanagement sind das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und das Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG).

Im Rahmen des § 1 BauGB (Aufgaben, Begriffe und Grundsätze der Bauleitplanung) formuliert der Gesetzgeber im Absatz 6, dass insbesondere zu berücksichtigen sind:

- **§ 1 Abs. 6 Nr. 7.a) BauGB:** *die Auswirkungen auf ..., Fläche, Boden, **Wasser**, Luft, Klima...*

Die in diesem Absatz gelisteten Umweltbelange sind nicht abschließend und priorisiert. Durch die Nennung weist der Gesetzgeber jedoch auf die besondere Bedeutung dieses Belangs hin.

Die §§ 5 und 9 BauGB bieten eine Vielzahl an indirekten und direkten Darstellungs- bzw. Festsetzungsmöglichkeiten. Indirekte Möglichkeiten sind alle Regelungen, die Flächenversiegelung verursachen und Grünmaßnahmen vorsehen. Zusätzlich können Festsetzungen nach § 74 LBO BW als „Örtliche Bauvorschriften“ getroffen werden.

Auf der Ebene des **Flächennutzungsplanes** sind direkte Möglichkeiten der Darstellung, Kennzeichnung und nachrichtlicher Übernahme:

- **§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB:** *Festsetzung von Bauflächen, für die eine spätere Entwicklung und damit Versiegelung vorgesehen ist;*
- **§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB:** *Flächen für die Abwasserbeseitigung;*
- **§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB:** *Grünflächen;*

---

<sup>293</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.8.3: Rechtsrahmen – Flächennutzung

- **§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB:** Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Flächen im Interesse des Hochwasserschutzes und der Regelung des Wasserabflusses;
- **§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB:** Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft;
- **§ 5 Abs. 2 Satz 1 BauGB:** Eröffnet die Möglichkeit der Darstellungserfindung;
- **§ 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB:** Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind;
- **§ 5 Abs. 4a BauGB i. V. m. §§ 76, 78b u. 78d WHG:** Überschwemmungsgebiete.

Auf der Ebene des **Bebauungsplanes** sind direkte Möglichkeiten der Festsetzung:

- **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:** Maß der baulichen Nutzung zur Steuerung der versiegelten Flächen, insbesondere mittels der Grundflächenzahl;
- **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. 3 BauGB:** Überbaubare Grundstücksflächen und Grundstücksgrößen;
- **§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB:** Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind;
- **§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB:** Festsetzen von Verkehrsflächen;
- **§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB:** Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser;
- **§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB:** Öffentliche und private Grünflächen;
- **§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB:** Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft;
- **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:** Ausgleichsflächen und –maßnahmen, textliche Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit;
- **§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB:** Festsetzen von Leitungsrechten zu Gunsten der Regenwasserableitung;
- **§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:** Von Bebauung freizuhaltende Flächen, Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen;

- **§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB:** Pflanzgebote und Pflanzbindungen, u.a. zur Regenwasserrückhaltung (insbesondere Dachbegrünungen);
- **§ 9 Abs. 3 BauGB:** Höhenlage von baulichen Anlagen;
- **§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB:** Kennzeichnung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sanierungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind;
- **§ 9 Abs. 6a BauGB i. V. m. §§ 76, 78b u. 78d WHG:** Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen von Überschwemmungsgebieten;
- **§ 9 Abs. 7 BauGB:** Geltungsbereich des Bebauungsplans zur räumlichen Abgrenzung des Plangebiets gegenüber unbeplanten Flächen.

Ergänzende Regelungen können im Rahmen **städtebaulicher Verträge** gemäß § 11 BauGB getroffen werden:

- **§ 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:** Ausarbeitung eines städtebaulichen Konzepts zum Umgang mit Regenwasser;
- **§ 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB:** Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, insbesondere zur Rückhaltung oder Versickerung von Regenwasser über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus;
- **§ 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB:** Übertragen von Kosten, die im Zusammenhang mit der Regenwasserrückhaltung und Versickerung entstehen, auf den Bauherren.

Das **Landesrecht** bietet darüber hinaus im § 74 LBO BW Festsetzungsmöglichkeiten an:

- **§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO BW:** Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich Regelungen über Gebäudehöhen und -tiefen sowie über die Begrünung;
- **§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO BW:** Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke ...;
- **§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO BW:** Die Gemeinden können durch Satzung für das Gemeindegebiet oder genau abgegrenzte Teile des Gemeindegebiets bestimmen, dass Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Brauchwasser herzustellen sind, ...

Im Unbeplanten Innenbereich:

- **§ 34 BauGB:** Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile beurteilt sich die Zulässigkeit eines Vorhabens allein danach, ob es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, und der überbauten Grundstücksfläche in die Umgebung einfügt. Darüber hinaus muss die Erschließung gesichert sein. Somit besteht keine planungsrechtliche Möglichkeit, auf die Flächenversiegelung oder weitere Maßnahmen hinsichtlich Starkregenereignisse Einfluss zu nehmen.<sup>294</sup>

## Energiemanagement

Die Wärmeversorgung des Scharnhäuser Parks erfolgt über ein Blockheizkraftwerk. Es besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang. Die rechtlichen Regelungen sind auf verschiedenen Ebenen zu betrachten:

- **Ebene Stadt Ostfildern**

Das zum 01.01.2024 in Kraft getretene „Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (WPG)“ verpflichtet die Bundesländer sicherzustellen, dass auf ihrem Hoheitsgebiet Wärmepläne zu erstellen sind. Der § 27 KlimaG-BW regelt für Baden-Württemberg die kommunale Wärmeplanung.

Zum Beginn der Maßnahme Scharnhäuser Park war die „Energiekonzeptstudie für das Stadtentwicklungsgebiet „Scharnhäuser Park“ in Nellingen/Ostfildern“<sup>295</sup> und dessen Realisierung eine freiwillige kommunale Wärmeplanung.

- **Ebene Stadtplanung**

Auf der Ebene des **Flächennutzungsplanes** sind direkte Möglichkeiten der Darstellung, Kennzeichnung und nachrichtlichen Übernahme:

+ **§ 5 Abs. 2 Nr. 1:** *die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen), ...;*

+ **§ 5 Abs. 2 Nr. 4:** *die Flächen für Versorgungsanlagen, ...;*

+ **§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB:** *die Ausstattung des Gemeindegebiets:*

---

<sup>294</sup> Vgl. Robin Ganser, Matthias Grottker, *Integration von Starkregen-Resilienzen in die Siedlungsplanung - ReSiPlan. Arbeitspapier 2022.*

<sup>295</sup> Vgl. M. N. Fisch, *Energiekonzeptstudie für das Stadtentwicklungsgebiet "Scharnhäuser Park" in Nellingen/Ostfildern*, Stuttgart 1995.

*b) mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung;*

**+ § 5 Abs. 2 Satz 1 BauGB:** *Eröffnet die Möglichkeit der Darstellungserfindung.*

Auf der Ebene des **Bebauungsplanes** sind Festsetzungsmöglichkeiten:

**+ § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:** *die Art und das Maß der baulichen Nutzung;*

**+ § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB:** *die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen;*

**+ § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB:** *die Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung;*

**+ § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB:** *Gebiete, in denen*

*a) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen,*

*b) bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen,*

*c) bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von nach Art, Maß oder Nutzungsintensität zu bestimmenden Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen in der Nachbarschaft von Betriebsbereichen nach § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen, die der Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen dienen, getroffen werden müssen;*

**+ § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:** *die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und*

*sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionschutzrechts unberührt bleiben;*

+ **§ 12 BauGB:** *Vorhaben- und Erschließungsplan.*

### **Außenbereich**

+ **§ 35 BauGB:** *Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsdienstleistungen, Wärme und Wasser, der Abwasserwirtschaft oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dient.*

#### - **Ebene Wärmeversorgung:**

Basierend auf der Gemeindeordnung des jeweiligen Bundeslandes, kann durch die Gemeinde ein Anschluss- und Benutzungszwang als Satzung festgeschrieben werden. Das mit einem solchen Zwang verbundene Ziel muss dem öffentlichen Wohl dienen. Dies sind immer Aufgaben der Grundversorgung, wie zum Beispiel die Wasserversorgung oder Straßenreinigung, aber auch die Versorgung mit Fernwärme.

Ist die Stadt Eigentümerin der Baugrundstücke, so kann die Stadt auch im Rahmen der Kaufverträge einen auf privatem Recht beruhenden Anschluss- und Benutzerzwang herbeiführen.

#### - **Ebene Gebäude:**

Ab Mitte der 1970er wurde erstmals Wärmeschutz an Gebäuden thematisiert. 1976 erließ der Bundestag das Energieeinsparungsgesetz (EnEG 1976) zur Reduzierung der Abhängigkeit der Bundesrepublik Deutschland von importierten Energieträgern. 1977 folgte die Wärmeschutzverordnung 1977 (WärmeschutzV 1977). Bis zu diesem Zeitpunkt gab es in Deutschland keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften für den energiesparenden Wärmeschutz von Gebäuden, sondern lediglich ein diesbezügliches technisches Regelwerk (DIN 4108). Weiter verschärfte Neufassungen traten mit der zweiten Wärmeschutzverordnung (Wärmeschutzverordnung 1982/84) und dritten Wärmeschutzverordnung (Wärmeschutzverordnung 1995) in Kraft. Im Jahr 2002 wurde die Wärmeschutzverordnung durch die Energieeinsparverordnung (EnEV) abgelöst. In den Folgejahren erfolgten weitere Verschärfungen.

Das aktuelle „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG)“ führt die Energieeinsparverordnung, das Energieeinspargesetz und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz in einem Gesetz zusammen.

- Das **Landesbauordnung Baden-Württembergs** regelt im § 14 Abs. 3 LBO BW den Wärmeschutz:
  - + *Gebäude müssen einen ihrer Nutzung und den klimatischen Verhältnissen entsprechenden Wärmeschutz haben.*

## **Mobilität**

Die wesentlichen gesetzlichen Grundlagen sind das Allgemeine Eisenbahngesetz (AEG), das Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG), die Straßenverkehrsordnung (StVO), die Delegationsverordnung der Landesregierung zur Erhebung von Parkgebühren (ParkgebVO) und das Baugesetzbuch (BauGB).

Direkte Möglichkeiten der Darstellung, Kennzeichnung und nachrichtlichen Übernahme auf der Ebene des **Flächennutzungsplanes** sind:

- **§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB:** *die Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die überörtlichen Hauptverkehrszüge.*
- **§ 5 Abs. 2 Satz 1 BauGB:** *Eröffnet die Möglichkeit der Darstellungserfindung.*

Auf der Ebene des **Bebauungsplanes** sind Festsetzungsmöglichkeiten:

- **§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB:** *die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; die Flächen können auch als öffentliche oder private Flächen festgesetzt werden.*

Sondernutzungen im Straßenraum werden durch das Straßengesetz Baden-Württemberg, die Straßenverkehrsordnung und die Delegationsverordnung der Landesregierung zur Erhebung von Parkgebühren ermöglicht.

### 3.1.8.4. Nachhaltigkeitsstandards im Scharnhauser Park

Die besondere topografische Lage des Ortes führte bereits bei der Auslobung des Städtebaulichen Ideenwettbewerbes 1992<sup>296</sup> zur Setzung wesentlicher ökologischer Vorgaben. Diese Vorgaben wurden im Laufe des weiteren Verfahrens verfeinert und ergänzt. Die gesetzlichen Vorgaben wurden im Laufe der Entwicklung verschärft.



#### Sukzession, Eingriffs- / Ausgleichsregelung, Umweltverträglichkeit

Mit dem Abzug der amerikanischen Streitkräfte (11.1992) war das Konversionsgelände in weiten Teilen der natürlichen Sukzession überlassen. Da dies vor dem Hintergrund des geplanten langen Entwicklungszeitraums (25 Jahre) und der Entwicklungsziele ein nicht kalkulierbares ökonomisches Risiko darstellte, wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Esslingen) das Areal auf den Zustand des Jahres 1994 „eingefroren“. D. h., die Aufwertungen der Flächen durch natürliche Sukzession wurden im Sinne der Maßnahme angerechnet. Dazu wurde das Areal zunächst in seinen Schutzgütern bewertet, die Planung (Stand der Planung 1995) im Sinne einer Eingriffsminimierung optimiert und ein großräumiges Konzept für Kompensationsmaßnahmen erstellt (9-stufiges Bewertungssystem nach Kaule). Die Bilanzierung der einzelnen Bebauungspläne (ab 1996) erfolgte nach dem „Niedersächsischen Modell“.<sup>297</sup> In Baden-Württemberg gab es zu diesem Zeitpunkt kein vergleichbares mathematisches Bewertungsmodell. Damit wurde den Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 18 ff. BNatSchG) genüge getan. Die Gesetzesänderungen zum „Besonderen Artenschutz“ (ab 2002: § 42 BNatSchG; heute: § 44 BNatSchG) während der Maßnahmenlaufzeit wurden in den einzelnen Bebauungsplanverfahren mittels Gutachten zum Artenschutz abgearbeitet.

In der Summe, vorbehaltlich der Detaillierung auf der Ebene der Bauleitplanung, zeigte das Ausgleichsprogramm, dass der Umfang der zur Verfügung stehenden Ausgleichsflächen den Bedarf erheblich (ca. 100 Prozent) übersteigt.<sup>298</sup> Eine flexible und abschnittsweise Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen war möglich. Auch konnten Ausgleichsmaßnahmen, die indirekt auf der Konversionsmaßnahme fußten (Verlegung Breslauer Straße, Stadtbahnverlängerung) auf diesen Flächen umgesetzt werden.

<sup>296</sup> Vgl. wettbewerb aktuell, „Auslobung: Städtebaulicher Ideenwettbewerb "Scharnhauser Park - Ostfildern"“.

<sup>297</sup> Vgl. *Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung*, Hannover 1994.

<sup>298</sup> Vgl. Michael Koch, *Ausgleichsprogramm Scharnhauser Park*, Stuttgart 1995.

Die Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs im Sinne der Eingriffsminimierung führte zu weiteren ökologischen Aufwertungen des Maßnahmegebietes selbst (wasserdurchlässige Beläge, Dachbegrünung etc.).

## Flächennutzung

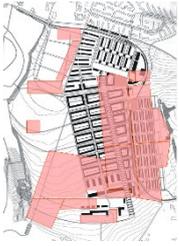
Die Militärbrache „Nellingen Baracks“ (ca. 140 ha) zuzüglich einer Arrondierungsfläche für Infrastrukturmaßnahmen (ca. 10 ha) bilden den neue Stadtteil Scharnhäuser Park. Ein Teilbereich (< 30 Prozent) wurde zu extensivem Grünland. Dies umfasst u.a. gemäß § 24a NatSchG besonders geschützte Biotope im Osten und Westen des Scharnhäuser Parks, die durch vorgelagerte Schutzpflanzungen zusätzlich vor unbefugten Zutritten geschützt wurden. Militäreinbauten im neuen Grünland, wie der Hochsicherheitstrakt, die temporäre Nato-Zentrale Westeuropa und die Schießanlage, wurden rückgebaut und das Gelände wurde soweit notwendig dekontaminiert.



Im Bereich des Bruttobaulandes wurde die Flächenversiegelung soweit möglich reduziert:

- Planungsrecht wurde mit direktem Projektbezug blockweise parallel zur jeweiligen Projektentwicklung geschaffen.<sup>299</sup> Im Ergebnis wurden in weiten Teilen des Scharnhäuser Parks die festgesetzten Grundflächenzahlen, die sich überwiegend an der Obergrenze der jeweiligen BauNVO orientieren, eingehalten (§§ 17 – 20 BauNVO). Restriktive Festsetzungen bzgl. Stellplätzen und Garagen (§12 BauNVO) sowie Nebenanlagen (§14 BauNVO) verringerten die Flächenversiegelung zusätzlich (Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO).
- Die Geschosßflächenzahlen wurde partiell um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht (§ 21a BauNVO).
- Der Anteil der weitgehend multicodierten öffentlichen Grünflächen des Bruttobaulandes beträgt ca. 30 Prozent (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 15, 20 und 25 BauGB). In der Summe (extensives Grünland, multicodierte und sonstige innerstädtische Grünflächen) nehmen die Grünflächen ca. 50 Prozent der Flächen des Scharnhäuser Parks ein.
- Reine Fußwegeverbindung und in weiten Teilen die öffentliche Parkierung sind mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt.
- Die Verkehrsräume (Stadtbahn, Straßen) sind als grüne Achsen ausgebaut.

<sup>299</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.4.4: Qualitätssicherung im Scharnhäuser Park - Planungsrecht.

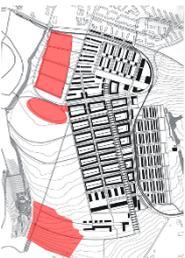


## Baustoffrecycling

Mit der Entscheidung über den städtebaulichen Ideenwettbewerb Scharnhäuser Park war die Entscheidung verbunden, dass nur ein Teil der militärischen Bausubstanz erhalten werden konnte. In der Folge waren Untersuchungen zur Verwertung und Entsorgung der Bestandssubstanz notwendig.<sup>300</sup>

Obwohl der städtebauliche Entwurf sich in seinen Grundzügen an der Vornutzung orientierte, wurden die Hoch- (< 80 Prozent) und Tiefbauten (< 90 Prozent) der Vornutzung überwiegend rückgebaut. Der bauliche Zustand und partielle Kontamination ließen eine Weiternutzung nicht zu. Ca. 152.000 Tonnen (< 80 Prozent) mineralischer Stoffe konnten in der Tiefbauinfrastruktur wiederverwendet werden. Sie bildeten den Ersatz für Lava und Kies im Unterbau der Straßeninfrastruktur und führten zu einer CO<sub>2</sub>-Einsparung von ca. 420 Tonnen.<sup>301</sup>

Nichtmineralische Anteile an Bauschutt wie Fenster, sonstige Verglasungen, metallische Bauteile etc. wurden Nutzern zum Selbstkostenpreis zur Verfügung gestellt. Bewegliche Inneneinbauten wurden weitgehend von der amerikanischen Armee abgebaut und in den Vereinigten Staaten weiterverwertet.



## Erdmassenmanagement, Altlasten, Kampfmittel

Zu den Nachhaltigkeitszielen des Scharnhäuser Parks gehörte, dass kein LKW Erdaushub den Scharnhäuser Park verlassen sollte. Große Hangars im Norden und Süden des Entwicklungsbereiches, Geländeterrassierungen im Bereich der Wohnquartiere, der Sportterrassen und des Festplatzes sowie leichte, für den Laien nicht wahrnehmbare Geländemodellierungen zum Hochwasserschutz (s. Regenwassermanagement) im Bereich des extensiv genutzten Grünlandes bildeten große Erdeponieflächen. Ohne das Gelände zu überformen blieben ca. 230.000 m<sup>3</sup> des Erdaushubs (ca. 100 Prozent) im Entwicklungsbereich.<sup>302</sup> Zusätzlich wurde der Erdaushub der Stadtbahnverlängerung in den Sportterrassen verarbeitet.

<sup>300</sup> Vgl. Klaus Kolckmann, *Rückbau- und Entsorgungskonzept Scharnhäuser Park*, Stuttgart 1994.

<sup>301</sup> Vgl. Kolckmann, *Rückbau- und Entsorgungskonzept Scharnhäuser Park*.

<sup>302</sup> Vgl. Janson/Wolfrum, *Rahmenplan Scharnhäuser Park*.

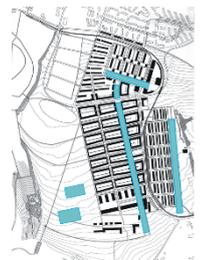
Die Belastung des Areals mit Altlasten war gering. Die Altlastenflächen konnten in Teilen vor Ort gereinigt werden.<sup>303</sup> Vorhandene Kampfmittelverdachtsflächen wurden untersucht, wurden aber im Rahmen von vor Ort-Untersuchungen nicht bestätigt.

Direkte planungsrechtliche Festsetzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB „die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder ...“ wurden nur im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für die Sportterrassen und der Festwiese, die Hauptdeponieflächen, getroffen. In weiteren Bebauungsplänen finden sich indirekte Festsetzungen:

- Begünstigt durch die leichte Hangneigung wurde das Bauland, Bezugsgröße Baublock, terrassiert. Die Kombination der Festsetzungen der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) und der Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO) i. V. m. § 2 Abs. 6 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) sichern die Geländemodellierungen.
- Die Gleichzeitigkeit der Projektentwicklung und der Schaffung von Planungsrecht, ergänzt um die vertraglichen Regelungen beim Grundstücksvertrag,<sup>304</sup> garantierte darüber hinaus Umfang und Qualität der Geländemodellierung.

## Regenwassermanagement

Aufbauend auf dem Rahmenplan Scharnhäuser Park<sup>305</sup>, dem Ausgleichsprogramm Scharnhäuser Park<sup>306</sup> und dem Geotechnischen Gutachten zum Scharnhäuser Park<sup>307</sup> wurde eine Studie erstellt mit dem Ziel, alternative Entwässerungssysteme ökologisch wie ökonomisch in Relation zum herkömmlichen Mischsystem zu bewerten.<sup>308</sup> Bewertet wurden das klassische Mischsystem als Nullvariante und weitere fünf Varianten mit Trennsystem. Auf Grund der geringen Versickerungsfähigkeit der Filderböden, der Systemflexibilität in zeitlicher Anpassung an die Bauabschnitte und der Kostenneutralität in Relation zur Nullvariante (ca. 16.180.000 DM) wurde die Variante 5 (ca. 15.750.000 DM) für die Umsetzung weiterentwickelt. Diese Weiterentwicklung war ein System aus Dachbegrünung,



<sup>303</sup> Vgl. Hafner, *Altlastenerkundung der ehemaligen US-Kaserne. Ergebnisse und Handlungsempfehlungen* 1995; 1996.

<sup>304</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.4.4: Qualitätssicherung im Scharnhäuser Park - Grundstücksverkehr.

<sup>305</sup> Vgl. Janson/Wolfrum, *Rahmenplan Scharnhäuser Park*.

<sup>306</sup> Vgl. Koch, *Ausgleichsprogramm Scharnhäuser Park*.

<sup>307</sup> Vgl. Edelbert Veas, Klaus Kleinert, *Geotechnisches Gutachten über die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse im Baugebiet "Scharnhäuser Park" in Ostfildern-Nellingen*, Leinfelden-Echterdingen 1994.

<sup>308</sup> Vgl. Herbert Dreiseitl u.a., *Gesamtkonzept Regenwasserableitung für das Baugebiet Scharnhäuser Park der Stadt Ostfildern*, Überlingen 1995.

reduzierter Versiegelung des Baulandes, Verkehrsflächenbegleitgrün und wasserdurchlässige Beläge, soweit sie nicht dem fließenden Verkehr dienen, sowie ein überwiegend öffentliches System an Rinnen, Gräben sowie Mulden und Flachrigolen.<sup>309</sup> Hieraus resultierende Vorgaben für die Bauleitplanung waren: Extensive Dachbegrünung (> 80 Prozent Dachfläche), die Begrenzung der Obergrenze der Flächenversiegelung beim Wohnbauland (< 40 Prozent Nettobauland) und ein Mulden-Rigolen-System in den öffentlichen Freiflächen. Wesentliche Teile dieses öffentlichen Mulden-Rigolen-Systems (Landschaftstreppe, Baumhain, Freianlagen im Osten der Siedlung) sind multicodiert, sie sind Freizeit- und Spielanlagen für die Bevölkerung. Als Vorflut wurde in Abstimmung mit der Siedlungswasserwirtschaft und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Esslingen das östlich angrenzende Feuchtbiotop gewählt.

Der Wasserabfluss des im Westen der Konversionsmaßnahme neu entstandenen Naturraumes wurde durch visuell nicht wahrnehmbare Geländemodellierung reduziert. Dies war notwendig, da durch die Vornutzung (militärisches Übungsgelände) das Areal hochverdichtet und die ohnehin geringe geologisch bedingte Versickerungsfähigkeit weiter reduziert war. Mit dieser Maßnahme, als Folge eines Starkregenereignisses mit Schäden bei Unterliegern im Jahr 2003, wurde der südlich liegend Stadtteil Scharnhausen geschützt.

- Auf der **Ebene der verbindlichen Bauleitplanung** wurden an Regelungen getroffen:
  - Verringerung des Wasserabflusses auf privaten Grundstücken 1:  
Die festgesetzten Grundflächenzahlen entsprechen im überwiegenden Teil der Baublocks der Obergrenze der Orientierungswerte der BauNVO. Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich dabei eng an den realisierten Projekten. Diese Projektorientierung in Verbindung mit den restriktiven Festsetzungen bzgl. Stellplätzen und Garagen (§12 BauNVO) sowie Nebenanlagen (§14 BauNVO) führt im Ergebnis dazu, dass die festgesetzte Grundflächenzahl in weiten Teilen nur um max. 0,2 bei der gebauten Grundflächenzahl (§19 Abs. 4 BauNVO) überschritten wird.
  - Verringerung des Wasserabflusses auf privaten Grundstücken 2:  
Bei sämtlichen Neubauten wurden 80 Prozent der Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung ausgeführt (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
  - Verringerung des Wasserabflusses auf privaten Grundstücken 3:

---

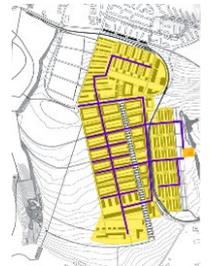
<sup>309</sup> Vgl. Stefan Brückmann, Thomas Hoffmann, *Kurzfassung zur Regenwasserbewirtschaftung im Scharnhauser Park, Ostfildern*, Überlingen 1997.

Pflanzgebote mit Bezug zur nicht überbauten Grundstücksfläche im Bereich der verdichteten Bebauung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

- Wasserableitung:  
Das Hauptsystem befindet sich im öffentlichen Raum. Die Sicherung der Zuleitung des nachgeordneten privaten Oberflächenwassersystems erfolgt über § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB „*die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten ... zu belastenden Flächen*“.
- Der Anteil der überwiegend multicodierten Grünflächen des Bruttobaulandes beträgt ca. 30 Prozent (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 15, 20 und 25 BauGB).
- Reine Fußwegeverbindungen und in weiten Teilen die öffentliche Parkierung sind in wasserdurchlässigen Belägen hergestellt.
- Die Verkehrsräume (Stadtbahn, Straßen) sind als grüne Achsen ausgebaut.

## Energiemanagement

Basierend auf den sich verschärfenden Anforderungen an den Wärmeschutz (Wärmeschutzverordnung 1995) und dem politischen Ziel eines um 25 Prozent reduzierten Energiebedarfs gegenüber der jeweils aktuellen Wärmeschutzverordnung wurde ein Energiekonzept für die Konversionsmaßnahme Scharnhäuser Park entwickelt.<sup>310</sup> Individuelle Heizanlagen wurden ausgeschlossen, da eine Heizzentrale mit Fernwärmenetz aus der militärischen Vornutzung vorhanden war. Entwickelt wurden sechs Hauptvarianten. Als Basisvariante diente die vorhandene Heizzentrale mit Gas-Brennwertkessel und Wärmeverteilung über ein neues Niedertemperaturnahwärmenetz. Als High-End-Lösung war eine CO<sub>2</sub>-neutrale Strom- und Wasserversorgung konzipiert. Realisiert ist die Variante eines Blockheizkraftwerks in der Grund- und Mittellast mit Holzhackschnitzel, die in der Spitzenlast mit dem Gas-Brennwertkessel der Vornutzung ergänzt wird. Darüber hinaus sollte die Anlage ca. 30 Prozent der elektrischen Energie der Konversionsmaßnahme erzeugen. Die geschätzten Investitionen waren in dieser Variante mit ca. 19.600.000 DM (Basisvariante ca. 14.900.000 DM) angegeben. Mit dem Erlass der Energieeinsparverordnung 2002 wurde auf die 25-Prozent-Regelung in der Bauleitplanung verzichtet. Zu Solarenergienutzungen wurden mit Ausnahme von gestalterischen Vorgaben keine planungsrechtlichen Regelungen festgesetzt.



<sup>310</sup> Vgl. Fisch, *Energiekonzeptstudie für das Stadtentwicklungsgebiet "Scharnhäuser Park" in Nellingen/Ostfildern*.

Im Rahmen des EU-Projektes POLYCITY (05/2005 – 05/2011) wurde in einer Gewerbeeinheit zur Verbesserung der Auslastung des Holzheizkraftwerkes im Sommer, eine Lithiumbromid-Kältemaschine installiert.<sup>311</sup> Dies war eine der ersten Anlagen dieser Art in Europa. Der Jugendtreff im Scharnhäuser Park ist ein weiteres Projekt aus POLYCITY. Die Energieversorgung erfolgt über Erdwärmesonden mit angeschlossener Wärmepumpe.<sup>312</sup>

Die Gebäude im Scharnhäuser Park haben in weiten Teilen eine Nord- / Südausrichtung und sind damit für bauwerkbezogenen Wärmeschutz / Verschattung prädestiniert.

Photovoltaik ist auf und an fast allen Bauwerken zulässig. Da alle Neubauten Flachdächer haben, spielt die Ausrichtung der Gebäude nur eine untergeordnete Rolle.

Im Einzelnen wurden an Regelungen getroffen, auf der

- **Ebene Wärmeversorgung:**
  - Die Bindung der künftigen Wärmekunden an den Fernwärmeversorger Stadtwerke Esslingen (SWE) wurde in einem Rahmenvertrag zwischen der Stadt und der SWE geregelt, wobei die Fernwärmepreise mit Preisgleitklauseln langfristig festgelegt wurden. Die Abnahmeverpflichtung der Kunden regelt sich nach der Satzung zum Anschluss- und Benutzungszwang an das Fernwärmenetz. Darüber hinaus wurden im Rahmen der Grundstückveräußerungen privatrechtliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzerzwang in die Verträge aufgenommen.
  - Einsatz einer Lithiumbromid-Kältemaschine im gewerblichen Bereich;
  - Temporäre Wärmeverbrauchskontrolle von ausgewählten Haushalten im Rahmen des Forschungsprojektes Polycity;
  - Einsatz von Geothermie im Randbereich des Scharnhäuser Parks.
- **Ebene Stadtplanung:**
  - Das Blockheizkraftwerk ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) und wurde als privilegiertes Außenbereichsvorhaben genehmigt (§ 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

---

<sup>311</sup> Vgl. Eicker, *Polycity*.

<sup>312</sup> Vgl. Eicker, *Polycity*.

- Festsetzung kompakter Bauweise in Abhängigkeit von der Gebäudetypologie (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, § 22 BauNVO);
- Orientierung der Baukörper (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB);
- Auf Bebauungsplanebene wurde bis 2002 ein Verbrennungsverbot für fossile Brennstoffe festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB);
- Aus Gründen der Gestaltung wurden an einem öffentlichen Gebäude planungsrechtlich Restriktionen bzgl. Einsatz von Photovoltaik festgesetzt.

## **Mobilitätsmanagement**

Veränderung des Modal Split durch den Bau der Stadtbahn (Ebene Region), Optimierung der Fahrradinfrastruktur (Ebene Gesamtstadt), Integration der Hauptverkehrsstraßen als Teil urbanen Lebens anstatt dem Bau von Umgehungsstraßen sowie ein reduziertes Angebot an öffentlicher Parkierung (Ebene Stadtteil) und die Stadt der kurzen Wege (Ebene Stadtteil) sind die Bausteine des Mobilitätskonzeptes Scharnhäuser Park. Zusätzlich wird dem Fußgänger in stark frequentierten Bereichen mehr Raum zur Verfügung gestellt als dem Fahrverkehr (Ebene Stadtteil).

### - **Ebene Region**

Mit dem Bau der Stadtbahn und der Neukonzeption der Buslinien konnte der Anteil des öffentlichen Personennahverkehrs Richtung Stuttgart von 11,6 Prozent im Jahr 1993 auf 18,4 Prozent im Jahr 2000 angehoben werden. Diese Steigerung ist insbesondere auf die Verbesserung in der Anbindung nach Stuttgart zurückzuführen. Aus einer Fahrzeit von über einer Stunde ins Zentrum von Stuttgart wurden durch die Stadtbahn dreißig Minuten.

### - **Ebene Interkommunal und Stadt Ostfildern**

Die Stadt Ostfildern ist eine Flächenstadt, bestehend aus sechs Stadtteilen. Historisch bedingt, erzeugt diese Flächenstadt einen erheblichen Verkehr. Jeder Stadtteil hat seine eigene, jedoch lückenhafte Infrastruktur und eigene Gewerbegebiete. Beides verursacht Besucher-, Arbeitsstätten- und Andienungsverkehr. Dem Durchgangsverkehr wurde durch das großräumige Tangentenviereck an Hauptverkehrsstraßen (noch nicht vollständig realisiert) entgegengewirkt.<sup>313</sup> Beim Binnenverkehr

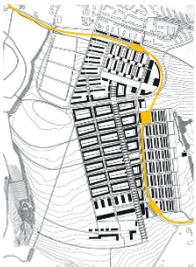
---

<sup>313</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.5.4: Verkehrskonzept.

erfolgen bis heute Optimierungen des Radwegenetzes. Auf interkommunaler Ebene begleitet ein Arbeitskreis die Radwegenetzabstimmung zwischen den Filderkommunen und angrenzenden Lagen der Städte Stuttgart und Esslingen.

#### - Ebene Stadtteil Scharnhäuser Park

Der überwiegende Teil der Wege beginnt und endet im Wohnquartier. Hier fallen die Entscheidungen über die Verkehrsmittelwahl. Ist der Zugang zum Pkw einfach, so unterstützt dies die Nutzung des Pkws. Es galt Chancengleichheit zwischen öffentlichem Personennahverkehr und Pkw zu schaffen. Je mehr Alltagsziele zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen sind, desto besser ist die Chance für Pkw-freie Nahmobilität.



#### - Öffentlicher Personenverkehr

Die Stadtbahn bildet das Rückgrat der Verkehrlichen Infrastruktur. Sie ist durchgehend auf separater grüner Trasse durch den Stadtteil geführt und integriert in die Gestaltung des öffentlichen Raumes. Die wichtigen Rad- und Fußwegeverbindungen werden gesichert über die Stadtbahntrasse geführt. Buslinien sind an zwei der drei Haltestellen mit der Stadtbahn verknüpft. Die zentrale Haltestelle „Scharnhäuser Park“ ist ein wichtiger funktionaler und städtebaulicher Raum im zentralen Geschäftsbereich.

Die maximale Entfernung von den Wohnquartieren und Arbeitsplätzen zur Stadtbahn beträgt ca. 500 m.

Die Stadtbahn wurde im ersten Drittel der Aufsiedlung des Scharnhäuser Parks realisiert. Hiermit sollte eine Gewöhnung an das Auto als Verkehrsmittel zur Arbeit, zum Einkaufen oder zu Kulturveranstaltungen nach Stuttgart reduziert werden.

Im Scharnhäuser Park befinden sich zwei Car Sharing Station (im Zentrum, Nähe Haltestelle Scharnhäuser Park).



#### - Individualverkehr

Die Straßenräume sind so gestaltet, dass ihre jeweilige Funktion (Hauptverkehrsstraßen, Sammelstraßen für Teilquartiere, Anlegerstraßen, Wohnwege) erlebbar ist.

Zwei Hauptverkehrsstraßen führen durch den Scharnhäuser Park. Der motorisierte Individualverkehr wurde als Teil des urbanen Lebens begriffen. Hierbei wurde der Geschäftsbereich, der „Boulevard“, als Bewegungsraum verstanden und dient erst in zweiter Linie dem Fahrverkehr. Unterstützt wird dieser Charakter durch Gehwegbreiten von 6 bis 7 m, doppelten Baumreihen und Beschränkung der Fahrbahnbreite auf das notwendige Maß.

Die Fahrbahnen der Sammel- und Anliegerstraßen sind ebenso auf das notwendige Maß begrenzt und von Gehwegen und einseitigen Baumreihen begleitet.

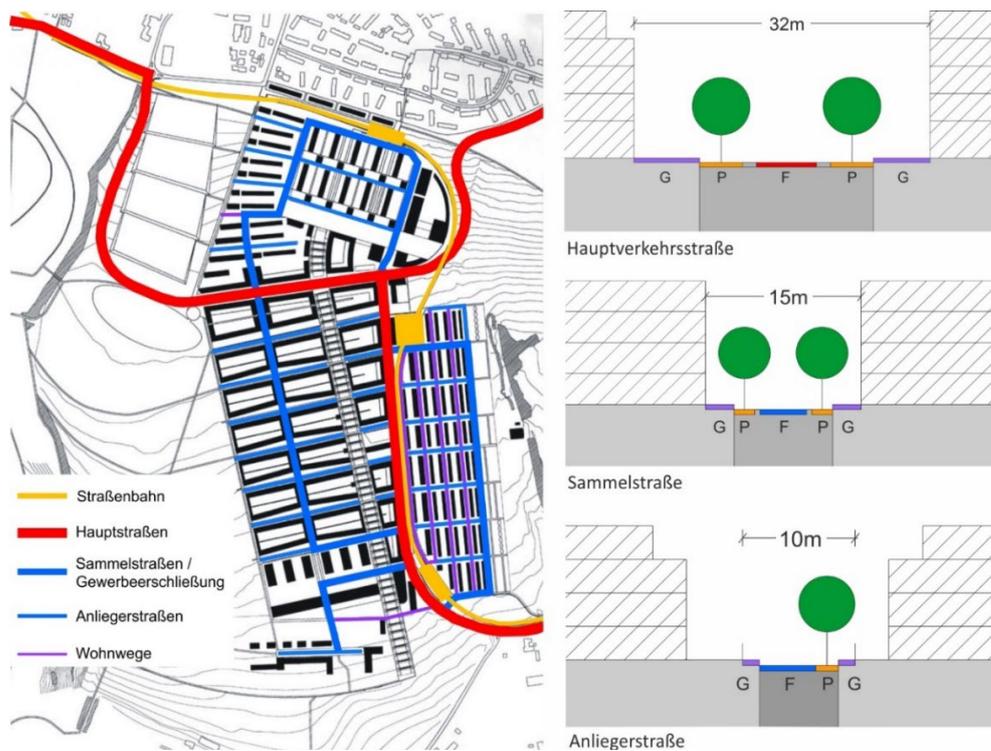


Abbildung 15: Verkehrskonzept Scharnhäuser Park, Eigene Darstellung 2018

Der Flächenverbrauch für den fließenden und ruhenden Verkehr wurde auf ein Minimum reduziert. Die Versorgungseinrichtungen des Stadtteils (soziale Infrastruktur, Handel, Bildung, Freizeit und Arbeitsplätze) und deren Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Fahrrad wurden attraktiv und barrierefrei gestaltet. Die Hauptverkehrsstraße im Geschäftsbereich ist so dimensioniert, dass dem Fußgänger und Radfahrer mehr Straßenraum zur Verfügung steht als dem fließenden Fahrverkehr.

Das Parkplatzangebot für Besucher ist auf 0,1 Parkplätze je Wohneinheit reduziert. Der Schwerpunkt dieses Angebotes liegt im zentralen Geschäftsbereich. Überlaufparkplätze befinden sich am westlichen Stadtteilrand (Sportterrassen) und im Süden des Scharnhäuser Parks (Gewerbegebiet). Die Entfernung aus den

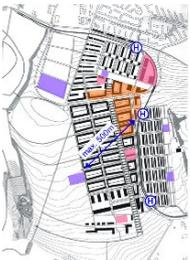
Wohnbereichen zu diesen öffentlichen Parkieranlagen ist identisch der Distanz vom Wohnen zu den Stadtbahnhaltestellen.

Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze sind auf 1 Stellplatz je Wohneinheit, unabhängig von der Wohnungsgröße, festgesetzt.



Das Radverkehrsnetz führt vorrangig entlang der Grünräume im Scharnhäuser Park. Alle wesentlichen Ziele des Stadtteils (Geschäftsbereich, Freizeitanlagen, Stadtbahnhaltestellen) sind berücksichtigt. Öffentliche Fahrradabstellanlagen befinden sich an den Stadtbahnhaltestellen und an allen öffentlichen Infrastrukturen.

Private Anlagen regelt die Landesbauordnung Baden-Württemberg.



#### - **Stadt der kurzen Wege**

Der Scharnhäuser Park ist ein Stadtteil der „Kurzen Wege“. Der überwiegende Teil der Infrastrukturen (Spielplätze, Kindereinrichtungen im Vorschulalter, Naherholung (Landschaftstreppe, Baumhain, Sportterrassen, Festplatz), Haltestellen) ist weitgehend ohne Nutzung der Hauptverkehrsstraßen in einem Radius von 500 m barrierefrei erreichbar.

Die maximale Wegelänge zu privaten Einrichtungen (Einkaufen, Ärzte, Apotheke, Fitness etc.) ist mit ca. 750 m nur unwesentlich länger. Aussagen des Einzelhandels bestätigen einen hohen Anteil an Fußgänger und Radfahrkunden.

#### **3.1.8.5. Zwischenfazit**

Die gebaute Stadt ist das Ergebnis vieler Abwägungsprozesse. Das betrifft die Funktion, die Gestalt, die Nachhaltigkeit, die Ökonomie, das soziale Miteinander etc. einer Stadt.

Die einzelnen Bausteine der zum Maßnahmenbeginn gesetzten ökologischen Nachhaltigkeit wurden im Scharnhäuser Park weitgehend umgesetzt.



#### **Sukzession, Eingriffs- / Ausgleichsregelung, Umweltverträglichkeit**

Das Gelände des Scharnhäuser Parks wurde in seiner ökologischen Wertigkeit auf das Jahr 1994 „eingefroren“. D. h., die Aufwertung der Flächen durch natürliche Sukzession wurden im Sinne der Maßnahme angerechnet. Das bedeutete für die Stadt Ostfildern Planungs- und Kostensicherheit. Zum Maßnahmenbeginn des Scharnhäuser Parks war dies das Verhandlungsergebnis zwischen der Stadt Ostfildern und der Naturschutzbehörde.

Seit 2010 gibt es in Baden-Württemberg Regelungen hierzu in der Ökokonto-Verordnung. Die Anforderungen des Besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) wurden zum Zeitpunkt des jeweiligen Eingriffs berücksichtigt.

Die zum Maßnahmenbeginn mit der Naturschutzbehörde vereinbarte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach dem Niedersächsischen Modell hat sich bewährt (in Baden-Württemberg gab es zu diesem Zeitpunkt kein vergleichbares Modell). Über den gesamten Entwicklungszeitraum war damit Kontinuität in der naturräumlichen Bewertung und in der Folge bei möglichen ökonomischen Auswirkungen garantiert. Gleiches gilt für das politische Vertrauen und die Zusammenarbeit mit betroffenen Behörden.

Durch Eingriffsreduzierungsmaßnahmen wurde der Ausgleichsbedarf soweit reduziert, dass zusätzliche Ausgleichsbedarfe aus Maßnahmen, die indirekt mit der Entwicklungsmaßnahme verknüpft waren (Stadtbahnverlängerung etc.), im Gesamtpaket ausgeglichen werden konnten.

Zusätzlich ermöglichte der Ausgleichspotentialüberschuss eine flexible und abschnittsweise Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen.

Die positiven Erfahrungen mit dem Ausgleichspotentialkonzept Scharnhäuser Park haben dazu geführt, dass im Rahmen des Stadtentwicklungsprozesses 2020 ein gesamtstädtisches Konzept entwickelt und im Flächennutzungsplan 2020 dargestellt wurde.

## **Maßnahmen, Verfahren, Strategien und Aktivitäten, die sich bewährt haben:**

### **Flächennutzung**

- **Kompakte Stadtentwicklung, Flächenrecycling:** Von ca. 150 ha überwiegend versiegelter und hochverdichteter Militärfäche wurden dem Naturhaushalt ca. 50 ha als extensives Grünland zurückgegeben.
- **Flächensparendes Bauen 1:** Trotz einer Einwohnerdichte von ca. 100 EW / ha Bruttobauland ist die maximal mögliche Grundflächenzahl in den Bestandswohnblocks unterschritten, bei der verdichteten Bauweise bei der GRZ 2 (§19 (4) BauNVO) im Mittel nur um 0,2 überschritten. Typologiebedingt und auf Grund der kleinen Grundstücke bewegt sich die Grundflächenzahl bei der westlichen Einzelhausbebauung zwischen 0,5 und 0,7.<sup>314</sup>



<sup>314</sup> Vgl. Anhang 7.2: Städtebauliche Kennzahlen im Scharnhäuser Park.

- **Flächensparendes Bauen 2:** Die Geschosßflächenzahl (GFZ) ist auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung i. d. F. vom 21.11.2017 im Mittel aller Baublocks ausgeschöpft. Sie wurde in Teilbereichen um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht (§ 21a Abs. 5 BauNVO).
- **Bündelung der Infrastruktur, Nutzungsmischung, Verkehrssparende Infrastruktur:** Der Stadtteil ist ein Stadtteil der „Kurzen Wege“.<sup>315</sup> Die max. Entfernung zu den wesentlichen Infrastrukturen beträgt im Mittel max. 500 m. Die Entfernung zu den sonstigen Dienstleistungen beträgt max. 750 m.
- **Wohnumfeld, ökologische Siedlung:** Der Stadtteil ist ein Grüner Stadtteil. Ca. ein Drittel des Bruttobaulandes sind weitgehend multikodierte Grünflächen.
- **Projektentwicklung:** Die Zeitgleiche zwischen der Entwicklung der Bauprojekte und der Schaffung von Planungsrecht erlaubte feinkörnige Festsetzungen (überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen) und ist damit ein wesentlicher Beitrag zur Reduzierung der Flächenversiegelung.<sup>316</sup>



### Baustoffrecycling

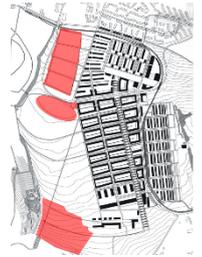
- Ca. 80 Prozent des Gebäuderückbaus (Rohbau) und des Rückbaus an versiegelten Flächen wurden recycelt und im Unterbau der Straßeninfrastruktur wiederverwertet. Verwertbare Materialien des Innenausbaus (Fenster etc.) wurden an Selbstabholer abgegeben. In der Summe wurden ca. 152.000 Tonnen Material recycelt und wiederverwertet.
- Die restlichen ca. 20 Prozent, Asbest, teerhaltige Substanzen etc. wurden als Sondermüll entsorgt.
- Kontaminiertes Erdreich wurde soweit wie möglich auf dem Gelände saniert und wiederverwertet.

<sup>315</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.2.4: Nutzungsmischung - Ebene Stadtteil Scharnhäuser Park.

<sup>316</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.4.4: Qualitätssicherung im Scharnhäuser Park.

## Erdmassenmanagement, Altlasten, Kampfmittel

- **Erddeponie als Mittel des Städtebaus:** Geländeterrassierung gehört zu den Essentials des Städtebaus Scharnhäuser Park.<sup>317</sup> Große Hangarflächen und Geländeterrassierungen am Siedlungsrand (Sportterrassen und Festwiese) sind die Hauptdeponien des Erdaushubs Scharnhäuser Park.
- **Planungsrecht 1:** Die Sicherung der Hauptdeponieflächen erfolgte im Rahmen der Bauleitplanung über § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB. Die Sicherung weiterer Deponievolumen erfolgte in den Baublocks indirekt über Festsetzungen der Erdgeschoßfußbodenhöhen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 ff. BauNVO).
- **Planungsrecht 2:** Der Satzungsbeschluss der Bebauungspläne erfolgte erst nach Abschluss der Kaufverträge.
- **Privates Recht:** Grundstücksveräußerungen erfolgten nur auf der Basis eines genehmigungsfähigen Baugesuches mit Bauverpflichtung für dieses Bauvorhaben.



## Regenwassermanagement auf privaten Flächen

- Durch die zeitgleiche Entwicklung der Bauprojekte und der Schaffung von Planungsrecht sowie nachgeschalteter Grundstücksveräußerung mit Entwurfsbindung führten im Bereich der verdichteten Bauweise zu einer verringerten Grundflächenzahl gegenüber den Möglichkeiten des § 19 Abs. 4 BauNVO.
- 80 Prozent aller Dachflächen sind extensive Gründächer.
- Pflanzgebote sind in Abhängigkeit der nicht überbauten Grundstücksfläche festgesetzt.
- Die Festsetzungen zur Erdgeschoßfußbodenhöhe führten zu einer gegenüber den Verkehrsflächen erhabenen Eingangshöhe und damit zu einem bedingten Schutz bei Hochwasserlagen.

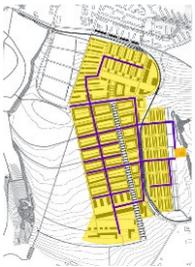


## Regenwassermanagement auf öffentliche Flächen

- Alle Verkehrsräume sind grüne Achsen.

<sup>317</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.1.1: Ein besonderer Ort.

- Selbstständige Fuß- und Radwege sowie in weiten Teilen die öffentliche Parkierung sind mit wassergebundenen Belägen ausgebaut.
- Landschaftstreppe, Baumhain und die östlichen Freizeitanlagen sind in weiten Teilen technische Bauwerke. Sie sind als Mulden-Rigolensystem der temporäre Wasserspeicher des neuen Stadtteils.
- Aktuelle Starkregengefahrenkarten der Stadt Ostfildern bestätigen die Leistungsfähigkeit des Systems auch bei einem extremen Ereignis (128 mm/h).<sup>318</sup>



### **Energiemanagement – Ebene Energieversorgung**

- Die Wärmeversorgung erfolgt mittels eines Blockheizkraftwerkes (Ausnahme s. u.). In der Grund- und Mittellast ist der Energieträger Holzschnitzel. In der Hochlast werden die Holzschnitzel ergänzt um den Energieträger Gas.
- Der Einsatz einer Lithiumbromid-Kältemaschine im gewerblichen Bereich steigert die Effektivität des BHKW.
- Im Randbereich des Scharnhäuser Parks (Jugendhaus) ist Geothermie die Energiequelle.
- Elektrische Energie wird im Blockheizkraftwerk (BHKW) und mittels Photovoltaik (Südfassade des BHKW) erzeugt.

### **Energiemanagement – Ebene Gebäude**

- Kompakte Bauweise in Abhängigkeit von der Gebäudetypologie;
- Nord- / Südorientierung der Baukörper im Bereich der verdichteten Bauweise;
- Verbrennungsverbot von fossilen Brennstoffen zum Maßnahmenstart auf der Ebene Endnutzer (Bebauungsplanfestsetzung);
- Wärmeenergieverbrauch unter 25 Prozent der Wärmeschutzverordnung bis 2002 (Grundstücksverträge).

<sup>318</sup> Vgl. Stadt Ostfildern, *Starkregengefahrenkarte Scharnhäuser Park*, Ostfildern 2023.

## Mobilitätsmanagement

- **Stadtbahn:** Der Stadtteil Scharnhäuser Park wird über drei Stadtbahnhaltestellen angedient. Die zentrale Haltestelle „Scharnhäuser Park“ bietet eine vertaktete Umsteigebeziehung auf Buslinien (Esslingen, Filderraum, Messe / Flughafen etc.). Die Realisierung der Stadtbahn erfolgte im ersten Drittel der Aufsiedlung.
- **ÖPNV:** Der Modalsplit in der Verbindung nach Stuttgart wurde durch den Bau der Stadtbahn von 11,6 Prozent im Jahr 1993 auf 18,4 Prozent im Jahr 2000 erhöht.
- **Carsharing:** Stationen befinden sich in unmittelbarer Nähe zur zentralen Haltestelle im Stadtteil.
- **Straßennetz:** Nach Bedeutung hierarchisiertes und gestaltetes Straßennetz; dem Fahrverkehr wird nur die unbedingt notwendige Fläche zur Verfügung gestellt.
- **Parkierung:** Reduziertes öffentliches Parkierungsangebot mit lageabhängiger Parkraumbewirtschaftung;
- **Radwege:** Radverkehr vorrangig entlang der Grünräume;
- **Stadt der kurzen Wege:** Alle Infrastrukturen und sonstige Dienstleistungen sind in einem Radius von max. 750m barrierefrei erreichbar.



## Maßnahmen, Verfahren, Strategien und Aktivitäten, die kritisch zu werten sind:

### Flächennutzung

- **Aktuelles Planungsrecht:** Die Baunutzungsverordnung i. d. F. vom 16.06.2021 erleichtert weitergehende bauliche Verdichtungen. Die Verträglichkeit einer weiteren Verdichtung ist quartiersbezogen im Kontext mit der städtebaulichen Zielsetzung zu diskutieren.<sup>319</sup> Unkritisch und in seiner städtebaulichen Auswirkung geprüft, ist eine Nachverdichtung durch Erhöhung der Anzahl der Geschosse im nördlichen Bestandsquartier.

<sup>319</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.1.1: Ein besonderer Ort.

### Regenwassermanagement - Private Flächen

- Es fehlen Festsetzungen zur Fassadenbegrünung in den Bebauungsplänen.

### Energiemanagement – Ebene Gebäude

- Die Bebauungsplanfestsetzung eines Verbrennungsverbotes von fossilen Brennstoffen für private Haushalte wurde mit Erlass der Energieeinsparverordnung nicht mehr gesetzt. In der Folge wurden vereinzelt „Offene Kamine“ realisiert.
- Ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens der Energieeinsparverordnung 2002 (ENEV) wurde auf die in den Grundstücksverträgen verankerte Forderung einer über die jeweilige Wärmeschutzverordnung hinausgehenden Reduzierung des Wärmeenergieverbrauchs verzichtet.

### Mobilitätsmanagement

- **E-Mobilität:** Es gibt nur ein begrenztes Angebot an E-Ladesäulen.
- **Mobilitätshubs:** Diese Infrastrukturen sind dem Zeitgeist geschuldet nur in Ansätzen vorhanden. Die drei Stadtbahnhaltestellen bieten in ihrem Umfeld ausreichend Raum zur Realisierung von weiteren Sharing-Angeboten, Ladestationen, gesicherten Fahrradabstellmöglichkeiten, Paketstationen etc.
- **Digitale Medien:** „Fahrplan- und Verspätungsauskünfte“, „Fahrkartenerwerb“ sowie „Routenplanung und Straßennavigation“ sind über die jeweiligen Anbieter als Einzelbausteine verfügbar, jedoch fehlt die Vernetzung verschiedener Verkehrsträger.
- **Parkraumbewirtschaftung:** Anwohnerparken ist nicht durchgehend umgesetzt.
- **Stellplätze:** Alternative Parkierungssysteme (vollautomatische Sammelgaragen) und rückbaubare Hochgaragen konnten auf Grund von Vorbehalten der Investoren nicht realisiert werden.

### 3.1.9. Maßnahmenmanagement Scharnhäuser Park

Mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Scharnhäuser Park am 04.07.1991 und der Bereitschaft zur Umsetzung der Konversionsmaßnahme standen organisatorische Herausforderungen an. Eine Stadtverwaltung, die 1992 personell auf eine Einwohnerzahl von 28.000 Einwohnern dimensioniert war, sollte eine Maßnahme für zusätzlich bis zu 9.000 Einwohner und 2.000 Arbeitsplätze realisieren. Neben Fragen der Organisation waren Fragen der Ressource Personal und der Finanzierung zu beantworten.

Diese Grundsatzfragen zur Organisation wurden in drei alternativen Organisationsvarianten diskutiert.

#### **Outsourcen der Entwicklungsmaßnahme**

Übertragung der gesamten Maßnahme an einen Investor und damit die Verlagerung des ökonomischen Risikos, das eine derartige Entwicklung birgt, auf einen Externen. Die Stadt steuert über die verbindliche Bauleitplanung und öffentlich-rechtliche Verträge.

In der Bewertung wurden an Chancen und Risiken eingestellt:

- **Chancen:**

Kostensenkung;  
Risikominimierung;  
externes Know-how;  
Personaleinsparung.

- **Risiken:**

erhöhter Abstimmungsbedarf und fehlende Erfahrung bei komplexen Vertragsgestaltungen;  
Reduktion der Kontrolle auf das Planungsrecht und ergänzende vertragliche Regelungen;  
Abhängigkeit von einem oder mehreren Partnern;  
Mitarbeitermotivation.

Im Ergebnis wurde dieser Ansatz verworfen.

### **Kooperation mit einem Entwicklungsträger**

Eine weitere diskutierte Möglichkeit bestand in der Zusammenarbeit mit einem Entwicklungsträger.

In die Bewertung wurden an Chancen und Risiken eingestellt:

- **Chancen:**
  - Bündelung von Ressourcen;
  - Ergänzung des eigenen Know-hows;
  - Risikoaufteilung;
  - verbesserte Kundennähe und Kredite außerhalb des kommunalen Haushalts.
- **Risiken:**
  - erhöhter Abstimmungsbedarf;
  - komplexe Aufgabenverteilung;
  - Zusatzkosten durch den externen Partner;
  - Mitarbeitermotivation.

Im Ergebnis wurde auch dieser Ansatz verworfen.

### **Durchführung der Entwicklungsmaßnahme in kommunaler Trägerschaft**

Die Dritte diskutierte Möglichkeit war: die Stadt entwickelt selbst.

In die Bewertung wurden an Chancen und Risiken eingestellt:

- **Chancen:**
  - selbstbestimmter Entwicklungszeitraum;
  - flexible Anpassung an wechselnde Rahmenbedingungen;
  - Qualitätssicherung;
  - Mitarbeitermotivation.
- **Risiken:**
  - vollständiges Marktrisiko;
  - fehlendes fachliches Know-how;
  - politische Kontinuität.

In der Abwägung wurde dieser Ansatz weiterverfolgt.

Zur Durchführung der Maßnahme in kommunaler Trägerschaft bediente sich die Stadt der stadteigenen Sanierungsgesellschaft und erweiterte diese zu einer Sanierungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH (SEG mbH). Der Beschluss zur Aufgabenerweiterung und Kapitalaufstockung bei der Sanierungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Ostfildern erfolgte am 15.12.1993. Auch wurde in dieser Sitzung der Eigenbetrieb Wohnungsverwaltung gegründet (Verwaltung der von der Bundesrepublik erworbenen Bestandswohnungen). Da die neue Sanierungs- und Entwicklungsgesellschaft eine Maßnahme dieser Größe weder formal rechtlich noch fachlich und personell bewältigen konnte, entstand die im Weiteren dargestellte Maßnahmenorganisation zwischen der Stadt Ostfildern und den temporären Einheiten der „Sanierungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH“, der „Landesgartenschau GmbH (LGS GmbH)“ und dem „Eigenbetrieb Landesgartenschau“. Die beiden letztgenannten Einheiten wurden gegründet zur Realisierung der Landesgartenschau Ostfildern 2002.

Weitere Untervarianten der Umsetzung der Entwicklungsmaßnahme werden im Rahmen der Arbeit nicht weiter betrachtet, da sie für die Forschungsfragen ohne Bedeutung sind.

### 3.1.9.1. Definitionen und rechtliche Grundlagen

#### Maßnahmenmanagement

Maßnahmenmanagement im Sinne dieser Arbeit ist die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme Scharnhäuser Park, unabhängig von den Routineaufgaben der Verwaltung. Es umfasst die Zeit-, Kosten- und Qualitätskontrolle der Maßnahme. Da es sich um ein Städtebauprojekt handelt, ist das Dreieck aus Zeit-, Kosten- und Qualitätskontrolle um die Zufriedenheit der Stadtgesellschaft zu ergänzen.

#### Maßnahmensteuerung

Die Steuerung ist das zentrale Element des Maßnahmenmanagements, das die Durchführung der Maßnahme im Rahmen der Planung und die Erreichung der Ziele ermöglicht. Die Steuerungsaufgaben sind bei der Entwicklungsmaßnahme Scharnhäuser Park: Soll-Ist-Vergleich bezüglich Zeitvorgaben, Kosten, Qualitäten und Zufriedenheit der Stadtgesellschaft. Diese Aufgaben wurden auf drei Säulen verteilt.<sup>320</sup>

#### Die Kommune als Träger der Planungshoheit:

Die Planungshoheit der Gemeinden (kommunale Planungshoheit) bezeichnet das Recht zur örtlichen Planung, welches den Gemeinden der Bundesrepublik Deutschland verfassungsrechtlich garantiert ist. Die Grundlage für die Planungshoheit liegt in dem den Gemeinden durch das Grundgesetz (GG) eingeräumten Selbstverwaltungsrecht. Schon die Weimarer Reichsverfassung und heute das Grundgesetz im Artikel 28 sowie die Verfassungen der westdeutschen Länder garantieren das System kommunaler Selbstverwaltung. In Art. 28 GG ist festgelegt, dass den Gemeinden das Recht gewährleistet sein muss, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln. Deshalb ist im Baugesetzbuch verankert, dass die Bauleitpläne von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen sind.<sup>321</sup>

#### Kommunale Eigenbetriebe

Kommunale Eigenbetriebe sind öffentlich-rechtliche Unternehmen, die keine eigene Rechtspersönlichkeit haben. Die kommunalen Eigenbetriebe werden als Sondervermögen

---

<sup>320</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.9.2: Durchführung der Entwicklungsmaßnahme in kommunaler Trägerschaft.

<sup>321</sup> ARL – Akademie für Raumentwicklung, „Kommunale Planungshoheit“, <<https://www.arl-net.de/de/lexica/de/kommunale-planungshoheit>>, letzter Zugriff 20.05.2022.

der Kommunalverwaltung behandelt. Sie stellen einen Vermögensteil dar, der zu 100 Prozent im Eigentum dieser Gebietskörperschaft steht, der gesondert vom Kommunalhaushalt verwaltet wird und eine eigene Wirtschafts-, Erfolgs-, Finanz- und Vermögensplanung besitzt. Das Recht der kommunalen Eigenbetriebe ist länderspezifisch geregelt. In Baden-Württemberg ist es der § 102 GO BW i. V. m. dem Eigenbetriebsgesetz Baden-Württemberg.

### **Kommunale GmbHs**

Eine weitere Form kommunaler Unternehmen sind Kommunale GmbHs. Durch die eigenständige Rechtspersönlichkeit der GmbH kann sie als separater Baustein in die Organisation der Stadt eingefügt werden. Sie agiert im Rechtsverkehr schnell und flexibel durch die Person des Geschäftsführers, der aber aufgrund der von der öffentlichen Gebietskörperschaft bestimmten Gesellschafterversammlung oder durch Gestaltungsmöglichkeiten in der Satzung relativ leicht und nachhaltig gelenkt werden kann. In Baden-Württemberg finden sich in den §§ 103 und 103a GO BW die Regelungen für kommunale Unternehmen in Privatrechtsform.

### **Entwicklungssatzung**

Zum Projektbeginn war nur ein untergeordneter Teil an Grundstücken im Besitz der Stadt Ostfildern. Der überwiegende Teil der Grundstücke innerhalb der Maßnahme war im Besitz der Bundesrepublik Deutschland und der Hofkammer des Hauses Württemberg, sowie ein nachgeordneter Anteil im Streubesitz von Einzeleigentümern und dem Land Baden-Württemberg. Zur Umsetzung der städtebaulichen Idee und um die Grundstücke der Spekulation zu entziehen sowie zur zeiteffektiven Umsetzung, wurde für die Konversionsmaßnahme eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme beschlossen (Rechtskraft: 03.02.1995, geändert 08.08.1997). Im Ergebnis wurden, ausgenommen fünf Geschossbauten incl. dazugehörigen Grundstücksanteilen, die Grundstücke der Bundesrepublik Deutschland erworben. Gleiches gilt für den Streubesitz der privaten Liegenschaften. Bei den Grundstücken des Landes Baden-Württemberg handelt es sich um Landesstraßen, die in modifizierter Form erhalten sind. Die Hofkammer des Hauses Württemberg wurde entsprechend ihrer Grundstücksanteile Maßnahmenpartner in der Entwicklungsmaßnahme.



Gesichert war die gemeinsame Maßnahmenentwicklung im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages.<sup>322</sup> Die Entwicklungssatzung musste nicht angewandt werden. Sie reichte als Drohkulisse.

### **3.1.9.2. Durchführung der Entwicklungsmaßnahme in kommunaler Trägerschaft**

Die Durchführung der Maßnahme Scharnhäuser Park stützte sich auf drei Säulen:

#### **Hoheitliche Aufgaben, Maßnahmensteuerung**

Hoheitliche und strategische Aufgaben, Planungscoordination und Qualitätsmanagement wurden durch die Stadt unter Federführung des „Fachbereiches 3 - Planung, Baurecht“ (FB 3) geleistet. Im Planungsbereich wurden im Projektverlauf die personellen Ressourcen erweitert (2 Planer).

#### **Vermarktung, Öffentliche Infrastruktur, Finanzkontrolle**

Marketing, Grundstücksverkehr (kommunale Grundstücke), Bau der öffentlichen Infrastrukturen und Finanzkontrolle wurden auf die „Sanierungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH“ (SEG mbH) übertragen. Die Führungsebene der neuen Gesellschaft bildete städtisches Personal. Das Personal wurde temporär für Verwaltungsaufgaben und Kontrolle der baulichen Abläufe aufgestockt (3 – 5 Mitarbeiter).

Die Pflichten des Maßnahmenpartners „Haus Württemberg“ bzgl. Veräußerung / Bebauung seiner Liegenschaften sowie der Finanzierungsanteil an der öffentlichen Infrastruktur waren im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Ostfildern und dem „Haus Württemberg“ gesichert (§ 17 Nutzungsverpflichtung).<sup>323</sup>

#### **Sonderthema Landesgartenschau**

Zur Planung, Bau und Durchführung der Landesgartenschau 2002 wurde eine weitere Gesellschaft gegründet, die „Landesgartenschau Ostfildern GmbH“ (LGS Ostfildern GmbH), ergänzt um einen Eigenbetrieb zur Realisierung der Anlagen. Gesellschafter der LGS Ostfildern GmbH waren die Stadt Ostfildern und die Fördergesellschaft für die Baden-Württembergischen Landesgartenschauen mbH. Die Führungsebene der Gesellschaft wurde

---

<sup>322</sup> Vgl. Stadt Ostfildern - HKPE, *Städtebaulicher Vertrag - Scharnhäuser Park*, Ostfildern 24.07.1996.

<sup>323</sup> Stadt Ostfildern - HKPE, *Städtebaulicher Vertrag - Scharnhäuser Park*.

mit Personal von beiden Gesellschaftern besetzt. Weitere Personalressourcen zur Durchführung wurden von der Fördergesellschaft für die Baden-Württembergischen Landesgartenschauen mbH gestellt, ergänzt um temporär beschäftigte Mitarbeiter.

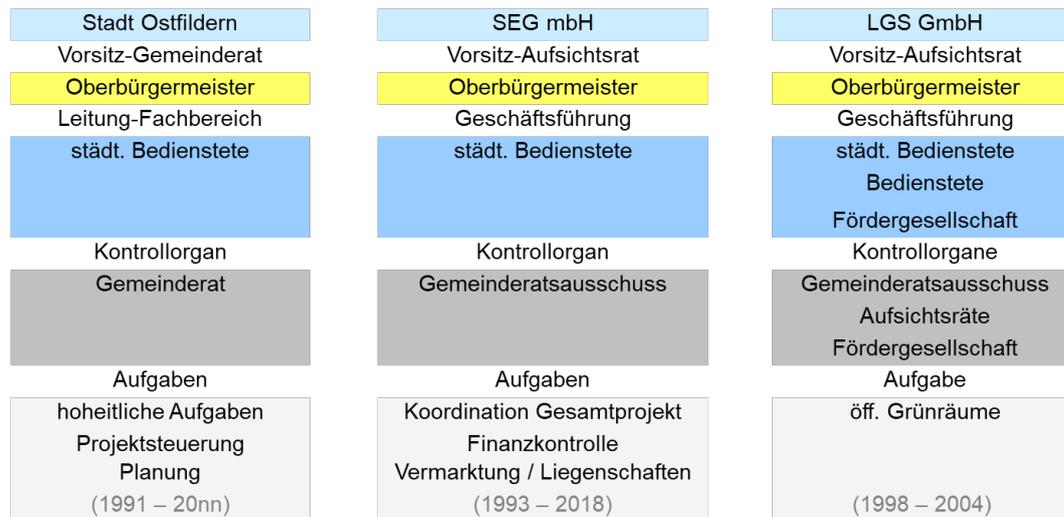


Abbildung 16: Organigramm, Eigene Darstellung 2014

Die Vernetzung der drei Säulen erfolgte über Personalunion im Bereich des jeweiligen Vorsitzenden, der Leitungen und der Kontrollorgane.

### Vorsitz

Vorsitzender aller drei Gremien war der Oberbürgermeister der Stadt Ostfildern.

### Fachbereichsleitung, Geschäftsführung

Es bestand Personalunion zwischen den zuständigen Fachbereichsleitungen und den Geschäftsführungen. Die Fachbereichsleitungen waren mit Zeitkontingenten temporär für die Geschäftsführungen freigestellt.

### Kontrollorgane

Die Gemeinderäte und Aufsichtsräte der beiden GmbHs waren identisch. Der Aufsichtsrat der LGS Ostfildern GmbH war mit Vertretern des Landes BW ergänzt.

Die durchgehende Personalunion auf den Ebenen Vorsitz, Fachbereichsleitung / Geschäftsführung und Kontrolle führt zu kurzen Abstimmungswegen und zu einem reduzierten Personalaufwand. Auch war dies die Basis für eine vertrauensvolle Zusammenarbeit.

## Kontinuität

- **Vorsitz:** Während der Projektlaufzeit fanden vier Oberbürgermeisterwahlen und daraus resultierend zwei Amtsinhaberwechsel statt. Beim ersten Wechsel im Jahr 1997 war Kontinuität garantiert. Es war ein hausinterner Wechsel. Der zweite Wechsel fand im Jahr 2005 statt, zu einem Zeitpunkt, als die Entwicklungsmaßnahme Scharnhäuser Park auf Grund des Maßnahmenfortschrittes (Infrastrukturvorleistungen, Baufortschritt etc.) unumkehrbar war.
- **Fachbereichsleitung, Geschäftsführung:** Während der gesamten Projektlaufzeit gab es keinen Personalwechsel.
- **Gemeinderat, Aufsichtsrat:** Während der Projektlaufzeit fanden sechs Gemeinderatswahlen statt. Die personelle Besetzung änderte sich gegenüber dem Gremium, das die Rahmenbedingungen für den städtebaulichen Ideenwettbewerb gesetzt hatte und das Ergebnis des Wettbewerbes als Grundlage für die weitere Entwicklung beschlossen hatte wie folgt:

Von den 36 Gemeinderäte (Gemeinderatswahl 1989), die die Entwicklungsmaßnahme Scharnhäuser Park beschlossen hatten – Wettbewerbsvorgaben, Entscheidung über das Wettbewerbsergebnis und dessen Realisierung, Entscheidung über die Organisation etc. - waren bis 1999 noch 23 als Gemeinderäte (durch Abschaffung der unechten Teilortswahl 1993 war das Gremium ab der Gemeinderatswahl 1994 auf 26 Gemeinderäte verkleinert worden) aktiv.<sup>324</sup> In diese Zeit fielen die Entscheidungen zur Realisierung der Stadtbahnverlängerung und zur Durchführung der Landesgartenschau Ostfildern 2002.

Bis 2004 waren noch 15 Gemeinderäte aus der Startzeit der Entwicklungsmaßnahme aktiv.<sup>325</sup> Alle vorbereitenden Arbeiten – unterirdische Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Fernwärme), alle Freirauminfrastrukturen, Stadthaus, Schule - für die finale Aufsiedlung des Scharnhäuser Parks waren realisiert. Die Maßnahme war unumkehrbar.

---

<sup>324</sup> Vgl. Stadtarchiv Ostfildern, „Stadträte an 1989 bis 2019“, letzter Zugriff 17.12.2023.

<sup>325</sup> Vgl. Stadtarchiv Ostfildern, *Stadträte an 1989 bis 2019*.

### 3.1.9.3. Umsetzung der Organisation

#### Hoheitliche Aufgaben, Maßnahmensteuerung

Zur Steuerung der Entwicklungsmaßnahme wurde zum Maßnahmenstart eine eigene „Projektgruppe Planung“ in wechselnder Zusammensetzung unter Federführung des Fachbereiches 3 – Planung, Baurecht (FB 3) gesetzt. Die Zuständigkeit umfasste die strategische Vorbereitung der Maßnahme bis hin zur Abstimmung von Detailplanungen. Diese Projektgruppe wurde 2002, nachdem die wesentlichen strategischen Zielsetzungen geklärt waren, aufgelöst. Die weiter anfallenden strategischen Zielsetzungen wurden auf Grund der Zuständigkeit vom Fachbereich 3 unmittelbar erarbeitet. Zur Sicherung der gebauten Qualität wurde ein Gestaltungsbeirat 1998 institutionalisiert.<sup>326</sup>

#### Projektgruppe „Planung“:

- **Zuständig:**

Koordination / Zeitmanagement / Abstimmung / Entscheidungsvorbereitung auf allen Maßstabsebenen (ggf. unter Einbeziehung der Politischen Beamten).

- **Tagungszyklus:**

14 t ä g i g, max. 28 t ä g i g.

- **Leitung:**

Fachbereich 3 - Planung, Baurecht.

- **Besetzung:**

Themen und Maßstabsebenen abhängig,

Ständige Mitglieder: Wettbewerbssieger, SEG mbH, FB 3,

Weitere Teilnehmer: Themenabhängig (Fachbüros, TÖB, LGS mbH, FB 1, FB 2, FB 4),

Teilnehmerbegrenzung auf max. 2 Personen je Einheit.

- **Protokoll:**

Binnen 48 Stunden, gefertigt durch den Fachbereich 3. Rückfragen, Modifikationen am Protokoll binnen 48 Stunden.

---

<sup>326</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.4.4: Qualitätssicherung im Scharnhäuser Park.

- **Kommunikation nach außen:**

Fachbereich 3 - Planung, Baurecht.

**Gestaltungsbeirat:**

- **Zuständig:**

Gestaltung öffentlicher Raum und private Investitionen / Preisgericht in Wettbewerbsverfahren / Begleitung von Workshops und Dialogverfahren / Beschlussempfehlungen für den Gemeinderat.<sup>327</sup>

- **Tagungszyklus:**

Themenabhängig, 4 - 8 Termine im Jahr.

- **Moderation:**

Wechselnd.

- **Besetzung:**

Ständige Mitglieder: 4 externe Architekten / Stadtplaner, Wettbewerbssieger, Bürgermeister, Fachbereich 3.

Weitere Mitglieder: SEG mbH, Gemeinderäte, themenabhängig Fachgutachter.

- **Protokoll:**

Fachbereich 3.

- **Kommunikation nach außen:**

Bürgermeister, Fachbereich 3.

**Vermarktung, Öffentliche Infrastruktur und Finanzierung**

Das Aufgabenfeld der Vermarktung (städtische Grundstücke), des Rückbaus der militärischen Anlagen und der Bau der Öffentlichen Infrastrukturen sowie deren Finanzierung wurden auf die SEG mbH übertragen. Neben eigenem Personal bediente sich die SEG mbH zur Aufgabenerledigung kommunaler Einrichtungen: Abteilungen Immobilien, Technisches Gebäudemanagement und Freiflächenmanagement sowie Fachgutachter.

---

<sup>327</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.4.4: Qualitätssicherung im Scharnhauser Park - Gestaltungsbeirat.

Wesentliches Steuerungsinstrument war die Finanzkontrolle. Um den kommunalen Haushalt nicht mit den Finanzierungskosten der Entwicklungsmaßnahme über Jahrzehnte zu belasten, wurde die Finanzierung auf die SEG mbH übertragen. Auch reduzierte dies sich wiederholende Grundsatzdiskussionen. Als hundertprozentiges Tochterunternehmen der Stadt waren die anfallenden Finanzierungskosten analog zu Kommunalkrediten. Kontrollgremien waren der Gemeinderat der Stadt Ostfildern und der Aufsichtsrat der SEG mbH.

- **Finanzierung außerhalb des kommunalen Haushalts:**

Auf der Basis des Ergebnisses des modifizierten Städtebaulichen Ideenwettbewerbes<sup>328</sup> und des weiterentwickelten Verkehrskonzeptes<sup>329</sup> (Stadtbahn, modifiziertes Individualverkehrsnetz im direkten Umfeld der Entwicklungsmaßnahme) wurde eine vorläufige Kosten- und Finanzierungsübersicht für die Konversionsmaßnahme Scharnhäuser Park erstellt. Im Ergebnis zeigte sich, dass ca. 140 Mio. Euro in einer kalkulierten Maßnahmenlaufzeit von ca. 20 Jahren in öffentlicher Zuständigkeit zu finanzieren (Grunderwerb, Baufreimachung, Öffentliche Infrastrukturen) und zu refinanzieren (Erlöse aus Grundstücksverkehr, Fördergelder) waren.<sup>330</sup> Neben den notwendigen Bankkrediten wurden an Fördermöglichkeiten eingestellt:

- **Landessanierungsprogramm:**

Als Anschubfinanzierung wurden für den Grunderwerb Mittel aus dem Landessanierungsprogramm zur Verfügung gestellt. Mit dem Maßnahmenabschluss wurden die Mittel weitgehend aus dem Überschuss der Entwicklungsmaßnahme zurückgezahlt.

- **Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz:**

Für den Bau der Hauptverkehrsstraßen und der Stadtbahn wurden Mittel aus dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz zur Verfügung gestellt. Beim Bau der Stadtbahn wurde darüber hinaus der städtische Anteil zur Hälfte durch den Verband Region Stuttgart und den Landkreis Esslingen bezuschusst.

---

<sup>328</sup> Vgl. wettbewerbe aktuell, „Wettbewerbsergebnis: Städtebaulicher Ideenwettbewerb Scharnhäuser Park, Ostfildern“. Vgl. Janson/Wolfrum, *Rahmenplan Scharnhäuser Park*.

<sup>329</sup> Vgl. Gericke u.a., *VERKEHRSUNTERSUCHUNG FILDERRAUM*.

<sup>330</sup> Vgl. Sanierungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH, *Kosten und Finanzierungsübersicht*, Ostfildern 10.07.2012.

- **Schulbauförderprogramm Baden-Württemberg:**

Die Grund- und Hauptschule Scharnhäuser Park wurde aus Mitteln des Schulbauförderprogramms bezuschusst.

- **Kostenbeteiligung des Hauses Württemberg:**

Das Haus Württemberg war basierend auf seiner ursprünglichen Grundstücksfläche an der Entwicklungsmaßnahme beteiligt. Berechnungsgrundlage für die Infrastrukturkostenbeteiligung war die Bruttogeschossfläche (BGF) entsprechend dem „Rahmenplan Scharnhäuser Park“ (Stadt Ostfildern ca. 62 Prozent, Haus Württemberg ca. 38 Prozent). Die Infrastrukturkosten fußten auf der per anno angepassten Kosten- und Finanzierungsübersicht (KUF). Gleitklauseln dienten zur Anpassung an die tatsächlich realisierte BGF und den tatsächlichen Finanzbedarf für die Infrastruktur. Die Zahlungen erfolgten angepasst an den Maßnahmenfortschritt.<sup>331</sup> Die Grundstücksvermarktung erfolgte in Abstimmung mit der Stadt.

- **Forschungsmittel:**

Teilnahme an verschiedenen ExWoSt Forschungsvorhaben mit entsprechender Kostenbeteiligung durch die Stadt.

- **Altlasten:**

Der Grundstücksvertrag mit der Bundesrepublik Deutschland hatte als Regelungsgehalt, dass die Bundesrepublik für die Altlasten auf ihrem ehemaligen Besitz haftet.

- **Koordinierter Rückbau / Neubau:**

Der Rückbau der militärischen Anlagen erfolgte in Anpassung an den Fortschritt der Neubaumaßnahmen. So konnte die Vorfinanzierung reduziert werden.

- **Finanzierungskosten:**

Als hundertprozentiges Tochterunternehmen der Stadt Ostfildern waren die Kreditkonditionen für die Sanierungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH gleich denen der Stadt Ostfildern.

---

<sup>331</sup> Vgl. Stadt Ostfildern - HKPE, *Städtebaulicher Vertrag - Scharnhäuser Park*.

- **Refinanzierung:**

Die weitere Refinanzierung erfolgte über Grundstückserlöse. Eine kommunale Nachfinanzierung war beim Sonderthema Landesgartenschau notwendig (s. u.). Die Gesamtbilanz der Maßnahme hatte ein positives Saldo.

- **Sonderthema Landesgartenschau**

Das Gelände der Landesgartenschau hatte eine Größe von 35 ha. Das Rückgrat der Landesgartenschau waren die Freianlagen des Scharnhäuser Parks (Baumhain, Landschaftstreppe, Stadtteilspielplätze, Trendsportfeld sowie Schrebergartenanlage mit eingestreuten weiteren Spielplätzen), die mit diesem Instrument im ersten Drittel der Aufsiedlung der Entwicklungsmaßnahme fertig gestellt wurden. Das Investitionsvolumen betrug 21 Mio. €. <sup>332</sup>

**Finanzierung der Landesgartenschau:**

Die Finanzierung der Landesgartenschau 2002 erfolgte über den Haushalt der LGS Ostfildern GmbH. Das Finanzierungsdefizit wurde am Ende durch die Stadt Ostfildern ausgeglichen.

An Fördermitteln und sonstigen Refinanzierungsmitteln standen zur Verfügung:

- **Ministerium für Ernährung, Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg:**

Die Daueranlagen der Landesgartenschau - Baumhain, Landschaftstreppe, Stadtteilspielplätze, Trendsportfeld, Schrebergartenanlage - wurden mit Mitteln des Landesprogramms für Landesgartenschauen des Ministeriums für Ernährung, Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg mit 5 Mio. € bezuschusst.

- **Sanierungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH:**

Die Daueranlagen wurden in Ergänzung des Landeszuschusses mit Mitteln der Entwicklungsmaßnahme Scharnhäuser Park finanziert.

---

<sup>332</sup> Vgl. Ministerium für Ernährung, ländlichen Raum und Verbraucherschutz, „Daten zu den Landesgartenschauen und Grünprojekte 1980 - 2010“, <[https://mlr.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-mlr/intern/bilder/Unsere\\_Themen/Tourismus/Landesgartensch-Daten\\_1980-2010.pdf](https://mlr.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-mlr/intern/bilder/Unsere_Themen/Tourismus/Landesgartensch-Daten_1980-2010.pdf)>, letzter Zugriff 17.12.2023.

- **Weitere Refinanzierungsmittel:**

Der Durchführungshaushalt wurde zum Teil über Eintrittsgelder zur Landesgartenschau finanziert.

Ergänzend zu den Eintrittsgeldern wurden der Durchführungshaushalt und Sonderthemen (Kunstinstallationen etc.) mit Hilfe von Sponsorengeldern teilfinanziert.

Das Defizit der Landesgartenschau wurde über den kommunalen Haushalt gegenfinanziert.

#### **3.1.9.4. Maßnahmenablauf**

Das erste Drittel der Entwicklung der Konversionsmaßnahme war bestimmt durch die enge Vertaktung von Planungen / Konzepten auf verschiedenen Maßstabsebenen, der Schaffung von Planungsrecht und der Koppelung von Rückbau, Altlastensanierungen und Neubau sowie Grunderwerb. Das betraf Planungen / Konzepte der Stadt Ostfildern (Zwischennutzungen, Einzelhandel etc.),<sup>333</sup> deren Abstimmung mit betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange ebenso wie Planungen anderer Planungsträger und interkommunale Projekte (Stadtbahnverlängerung etc.).<sup>334</sup>

Die politische Vorgabe für die Realisierung der Konversionsmaßnahme Scharnhäuser Park „keine verkehrliche Mehrbelastung der historischen Ortsteile durch die Maßnahme“ führte im direkten Umfeld und im Maßnahmengbiet selbst zu einer Neuorientierung des Individualverkehrs. Die direkte Anbindung der Verkehrsverbindung der L 1200 nach Esslingen wurde durch eine indirekte Anbindung durch den Scharnhäuser Park ersetzt. Damit entfiel auch der bisherige Anschluss des Konversionsgeländes an die L 1200. Somit war die erste Phase der Projektkoordination bestimmt durch die Umorganisation und den Umbau des örtlichen Individualverkehrsnetzes und den Stadtbahnbau. Zeitgleich erfolgte ein partieller Rückbau militärischer Anlagen, die hierauf abgestimmte Realisierung erster Neubauprojekte, privat wie öffentlich, und die temporäre Umnutzung militärischer Anlagen. Die Beschluss- und Arbeitsschritte im ersten Drittel der Entwicklung waren im Einzelnen:

---

<sup>333</sup> Vgl. Kapitel 3.1.1: Städtebau; Kapitel 3.1.2: Nutzungsmischung; Kapitel 3.1.5: Verkehr; Kapitel 3.1.8: Ökologische Nachhaltigkeit.

<sup>334</sup> Vgl. Kapitel 3.1.5: Verkehr.

**Formelle Themen / Kommunale Planungshoheit:**

- 1991: Beschluss des Leitbildes für den Scharnhäuser Park als Grundlage für den städtebaulichen Ideenwettbewerb;
- 1991: Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Scharnhäuser Park;
- 1992: Beschluss einer Veränderungssperre für den Bebauungsplan Scharnhäuser Park;
- 1992: Formliche Übergabe der Nellingen Barracks an die Bundesrepublik Deutschland und Aufnahme der Grunderwerbsverhandlungen der Stadt Ostfildern mit der Bundesrepublik Deutschland;
- 1993: Beschluss des Gemeinderates, das überarbeitete städtebauliche Konzept des Siegerbüros als Grundlage der künftigen Entwicklung des Scharnhäuser Parks zu nutzen;
- 1993: Beschluss des Gemeinderates, auf der Grundlage der standardisierten Bewertung die Stadtbahnverlängerung Stuttgart-Heumaden nach Ostfildern-Nellingen durchzuführen;
- 1993: Erste Aufnahme ins Landessanierungsprogramm;
- 1993: Vertrag über einen ersten Teilerwerb der Nellingen Barracks (Teil der Bestandswohngebäude);
- 1994: Zweite Aufnahme ins Landessanierungsprogramm;
- 1994: Erwerb der restlichen Grundstücksanteile der Bundesrepublik Deutschland;
- 1994: Grundsatzbeschluss des Gemeinderates zum Bau der Stadtbahn;
- 1995/1997: Beschluss der städtebaulichen Entwicklungssatzung Scharnhäuser Park durch den Gemeinderat;
- 1996: Beschluss des Gemeinderates, den Rahmenplan Scharnhäuser Park inkl. der Fachgutachten als Grundlage der künftigen Entwicklung des Scharnhäuser Parks zu Grunde zu legen und aus dem Rahmenplan Teilbebauungspläne zu entwickeln;
- 1996: Abschluss des städtebaulichen Vertrages mit der Hofkammer des Hauses Württemberg (als weiterem Grundstückseigentümer);

- 1996: Feststellungsbeschluss des Gemeinderates der Änderung des Flächennutzungsplanes des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart;
- 1996: Satzungsbeschluss des Gemeinderates des ersten Teilbebauungsplanes Scharnhäuser Park;
- 1997: Satzungsbeschluss des Gemeinderates des Bebauungsplanes Hauptverkehrsstraßen;
- 1997 - 2020: Über zwanzig Teilbebauungsplan-Satzungsbeschlüsse;
- 1998: Planfeststellungsbeschluss zum Abschnitt 3 der Stadtbahnverlängerung (Teilabschnitt Scharnhäuser Park);
- 2016: Formeller Abschluss der Entwicklungsmaßnahme.

#### **Konzepte / Gutachten:**

- 1990: Bestandaufnahme des Geländes und vorbereitende Untersuchungen;
- 1992: Auslobung des städtebaulichen Ideenwettbewerbes Scharnhäuser Park;
- 1992/1994: Verkehrsuntersuchung Ostfildern und Verkehrsuntersuchung Filder-  
raum;
- 1994: Geotechnisches Gutachten über die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse  
im Baugebiet Scharnhäuser Park;
- 1994: Rückbau- und Entsorgungskonzept Scharnhäuser Park;
- 1994: Gutachten „Das Entwicklungsgebiet Scharnhäuser Park als Standort für La-  
deneinzelhandel, Ladenhandwerk und private Dienstleistungen“;
- 1994 ff.: Konzepte zu den Realisierungshorizonten;
- 1995: Konzept Nutzungsmischung;
- 1995: Energiekonzeptstudie für das Stadtentwicklungsgebiet "Scharnhäuser Park"  
in Nellingen/Ostfildern;
- 1995: Realisierungswettbewerb Turmhäuser;
- 1995/1996: Ausgleichsprogramm und Umweltverträglichkeitsstudie Scharnhäuser  
Park;

- 1995/1997: Gesamtkonzept Regenwasserableitung für das Baugebiet Scharnhäuser Park;
- 1996: Rahmenplan Scharnhäuser Park;
- 1996: Realisierungswettbewerb Grund- und Hauptschule mit Sporthalle;
- 1998: Machbarkeitsstudie Projekt Scharnhäuser Park (in Ergänzung des Einzelhandelsgutachtens von 1998);
- 1998: Interdisziplinärer Realisierungswettbewerb Landesgartenschau Ostfildern;
- 1998: Realisierungswettbewerb Stadthaus;
- 1999: Realisierungswettbewerb Bau eines Hauses für Kinder;
- 1999: Erstes kooperatives Verfahren zum verdichteten Wohnungsbau;
- 2002: Mehrfachbeauftragung Doppelhäuser;
- 2002: Zweites kooperatives Verfahren zum verdichteten Wohnungsbau;
- 2002 ff.: Mehrfachbeauftragungen im Bereich der verdichteten Bauweise;
- 2002 ff.: Verschiedene Dialogverfahren.

**Bauliche Themen:**

- 1996: Ertüchtigung und teilweise Umorientierung der Erschließung im nördlichen Bestandsbereich;
- 1996: Sanierung, Belegung (20 Wohngebäude) und Abriss (2 Wohngebäude) der nicht ins städtebauliche Konzept passenden Bestandswohngebäude;
- 1996: Temporäre Umnutzung amerikanischer Hochbauinfrastrukturen;
- 1996 ff: Der Rückbau der Bestandsanlagen und die Altlastensanierung erfolgten mit leichtem Vorlauf auf die Neubaumaßnahmen;
- 1998: Neubau der gebietsinternen Haupteerschließung mit neuen überörtlichen Anschlüssen im Süden des Plangebiets an die L 1192 und im Norden an die Hauptverkehrsstraße nach Esslingen;
- 1998: Erste Wohnungsneubaumaßnahmen;

- 2000: Eröffnung der Stadtbahn und Anbindung des Hauptverkehrsstraßennetzes des Scharnhauser Parks an die L 1200;
- 1998/2000/2002 ff.: Die ergänzende gebietsinterne Erschließung erfolgte, den Ansprüchen des Hochbaus folgend, sukzessiv von Nord nach Süd;
- 2000ff: Da die Landesgartenschau in weiten Teilen in den damals künftigen Baufeldern verortet war, und leitungsgebundene Infrastrukturen teilweise für die Landesgartenschau beansprucht wurden, wurden diese Infrastrukturen im Vorgriff gebaut. Die Realisierungshorizonte wurden angepasst.

Ab dem zweiten Drittel der Maßnahmenlaufzeit war die Maßnahmensteuerung ein Standardverfahren unter Leitung des Fachbereiches 3.

### 3.1.9.5. Zwischenfazit – Organisation, Steuerung, Personal, Finanzierung

#### Maßnahmen, Verfahren, Strategien und Aktivitäten, die sich bewährt haben:



- Die Grundsatzentscheidung der Stadt Ostfildern, die **Entwicklungsmaßnahme Scharnhauser Park mit eigenem Personal** zu planen und umzusetzen, hat sich bewährt. Die Abstimmungswege wurden verkürzt. Die Städtebauliche und Architektonische Qualität, die hohe Zufriedenheit der Neubürger und das finanziell positive Ergebnis bestätigen dieses Vorgehen.
- Die **Organisationsform mit drei Säulen** – Stadt Ostfildern, SEG mbH, LGS Ostfildern GmbH – und der weitgehenden **Personalunion** auf den drei Ebenen der Säulen – Vorsitz, Leitung / Geschäftsführung, Kontrolle – hat sich bewährt. Im Ergebnis führte das zu kurzen Abstimmungswegen und klaren Zuständigkeitszuordnungen.
- Die **Zuordnung der Maßnahmensteuerung** zur planenden Verwaltung und die klare **Kommunikationsstrategie** vereinfachten die internen wie externen Abstimmungsvorgänge und ermöglichten eine enge Vertaktung der Baufreimachung und Neubebauung der Konversionsfläche. Die **enge Vertaktung von Baufreimachung und Neubebauung** reduzierte die Zinslast der Vorfinanzierung.
- Die **Finanzierung** der Maßnahme **außerhalb des kommunalen Haushalts** schaffte nicht nur Finanzklarheit. Sie entlastete auch die kommunalen Haushaltsberatungen von Kostendiskussionen der Entwicklungsmaßnahme.

- Die **hohe Personalkontinuität** bei den Maßnahmenverantwortlichen garantierte Entscheidungs- und Umsetzungskontinuität sowie eine hohe Identifikation mit der Maßnahme. Weiter ist sie ein Indikator für Vertrauen unter den handelnden Personen.

**Maßnahmen, Verfahren, Strategien und Aktivitäten, die kritisch zu werten sind:**

- Die **Zuordnung der Maßnahmensteuerung** zur planenden Verwaltung erfolgte ohne Organisationsverfügung oder politischen Beschluss. Dies führte zum Maßnahmenbeginn zu Irritationen und partieller Ineffizienz.

### 3.2. Fazit - Evaluation der Konversionsmaßnahme Scharnhauser Park

In diesem Kapitel wird die erste Zielsetzung der vorliegenden Forschungsarbeit - **Evaluation der Konversionsmaßnahme Scharnhauser Park** – unter Bezug auf die Forschungsfragen und Forschungshypothesen beantwortet. Das Kapitel bildet gleichzeitig die Grundlage für die zweite Zielsetzung der Forschungsarbeit - Die Herleitung von Erfolgsfaktoren von Konversionsmaßnahmen in vergleichbaren Ausgangssituationen –.<sup>335</sup>

---

<sup>335</sup> Vgl. Kapitel 5: Fazit: - Erfolgsfaktoren von Konversionsmaßnahmen in prosperierenden Regionen.

### 3.2.1. Strategien der Siedlungsentwicklung - Grundlagen

Gibt es Strategien der Siedlungsentwicklung, die sich im Scharnhäuser Park bewährt haben und auf andere Maßnahmen übertragbar sind und welche Bedeutung haben politische Zielvorgaben im Rahmen der Realisierung von Stadterweiterungen?

Zur Beantwortung dieser zentralen Frage dienen die Antworten auf die Forschungsfragen:<sup>336</sup>

- **Welchen Einfluss auf den Erfolg der Maßnahme hat der Städtebau** mit den Unterpunkten: Städtebau, Nutzungsmischung, Dichte, Architektonische und Städtebauliche Qualität, Zwischennutzung, Partizipation und Verkehr / Mobilität?
- **Welche Bedeutung hat das Handlungsfeld ökologische Nachhaltigkeit** mit den Unterpunkten: Sukzession, Eingriffs- / Ausgleichsregelungen, Nachhaltige Flächennutzung, Regenwassermanagement, Erdmassenmanagement, Baustoffrecycling, Energiemanagement?
- **Welche Bedeutung haben die handelnden Akteure und sind besondere Organisationsformen zu schaffen** mit den Unterpunkten: Organisation, Maßnahmensteuerung, Finanzierung, Personal?

#### **Welchen Einfluss auf den Erfolg der Maßnahme hat der Städtebau?**

Merkmal des Stadtteils Scharnhäuser Park ist seine prägnante Form, durch die sich der Stadtteil deutlich von der vorhandenen Siedlungsstruktur der Filderhochfläche und der Stadt Ostfildern abhebt.<sup>337</sup> Erlebbar ist dies durch die klare Rasterung des Siedlungskörpers mit seinen Baufluchten und sich einerseits in die Landschaft öffnenden Grün- und Verkehrsinfrastrukturachsen und andererseits mit seiner klaren gebauten Abgrenzung zum Landschaftsraum. Dabei folgt der Siedlungskörper den topografischen Gegebenheiten. Unterstrichen wird die klare Form durch ein Lichtkonzept, das die Grafik des Siedlungskörpers zusätzlich in den Abend- / Nachtstunden aus der Landschaft heraushebt.

Der Stadtteil ist das Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbes aus dem Jahr 1992. Das Wettbewerbsergebnis wurde bis Oktober 1995 zum Rahmenplan Scharnhäuser Park

---

<sup>336</sup> Vgl. Kapitel 1.2: Ziele der Arbeit und Forschungshypothesen.

<sup>337</sup> Vgl. Kapitel 3.1.1: Städtebau.

weiterentwickelt und in den folgenden zweieinhalb Jahrzehnten nahezu eins zu eins realisiert. Das gilt für die räumliche, soziale und funktionale Struktur des Stadtteils.<sup>338</sup> Besonderes Gewicht wurde auf die Qualitätssicherung gelegt.

In der Summe sind über zwanzig Bebauungspläne aufgestellt und geändert worden. Ab dem Jahr 2020 werden die Bebauungspläne im Scharnhäuser Park vereinheitlicht (Detailierungsgrad, Rechtsgrundlage), zusammengeführt und der gebauten Realität angepasst.<sup>339</sup>

### **Welche Bedeutung hat das Handlungsfeld ökologische Nachhaltigkeit?**

Der Start der Konversionsmaßnahme Scharnhäuser Park fiel in die Zeit, in der Umweltbelange zunehmend an Bedeutung gewannen. Aufbauend auf dieser Haltung wurden zahlreiche ökologische Nachhaltigkeitsthemen gesetzt. Einige dieser Themen sind dem Endnutzer nicht bewusst.<sup>340</sup>

### **Welche Bedeutung haben die handelnden Akteure und sind besondere Organisationsformen zu schaffen?**

Die Stadt Ostfildern, ein Kunstgebilde der Verwaltungsreform von 1975 mit ca. 28.000 EW im Jahr 1992, war weder organisatorisch noch personell darauf vorbereitet, eine Entwicklungsmaßnahme der Dimension des Scharnhäuser Parks durchzuführen. Nach der Entscheidung, die Maßnahme als kommunales Projekt in Eigenregie zu realisieren, waren Organisationsstrukturen so zu entwickeln, dass sie nach Abschluss der Maßnahme rückgebaut werden konnten.<sup>341</sup>

---

<sup>338</sup> Vgl. Kapitel 3.1: Reflexion des Scharnhäuser Parks 1990 bis 2020.

<sup>339</sup> Vgl. Anhang 7.4: Planungsrecht im Scharnhäuser Park.

<sup>340</sup> Vgl. Kapitel 3.1.8: Ökologische Nachhaltigkeit.

<sup>341</sup> Vgl. Kapitel 3.1.9: Maßnahmenmanagement Scharnhäuser Park.

### 3.2.2. Maßnahmen, Verfahren, Strategien und Aktivitäten

Stadterweiterungen sind das Ergebnis einer Vielzahl an untereinander vernetzten Aktivitäten in unterschiedlichen Handlungsfeldern. Im Folgenden sind die Ergebnisse aus der Entwicklungsmaßnahme Scharnhäuser Park zusammengefasst, vernetzt und gewertet.

#### Maßnahmen, Verfahren, Strategien und Aktivitäten, die sich bewährt haben:

##### Städtebau / Architektonische und Städtebauliche Qualität / Zwischennutzung

- **Stadtentwicklung:** Zur Vermeidung von Flächenkonkurrenz wurden in der Anfangszeit der Entwicklungsmaßnahme Scharnhäuser Park bereits projektierte Entwicklungen in den historischen Stadtteilen befristet zurückgestellt.<sup>342</sup>

Prioritäten in der Siedlungsentwicklung
- **Städtebau, Infrastruktur:** Die vertaktete Realisierung von öffentlicher Infrastruktur, Handel, sonstigem Dienstleistungsgewerbe und Wohnungsbau schaffte frühzeitig einen hohen Versorgungsgrad der Neubürger im Stadtteil. Aktuell entspricht die Ausstattung des Stadtteils mit diesen Einrichtungen den Merkmalen eines autarken Stadtteils.<sup>343</sup>

Zeitgleiche
- **Städtebau, Architektonische und Städtebauliche Qualität:** Die Auslobung eines städtebaulichen Ideenwettbewerbes<sup>344</sup> und darauf aufbauend die Entwicklung eines sehr detaillierten Rahmenplanes<sup>345</sup> mit ergänzenden Konzepten, insbesondere zur ökologischen Nachhaltigkeit,<sup>346</sup> sowie die Leitlinien für die Realisierung der Entwicklungsmaßnahme<sup>347</sup> bildeten das Fundament der Entwicklungsmaßnahme für ein viertel Jahrhundert.

Ideenwettbewerb SP  
  
 Rahmenplan Ökologie  
  
 Leitlinien zur Realisierung

Der politisch als Grundlage für die Entwicklung der Scharnhäuser Parks beschlossene Rahmenplan war das frühzeitige Abstimmungsinstrument mit den betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange. Dieses Vorgehen führte zu einer sehr effektiven Gestaltung (Verfahrensdauer, Inhalte) der Folgeverfahren. Darüber

Verfahrenseffektivität SP

<sup>342</sup> Vgl. Kapitel 2.2.2: Scharnhäuser Park – Leitlinien für die Realisierung der Entwicklungsmaßnahme.

<sup>343</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.2.4: Nutzungsmischung auf verschiedenen Maßstabsebenen – Ebene Stadtteil Scharnhäuser Park.

<sup>344</sup> Vgl. Kapitel 2.2.2: Scharnhäuser Park - Städtebaulicher Ideenwettbewerb.

<sup>345</sup> Vgl. Kapitel 3.1: Reflexion des Scharnhäuser Parks 1990 bis 2020.

<sup>346</sup> Vgl. Kapitel 3.1.8: Ökologische Nachhaltigkeit.

<sup>347</sup> Vgl. Kapitel 2.2.2: Scharnhäuser Park - Leitlinien für die Realisierung der Entwicklungsmaßnahme.

hinaus war der Rahmenplan (Gemeinderatsbeschluss) als Leitfaden für alle weiteren Planungsschritte gesetzt.<sup>348</sup>

### Essentials

Die städtebaulichen Essentials<sup>349</sup> wurden bei keinem Bauprojekt zur Diskussion gestellt. Das Vorgehen schaffte Sicherheit bei den Investoren und Klarheit in politischen Diskussionen.

### Instrumente zur Gestaltqualität

Zur Schaffung von Architektonischer und Städtebaulicher Qualität wurden verschiedene Instrumente (Gestaltungsbeirat, Workshopverfahren, Dialogverfahren, Investorenwettbewerbe, öffentliche Wettbewerbe) eingesetzt und kombiniert. Besondere Bedeutung kam dabei dem Gestaltungsbeirat Scharnhäuser Park und seiner personellen Zusammensetzung zu.<sup>350</sup> Der Gestaltungsbeirat hat das Projekt bis zum Ende begleitet. Die Empfehlungen des Gestaltungsbeirates wurden in keiner Phase der Entwicklungsmaßnahme bei den zur Realisierung notwendigen politischen Entscheidungen in Frage gestellt.

### Gestaltungsbeirat

Bei dem Gestaltungsbeirat wurde bewusst auf externe lokale Akteure verzichtet. Die Mitglieder des Gestaltungsbeirates hatten keine Verbindung zur Kommunalpolitik und zum Investment im Scharnhäuser Park, durften selbst nicht als Architekten im Scharnhäuser Park tätig werden und ihre Vita hatte eine Handschrift nachzuweisen, die mit dem Entwurfsgedanken des Scharnhäuser Parks vereinbar war. Begleitet wurde der Gestaltungsbeirat von Fachleuten der Verwaltung. Politischen Vertretern war freigestellt an den Sitzungen teilzunehmen.<sup>351</sup>

### Workshopverfahren

Die Workshopverfahren haben einerseits die Qualitäts- und Vermarktungskonkurrenz gefördert sowie andererseits die gemeinsame Entwicklung des Baublocks als funktionierendes Ganzes bewirkt. Auch haben sie zu einer Vielzahl an Wohnungstypologien in unterschiedlichen Qualitäts- und Preissegmenten geführt. Der Käufer / Mieter wählte seine künftige Wohnung aus einem sehr breiten Angebot.<sup>352</sup>

---

<sup>348</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.1.3: Zwischenfazit.

<sup>349</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.1.1: Ein besonderer Ort.

<sup>350</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.4.5: Zwischenfazit – Qualitätssicherung und Verstetigung – Architektonische und Städtebauliche Qualität.

<sup>351</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.4.4: Qualitätssicherung im Scharnhäuser Park - Gestaltungsbeirat.

<sup>352</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.4.4: Qualitätssicherung im Scharnhäuser Park - Private Projekte.

Bei Dialogverfahren ist die Vermarktungskonkurrenz nur indirekt vorhanden. Gleichwohl waren bei der Bauberatung durch die Begleitung des Gestaltungsbeirates die Qualitätsansprüche analog den Workshops gesetzt.<sup>353</sup>

**Dialogverfahren**

Die Investorenwettbewerbe fanden, verbunden mit dem Risiko eines Verlustes an architektonischer Vielfalt, auf Baublockebene statt. Die Wahrnehmung des kleinsten Stadtbausteins, der Parzelle, ging dabei verloren. Dafür bot sich die Möglichkeit, den Baublock als Ganzes zu sehen und ihm durch besondere Qualitäten in der Fassade und der Freianlagengestaltung ein Alleinstellungsmerkmal zu geben.<sup>354</sup>

**Wettbewerbsverfahren**

Die Wettbewerbe im öffentlichen Bereich waren identifikationsstiftend. Insbesondere das Stadthaus ist als Marke gesetzt. „Man wohnt dort, wo das schiefe Rathaus steht.“ Die Landschaftstreppe und der Baumhain sind die Aufenthaltsorte der Bewohner des verdichteten Wohnungsbaus.<sup>355</sup> Wettbewerbsverfahren für kommunale Projekte wurden durch die Erfolge im Scharnhäuser Park auf gesamtstädtischer Ebene als Standard etabliert.

**Identifikation**

Der Gestaltungsbeirat und die politischen Gremien / Aufsichtsräte waren lernende Einheiten.<sup>356</sup>

**Lernende Einheiten**

Die Parallelität von Projektentwicklungen und Bebauungsplanverfahren, sowie die Verknüpfung der Grundstücksverträge mit den genehmigungsfähigen Baugesuchen bildeten die Umsetzungsgarantie für die in den verschiedenen Qualitätssicherungsverfahren entwickelten Projekte.<sup>357</sup>

- **Zwischennutzungen** waren ein wesentlicher Motor für die Entwicklung des Scharnhäuser Parks. Das betrifft die instrumentalisierte Zwischennutzung (Landesgartenschau Ostfeldern 2002 als Marketinginstrument) und die determinierten Zwischennutzungen (Stadtteilrathaus, Versammlungsräume, Kindergärten als Identifikationsstiftende Orte und soziale Kontaktpunkte) sowie Wohnnutzungen, die in Dauernutzungen überführt wurden. Das betrifft ebenso die unterbundenen Zwischennutzungen Einzelhandel und Wohnen an siedlungsgeografisch falschen Orten.<sup>358</sup>

**Zwischennutzung als Motor der Stadtentwicklung**

<sup>353</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.4.4: Qualitätssicherung im Scharnhäuser Park - Private Projekte.

<sup>354</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.4.4: Qualitätssicherung im Scharnhäuser Park - Private Projekte.

<sup>355</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.4.4: Qualitätssicherung im Scharnhäuser Park - Öffentliche Projekte.

<sup>356</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.4.4: Qualitätssicherung im Scharnhäuser Park - Lernende Gremien.

<sup>357</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.4.4: Qualitätssicherung im Scharnhäuser Park - Planungsrecht.

<sup>358</sup> Vgl. Kapitel 3.1.6.4: Zwischennutzung im Scharnhäuser Park.

## Nutzungsmischung / Dichte / Partizipation / Verkehr – Mobilität

<b>Nutzungsmischung</b>	- <b>Nutzungsmischung</b> findet auf verschiedenen Maßstabsebenen – Stadtteil, Baublock, Parzelle - unterschiedlich statt. <sup>359</sup>
<b>Stadtteil</b>	Auf der Ebene Stadtteil findet sich die klassische Funktionstrennung der Baunutzungsverordnung. Gleichzeitig entsteht durch die „Stadt der kurzen Wege“ realisierte Nutzungsmischung.
<b>Baublock</b>	Auf der Ebene Baublock bildet der Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich ein durchgehendes Bild an vertikaler wie horizontaler Nutzungsmischung.
<b>Parzelle</b>	Die Vielfalt an Gebäude- und Wohntypologien führte auf der Ebene Parzelle zu unterschiedlichen Angeboten auf dem Wohnungsmarkt.  Bewohnerinterviews bestätigen eine gelungene Nutzungsmischung.
<b>Hohe Dichte</b>	- Die der Örtlichkeit angepasste <b>Dichte</b> ist ein Merkmal des Scharnhäuser Parks. <sup>360</sup> Die vorgegebene Mindestbruttowohndichte des Regionalplanes des Verbandes Region Stuttgart für „Schwerpunkte des Wohnungsbaus“ wird erreicht. Wichtiger als die städtebaulichen Kennzahlen ist: Wie empfinden und werten die Bewohner die Dichte und was sind die wesentlichen Kriterien für das Dichteempfinden der Bewohner? Wesentlichen Einfluss auf die Bewertung haben folgende Faktoren:
<b>Eigentum</b>	- Die Eigentumsverhältnisse und das im Eigentum der Immobilie gebundene Kapital binden an den Wohnort. Es erfolgt die bewusste Entscheidung für den Standort auf Grund der siedlungsgeografischen Lage, der Infrastruktur- und sonstiger Dienstleistungsausstattung des Stadtteils, der Gebäudetypologie, der Wohnungsgröße und der Privatsphäre in der Wohnung / im Gebäude wie in den Freibereichen. <sup>361</sup>
<b>Siedlungsgeografische Lage Infrastrukturausstattung</b>	- Die sehr gute Erreichbarkeit regionaler Infrastrukturen, Handels- und sonstiger Dienstleistungseinrichtungen (Stadtbahn, Individualverkehr, Oper etc.) <sup>362</sup> und das Angebot im Stadtteil Scharnhäuser Park selbst führen zur Attraktivität des

<sup>359</sup> Vgl. Kapitel 3.1.2: Nutzungsmischung auf den verschiedenen Maßstabsebenen.

<sup>360</sup> Vgl. Kapitel 3.1.3: Dichte.

<sup>361</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.3.5: Zwischenfazit – Prädiktoren der Dichtewahrnehmung.

<sup>362</sup> Vgl. Unterkapitelkapitel 3.1.8.5: Zwischenfazit - Mobilitätsmanagement.

Stadtteils für alle Nutzergruppen (Bewohner, Arbeitnehmer, Dienstleister etc.).<sup>363</sup>

- Die Vielzahl an Gebäude- und Wohntypologien, die Wohnungsgrößen, die Privatsphäre in den Gebäuden / Wohnungen und deren Freibereiche sowie deren Gestaltqualität führen zu einer positiven Wahrnehmung des Nahbereiches im Wohnort.<sup>364</sup>
- Das soziale Miteinander und die Gestaltqualität der Adresse (Anliegerstraßen, Wohnwege) haben wesentlichen Einfluss auf die Wahrnehmung des Nahbereiches.<sup>365</sup>
- Die Gestalt- und Nutzungsqualität der öffentlichen Freianlagen und die Gestaltqualität der Haupteerschließung (Hauptverkehrsstraßen, Sammelstraßen) beeinflussen die Wahrnehmung des Stadtteils.<sup>366</sup>

**Typologische  
Vielfalt und  
Gestaltqualität**

**Soziales  
Miteinander**

**Qualität der  
öffentlichen  
Anlagen**

Der überwiegende Teil der Bewohner und Besucher des Scharnhäuser Parks bewertet den Stadtteil positiv. Das betrifft den eigenen Baublock / die eigene Wohnung, die eigene Wohnstraße und den Stadtteil. Differenzierter ist die Wertung des Straßenraumes und des Platzes vor dem Stadthaus.<sup>367</sup>

Zweieinhalb Jahrzehnte Dichtediskussion in der Stadt Ostfildern haben dazu geführt, dass der Begriff Dichte nicht negativ behaftet ist und angemessene Dichte auch in den dörflich geprägten historischen Stadtteilen realisiert wird.

- **Partizipationsprozesse** zur Entwicklungsmaßnahme Scharnhäuser Park auf der Ebene Stadt Ostfildern haben entsprechend dem Zeitgeist Anfang der 1990er Jahre nur sehr nachgeordnet stattgefunden. Im Rahmen des Partizipationsprozesses Scharnhäuser Park wurde erfolgreich nachjustiert.<sup>368</sup>

**Partizipation  
Stadt Ostfildern**

<sup>363</sup> Vgl. Unterkapitel: 3.1.2.4: Nutzungsmischung auf verschiedenen Maßstabsebenen – Ebene Stadtteil Scharnhäuser Park.

<sup>364</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.3.5: Zwischenfazit – Prädiktoren der Dichtewahrnehmung – Gebäude- und Wohntypologie.

<sup>365</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.3.5: Zwischenfazit – Prädiktoren der Dichtewahrnehmung – Soziales Miteinander.

<sup>366</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.3.5: Zwischenfazit – Prädiktoren der Dichtewahrnehmung – Gestalt- und Nutzungsqualität.

<sup>367</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.3.4: Dichte im Scharnhäuser Park – Tertiäres Territorium.

<sup>368</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.7.5: Zwischenfazit - Von der reaktiven zur proaktiven Partizipation.

<b>Stadtteil</b>	Partizipation auf der Ebene Stadtteil Scharnhäuser Park wurde mit einer Vielzahl an Formaten gestaltet. Die einzelnen, von der Stadt initiierten Bausteine waren: Forum Scharnhäuser Park, Stadtteilspaziergänge, Jour fixe, Anwalt der Bürger, Stadtteilzeitschrift, Aktionen und Vernetzung. <sup>369</sup>
<b>Forum</b>	Mit dem Forum Scharnhäuser Park wurde eine bürgerliche Denkfabrik geschaffen, in die auch Stakeholder der anderen Stadtteile integriert wurden und somit als Multiplikatoren in der Gesamtstadt agierten. Die Diskussionen im Forum Scharnhäuser Park gingen über die reale Entwicklung hinaus bis hin zu Quartiersszenarien Scharnhäuser Park 2030.
<b>Spaziergänge</b>	Stadtteilspaziergänge / Baustellenspaziergänge schafften Offenheit für die Maßnahmen und erfreuten sich insbesondere während der Bauzeit der Landesgartenschau Ostfildern 2002 großer Beliebtheit.
<b>Jour fixe, ...</b>	Jour fixe, Anwalt der Bürger, Stadtteilzeitschrift waren Plattformen der direkten Informationen der Neubürger. Das Leben in der Baustelle erfordert sehr viel Improvisationsbereitschaft der Betroffenen. Entsprechend hoch ist die Bedeutung der direkten Information.
<b>Aktionen</b>	Aktionen wie die Gestaltung von gemeinschaftlichen privaten Freianlagen waren ein wesentlicher Beitrag zum sozialen Miteinander auf der Ebene Nachbarschaft.
<b>Stadtteilverein</b>	SchaPanesen e.V. ist ein auf Eigeninitiative der Bürger des Scharnhäuser Parks gegründeter Verein, der sich bis heute für viele Veranstaltungen im Scharnhäuser Park verantwortlich ist.
<b>Vernetzung</b>	Die durch die Vielzahl an Aktivitäten entstandene enge Vernetzung der planenden Verwaltung mit den Neubürgern schaffte Vertrauen und frühzeitige Kontaktaufnahme bei möglichen konflikträchtigen Projekten.
<b>Verkehr und Mobilität</b>	- <b>Verkehr - Mobilität</b> findet auf unterschiedlichen Maßstabsebenen - Interkommunal / Stadt, Stadtteil – und in unterschiedlichen Betrachtungsebenen statt. <sup>370</sup>
<b>Interkommunal, Stadt</b>	Auf den Ebenen Interkommunal / Stadt konnte die Stadtbahn nach Stuttgart sowie in das Gewerbegebiet Vaihingen / Möhringen realisiert werden und verbindet

---

<sup>369</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.7.4: Formelle und informelle Beteiligung Scharnhäuser Park – Ebene Scharnhäuser Park.

<sup>370</sup> Vgl. Unterkapitelkapitel 3.1.5.4: Verkehrskonzept; Unterkapitel 3.1.8.4: Nachhaltige Standards im Scharnhäuser Park - Mobilitätsmanagement.

heute vier der sechs Stadtteile Ostfilderns im Zehnminutentakt mit dem Zentrum der Landeshauptstadt. Auch ist eine Trassenverlängerung zur Stadt Esslingen auf der Gemarkung Ostfildern im Flächennutzungsplan 2020 gesichert.<sup>371</sup>

Der Modal Split (ÖV / MIV) in der Verbindung nach Stuttgart wurde durch den Bau der Stadtbahn von 11,6 Prozent im Jahr 1993 auf 18,4 Prozent ÖV-Anteil im Jahr 2000 erhöht.<sup>372</sup>

Im Stadtteil Scharnhäuser Park beträgt die max. Entfernung zu allen Infrastrukturen Handel und sonstigen Dienstleistungen 750 m. Alle Anlagen sind barrierefrei erreichbar.<sup>373</sup>

Der Stadtteil Scharnhäuser Park ist über drei Haltestellen ans Stadtbahnnetz angebunden. Die zentrale Haltestelle bildet gleichzeitig die Verknüpfung mit verschiedenen Buslinien.<sup>374</sup>

Carsharing-Stationen befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Haltestelle Scharnhäuser Park. Fahrradabstellplätze sind an allen Haltestellen verortet.<sup>375</sup>

Das Netz für den Individualverkehr wurde im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ für Fußgänger und Radfahrer optimiert. Das nachgeordnete Netz für den motorisierten Individualverkehr bildet ein System aus Schlaufen und Sackgassen und unterbindet Fremdverkehr.<sup>376</sup>

Das Radwegenetz verläuft vorrangig entlang der Grünachsen im Scharnhäuser Park.

Öffentliche Parkierung wird nur in reduzierter Anzahl und teilweise als bewirtschafteter Parkraum angeboten.<sup>377</sup>

Im Rahmen einer Bewohnerbefragung waren 97 Prozent der Befragten mit der Erreichbarkeit von Bus / Bahn sehr und eher zufrieden. Bei den Fußwegeverbindungen sind es 87 Prozent und bei den Radwegeverbindungen 59 Prozent.<sup>378</sup>



<sup>371</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.5.5: Zwischenfazit – Betrachtungsebene und Verkehrsarten – ÖPNV.

<sup>372</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.8.5: Zwischenfazit - Mobilitätsmanagement - ÖPNV.

<sup>373</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.2.4: Nutzungsmischung auf verschiedenen Maßstabsebenen - Ebene Stadtteil Scharnhäuser Park.

<sup>374</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.8.5: Zwischenfazit - Mobilitätsmanagement - Stadtbahn.

<sup>375</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.8.5: Zwischenfazit - Mobilitätsmanagement - Carsharing.

<sup>376</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.5.5: Zwischenfazit – Betrachtungsebene und Verkehrsarten – IV.

<sup>377</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.8.5: Zwischenfazit - Mobilitätsmanagement - Parkierung.

<sup>378</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.5.5: Zwischenfazit – Betrachtungsebene und Verkehrsarten – IV.

## **Sukzession, Eingriffs- / Ausgleichregelungen / Nachhaltige Flächennutzung / Regenwassermanagement / Erdmassenmanagement / Baustoffrecycling / Energiemanagement**

- Sukzession**
- **Sukzession:** Das „Einfrieren“ des Geländes auf den Zustand des Jahres 1994 (die Aufwertung der Flächen durch natürliche Sukzession wurden im Sinne der Maßnahme angerechnet) bedeutete für die Stadt Ostfildern Planungs- und Kostensicherheit. Unberührt hiervon sind die späteren Verschärfungen des besonderen Artenschutzes.<sup>379</sup>
- Eingriffs- / Ausgleichsregelung**
- **Eingriffs- / Ausgleichsregelung:** Die Anwendung eines genormten Rechenmodells (Niedersächsisches Modell) zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung über den gesamten Entwicklungszeitraum des Scharnhäuser Parks reduzierte den Abstimmungsaufwand mit betroffenen Behörden, schaffte Vertrauen in den politischen Gremien und langfristig Kostenklarheit bei den Ausgleichsmaßnahmen.
- Weitere Eingriffsminimierungsmaßnahmen im Rahmen der Umsetzung des Scharnhäuser Parks ermöglichten zusätzlich Ausgleichsbedarfe, die indirekt mit der Entwicklungsmaßnahme Scharnhäuser Park verknüpft waren (Stadtbahnausbau, Straßenverlegungen etc.), auf den Potentialflächen zu realisieren.
- Basierend auf den Erfahrungen im Scharnhäuser Park wurde ein Ausgleichspotentialkonzept für die Gesamtstadt entwickelt.<sup>380</sup>
- Flächennutzung**
- **Flächennutzung:** Flächenversiegelung wurde begrenzt durch:
    - kompakte Bauweise bei Ausschöpfung der Grund- und Geschossflächenzahlen sowie Reduzierung der zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO,
    - Nutzungsmischung sowie die Bündelung und Mehrfachnutzung von Infrastrukturen.<sup>381</sup>

<sup>379</sup> Vgl. Unterkapitelkapitel 3.1.8.4: Nachhaltige Standards im Scharnhäuser Park - Sukzession, Eingriffs- / Ausgleichsregelung, Umweltverträglichkeit.

<sup>380</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.8.5: Zwischenfazit - Sukzession, Eingriffs- / Ausgleichsregelung, Umweltverträglichkeit.

<sup>381</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.8.5: Zwischenfazit - Flächennutzung.

Ca. ein Drittel des Bruttobaulandes sind Grün- und Freiflächen. Davon sind wiederum ca. ein Drittel multicodierte Grünflächen (Baumhain, Landschaftstreppe, östliche Freizeitanlage), die neben ihrem Freizeitwert die Funktion der Regenwasserspeicherung (Mulden-Rigolen) übernehmen.

- **Regenwassermanagement:** Alle Verkehrsräume sind grüne Achsen und soweit sie selbstständig geführte Geh- und Radwege sind, sind sie wasserdurchlässig ausgebaut. Gleiches gilt für weite Teile der öffentlichen Parkierung.

**Regenwasser-  
management**

Zur Optimierung des Grünanteiles im privaten Bauland sind Pflanzgebote in Abhängigkeit von der nicht überbauten Grundstücksfläche festgesetzt. Weiter sind achtzig Prozent der Dächer als Gründächer festgesetzt.

Die leicht über den Erschließungsstraßen erhabenen festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen in den Bebauungsplänen reduzieren die Schadensfälle bei Starkregen.<sup>382</sup>

- **Erdmassenmanagement:** Geländeterrassierungen gehören zu den Essentials des Scharnhäuser Parks. Rechnerisch ist das gesamte durch Baumaßnahmen bewegte Erdmaterial der Maßnahme im Scharnhäuser Park wieder eingebaut worden.<sup>383</sup>

**Erdmassen-  
management**

- **Baustoffrecycling:** Ca. achtzig Prozent des Gebäuderückbaus (Rohbau) und des Rückbaus an versiegelten Flächen wurden recycelt und im Unterbau der Straßeninfrastruktur wiederverwertet. Verwertbare Materialien des Innenausbaus (Fenster etc.) wurde an Selbstabholer abgegeben.<sup>384</sup>

**Baustoff-  
recycling**

- **Energiemanagement:** Die Energieversorgung des Scharnhäuser Parks basiert im Wesentlichen auf einem mit Holzschnitzeln betriebenen Blockheizkraftwerk (Grund- und Mittellast), ergänzt um ein Gaskraftwerk (Hochlast). Photovoltaik an der Südfassade des BHKWs ergänzt die elektrische Energieerzeugung des BHKWs. Die Einspeisung erfolgt ins Stromnetz.

**Energie-  
management**

Die weitgehende Nord-Süd-Orientierung der Baukörper und die kompakte Bauweise prädestinieren den Stadtteil für bauwerksbezogenen Wärmeschutz.<sup>385</sup>

<sup>382</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.8.5: Zwischenfazit - [Regenwassermanagement](#).

<sup>383</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.8.5: Zwischenfazit - [Erdmassenmanagement, Altlasten, Kampfmittel](#).

<sup>384</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.8.5: Zwischenfazit - [Baustoffrecycling](#).

<sup>385</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.8.5: Zwischenfazit - [Energiemanagement](#).

## Organisation / Maßnahmensteuerung / Finanzierung / Personal

### Organisation

- **Maßnahmenmanagement, Organisation:** Die Grundsatzentscheidung der Stadt Ostfildern, die Entwicklungsmaßnahme Scharnhäuser Park in Eigenregie zu planen und umzusetzen, hat sich bewährt. Das betrifft die Organisation, die Maßnahmensteuerung und die Finanzierung der Maßnahme. Die Abstimmungswege wurden verkürzt, die Städtebauliche und Architektonische Qualität, die hohe Zufriedenheit der Neubürger und das finanziell positive Ergebnis bestätigen dieses Vorgehen. Der Maßnahmenpartner „Haus Württemberg“ war über einen Städtebaulichen Vertrag in das Projekt eingebunden.<sup>386</sup>

Die **Organisation** gliedert sich in drei Einheiten mit definierten Zuständigkeiten:

- **Stadt Ostfildern:** Innerhalb der Verwaltung war der **Fachbereich 3.- Planung, Baurecht** die strategisch steuernde und koordinierende Einheit der Entwicklungsmaßnahme Scharnhäuser Park.
- **Sanierungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH:** Die Finanzierung der Planung (Wettbewerbe, Workshops und Finanzierung, anfallende Planer- und Gutachterkosten etc.), die Organisation (Finanzierung, Terminkoordination etc.) des Gestaltungsbeirates und der Bürgerbeteiligungen sowie die Realisierung aller maßnahmenbedingten städtischen Infrastrukturen erfolgten über die SEG mbH. Der Maßnahmenpartner „Haus Württemberg“ war über einen städtebaulichen Vertrag in die Maßnahme und deren Finanzierung eingebunden.
- **Landesgartenschau Ostfildern 2002:** Die Landesgartenschau war eine organisatorisch und finanziell autarke Gesellschaft. Sie war zuständig für die Realisierung der öffentlichen Freianlagen innerhalb des Landesgartenschauengeländes.
- **Maßnahmensteuerung:** Der Fachbereich 3 mit seiner strategisch steuernden und koordinierenden Funktion sowie der direkten Zuordnung zum zuständigen Dezenten ermöglichte klare Kommunikationswege.

Der Aufsichtsrat der SEG mbH vereinfachte durch seine personelle Zusammensetzung (Mitglieder des Ausschusses für Technik und Umwelt und des Verwaltungsausschusses) als Fachausschuss die Entscheidungsprozesse zum Scharnhäuser Park.

---

<sup>386</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.9.2: Durchführung der Entwicklungsmaßnahme in kommunaler Trägerschaft.

- **Vermarktung:** Die Vermarktung der Grundstücke erfolgte über die SEG mbH in Kooperation mit dem „Haus Württemberg“.
- Die **Finanzierung** der Maßnahme **außerhalb des kommunalen Haushalts** schaffte nicht nur Finanzklarheit. Sie entlastete auch die kommunalen Haushaltsberatungen von Kostendiskussionen der Entwicklungsmaßnahme.
- Die hohe **Personalkontinuität** bei den Maßnahmenverantwortlichen garantierte Entscheidungs- und Umsetzungskontinuität sowie eine hohe Identifikation mit dem Projekt.<sup>387</sup>

**Personal**

### **Maßnahmen, Verfahren, Strategien und Aktivitäten, die kritisch zu werten sind:**

#### **Städtebau / Architektonische und Städtebauliche Qualität / Zwischennutzung**

- **Städtebau / Architektonische und Städtebauliche Qualität:** Die Bebauungspläne und örtlichen Bauvorschriften im Scharnhäuser Park weisen unterschiedliche Detaillierungsgrade auf. Sie erlauben damit in einem Stadtteil, der als Einheit zu werten ist, unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten auf Baublockebene. Das führt zu Spannungen innerhalb der lokalen Stadtteilgesellschaft.

**Detaillierungsgrad Baurecht**

Es fehlen Gestaltungsleitlinien für Sondernutzungen im oder angrenzend an den öffentlichen Raum (Einzelhandel, Gastronomie etc.). In öffentlich wahrnehmbaren Bereichen schadet dies der Adresse Scharnhäuser Park.<sup>388</sup>

**Sondernutzungen**

Die öffentlichen Räume weisen partiell Umsetzungsdefizite (westlicher Stadtteileingangsbereich), Sanierungsdefizite (Lichtkonzept) und Pflegedefizite (Landschaftstreppe) auf. Im Dauerbetrieb werden diese Defizite von den Akteuren und Nutzern nur bedingt wahrgenommen (Gewöhnung). Sie schaden jedoch der Adresse Scharnhäuser Park (westlicher Stadteingang), sind ein Verzicht auf ein Alleinstellungsmerkmal (Lichtkonzept) und verleiten Nutzer zu achtlosem Umgang mit den Anlagen.<sup>389</sup>

**Öffentlicher Raum**

In der ersten Phase der Entwicklungsmaßnahme entstanden, basierend auf politischen Zusagen, vereinzelt Bauvorhaben, die weder in der städtebaulichen Körnung

<sup>387</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.9.5: Zwischenfazit – Organisation, Steuerung, Personal, Finanzierung.

<sup>388</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.4.5: Zwischenfazit – Qualitätssicherung und Verstetigung – Stadtgestalt und Architektur.

<sup>389</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.4.5: Zwischenfazit – Qualitätssicherung und Verstetigung – Gebaute Qualität und Freiräume.

noch in der architektonischen Gestaltqualität den im Rahmenplan formulierten Ansprüchen an den Scharnhauser Park gerecht wurden.

### Verstetigung

- **Architektonische und Städtebauliche Qualität:** Bemühungen zur Verstetigung des Gestaltungsbeirates für Projekte der Gesamtstadt wurden eingestellt.

Durch die aktuelle Beschränkung auf regionale Experten im Rahmen von Preisgerichten oder bei Zuladung von Büros geht Expertise verloren.<sup>390</sup>

### Nutzungsmischung / Dichte / Partizipation / Verkehr – Mobilität

### Nutzungsart

- **Nutzungsmischung:** Stand 2022 fehlt in der Nutzungsmischung „preisgedämpfter Wohnraum“.

Mehrfachnutzung: Die sehr intensive Nutzung, auch in den Ruhezeiten, und die Nutzung durch unterschiedliche Nutzerklientelen führt lageabhängig bei Spielflächen zu Konflikten in Bezug auf Sicherheit, Lärmimmissionen und Sozialgemenge.<sup>391</sup>

### Gestufte Partizipation

- **Partizipation:** Die Definition der Ziele für die Entwicklungsmaßnahme Scharnhauser Park fand ausschließlich in den politischen Gremien statt. Die Bürgerschaft wurde über das Ergebnis des städtebaulichen Ideenwettbewerbes informiert. Der gesamtstädtische Dialog setzte erst im Rahmen der Beteiligung im Scharnhauser Park ein.<sup>392</sup>

Auch wenn dieses Vorgehen der Maßnahmenentwicklung nicht abträglich war, so ist das Vorgehen hinsichtlich der Akzeptanz zu hinterfragen.

### Politik / Zeitgeist

- **Verkehr – Mobilität:** Auf der regionalen und gesamtstädtischen Ebene konnte die vierte Tangente zur Entlastung der Stadt Ostfildern und von Stadtteilen Stuttgarts aus politischen Gründen (Trassenführung, Finanzierung) und wegen verschärfter Sicherheitsanforderungen bei Tunnelbauwerken (ursprüngliche Planung) bisher nicht umgesetzt werden.

Der Rückbau einer historischen, vom Durchgangsverkehr dominierten Landesstraße wurde, ebenfalls politisch motiviert (Wahlkampfsusage), nicht umgesetzt.

<sup>390</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.4.5: Zwischenfazit – Qualitätssicherung und Verstetigung - Verstetigung der Qualitätssicherung in der Stadt.

<sup>391</sup> Vgl. Unterkapitel: 3.1.2.5: Zwischenfazit- Mischung, Demografie, Konflikte; Unterkapitel 3.1.3.5: Zwischenfazit – Prädiktoren der Dichtewahrnehmung - Nutzungsüberlastung.

<sup>392</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.7.5: Zwischenfazit - Von der reaktiven zur proaktiven Partizipation.

Auf der Ebene Stadtteil wurden, dem Wissensstand des Maßnahmenstartes 1992 geschuldet, keine Verkehrshubs realisiert.

Alternative Parkierungssysteme (platzsparende vollautomatische Sammelgaragen, Sammelgaragen als rückbaubare Hochbauten) konnten nicht realisiert werden.

Die Parkraumbewirtschaftung weist durch lückenhafte Umsetzung Defizite auf.

Einige Straßenräume weisen Defizite in der Gestaltung auf.

Ein die verschiedenen Mobilitätsarten übergreifendes Buchungssystem fehlt.<sup>393</sup>

### **Sukzession, Eingriffs-Ausgleichs-Regelungen / Nachhaltige Flächennutzung / Regenwassermanagement / Erdmassenmanagement / Baustoffrecycling / Energiemanagement**

- **Regenwassermanagement:** Regelungen zur Fassadenbegrünung fehlen.
- **Energiemanagement:** Die Möglichkeit der Festsetzung eines Verbrennungsverbotes von fossilen Brennstoffen für private Haushalte in der verbindlichen Bauleitplanung wurde mit Erlass der Energieeinsparverordnung nicht mehr wahrgenommen. Im Ergebnis führte dies vereinzelt zum Einbau von „Offenen Kaminen“.

**Energie-  
management**

Ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens der Energieeinsparverordnung 2002 (ENEV) wurde auf die in den Grundstücksverträgen verankerte Forderung einer über die jeweilige Wärmeschutzverordnung hinausgehenden Reduzierung des Wärmeenergieverbrauchs verzichtet.<sup>394</sup>

### **Organisation / Maßnahmensteuerung / Finanzierung / Personal**

- Die **Zuordnung der Maßnahmensteuerung** zur planenden Verwaltung erfolgte ohne Organisationsverfügung oder politischen Beschluss.<sup>395</sup>

**Organisation**

<sup>393</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.5.5: Zwischenfazit – Betrachtungsebenen und Verkehrsarten; Unterkapitel 3.1.8.5: Zwischenfazit - Mobilitätsmanagement.

<sup>394</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.8.5: Zwischenfazit – Energiemanagement.

<sup>395</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.9.5: Zwischenfazit – Organisation, Steuerung, Personal, Finanzierung.

## 4. Vergleichende Fallstudien

Als Vergleichsmaßnahmen wurden neben dem Scharnhäuser Park die Messestadt Riem in München und die Bahnstadt Heidelberg ausgewählt. Auswahlkriterien waren.:

- Regionale und siedlungsgeografische Lage der Projekte sowie Einwohnerzahlen und Wirtschaftskraft der Regionen;
- Maßnahmenstand und -ziele sowie Entwicklungsstrategie und Qualitätssicherung.

Die Auswahl der Vergleichsmaßnahmen ist darüber hinaus auch eine subjektive Entscheidung und war auch beeinflusst durch Datenverfügbarkeit und persönliche fachliche Kontakte. Auf Grund der persönlichen fachlichen Kontakte und des Vertrauensverhältnisses zu einem Teil der Interviewpartner (s. Experteninterviews) wurden „ehrliche“ Antworten und der Zugang zu sonst nicht verfügbaren Materialien erwartet.

### Regionale und siedlungsgeografische Lage und Daten der Maßnahmen

Alle drei Maßnahmen befinden sich in wirtschaftsstarken Regionen. Jede Maßnahme liegt in der jeweiligen Stadt in Insellage und war auf Grund der Vornutzung für die Bevölkerung nur sehr begrenzt oder nicht zugänglich. Die Einbindung der Maßnahmen ins Stadtgefüge erfolgt mit der Umnutzung.

- **Scharnhäuser Park:** Der Stadtteil Scharnhäuser Park hat heute ca. 9.000 EW und ist nach dem Stadtteil Nellingen der zweitgrößte Stadtteil der Stadt Ostfildern. Die Einwohnerzahl Ostfilderns beträgt ca. 40.000 EW.<sup>396</sup>  
Ostfildern ist Teil der Region Stuttgart mit ca. 2,8 Mio. EW. Das in der Region Stuttgart erwirtschaftete Bruttoinlandprodukt (BIP) beträgt 146 Mrd. €, was 29 Prozent des BIP Baden-Württembergs entspricht.<sup>397</sup>
- **Messestadt Riem:** In der Messestadt Riem leben ca. 16.500 EW (2019). Der Stadtteil Messestadt Riem ist Teil des Stadtbezirks Trudering-Riem mit ca. 76.000 EW (2022). Die Einwohnerzahl Münchens beträgt ca. 1,6 Mio. EW (2023).<sup>398</sup>

---

<sup>396</sup> Vgl. Stadt Ostfildern, *Zahl der Einwohner*.

<sup>397</sup> Vgl. Verband Region Stuttgart, Körperschaft des öffentlichen Rechts, „Region in Zahlen“.

<sup>398</sup> Vgl. Landeshauptstadt München, *Statistische Daten zur Münchener Bevölkerung*, München 2023.

In der Region München leben ca. 2,9 Mio. EW. Das in der Region München erwirtschaftete BIP beträgt ca. 194 Mrd. €, das entspricht nahezu einem Drittel des BIP Bayerns.<sup>399</sup>

- **Bahnstadt Heidelberg:** In der Bahnstadt Heidelberg leben ca. 5.600 EW. Die Bahnstadt ist ein neuer Stadtteil von Heidelberg. Die Einwohnerzahl Heidelbergs beträgt ca. 159.000 EW.<sup>400</sup>

In der Metropolregion Rhein-Neckar leben ca. 2,4 Mio. EW. Das in der Metropolregion Rhein-Neckar erwirtschaftete BIP betrug 2016 ca. 95,3 Mrd. €. Das sind ca. 17 Prozent des BIP Baden-Württembergs.<sup>401</sup>

### Maßnahmenstand und Maßnahmenziele, Strategie und Qualitätssicherung

- **Scharnhäuser Park:** Der neue Stadtteil Scharnhäuser Park befindet sich auf dem Gelände der ehemaligen „Nellingen Baracks“. Mit dem Abzug der amerikanischen Streitkräfte im November 1992 endete eine vierzigjährige Zwischennutzung auf einem Gelände mit wechselvoller Geschichte. An die vormilitärische und militärische Zwischennutzung erinnern heute die im Stadtteil wiederbelebte Wegeverbindung zwischen dem Schloßle Scharnhäuser und dem Schloßchen Weil in Esslingen, der im Süden gelegene Fliegerhorst, ein umgenutzter Hangar mit Tower und die lineare, den ehemaligen Mannschaftsquartieren nachempfundene städtebauliche Struktur der Reihenhausbebauung im Osten des Stadtteils.

Entwicklungsgrundlage des heutigen Scharnhäuser Parks ist ein städtebaulicher Ideenwettbewerb. Die Entscheidung über den städtebaulichen Ideenwettbewerb datiert auf die Jahre 1992 / 1993. Zielsetzung war, einen „eigenständigen Stadtteil“ zu schaffen unter dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“. Die quantitative Zielsetzung war, Wohnraum für ca. 9.000 Einwohner (ca. 3.500 WE) zu realisieren sowie die notwendigen Infrastrukturen und Arbeitsplätze (ca. 2.000 AP) für einen zukunftsweisenden Stadtteil. Die Gesamtfläche der Maßnahme beträgt ca. 150 ha.<sup>402</sup>

Die Maßnahme wurde mit der formellen Aufhebung der Entwicklungsmaßnahme 2016 abgeschlossen. Heute leben ca. 9.000 Menschen im Scharnhäuser Park.

---

<sup>399</sup> Vgl. Regionaler Planungsverband München, „Region München“, <<https://www.region-muenchen.com/der-rpv/region>>, letzter Zugriff 17.12.2023.

<sup>400</sup> Vgl. Stadt Heidelberg, *Statistisches Jahrbuch 2021*, Heidelberg 2022.

<sup>401</sup> Vgl. Metropolregion Rhein-Neckar, „Zahlen und Fakten über die Metropolregion Rhein-Neckar“, <<https://www.m-r-n.com/zahlen-und-fakten>>, letzter Zugriff 17.12.2023.

<sup>402</sup> Vgl. Kapitel 2.2.2: Scharnhäuser Park - Städtebaulicher Ideenwettbewerb.

Grundlegende Ziele in der Planung und Realisierung des Scharnhäuser Parks waren, dem Stadtteil eine eigene Identität und eine hohe Gestaltqualität zu geben. Zur Unterstützung der Ziele wurden Wettbewerbe oder wettbewerbsähnliche Verfahren auf allen Planungsebenen durchgeführt, ein Gestaltungsbeirat als beratendes Gremium etabliert und Grundstücksverträge mit Bindung an das genehmigungsfähige Baugesuch geschlossen.<sup>403</sup>

Seit dem Jahr 2000 ist der Scharnhäuser Park an das Stadtbahnnetz Stuttgart angeschlossen.<sup>404</sup>

Die 2002 durchgeführte Landesgartenschau Ostfildern diene als strategisches Instrument der Stadtentwicklung und als Motor der Vermarktung. Die den Stadtteil prägenden Freianlagen wurden mit dem Instrument Landesgartenschau realisiert.<sup>405</sup>

- **Messestadt Riem:** Der neue Stadtteil „Messestadt Riem“ befindet sich im Osten Münchens auf dem Gelände des stillgelegten Flughafens München-Riem. Mit dem Umzug des Flughafens München am 16. Mai 1992 ins Erdinger Moos endete nach dreiundfünfzig Jahren die Flughafennutzung des Geländes. In den Folgejahren wurde das Gelände temporär als Event-Location und Flohmarkt-Gelände genutzt. Heute erinnern vereinzelte Landmarken (Tower, Wappenhalle etc.) und die linearen Strukturen des Riemer Parks an die Vornutzung.<sup>406</sup>

Die heutige Nutzung wurde über den städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerb mit vertiefender Messeplanung 1990 / 1991 entschieden. Ziel war, einen „eigenständigen Stadtteil“ zu schaffen unter dem Leitbild „kompakt, urban, grün“. Die quantitative Zielsetzung war, Wohnraum für ca. 14.500 Einwohner (ca. 6.100 WE) zu realisieren und die notwendigen Infrastrukturen und Arbeitsplätze (ca. 13.800 AP) für einen zukunftsweisenden Stadtteil zu schaffen. Die Gesamtfläche der Maßnahme beträgt ca. 560 ha.<sup>407</sup>

---

<sup>403</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.4.2: Definition und Instrumente der Qualitätssicherung.

<sup>404</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.5.4: Verkehrskonzept.

<sup>405</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.6.4: Zwischennutzung im Scharnhäuser Park.

<sup>406</sup> Vgl. Carsten Tauber, „Online-Archiv des alten Flughafens München Riem. Geschichte des Flughafen München-Riem“, <<https://flughafen-muenchen-riem.de/>>, letzter Zugriff 17.12.2023.

<sup>407</sup> Vgl. Landeshauptstadt München, *Evaluierung Messestadt Riem. Nachhaltige Stadtentwicklung in München Ergebnisband*, München 04.2005.. S. 8 f

Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung wurden drei Ziele formuliert: „Identität und Stadtgestaltung“, „ökologische Stadtentwicklung“ und „vollständige Infrastruktur“. Unterstützt wurden diese Ziele durch vertiefende Wettbewerbe, ein „Beratergremium für Stadtgestalt und Ökologie“, Gestaltungsleitlinien und Freiflächenrahmenpläne, Auflagen in Grundstücksverträgen und die Verleihung von Bauherrenpreisen.<sup>408</sup>

1999 wurde die U-Bahnlinie zur Messestadt eröffnet.<sup>409</sup>

Die Bundesgartenschau 2005 mit dem 200 ha großen Landschaftspark (Riemer Park) war als strategisches Instrument der Stadtentwicklung eingesetzt. Der Riemer Park wurde mit diesem Instrument frühzeitig realisiert. Heute kommt dieser Grünfläche eine stadtweite Bedeutung für die Belange des Naturschutzes und der Erholung zu.

Auch wenn die Maßnahme sich z. Zt. noch in nachgeordneten Teilbereichen in der Realisierung befindet, kann sie als abgeschlossen gewertet werden. Die städtebaulichen Strukturen sind unumkehrbar. Heute leben in der Messestadt Riem ca. 16.000 Menschen. Ca. 10.000 Arbeitsplätze sind realisiert.<sup>410</sup>

- **Bahnstadt Heidelberg:** Der neue Stadtteil Bahnstadt erstreckt sich auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs und auf ehemaligen Militärfeldern der US-Armee sowie in nachgeordnetem Umfang auf privaten Gewerbeflächen. Nach Stilllegung des Güter- und Rangierbahnhofs und Endwidmung dieses Geländes im Jahr 2000 erfolgte der Rückbau der Anlagen bis zum Jahr 2006. Anfang 2008 erwarb die Entwicklungsgesellschaft Heidelberg (EGH) rund 60 Hektar der ehemaligen Bahnflächen. Heute erinnern die beiden technischen Baudenkmäler, der Wasserturm am Czernyring und das Bahnbetriebswerk mit Wasserturm in der Eppelheimer Straße, an die Vornutzung.<sup>411</sup>

Die heutige Nutzung wurde über einen städtebaulichen Wettbewerb 2001 entschieden und zu einem Rahmenplan weiterentwickelt. „Ziel ist ein urbaner Stadtteil mit eigener Identität, hoher Nutzungsmischung und zukunftsweisenden Bauformen, die sozialen und ökologischen Ansprüchen gerecht werden. Die Infrastruktur soll

---

<sup>408</sup> Vgl. Breyer-Mayländer, Thomas; Zerres, Christopher (Hg.), *Stadtmarketing Grundlagen, Analysen, Praxis. Messestadt Riem Eine aktuelle Analyse der Erfolgsfaktoren*, Offenburg 2019., S. 399

<sup>409</sup> Vgl. Landeshauptstadt München, *Evaluierung Messestadt Riem*.

<sup>410</sup> Vgl. Landeshauptstadt München, „Messestadt Riem“, <<https://stadt.muenchen.de/infos/messestadt-riem.html>>, letzter Zugriff 17.12.2023.

<sup>411</sup> Vgl. Stadt Heidelberg, „Heidelberg Bahnstadt Chronik und Geschichte“, letzter Zugriff 17.12.2023.

sowohl lokale, gesamtstädtische als auch überörtliche Aufgaben erfüllen.“<sup>412</sup> Die quantitative Zielsetzung war, Wohnraum für ca. 6.800 Einwohner (ca. 3.700 WE) zu realisieren mit den notwendigen Infrastrukturen und ca. 6.000 Arbeitsplätze. Die Gesamtfläche der Maßnahme beträgt ca. 116 ha.<sup>413</sup>

Auch wenn die Maßnahme sich z. Zt. noch in Teilbereichen in der Realisierung befindet, kann sie als abgeschlossen gewertet werden. Die städtebaulichen Strukturen sind unumkehrbar. 2021 lebten in der Bahnstadt ca. 5.600 Menschen. Die Maßnahmenlaufzeit ist bis 2027 projektiert.<sup>414</sup> Die Einwohnerzahl soll dann ca. 8.200 Einwohner sein.<sup>415</sup>

---

<sup>412</sup> Stadt Heidelberg, *Städtebauliche Rahmenplanung "Bahnstadt 2007"*, Heidelberg 2007. S. 5

<sup>413</sup> Vgl. Stadt Heidelberg, „Heidelberg Bahnstadt Daten und Fakten“, letzter Zugriff 17.12.2023.

<sup>414</sup> Vgl. Stadt Heidelberg, „Heidelberg Bahnstadt Daten und Fakten“.

<sup>415</sup> Vgl. Stadt Heidelberg, *Städtebauliche Rahmenplanung Heidelberg Bahnstadt. Begründung zur Fortschreibung 2022*, Heidelberg 26.04.2022.. S. 11

## 4.1. Messestadt Riem

### Reflexion der Messestadt Riem 1990 bis 2023

Die Messestadt Riem ist ein typischer Fall klassischer Stadtplanung. Die heutige Nutzung wurde über einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerb mit vertiefender Messeplanung 1990 / 1991 entschieden. Das städtebauliche Grundgerüst für alle Planungs- und Realisierungsschritte war damit gesetzt. Die bauabschnittsweise Realisierung erfolgte über vertiefende Wettbewerbe. Planungsrecht wurde bauabschnittsweise geschaffen.



Abbildung 17: Städtebaulicher Konzeptplan Messestadt Riem<sup>416</sup>

Ganz im Sinne des Leitbilds der Messestadt Riem „kompakt, urban, grün“ beinhaltet sie flächensparende Bauweisen mit standortgerechter Dichte, Nutzungsmischung und kurzen Wegen sowie wohnungsnahes Grün und Spielflächen.

<sup>416</sup> Landeshauptstadt München, *Städtebaulicher Konzeptplan Messestadt Riem*, München 04.2021.

## **Detaillierung der quantitativen und qualitativen Bausteine sowie des ökonomischen und organisatorischen Rahmens der Stadtteils Messestadt Riem**

### **Städtebau: Identität, Infrastruktur, Nutzungsmischung, Dichte, Architektonische und Städtebauliche Qualität, Verkehr, Zwischennutzung, Partizipation, Planungsrecht**

- **Stadtentwicklung, Städtebau:** Neben den Schwerpunkten Messeverlagerung, Realisierung eines Wohnungsbauschwerpunktes und ein differenziertes Angebot für Gewerbe zu schaffen, galt es Grünraumdefizite im Münchener Osten zu beheben. Ziel dabei war, einen Stadtpark für den gesamten Münchener Osten zu realisieren. Der Kerngedanke des Planungskonzeptes stellt eine intensive Verzahnung von Stadt und Landschaft dar, geprägt durch den Wechsel von urbanen Straßen- und Platzräumen mit großzügigen Grünflächen. Der Schwerpunkt der Bebauung konzentriert sich dabei im Norden des Maßnahmegebietes und lässt Raum für einen zusammenhängenden Landschaftspark (Riemer Park) im Süden. Der Gestaltung des Stadtteiles lag dabei ein klares, räumliches Konzept zugrunde, das die Bebauung in einzelne Nutzungsbereiche ordnete.<sup>417</sup>

**Messebereich mit flankierendem Gewerbe:** Die Messe bildet den Schwerpunkt des nördlichen Teils der Messestadt Riem. Sie ist flankiert von gewerblichen Bauflächen (Im Westen: High-Tech Gewerbe, im Osten: Handwerk etc.). Im Bereich der Messe befinden sich auch die U-Bahn Haltepunkte und die Anschlüsse ans überörtliche und örtliche Individualverkehrsnetz.

**Dienstleistungsachse mit angrenzenden Wohnquartieren:** Die Trennung zwischen den gewerblichen Flächen (Messe, Gewerbe) und den Wohnbauflächen erfolgt über eine Dienstleistungsachse mit vorgelagerter großzügiger Magistrale. Sie ist die Adresse der Messe und die Anbindung der Wohnquartiere ans Individualverkehrsnetz. Neben Handel finden sich hier Hotellerie, Gastronomie, und sonstige zentrumsrelevante Dienstleistungen.

Unmittelbar an die Dienstleistungsachse schließen die Wohnquartiere an, die durch Grünzonen voneinander getrennt sind. Sie sind ein Wechselspiel von urbanen Räu-

---

<sup>417</sup> Vgl. Breyer-Mayländer, Thomas: Zerres, Cgristopher, *Stadtmarketing Grundlagen, Analysen, Praxis*. S. 395 ff.

men – öffentlicher Bereich als die Adresse - und von grünen Räumen - halböffentliche Räume als ruhige, geschützte Bereiche -. Flankiert wird die Wohnbaufläche im Süden und Osten durch Dienstleistungsachsen mit öffentlichen Einrichtungen (Kindereinrichtungen, Schulen, Sport).

**Riemer Park:** Den Abschluss bildet der Riemer Park mit dem Riemer See. Die Parkanlage ist der grüne Rahmen der Messestadt Riem. Die über 200 ha große Parkanlage sichert die Grün- und Freiflächenversorgung für die Messestadt Riem und die umliegenden Stadtteile.<sup>418</sup>

- **Städtebau, Infrastruktur:** Der vertaktete Bau von Kindertagesstätten und Wohnungen garantiert einen hohen Versorgungsgrad bei diesen Infrastrukturen. Die private Versorgungsinfrastruktur, insbesondere im aperiodischen Bedarf (Handel, Hotellerie etc.), ist durch die Riem Arcaden gesichert.

Die Versorgung des Stadtteils mit Gütern des täglichen Bedarfs, insbesondere im preisgünstigen Bereich, wurde 2005 von den Bewohnern als unzureichend beurteilt.<sup>419</sup> Die Situation hat sich verbessert. Gleichwohl wird diese Einzelhandelsstruktur durch die Riem Arcaden beeinflusst.<sup>420</sup>

- **Städtebau, Nutzungsmischung, Typologische Vielfalt:** Nutzungsmischung findet je nach Maßstabsebene – *Stadtteil, Baublock, Parzelle* - unterschiedlich statt.

Das Leitbild „kompakt, urban, grün“ induziert Nutzungsmischung. Die Ansiedlung emissionsträchtiger Nutzungen (Messe, Handwerk etc.) und die Größe der Maßnahme bedingen aber einen **Stadtteil** mit klassischer Funktionstrennung nach BauNVO.

Sonstige kleinteilige Nutzungsmischung, insbesondere im Segment Handel, findet der Großstruktur Riem Arcaden geschuldet nur nachgeordnet statt.<sup>421</sup>

Trotz der klassischen Funktionstrennung ist die Messestadt Riem ein nutzungsge-mischter Stadtteil, da sie alle Infrastrukturen, Handel und sonstige Dienstleistungseinrichtungen eines autarken Stadtteils beherbergt und die Wegelängen zu den Infrastrukturen Fußgängerdistancen sind.

---

<sup>418</sup> Vgl. Experteninterviews Messestadt Riem, Pkt. 2.2.

<sup>419</sup> Vgl. Landeshauptstadt München, *Evaluierung Messestadt Riem.*, S. 29

<sup>420</sup> Vgl. Experteninterviews Messestadt Riem, Pkt. 8.5.

<sup>421</sup> Vgl. Experteninterview Messestadt Riem, Pkt. 8.5.

Im Bereich der Wohnquartiere war auf der Ebene **Bauabschnitt und Baublock** die durch die Stadt München vorgegebene „Drittel-Regel“ (Münchener Modell des Wohnungsmix:  $\frac{1}{3}$  freifinanzierter Wohnungsbau,  $\frac{1}{3}$  einkommensorientierte Förderung (EOF),  $\frac{1}{3}$  Wohnungen mit Belegungsrechten) Ziel der **sozialen Mischung**.<sup>422</sup> Erreicht wurde dieses Ziel auf der Ebene Stadtteil.<sup>423</sup>

**Typologische Vielfalt** ist nur bedingt gesteuert. Die Gebäudetypologie ergibt sich aus der Bebauungsplanung. Wohnungstypologien und -größen sind dem freien Markt überlassen, soweit sie nicht über Förderbedingungen definiert sind.<sup>424</sup>

- **Städtebau, Demografie, Sozialstatus:** Die Messestadt Riem ist ein sehr junger Stadtteil. Nahezu 30 Prozent der Wohnbevölkerung ist in der Altersgruppe von 0-17 Jahren. In der Stadt München sind es ca. 15 Prozent.

In der jetzigen Endphase der Maßnahme entspricht die Sozialstruktur der Messestadt Riem der der Gesamtstadt (Münchener Modell des Wohnungsmix:  $\frac{1}{3}$  freifinanzierter Wohnungsbau,  $\frac{1}{3}$  einkommensorientierte Förderung (EOF),  $\frac{1}{3}$  sozialer Wohnungsbau).<sup>425</sup>

In der Anfangsphase des Projektes dominierte der Wohnraum für Transferleistungsempfänger.<sup>426</sup> Das war einerseits dem Fördermodell geschuldet (Priorisierungen bei der Verteilung anspruchsberechtigter Personen auf die Stadtteile in der Stadt München), andererseits war es auch der Tatsache geschuldet, dass zunächst überwiegend die städtischen Wohnungsbaugesellschaften in der Messestadt bauten. Der freifinanzierte Wohnungsbau blieb zunächst unterrepräsentiert. Auch war die Messestadt Riem trotz guter Infrastrukturausstattung in der Anfangsphase auf Grund ihrer Größe und dem fehlenden flächigen Zusammenhang in der Entwicklung und Vermarktung langsam. Es gab innenstadtnähere Konversionsmaßnahmen, die im selben Zeitfenster umgesetzt wurden.<sup>427</sup>

Die Wohnlagequalitäten im Stadtteil sind überwiegend mit durchschnittlich, zum Riemer Park hin, mit gut bewertet. Entsprechend ist das Mietniveau im Stadtteil.<sup>428</sup>

---

<sup>422</sup> Vgl. Landeshauptstadt München, *Evaluierung Messestadt Riem.*, S. 27

<sup>423</sup> Vgl. Kapitel 4.1: *Städtebau, Demografie, Sozialstatus*.

<sup>424</sup> Vgl. *Experteninterview* Messestadt Riem, Pkt. 8.14.

<sup>425</sup> Vgl. *Experteninterviews* Messestadt Riem, s. Pkt. 8.26.

<sup>426</sup> Vgl. Landeshauptstadt München, *Evaluierung Messestadt Riem*. S. 28

<sup>427</sup> Vgl. *Experteninterviews* Messestadt Riem, s. Pkt. 8.26.

<sup>428</sup> Vgl. Statistisches Amt Landeshauptstadt München, „Mietspiegel für München“, <[https://2023.mietspiegel-muenchen.de/broschueren/Mietspiegel\\_2023\\_Broschuere.pdf](https://2023.mietspiegel-muenchen.de/broschueren/Mietspiegel_2023_Broschuere.pdf)>, letzter Zugriff 17.12.2023.

- **Städtebau, Dichte:** Die Einwohner- plus Arbeitsplatzdichte war 2005 auf 13.500 EW+AP/km<sup>2</sup> hochgerechnet. Damit liegt sie über dem Mittelwert der Stadt München. Inwieweit die hohe Dichte subjektiv als solche empfunden wird und damit Einfluss auf die Lebensqualität der Bewohner hat, wurde in der Evaluierung der Messestadt Riem 2005 nicht untersucht. Die Münchener Anforderungen an die Mindestversorgung mit Frei- und Erholungsflächen werden in der Messestadt Riem beim Endausbau deutlich übertroffen.<sup>429</sup>

Die städtebaulichen Dichtekennzahlen liegen im Bereich der Wohnquartiere bei einer GFZ von 1,2 bis 1,4. Dabei nehmen die Dichtewerte von der zentralen Achse zu den Randbereichen hin ab. Die Dichtewerte waren in der Entstehungsphase der Maßnahme angemessen. Die rückwärtigen Bereiche der Wohnbauflächen, die zu den grünen Fingern hin, die aus dem Riemer Park herauswachsen, orientiert sind, vermitteln eine geringe Dichte.<sup>430</sup>

Im Bereich der Riem-Arcaden und der Messe werden Dichtewerte bei der GFZ von 2,0 bis 2,7 erreicht.

- **Architektonische und Städtebauliche Qualität:** Grundlage war der politisch beschlossene städtebauliche Konzeptplan. Dieser städtebauliche Konzeptplan wurde durch zahlreiche Fachplanungskonzepte (Freiflächenrahmenplan, Leitlinien zur Gestaltung, Spielraumkonzept, Parkraumkonzept etc.) ergänzt.<sup>431</sup>

Im Weiteren bediente sich die Stadt München zur Umsetzung ihrer Ansprüche an die Gestaltqualität folgender Instrumente: Beratung aller Bauvorhaben in der „Beratergruppe für Stadtgestaltung und Ökologie“, Vergabe von Bauherrenpreisen, Planungswettbewerbe, Festsetzungen in Bebauungsplänen mit Regelungen zur Grünordnung, Gestaltungsleitlinien und Freiflächenrahmenpläne. Darüber hinaus wurden Auflagen in Grundstückskaufverträgen gesetzt.<sup>432</sup>

Die politische Akzeptanz der Ergebnisse wurde durch das Mitglied des Bezirksbeirates in der Beratergruppe erreicht.<sup>433</sup>

---

<sup>429</sup> Vgl. Landeshauptstadt München, *Evaluierung Messestadt Riem*. S. 21 f.

<sup>430</sup> Vgl. *Experteninterviews* Messestadt Riem, s. Pkt. 8.6.

<sup>431</sup> Vgl. Landeshauptstadt München, *Evaluierung Messestadt Riem* S. 13 ff.

<sup>432</sup> Vgl. Landeshauptstadt München, „Messestadt Riem“.

<sup>433</sup> Vgl. *Experteninterviews* Messestadt Riem, s. Pkt. 8. 11 u. Pkt. 8.12.

Die Architektursprache und die klare lineare Gestaltung des Landschaftsparks „Riemer Park“ wurden von den Bewohnern 2005 weniger als positiv, vielmehr als langweilig und monoton gewertet.<sup>434</sup>

Im vierten Bauabschnitt wurde die städtebauliche Körnung geändert. Die Zeilen sind in Einzelgebäude aufgelöst und versetzt angeordnet. Auch dominiert hier der freifinanzierte Wohnungsbau.

- **Verkehr:** Die Messestadt Riem wird über zwei U-Bahnstationen im Norden des Maßnahmengebietes angeeignet. Ergänzt ist das Schienennetz durch Buslinien.

Ans überörtliche Verkehrsnetz ist die Messestadt Riem über drei Autobahnananschlüsse im Norden angeschlossen. Die innerstädtische Vernetzung für den Individualverkehr erfolgt ebenfalls im Norden des Maßnahmengebietes.

Das interne Verkehrsnetz für den motorisierten Individualverkehr ist im Wesentlichen ein System von Stichstraßen. Von diesem System sind die Tiefgaragen der Wohnquartiere erschlossen.

Der Riemer Park und die Grünfinger sind fahrverkehrsfrei.

Auf Grund der guten Andienung der Messestadt mit dem öffentlichen Personennahverkehr wurde das Angebot an öffentlichen Parkplätzen reduziert.

Ein zum Maßnahmenbeginn entwickeltes Parkraummanagementsystem zur Reduzierung der privaten Stellplätze konnte nicht realisiert werden.<sup>435</sup>

- **Zwischennutzung:** Es gab kein Zwischennutzungskonzept.

Relikte des Flughafens und sonstige Brachen wurden jedoch immer wieder für Zwischennutzungen genutzt. Die Wappenhalle wurde zeitweise als Disco genutzt und auf Brachflächen des Flughafens fanden Flohmärkte statt. Im Bereich der Messe wurden Brachflächen als Messeparkplätze genutzt. Auch dienten Brachflächen regelmäßig als Flüchtlingsunterkünfte.

Das Bauzentrum belegte zeitweise Räumlichkeiten in nicht vorgesehener Lage.

Die BUGA nutzte die Fläche des 4. Bauabschnittes für temporäre Installationen.<sup>436</sup>

- **Partizipation:** Auch, wenn Partizipation zum Projektstart gesetzt war, so bestand die Beteiligung in der Anfangsphase aus Information und nicht aus Mitsprache. Das

---

<sup>434</sup> Vgl. Landeshauptstadt München, *Evaluierung Messestadt Riem*, S. 29

<sup>435</sup> Vgl. Experteninterviews Messestadt Riem, s. Pkt. 8.18 u. Pkt. 8.19.

<sup>436</sup> Vgl. Experteninterviews Messestadt Riem, s. Pkt. 8.20.

war zum einen dem Zeitgeist Anfang der 1990er Jahre, zum anderen der siedlungsgeographischen Insellage des Maßnahmengbietes und der fehlenden Zugänglichkeit des Flughafengeländes geschuldet. Es gab keine direkte Betroffenheit der Bürger in anderen Stadtteilen.<sup>437</sup>

Intensive Beteiligungsprozesse fanden ab dem Einzug der ersten Neubürger statt. Aus diesen Beteiligungsprozessen haben sich eine Vielzahl an Bürgerinitiativen entwickelt, u.a. das „Bürgerforum Messestadt e.V.“, das heute Trägerverein des „Kulturzentrums“ ist.<sup>438</sup>

- **Städtebau, Identifikation:** Eine eigene Identität und hohe Gestaltqualität sind grundlegende Ziele in der Planung und Realisierung der Messestadt Riem. Über die Planungsinstrumente Wettbewerbe auf allen Planungsebenen, Gestaltungsregeln und die „Beratergruppe für Stadtgestalt und Ökologie“ sollten diese Ziele erreicht werden.<sup>439</sup>

Die ersten Bewohner der Messestadt Riem bestätigten 2005 ihre Identifikation mit dem Stadtteil. Zurückzuführen ist dies auf die gemeinsamen Erfahrungen während der Bauphase.<sup>440</sup> Auch haben die zahlreichen Kunstprojekte, soziale Projekte wie Wohnungswanderungen oder Beiträge der Bundesgartenschau (BUGA) zur Identifikation der Bürger mit ihrem Stadtteil beigetragen.<sup>441</sup>

Das Stadtteilkulturzentrum und der Riemer Park mit dem Riemer See sind weitere Bausteine zur Identifikationsstiftung der Bewohner mit dem Stadtteil.<sup>442</sup>

Die politischen Entscheidungsträger waren über den Riemausschuss dauerhaft eingebunden. Die Messestadt Riem war somit für die Entscheidungsträger eine besondere Maßnahme.

- **Planungsrecht:** Der Stadtteil ist klassisch entwickelt. Aufbauend auf Wettbewerbsergebnissen wurden bauabschnittsweise qualifizierte Bebauungspläne als Satzungen beschlossen. Sie waren Grundlage für die folgenden Vergabeverfahren.

---

<sup>437</sup> Vgl. Experteninterviews Messestadt Riem, s. Pkt. 3 ff.

<sup>438</sup> Vgl. Landeshauptstadt München, „Messestadt Riem“. Vgl. Experteninterviews Messestadt Riem, s. Pkt. 8.21 ff.

<sup>439</sup> Vgl. Landeshauptstadt München, „Messestadt Riem“.

<sup>440</sup> Vgl. Landeshauptstadt München, *Evaluierung Messestadt Riem*. S. 29

<sup>441</sup> Vgl. Experteninterviews Messestadt Riem, s. Pkt. 8.24.

<sup>442</sup> Vgl. Experteninterviews Messestadt Riem, s. Pkt. 8.24.

Das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme stand nicht zur Diskussion. Die Stadt München war sehr frühzeitig im Besitz des überwiegenden Teils des Maßnahmensgebietes.<sup>443</sup>

### Ökologische Nachhaltigkeit

- **Flächennutzung:** Die Nutzungsverteilung der Messestadt Riem zeigt eine Bündelung der Siedlungs- und Verkehrsflächen im Norden des Maßnahmensgebietes, den ehemaligen versiegelten Flächen des Flughafens. Der Süden ist bestimmt durch Grünflächen. Der Anteil der Grünflächen liegt bei über 50 Prozent des Gesamtareals. Der gegenüber der ursprünglichen Planung erhöhte Anteil an Grünflächen entstand durch die Hinzunahme von Freiflächen im Süden und Westen. Ca. 50 Prozent der Grünflächen sind extensive, landschaftsgerechte Flächen und Ausgleichsflächen.<sup>444</sup>
- **Regenwassermanagement:** Regenwasser wird überwiegend versickert. Die Nutzung als Grauwasser findet nachgeordnet statt.
- **Energie:** Baukörperorientierung, Dämmung und Information der Bürger über Nutzerverhalten zum Energieverbrauch sind der energetische Baustein auf der Verbraucherseite. Auf der Versorgerseite sind es Geothermie<sup>445</sup> und ein gasbetriebenes BHKW im Hochlastbetrieb.<sup>446</sup> Der Stadtteil wird über ein Fernwärmenetz mit Wärme versorgt.
- **Mobilität:** Abschließende Aussagen zum Verkehr und zur Mobilität konnten in der Evaluation zur Messestadt Riem 2005 auf Grund unzureichender Datenlage noch nicht getroffen werden. Festgestellt wurde ein etwas geringerer PKW-Besatz je Haushalt als in der Gesamtstadt bei gleichzeitig größeren Haushalten. Hieraus resultiert möglicherweise eine höhere Mitfahrdichte bzw. die Nutzung anderer Verkehrsmittel.<sup>447</sup>

Das angestrebte rollierende Stellplatzsystem wurde politisch und mangels Investoreninteresse nicht umgesetzt. Ziel war, mittels eines rollierenden Stellplatzsystems die Anzahl an Stellplätzen zu verringern. In diesem System werden Stellplätze nicht

---

<sup>443</sup> Vgl. Experteninterviews Messestadt Riem, s. Pkt.3.5.

<sup>444</sup> Vgl. Landeshauptstadt München, *Evaluierung Messestadt Riem.*, S. 21

<sup>445</sup> Vgl. Stadtwerke München GmbH, „Ökostrom und Ökowärme Unsere Anlagen für erneuerbare Energie“, <<https://www.swm.de/energiewende/oekostrom-erzeugung>>, letzter Zugriff 17.12.2023.

<sup>446</sup> Vgl. Landeshauptstadt München, *Evaluierung Messestadt Riem.* S. 14

<sup>447</sup> Vgl. Landeshauptstadt München, *Evaluierung Messestadt Riem.*, S. 21

den Wohnungen zugeordnet entsprechend dem Schlüssel der Bayerischen Bauordnung (BayBO), sondern dem Fahrzeugbesitzer ohne Verortung des Stellplatzes. Es entsteht zwar ein Stellplatzsuchverkehr, aber mit einer besseren Auslastung der Tiefgaragen. Erhebungen in Tiefgaragen hatten gezeigt, dass diese Garagen i. d. R. nur zu max. 90 Prozent ausgelastet sind.<sup>448</sup>

### **Ökonomie: Organisation, Maßnahmensteuerung, Vermarktung, Finanzierung**

- **Organisation:** Die Realisierung der Maßnahme Messestadt Riem erfolgte mittels eines „Public Private Partnership“-Modells. Die Maßnahmenpartner waren die Landeshauptstadt München und die MRG Maßnahmeträger München-Riem GmbH (heute: MRG Münchner Raumentwicklungsgesellschaft mbH).

**Landeshauptstadt München:** Alle hoheitlichen Aufgaben waren in der Zuständigkeit der Stadt München. Für Sonderplanungen (z. B. Messestadt Riem) werden bei der Stadt München gesonderte Einheiten aus Mitarbeitern bestehender Abteilungen gebildet.<sup>449</sup> Auf diese Weise können die Maßnahmen unabhängig vom Normalbetrieb der Verwaltung bearbeitet werden. Innerhalb der Hauptabteilung II im Referat für Stadtplanung und Bauordnung war dies die „Abteilung II/6: Sonderplanungen und Projektentwicklung“. In der Endphase der Maßnahme Messestadt Riem wurde die Sondereinheit für die Maßnahme aufgelöst und die noch anstehenden Aufgaben sind in die Linienhierarchie der Verwaltung integriert.<sup>450</sup>

Die Grundstücksvermarktung erfolgt über das Kommunalreferat der Stadt München.

**MRG Maßnahmeträger München-Riem GmbH:** Auf Beschluss des Stadtrates der Landeshauptstadt München am 20.01.1991 erfolgte eine EU-weite Ausschreibung für die Maßnahmeträgerschaft zur Durchführung der Realisierung der Maßnahme Messestadt Riem. Als Ergebnis dieser europaweiten Ausschreibung für die Maßnahmeträgerschaft erhielt eine Bietergruppe um die Bayerische Landesbank den Zuschlag. Mit dieser Bietergruppe wurde ein Rahmenvertrag über die Maßnahmeträgerschaft abgeschlossen. Hieraus entstand die Projektgesellschaft MRG Maßnahmeträger München Riem GmbH, die ab dem 01.08.1994 als privatrechtlicher Träger für die Realisierung des Projekts Messestadt Riem ihre Tätigkeit aufgenommen

<sup>448</sup> Vgl. Experteninterviews Messestadt Riem, s. Pkt. 2.4.

<sup>449</sup> Vgl. Landeshauptstadt München, „Organisation der Stadtplanung“, <<https://stadt.muenchen.de/infos/stadtplanung-organisation.html>>, letzter Zugriff 17.12.2023.

<sup>450</sup> Vgl. Experteninterviews Messestadt Riem, s. Pkt. 1.2 u. 9.4.

hat.<sup>451</sup> Seit 2015 ist die Gesellschaft vollständig im Besitz der Landeshauptstadt München. Auf Grund des ab 2015 erweiterten Aufgabenspektrums erfolgte 2020 die Umfirmierung in **MRG Münchner Raumentwicklungsgesellschaft mbH**.

Das Aufgabenspektrum der 1994 gegründeten Gesellschaft umfasste die Erschließung des Areals und die Herstellung aller technischen, sozialen und kulturellen Infrastrukturen.<sup>452</sup> Weitere Zuständigkeitsbereiche waren die Finanzierung und Organisation der Planungen (Wettbewerbsdurchführung, anfallende Planer- und Gutachterkosten etc.), die Finanzierung und Organisation der „Beratergruppe für Stadtgestalt und Ökologie“, die Bürgerbeteiligungen, die Kunstprojekte etc.<sup>453</sup>

Die Aufgabenerledigung erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Stellen der Stadtverwaltung.

Ein stimmberechtigter Beirat (Riembeirat), bestehend aus Mitgliedern des Stadtrates (Riemausschuss) sowie Mitgliedern der MRG und GBW AG (Wohnungsbaugesellschaft der Bayer LB), dient als Kontrollgremium.<sup>454</sup>

**Bundesgartenschau 2005:** Die Bundesgartenschau war eine organisatorisch und finanziell autarke Gesellschaft.

- **Maßnahmensteuerung:** Die Steuerung der Gesamtmaßnahme erfolgt über die „Abteilung II/6: Sonderplanungen und Projektentwicklung“.<sup>455</sup>  
Für die politischen Beratungen war ein gesonderter Ausschuss für die Maßnahme Messestadt Riem gebildet worden.<sup>456</sup>
- **Vermarktung:** Die Vermarktung der Grundstücke erfolgte über die Stadt München (Kommunalreferat). Basis der Vermarktung war das Münchener Modell des Wohnungsmix: ⅓ freifinanzierter Wohnungsbau, ⅓ einkommensorientierte Förderung (EOF), ⅓ Wohnungen mit Belegungsrechten. Ein entsprechendes, auf gewerbliche Nutzungen, angepasstes Modell wurde auf Teilen der Gewerbeflächen angewandt.

---

<sup>451</sup> Vgl. MRG Münchner Raumentwicklungsgesellschaft mbH, „Unsere Geschichte“, <<https://www.mrg-gmbh.de/unternehmen/unsere-geschichte>>, letzter Zugriff 17.12.2023.

<sup>452</sup> Vgl. MRG Münchner Raumentwicklungsgesellschaft mbH, „Messestadt Riem“, <<https://www.mrg-gmbh.de/geschäftsbereiche/messestadt-riem>>, letzter Zugriff 17.12.2023.

<sup>453</sup> Vgl. Experteninterviews Messestadt Riem, s. Pkt. 9.1.

<sup>454</sup> Vgl. Experteninterviews Messestadt Riem, s. Pkt. 9.2.

<sup>455</sup> Vgl. Experteninterviews Messestadt Riem, s. Pkt. 9.4.

<sup>456</sup> Vgl. Experteninterviews Messestadt Riem, s. Pkt. 9.2.

Vermarktungsprobleme in der Anfangsphase der Maßnahme waren auf Siedlungserweiterungen in bevorzugter Lage in München zurückzuführen.<sup>457</sup>

- **Finanzierung:** Die Größenordnung der Maßnahme Messestadt hätte den kommunalen Haushalt überfordert. Die Planungs- und Baumaßnahmen wurden durch ein Bankenkonsortium unter Führung der Bayerischen Landesbank vorfinanziert (s. o.). Die Stadt München leistete Finanzierungsbeiträge vor allem aus Grundstückserlösen und aus staatlichen Zuwendungen.

Die Finanzflüsse waren: Die MRG verrechnet die eigenen Leistungen und Zahlungen an Auftragnehmer mit dem Bankenkonsortium. Die Stadt München gleicht die Kredite zeitnah über Grundstückserlöse durch Zahlung an das Bankenkonsortium aus.

Der Finanzierungssaldo der Gesamtmaßnahme wurde am Ende zwischen Stadt und Finanzierungskonsortium ausgeglichen.<sup>458</sup>

Die Kredite waren durch eine Kommunalbürgschaft der Stadt München abgesichert. Die Kontrollgremien waren der Stadtrat der Stadt München und der Riembeirat.<sup>459</sup>

- **Personal:** Die Maßnahme zeichnete sich im kommunalen Aufgabenbereich durch hohe Personalkontinuität auf den Führungsebenen aus. Die Messestadt Riem fiel in die Amtszeit von zwei Oberbürgermeistern und zwei Stadtbauräten (Baubürgermeister). Im Bereich der „Abteilung II/6: Sonderplanungen und Projektentwicklung“ gab es bei den handelnden Personen einen Personalwechsel. Auch die MRG verzeichnete hohe Personalkontinuität.

Die „Abteilung II/6: Sonderplanungen und Projektentwicklung“ bestand aus ca. zwölf Personen, rekrutiert aus Bestandspersonal der Stadt München. Der reduzierte Personalbesatz bei der Stadt München war möglich, indem insbesondere organisatorische Aufgaben auf die MRG verlagert wurden.

Die MRG hatte einen ähnlichen Personalbesatz wie die „Abteilung II/6: Sonderplanungen und Projektentwicklung“.<sup>460</sup>

---

<sup>457</sup> Vgl. Experteninterviews Messestadt Riem, s. Pkt. 8.26 u. 10.3.

<sup>458</sup> Vgl. MRG Münchner Raumentwicklungsgesellschaft mbH, „Messestadt Riem“.

<sup>459</sup> Vgl. Experteninterviews Messestadt Riem, s. Pkt. 9.3.

<sup>460</sup> Vgl. Experteninterviews Messestadt Riem, s. Pkt. 9.6.

## 4.2. Bahnstadt Heidelberg

### Reflexion der Bahnstadt Heidelberg 2000 bis 2023

Auch die Bahnstadt Heidelberg ist ein Fall klassischer Stadtplanung. Über einen städtebaulichen Wettbewerb im Jahr 2001 wurde die heutige Nutzung entschieden. Der erste Preis wurde vom Wettbewerbssieger bis 2003 zu einer Rahmenplanung weiterentwickelt und vom Gemeinderat der Stadt Heidelberg als Grundlage für die weitere Entwicklung der Maßnahme beschlossen. In den Folgejahren wurde die Rahmenplanung weiter ausgearbeitet, mit zahlreichen Fachkonzepten ergänzt und an den Realisierungsstand, letztmals 2022, angepasst. Weitere qualifizierende konkurrierende Verfahren bildeten die Grundlage für die Realisierung.<sup>461</sup> Die Maßnahme Bahnstadt ist eine „Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme“ gemäß § 165 ff. BauGB.

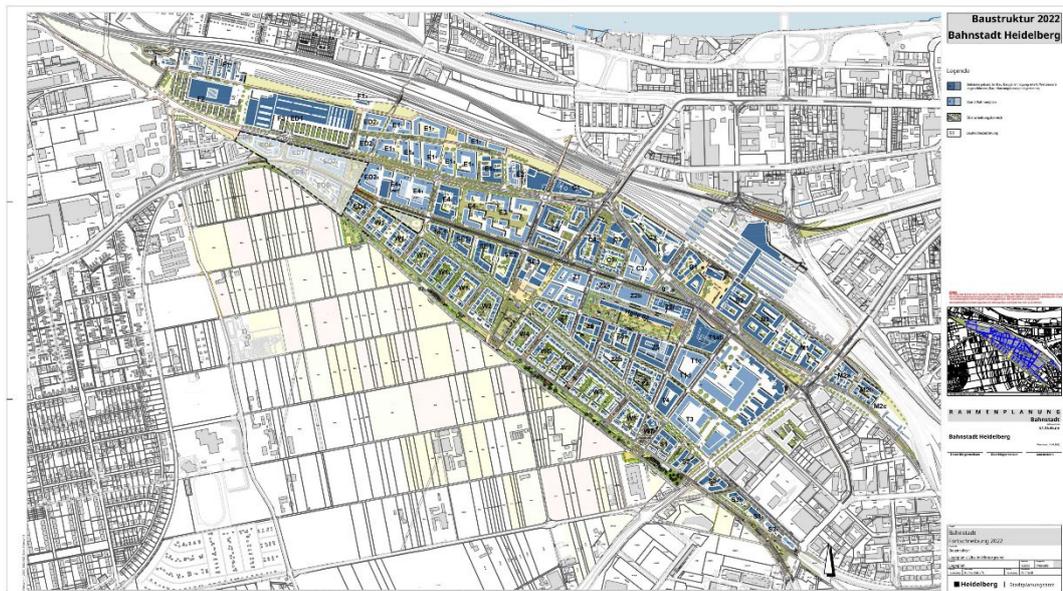


Abbildung 18: Rahmenplanung Bahnstadt Fortschreibung<sup>462</sup>

Im Sinne der Zielsetzung, einen urbanen Stadtteil zu entwickeln mit eigener Identität, einer hohen Nutzungsmischung und zukunftsweisenden Bauformen sowie einer Infrastrukturausstattung für lokale und gesamtstädtische Ansprüche, entsteht ein Stadtteil mit zeitgemäßer Dichte.

<sup>461</sup> Vgl. Stadt Heidelberg, *Städtebauliche Rahmenplanung Heidelberg Bahnstadt*. S. 6

<sup>462</sup> Stadt Heidelberg, *Rahmenplan Bahnstadt Heidelberg, Fortschreibung*, Heidelberg 2022.

## **Detailierung der quantitativen und qualitativen Bausteine sowie des ökonomischen und organisatorischen Rahmens des Stadtteils Bahnstadt Heidelberg**

### **Städtebau: Identität, Infrastruktur, Nutzungsmischung, Dichte, Architektonische und Städtebauliche Qualität, Verkehr, Zwischennutzung, Partizipation, Planungsrecht**

- **Stadtentwicklung:** Die Bahnstadt ist im „Modell räumliche Ordnung“ (MRO) der Stadt Heidelberg als „Stadtumbau Wohnen und Gewerbe“ beschlossen.<sup>463</sup> Im Rahmen der Siedlungsentwicklung hat die Bahnstadt entsprechende Priorität. Aktuell befindet sich das MRO in der Weiterentwicklung.
- **Städtebau:** In der Stadtfigur der Bahnstadt ist die Geschichte des Geländes als Güterbahnhof ablesbar. Wegführungen vom Neckar und aus der Innenstadt gliedern das Maßnahmensgebiet, schaffen Verbindungen und sind wichtige Sichtbezüge. An den Schnittpunkten mit dem internen Verkehrsnetz finden sich Stadtplätze in unterschiedlicher Ausformung und Funktion. Die einzelnen Quartiere haben unterschiedliche Funktionen, Baustrukturen und Dichten. Die Rahmenplanung gliedert das Maßnahmensgebiet in drei funktional unterschiedliche Gebiete.

**Wohnen mit vorgelagerter Promenade:** Der Schwerpunkt des Wohnens befindet sich in Südwestorientierung zwischen dem Pfaffengrunder Feld und dem Langen Anger sowie zwischen dem Langen Anger und dem Campus am Zollhofgarten. Dem Wohnen vorgelagert, in der Höhe abgesetzt vom Landschaftsraum Pfaffengrunder Feld, erstreckt sich die Promenade mit zahlreichen Freizeitinfrastrukturen.

**Gemischte Bauflächen:** Nordöstlich an die Wohnbauflächen angrenzend schieben sich gemischte Bauflächen zwischen die Wohnbauflächen und die projektierten gewerblichen Bauflächen nördlich der Grünen Meile. Der „Campus am Zollhofgarten“ mit der historischen „halle02“ und dem „Heidelberg Convention Center“ in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof vernetzt den Stadtteil mit dem Bahnhof.<sup>464</sup>

**Gewerbliche Bauflächen:** Die gewerblichen Bauflächen erstrecken sich bis zur Eppelheimer Straße. Mit der Fortschreibung der Rahmenplanung 2022 verschieben

---

<sup>463</sup> Vgl. Stadt Heidelberg, *Modell räumlicher Ordnung*, Heidelberg 08.11.2023.

<sup>464</sup> Vgl. Stadt Heidelberg, *Städtebauliche Rahmenplanung Heidelberg Bahnstadt*. S.15 ff.

sich die Nutzungen Wohnen und gemischte Nutzungen Richtung Eppelheimer Straße.<sup>465</sup>

- **Städtebau, Infrastruktur:** Die vertaktete Realisierung von sozialer Infrastruktur und Wohnungsbau schaffte frühzeitig einen hohen Versorgungsgrad bei diesen Infrastrukturen. Der Schwerpunkt des Einzelhandels findet sich nördlich der Achse Grüne Meile. Sonstige private Dienstleistungen (Gastronomie, Cafés etc.) sind eingestreut in den Stadtteil im Bereich der Plätze.  
Dienstleistungen mit zentralörtlicher Bedeutung (Filmpalast, Gesundheitszentrum etc.) sind in den nördlichen, der Bahn zugewandten Flächen verortet.<sup>466</sup>
- **Städtebau, Nutzungsmischung, Typologische Vielfalt:** Nutzungsmischung findet je nach Maßstabsebene – *Stadtteil, Baublock, Parzelle* - unterschiedlich statt.

Die Bahnstadt ist in unterschiedliche Stadtquartiere mit unterschiedlichen Stadtfunktionen unterteilt. Auf der Stadtteilebene spiegelt der Stadtgrundriss klassische Funktionsteilung wider. Gewerbliche Nutzungen und Kerngebietsnutzungen befinden sich zu störenden Randnutzungen hin. Sie sind das Bindeglied zur Kernstadt und im Süden zum Wohnen. In zentraler Lage (Zollhofquartier) befinden sich auch die wesentlichen stadtteilbezogenen Versorgungseinrichtungen. Kinder- und schulische Einrichtungen sind in die Wohnquartiere integriert. Der Landschaftspark (Promenade) mit Spielflächen bildet den Abschluss zum Landschaftsraum.<sup>467</sup>

An den Stadtplätzen und entlang des Langen Angers findet sich partiell Nutzungsmischung auf der Ebene der Parzelle.

Durch die Kompaktheit des Stadtteils ist trotz überwiegend klassischer Funktionstrennung auf der Stadtteilebene Nutzungsmischung gegeben.<sup>468</sup>

Typologische Vielfalt und unterschiedliche Preisniveaus im Wohnungsbau wurden versucht. Die Umsetzung typologischer Vielfalt im Wohnungsbau über Abstimmungsprozesse der Bau- und Nutzungskonzepte war auf Grund des Organisationsmodells bedingt erfolgreich. Ebenso hat sich die Subjektförderung im Wohnungsbau mit einem Fördervolumen von 6 Mio. € nicht bewährt. Die Förderung wurde

---

<sup>465</sup> Vgl. Stadt Heidelberg, *Städtebauliche Rahmenplanung Heidelberg Bahnstadt*. S. 12 ff.

<sup>466</sup> Vgl. Stadt Heidelberg, *Städtebauliche Rahmenplanung Heidelberg Bahnstadt* S. 29 ff.

<sup>467</sup> Vgl. Stadt Heidelberg, *Städtebauliche Rahmenplanung "Bahnstadt 2007"*. S. 6 ff.

<sup>468</sup> Vgl. Experteninterviews Bahnstadt Heidelberg, s. Pkt. 8.4 u. Pkt. 8.5.

zwischenzeitlich auf Objektförderung umgestellt (Flächen außerhalb der Flächen der „Entwicklungsgesellschaft Heidelberg GmbH & Co. KG (EGH)“).<sup>469</sup>

- **Städtebau, Demografie, Sozialstatus:** Die Bahnstadt ist ein neuer Stadtteil. Die dominante Altersgruppe ist die der unter 44-Jährigen.<sup>470</sup>  
Das Kauf- und Mietpreisniveau liegt im Mittel über dem der älteren Stadtteile.<sup>471</sup>  
Reduziert ist der Preis für 20 Prozent des Wohnraums mittels Subjektförderung. Die Fördersumme von 6 Mio. € ist ausgeschöpft. 30 Prozent des aktuell durch Modifizierung des Nutzungskonzeptes neu hinzukommenden Wohnraums wird mittels Objektförderung gefördert.<sup>472</sup>
- **Städtebau, Dichte:** Die Orientierungswerte des Maßes der baulichen Nutzung der Baunutzungsverordnung werden bei den allgemeinen Wohngebieten entlang des Landschaftsparks überschritten. In den weiteren Quartieren werden die Orientierungswerte überwiegend eingehalten. Kompensiert wird die Überschreitung der Dichtewerte durch die großzügigen öffentlichen Räume sowie die Promenade und die Pfaffengrunder Terrasse.  
Befragungen zeigen, dass sich die Bewohner trotz hoher Dichte im Stadtteil wohlfühlen.<sup>473</sup>
- **Architektonische und Städtebauliche Qualität:** Zur Umsetzung ihrer Ziele bedient sich die Stadt Heidelberg verschiedener Instrumente. Im strategischen Bereich war es der „Fachbeirat Bahnstadt“, ein interdisziplinär und international zusammengesetztes Gremium. Seine Aufgabe war die Behandlung von städtebaulichen Grundsatzzfragen (ideale Quartiersgrößen, soziale Durchmischung etc.).<sup>474</sup>

Zahlreiche Fachkonzepte ergänzen das städtebauliche Konzept und sind in der politisch beschlossenen Rahmenplanung zusammengeführt. Für den öffentlichen Raum gab es das Konzept „Öffentlicher Raum“ (2005 / 2007). Neben funktionalen Vernetzungen sind qualitative Anforderungen an den öffentlichen Raum formuliert.

---

<sup>469</sup> Vgl. Experteninterviews Bahnstadt Heidelberg, s. Pkt. 8.14.

<sup>470</sup> Vgl. Stadt Heidelberg, „Bahnstadt auf einen Blick 2021“, <[https://www.heidelberg.de/site/Heidelberg\\_ROOT/get/documents\\_E-2008489754/heidelberg/Objektdatenbank/12/PDF/Statistik/12\\_pdf\\_Bahnstadt%20auf%20einen%20Blick.pdf](https://www.heidelberg.de/site/Heidelberg_ROOT/get/documents_E-2008489754/heidelberg/Objektdatenbank/12/PDF/Statistik/12_pdf_Bahnstadt%20auf%20einen%20Blick.pdf)>, letzter Zugriff 17.12.2023.

<sup>471</sup> Vgl. Experteninterviews Bahnstadt Heidelberg, s. Pkt. 8.26.

<sup>472</sup> Vgl. Experteninterviews Bahnstadt Heidelberg, s. Pkt. 8.14.

<sup>473</sup> Vgl. Experteninterviews Bahnstadt Heidelberg, s. Pkt. 8.6.

<sup>474</sup> Vgl. Experteninterviews Bahnstadt Heidelberg, s. Pkt. 8.10 ff.

Eine Vielzahl an Wettbewerbsverfahren wurde aufgabenabhängig durchgeführt.<sup>475</sup> Die Bebauungsplanung erfolgte i. d. R. parallel zur Projektentwicklung. Grundstücke werden mit Auflagen veräußert.<sup>476</sup>

Da Werbeanlagen einen wesentlichen Einfluss auf die Gestaltqualität des öffentlichen Raumes haben, sind sie im öffentlichen Raum grundsätzlich nicht erlaubt. Private Werbeanlagen sind nur mit Auflagen zulässig.<sup>477</sup>

Als Reminiszenz an die Geschichte des Areals wurden einige historische Gebäude neuen Nutzungen zugeführt.<sup>478,479</sup>

Einen Gestaltungsbeirat Bahnstadt gibt es nicht. Seit einigen Jahren befasst sich der Gestaltungsbeirat Heidelberg auch mit den Projekten der Bahnstadt.<sup>480</sup>

Die Setzung des Passivhausstandards hat in der Anfangsphase der Maßnahme auf Grund beschränkter Materialien zu eingeschränkter architektonischer Vielfalt geführt.<sup>481</sup>

Bei der Veräußerung von Grundstücken ist nicht die Parzelle, sondern das Baufeld die kleinste Einheit. Das kann, in Abhängigkeit von der Architekturqualität, zu mangelnder Vielfalt führen.

- **Verkehr:** Die Lage der Bahnstadt, unmittelbar am Hauptbahnhof, bedingt einen sehr guten Anschluss an den schienengebundenen Personenverkehr (Nah- und Fernverkehr). Zusätzlich ist das Maßnahmenggebiet über zwei Straßenbahnlinien und eine regionale Buslinie an das örtliche Netz angeschlossen.

Den Anschluss ans überörtliche Verkehrsnetz bilden die Eppelheimer Straße und der Czernyring. Die internen Erschließungsstraßen in der Bahnstadt sind im Sinne ihrer Funktion und Lage entwickelt. Die Straßenquerschnitte berücksichtigen neben den funktionalen Erfordernissen die städtebaulichen Proportionen (Gebäudehöhe zu Straßen- bzw. Platzbreiten).<sup>482</sup>

---

<sup>475</sup> Vgl. Experteninterviews Bahnstadt Heidelberg, s. Pkt. 8.8.

<sup>476</sup> Vgl. Experteninterviews Bahnstadt Heidelberg, s. Pkt. 5.1.

<sup>477</sup> Vgl. Stadt Heidelberg, *Städtebauliche Rahmenplanung Heidelberg Bahnstadt*. S. 35

<sup>478</sup> Vgl. Stadt Heidelberg, *Städtebauliche Rahmenplanung Heidelberg Bahnstadt*. S. 34 f.

<sup>479</sup> Vgl. Experteninterviews Bahnstadt Heidelberg, s. Pkt. 8.20.

<sup>480</sup> Vgl. Experteninterviews Bahnstadt Heidelberg, s. Pkt. 8.8 u. Pkt. 8.10.

<sup>481</sup> Vgl. Experteninterviews Bahnstadt Heidelberg, s. Pkt. 8.17.

<sup>482</sup> Vgl. Stadt Heidelberg, *Städtebauliche Rahmenplanung "Bahnstadt 2007"*. S. 26 ff.

Die Promenade, der südliche Abschluss der Bahnstadt, ist Fußgängern und Radfahrern vorbehalten.

Das interne Verkehrsnetz ist für Fußgänger und Radfahrer optimiert. Eine erste Radfahrbrücke nach Osten ist in Betrieb. Eine weitere Verbindung, als ein Teil des von Süden ankommenden Schnellradweges Schwetzingen mit der geplanten Rad- und Fußgängerbrücke Gneisenaubücke und Neckarbrücke bis ins Universitätsgelände Neuenheimer Feld, ist in Vorbereitung.<sup>483</sup>

Eine dritte Verbindung im Westen ist aus Kostengründen zurückgestellt. In diesem Bereich ist eine umwegige Bahnunterführung vorhanden.

Die geplante Brücke, unmittelbar westlich des Hauptbahnhofes wurde aus Kostengründen gestrichen. Die alternative Querungsmöglichkeit im Rahmen der Erschließung des Hauptbahnhofes von Süden und Norden kann den Wegfall nicht gleichwertig kompensieren.<sup>484</sup>

- **Zwischennutzung:** Es gab kein Zwischennutzungskonzept.

Aus einer geduldeten Zwischennutzung wurde eine Dauernutzung. Im Güterschuppen der Bahn hatte sich eine alternative Szene mit Duldung der Stadt angesiedelt. Daraus ist die heutige „halle02“, ein inhabergeführtes Kreativunternehmen mit jährlich über 450 Veranstaltungen und über 200.000 Besuchern entstanden. Die ursprüngliche Rahmenplanung sah keine Nutzung des Güterschuppens vor. Die Halle wurde von der Stadt gekauft, ertüchtigt und an die kulturelle Zwischennutzung neu vermietet.<sup>485</sup>

Auch wurden Liegenschaften der Amerikaner für temporäre Betriebsverlagerungen zwischengenutzt.

- **Partizipation:** In der Startphase des Vorhabens fand eine begrenzte Information der Bürgerschaft statt. Ausgelöst durch einen Bürgerentscheid in der Altstadt (Stadthallenerweiterung) im Jahr 2010 fanden ab diesem Zeitpunkt umfangreiche Bürgerbeteiligungen statt. Formalisiert wurden diese Beteiligungen auf der Ebene Gesamt-

---

<sup>483</sup> Vgl. Stadt Heidelberg, *Städtebauliche Rahmenplanung Heidelberg Bahnstadt*. S. 44 ff.

<sup>484</sup> Vgl. Experteninterviews Bahnstadt Heidelberg, s. Pkt. 8.17.

<sup>485</sup> Vgl. Experteninterviews Bahnstadt Heidelberg, s. Pkt. 8.20.

stadt mit den „Leitlinien für mitgestaltende Bürgerbeteiligung in der Stadt Heidelberg“<sup>486</sup>. Zur besseren Eingewöhnung der Neubürger betreibt das Kulturfenster Heidelberg einen Nachbarschaftstreff im Stadtteil mit Veranstaltungsangeboten, Vernetzungsmöglichkeiten und der Möglichkeit, sich einzubringen.<sup>487</sup>

- **Städtebau, Identifikation:** Die Gründung des Stadtteilvereins, die Organisation von Nachbarschaften und die Einbindung der Neubürger in Planungsprozesse haben wesentlich zur Identifikation mit dem neuen Stadtteil beigetragen.<sup>488</sup> Auch die historische „halle02“, die aus einer temporären Nutzung in Dauernutzung überführt wurde, stiftet Identität.<sup>489</sup> Sie beherbergt heute eine Kindertagesstätte, Veranstaltungsräume und Gastronomie. Zu den identifikationsstiftenden Einrichtungen zählt auch das Stadtteilzentrum „B<sup>3</sup>“ mit seinen Angeboten auf den Feldern Bildung, Begegnung und Betreuung. Weiter sind die qualitativ hochwertigen öffentlichen Räume (Promenade, Zollhofgarten, Langer Anger etc.) sowie die Einbindung der Bürger in Planungsprozesse identifikationsstiftend.<sup>490</sup>
- **Planungsrecht:** Die Bahnstadt ist eine Entwicklungsmaßnahme. Bauliche Maßnahmen im Maßnahmengebiet Bahnstadt bedürfen der entwicklungsrechtlichen Genehmigung. Das ist ein wesentliches Steuerungselement. Planungsrecht wird in Abschnitten, parallel zu den Projektentwicklungen geschaffen. Baugenehmigungen erfolgten i. d. R. auf der Basis des Offenlegungsbeschlusses des Bebauungsplanes.<sup>491</sup>

## Ökologische Nachhaltigkeit

- **Flächennutzung:** Bei der Maßnahme handelt es sich um die Wiedernutzung eines verbrauchten Geländes.

Die Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden im Mittel aller Baublocks ausgeschöpft.

Der Anteil der Verkehrs- und Grünflächen in der Bahnstadt liegt bei 42 Prozent. Der Anteil des Nettobaulandes beträgt 58 Prozent.<sup>492</sup>

---

<sup>486</sup> Vgl. Stadt Heidelberg, *Leitlinien für mitgestaltende Bürgerbeteiligung in der Stadt Heidelberg*.

<sup>487</sup> Vgl. Stadt Heidelberg, *Qualitätsbausteine Leitfaden für Investoren, Bauherren, Anlieger und sonstige Interessierte*, Heidelberg 403.2018. Vgl. *Experteninterviews* Bahnstadt Heidelberg, s. Pkt. 8.21 ff.

<sup>488</sup> Vgl. *Experteninterviews* Bahnstadt Heidelberg, s. Pkt. 8.24.

<sup>489</sup> Vgl. *Experteninterviews* Bahnstadt Heidelberg, s. Pkt. 8.20.

<sup>490</sup> Vgl. *Experteninterviews* Bahnstadt Heidelberg, s. Pkt. 8.24 u. 8.31.

<sup>491</sup> Vgl. *Experteninterviews* Bahnstadt Heidelberg, s. Pkt. 5.1.

<sup>492</sup> Vgl. Stadt Heidelberg, *Städtebauliche Rahmenplanung "Bahnstadt 2007"*.. S. 12

- **Regenwassermanagement:** Ausgenommen bei den öffentlichen Verkehrsflächen wird das Niederschlagswasser (Baufelder: Am Langen Anger und Wohnterrassen) weitgehend in den natürlichen Wasserkreislauf rückgeführt. 50 Prozent des Niederschlagswassers werden auf den Grundstücken zurückgehalten (Dachbegrünung, Versickerungsmulden etc.). Die weiteren 50 Prozent des Niederschlagswassers werden dem Verbrauch und dem Versickerungssystem des Straßenzugs „Am Langen Anger“ zugeführt.<sup>493</sup>
- **Energie:** In der Bahnstadt ist flächenendeckend Passivenergiestandard gesetzt. Die zusätzliche Wärmeversorgung erfolgt über Fernwärme mittels eines Holz-Heizkraftwerks.<sup>494</sup> Auch ist die Netzinfrastruktur optimiert. Die Wärmeübergabe erfolgt baufeldweise. Die Nutzer sind über ein Mininetz im Baufeld angeschlossen. Auf Grund der zeitlichen Ungleichheit des Wärmebedarfs der einzelnen Haushalte kann mit kleineren Anschlusswerten gearbeitet werden. Das führt zu Kostenreduzierung und mehr Flexibilität beim Einsatz neuer Technologien.<sup>495</sup>
- **Mobilität:** Die Bahnstadt ist ein Stadtteil der kurzen Wege und befindet sich in kurzer Distanz zur Innenstadt. Sie wird seit 2018 über zwei Straßenbahnlinien mit drei Haltestellen angedient. Ergänzt ist das Netz durch eine regionale Buslinie.<sup>496</sup>

Die Bahnstadt ist in das Heidelberger Radwegenetz eingebunden. Car-Sharing befinden sich an verschiedenen Stellen im Stadtteil.

### **Ökonomie: Organisation, Projektsteuerung, Vermarktung, Finanzierung**

- **Organisation:** Die Organisation gliedert sich in drei Einheiten.<sup>497</sup>

**Geschäftsstelle Bahnstadt:** Die Geschäftsstelle Bahnstadt ist die strategisch steuernde und koordinierende Einheit der Maßnahme Bahnstadt. Die Fachkompetenzen bleiben bei den Fachämtern verankert. Die Geschäftsstelle ist dem für die Maßnahme zuständigen Bürgermeister direkt zugeordnet.

**„DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Wiesbaden“:** Die DSK verwaltet und kontrolliert als Treuhänder der Stadt die Finanzierung

---

<sup>493</sup> Vgl. Stadt Heidelberg, *Städtebauliche Rahmenplanung "Bahnstadt 2007"*, S. 40 f.

<sup>494</sup> Vgl. Stadt Heidelberg, *Qualitätsbausteine Leitfragen für Investoren, Bauherren, Anlieger und sonstige Interessierte*.

<sup>495</sup> Vgl. Stadtwerke Heidelberg, „Null-Emission bei der Wärmeversorgung“, <[https://www.swhd.de/bahnstadt\\_waerme?ConsentReferrer=https%3A%2F%2Fwww.bing.com%2F](https://www.swhd.de/bahnstadt_waerme?ConsentReferrer=https%3A%2F%2Fwww.bing.com%2F)>.

<sup>496</sup> Vgl. Stadt Heidelberg, „Mobilität“, <<https://www.heidelberg.de/967939.html>>, letzter Zugriff 17.12.2023.

<sup>497</sup> Vgl. Experteninterviews Bahnstadt Heidelberg, s. Pkt. 9 ff.

der Entwicklungsmaßnahme Bahnstadt und ist in der Projektsteuerung zusammen mit der Geschäftsstelle Bahnstadt tätig.

Die DSK ist der Geschäftsstelle der Bahnstadt zugeordnet. Sie ist gegenüber der Stadt Heidelberg weisungsgebunden. Die Kontrolle erfolgt über den Gemeinderat mittels Tätigkeitsbericht und Wirtschaftsplan (Gesamtlaufzeit der Maßnahme).

**„EGH Entwicklungsgesellschaft Heidelberg GmbH & Co. KG“:** Die 2007/08 gegründete Entwicklungsgesellschaft ist im Bereich der ehemaligen Bahnflächen zuständig für den Grunderwerb, das Verwalten der Flächen, das Entwickeln der Flächen und die Vermietung und Veräußerung der Flächen. Zum Aufgabenfeld gehört ebenso die Realisierung öffentlicher Infrastrukturen.

Die Aufgabenverteilung zwischen der Stadt Heidelberg und der EGH auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs sind in einem Städtebaulichen Vertrag und in einem Erschließungs- und Ordnungsmaßnahmenvertrag geregelt.

- **Maßnahmensteuerung:** Die Steuerung der Gesamtmaßnahme erfolgt über die Geschäftsstelle Bahnstadt und die DSK. Das Maßnahmengbiet ist in der Umsetzung der Maßnahme in zwei Gebiete unterteilt (Ehemaliger Güterbahnhof und Ehemalige amerikanische Nutzung mit Randflächen).

**Ehemaliger Güterbahnhof:** Die Zuständigkeit für den Grunderwerb, der Entwicklung und Veräußerung der Flächen sowie die Realisierung der öffentlichen Infrastruktur bis zur Höhe des Ausgleichsbetrags liegen bei der EGH.

Die Stadt Heidelberg ist zuständig für die hoheitlichen Aufgaben und die Maßnahmensteuerung.

**Ehemalige amerikanische Nutzung und Randflächen:** Die Flächen der ehemaligen amerikanischen Nutzung und weiterer Arrondierungsflächen liegen in der Zuständigkeit der Stadt Heidelberg. Die Steuerung erfolgt über die Geschäftsstelle Bahnstadt und die DSK. Die Aufgaben der DSK sind das Rechnungswesen, die zeitliche und formale Steuerung von Prozessen etc.

- **Vermarktung:** Zu differenzieren ist zwischen den Liegenschaften des ehemaligen Güterbahnhofs sowie den Liegenschaften der ehemaligen amerikanischen Nutzungen und einigen Randnutzungen. Erstere Flächen (Güterbahnhof) werden durch die EGH vermarktet. Die weiteren Flächen sind in der Vermarktung durch die Stadt Heidelberg.

Die kleinsten Entwicklungseinheiten sind Baufelder. Ausgenommen sind die privaten Flächen, die die Eigentümer selbst im Sinne der Entwicklungsmaßnahme entwickeln.

- **Finanzierung:** Die Finanzierung und Refinanzierung der Gesamtmaßnahme erfolgte wie folgt:

**Ehemaliges Güterbahnhofsgelände:** Der Erwerb und die Veräußerung des Geländes erfolgte durch die EGH auf eigene Kosten und eigenes Risiko. Die Grundstücke wurden vor Inkraftsetzung der Entwicklungssatzung erworben. Ein auf der Basis der Wettbewerbsüberarbeitung quantifizierter Ablösebetrag wurde zur Realisierung der Infrastruktur reserviert. Der auf Grund von im Laufe der Maßnahme geänderten Infrastrukturansprüchen (quantitativ wie qualitativ) entstandene Fehlbetrag wird über den städtischen Haushalt ausgeglichen.

Die EGH trägt das Vermarktungsrisiko der Maßnahme, die Stadt das Finanzrisiko im Rahmen der Infrastrukturmaßnahmen. Die EGH finanziert sich über die Vermarktung der eigenen Grundstücke.

**Amerikanische und sonstige Flächen:** Der Erwerb und die Veräußerung der Liegenschaften erfolgte durch die Stadt Heidelberg über das Treuhandkonto der DSK. Die Infrastrukturen werden aus den Ablösebeträgen finanziert. Fehlbeträge werden über den städtischen Haushalt ausgeglichen.

Die DSK ist als Treuhänderin der Stadt für die Finanzierung der Gesamtmaßnahme verantwortlich. Die Finanzierung erfolgt über Bankkredite und die Ausgleichsbeträge. Die Kreditkonditionen der DSK für die Durchführung der Maßnahme sind analog zu Kommunalkrediten, da die Stadt Heidelberg für die Kredite bürgt.

Ergänzende Finanzierungsmittel stammen aus der Städtebauförderung und sonstigen staatlichen Zuschüssen.

Das Finanzierungssaldo, als Folge geänderter Rahmenbedingen (erhöhter Wohnanteil, Qualitäten des öffentlichen Raumes etc.), wird durch die Stadt Heidelberg ausgeglichen.

- **Personal:** Die Maßnahme Bahnstadt ist weitgehend mit bestehendem städtischen Personal bearbeitet worden. Insgesamt sind ca. 10 bis 12 Stellen neu geschaffen worden, die „auch“ für die Maßnahme Bahnstadt zuständig sind.

Auch zeichnet sich die Maßnahme im kommunalen Aufgabenbereich durch hohe Personalkontinuität auf den Führungsebenen aus. Die Bahnstadt fällt in die Amtszeit von zwei Oberbürgermeistern und drei Baubürgermeistern. Im Bereich der Stadtplanung und der Geschäftsstelle Bahnstadt gab es bei den handelnden Personen keinen Personalwechsel.

Beim Treuhänder DSK gab es verschiedene Personalwechsel, die teilweise zu Reibungsverlusten und einem erhöhten Aufwand bei der Geschäftsstelle Bahnstadt geführt haben.

### 4.3. Zwischenfazit - Vergleichende Fallstudien

#### 4.3.1. Messestadt Riem

**Maßnahmen, Verfahren, Strategien und Aktivitäten, die sich bewährt haben:**

#### **Städtebau / Architektonische und Städtebauliche Qualität / Zwischennutzung**

**Städtebau:** Im Rahmen erster Gutachten in den 1980er Jahren und einem städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerb mit vertiefender Messeplanung 1990 / 1991 wurde die heutige Nutzung des ehemaligen Flughafengeländes entschieden. Der Kerngedanke der Planung Messestadt Riem stellt eine intensive Verzahnung von Stadt und Landschaft dar, mit einem Wechsel von urban gestalteten Räumen und großzügigen Grünflächen. Der Schwerpunkt der Bebauung konzentriert sich im Norden des Maßnahmengebietes. Der Süden ist dem Riemer Park vorbehalten.

Der städtebauliche Konzeptplan, ergänzt um einige Fachkonzepte, wurde der Entwicklung angepasst, wiederholt fortgeschrieben und war Grundlage für vertiefende Wettbewerbe.

#### **Architektonische und Städtebauliche Qualität:**

**Beratende Gremien:** Für alle städtebauliche Planungen und nicht über Wettbewerbsverfahren entschiedene Neubauprojekte bestand Vorlagepflicht in die „Beratergruppe für Stadtgestaltung und Ökologie“. Politische Akzeptanz wurde durch einen politischen Vertreter aus dem Bezirksbeirat erreicht.

„Bauherrenpreise“ wurden an besonders gelungene Projekte vergeben.

Von besonderer Bedeutung waren der Freiflächenrahmenplan und die Leitlinien zur Gestaltung.

**Fachspezifische Konzepte:** Der städtebauliche Konzeptplan war um zahlreiche Fachpläne ergänzt.

**Formelle Qualitätssicherungsverfahren:** Aufgabenabhängig wurden verschiedene Wettbewerbsverfahren durchgeführt.

Grundstücke wurden mit Auflagen veräußert.

**Planungsrecht:** Planungsrecht wurde bauabschnittsweise auf der Basis von Wettbewerbsverfahren geschaffen. Damit wurde Offenheit für spätere Bauabschnitte gewahrt.

**Zwischennutzung:** Ein Zwischennutzungskonzept wurde nicht erstellt.

Realisierte Zwischennutzungen waren: Freizeitaktivitäten auf Relikten des Flughafens (Wappenhalle als Disco, Flohmärkte etc.), Asylunterkünfte auf Brachflächen, Parken für

die Messe auf Brachflächen in Messenähe. Eine Fläche nördlich des Willy-Brandt-Platzes wird regelmäßig mit Eventnutzungen und Versorgungsnutzungen bespielt.

Die BUGA nutzte die Fläche des 4. Bauabschnittes für temporäre Installationen. Die BUGA war das strategische Instrument, frühzeitig hochwertige Daueranlagen zu schaffen.

### **Nutzungsmischung / Dichte / Partizipation / Verkehr - Mobilität**

**Nutzungsmischung:** Die Messestadt Riem ist nutzungsbedingt ein Stadtteil mit klassischer Funktionsteilung nach BauNVO. Die Kompaktheit des Siedlungskörpers südlich des Edinburgh Platzes / der Willy-Brandt-Allee mit seinen Kerngebietsnutzungen, den Riem Arcaden und südlich angrenzendem Wohnen spiegeln dennoch in diesem Bereich einen nutzungsgemischten Stadtteil.

Die nördlich dieser Infrastrukturachse liegenden emissionsträchtigen Gewerbenutzungen (Messe, Technologiepark, Handwerk) sind gesondert zu werten, da sie für die Bevölkerung des Stadtteils keine direkten Bezugsorte sind.

**Dichte:** Die Städtebauliche Kennzahlen bewegen sich an der Obergrenze der Orientierungswerte der BauNVO. Diese Kennzahlen haben jedoch nur eine begrenzte Aussagekraft bezüglich des Dichteempfindens der Bewohner / Nutzer eines Stadtteils. Maßgebender ist die Vielzahl an weiteren Einflussfaktoren.<sup>498</sup> Auf Grund der begrenzten Informationslage sind die Interviewaussagen zum Thema Dichte in einen direkten themenbezogenen Vergleich zum Stadtteil Scharnhäuser Park in der Stadt Ostfildern gestellt und nicht weiter detailliert.

**Städtebauliche Qualität:** Entwicklungsmaßstab beim Wohnungsbau war das Baufeld, das an verschiedene Bauträger vergeben wurde. Die Einzelprojekte wurden über Wettbewerbe entschieden oder unterlagen der Vorlagepflicht bei der „Beratergruppe für Stadtgestalt und Ökologie“.

**Öffentliche Räume:** Die öffentlichen Räume im Bereich der Wohnquartiere dienen auf der Adressseite der Gebäude der Erschließung. Die rückwärtigen Räume sind verkehrsfreie Grünflächen, die multifunktional genutzt werden.

**Typologische Vielfalt:** Das Münchener Modell zum Wohnungsmix garantiert ein Mindestmaß an wohntypologischer Vielfalt und Angebote in verschiedenen Preissegmenten.

**Demografie, Soziale Mischung:** Über das Münchener Modell zum Wohnungsmix ist auf Stadtteilebene ein vergleichbarer Sozialstatus wie in der Gesamtstadt München erreicht worden.

---

<sup>498</sup> Vgl. Kapitel 3.1.3: Dichte.

**Partizipation:** Ab dem Erstbezug im Stadtteil wurden verschiedene Formate der Beteiligung angewendet.

**Identifikation:** Der Gestaltanspruch, zahlreiche Kunst- und Sozialprojekte und die Einbindung in Planungsprozesse haben zur Identifikation der Bürger mit ihrem Stadtteil beigetragen. Der Riemer Park und der Riemer See sind identifikationsstiftende Anlagen. Auch ist das „Bürgerforum Messestadt e. V.“ auf die intensiven Beteiligungsformen zurückzuführen.

#### **Verkehr - Mobilität:**

**ÖPNV:** Zwei U-Bahnstationen, ergänzt um Buslinien, verbinden den Stadtteil Messestadt Riem mit den angrenzenden Stadtteilen und dem Zentrum der Stadt München.

**Individualverkehr:** Drei Autobahnanschlüsse schließen den Stadtteil im Norden ans überörtliche Verkehrsnetz an. Die innerstädtische Verknüpfung erfolgt im Norden des Stadtteils über eine Hauptverkehrsstraße.

Die interne Erschließung der gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen ist ein System von Stichstraßen, die nur im Norden interne Querungen ermöglichen. Der Riemer Park und die Grünfinger sind fahrverkehrsfrei.

**Mobilität:** Aussagen zum Mobilitätsverhalten sind auf Grund der verfügbaren Daten nicht möglich.

#### **Ökologische Nachhaltigkeit**

**Flächennutzung:** Die Nutzungsverteilung der Messestadt Riem zeigt eine Bündelung der Siedlungs- und Verkehrsflächen im Norden des Maßnahmegebietes, den ehemaligen versiegelten Flächen des Flughafens. Auch sind in allen Gebietskategorien die Nutzungszahlen der BauNVO im Mittel ausgeschöpft.

**Regenwassermanagement:** Regenwasser wird überwiegend versickert. Die Nutzung als Grauwasser findet nachgeordnet statt.

**Energie:** Der Stadtteil wird über ein Fernwärmenetz mit Wärme versorgt. Die Energiequelle ist überwiegend Geothermie, ergänzt um Gas.

#### **Organisationsstruktur**

**Maßnahmenmanagement, Organisation:** Die Organisation gliedert sich in drei Einheiten mit definierten Zuständigkeiten:

**Landeshauptstadt München:** Innerhalb der Hauptabteilung II im Referat für Stadtplanung und Bauordnung war die „Abteilung II/6: Sonderplanungen und Projektentwicklung“ die strategisch steuernde und koordinierende Einheit der Maßnahme Messestadt Riem.

**MRG Maßnahmeträger München-Riem GmbH:** Die Finanzierung der Planung (Wettbewerbsdurchführung und Finanzierung, anfallende Planer- und Gutachterkosten etc.), die Organisation der „Beratergruppe für Stadtgestalt und Ökologie“, der Bürgerbeteiligungen und Kunstprojekte (Finanzierung, Berufung der Mitglieder, Terminkoordination etc.) sowie die Realisierung aller städtischen Infrastrukturen (die Erschließung in eigenem Namen, die weiteren Infrastrukturen im Namen der Stadt München: Schulen, Kindertagesstätten, Friedhofserweiterung, Feuerwache, den Riemer Park, Sportanlagen etc.) erfolgte über die MRG.

**Bundesgartenschau 2005:** Für die Bundesgartenschau war eine organisatorisch und finanziell autarke Gesellschaft gegründet worden.

**Maßnahmensteuerung:** Die „Abteilung II/6: Sonderplanungen und Projektentwicklung“ mit ihrer strategisch steuernden und koordinierenden Funktion und der direkten Zuordnung beim zuständigen Dezernenten ermöglichte klare Kommunikationswege. Die Unterstützung durch die MRG reduzierte den kommunalen Personaleinsatz. Jedes Fachamt war für seinen Aufgabenbereich zuständig.

Der Riemausschuss, ein für die Maßnahme Messestadt Riem geschaffener ständiger Ausschuss, vereinfachte als Fachausschuss die Entscheidungsprozesse zur Messestadt.

**Vermarktung:** Die Vermarktung der Grundstücke erfolgte über die Stadt München (Komunalreferat). Basis der Vermarktung war das Münchener Modell des Wohnungsmix.

**Finanzierung:** Die Planungs- und Baumaßnahmen wurden durch ein Bankenkonsortium unter Führung der Bayern LB vorfinanziert. Die Stadt München leistete Finanzierungsbeiträge vor allem aus Grundstückserlösen und aus staatlichen Zuwendungen. Der Finanzierungssaldo der Gesamtmaßnahme wurde am Ende durch die Stadt München ausgeglichen.

**Personal:** Der städtische Personaleinsatz konnte durch Verlagerung von Aufgaben auf die MRG, insbesondere im organisatorischen Bereich, niedrig gehalten werden. Auch zeichnet sich die Maßnahme durch hohe Personalkontinuität aus.

**Maßnahmen, Verfahren, Strategien und Aktivitäten, die kritisch zu werten sind:**

**Stadtentwicklung:** Der Stadtteil wurde mittels der Sondereinheit „Messestadt Riem“ entwickelt. Die Bildung von Sondereinheiten für große Stadtentwicklungsprojekte ist Stan-

dard in der Stadt München. Dennoch war es nur eine Maßnahme in Konkurrenz zu anderen innenstadtnäheren Entwicklungen. Im Ergebnis führte dies in der Anfangsphase der Maßnahme zu einer zurückhaltenden Investitionsbereitschaft privater Investoren.

### **Städtebau / Architektonische und Städtebauliche Qualität / Zwischennutzung**

**Städtebau:** Die hohen Einfriedungen der Grundstücke zum öffentlichen Verkehrsraum nehmen dem Raum Aufenthaltsqualität. Gleiches gilt für Materialität der Einfriedungen.

#### **Architektonische und Städtebauliche Qualität:**

**Beratende Gremien, Qualitätssicherungsverfahren:** In der Endphase der Maßnahme sind Bauberatungen aus der „Beratergruppe für Stadtgestaltung und Ökologie“ rückverlagert in die zuständige Fachabteilung der Stadtverwaltung. Das betrifft insbesondere anstehende erste Gebäudesanierungen. Auf externes Expertenwissen wird somit verzichtet.

**Planungsrecht:** Bebauungsplansatzungsbeschlüsse im Vorgriff auf die Entwurfsplanungen der Projekte reduzieren die Eingriffsmöglichkeiten der Stadt mittels des Planungsrechts.

### **Nutzungsmischung / Dichte / Partizipation / Verkehr - Mobilität**

**Nutzungsmischung:** Das Münchener Modell des Wohnungsmix ist in Bezug auf den gesamten Stadtteil umgesetzt. In den einzelnen Bauabschnitten sind die einzelnen Segmente des Modells unterschiedlich vertreten und erlebbar.

Sonstige kleinteilige Nutzungsmischung ist nur nachgeordnet vorhanden. Im Bereich kleinteiliger Einzelhandelsstrukturen ist dies der Großstruktur Riem Arcaden geschuldet.

#### **Dichte:**

**Typologische Vielfalt:** Typologische Vielfalt leitet sich einzig aus der Bauleitplanung und dem Münchener Modell des Wohnungsmix ab. Der freifinanzierte Wohnungsbau ist den Investoren überlassen. In der Folge wurde weniger mit verschiedenen Typologien experimentiert. Das kann zu Monotonie / Austauschbarkeit (s. a. Parzelle) führen.

**Parzelle:** Entwicklungsmaßstab war nicht die Parzelle. In der Folge entstanden in den ersten Bauabschnitten langgestreckte, in der Beurteilung der Bürger monoton wirkende Baukörper.

**Demografie, Soziale Mischung:** Die Infrastrukturausstattung des Stadtteils (Kindereinrichtungen, Schulen, Sportstätten etc.) ist auf einen jungen Stadtteil ausgerichtet. Der Umbau dieser Infrastruktur ist die Herausforderung der Zukunft.

Dem Fördermodell und Investorenklientel (überwiegend städtische Gesellschaften) geschuldet, dominierte in der Anfangsphase der Wohnungsbau für die einkommensorientierte Förderung. Das ist im Stadtraum erlebbar.

**Partizipation:** Die Beschränkung der Beteiligung auf Information zum Maßnahmenbeginn ist Stand 2023 zu hinterfragen. Zu berücksichtigen ist dabei, dass das Maßnahmensgebiet für die Bürger im Osten von München auf Grund der Flughafennutzung ein exterritorialer Bereich war.

**Verkehr - Mobilität:**

Das angestrebte rollierende Stellplatzsystem zur Reduzierung der Anzahl der baurechtlich notwendigen Stellplätze konnte nicht realisiert werden.

**Ökologische Nachhaltigkeit**

**Flächennutzung:** Im Mittel sind die Orientierungswerte der BauNVO ausgeschöpft. Bei einem Freiflächenanteil von ca. 50 % des Maßnahmensgebietes ist in Teilbereichen eine Nutzungsverdichtung zu diskutieren.

**Organisationsstruktur**

**Vermarktung:** Die schwerpunktmäßige Vergabe von Grundstücken an städtische Gesellschaften in der Anfangsphase der Maßnahme sowie die auf der Zeitschiene fehlende Kontinuität in der Anwendung des Münchener Modells des Wohnungsmix sind im Stadtteil ablesbar.

**Finanzierung:** Die Attraktivität des Stadtteils für junge Menschen wurde bei der Infrastrukturvorausberechnung unterschätzt. Der zu gering kalkulierte Infrastrukturbedarf, die politische Forderung zur Anlage des Riemer Sees sowie die Finanzierung der Grundstücke des Freistaates Bayern führten zu Nachfinanzierungen aus dem städtischen Haushalt.

### 4.3.2. Bahnstadt Heidelberg

#### **Maßnahmen, Verfahren, Strategien und Aktivitäten, die sich bewährt haben:**

**Stadtentwicklung:** Die Maßnahme Bahnstadt Heidelberg ist im Modell räumlicher Ordnung der Stadt Heidelberg verankert. Somit hat die Maßnahme entsprechende Priorität.

#### **Städtebau / Architektonische und Städtebauliche Qualität / Zwischennutzung**

**Städtebau:** Die Stadtfigur nimmt Bezüge zur Historie des Geländes auf. Wegeachsen gliedern den Stadtteil und schaffen Sichtbezüge. An den Schnittstellen der Wegeachsen entstehen Stadtplätze mit unterschiedlichem Charakter und unterschiedlichen Randnutzungen. Die einzelnen Quartiere haben entsprechend ihrer Lage unterschiedliche Funktionen, Baustrukturen und Dichten. Funktional ist der Stadtteil in drei Bereiche gegliedert. Gewerbliche Flächen entlang der Bahntrasse schützen lärmsensiblere gemischte Nutzungen und daran anschließende Wohnnutzungen. Den Abschluss des Stadtkörpers bildet die Promenade mit Freizeitinfrastrukturen. Die Promenade liegt erhaben über dem Landschaftsraum Pfaffengrunder Feld.

Die Rahmenplanung des Jahres 2007 wurde 2022 letztmals fortgeschrieben. Der Anteil der Wohnbauflächen wurde erhöht, ohne den Stadtgrundriss zu verändern.

#### **Architektonische und Städtebauliche Qualität:**

**Beratende Gremien:** Der Fachbeirat Bahnstadt, ein interdisziplinär zusammengesetztes Gremium, hat die Maßnahme Bahnstadt in strategischen Fragen beraten.

**Fachspezifische Konzepte:** Nach der Wettbewerbsentscheidung wurden fachschalenbezogene Konzepte entwickelt, die in der Rahmenplanung zusammengeführt wurden.

Besondere Bedeutung kommt dem Konzept „Öffentlicher Raum“ zu. Neben funktionalen Vernetzungen sind qualitative Anforderungen an den öffentlichen Raum formuliert.

**Qualitätssicherungsverfahren:** Aufgabenabhängig wurden / werden verschiedene Wettbewerbsverfahren durchgeführt. In Ergänzung dieser Verfahren war / ist ein Qualitätsleitfaden (Architektur, Städtebau etc.) Grundlage der Baumaßnahmen.

Alle Projekte bedürfen einer entwicklungsrechtlichen Genehmigung.

**Planungsrecht:** Die Bebauungsplanung erfolgt i. d. R. parallel zur Entwicklung der Bauprojekte. Die entwicklungsrechtliche Genehmigung wird bei allen Bauprojekten eingefordert. Grundstücke werden mit Auflagen veräußert.

Da Werbeanlagen einen wesentlichen Einfluss auf die Gestaltqualität des öffentlichen Raumes haben, sind sie im öffentlichen Raum grundsätzlich nicht erlaubt. Werbeanlagen auf Privatgrundstücken sind nur mit Auflagen zulässig.

**Zwischennutzung:** Ein Zwischennutzungskonzept für die Bahnstadt wurde nicht erstellt. Zwischennutzungen werden, soweit sie funktional und stadträumlich verträglich sind, ins Stadtgefüge integriert. So ist die „halle02“ eine Bereicherung der Bahnstadt. Hier finden jährlich über 450 Veranstaltungen statt. Die Rahmenplanung wurde an die neue Nutzung angepasst.

Liegenschaften der früheren amerikanischen Nutzung werden temporär für Betriebsverlagerungen genutzt.

### **Nutzungsmischung / Dichte / Partizipation / Verkehr - Mobilität**

**Nutzungsmischung:** Die Maßnahme Bahnstadt spiegelt auf der Stadtteilebene weitgehend klassische Funktionsteilung wieder. Entlang des Langen Angers und an den Stadtteilplätzen findet sich partiell Nutzungsmischung auf der Parzellenebene wieder. Durch die Kompaktheit des Stadtteils ist trotz sonst überwiegend klassischer Funktionstrennung auf der Stadtteilebene Nutzungsmischung gegeben.

Es konnten an anderen Orten in der Stadt Heidelberg kritisch bewertete Nutzungen mit überörtlicher Bedeutung (Konferenzzentrum, Großkino) in die Bahnstadt verortet werden.

**Dichte:** Städtebauliche Kennzahlen bewegen sich an der Obergrenze der Orientierungswerte der BauNVO. Diese Kennzahlen haben jedoch nur eine begrenzte Aussagekraft bezüglich des Dichteempfindens der Bewohner / Nutzer eines Stadtteils. Maßgebender ist die Vielzahl an weiteren Einflussfaktoren.<sup>499</sup> Auf Grund der begrenzten Informationslage sind die Interviewaussagen zum Thema Dichte in einen direkten themenbezogenen Vergleich zum Stadtteil Scharnhäuser Park in der Stadt Ostfildern gestellt und nicht weiter detailliert.

**Städtebauliche Qualität:** Wettbewerbsverfahren wurden aufgabenabhängig gefordert. An städtebaulich markanten Stellen waren Wettbewerbe im städtebaulichen Vertrag mit der EGH verankert.

**Öffentliche Räume:** Grundlage für die Ausgestaltung der öffentlichen Räume ist das Konzept „Öffentlicher Raum“.

---

<sup>499</sup> Vgl. Kapitel 3.1.3: Dichte.

Das gute und in der Gestaltqualität hochwertige Wegenetz schafft eine gute Erreichbarkeit der Infrastrukturen, sonstiger Dienstleistungseinrichtungen und der Freiräume.

+ *Verkehrsraum*: Der Verkehrsraum ist für Fußgänger und Radfahrer optimiert. Das Angebot für den ruhenden motorisierten Individualverkehr ist reduziert.

+ *Straßenquerschnitte*: Die Straßenquerschnitte orientieren sich an den funktionalen Erfordernissen und den städtebaulichen Proportionen.

+ *Stadtplätze*: Die verschiedenen Plätze der Bahnstadt sind unterschiedlich ausgeformt und ermöglichen somit, allen wichtigen städtischen Funktionen einen Raum zu geben.

+ *Promenade*: Die Promenade bildet als öffentliche Freiraum- und Wegeverbindung den südlichen Abschluss des Quartiers und vermittelt zwischen den bebauten Bereichen und der offenen Landschaft.

**Typologische Vielfalt**: Die Steuerung typologischer Vielfalt erfolgte über die Abstimmung der Bau- und Nutzungskonzepte mit dem Stadtplanungsamt.

**Demografie, Soziale Mischung**: Die Altersstruktur des Stadtteils, die gute Infrastruktur für diese Altersgruppe und die ausgewogene Sozialstruktur schafften ähnliche Interessenlagen und führten zu einem guten Miteinander.

**Partizipation**: Kommunikation fand während des gesamten Prozesses statt, anfangs als Information über Ausstellungen und Presseberichterstattung. Ab dem Erstbezug folgte ein intensiver Dialog mit der Bevölkerung. Die „Leitlinien für mitgestaltende Bürgerbeteiligung in der Stadt Heidelberg“ waren Maßstab der Beteiligungskultur.

**Identifikation**: Die aktive Einbindung der Bürger in Planungen der öffentlichen Räume war ein wichtiger Baustein. Die Gestaltung der „Pfaffengrunder Terrasse“ wurde beispielsweise in Werkstätten mit den Bürgern und dem Bezirksbeirat vorbereitet.

Der sehr rührige Stadtteilverein und der aktive Bezirksbeirat stehen für die Verbundenheit der Bewohner mit ihrem Stadtteil.

#### **Verkehr - Mobilität:**

**ÖPNV**: Zur Lagegunst der Bahnstadt gehört die direkter Anbindung an den Hauptbahnhof. Zusätzlich ist das Maßnahmengbiet über zwei Straßenbahnlinien und eine regionale Buslinie an das örtliche Netz angeschlossen.

**Individualverkehr**: Den Anschluss ans überörtliche Individualverkehrsnetz bilden die Eppelheimer Straße und der Czernyring.

Die interne Individualverkehrerschließung in der Bahnstadt ist im Sinne ihrer Funktion und städtebaulichen Lage entwickelt. Hierbei wurde das Verkehrsnetz für Fußgänger und Radfahrer optimiert.

Die Anbindung der Fußgänger und Radfahrer an örtliche wie überörtliche Netze erfolgt über drei Bahnquerungen und eine Neckarquerung. Von diesen Querungen ist eine im Osten des Plangebietes realisiert. Eine weitere mit Neckarquerung ist in Vorbereitung.

**Mobilität:** Die Bahnstadt ist ein Stadtteil der kurzen Wege und befindet sich in kurzer Distanz zur Innenstadt.

### **Ökologische Nachhaltigkeit**

Es wurde eine Vielzahl an ökologischen Nachhaltigkeitsthemen gesetzt.

**Flächennutzung, Flächenrecycling:** Ca. 116 ha Infrastruktur-, Militär- und gewerblicher Flächen werden einer neuen Nutzung zugeführt.

**Flächensparendes Bauen:** Die Orientierungswerte der BauNVO werden im Mittel aller Baublöcke ausgeschöpft.

Der Anteil der Grün- und Verkehrsflächen an der Gesamtfläche beträgt 42 Prozent.

**Regenwassermanagement:** Niederschlagswasser wird weitgehend in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt. Von diesem Niederschlagswasser verbleiben 50 Prozent auf den Grundstücken.

Die weiteren 50 Prozent des Niederschlagswassers werden dem Verbrauch und dem Wasserbecken- und Versickerungssystem des Straßenzugs „Am Langen Anger“ zugeführt.

Regenwassermanagement ist am „Langen Anger“ in Form von Wasserbecken als Gestaltungselement eingesetzt, rückt das Thema Wasser ins Bewusstsein der Bürger und beeinflusst das Kleinklima positiv.

**Energie:** In der Bahnstadt ist flächenendeckend Passivenergiestandard gesetzt.

Die zusätzliche Wärmeversorgung erfolgt über Fernwärme mittels eines Holz-Heizkraftwerks.

### **Organisationsstruktur**

**Maßnahmenmanagement, Organisation:** Die Organisation gliedert sich in drei Einheiten:

**Geschäftsstelle Bahnstadt:** Die Geschäftsstelle Bahnstadt ist die strategisch steuernde und koordinierende Einheit der Maßnahme Bahnstadt.

**DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Wiesbaden:** Die DSK verwaltet und kontrolliert als Treuhänder der Stadt die Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme Bahnstadt.

**„EGH Entwicklungsgesellschaft Heidelberg GmbH & Co. KG“:** Die EGH war im Bereich der ehemaligen Bahnflächen zuständig für den Grunderwerb, das Verwalten der Flächen, das

Entwickeln der Flächen sowie die Vermietung und Veräußerung der Flächen. Zum Aufgabenfeld gehört ebenso die Realisierung öffentlicher Infrastrukturen.

**Maßnahmensteuerung:** Die für die Maßnahme geschaffene Geschäftsstelle Bahnstadt mit ihrer strategisch steuernden und koordinierenden Funktion und die direkte Zuordnung beim zuständigen Dezernenten ermöglichte klare Kommunikationswege. Die Unterstützung durch die DSK reduzierte den kommunalen Personaleinsatz. Jedes Fachamt ist für seinen Aufgabenbereich zuständig.

**Vermarktung:** Zu differenzieren ist zwischen den Liegenschaften des ehemaligen Güterbahnhofs und den Liegenschaften der ehemaligen amerikanischen Nutzungen und einigen Randnutzungen. Erstere Flächen werden durch die EGH vermarktet. Die weiteren Flächen sind in der Vermarktung durch die Stadt Heidelberg.

**Finanzierung:** Die Finanzierung erfolgt weitgehend außerhalb des kommunalen Haushalts.

**Personal:** Durch die hohe Konstanz im Personalbesatz bei den für die Maßnahme verantwortlichen Personen ist eine durchgehende Entscheidungs- und Umsetzungscontinuität gegeben.

**Maßnahmen, Verfahren, Strategien und Aktivitäten, die kritisch zu werten sind:**

#### **Städtebau / Architektonische und Städtebauliche Qualität / Zwischennutzung**

**Architektonische und Städtebauliche Qualität:** Kleinste Projekteinheit war das Baufeld. Das führt nicht zwangsläufig zu Verlusten in der Gestaltqualität. Es erhöht aber das Risiko eines Verlustes an architektonischer und typologischer Vielfalt.

Die Setzung des Passivhausstandards hat in der Anfangsphase der Maßnahme auf Grund beschränkter Materialien partiell zu architektonischer Monotonie und Eintönigkeit geführt.

Einen Gestaltungsbeirat Bahnstadt gab es nicht. Der Gestaltungsbeirat Heidelberg diskutiert die Projekte der Bahnstadt erst seit wenigen Jahren.

#### **Nutzungsmischung / Dichte / Partizipation / Verkehr - Mobilität**

**Nutzungsmischung:** Die Möglichkeiten der Einflussnahme durch die Stadt auf typologische Vielfalt im Segment Wohnungsbau waren auf Grund des Organisationsmodells, im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs, begrenzt. Inwieweit tatsächlich typologische Vielfalt entstanden ist kann nicht abschließend beantwortet werden. Die Abstimmung der

Bau- und Nutzungskonzepte und die Subjektförderung im Rahmen des preisgedämpften Wohnungsbaus tragen nur bedingt zu typologischer Vielfalt bei.

Gleiches gilt für das Preisniveau. Die Subjektförderung im Wohnungsbau hat sich nicht bewährt und wurde auf Objektförderung umgestellt. Die Bahnstadt ist generell ein Stadtteil gutverdienender Bürger.

#### **Dichte:**

**Demografie, Soziale Mischung:** Die Infrastrukturausstattung des Stadtteils (Kindereinrichtungen, Schulen, Sportstätten etc.) ist auf einen jungen Stadtteil ausgerichtet. Der Umbau dieser Infrastruktur ist die Herausforderung der Zukunft.

**Partizipation:** Die Beschränkung der Beteiligung auf Information zum Maßnahmenbeginn ist Stand 2023 zu hinterfragen. Zu berücksichtigen ist dabei, dass das Maßnahmengbiet für die Bürger Heidelbergs jenseits der Bahntrasse quasi nicht existent war und damit nicht im Bewusstsein der Bürger verankert war.

**Verkehr - Mobilität:** Zur Kostenreduktion wurde eine Bahnquerung im Westen des Hauptbahnhofes aus dem Konzept genommen. Die Querungsmöglichkeit im Rahmen der Erschließung des Hauptbahnhofes von Süden und Norden wird den Wegfall nicht gleichwertig kompensieren.

### **Ökologische Nachhaltigkeit**

**Urban Mining:** Der Lebenszyklus von Materialien, Urban Mining etc. hat bei Baumaßnahmen keine Rolle gespielt.

**Energie:** Die Setzung des Passivhausstandards hat in der Anfangsphase der Maßnahme auf Grund beschränkter Materialien in Teilen zu architektonischer Monotonie und Eintönigkeit geführt.

### **Organisationsstruktur**

**Finanzierung:** Die Risikoverteilung mit dem Finanzrisiko für die Infrastrukturmaßnahmen bei der Stadt Heidelberg und dem Vermarktungsrisiko bei der EGH hat sich nicht bewährt. Dies, sowie ein erhöhter Infrastrukturbedarf auf Grund einer Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten und der hohe Qualitätsanspruch im öffentlichen Raum haben zu einer Nachfinanzierung über den kommunalen Haushalt geführt.

**Personal:** Die verschiedenen Personalwechsel beim Treuhänder DSK führten teilweise zu Reibungsverlusten und einem erhöhten Aufwand bei der Geschäftsstelle Bahnstadt.

## 5. Fazit - Erfolgsfaktoren von Konversionsmaßnahmen in prosperierenden Regionen

Untersucht wurden drei Stadterweiterungen. Zwei dieser Maßnahmen gelten als abgeschlossen (Scharnhäuser Park, Messestadt Riem). Die städtebaulichen Grundstrukturen und der Umfang der privaten Investitionen der dritten Maßnahme sind auf einem Stand, der die Maßnahme unumkehrbar macht (Bahnstadt Heidelberg).

Die drei Maßnahmen sind ein Spiegel klassischer Stadtplanung.<sup>500</sup> Einer mehrjährigen politischen wie inhaltlichen Vorbereitung der Maßnahmen folgten städtebauliche und landschaftsplanerische Ideenwettbewerbe (Anfang der 1990er Jahre: Scharnhäuser Park und Messestadt Riem, Anfang der 2000er Jahre: Bahnstadt Heidelberg) mit anschließenden fachspezifisch vertiefenden Gutachten und Zusammenführung aller Bausteine zu einem politisch beschlossenen städtebaulichen Rahmenplan als Grundlage für die weitere Entwicklung.

Der Vergleich der Maßnahmen „Scharnhäuser Park“, „Messestadt Riem“ und „Bahnstadt Heidelberg“ zeigt in wesentlichen Teilen Parallelen im organisatorischen, strategischen und stadtplanerischen Vorgehen. In einer Analyse der drei Vergleichsmaßnahmen<sup>501</sup> wurden die wesentlichen Treiber der positiven Entwicklungen (Organisation, Strategie und Städtebau) herausgearbeitet.

### Regionale Einordnung der Maßnahmen und Lage in der Stadt

Die drei Maßnahmen befinden sich in den wirtschaftsstärksten Regionen der Bundesrepublik Deutschland. Die Städte, in denen die Maßnahmen verortet sind, decken die Stadtgrößen Mittelstadt (Stadt Ostfildern), kleine Großstadt (Stadt Heidelberg) und große Großstadt (Landeshauptstadt München) ab.

Siedlungsgeografisch (Scharnhäuser Park, Messestadt Riem) und auf Grund ihrer Vornutzungen (Scharnhäuser Park, Messestadt Riem, Bahnstadt Heidelberg) sind die Maßnahmengebiete für die Stadtgesellschaft vor ihrer Konversion „exterritoriale Areale“ gewesen.<sup>502</sup>

---

<sup>500</sup> Vgl. Kapitel 3.1: Reflexion des Scharnhäuser Parks 1990 bis 2020; Kapitel 4.1: Reflexion der Messestadt Riem 1990 bis 2023; Kapitel 4.2: Reflexion der Bahnstadt Heidelberg 2000 bis 2023.

<sup>501</sup> Vgl. Kapitel 3: Quantitative und Qualitative Bausteine des Scharnhäuser Parks; Kapitel 4: Vergleichende Fallstudien.

<sup>502</sup> Vgl. Kapitel 4: Vergleichende Fallstudien – Regionale und siedlungsgeografische Lage und Daten der Maßnahme.

### **Einordnung der Maßnahmen ins Zeitgeschehen 1990 bis 2020**

Der Start der Maßnahmen Scharnhäuser Park und Messestadt Riem fiel in die Phase der kritischen Diskussion der NachkriegsgröÙsiedlungen. Hauptursachen der kritischen Diskussion waren die Diskrepanz zwischen den städtebaulichen Konzepten und der Praxis sowie einer verfehlten Wohnungspolitik.<sup>503</sup>

Die Wiedervereinigung Deutschlands und die damit einhergehende Grenzöffnung nach Osten sowie der Balkankrieg verschärfen durch Zuwanderungen Anfang der 1990er Jahre die bestehenden Engpässe auf dem Wohnungsmarkt in prosperierenden Regionen zusätzlich.

Alle drei Maßnahmen waren während der Finanzkrise 2007/2008 in der Realisierung.

In dem untersuchten Zeitfenster der Arbeit fanden 5 Gemeinderatswahlen in Bayern und 6 in Baden-Württemberg sowie 4 Oberbürgermeisterwahlen in der Stadt Ostfildern, 6 in der Stadt München und 3 in der Stadt Heidelberg statt.<sup>504</sup>

---

<sup>503</sup> Vgl. Kapitel 2.1: Reflexion der Stadterweiterungen der 1960er bis 1980er.

<sup>504</sup> Entwicklungszeitraum: München Riem ab 1991, Scharnhäuser Park ab 1992, Bahnstadt Heidelberg ab 2001.

## 5.1 Überprüfung der Forschungshypothesen und der angewandten Methoden

Die Annäherung an die Ergebnisse dieser Forschungsarbeit, die „Evaluation des Scharnhäuser Parks“<sup>505</sup> und die „Entwicklung von Erfolgsfaktoren für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen in prosperierenden Regionen“<sup>506</sup> erfolgte auf der Basis folgender **Forschungsfragen**<sup>507</sup>:

- *Sind „besondere Strategien“ zur Siedlungsentwicklung notwendig und welche Bedeutung haben „politische Vorgaben“ für den Erfolg der Maßnahmen?*
- *Welche Bedeutung hat der „Faktor Zeit“?*
- *Welche Bedeutung haben die „handelnden Akteure“ und sind „besondere Organisationsstrukturen“ zu schaffen?*
- *Welchen Einfluss auf den Maßnahmenerfolg hat der „Städtebau“ mit besonderer Wertung der Fachschalen „Architektonische und Städtebauliche Qualität“, „Nutzungsmischung“ und „gebaute Dichte“?*
- *Welche Bedeutung haben die Handlungsfelder „Partizipation“ und „ökologische Nachhaltigkeit“?*

Den Forschungsfragen hinterlegte **Forschungshypothesen**<sup>508</sup> waren:

### Hypothese: Städtebau

- *Klare städtebauliche Strukturen, Nutzungsmischung, die zeitgleiche Realisierung von Wohnungsbau, Infrastrukturen und sonstigen Dienstleistungen sowie hohe Flexibilität in Architektur, Gebäude- und Wohntypologie sind Voraussetzung für eine kontinuierliche Siedlungsentwicklung über Jahrzehnte.*

Über Wettbewerbsverfahren mit ergänzenden Konzepten, die zu städtebaulichen Rahmenplänen weiterentwickelt und als Grundlage für die weitere Entwicklung beschlossen wurden, konnten bei den drei Fallstudien klare städtebauliche Strukturen geschaffen werden.<sup>509</sup>

---

<sup>505</sup> Vgl. Kapitel 3.2: Evaluation der Konversionsmaßnahme Scharnhäuser Park.

<sup>506</sup> Vgl. Kapitel 5.2: Handlungsempfehlungen für Konversionsmaßnahmen in prosperierenden Regionen.

<sup>507</sup> Vgl. Kapitel 1.2: Ziele der Arbeit und Forschungshypothesen - Forschungsfragen.

<sup>508</sup> Vgl. Kapitel 1.2: Ziele der Arbeit und Forschungshypothesen.

<sup>509</sup> Vgl. Kapitel 3.1: Reflexion des Scharnhäuser Parks 1990 bis 2020; Kapitel 4.1: Reflexion der Messestadt Riem 1990 bis 2023; Kapitel 4.2: Reflexion der Bahnstadt Heidelberg 2000 bis 2023.

Nutzungsmischung<sup>510</sup> und die zeitgleiche Realisierung von Wohnungsbau und zugehöriger öffentlicher Infrastruktur<sup>511</sup> waren politische Vorgaben bei den Entwicklungen.

Mit unterschiedlichen Instrumenten wurde typologische Vielfalt auf Gebäude- wie Wohnungsebene erreicht.<sup>512</sup>

Planungsrecht wurde bei den drei Fallstudien bauabschnittsweise / baublockweise, bei zwei Fallstudien parallel zu den Projektentwicklungen, geschaffen.<sup>513</sup>

Die drei Fallstudien zeigen eine weitgehend kontinuierliche Siedlungsentwicklung. Temporäre Brüche in der Entwicklung können dabei durch die zeitgleiche Entwicklung weiterer großer Siedlungsmaßnahmen entstehen.<sup>514</sup>

Fazit: Die Hypothese zum Städtebau wird durch die Fallstudien Scharnhäuser Park, Messestadt Riem und Bahnstadt Heidelberg gestützt.

### **Hypothese: Gesellschaftliche Akzeptanz**

- *Zur gesellschaftlichen Akzeptanz bedarf es der Mitsprache und Zuverlässigkeit der politischen Aussagen.*

Die drei Fallstudien weisen Stand 2023 in der Vorbereitungs- und Anfangsphase (erste Phase) der Entwicklungen Defizite bei der Mitsprache der Bürger auf (Information anstelle von Beteiligung). Diese Defizite hatten keine negativen Auswirkungen auf die Fallstudien.<sup>515</sup> Ab dem Zuzug der ersten Neubürger wurde in den drei Fallstudien eine intensive Beteiligung durchgeführt und die Bürger in den Planungsprozess eingebunden (zweite Phase). Die hohe Identifikation der Neubürger mit ihrem Stadtteil kann ein Indiz einer erfolgreichen Beteiligung sein.<sup>516</sup>

---

<sup>510</sup> Vgl. Kapitel 3.1.2: Nutzungsmischung; Kapitel 4.1: Messestadt Riem; Kapitel 4.2: Bahnstadt Heidelberg.

<sup>511</sup> Vgl. Kapitel 2.2.2: Scharnhäuser Park; Kapitel 4.1: Messestadt Riem; Kapitel 4.2: Bahnstadt Heidelberg.

<sup>512</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.4.4: Qualitätssicherung im Scharnhäuser Park; Kapitel 4.2: Messestadt Riem; Kapitel 4.2: Bahnstadt Heidelberg.

<sup>513</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.1.3: Zwischenfazit; Kapitel 4.1: Messestadt Riem – Planungsrecht; Kapitel 4.2: Bahnstadt Heidelberg – Planungsrecht.

<sup>514</sup> Vgl. Kapitel 4.3.1: Messestadt Riem - Stadtentwicklung.

<sup>515</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.7.5: Zwischenfazit – Von der reaktiven zur proaktiven Partizipation – Implementierung eines neuen Stadtteils in die Stadt.

<sup>516</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.7.5: Zwischenfazit – Von der reaktiven zur proaktiven Partizipation; Kapitel 4.1: Messestadt Riem; Kapitel 4.2: Bahnstadt Heidelberg.

Die Kommunalpolitik wurde in zwei der Fallstudien (Scharnhäuser Park, Messestadt Riem) mittels gesonderter Ausschüsse in die Maßnahmen eingebunden.<sup>517</sup> Die beschlossenen städtebaulichen Konzepte und das strategische Vorgehen wurden in keiner der drei Fallstudien während der Entwicklungs- und Realisierungsphase von den politisch Verantwortlichen in Frage gestellt.

Fazit: Die Hypothese zur Gesellschaftlichen Akzeptanz wird durch die drei Fallstudien gestützt.

### **Hypothese: Identifikation**

- *Beteiligungsprozesse, gebaute Qualität und angemessener Infrastruktur- sowie sonstigem Dienstleistungsbesatz sind die entscheidenden Bausteine für die Identifikation mit einem Stadtteil / einer Stadt.*

Gegründete Stadtteilvereine, Selbstorganisation von Veranstaltungen etc. zeugen von Identifikation.<sup>518</sup> Erreicht wurde dies über einen angemessenen Infrastruktur-, Handels- und Dienstleistungsbesatz,<sup>519</sup> hohe gebaute Qualitäten im öffentlichen Raum<sup>520</sup> sowie die Einbeziehung der Bürger in die Planungsprozesse.<sup>521</sup> Gleiches gilt für private Bauvorhaben. Jeder Baublock ist ein Unikat. Man wohnt im Baublock „Westend“ etc.<sup>522</sup>

In den drei Fallstudien wurden die identifizationsstiftenden Maßnahmen gemäß Hypothese intensiv angewandt. Eine Bestätigung durch Rückmeldung der Bewohner gibt es direkt (Messestadt Riem) wie indirekt (gegründete Stadtteilvereine etc.).

Fazit: Die Hypothese zur Identifikation wird durch die drei Fallstudien bedingt gestützt. Für eine abschließende Aussage sind detailliertere Aussagen notwendig.

---

<sup>517</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.9.2: Durchführung der Entwicklungsmaßnahme in kommunaler Trägerschaft; Kapitel 4.1: Messestadt Riem.

<sup>518</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.7.5: Zwischenfazit – Von der reaktiven zur proaktiven Partizipation; Kapitel 4.1: Messestadt Riem; Kapitel 4.2: Bahnstadt Heidelberg.

<sup>519</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.2.4: Nutzungsmischung auf den verschiedenen Maßstabsebenen; Unterkapitel 3.1.2.5: Zwischennutzung – Nutzungsmischung, Demografie; Kapitel 4.1: Messestadt Riem; Kapitel 4.2: Bahnstadt Heidelberg.

<sup>520</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.4.4: Qualitätssicherung im Scharnhäuser Park; Kapitel 4.1: Messestadt Riem; Kapitel 4.2: Bahnstadt Heidelberg.

<sup>521</sup> Unterkapitel 3.1.7.4: Formelle und informelle Beteiligung im Scharnhäuser Park – Ebene Scharnhäuser Park; Kapitel 4.1: Messestadt Riem; Kapitel 4.2: Bahnstadt Heidelberg.

<sup>522</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.4.4: Qualitätssicherung im Scharnhäuser Park – Private Projekte; Kapitel 4.1: Messestadt Riem; Kapitel 4.2: Bahnstadt Heidelberg.

### **Hypothese: Wohlfühlfaktor**

- *Bewohner fühlen sich dann wohl, wenn ausreichend Privatsphäre garantiert ist und das soziale sowie infrastrukturelle und sonstige dienstleistungsbezogene Umfeld den eigenen Ansprüchen entspricht.*

In Baugebieten mit hoher Dichte kommt einer ausreichenden Privatsphäre besondere Bedeutung zu. Ausreichende Privatsphäre ist eine individuelle subjektive Wertung und ist wesentlich für das Wohlbefinden der Bewohner. In einer der Fallstudien (Scharnhäuser Park) ist die Dichte in Kombination mit wohntypologischer Vielfalt untersucht. Die hohe Zufriedenheit der Befragten bestätigt den Zusammenhang von Dichte, wohntypologischer Vielfalt und ausreichender Privatsphäre.<sup>523</sup>

Auch wirkt ein ausgewogenes soziales Umfeld positiv auf das Wohlbefinden der Bevölkerung (Bahnstadt Heidelberg).<sup>524</sup>

Analoge Bedeutung hat das infrastrukturelle und sonstige dienstleistungsbezogene Umfeld. Auf Defizite im infrastrukturellen Umfeld reagieren die Bewohner (Scharnhäuser Park).<sup>525</sup>

Fazit: Die Hypothese zum Wohlfühlfaktor wird durch zwei der drei Fallstudien bedingt gestützt. Für eine abschließende Aussage sind detailliertere Aussagen notwendig.

### **Hypothese: Kontinuität**

- *Ein städtebauliches Konzept über Jahrzehnte weiterzuentwickeln und umzusetzen bedarf klarer politischer Mehrheiten und politischer Kontinuität sowie der damit verbundenen Zuverlässigkeit im Handeln, der Identifikation der handelnden Akteure mit der Maßnahme und wirtschaftliche Stabilität.*

In den Fallstudien wurden Organisationsformen geschaffen, die eine Umsetzung der Maßnahmen außerhalb des kommunalen Alltagsgeschäftes ermöglichten. Die Finanzierungen erfolgten außerhalb der kommunalen Haushalte. Auch wurden die Maßnahmen strategisch und baulich so entwickelt, dass sie frühzeitig unumkehrbar waren.

---

<sup>523</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.3.4: Dichte im Scharnhäuser Park.

<sup>524</sup> Vgl. Kapitel 4.2: Bahnstadt Heidelberg – Städtebau, Demografie, Sozialstatus; Kapitel 4.3.2: Bahnstadt Heidelberg – Demografie, Soziale Mischung.

<sup>525</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.3.5: Zwischenfazit- Prädiktoren der Dichtewahrnehmung – Gestaltqualität Straßenraum.

Die Sonderstellung der Maßnahmen in der Verwaltung und im politischen Raum schafften bei allen drei Fallstudien eine hohe Identifikation der handelnden Akteure mit den Maßnahmen und in der Folge eine hohe Personalkontinuität, insbesondere bei den Verwaltungen.<sup>526</sup>

Fazit: Die Hypothese zur Kontinuität wird durch die drei Fallstudien gestützt.

### **Hypothese: Ökologische Nachhaltigkeit**

- *Ein einzelner nachhaltiger Baustein einer Stadtentwicklung schafft politische Aufmerksamkeit, ist aber noch keine nachhaltige Stadtentwicklung. Eine nachhaltige Stadtentwicklung bedarf des Zusammenspiels vieler, der Örtlichkeit angepasster, nachhaltiger Bausteine und bedeutet immer einen Kompromiss zwischen den heterogenen Ansprüchen.*

Ökologische Nachhaltigkeit war in den drei Fallstudien gesetzt. Auch wenn in einer Fallstudie ein Baustein besonders herausgehoben ist, so wurden alle Bausteine gleichgewichtig und dem Stand der Technik angemessen behandelt.<sup>527</sup>

Fazit: Die Hypothese zur Ökologischen Nachhaltigkeit wird durch die Vergleichsmaßnahmen gestützt.

Die **angewandten Methoden** zur Ergebnisfindung waren ein themenabhängiger Instrumentenmix aus „Desktop Studies“ und „persönlichen Erfahrungen“, „Literaturrecherchen“, „statistischen Auswertungen“, „Fachgutachten“ und „kommunalen Vorlagen etc.“, „Best-Practice-Beispielen“ sowie „Bewohner- und Experteninterviews“.<sup>528</sup>

Zur Fallstudie Scharnhäuser Park lagen auf Grund der eigenen Tätigkeit im Scharnhäuser Park umfangreiche Grundlagen und Kenntnisse vor. Die hier gewonnenen Ergebnisse konnten in die Interviewbögen für die Experten einfließen und ermöglichten im Zusammenspiel mit der offenen und vertrauensvollen Beantwortung des Fragenkataloges eine weitgehende Vergleichbarkeit der Fallstudien. Die geringe Anzahl der Fallstudien rechtfertigt sich durch die Einschränkung, dass nur Maßnahmen in prosperierenden Regionen untersucht wurden. Auch zeigen die drei Fallstudien, dass regional vergleichbare Rahmen-

---

<sup>526</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.9.3: Umsetzung der Organisation; Unterkapitel 3.9.5: Zwischenfazit – Organisation, Steuerung, Personal, Finanzierung; Kapitel 4.1: Messestadt Riem, Kapitel 4.2: Bahnstadt Heidelberg.

<sup>527</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.8.4: Nachhaltigkeitsstandards im Scharnhäuser Park; Kapitel 4.1: Messestadt Riem; Kapitel 4.2: Bahnstadt Heidelberg.

<sup>528</sup> Vgl. Kapitel 1.3: Methodik und Aufbau der Arbeit.

bedingungen zu ähnlichen Herausforderungen mit vergleichbaren Lösungsansätzen führen. Bei den Fallstudien wurden ähnliche Lösungsansätze auf organisatorischer, strategischer und stadtplanerischer Ebene entwickelt.<sup>529</sup>

---

<sup>529</sup> Vgl. Kapitel 3: Quantitative und Qualitative Bausteine des Scharnhäuser Parks; Kapitel 4: Vergleichsmaßnahmen.

## 5.2 Handlungsempfehlungen für Konversionsmaßnahmen in prosperierenden Regionen

### Die Rolle der Politik und der handelnden Personen

Große Entwicklungsmaßnahmen können Entwicklungszeiträume von mehreren Jahrzehnten in Anspruch nehmen. Die Entwicklung kann beeinflusst werden durch Kommunalwahlen, Oberbürgermeisterwahlen und Wahlen der Beigeordneten / Baubürgermeister. Um Kontinuität in den Entwicklungen zu garantieren, sind Strukturen aufzubauen, die unabhängig von sich wandelnden politischen Mehrheiten, politischen Amtsträgern, Personalwechsel beim Führungspersonal und vom Tagesgeschäft sind.<sup>530</sup>

**Organisation:** Die drei Fallstudien bedienen sich ähnlicher Organisationsformen. Dies sind „steuernde Einheiten“ und „Gesellschaften zur Umsetzung der Maßnahmen“. Unterschiede bestehen in der privaten Beteiligung. Die Finanzierung erfolgt bei allen Fallstudien außerhalb des kommunalen Haushalts, soweit es die Maßnahmen direkt betrifft.<sup>531</sup>

- **Empfehlung zur Organisation:**

*Für eine langfristig kontinuierliche Entwicklung bedarf es einer eindeutigen Zuordnung der Aufgaben und Verantwortlichkeiten (Verträge, Organisationsverfügung etc.). Darüber hinaus führt dies zu einer Optimierung der Prozessabläufe.*

Die **Maßnahmensteuerung** erfolgt durch die Stadtverwaltung selbst. Das betrifft die hoheitlichen Aufgaben, aber auch allgemeine gesellschaftliche Aufgaben wie beispielsweise die Unterstützung zur Selbstorganisation der Neubürger, Organisation von Nachbarschaftstreffs etc. Kontrollorgane sind die jeweiligen kommunalpolitischen Gremien.

- **Empfehlung zur Maßnahmensteuerung:**

*Die Steuerung von Maßnahmen sollte als kommunale Aufgabe von den Städten selbst übernommen werden. Die Zuständigkeiten der steuernden Einheit sind eindeutig zu regeln.*

Zur **Realisierung der Infrastrukturen** der Fallstudien und zu **sonstigen organisatorischen Unterstützungen** bedienen sich die Städte gesonderter Gesellschaften. Bei zwei Fallstudien wurden private Gesellschaften gegründet (Messestadt Riem, Bahnstadt Heidelberg).

<sup>530</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.9.2: Durchführung der Entwicklungsmaßnahme in kommunaler Trägerschaft - Scharnhäuser Park; Kapitel 4.1: Messestadt Riem – Organisation; Kapitel 4.2: Bahnstadt Heidelberg - Organisation.

<sup>531</sup> Vgl. Unterkapitel 3.2.2: Fazit – Evaluation der Entwicklungsmaßnahme Scharnhäuser Park - Organisation / Maßnahmensteuerung / Finanzierung / Personal; Unterkapitel 4.3.1: Messestadt Riem – Organisationsstruktur; Unterkapitel 4.3.2: Bahnstadt Heidelberg - Organisationsstruktur.

Die Zuständigkeiten sind in Rahmenverträgen geregelt.<sup>532</sup> Bei der dritten Fallstudie wurde die stadteigene Sanierungsgesellschaft zu einer Sanierungs- und Entwicklungsgesellschaft erweitert (Scharnhäuser Park).

- ***Empfehlungen zur Realisierung der Maßnahmen und sonstiger organisatorischer Unterstützung:***

*Das Aufgabenfeld der zur Realisierung der Maßnahmen zu gründenden Gesellschaften sollte über Rahmenverträge gesichert werden.*

*Nicht hoheitliche Aufgaben (Bau der Infrastrukturen, organisatorische Unterstützung etc.) sollten outgesourct werden. Das reduziert den kommunalen Personalaufwand und langwierige kommunalpolitische Diskussionsprozesse.*

Die **Finanzierung** der Maßnahmen erfolgte bei den drei Fallstudien außerhalb des kommunalen Haushaltes. Bei zwei Fallstudien erfolgte die Finanzierung über die gegründeten / erweiterten Gesellschaften.<sup>533</sup> Die Finanzierung der dritten Fallstudie erfolgte in einem Teilbereich über Ablösebeträge und im Weiteren über einen Treuhänder.<sup>534</sup> Auf Grund von Kommunalbürgschaften waren die Kreditkonditionen analog zu Kommunalkrediten. Kontrollgremien waren jeweils die kommunalen Gremien als Gesamtgremium, als Ausschüsse und als Aufsichtsräte. Besondere Bedeutung hatte dabei die Risikoverteilung zwischen der Stadt und der privaten Gesellschaft.<sup>535</sup>

Defizite wurden über die kommunalen Haushalte ausgeglichen.

Die Finanzierung außerhalb des kommunalen Haushalts führt zur Unabhängigkeit der Fallstudien vom kommunalen Tagesgeschäft.

- ***Empfehlungen zur Finanzierung:***

*Die Finanzierung von Maßnahmen sollte außerhalb des kommunalen Haushaltes erfolgen.*

*Der Vereinbarung der Risikoverteilung bei der Umsetzung der Maßnahme zwischen den neu geschaffenen Gesellschaften und der Stadt kommt besondere Bedeutung zu.*

---

<sup>532</sup> Vgl. Kapitel 4.1: Messestadt Riem - MRG Maßnahmeträger München-Riem GmbH; Kapitel 4.2: Bahnstadt Heidelberg - EGH Entwicklungsgesellschaft Heidelberg GmbH & Co. KG.

<sup>533</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.9.3: Umsetzung der Organisation – Finanzierung; Kapitel 4.1: Messestadt Riem - Finanzierung.

<sup>534</sup> Vgl. Kapitel 4.2: Bahnstadt Heidelberg - Finanzierung.

<sup>535</sup> Vgl. Unterkapitel 4.3.2: Bahnstadt Heidelberg – Organisationsstruktur, Finanzierung.

Größere Unterschiede fanden sich bei den **Liegenschaftsverhältnissen** der drei Fallstudien zum Maßnahmenbeginn. Die Spanne der kommunalen Anteile an den Liegenschaften lag zwischen weniger als 50 Prozent und nahezu 100 Prozent.

Analog den Eigentumsanteilen erfolgten die Veräußerungen der Liegenschaften wie folgt:

- In **Kooperation** zwischen dem kommunalen Entwicklungsträger und dem Maßnahmenpartner.<sup>536</sup>
- Über das **Kommunalreferat** der Stadt.<sup>537</sup>
- Angepasst an die Eigentumsanteile über den **privaten Entwicklungsträger** und die Stadt jeweils auf eigenes Risiko.<sup>538</sup>

Soweit **privater Streubesitz** in den Fallstudien vorhanden war, erfolgt die Umsetzung dieser privaten Projekte vertraglich gesichert in Anpassung an die städtebaulichen Konzepte.

Zwei Fallstudien (Scharnhäuser Park, Bahnstadt Heidelberg) sind **städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen**. Die dritte Fallstudie befand sich überwiegend in **städtischem Besitz** (Messestadt Riem).

- **Empfehlung zur Liegenschaftspolitik:**

*Zur Sicherung der an die Maßnahme gestellten Qualitätsansprüche sollte der kommunale Grundbesitz möglichst hoch sein. Das schafft Flexibilität bei wechselnden Rahmenbedingungen und ermöglicht eine direkte Einflussnahme auf die zu bauende Qualität.*

**Personal:** Alle drei Fallstudien zeichnen sich durch eine hohe **Personalkontinuität auf den Führungsebenen** aus.<sup>539</sup> Der kommunale Personalstamm wurde nur nachgeordnet erhöht. Zusätzliche Aufgaben sind auf die für die Maßnahmen gegründeten Gesellschaften übertragen worden.

- **Empfehlung zur Personalpolitik:**

*Auf Grund der Komplexität der Maßnahmen ist der Wissenstransfer zu sichern.*

Die dauerhafte **Einbindung der Kommunalpolitik** erfolgt über die Kontrollgremien, die bei zwei Fallstudien speziell für die Maßnahmen geschaffen wurden (Scharnhäuser Park,

---

<sup>536</sup> Vgl. Unterkapitel 3.2.2: Fazit – Evaluation der Konversionsmaßnahme Scharnhäuser Park – Vermarktung.

<sup>537</sup> Vgl. Kapitel 4.1: Messestadt Riem - Vermarktung.

<sup>538</sup> Vgl. Kapitel 4.2: Bahnstadt Heidelberg - Vermarktung.

<sup>539</sup> Vgl. Unterkapitel 3.2.2: Fazit – Evaluation der Konversionsmaßnahme Scharnhäuser Park – Personal; Kapitel 4.1: Messestadt Riem - Personal; s. Kapitel 4.2: Bahnstadt Heidelberg - Personal.

Messestadt Riem)<sup>540</sup> und über die Einbindung der Politiker in die Planungsprozesse (Wettbewerbe, Beiräte etc.).

- **Empfehlung zur politischen Kultur:**

*Der intensive Dialog mit der Kommunalpolitik führt zur Identifikation der politischen Entscheidungsträger mit der Maßnahme.*

### Die Rolle des Städtebaus

Die drei Fallstudien sind Beispiele klassischer Stadtplanung. Basierend auf Zielen der Stadtentwicklung, ergänzt um fachspezifische Detaillierungen und politische Forderungen, wurden Anforderungsprofile an das jeweilige Konversionsgelände formuliert und politisch bestätigt. Über **Wettbewerbsverfahren** wurde ein städtebauliches Gerüst gefunden welches in weiteren Planungsschritten verfeinert, über Fachkonzepte ergänzt und als Grundlage für die weitere Entwicklung beschlossen wurde. Aufbauend auf diesem Gerüst erfolgte die Realisierung mit unterschiedlichen Instrumenten. Der Instrumenteneinsatz war aufgabenabhängig.<sup>541</sup>

Zur Schaffung hoher Flexibilität während des Entwicklungszeitraums wurde **Planungsrecht baublock- / bauabschnittsweise** geschaffen.

Zur zeitnahen **Sicherung der Grundinfrastruktur** erfolgte eine feinjustierte Abstimmung von Wohnungsbau und Infrastrukturbau. Gleiches galt für sonstige Dienstleistungseinrichtungen.<sup>542</sup>

Basis jeder Fallstudie war der als Grundlage für die weitere Entwicklung beschlossene und bei Bedarf angepasste städtebauliche Rahmenplan mit integrierten Fachkonzepten.

- **Empfehlung zum konzeptionellen und strategischen Vorgehen:**

*Der langfristige Erfolg großer Stadterweiterungsmaßnahmen ist direkt abhängig von der langfristigen politischen Unterstützung. Die Zielsetzungen für die Maßnahmen sollten frühzeitig zusammen mit den Kommunalpolitikern entwickelt werden.*

---

<sup>540</sup> Vgl. Unterkapitel 3.2.2: Fazit – Evaluation der Konversionsmaßnahme Scharnhäuser Park – Maßnahmensteuerung; Kapitel 4.1: Messestadt Riem - Städtebau, Identifikation.

<sup>541</sup> Vgl. Unterkapitel 3.2.2: Fazit – Evaluation der Konversionsmaßnahme Scharnhäuser Park – Instrumente zur Gestaltqualität; Kapitel 4.1: Messestadt Riem - Architektonische und Städtebauliche Qualität; Kapitel 4.2: Bahnstadt Heidelberg - Architektonische und Städtebauliche Qualität.

<sup>542</sup> Vgl. Unterkapitel 3.2.2: Fazit – Evaluation der Konversionsmaßnahme Scharnhäuser Park – Städtebau, Infrastruktur; Kapitel 4.1: Messestadt Riem – Städtebau, Infrastruktur; Kapitel 4.2: Bahnstadt Heidelberg – Städtebau, Infrastruktur.

*Das betrifft die inhaltlichen Themen (Städtebauliches Konzept, Infrastrukturausstattung etc.) und das strategische Vorgehen (Zeitpunkt der Infrastruktur, Zeitpunkt des Planungsrechts etc.).*

Bei zwei der Fallstudien wurden die **Maßnahmen** gegenüber anderen Siedlungsentwicklungen **priorisiert**.<sup>543</sup> Bei der Fallstudie Messestadt Riem erfolgte keine Priorisierung.<sup>544</sup>

#### **Empfehlung zur Stadtentwicklung:**

- *Zur Vermeidung von Entwicklungsbrüchen sollten die Bedarfe der Gesamtstadt an Wohnen und Gewerbe für den Entwicklungszeitraum in verschiedenen Szenarien hochgerechnet werden.  
Ggf. ist die Gleichzeitigkeit anderer Siedlungsentwicklungen zu reduzieren.*

### **Städtebauliche Einzelthemen**

#### **Strategien zur Architektonischen und Städtebaulichen Qualitätssicherung**

Die drei Fallstudien setzen an Verfahren zur Qualitätssicherung ein.<sup>545</sup>

- Auf der **konzeptionellen Ebene**: Politisch beschlossene „städtebauliche Rahmenpläne“, „städtebauliche Essentials“, „Konzepte für den öffentlichen Raum“, „Freiflächenkonzepte“ etc. Zur konzeptionellen Ebene gehören auch „Rückbaukonzepte“, „Flächenmanagementkonzepte“, „Regenwassermanagementkonzepte“ etc.
- Auf der **instrumentellen Ebene**: „Wettbewerbsverfahren“ und „Workshops“.
- Auf der **Ebene des Dialogs**: „Beiräte“ sowie die „Bauberatung“.
- Auf der **rechtlichen Ebene**: „Entwicklungsrechtliche Genehmigung“, „Bebauungsplanverfahren“, „Gestaltungsleitlinien“, „Baugenehmigungsverfahren“ und die „Bindung der Liegenschaften an Auflagen“.
- Auf der **baulichen und funktionalen Ebene**: Qualitätsansprüche an den „öffentlichen Raum“ und die „öffentlichen Hochbauinfrastrukturen“.

---

<sup>543</sup> Vgl. Unterkapitel 3.2.2: Fazit – Evaluation der Konversionsmaßnahme Scharnhäuser Park – Stadtentwicklung; Unterkapitel 4.3.2: Bahnstadt Heidelberg – Stadtentwicklung.

<sup>544</sup> Vgl. Unterkapitel 3.4.2: Messestadt Riem – Stadtentwicklung.

<sup>545</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.4.4: Qualitätssicherung im Scharnhäuser Park; Kapitel 4.1: Messestadt Riem – Architektonische und Städtebauliche Qualität; Kapitel 4.2: Bahnstadt Heidelberg – Architektonische und Städtebauliche Qualität.

Die **konzeptionelle Ebene** setzt den Rahmen für den künftigen öffentlichen wie privaten Raum. Der Grad der Verbindlichkeit dieser Vorgaben beeinflusst die Folgeebenen. In den drei untersuchten Fallstudien ist die konzeptionelle Ebene ein wesentlicher Bestandteil.<sup>546</sup>

- **Empfehlungen zur Architektonischen und Städtebaulichen Qualitätssicherung – konzeptionelle Ebene:**

*Leitlinien (Städtebaulicher Rahmenplan etc.) sollten als Grundlage für das weitere Vorgehen politisch beschlossen werden. Dies schafft Planungssicherheit für alle Einheiten der Organisation und ist eine Bindung für künftiges politisches Handeln.*

*Die beschlossenen Leitlinien dienen der Vertrauensbildung (Behörden, TÖB, Bürger etc.) und der Beschleunigung formeller Planverfahren.*

Wettbewerbe und Workshops bedienen die **instrumentelle Ebene**. Wettbewerbe in unterschiedlicher Ausformung sind dabei das klassische Instrument zur Lösungsfindung. Die Ergebnisse dieser Verfahren werden beeinflusst von der Zusammensetzung der Beurteilungsgremien der Verfahren, den Verfahrensteilnehmern und der Klarheit der Aufgabenstellung. Alle drei Fallstudien setzen das Instrument Wettbewerbe ein (Scharnhäuser Park, München Riem, Bahnstadt Heidelberg). Eine untersuchte Fallstudie setzt darüber hinaus Workshopverfahren ein (Scharnhäuser Park).<sup>547</sup>

- **Empfehlungen zur Architektonischen und Städtebaulichen Qualitätssicherung – instrumentelle Ebene:**

*Wettbewerbe und / oder Workshopverfahren sollten die Basis für alle weiteren Entwicklungsschritte bilden. Sie sind jeweils zeitnah zur Umsetzung durchzuführen, um nicht in der Vergangenheit verhaftet zu bleiben.*

*Bei der Zusammensetzung der Beurteilungsgremien empfiehlt sich die Anwendung der Richtlinien für Planungswettbewerbe - RPW 2013, unabhängig davon, ob es ein Verfahren nach RPW 2013 ist.*

Die Arbeit von Beiräten und die klassische Bauberatung sind die gebräuchlichen **Dialogverfahren**. Bei den Beiräten wird externe Expertise in den Dialog mit den Bauherren integriert. Das Ergebnis ist eine Empfehlung. Bei der Bauberatung beschränkt sich die Expertise auf das Fachwissen der Verwaltung. Bei zwei der drei Fallstudien wurde ein Beirat

---

<sup>546</sup> Vgl. Unterkapitel 3.2.2: Fazit – Evaluation der Entwicklungsmaßnahme Scharnhäuser Park - Städtebau; Unterkapitel 4.3.1: Messestadt Riem - Städtebau; Unterkapitel 4.3.2: Bahnstadt Heidelberg - Städtebau.

<sup>547</sup> Vgl. Unterkapitel 3.2.2: Fazit – Evaluation der Entwicklungsmaßnahme Scharnhäuser Park – Wettbewerbe / Workshops; Unterkapitel 4.3.1: Messestadt Riem – Qualitätssicherungsverfahren; Unterkapitel 4.3.2: Bahnstadt Heidelberg – Qualitätssicherungsverfahren.

eingesetzt (Scharnhäuser Park, München Riem). Es ist einmal ein klassischer Gestaltungsbeirat (internationale, personengleiche Besetzung während der Maßnahmenlaufzeit, ergänzt um kommunales Fachpersonal) und einmal eine Beratergruppe für Stadtgestalt und Ökologie (regionale, zyklisch wechselnde Besetzung während der Maßnahmenlaufzeit, ergänzt um kommunales Fachpersonal). Bei beiden Beiräten war die Teilnahme von Kommunalpolitikern möglich. Die Beiräte sind eine kostenintensive Lösung. Die Kosten relativieren sich, wenn man sie ins Verhältnis zur Gesamtmaßnahme setzt.

Die dritte Fallstudie hat sich auf die klassische Bauberatung beschränkt (Bahnstadt Heidelberg).<sup>548</sup>

- ***Empfehlungen zur Architektonischen und Städtebaulichen Qualitätssicherung – dialogische Ebene:***

*Zur Beurteilung von Einzelprojekten wie von mehreren zusammenhängenden Projekten sollten Beiräte als neutrales Fachgremium eingesetzt werden. Sie fördern nicht nur die Qualität des jeweils diskutierten Projektes. Die beratenen Projekte heben die Qualitätsansprüche an Folgeprojekte und steigern durch ihre positive Präsenz im Stadtbild die politische Akzeptanz.*

*Politische Vertreter sollten in die Beratung der Beiräte eingebunden werden. Dies erhöht die Akzeptanz. Auch dienen die Politiker als Multiplikatoren.*

Die Möglichkeiten der **rechtlichen Ebene** werden bei den Fallstudien unterschiedlich wahrgenommen. Das Instrument der entwicklungsrechtlichen Genehmigung wird bei einer Fallstudie steuernd eingesetzt (Bahnstadt Heidelberg).

Die taktische Setzung der Bebauungsplanverfahren durch die Parallelität von Satzungsverfahren und Projektentwicklung wird bei zwei Fallstudien angewandt (Scharnhäuser Park, Bahnstadt Heidelberg).

Die Bindung bei Grundstücksveräußerungen an Projekte wird in unterschiedlicher Intensität in den drei Fallstudien angewandt.<sup>549</sup>

---

<sup>548</sup> Vgl. Unterkapitel 3.2.2: Fazit – Evaluation der Entwicklungsmaßnahme Scharnhäuser Park – Gestaltungsbeirat; Unterkapitel 4.3.1: Messestadt Riem – Beratende Gremien; Unterkapitel 4.3.2: Bahnstadt Heidelberg – Beratende Gremien.

<sup>549</sup> Vgl. Unterkapitel 3.2.2: Fazit – Evaluation der Entwicklungsmaßnahme Scharnhäuser Park - Städtebau, Architektonische und Städtebauliche Qualität; Unterkapitel 4.3.1: Messestadt Riem – Formelle Qualitätssicherungsverfahren; Unterkapitel 4.3.2: Bahnstadt Heidelberg – Architektonische und Städtebauliche Qualität.

- **Empfehlung zur Architektonischen und Städtebaulichen Qualitätssicherung – rechtliche Ebene:**

*Empfohlen werden der Einsatz der vielfältigen „Bindungsmöglichkeiten in Grundstücksverträgen“ und parallel dazu der „taktische Einsatz der Bauleitplanung“.*

*Die Bindungsmöglichkeiten im Rahmen von Grundstücksverträgen sind das effektivste Mittel der Qualitätssicherung. Mit dem Einsatz der Instrumente „Bauleitplanverfahren“ und „entwicklungsrechtliche Genehmigungen“ können negative städtebauliche Entwicklungen unterbunden werden.*

*Zur langfristigen Sicherung der Gestaltqualität empfiehlt sich darüber hinaus der Erlass von „Satzungen über die örtlichen Bauvorschriften“.*

In den untersuchten Fallstudien wurde auf der **funktionalen und baulichen Ebene** besonderes Gewicht auf eine gute Erreichbarkeit aller öffentlichen Infrastrukturen, Handels- und sonstigen Dienstleistungseinrichtungen sowie auf eine hohe Gestaltqualität der Einrichtungen gelegt. Befragungen in zwei der drei Fallstudien (Scharnhäuser Park, Bahnstadt Heidelberg) zeigen die hohe Bedeutung der Architektonischen und Städtebaulichen Qualität bei den öffentlichen Infrastrukturen für die Bewohner. Die hohe externe Besucherfrequenz dieser Anlagen bestätigt die positiven Aussagen.<sup>550</sup>

- **Empfehlungen zur Architektonischen und Städtebaulichen Qualitätssicherung – bauliche und funktionale Ebene:**

*Die öffentlichen Infrastrukturen sind die Visitenkarte von Städten. Entsprechend sollte besonderen Wert auf ihre Architektonische und Städtebauliche Qualität gelegt werden.*

*Die Wertigkeit dieser Anlagen trägt zur Identifikation der Bewohner mit ihrem Stadtteil bei und ist ein Marketinginstrument für den Stadtteil / die Stadt.*

---

<sup>550</sup> Vgl. Unterkapitel: 3.1.3.4: Dichte im Scharnhäuser Park – Tertiäres Territorium; Experteninterviews Bahnstadt Heidelberg, s. Pkt. 8.6.

## Zwischennutzungen

Zwischennutzungen finden sich in allen drei untersuchten Fallstudien als **strategische Zwischennutzungen** (Instrumentalisierte Zwischennutzung), als kurzfristige **temporäre Nutzungsverlagerungen** (Determinierte Zwischennutzung) und als ein **Übergang in Dauernutzung**. **Unerwünschte Zwischennutzungen** wurden in den drei Fallstudien unterbunden.<sup>551</sup>

In zwei Fallstudien findet sich der **strategische Einsatz von Zwischennutzung** (Scharnhäuser Park, Messestadt Riem). Temporäre Ereignisse wurden genutzt, um frühzeitig hochwertige Daueranlagen zu schaffen (Landesgartenschau, Bundesgartenschau). Sie dienten als Motor der Stadtentwicklung. Weitere Ereignisse dienten der sozialen Kontrolle und waren Marketinginstrumente (Athletendorf, Flohmärkte etc.).<sup>552</sup>

- **Empfehlungen zur Zwischennutzung – strategische Zwischennutzung:**

*Der strategische Einsatz der Zwischennutzung ist als Motor der Stadtentwicklung von Bedeutung. Weiter können strategische Zwischennutzungen den Bekanntheitsgrad der Maßnahme erhöhen und Interesse an der Maßnahme wecken.*

Die Zwischennutzung als **temporäre Nutzungsverlagerungen** nutzen alle drei Fallstudien. Die Notwendigkeit kann sich ergeben während der Sanierung gewünschter Nutzungen (temporäre Betriebsverlagerungen) oder vor deren Fertigstellung (provisorischer Parkraum). Auch können gesamtstädtische Nutzungen temporär ins Maßnahmengbiet verlagert werden (soziale und kulturelle Nutzungen).<sup>553</sup>

- **Empfehlungen zur Zwischennutzung – temporäre Zwischennutzung:**

*So die Flächenverfügbarkeit gegeben ist, sollten temporäre Nutzungsverlagerungen angestrebt werden. Dies schafft soziale Kontrolle und unterbindet Downgrading der Maßnahme.*

---

<sup>551</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.6.4: Zwischennutzungen im Scharnhäuser Park, Kapitel 4.1: Messestadt Riem – Zwischennutzung; Kapitel 4.2: Bahnstadt Heidelberg – Zwischennutzung.

<sup>552</sup> Vgl. Unterkapitel 3.2.2: Fazit – Evaluation der Entwicklungsmaßnahme Scharnhäuser Park – Zwischennutzung; Unterkapitel 3.4.1: Messestadt Riem – Zwischennutzung.

<sup>553</sup> Vgl. Unterkapitel 3.2.2: Fazit – Evaluation der Entwicklungsmaßnahme Scharnhäuser Park – Zwischennutzung; Unterkapitel 3.4.1: Messestadt Riem – Zwischennutzung; Unterkapitel 3.4.2: Bahnstadt Heidelberg – Zwischennutzung.

In einer der drei Fallstudien (Bahnstadt Heidelberg) fand auch der **Übergang** von einer temporären Zwischennutzung **in eine Dauernutzung** statt (Kultur).<sup>554</sup>

- **Empfehlungen zur Zwischennutzung – Übergang in Dauernutzung:**  
*Zwischennutzungen, die als Dauernutzungen vorstellbar sind, sind so zu verorten, dass sie ins städtebauliche Konzept integriert werden können. Führt die Nutzung auf Dauer zu einer Störung des Konzeptes, ist sie zu unterbinden.*

In keiner der untersuchten Fallstudien wurde ein Zwischennutzungskonzept entwickelt. Damit bestand bei allen Fallstudien das Risiko, dass sich temporäre Nutzungen verfestigen. Das gilt umso mehr, wenn die Nutzungsart grundsätzlich gewünscht, in der siedlungsgeografischen Lage jedoch eine unerwünschte Zwischennutzung ist.

- **Empfehlungen zur Zwischennutzung – unerwünschte Zwischennutzung:**  
*Es wird die Erstellung eines verbindlichen Zwischennutzungskonzeptes auf der Basis des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB empfohlen. Gewünschte Nutzungen in der siedlungsgeografisch falschen Lage können zum politischen Bumerang werden.*

### **Nutzungsmischung, Demografie / Soziale Mischung, Typologische Mischung**

**Nutzungsmischung:** Die Zielsetzung, nutzungsgemischte Stadtteile zu entwickeln, ist in der aktuellen städtebaulichen Diskussion unumstritten. Die drei Fallstudien<sup>555</sup> zeigen: Es gibt nicht das ideale Modell, die ideale Körnigkeit, die idealen Nutzungsarten für Nutzungsmischung. Gemeinsam ist den Fallstudien, dass es Stadtteile der „kurzen Wege“ sind und alle benötigten Infrastrukturen, Handel und sonstigen Dienstleistungseinrichtungen vorhanden und fußläufig erreichbar sind.

Während zwei der Fallstudien durch ihre **siedlungsgeografische Lage** selbständige Einheiten bilden (Scharnhäuser Park, Messestadt Riem), wird die dritte Fallstudie auf Grund ihrer Lage als Teil der Gesamtstadt erlebt werden (Bahnstadt Heidelberg). Nur die städtebauliche Figur bleibt ablesbar.

---

<sup>554</sup> Vgl. Unterkapitel 3.4.2: Bahnstadt Heidelberg - Zwischennutzung.

<sup>555</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.2.4: Nutzungsmischung auf verschiedenen Maßstabsebenen – Ebene Stadtteil Scharnhäuser Park; Kapitel 4.1: Messestadt Riem – Nutzungsmischung; Kapitel 4.2: Bahnstadt Heidelberg – Nutzungsmischung.

Die drei untersuchten Fallstudien zeigen unterschiedliche Ansprüche an die jeweiligen Stadterweiterungen. Gemeinsam ist den Fallstudien, dass in Bezug auf die Infrastruktur-, Handels- und sonstige Dienstleistungsausstattung autarke Stadtteile geschaffen werden sollten. Für den Scharnhäuser Park wurde der Anspruch gesetzt, den **lokalen Bedarf** abzudecken.<sup>556</sup> Die Bahnstadt Heidelberg deckt darüber hinaus **gesamtstädtische Ansprüche** ab.<sup>557</sup> Der Anspruch an die Messestadt Riem war, Defizite benachbarter Stadtteile in den Bereichen Handel, Dienstleistung und grüner Infrastruktur auszugleichen. Darüber hinaus ist die Messestadt Standort internationalen **Gewerbes**.<sup>558</sup>

- **Empfehlungen zur Nutzungsmischung:**

*Nutzungsmischung sollte in Abhängigkeit zur siedlungsgeografischen Lage, zur Größe der Maßnahme und zu den Umgebungsnutzungen realisiert werden. Nutzungsmischung braucht keinen zwingenden Parzellenbezug. Die fußläufige Erreichbarkeit wesentlicher Infrastrukturen und sonstiger Dienstleistungseinrichtungen ist der Maßstab.*

**Demografie / Soziale Mischung.** Die drei Fallstudien sind, nicht zuletzt auf Grund der guten Infrastrukturausstattung, drei junge Stadtteile mit einem überdurchschnittlichen Kinderbesatz. Die Infrastrukturen sind entsprechend ausgebaut. Künftig wird die Infrastruktur für die älter werdende Bevölkerung Defizite aufweisen.

Eine soziale Mischung analog der Gesamtstadt ist bezogen auf den Stadtteil bei einer Fallstudie erreicht worden.<sup>559</sup> Nicht erreicht wurde bei dieser Fallstudie die gewünschte Durchmischung auf der Ebene Bauabschnitte. Dies ist vor Ort erlebbar. Bei den anderen Fallstudien wird eine soziale Durchmischung nur begrenzt erreicht.<sup>560</sup> Es sind Stadtteile der Mittelschicht und der gehobenen Mittelschicht geworden. Bewohner- und Experteninterviews in diesen Stadtteilen bestätigen, dass sich die Bewohner in diesen Stadtteilen sehr wohlfühlen. Gemeinsam ist allen Fallstudien, dass sie Stadtteile mit überwiegend junger Bevölkerung sind.

---

<sup>556</sup> Vgl. Unterkapitel 3.2.2: Fazit – Evaluation der Entwicklungsmaßnahme Scharnhäuser Park – Städtebau, Infrastruktur.

<sup>557</sup> Vgl. Unterkapitel 3.4.2: Bahnstadt Heidelberg – Nutzungsmischung.

<sup>558</sup> Vgl. Kapitel 4.1: Messestadt Riem – Stadtentwicklung, Städtebau ff.

<sup>559</sup> Vgl. Kapitel 4.1: Messestadt Riem – Demografie, Sozialstatus.

<sup>560</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.2.4: Nutzungsmischung auf verschiedenen Maßstabsebenen – Ebene Stadtteil Scharnhäuser Park; Kapitel 4.2: Bahnstadt Heidelberg – Demografie, Sozialstatus.

- **Empfehlungen zur Demografie und sozialen Mischung:**
  - *Der Lebenszyklus von Menschen bestimmt das Maß an Flexibilität bei der Wohnungs- und Wohnstandortsuche. Es sollte eine dem Altersmix angepasste Infrastrukturausstattung vorgehalten werden.*
  - *Das Bauflächenmanagement sollte Optionen für die alternde Bevölkerung offenhalten (temporäre und / oder flexible Infrastrukturen etc.).*
  - *Soziale Mischung spiegelt sich im Erleben eines Stadtteils durch die Bewohner wie durch die Besucher wider. Es ist auf Ausgewogenheit bis auf die Ebene Parzelle zu achten.*

**Gebäudetypologische Vielfalt** steht bei den untersuchten Fallstudien in direkter Abhängigkeit zu den Projektentwicklungen und zur Vergabepaxis. Gesteuert wurde die Gebäudetypologie über Wettbewerbsvorgaben, Workshops in Konkurrenzverfahren, die Bauleitplanung und über die Abstimmung der Bau- und Nutzungskonzepte im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren.

Instrumente zur **wohntypologischen Mischung** wurden bei den untersuchten Fallstudien unterschiedlich eingesetzt. Die Instrumente sind ein vorgegebener Wohnungsmix<sup>561</sup>, die Abstimmung der Bau- und Nutzungskonzepte mit der Verwaltung<sup>562</sup> und Wettbewerbe sowie Workshops in Konkurrenzverfahren<sup>563</sup>.

- **Empfehlungen zur typologischen Mischung:**
  - *Empfohlen wird die Steuerung typologischer Vielfalt über Vorgaben in Wettbewerbsverfahren und über Workshops in Konkurrenzverfahren. Beide Varianten bieten den Vorteil, zusätzlich Gestalt- und Architekturqualität zu generieren.*
  - *Die Sicherung der so gewonnenen Qualitäten sollte im Rahmen der Grundstücksvergabe mittels Bedingungen erfolgen.*

---

<sup>561</sup> Vgl. Kapitel 4.1: Messestadt Riem – Typologische Vielfalt.

<sup>562</sup> Vgl. Kapitel 4.2: Bahnstadt Heidelberg – Nutzungsmischung, Typologische Vielfalt.

<sup>563</sup> Vgl. Unterkapitel 3.2.2: Fazit – Evaluation der Entwicklungsmaßnahme Scharnhäuser Park – Wettbewerbsverfahren / Workshopverfahren.

## Dichte

**Städtebauliche Kennzahlen** sind Bezugsgrößen zur Einordnung der Dichte. Bei den untersuchten Fallstudien wurden die Dichtewerte der BauNVO (GRZ, GFZ) im Durchschnitt aller Baublocks ausgeschöpft.<sup>564</sup> Die Experteninterviews bestätigen, dass die gebauten Dichten dem Zeitgeist der Entwicklung der Maßnahmen angemessen waren, dass aus heutiger Sicht partiell höhere Dichten vorstellbar sind.

Wesentlicher als die städtebaulichen Kennzahlen ist das **subjektive Dichteempfinden**. Das subjektive Dichteempfinden ist abhängig von einer Vielzahl an Indikatoren (Eigentum, siedlungsgeografische Lage, Infrastrukturausstattung, Gebäude- / Wohntypologien und Größen, Privatsphäre, soziales Miteinander, Gestaltqualität der eigenen Adresse, Gestalt- und Nutzungsqualität der öffentlichen Räume, Lärmsituation etc.). Detailliert untersucht sind diese Indikatoren in der Fallstudie Scharnhäuser Park.<sup>565</sup>

### - **Empfehlungen zur Dichte:**

*Das subjektive Dichteempfinden der Bewohner / Besucher wird geprägt durch Gestalt- und Nutzungsqualität der eigenen Wohnung / des Hauses, des Wohnumfeldes und der öffentlichen Räume. Besonders zu beachtende Bausteine im Rahmen der Entwicklung sollten sein:*

- *Gebäude- und wohntypologische Vielfalt und damit verbundene Privatsphäre,*
- *Gestalt- und Sozialqualität der eigenen Adresse und des Wohnumfeldes,*
- *Lärmschutz,*
- *Gestalt- und Nutzungsqualität der öffentlichen Anlagen und des Erschließungssystems,*
- *Frühzeitige Realisierung der lokalen Infrastruktur,*
- *Erreichbarkeit regionaler und lokaler Infrastrukturen,*
- *Eigentum.*

## Partizipation

Bei den drei untersuchten Fallstudien war in der Startphase (erste Phase) Partizipation auf Information begrenzt. Dies war dem Zeitgeist und der für die Stadtgesellschaft exterritorialen Lage der Maßnahmen geschuldet.

---

<sup>564</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.3.4: Dichte im Scharnhäuser Park; Kapitel 4.1: Messestadt Riem – Dichte; Kapitel 4.2: Bahnstadt Heidelberg – Dichte.

<sup>565</sup> Vgl. Unterkapitel 3.2.2: Fazit – Evaluation der Entwicklungsmaßnahme Scharnhäuser Park – Hohe Dichte.

Information ist ein wesentlicher, aber in der heutigen Zeit nicht ausreichender Baustein einer Beteiligung. Die heutige Stadtgesellschaft erwartet einen offenen Prozess. Dabei bedeutet offener Prozess nicht, eine Maßnahme grundsätzlich in Frage zu stellen. Offen bedeutet, mögliche Auswirkungen zu erkennen und ihnen begegnen zu können. Die Herausforderung in der Startphase ist dabei, eine breite Öffentlichkeit zu erreichen, die häufig keine direkte Betroffenheit hat.

Mit dem Einzug der ersten Neubürger (zweite Phase) wurden vielfältige Beteiligungsformate in den drei Fallstudien angewandt. Beispiele dafür sind: Ideenwerkstätten, Beteiligung an Planungsprozessen, Baustellenspaziergänge, Hilfen zur Selbstorganisation, Kulturprojekte, Einrichtung eines Anwalts der Bürger etc. Neben der Unterstützung der Neubürger war es Ziel, mögliche Defizite zu beseitigen und Identifikation mit dem neuen Stadtteil zu erzeugen. Auch schafft eine gute Vernetzung der planenden Verwaltung mit den Bürgern Vertrauen und erleichtert Planungs- und Realisierungsprozesse.<sup>566</sup>

Die Etablierung der Stadtteilvereine in den Fallstudien zeigt die Verbundenheit der Neubürger mit ihrem Stadtteil.<sup>567</sup>

- **Empfehlungen zur Partizipation:**

- *Entwicklungsszenarien sollten frühzeitig mit der Stadtgesellschaft diskutiert werden. Dabei ist die politisch beschlossene Entwicklung nicht in Frage zu stellen. Es ist der Umgang mit den Chancen und Risiken der Entwicklung zu diskutieren.*
- *Zum Zeitpunkt der direkten Betroffenheit sollten vielfältige Beteiligungsformate versucht werden. Wesentlich ist es, Angebote zu schaffen, bei denen sich die interessierten Bürger entsprechend ihrer persönlichen Eignung angesprochen fühlen.*

---

<sup>566</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.7.4: Formelle und informelle Beteiligung im Scharnhäuser Park; Kapitel 4.1: Messestadt Riem - Partizipation; Kapitel 4.2: Bahnstadt Heidelberg – Partizipation.

<sup>567</sup> Vgl. Unterkapitel 3.2.2: Evaluation der Konversionsmaßnahme Scharnhäuser Park – Partizipation; Unterkapitel 4.3.1: Messestadt Riem – Partizipation; Unterkapitel 4.3.2 Bahnstadt Heidelberg – Partizipation.

## Verkehr – Mobilität

Bei den drei untersuchten Fallstudien zeigte sich die hohe Bedeutung des öffentlichen Verkehrs und die Notwendigkeit der frühzeitigen Anbindung der Stadterweiterung ans bestehende Netz des öffentlichen Personenverkehrs.<sup>568</sup> In der Fallstudie Scharnhäuser Park bestätigen Daten zum Modal Split dieses Vorgehen.<sup>569</sup>

### - **Empfehlungen zu Verkehr und Mobilität – Öffentlicher Verkehr:**

*Die frühzeitige Anbindung neuer Stadtteile ans Netz des öffentlichen Personenverkehrs ist im Hinblick auf die umweltfreundliche Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen, öffentlichen Infrastrukturen, Handels- und sonstigen Dienstleistungseinrichtungen von besonderer Bedeutung.*

Der Bedeutung der Gestaltung des öffentlichen Erschließungsnetzes wird in den untersuchten Fallstudien unterschiedlich begegnet. Gemeinsam ist der Ansatz, Aufenthaltsqualität zu schaffen, das Angebot an öffentlichem Parkraum in den Erschließungsstraßen zu reduzieren und eine Optimierung des Netzes für Fußgänger und Radfahrer zu leisten. Auch werden in den drei Fallstudien Störungen der öffentlichen Grünräume durch Verkehr (Öffentlicher Verkehr, Individualverkehr) unterbunden.<sup>570</sup>

Eine Befragung im Scharnhäuser Park stützt die Annahme, dass die „Stadt der kurzen Wege“, kombiniert mit einer Wegeoptimierung für Fußgänger und Radfahrer, den Binnenverkehr reduziert.<sup>571</sup>

Bei privaten Stellplätzen finden sich in den untersuchten Fallstudien konventionelle Lösungen. Versuchte alternative Konzepte (automatisierte Sammelgaragen, rollierende Stellplatzsysteme etc.) waren bis auf punktuelle Sonderlösungen nicht erfolgreich.<sup>572</sup>

### - **Empfehlungen zu Verkehr und Mobilität – Individualverkehr:**

- *Ein gestaltetes Angebot an öffentlichen Parkplätzen kann zu einer positiven Beurteilung des öffentlichen Raumes führen.*

<sup>568</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.8.4: Nachhaltige Standards im Scharnhäuser Park – Mobilitätsmanagement; Kapitel 4.1: Messestadt Riem – Verkehr / Mobilität; Kapitel 4.2: Bahnstadt Heidelberg – Verkehr / Mobilität.

<sup>569</sup> Vgl. Unterkapitel 3.2.2: Evaluation der Konversionsmaßnahme Scharnhäuser Park – Verkehr - Mobilität.

<sup>570</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.5.5: Zwischenfazit – Betrachtungsebenen und Verkehrsarten – Ebene Stadtteil – Individualverkehr / Ruhender Verkehr; Kapitel 4.1: Messestadt Riem – Verkehr / Mobilität; Kapitel 4.2: Bahnstadt Heidelberg – Verkehr / Mobilität.

<sup>571</sup> Vgl. Unterkapitel 3.2.2: Evaluation der Konversionsmaßnahme Scharnhäuser Park – Individualverkehr.

<sup>572</sup> Vgl. Unterkapitel 3.2.2: Evaluation der Konversionsmaßnahme Scharnhäuser Park – Verkehr; Unterkapitel 4.3.1: Messestadt Riem – Verkehr – Mobilität.

- *Eine Reduzierung der privaten Stellplätze bedarf einer Antwort im öffentlichen Verkehrssystem.*
- *Störungen der öffentlichen Freiräume (Grünanlagen, sonstige Freizeiteinrichtungen) durch Verkehr (Öffentlicher Verkehr, Individualverkehr) sollten unterbunden werden.*
- *Kurze, für Fußgänger und Radfahrer optimierte Wege zu den wesentlichen Infrastrukturen und sonstigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs reduzieren den Binnenverkehr im Stadtteil.*

## **Ökologische Nachhaltigkeit**

Die untersuchten Fallstudien spiegeln die aktuellen ökologischen Nachhaltigkeitsthemen „Flächenrecycling“, „Baustoffrecycling“, „Erdmassenmanagement“, „Regenwassermanagement“ und „Energiemanagement“, der Zeit geschuldet in unterschiedlicher Qualität.<sup>573</sup> Eine Fallstudie setzt darüber hinaus ein Schwerpunktthema: Passivhausstandard.<sup>574</sup>

- ***Empfehlungen zu ökologischer Nachhaltigkeit:***
  - Ökologische Nachhaltigkeit ist heute keine Empfehlung. Sie ist ein „Muss“. Das gilt umso mehr, da nicht alle nachhaltigen Arbeitsfelder im Fokus der breiten Öffentlichkeit stehen (Erdmassenmanagement, Baustoffrecycling etc.).*
  - *Ökologische Nachhaltigkeit ist zum Maßnahmenbeginn mitzudenken. Die formelle Sicherung der ökologischen Bausteine erfolgt über Fachgesetze, das Baugesetzbuch und entsprechende Festsetzungen in Bebauungsplänen sowie Maßgaben in städtebaulichen Verträgen.*
  - *Folgenden Themenfeldern kommt besondere Bedeutung zu:*
    - o ***Flächenrecycling:*** *Effektives Flächenrecycling bedeutet, der Nutzungsart angemessene Dichten zu realisieren, die Multicodierung von Flächen, Freiräume für Regenwassermanagement zu lassen und der Natur Lebensraum zurück zu geben.*
    - o ***Baustoffrecycling:*** *Baustoffrecycling reduziert nicht nur den Abbau von Rohstoffen und die Fertigung von neuen Baustoffen, es reduziert darüber hinaus Transportwege. Urban Mining führt zu ressourcenschonendem Bauen. Auch können leicht kontaminierte Materialien auf dem Konversionsgelände selbst gereinigt oder gesichert deponiert werden.*

---

<sup>573</sup> Vgl. Unterkapitel 3.1.8.4: Nachhaltige Standards im Scharnhäuser Park; Kapitel 4.1: Messestadt Riem - Ökologische Nachhaltigkeit; Kapitel 4.2: Bahnstadt Heidelberg – Ökologische Nachhaltigkeit.

<sup>574</sup> Vgl. Unterkapitel 4.3.2: Bahnstadt Heidelberg – Passivhausstandard /Folgen des Standards.

- **Erdmassenmanagement:** *Im Rahmen des städtebaulichen Entwurfes können anfallende Erdmassen thematisiert und bewusst ins städtebauliche Konzept integriert werden. Dies erspart Deponieflächen und Transportwege.*
- **Regenwassermanagement:** *Ein besonders effektiver Baustein der ökologischen Nachhaltigkeit. Neben der Rückgabe des Regenwassers in den Naturhaushalt durch Versickerung und / oder gedrosselte Einleitung ins nächste Fließgewässer bietet Regenwassermanagement gezielte Nutzungsmöglichkeiten als Brauchwasser und als Gestaltungselement. Das Kleinklima kann gezielt beeinflusst werden.*
- **Energiemanagement:** *Stand 2024 ist kommunale Wärmeplanung gesetzlich geregelt. Gleiches gilt für den gebäudebezogenen Wärmeschutz seit Mitte der 1970er Jahre.*
- *Politisch motivierte einseitige themenbezogene Optimierungen von Nachhaltigkeitsthemen sind zu vermeiden. Die örtlichen Gegebenheiten werden zu einem fachlich begründeten Ranking der ökologischen Arbeitsfelder führen.*

## Identifikation

„Eine Stadtentwicklung ist gelungen, wenn die städtebaulichen Ziele erreicht wurden und die Bewohner und Nutzer des neuen Stadtteils sich wohlfühlen und sich mit ihrem Stadtteil identifizieren“.

Die Schaffung von Identifikation mit seinem Wohnort ist ein Zusammenspiel von vielfältigen städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten sowie von Verlässlichkeit und Kommunikation. Die drei Fallstudien setzen unterschiedliche Schwerpunkte. Vertieft untersucht sind diese Merkmale in der Entwicklungsmaßnahme Scharnhäuser Park.

Im Einzelnen sind dies: „Aufenthalts- und Gestaltqualität der öffentlichen Freiräume und des Erschließungssystems“<sup>575</sup>, „Quantität und Qualität sonstiger öffentlicher Infrastrukturen und sonstiger Einrichtungen des täglichen Bedarfs“<sup>576</sup>, „wohntypologische Vielfalt“

---

<sup>575</sup> Vgl. Kapitel 3.2: Evaluation der Konversionsmaßnahme Scharnhäuser Park – Qualität der Öffentlichen Anlagen, Unterkapitel 4.3.2: Bahnstadt Heidelberg – Öffentliche Räume.

<sup>576</sup> Vgl. Kapitel 3.2: Evaluation der Konversionsmaßnahme Scharnhäuser Park – Infrastrukturausstattung.

und „private Rückzugsmöglichkeiten“<sup>577</sup>, „ein ausgewogenes soziales Umfeld“<sup>578</sup>, „Mitwirkungsmöglichkeiten bei Planungsprozessen und gemeinsame Aktionen“<sup>579</sup> und die „offene Kommunikation und Zuverlässigkeit der Verwaltung“<sup>580</sup>.

**Empfehlungen zur Identifikation:**

*Die Schaffung von Identifikation der Bewohner mit ihrem Stadtteil ist wesentlich für eine dauerhaft zufriedene Stadtgesellschaft und in der Folge für einen intakten Stadtteil. Wesentliche Mittel, dies zu erreichen, finden sich im Städtebau. Dies sind:*

- *Aufenthalts- und Gestaltqualität der öffentlichen Freiräume und des Erschließungssystems,*
- *Quantität, Qualität und Erreichbarkeit sonstiger öffentlicher Infrastrukturen sowie von Handels- und von sonstigen Dienstleistungseinrichtungen,*
- *wohntypologische Vielfalt,*
- *private Rückzugsmöglichkeiten,*
- *ausgewogenes soziales Umfeld,*
- *Mitwirkungsmöglichkeiten bei Planungsprozessen und gemeinsame Aktionen,*
- *offene Kommunikation und Zuverlässigkeit der Verwaltung.*

---

<sup>577</sup> Vgl. Kapitel 3.2: Evaluation der Konversionsmaßnahme Scharnhäuser Park – Nutzungsmischung / Typologische Vielfalt, Unterkapitel 4.3.1: Messestadt Riem – Nutzungsmischung / Typologische Vielfalt, Unterkapitel 4.3.2: Bahnstadt Heidelberg - Nutzungsmischung / Typologische Vielfalt.

<sup>578</sup> Vgl. Kapitel 3.2: Evaluation der Konversionsmaßnahme Scharnhäuser Park – Nutzungsmischung / Soziales Miteinander, Unterkapitel 4.3.2: Bahnstadt Heidelberg - Nutzungsmischung / Demografie, Soziale Mischung.

<sup>579</sup> Vgl. Kapitel 3.2: Evaluation der Konversionsmaßnahme Scharnhäuser Park – Partizipation / Stadtteil, Unterkapitel 4.3.1: Messestadt Riem – Partizipation, Unterkapitel 4.3.2: Bahnstadt Heidelberg – Partizipation.

<sup>580</sup> Vgl. Kapitel 3.2: Evaluation der Konversionsmaßnahme Scharnhäuser Park – Partizipation / Vernetzung.

### 5.3 Fazit – Ausblick – weiterer Forschungsbedarf

Im Rahmen der Arbeit „Erfolgsfaktoren von Konversionsmaßnahmen in prosperierenden Regionen“ erfolgte eine vertiefende und vergleichende Betrachtung von drei Konversionsmaßnahmen (Scharnhäuser Park, Messestadt Riem, Bahnstadt Heidelberg). Auf Grund eigener Erfahrungen in der Konversionsmaßnahme Scharnhäuser Park wurde diese Maßnahme als Basis für die Forschungsarbeit gesetzt, detailliert untersucht („Städtebau“, „Nutzungsmischung“, „Dichte“, „Architektonische und Städtebauliche Qualität“, „Verkehr“, „Partizipation“, „Ökologische Nachhaltigkeit“, „Maßnahmenmanagement“), die einzelnen Themen in Zusammenhang gesetzt und gewertet. Basierend auf dieser Auswertung wurde ein Fragenkatalog für Experteninterviews entworfen, einem hochschulinternen Pretest unterzogen und anschließend bei den Experteninterviews angewandt. Die Anwendung der Interviewtechnik, ergänzt um Literaturrecherchen, ermöglichte eine detaillierte Analyse der beiden vergleichenden Fallstudien (Messestadt Riem, Bahnstadt Heidelberg) ohne die umfangreichen Recherchen zum Scharnhäuser Park wiederholen zu müssen.

Die Expertenauswahl, politisch Verantwortliche und handelnde Akteure der öffentlichen Hand sowie der Privatwirtschaft aus der Entwicklungsphase der ausgewählten Maßnahmen, erfolgte vor dem Hintergrund vertieften Fach- und Hintergrundwissens dieser Personen. Die offene Art der Gesprächsführung ermöglichte weiter, nicht schriftlich dokumentiertes Wissen zu generieren.

Die Auswertung der Experteninterviews rechtfertigt den Umfang und hohen Detaillierungsgrad des Fragenkataloges im Hinblick auf die Zielsetzung. Auch haben die Ergebnisse gezeigt, dass der Fragenkatalog universell auf Konversionsmaßnahmen in prosperierenden Regionen anwendbar ist. Die Gliederung des Fragenkataloges ermöglicht darüber hinaus fachschalenbezogene weitergehende Detaillierungen, ohne eine Vergleichbarkeit mit den vorliegenden Ergebnissen zu gefährden. Für die vorliegende Arbeit hat sich der Fragenkatalog im Umfang und Detaillierung bewährt.

Im Ergebnis wurde das Forschungsziel, „Handlungsempfehlungen für Konversionsmaßnahmen in prosperierenden Regionen“ zu entwickeln, erreicht. Es ist eine Checkliste mit den wesentlichen Kriterien, die zu einer erfolgreichen Umsetzung führen können, entstanden.

Auf eine Priorisierung der Handlungsempfehlungen wurde bewusst verzichtet. Alle in der Arbeit untersuchten Fachschalen stehen in direkter und indirekter Abhängigkeit zueinander und sind somit ähnlich zu gewichten. Auch können externe Faktoren wie die siedlungsgeografischen Gegebenheiten und die kommunalpolitischen Ausrichtungen Einfluss auf die Handlungsempfehlungen haben. Das bedeutet jedoch nicht, dass nicht einzelnen Fachschalen einer vertieften Betrachtung bedürfen. Unter zugrunde legen des Leitsatzes zur Identifikation „Eine Stadtentwicklung ist gelungen, wenn die städtebaulichen Ziele erreicht wurden und die Bewohner und Nutzer des neuen Stadtteils sich wohlfühlen und sich mit ihrem Stadtteil identifizieren“ sind die zu vertiefenden Fachschalen:

- **Dichte** im Zusammenspiel mit **Architektonischer und Städtebaulicher Qualität**,
- **Zuverlässigkeit** der politischen Aussagen und **Partizipation**,
- **Nutzungsmischung** sowie öffentliche **Infrastrukturausstattung, Handel und sonstige Dienstleistungseinrichtungen in Zeitgleiche mit dem Wohnungsbau.**

Auch zeigt die Arbeit auf, dass zu einzelnen Fachschalen erweiterter Forschungsbedarf im Rahmen der Grundlagenforschung besteht. Beispielhaft sind zu nennen:

#### **Nutzungsmischung:**

Die drei Fallstudien sind einerseits Stadtteile der „kurzen Wege“. Andererseits sind es in weiten Teilen funktionsgetrennte Stadtteile. In den Maßnahmen Messestadt Riem und Bahnstadt Heidelberg ist die Funktionstrennung nutzungsbedingt und / oder durch die Randnutzungen notwendig. In der Maßnahme Scharnhäuser Park erfolgte eine bewusste Bündelung urbaner Nutzungen (Einkaufen, Gastronomie etc.) auf den zentralen Bereich. In der Maßnahme Messestadt Riem findet sich eine systembedingte Unzufriedenheit mit der Infrastruktur zur Nahversorgung.<sup>581</sup> Die Bewohner des Scharnhäuser Parks zeigen eine sehr hohe Zufriedenheit insbesondere mit dem öffentlichen Infrastruktur- sowie dem Handels- und sonstigen Dienstleistungsbesatz.<sup>582</sup>

Neben der geringen Anzahl an Fallstudien in dieser Arbeit fehlen ergänzende Studien zur Bewohner- / Nutzerzufriedenheit in Stadtteilen, in denen die Nutzungsmischung konsequent auf die Parzelle heruntergebrochen ist (Französisches Viertel Tübingen etc.). Besonderer Beachtung bedürfen dabei mögliche gegenseitige Störungen der Nutzungen und

---

<sup>581</sup> Vgl. Landeshauptstadt München, *Evaluierung Messestadt Riem*.. S. 29

<sup>582</sup> Vgl. Ganser, *Vertiefende Evaluierung des Konversionsprojektes Scharnhäuser Park - Stadt Ostfildern Ergänzungserhebung und -analyse 2016*.. S. 31

mögliche Nutzungsüberlastungen, die partiell im Scharnhäuser Park nachgewiesen wurden.

### **Demografie, Soziale Mischung:**

Die Stadtteile Scharnhäuser Park und Bahnstadt Heidelberg sind keine Spiegelbilder der Bevölkerungszusammensetzung der jeweiligen Stadt. Beide Stadtteile sind sehr junge Stadtteile und Stadtteile der Mittelschicht und gehobenen Mittelschicht. In beiden Stadtteilen findet sich eine sehr hohe Zufriedenheit der Bevölkerung mit ihrer Wohnsituation.

In der Arbeit „Erfolgsfaktoren von Konversionsmaßnahmen in prosperierenden Regionen“ sind Antworten gesucht in der gebauten Umwelt und im aktiven Einbeziehen der Bewohner in die Entwicklungsprozesse des jeweiligen Stadtteils. Der Einfluss des einseitigen demografischen Bevölkerungsaufbaus und des homogenen Sozialgefüges beider Stadtteile wurde nicht hinterfragt. Aussagen zu den Auswirkungen der künftigen demografischen Entwicklung und zum Sozialgefüge könnten durch vergleichende wissenschaftlich begleitete Langzeitstudien verschiedener Stadterweiterungstypen gewonnen werden. Hierbei sind die Faktoren Zeit, Entwicklung der Infrastrukturausstattung und sonstiger Dienstleistungen sowie der materielle und ästhetische Zustand der Stadtteile besonders zu beachten.

### **Städtebauliche Dichte:**

Die drei Fallstudien sind Stadterweiterungen mit einer der Entstehungszeit angemessenen hohen Dichte. Befragungen im Scharnhäuser Park bestätigen eine hohe Wohnzufriedenheit. Nach Expertenaussagen haben alle drei Fallstudien in Teilbereichen Nachverdichtungspotentiale.

Vergleichende Studien mit Stadtteilen höherer Dichte fehlen. Diese erscheinen jedoch zwingend vor dem Hintergrund eines behutsamen Umgangs mit der Ressource Fläche und dem Erhalt von Lebensqualität im Wohnumfeld. Grundlage könnte dabei ein erweiterter Fragenkatalog auf der Basis des Fragenkataloges zur Evaluation des Scharnhäuser Parks sein.<sup>583</sup> Ergänzende Fragen sollten sich dabei beispielsweise auf die „Gebäudehöhen“, „Qualität der Fassaden“, „Straßenraumproportionen“ etc. beziehen.

---

<sup>583</sup> Vgl. Ganser, *Vertiefende Evaluierung des Konversionsprojektes Scharnhäuser Park - Stadt Ostfildern Ergänzungserhebung und -analyse 2016*. Anhang-Fragebogen. S. 40ff.

### **Verkehr – Mobilität:**

Die bei den drei Fallstudien zu Beginn verfolgten, anspruchsvollen alternativen Modelle zur Reduzierung des durch die Maßnahme erzeugten Verkehrsaufkommens konnten nur nachgeordnet oder nicht umgesetzt werden.

Aktuelle Versuche, die PKW-Dichte im Bestand wie in neuen Stadterweiterungen zu reduzieren, müssen sich noch bewähren. Die mangelnde Akzeptanz und daraus resultierende fehlende Umsetzung der alternativen Modelle in den drei Fallstudien führt zu der Forschungsfrage: Ist die jeweils betroffene Stadtgesellschaft offen für Restriktionen im Bereich Verkehr / Mobilität und welche Standortvoraussetzungen sind für ein Gelingen zwingend zu erfüllen? Befragungen im Scharnhäuser Park haben gezeigt, dass die Bewohner, unabhängig von der realen Verkehrsmenge, negativ auf einen überlasteten Straßenraum reagieren.<sup>584</sup>

### **Ökologische Nachhaltigkeit**

Den drei Fallstudien ist die intensive Auseinandersetzung mit ökologischer Nachhaltigkeit gemeinsam. Ökologische Nachhaltigkeit ist jedoch kein ausschließliches kommunales Thema. In einer der Fallstudien wurden die Bewohner in die Thematik mit einbezogen (Messestadt Riem).

Es fehlen jedoch wissenschaftliche Studien zum Bewusstsein der Bewohner über die Bedeutung ökologischer Nachhaltigkeit und ihrer Auswirkungen auf ihr persönliches Umfeld.

---

<sup>584</sup> Vgl. Ganser, *Vertiefende Evaluierung des Konversionsprojektes Scharnhäuser Park - Stadt Ostfildern 2015*. S. 36f; Vgl. Ganser, *Vertiefende Evaluierung des Konversionsprojektes Scharnhäuser Park - Stadt Ostfildern Ergänzungserhebung und -analyse 2016..* S. 32f.



## 6. Verzeichnisse

### 6.1. Abkürzungsverzeichnis

AEG	Allgemeines Eisenbahngesetz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauROG	Bau- und Raumordnungsgesetz
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BBodSchV	Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
BBR	Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
BMBau	Bundesbauministerium
BMVBS	Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
DBG	Gesetz über die dialogische Bürgerbeteiligung
EAE 85/95	Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen 85/95
EigBW	Eigenbetriebsgesetz
EnEG	Energieeinsparungsgesetz
ErsatzbaustoffV	Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke
ExWoSt	Experimenteller Wohnungs- und Städtebau
FGSV-Richtlinie	Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GemO	Gemeindeordnung
GG	Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland
Klima-BW	Klimaschutz- und Klimaanpassungsgesetz Baden-Württemberg
LBO BW	Landesbauordnung für Baden-Württemberg
LGS GmbH	Landesgartenschau GmbH
LVwVfG	Verwaltungsverfahrensgesetz für Baden-Württemberg
NatSchG	Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg

ÖKVO	Ökokonto-Verordnung
ParkgebVO	Delegationsverordnung der Landesregierung zur Erhebung von Parkgebühren
PBefG	Personenbeförderungsgesetz
PlanZV	Planzeichenverordnung
RASSt 06	Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen
RPW 2013	Richtlinie für Planungswettbewerbe
SEG mbH	Sanierungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH
StrG	Straßengesetz für Baden-Württemberg
StVO	Straßenverkehrs-Ordnung
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
VgV	Vergabeverordnung
VwVfG	Verwaltungsverfahrensgesetz
WärmeschutzV	Wärmeschutzverordnung
WG	Wassergesetz für Baden-Württemberg
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
WPG	Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze

## 6.2. Literaturverzeichnis

### Gedruckte Quellen

Acocella, Donato (2012): Gutachten zum Einzelhandel für die Stadt Ostfildern. Unter Mitarbeit von Peter Helbig. Hg. v. Stadt Ostfildern. Stadt- und Regionalentwicklung. Nürnberg, Lörrach, zuletzt geprüft am 11.07.2023.

Acocella, Donato (2023): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Ostfildern. Unter Mitarbeit von Peter Helbig und Rasmus Bürger. Hg. v. Stadt Ostfildern. Stadt- und Regionalentwicklung GmbH. Nürnberg, Dortmund, Lörrach, zuletzt geprüft am 11.07.2023.

Akademie für Raumforschung und Landesplanung: Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung. Ausgabe 2018. Hannover.

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH (2023): Wohnbauflächenkonzept und soziale Infrastrukturbedarfsplanung für die Stadt Ostfildern. Hg. v. Stadt Ostfildern. ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH. Hamburg, zuletzt geprüft am 17.12.2023.

Agnelli, Susanna (1987): Unsere gemeinsame Zukunft. [d. Brundtland-Bericht]. Ungekürzte Ausg. mit e. neuen Vorw. zur dt. Ausg. Hg. v. Gro Harlem Brundtland und Volker Hauff. Greven: Eggenkamp

Becker, Heidede (1992): Geschichte der Architektur- und Städtebauwettbewerbe. Stuttgart: Kohlhammer; Dt. Gemeindeverl. (Schriften des Deutschen Instituts für Urbanistik, 85), zuletzt geprüft am 17.12.2023.

Bender, Jochem (1993): Kein Zutritt. Die Geschichte des Scharnhäuser Parks vom Schloßle zur Kaserne 1783-1992. Filderstadt (Schriftenreihe des Stadtarchivs Ostfildern, 1).

Braun, Nicole (2016): Zwischennutzung. Städtebauliche Potenziale für eine nachhaltige Konversion militärischer Liegenschaften. Dissertation. Universität der Bundeswehr, München. Fakultät für Bauingenieurwesen und Umweltwissenschaften, zuletzt geprüft am 14.07.2023.

Brückmann, Stefan; Hoffmann, Thomas (1997): Kurzfassung zur Regenwasserbewirtschaftung im Scharnhäuser Park, Ostfildern. Hg. v. Atelier Dreiseitl. Stadt Ostfildern. Überlingen, zuletzt geprüft am 17.12.2023.

Drees & Sommer (1998): Machbarkeitsstudie - Teil 1, Projekt "Scharnhäuser Park". Stadt Ostfildern. Stuttgart, zuletzt geprüft am 09.07.2023.

Dreiseitl, Herbert; Hoffmann, Thomas; Moche, Peter (1995): Gesamtkonzept Regenwasserableitung für das Baugebiet Scharnhäuser Park der Stadt Ostfildern. Hg. v. Atelier Dreiseitl. Stadt Ostfildern. Überlingen, zuletzt geprüft am 17.12.2023.

Eberle, Dietmar; Tröger, Eberhard (2017): Dichte Atmosphäre. Über die bauliche Dichte und ihre Bedingungen in der mitteleuropäischen Stadt. Studienausgabe. 2. Auflage. Basel: Birkhäuser Verlag GmbH, zuletzt geprüft am 09.07.2023.

Eicker, Ursula (Hg.) (2012): Polycity. Energy networks in sustainable cities. Unter Mitarbeit von Barta, Silvio, Pietsch, Ursula. concerto; polycity. Stuttgart: Kraemer.

- Esslinger Zeitung (1993): Kaserne wurde hochgepöppelt. In: *Esslinger Zeitung* 1993, zuletzt geprüft am 14.07.2023.
- Esslinger Zeitung (1994): Treffs sollen nun den Park beleben. In: *Esslinger Zeitung* 1994, zuletzt geprüft am 14.07.2023.
- Esslinger Zeitung (1996): Wagenburg "Planlos" muß weg. In: *Esslinger Zeitung* 1996, zuletzt geprüft am 14.07.2023.
- Esslinger Zeitung (1996): Gericht schützt Wohnraum. In: *Esslinger Zeitung* 1996, zuletzt geprüft am 14.07.2023.
- Esslinger Zeitung (1997): Polizei räumt Wagenburg im Körschtal. In: *Esslinger Zeitung* 1997, zuletzt geprüft am 14.07.2023.
- Fahrenholtz, Christian (1963): Die Baunutzungsverordnung und die Stadt von morgen. In: *Der Städtetag* (2).
- Festinger, Leon (2012): Theorie der kognitiven Dissonanz. 2. Auflage, Faksimile-Reprint der deutschsprachigen Erstausgabe von 1978. Hg. v. Martin Irle und Volker Möntmann. Bern: Verlag Hans Huber (Programmbereich Psychologie), zuletzt geprüft am 17.12.2023.
- Fisch, M. N. (1995): Energiekonzeptstudie für das Stadtentwicklungsgebiet "Scharnhäuser Park" in Nellingen/Ostfildern. Unter Mitarbeit von M. E. Schultz und A. Lutz. Hg. v. STEINBEIS-TRANSFERZENTRUM und RATIONELLE ENERGIENUTZUNG UND SOLARTECHNIK - STUTTGART. Stadt Ostfildern. Stuttgart, zuletzt geprüft am 17.12.2023.
- Flößer, Harald (2022): Stadtbahnverlängerung doch schneller. In: *Esslinger Zeitung*, S. 15, zuletzt geprüft am 12.07.2023.
- Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (2007): Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen. RAST 06. Köln: FGSV-Verl. (FGSV R1 - Regelwerke, 200), zuletzt geprüft am 17.12.2023.
- Ganser, Robin (2015): Evaluierung des Konversionsprojektes Scharnhäuser Park - Stadt Ostfildern 2015. Stadt Ostfildern. Tübingen, zuletzt geprüft am 17.12.2023.
- Ganser, Robin (2015): Vertiefende Evaluierung des Konversionsprojektes Scharnhäuser Park - Stadt Ostfildern 2015. Stadt Ostfildern. Tübingen, zuletzt geprüft am 17.12.2023.
- Ganser, Robin (2016): Vertiefende Evaluierung des Konversionsprojektes Scharnhäuser Park - Stadt Ostfildern Ergänzungserhebung und -analyse 2016. Ergänzungserhebung und -analyse 2016. Stadt Ostfildern. Tübingen, zuletzt geprüft am 17.12.2023.
- Ganser, Robin (2018): Evaluierung der städtebaulichen Dichte im Konversionsprojekt Scharnhäuser Park als Referenzprojekt für Nellingen West - Stadt Ostfildern. Stadt Ostfildern. Tübingen, zuletzt geprüft am 17.12.2023.
- Ganser, Robin; Grottker, Matthias (2022): Integration von Starkregen-Resilienzen in die Siedlungsplanung - ReSiPlan. Arbeitspapier. Unter Mitarbeit von Karl-Josef Jansen, Kai Liepert, Dirk Scharbau, Franziska Schneider und Helmut Schönleber, zuletzt geprüft am 23.06.2022.
- Geist, Johann Friedrich; Kürvers, Klaus (1989): Das Berliner Mietshaus 1945 - 1989, Bd. 3. München: Prestel (Das Berliner Mietshaus / Johann Friedrich Geist Klaus Kürvers, Bd. 3).

Gericke, Frank (2017): Verkehrskonzept - Fortschreibung 2017. Hg. v. MODUS CONSULT. Stadt Ostfildern, zuletzt geprüft am 17.12.2023.

Gericke, Frank; Pohlner, Regine; Wirth, Anja; Berke, Markus (1994): VERKEHRSUNTERSUCHUNG FILDERRAUM. VERKEHRSANALYSE 1993. NETZKONZEPTION UND MASSNAHMENBERECHNUNG. Hg. v. Ptv system. Nachbarschaftsverband Stuttgart, zuletzt geprüft am 17.12.2023.

GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2000): Das Entwicklungsgebiet "Scharnhäuser Park" in der Stadt Ostfildern als Standort für Ladeneinzelhandel und Ladenhandwerk. Hg. v. GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH. Stadt Ostfildern. Ludwigsburg, zuletzt geprüft am 09.07.2023.

Göderitz, Johannes; Rainer, Roland; Hoffmann, Hubert (1957): Die gegliederte und aufgelockerte Stadt. Tübingen: Wasmuth (Archiv für Städtebau und Landesplanung, H. 4), zuletzt geprüft am 08.07.2023.

Hafner (1995; 1996): Altlastenerkundung der ehemaligen US-Kaserne. Ergebnisse und Handlungsempfehlungen. Hg. v. Ing. Büro Dr. Hafner und Partner. Stadt Ostfildern, zuletzt geprüft am 17.12.2023.

Hellbrück, Jürgen; Fischer, Manfred (1999): Umweltpsychologie. Ein Lehrbuch. Göttingen: Hogrefe Verl. für Psychologie.

Herlyn, Ulfert; Saldern, Adelheid von; Tessin, Wulf (1987): Anfang und Ende des Massenvohnungsbaus. E. Vergleich d. Großsiedlungen d. zwanziger u. sechziger/siebziger Jahre. In: *Archiv für Kommunalwissenschaften: AFK : Grundlagen, Konzepte, Beispiele* (26), S. 34–51, zuletzt geprüft am 17.12.2023.

Husemann, Anna (2005): Die Wahrnehmung und Bewertung von verdichteten Stadtquartieren. Zugl.: Berlin, Humboldt-Univ., Diss., 2005. Berlin: Tenea-Verl., zuletzt geprüft am 17.12.2023.

Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (Hg.) (1992): Wohnungspolitik zwischen traditionellen Programmen und innovativen Experimenten - eine organisatorische, gestalterische und rechtliche Herausforderung. Selbstgestaltung der Wohnumwelt. Unter Mitarbeit von Klaus Novy. Duisburg (ISL - Schriften, 46), zuletzt geprüft am 17.12.2023.

ISW Consult GbR (2012): Handlungsleitfaden für die Erstellung von Konversionsentwicklungskonzepten (KEK). Stuttgart.

Jacobs, Jane (1961): The death and life of great American cities. New York: Random House, zuletzt geprüft am 17.12.2023.

Jansen, Karl-Josef (1982): Untersuchung des Strukturwandels innenstadtnaher Altbauquartiere am Beispiel Bremen Ostertor. Universität Oldenburg. Oldenburg (Diplomarbeit), zuletzt geprüft am 30.07.2023.

Jansen, Karl-Josef (2013/2017/2020): GRZ/GFZ/WE im Scharnhäuser Park. Ostfildern.

Janson, Alban; Wolfrum, Sophie (1995): Rahmenplan Scharnhäuser Park. Erläuterungsbericht. Unter Mitarbeit von Heike Metzger, Claus Walker, Bernd Hartl und Katrin Damrau. Hg. v. Janson und Wolfrum, Architektur und Stadtplanung. Stadt Ostfildern. Stuttgart, zuletzt geprüft am 17.12.2023.

Jessen, Johann (2006): Städtische Siedlungen - Urbane Quartiere. In: *Die alte Stadt* 2006 (2), S. 119– 122.

Jessen, Johann; Gothe, Kerstin (1995): Konzept Nutzungsmischung. Modellvorhaben Ostfildern, Entwicklungsmaßnahme Scharnhauser Park. Analysen und Empfehlungen. Hg. v. Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau. Stadt Ostfildern. Stuttgart.

Koch, Michael (1995): Ausgleichsprogramm Scharnhauser Park. Unter Mitarbeit von Kirsten Kockelke, Robert Trappmann und Aurora Tone. Hg. v. Planung+Umwelt. Stadt Ostfildern. Stuttgart, zuletzt geprüft am 17.12.2023.

Kolckmann, Klaus (1994): Rückbau- und Entsorgungskonzept Scharnhauser Park. Unter Mitarbeit von Kathrin Schlecht, Petra Pfeiffer und Vincenzo Terrassi. Hg. v. ÖkoChem und Gesellschaft für umwelttechnologische Verfahren mbH. Stadt Ostfildern. Stuttgart, zuletzt geprüft am 17.12.2023.

Landeshauptstadt München (2005): Evaluierung Messestadt Riem. Nachhaltige Stadtentwicklung in München Ergebnisband. Hg. v. Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung. München, zuletzt geprüft am 17.12.2023.

Landeshauptstadt München (2021): Städtebaulicher Konzeptplan Messestadt Riem. Hg. v. Referat für Stadtplanung und Bauordnung. München, zuletzt geprüft am 17.12.2023.

Luchterhandt, Daniel (2023): Mehr Stadt in der Stadt. Chancen für mehr urbane Wohnqualität in Hamburg. Unter Mitarbeit von Leonie Plänklers, Renée Tribble, Alexander Wenzel, Manuela Witt, Ann- Kristin Schlapkohl, Yvonne Siegmund et al. Hg. v. Freie Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt. Freie Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt. Hamburg.

Oswalt, Philipp; Overmeyer, Klaus; Misselwitz, Philipp (Hg.) (2014): *Urban Catalyst*. Mit Zwischennutzungen Stadt entwickeln. Berlin: DOM Publ, zuletzt geprüft am 14.07.2023.

Roser, Frank (2020): Scharnhauser Park Rahmenplan Freianlagen. Hg. v. Stadt Ostfildern. Ostfildern, zuletzt geprüft am 17.12.2023.

Roskamm, Nikolai (2011): *Dichte. Eine transdisziplinäre Dekonstruktion*. Diskurse zu Stadt und Raum. Zugl.: Weimar, Univ., Diss., 2010. Bielefeld: transcript (Urban studies), zuletzt geprüft am 17.12.2023.

Sanierungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH (2012): *Kosten und Finanzierungsübersicht*. Ostfildern, zuletzt geprüft am 17.12.2023.

Schwedes, Oliver (2005): *Die Blockstruktur. Eine qualitative Untersuchung zur politischen Ökonomie des westdeutschen Großsiedlungsbaus*. Zugl.: Berlin, Humboldt-Univ., Diss., 2003 u.d.T.: Schöllner, Oliver: *Die Entstehung westdeutscher Großsiedlungen*. Erstausg., 1. Aufl. Berlin: Schiler (Architekt, 7), zuletzt geprüft am 08.07.2023.

Siebel, Walter (Hg.) (2004): *Die europäische Stadt. Europäische Stadt als Bausteinkasten für die Städtebaupraxis - die neuen Stadtteile*. Unter Mitarbeit von Johann Jessen. 1. Aufl. Frankfurt: Suhrkamp Verlag, zuletzt geprüft am 08.07.2023.

Sommer, Jörg (Hg.) (2021): *Kursbuch Bürgerbeteiligung #4*. Berlin: Republik Verlag, zuletzt geprüft am 14.07.2023.

Stadt Heidelberg: Heidelberg Bahnstadt Chronik und Geschichte. Unter Mitarbeit von Achim Fischer. Hg. v. Amt für Öffentlichkeitsarbeit. Stadt Heidelberg, zuletzt geprüft am 17.12.2023.

Stadt Heidelberg: Heidelberg Bahnstadt Daten und Fakten. Unter Mitarbeit von Achim Fischer. Hg. v. Amt für Öffentlichkeitsarbeit. Stadt Heidelberg, zuletzt geprüft am 17.12.2023.

Stadt Heidelberg (2022): Rahmenplan Bahnstadt Heidelberg, Fortschreibung. Hg. v. Stadtplanungsamt. Heidelberg, zuletzt geprüft am 17.12.2023.

Stadt Ostfildern (1992): Städtebaulicher Ideenwettbewerb "Scharnhäuser Park. Auslobung. Ostfildern, zuletzt geprüft am 26.11.2023.

Stadt Ostfildern (2022): Zahl der Einwohner. Hg. v. Stadt Ostfildern. Einwohnermeldewesen, zuletzt geprüft am 13.04.2023.

Stadt Ostfildern - HKPE (1996): Städtebaulicher Vertrag - Scharnhäuser Park. Ostfildern, zuletzt geprüft am 17.12.2023.

Stadtarchiv Ostfildern: Stadträte an 1989 bis 2019. Zusammenstellung der Ergebnisse der Gemeinderatswahlen 1989 bis 2019 in der Stadt Ostfildern, zuletzt geprüft am 17.12.2023.

Stuttgarter Nachrichten (1994): Scharnhäuser Park soll keine Schlafstadt werden 1994, zuletzt geprüft am 14.07.2023.

Vees, Edelbert; Kleinert, Klaus (1994): Geotechnisches Gutachten über die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse im Baugebiet "Scharnhäuser Park" in Ostfildern-Nellingen. Hg. v. PROF. DR.-ING. W. VEES UND PARTNER BAUGRUNDINSTITUT GMBH. Stadt Ostfildern. Leinfelden- Echterdingen, zuletzt geprüft am 17.12.2023.

wettbewerbe aktuell (1992): Auslobung: Städtebaulicher Ideenwettbewerb "Scharnhäuser Park - Ostfildern". In: *wettbewerbe aktuell* (4), S. 5, zuletzt geprüft am 17.12.2023.

wettbewerbe aktuell (1992): Auslobung: Städtebaulicher Ideenwettbewerb "Scharnhäuser Park - Ostfildern". In: *wettbewerbe aktuell* (5), S. 13, zuletzt geprüft am 17.12.2023.

wettbewerbe aktuell (1992): Wettbewerbsergebnis: Städtebaulicher Ideenwettbewerb Scharnhäuser Park, Ostfildern. In: *wettbewerbe aktuell* (11), Artikel Sonderdruck, zuletzt geprüft am 17.12.2023.

Wolfrum, Sophie (2000): Scharnhäuser Park Städtebauliche Essentials. Hg. v. Janson und Wolfrum, Architektur und Stadtplanung. Stuttgart, zuletzt geprüft am 17.12.2023.

Wolfrum Sophie (1995): Rahmenplan Scharnhäuser Park. Schwarzplan.

### **Online Quellen:**

Allianz Vielfältige Demokratie (Hg.) (2017): Qualität von Bürgerbeteiligung: zehn Grundsätze mit Leitfragen und Empfehlungen. Unter Mitarbeit von Anna Renkamp und Andreas Paust. Bertelsmann Stiftung. Gütersloh. Online verfügbar unter [https://www.bertelsmann-stiftung.de/fileadmin/files/Projekte/Vielfaeltige\\_Demokratie\\_gestalten/Qualitaet\\_von\\_Buergerbeteiligung\\_final.pdf](https://www.bertelsmann-stiftung.de/fileadmin/files/Projekte/Vielfaeltige_Demokratie_gestalten/Qualitaet_von_Buergerbeteiligung_final.pdf), zuletzt geprüft am 14.07.2023.

ARL – Akademie für Raumentwicklung (2022): Kommunale Planungshoheit. Online verfügbar unter <https://www.arl-net.de/de/lexica/de/kommunale-planungshoheit>, zuletzt geprüft am 20.05.2022.

ARL - Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hg.) (2018): Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme. Unter Mitarbeit von Arno Bunzel. Akademie für Raumforschung und Landesplanung. Ausgabe 2018. Hannover: Akademie für Raumforschung und Landesplanung. Online verfügbar unter <https://www.arl-net.de/de/shop/planungskonzepte-prozesse/handwoerterbuch-stadt-raumentwicklung.html>, zuletzt geprüft am 17.12.2023.

ARL - Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hg.) (2018): Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung. Stadterweiterung. Unter Mitarbeit von Christina Simon-Philipp. Akademie für Raumforschung und Landesplanung. Ausgabe 2018. Hannover: Akademie für Raumforschung und Landesplanung. Online verfügbar unter <https://www.arl-net.de/system/files/media-shop/pdf/HWB%202018/Stadterweiterung.pdf>, zuletzt geprüft am 08.07.2023.

ARL – Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hg.) (2018): Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung. Städtebaulicher Rahmenplan. Unter Mitarbeit von Elke Pahl-Weber. Hannover. Online verfügbar unter <https://www.arl-net.de/system/files/media-shop/pdf/HWB%202018/St%c3%a4dtebaulicher%20Rahmenplan.pdf>, zuletzt geprüft am 03.01.2024.

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr ("o. J."): Bürgerbeteiligung im Städtebau. Ein Leitfaden. Hg. v. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (Arbeitsblätter für die Bauleitplanung, 18). Online verfügbar unter [https://www.buergerbeteiligung-staedtebau.bayern.de/assets/stmi/miniwebs/buergerbeteiligung/buergerbeteiligung\\_im\\_staedtebau\\_e-book.pdf](https://www.buergerbeteiligung-staedtebau.bayern.de/assets/stmi/miniwebs/buergerbeteiligung/buergerbeteiligung_im_staedtebau_e-book.pdf), zuletzt geprüft am 17.12.2023.

bgmr Landschaftsarchitekten GmbH (2015): Schwammstadt am 22.08.2015. 2015.

Breyer-Mayländer, Thomas; Zerres, Cgristopher (Hg.) (2019): Stadtmarketing Grundlagen, Analysen, Praxis. Messestadt Riem Eine aktuelle Analyse der Erfolgsfaktoren. Unter Mitarbeit von Theo Bauernschmidt. Offenburg: Springer Gabler. Online verfügbar unter <https://doi.org/10.1007/978-3-658-26254-9>, zuletzt geprüft am 17.12.2023.

Bund Deutscher Architekten (Hg.) (2011): Gestaltungsbeiräte. Mehr Kommunikation, mehr Baukultur. Unter Mitarbeit von Zvonko Turkali, Michael Arns, Christian Blauel, Hubertus Eilers, Heribert Gies, Harald Kiefer und Carola Schäfers. Berlin. Online verfügbar unter [https://www.bochum.de/C125830C0042AB74/vwContentByKey/W2BFVDPC885BOCMDDE/\\$FILE/BDA\\_Broschuere\\_Gestaltungsbeiraete.pdf](https://www.bochum.de/C125830C0042AB74/vwContentByKey/W2BFVDPC885BOCMDDE/$FILE/BDA_Broschuere_Gestaltungsbeiraete.pdf), zuletzt geprüft am 17.12.2023.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2000): Nutzungsmischung im Städtebau - Endbericht. Kurzfassung. Hg. v. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung. Bonn (Heft 2). Online verfügbar unter [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/ministerien/bmvbs/wp/1998\\_2006/2000\\_Heft2\\_Kurzfasung.html?nn=2866908](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/ministerien/bmvbs/wp/1998_2006/2000_Heft2_Kurzfasung.html?nn=2866908), zuletzt aktualisiert am 10.01.2022, zuletzt geprüft am 17.12.2023.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumforschung (Hg.) (2021): Neue Stadtquartiere - Konzepte und gebaute Realität. Unter Mitarbeit von Hendrik Freudenau, Sebastian Siebert, Maik Bußkamp, Simone Bosch-Lewandowski, Robin Ganser, Henning Krug und Marten Runge (BBSR-Online-Publikation 04/2021). Online verfügbar unter <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2021/bbsr-online-04-2021-dl.pdf;jsessionid=68ABFC742F2E3149E3465D968D296E72.live11291?blob=publicationFile&v=2>, zuletzt aktualisiert am 17.12.2023, zuletzt geprüft am 17.12.2023.

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) (Hg.) (2013): Werkstatt-Stadt. Online verfügbar unter [https://www.werkstatt-stadt.de/NSP/SharedDocs/Projekte/WSProjekte\\_DE/Ostfildern\\_ScharnhauserPark.html](https://www.werkstatt-stadt.de/NSP/SharedDocs/Projekte/WSProjekte_DE/Ostfildern_ScharnhauserPark.html), zuletzt aktualisiert am 25.11.2023, zuletzt geprüft am 25.11.2023.

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) Referat Öffentlichkeitsarbeit: Richtlinie für Planungswettbewerbe - RPW 2013 Fassung vom 31. Januar 2013. Online verfügbar unter <https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/2013/richtlinie-planungswettbewerbe.pdf?blob=publicationFile&v=2>, zuletzt geprüft am 17.12.2023.

Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (2019): Mobilität in Deutschland – MiD. Ergebnisbericht. BMVI, infas, DLR, IVT, infas 360. Bonn, Berlin. Unter Mitarbeit von Nobis, Claudia und Kuhnimhof und Tobias (2018). Bonn (5431). Online verfügbar unter [http://www.mobilitaet-in-deutschland.de/pdf/MiD2017\\_Ergebnisbericht.pdf](http://www.mobilitaet-in-deutschland.de/pdf/MiD2017_Ergebnisbericht.pdf), zuletzt geprüft am 17.12.2023.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS): Praxisratgeber Militärkonversion. Unter Mitarbeit von Referat SW23. Hg. v. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS). Berlin. Online verfügbar unter [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/ministerien/bmvbs/sonderveroeffentlichungen/2013/DL\\_Militaerkonversion.pdf;jsessionid=69D7BE7BAB10EF45B9A531991D8FC62A.live11293?blob=publicationFile&v=1](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/ministerien/bmvbs/sonderveroeffentlichungen/2013/DL_Militaerkonversion.pdf;jsessionid=69D7BE7BAB10EF45B9A531991D8FC62A.live11293?blob=publicationFile&v=1), zuletzt geprüft am 20.10.2023.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) (Hg.) (2008): Zwischennutzungen und Nischen im Städtebau als Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Ein Projekt des Forschungsprogramms "Experimenteller Wohnungs- und Städtebau" (ExWoSt) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR). Unter Mitarbeit von Jan Bembenek. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS). Berlin, Bonn: BMVBS; BBR (Werkstatt: Praxis, H. 57). Online verfügbar unter [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/ministerien/bmvbs/wp/2008/heft57\\_DL.pdf?blob=publicationFile&v=1](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/ministerien/bmvbs/wp/2008/heft57_DL.pdf?blob=publicationFile&v=1), zuletzt geprüft am 17.12.2023.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Wohnungswesen (2004): Bekanntmachung der Neufassung der Grundsätze und Richtlinien für Wettbewerbe auf den Gebieten der Raumplanung, des Städtebaues und des Bauwesens. GRW 1995 ; vom 22. Dezember 2003; [Textausgabe], vom 22.12.2003. Fundstelle: BAnz. Nr. 86a vom 07.05.2004. Online verfügbar unter [https://www.ak-berlin.de/fileadmin/user\\_upload/Wettbewerbe\\_Regelwerke/GWR\\_95vom221203.pdf](https://www.ak-berlin.de/fileadmin/user_upload/Wettbewerbe_Regelwerke/GWR_95vom221203.pdf), zuletzt geprüft am 17.12.2023.

Bundesstiftung Baukultur ("o. J."): Forum der Meinungsbildung Konvent der Baukultur. Online verfügbar unter <https://www.bundesstiftung-baukultur.de/stiftung/forum-der-meinungsbildung>, zuletzt geprüft am 17.12.2023.

Bunzel, Arno; zur Nedden, Martin (2015): Nutzungsmischung und soziale Vielfalt im Stadtquartier - Bestandsaufnahme, Beispiele, Steuerungsbedarf. Endbericht. Deutsches Institut für Urbanistik. Berlin. Online verfügbar unter [https://difu.de/sites/difu.de/files/archiv/projekte/2015\\_09\\_endbericht-nutzungsmischung-und-soziale-vielfalt.pdf](https://difu.de/sites/difu.de/files/archiv/projekte/2015_09_endbericht-nutzungsmischung-und-soziale-vielfalt.pdf), zuletzt geprüft am 17.12.2023.

Bürgerverein(t) im Scharnhäuser Park (Hg.) ("o. J."): Die SchaPanesen e.V. Online verfügbar unter <https://schapanesen.de/>, zuletzt aktualisiert am 20.10.2022, zuletzt geprüft am 17.12.2023.

DE URBANISTEN: Watersquare Benthemplein Rotterdam. Hg. v. DE URBANISTEN. Rotterdam. Online verfügbar unter <https://www.urbanisten.nl/work/benthemplein>, zuletzt geprüft am 17.12.2023.

Evert, Klaus-Jürgen (2010): Encyclopedic Dictionary of Landscape and Urban Planning. Springer-Verlag Berlin. Heidelberg. Online verfügbar unter [https://link.springer.com/content/pdf/10.1007/978-3-662-04652-4\\_20.pdf?pdf=core](https://link.springer.com/content/pdf/10.1007/978-3-662-04652-4_20.pdf?pdf=core), zuletzt geprüft am 17.12.2023.

FIRU mbH (2004): Querauswertung von ExWoSt-Modellvorhaben zum Flächenrecycling. Teil 3: Querauswertung. Unter Mitarbeit von Sabine Herz, Sabine Richter, Martina Mineir und Heiko Schulz. Hg. v. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung. FIRU mbH. Kaiserslautern. Online verfügbar unter [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/exwost/Forschungsfelder/2004undFrueher/FlaechelmKreis/BilderDownloads/QuerauswertungExWoSt.pdf;jsessionid=FA54E593EEB999134F976533C8F7ED3A.live21302?\\_blob=publicationFile&v=1](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/exwost/Forschungsfelder/2004undFrueher/FlaechelmKreis/BilderDownloads/QuerauswertungExWoSt.pdf;jsessionid=FA54E593EEB999134F976533C8F7ED3A.live21302?_blob=publicationFile&v=1), zuletzt geprüft am 06.07.2023.

Förster, Agnes; Ackermann, Constanze; Bormann, Nicola; Holl, Christian (2017): Mehr Qualität durch Gestaltungsbeiräte. Perspektiven für die Baukultur in Städten und Gemeinden. Unter Mitarbeit von Agnes Förster, Constante Ackermann, Nicola Bormann und Cristian Holl. Stand: Oktober 2017. Bonn: Bundesinstitut für Bau- Stadt- und Raumforschung (BBSR). Online verfügbar unter <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2017/gestaltungsbeiraete.html>, zuletzt geprüft am 17.12.2023.

Fürst, Franz; Himmelbach, Ursus; Potz, Petra (1999): Leitbilder der räumlichen Stadtentwicklung im 20. Jahrhundert - Wege zur Nachhaltigkeit? Institut für Raumplanung, Fakultät Raumplanung, Universität Dortmund. Dortmund (Berichte aus dem Institut für Raumplanung). Online verfügbar unter <https://www.irpud.raumplanung.tu-dortmund.de/fileadmin/irpud/content/documents/publications/ber41.pdf>, zuletzt geprüft am 08.07.2023.

Hansestadt Hamburg: Ein Monument der Energiewende Energiebunker Wilhelmsburg. Unter Mitarbeit von Behörde für Wirtschaft und Innovation. Hg. v. Hansestadt Hamburg. Online verfügbar unter <https://www.hamburg.de/efre/3120246/energiebunker/>, zuletzt geprüft am 17.12.2023.

Institut für Bodenmanagement (IBoMa), Stadtforschung, Planung, Bodenordnung, Wertermittlung (2008): Temporäre Nutzungen als Bestandteil des modernen Baulandmanagements. Unter Mitarbeit von Egbert Dransfeld und Daniel Lehmann. Hg. v. Forum Baulandmanagement NRW. Dortmund. Online verfügbar unter [https://www.forum-bauland.nrw/wp-content/uploads/2018/07/temporaere\\_nutzungen.pdf](https://www.forum-bauland.nrw/wp-content/uploads/2018/07/temporaere_nutzungen.pdf), zuletzt geprüft am 17.12.2023.

Jacobs, Jane (1958): Downtown is for people. In: *The exploding metropolis : [a study of the assault on urbanism and how our cities can resist it]*, S. 157–184. Online verfügbar unter <http://innovationecosystem.pbworks.com/w/file/63349251/Downtownis-forPeople.pdf>, zuletzt geprüft am 17.12.2023

Jacoby, Christian (2008): Konversionsflächenmanagement zur nachhaltigen Wiedernutzung freigegebener militärischer Liegenschaften (REFINA-KoM). Schlussbericht Konzeptphase. Neubiberg (Studien zur Raumplanung und Projektentwicklung, 4/08). Online verfügbar unter <https://digital.zlb.de/viewer/resolver?urn=urn:nbn:de:kobv:109-opus-228837>, zuletzt geprüft am 17.12.2023.

Jessen, Johann (2005): Quartierszenario Ostfildern Scharnhäuser Park 2030. In: *disP - The Planning Review* 41 (163), S. 36–49. DOI: 10.1080/02513625.2005.10556939.

JURAFORUM (2022): Umweltverträglichkeitsprüfung. Hg. v. JURAFORUM. Online verfügbar unter <https://www.juraforum.de/lexikon/umweltvertraeglichkeitspruefung>, zuletzt aktualisiert am 17.12.2023, zuletzt geprüft am 17.12.2023.

Königreich Württemberg: Bauordnung Württemberg, 1872. Online verfügbar unter <https://www.stadtgrenze.de/s/wuerttemberg/bauordnung-1872/artikel-01-15.htm#03>, zuletzt geprüft am 17.12.2023.

Landesamt für Umwelt Baden-Württemberg (2023): Ersatzbaustoffverordnung. Hg. v. LUBW. Online verfügbar unter <https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/abfall-und-kreislaufwirtschaft/bauabfalle>, zuletzt aktualisiert am 17.12.2023, zuletzt geprüft am 17.12.2023.

Landeshauptstadt München (2021): Messestadt Riem. Hg. v. Landeshauptstadt München. Online verfügbar unter <https://stadt.muenchen.de/infos/messestadt-riem.html>, zuletzt geprüft am 17.12.2023.

Landeshauptstadt München (2021): Organisation der Stadtplanung. Hg. v. Referat für Stadtplanung und Bauordnung. Stadt München. Stadt München. Online verfügbar unter <https://stadt.muenchen.de/infos/stadtplanung-organisation.html>, zuletzt geprüft am 17.12.2023.

Landeshauptstadt München (2023): Statistische Daten zur Münchener Bevölkerung. Hg. v. Landeshauptstadt München. München. Online verfügbar unter <https://stadt.muenchen.de/infos/statistik-bevoelkerung.html>, zuletzt geprüft am 12.01.2024.

Landeshauptstadt München, Statistisches Amt (2022): Mietspiegel für München. Hg. v. Landeshauptstadt München. Online verfügbar unter [https://2023.mietspiegel-muenchen.de/broschueren/Mietspiegel\\_2023\\_Broschuere.pdf](https://2023.mietspiegel-muenchen.de/broschueren/Mietspiegel_2023_Broschuere.pdf), zuletzt aktualisiert am 01.2022, zuletzt geprüft am 17.12.2023.

Landtag (07.02.1994): Nachbarschaftsverbandsgesetz (Viertes Gesetz zur Verwaltungsreform, 1974), vom 09.07.1974. Fundstelle: GBl. S. 92. Online verfügbar unter <http://www.verfassungen.de/bw/nachbarschaftsverbandsgesetz74.htm>, zuletzt geprüft am 17.12.2023.

Lexikon der Nachhaltigkeit (Hg.) (2015): Nachhaltigkeit Definition. Online verfügbar unter [https://www.nachhaltigkeit.info/artikel/definitionen\\_1382.htm](https://www.nachhaltigkeit.info/artikel/definitionen_1382.htm), zuletzt aktualisiert am 17.12.2023, zuletzt geprüft am 17.12.2023.

Metropolregion Rhein-Neckar (2023): Zahlen und Fakten über die Metropolregion Rhein-Neckar. Hg. v. Verband Region Rhein-Neckar und Zukunft Metropolregion Rhein-Neckar e.V. Online verfügbar unter <https://www.m-r-n.com/zahlen-und-fakten>, zuletzt geprüft am 17.12.2023.

Ministerium für Ernährung, ländlichen Raum und Verbraucherschutz (2022): Daten zu den Landesgartenschauen und Grünprojekte 1980 - 2010. Hg. v. Ministerium für Ernährung, ländlichen Raum und Verbraucherschutz. Online verfügbar unter [https://mlr.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-mlr/intern/bilder/Unsere\\_Themen/Tourismus/Landesgartensch-Daten\\_1980-2010.pdf](https://mlr.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-mlr/intern/bilder/Unsere_Themen/Tourismus/Landesgartensch-Daten_1980-2010.pdf), zuletzt aktualisiert am 03.01.2022, zuletzt geprüft am 17.12.2023.

Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau (2018): Gestaltungsbeiräte für Städte und Gemeinden in Baden-Württemberg. Hg. v. Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau. Stuttgart. Online verfügbar unter [https://wm.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-wm/intern/Publikationen/Bauen/Broschuere\\_Gestaltungsbeiraete\\_fuer\\_Staedte\\_und\\_Gemeinden\\_Web\\_2018.pdf](https://wm.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-wm/intern/Publikationen/Bauen/Broschuere_Gestaltungsbeiraete_fuer_Staedte_und_Gemeinden_Web_2018.pdf), zuletzt geprüft am 17.12.2023.

MRG Münchner Raumentwicklungsgesellschaft mbH: Messestadt Riem. Online verfügbar unter <https://www.mrg-gmbh.de/geschafsbereiche/messestadt-riem>, zuletzt geprüft am 17.12.2023.

MRG Münchner Raumentwicklungsgesellschaft mbH: Unsere Geschichte. München. Online verfügbar unter <https://www.mrg-gmbh.de/unternehmen/unsere-geschichte>, zuletzt geprüft am 17.12.2023.

Niedersächsisches Landesamt für Ökologie (Hg.) (1994): Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Hannover. Online verfügbar unter <https://www.nlwkn.niedersachsen.de/naturschutz/naturschutzfachliche-hinweise-zu-anwendung-der-eingriffsregelung-in-der-bauleitplanung-38954.html>, zuletzt geprüft am 04.01.2024.

Projekträger Jülich | Forschungszentrum Jülich GmbH (2021): Neckarpark Stuttgart gewinnt Nahwärme und -kälte aus dem Abwasserkanal. Hg. v. Projekträger Jülich | Forschungszentrum Jülich GmbH. Online verfügbar unter <https://www.energiewendenbauen.de/projekt/neckarpark-stuttgart-gewinnt-nahwaerme-und-kaelte-aus-dem-abwasserkanal>, zuletzt geprüft am 17.12.2023.

Regionaler Planungsverband München (2022): Region München. RPV. Hg. v. Regionaler Planungsverband München. Online verfügbar unter <https://www.region-muenchen.com/der-rpv/region>, zuletzt geprüft am 17.12.2023.

Reicher, Christa; Söfker-Rieniets, Anne (Hg.) (2022): Stadtbaustein Wohnen. RWTH Aachen: Springer Verlag. Online verfügbar unter <https://link.springer.com/content/pdf/10.1007/978-3-658-34071-1.pdf>, zuletzt geprüft am 17.12.2023.

Rossmann, Nikolai (2013): Das Leitbild von der "Urbanen Mischung". Geschichte, Stand der Forschung, Ein- und Ausblicke. Berlin. Online verfügbar unter [https://www.academia.edu/4132181/Das\\_Leitbild\\_von\\_der\\_Urbanen\\_Mischung](https://www.academia.edu/4132181/Das_Leitbild_von_der_Urbanen_Mischung), zuletzt geprüft am 09.07.2023.

Scharp, Michael (2005): Nachhaltiges Bauen und nachhaltige Flächennutzung. Institut für Zukunftsstudien und Technologiebewertung. Berlin (Arbeitsbericht 13/2005). Online verfügbar unter [https://www.researchgate.net/publication/258791460\\_Nachhaltiges\\_Bauen\\_und\\_nachhaltige\\_Flach\\_ennutzung](https://www.researchgate.net/publication/258791460_Nachhaltiges_Bauen_und_nachhaltige_Flach_ennutzung), zuletzt aktualisiert am 17.12.2023, zuletzt geprüft am 17.12.2023.

Schmidt-Eichstaedt, Gerd (Hg.) (2008): Die Genehmigungsfähigkeit von Zwischennutzungen nach Bauplanungsrecht und nach Bauordnungsrecht. Ergänzende Studie im Rahmen des ExWoSt-Forschungsvorhabens Ergänzende Studie im Rahmen des ExWoSt-Forschungsvorhabens „Zwischennutzungen und Nischen im Städtebau als Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung“. Ergänzende Studie im Rahmen des ExWoSt-Forschungsvorhabens "Zwischennutzung und Nischen im Städtebau als Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Berlin. Online verfügbar unter [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/exwost/Studien/2006/ZwischenntzUndNischen/DL\\_Studie\\_Genehmigung.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=2](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/exwost/Studien/2006/ZwischenntzUndNischen/DL_Studie_Genehmigung.pdf?__blob=publicationFile&v=2), zuletzt geprüft am 14.07.2023.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (Hg.) (2023): Blankenburger Süden. Online verfügbar unter <https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/neue-stadtquartiere/blankenburger-sueden/>, zuletzt aktualisiert am 06.01.2024, zuletzt geprüft am 06.01.2024.

singaporeinfopedia (2023): Active, Beautiful, Clean Waters (ABC Waters) Programme. Hg. v. Government of Singapore. Online verfügbar unter [https://eresources.nlb.gov.sg/infopedia/articles/SIP\\_2019-08-21\\_203240.html](https://eresources.nlb.gov.sg/infopedia/articles/SIP_2019-08-21_203240.html), zuletzt geprüft am 17.12.2023.

Staatsministerium Baden-Württemberg (2014): Leitfaden für eine neue Planungskultur. Hg. v. Staatsministerium Baden-Württemberg. Stuttgart. Online verfügbar unter [https://beteiligungportal.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/beteiligungportal/StM/140717\\_Planungsleitfaden.pdf](https://beteiligungportal.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/beteiligungportal/StM/140717_Planungsleitfaden.pdf), zuletzt geprüft am 17.12.2023.

Stadt Esslingen (Hg.) ("o. J."): ENERGIEVERSORGUNG IM QUARTIER Zukunftsweisend und effizient. Online verfügbar unter <https://neue-weststadt.de/energiekonzept/#vernetzung-und-energiemanagement>, zuletzt geprüft am 17.12.2023.

Stadt Freiburg (2023): Neuer Stadtteil Dietenbach. Unter Mitarbeit von Presse- und Öffentlichkeitsreferat. Hg. v. Stadt Freiburg. Freiburg. Online verfügbar unter <https://www.freiburg.de/pb/495838.html>, zuletzt geprüft am 17.12.2023.

Stadt Heidelberg (2007): Städtebauliche Rahmenplanung "Bahnstadt 2007". Stadtplanungsamt. Heidelberg (Anlage 2 zur Drucksache: 0393/2007/BV). Online verfügbar unter [https://passregsos.passiv.de/images/7/72/Heidelberg\\_staedtebauliche\\_rahmenplanung\\_2007.pdf](https://passregsos.passiv.de/images/7/72/Heidelberg_staedtebauliche_rahmenplanung_2007.pdf), zuletzt geprüft am 17.12.2023.

Stadt Heidelberg (2012 / 2015): Leitlinien für mitgestaltende Bürgerbeteiligung in der Stadt Heidelberg. Unter Mitarbeit von Amt für Stadtentwicklung und Statistik. Hg. v. Stadt Heidelberg. Heidelberg. Online verfügbar unter [https://www.heidelberg.de/site/Heidelberg\\_ROOT/get/documents\\_E-883021685/heidelberg/Objektdatenbank/12/PDF/12\\_pdf\\_Buergerbeteiligung\\_Leitlinien\\_Komplettfassung.pdf](https://www.heidelberg.de/site/Heidelberg_ROOT/get/documents_E-883021685/heidelberg/Objektdatenbank/12/PDF/12_pdf_Buergerbeteiligung_Leitlinien_Komplettfassung.pdf), zuletzt geprüft am 17.12.2023.

Stadt Heidelberg (2018): Qualitätsbausteine Leitfaden für Investoren, Bauherren, Anlieger und sonstige Interessierte. Version 4.8. DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft. Heidelberg. Online verfügbar unter [https://www.heidelbergbahnstadt.de/site/HD\\_Satelliten/get/documents\\_E707293946/heidelberg/Objektdatenbank/Bahnstadt/heidelberg-bahnstadt.de/Pdf/2018\\_03\\_14\\_Bahnstadt\\_Leitfaden\\_Version%204.8.pdf](https://www.heidelbergbahnstadt.de/site/HD_Satelliten/get/documents_E707293946/heidelberg/Objektdatenbank/Bahnstadt/heidelberg-bahnstadt.de/Pdf/2018_03_14_Bahnstadt_Leitfaden_Version%204.8.pdf), zuletzt geprüft am 17.12.2023.

Stadt Heidelberg (2019): Mobilität. Hg. v. Amt für Öffentlichkeitsarbeit. Online verfügbar unter <https://www.heidelberg.de/967939.html>, zuletzt geprüft am 17.12.2023.

Stadt Heidelberg (2020): Vorhabenliste, Vorhaben und Projekte der Stadt Heidelberg 13. Februar 2020. Unter Mitarbeit von Amt für Stadtentwicklung und Statistik. Stadt Heidelberg. Heidelberg. Online verfügbar unter <https://vorhabenliste.heidelberg.de/>, zuletzt geprüft am 17.12.2023.

Stadt Heidelberg (2022): Statistisches Jahrbuch 2021. Hg. v. Amt für Stadtentwicklung und Statistik. Heidelberg. Online verfügbar unter [https://www.heidelberg.de/site/Heidelberg\\_ROOT/get/documents\\_E1232570068/heidelberg/Objektdatenbank/12/PDF/Statistik/Statistisches%20Jahrbuch/12\\_pdf\\_Statistisches%20Jahrbuch-Bev%C3%B6lkerung.pdf](https://www.heidelberg.de/site/Heidelberg_ROOT/get/documents_E1232570068/heidelberg/Objektdatenbank/12/PDF/Statistik/Statistisches%20Jahrbuch/12_pdf_Statistisches%20Jahrbuch-Bev%C3%B6lkerung.pdf), zuletzt geprüft am 12.01.2024.

Stadt Heidelberg (2022): Städtebauliche Rahmenplanung Heidelberg Bahnstadt. Begründung zur Fortschreibung 2022. Hg. v. Amt für Öffentlichkeitsarbeit. Stadt Heidelberg. Heidelberg. Online verfügbar unter [https://www.heidelberg.de/site/HD\\_Satelliten/get/documents\\_E373201993/heidelberg/Objektdatenbank/Bahnstadt/heidelberg-bahnstadt.de/Pdf/2022\\_Rahmenplan\\_Begrueundung.pdf](https://www.heidelberg.de/site/HD_Satelliten/get/documents_E373201993/heidelberg/Objektdatenbank/Bahnstadt/heidelberg-bahnstadt.de/Pdf/2022_Rahmenplan_Begrueundung.pdf), zuletzt geprüft am 17.12.2023.

Stadt Heidelberg (2023): Bahnstadt auf einen Blick 2021. Hg. v. Amt für Stadtentwicklung und Statistik. Heidelberg. Online verfügbar unter [https://www.heidelberg.de/site/Heidelberg\\_ROOT/get/documents\\_E-2008489754/heidelberg/Objektdatenbank/12/PDF/Statistik/12\\_pdf\\_Bahnstadt%20auf%20einen%20Blick.pdf](https://www.heidelberg.de/site/Heidelberg_ROOT/get/documents_E-2008489754/heidelberg/Objektdatenbank/12/PDF/Statistik/12_pdf_Bahnstadt%20auf%20einen%20Blick.pdf), zuletzt geprüft am 17.12.2023.

Stadt Heidelberg (2023): Modell räumlicher Ordnung. Unter Mitarbeit von Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Stadtplanungsamt. Hg. v. Stadt Heidelberg. Heidelberg. Online verfügbar unter [https://www.heidelberg.de/site/Heidelberg\\_ROOT/get/pa-rams\\_E345066751/2196496/MRO\\_Bericht%201999.PDF](https://www.heidelberg.de/site/Heidelberg_ROOT/get/pa-rams_E345066751/2196496/MRO_Bericht%201999.PDF), zuletzt geprüft am 17.12.2023.

Stadt Ostfildern (2023): Starkregengefahrenkarte Scharnhäuser Park. Hg. v. Stadt Ostfildern. Ostfildern. Online verfügbar unter [https://www.ostfildern.de/multimedia/UT\\_EXT\\_V\\_007\\_Scharnhäuser\\_Park-p-30500.pdf](https://www.ostfildern.de/multimedia/UT_EXT_V_007_Scharnhäuser_Park-p-30500.pdf), zuletzt geprüft am 17.12.2023.

Stadt Weyarn (2022): Bürgerbeteiligungssatzung. Stadt Weyarn. Online verfügbar unter <https://www.gemeinde-weyarn.de/wp-content/uploads/2021/07/Buergerbeteiligungssatzung.pdf>, zuletzt aktualisiert am 03.02.2022, zuletzt geprüft am 17.12.2023.

Stadtwerke Heidelberg (2022): Null-Emission bei der Wärmeversorgung. Hg. v. Stadtwerke Heidelberg GmbH. Online verfügbar unter [https://www.swhd.de/bahnstadt\\_waerme?ConsentReferrer=https%3A%2F%2Fwww.bing.com%2F](https://www.swhd.de/bahnstadt_waerme?ConsentReferrer=https%3A%2F%2Fwww.bing.com%2F), zuletzt aktualisiert am 17.12.2023.

Stadtwerke München GmbH (2023): Ökostrom und Ökowärme Unsere Anlagen für erneuerbare Energie. Hg. v. Stadtwerke München GmbH. Online verfügbar unter <https://www.swm.de/energiewende/oekostrom-erzeugung>, zuletzt geprüft am 17.12.2023.

Tauber, Carsten (2011): Online-Archiv des alten Flughafen München Riem. Geschichte des Flughafen München-Riem. Hg. v. Privat organisiertes Online-Archiv des Flughafen München in Riem. Online verfügbar unter <https://flughafen-muenchen-riem.de/>, zuletzt geprüft am 17.12.2023.

Technische Universität München (2021): TUM.Mobility. Strategien zur nachhaltigen Mobilität an der Technischen Universität München im Rahmen der TUM AGENDA 2030. München. Online verfügbar unter <https://media-tum.ub.tum.de/doc/1585113/1585113.pdf>, zuletzt geprüft am 17.12.2023.

Umweltbundesamt (2019): Modellversuch Flächenzertifikatehandel. Abschlußbericht. Hg. v. Umweltbundesamt. Dessau-Roßlau. Online verfügbar unter [https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/1410/publikationen/2019-10-02\\_texte\\_116-2019\\_modellversuch-flaechenzertifikatehandel.pdf](https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/1410/publikationen/2019-10-02_texte_116-2019_modellversuch-flaechenzertifikatehandel.pdf), zuletzt aktualisiert am 17.12.2023.

Umweltbundesamt (2020): Flächenrecycling und Innenentwicklung. Hg. v. Umweltbundesamt. Dessau-Roßlau. Online verfügbar unter <https://www.umweltbundesamt.de/themen/boden-landwirtschaft/flaechensparen-boeden-landschaften-erhalten/flaechenrecycling-innenentwicklung#brachen-nutzen-grune-wiesen-schonem>, zuletzt aktualisiert am 07.07.2022, zuletzt geprüft am 17.12.2023.

Umweltbundesamt (2021): Energieverbrauch nach Energieträgern und Sektoren. Hg. v. Umweltbundesamt. Online verfügbar unter <https://www.umweltbundesamt.de/daten/energie/energieverbrauch-nach-energetraegern-sektoren#allgemeine-entwicklung-und-einflussfaktoren>, zuletzt geprüft am 07.07.2022.

Umweltbundesamt (2022): Energieverbrauch für fossile und erneuerbare Wärme. Hg. v. Umweltbundesamt. Online verfügbar unter <https://www.umweltbundesamt.de/daten/energie/energieverbrauch-fuer-fossile-erneuerbare-waerme#warmeverbrauch-und-erzeugung-nach-sektoren>, zuletzt aktualisiert am 07.07.2022, zuletzt geprüft am 17.12.2023.

Umweltbundesamt (2022): Nachhaltiges Regenwassermanagement. Was tun mit dem Regenwasser? Hg. v. Umweltbundesamt GmbH. Wien. Online verfügbar unter <https://www.klimawandelanpassung.at/newsletter/kwa-nl21/kwa-nachh-regenwassermanagement>, zuletzt aktualisiert am 17.02.2022, zuletzt geprüft am 06.04.2023.

Umweltbundesamt (2023): Energie. Hg. v. Umweltbundesamt. Dessau-Roßlau. Online verfügbar unter <https://www.umweltbundesamt.de/daten/energie>, zuletzt aktualisiert am 07.07.2022, zuletzt geprüft am 17.12.2023.

UNITED NATIONS (1996): United Nations Conference on Human Settlements. Habitat II. Istanbul (A/CONF.165/14). Online verfügbar unter <https://documents-dds-ny.un.org/doc/UNDOC/GEN/G96/025/00/PDF/G9602500.pdf?OpenElement>, zuletzt aktualisiert am 15.01.2023, zuletzt geprüft am 17.12.2023.

United Nations World Commission on Environment; Development (1987): Our Common Future. Hg. v. UNITED NATIONS. Online verfügbar unter [https://en.wikisource.org/wiki/Brundtland\\_Report](https://en.wikisource.org/wiki/Brundtland_Report), zuletzt geprüft am 17.12.2023.

Vallée, Dirk; Engel, Barbara; Vogt, Walter (Hg.) (2021): Stadtverkehrsplanung Band 3. Berlin, Heidelberg: Springer Berlin Heidelberg. Online verfügbar unter <https://doi.org/10.1007/978-3-662-59697-5>, zuletzt geprüft am 17.12.2023.

Verband Region Stuttgart, Körperschaft des öffentlichen Rechts (2009): Regionalplan 2009. Raumnutzungskarte. Stuttgart. Online verfügbar unter <http://webgis.region-stuttgart.org/web/regionalplan/>, zuletzt geprüft am 09.07.2023.

Verband Region Stuttgart, Körperschaft des öffentlichen Rechts (2009): Regionalplan. Stuttgart. Online verfügbar unter [https://www.region-stuttgart.org/fileadmin/Verband\\_Region\\_Stuttgart/Planung/Dokumente/regionalplan\\_2009\\_text.pdf](https://www.region-stuttgart.org/fileadmin/Verband_Region_Stuttgart/Planung/Dokumente/regionalplan_2009_text.pdf), zuletzt geprüft am 08.07.2023.

Verband Region Stuttgart, Körperschaft des öffentlichen Rechts (2018): Regionalverkehrsplan Region Stuttgart. Verband Region Stuttgart. Online verfügbar unter [https://www.region-stuttgart.org/fileadmin/Verband\\_Region\\_Stuttgart/Verkehr/Dokumente/1\\_RVP\\_Textteil\\_180718.pdf](https://www.region-stuttgart.org/fileadmin/Verband_Region_Stuttgart/Verkehr/Dokumente/1_RVP_Textteil_180718.pdf), zuletzt geprüft am 17.12.2023.

Verband Region Stuttgart, Körperschaft des öffentlichen Rechts (2023): Region in Zahlen. Stuttgart. Online verfügbar unter <https://www.region-stuttgart.org/de/verband/region-in-zahlen/>, zuletzt aktualisiert am 16.10.2023, zuletzt geprüft am 17.12.2023.

Weeber+Partner ("o. J."): Bürgerbeteiligung Scharnhäuser Park Ostfildern. Hg. v. Institut für Stadtplanung und Sozialforschung. Stuttgart. Online verfügbar unter [https://www.weeberpartner.de/files/520\\_Ostfildern\\_ScharnhäuserPark\\_Plakate.pdf](https://www.weeberpartner.de/files/520_Ostfildern_ScharnhäuserPark_Plakate.pdf), zuletzt aktualisiert am 14.07.2023, zuletzt geprüft am 17.12.2023.

Westphal, Christiane (2008): Dichte und Schrumpfung. Kriterien zur Bestimmung angemessener Dichten in Wohnquartieren schrumpfender Städte aus Sicht der stadttechnischen Infrastruktur. Zugl.: Dortmund, Techn. Univ., Diss., 2007. Dresden: Leibniz-Inst. für Ökologische Raumentwicklung Eigenverl. (IÖR-Schriften, 49). Online verfügbar unter [www.gbv.de/dms/zbw/586008403.pdf](http://www.gbv.de/dms/zbw/586008403.pdf), zuletzt geprüft am 17.12.2023.

### 6.3. Rechtliche Grundlagen

Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG), in der Fassung vom 27.12.1993; zuletzt geändert am 26.07.2023

Baugesetzbuch (BauGB), in den Fassungen vom 08.12.1986 bis 03.11.2017; zuletzt geändert am 20.12.2023

Baunutzungsverordnung (BauNVO), in den Fassungen vom 23.01.1990 bis 21.11.2017; zuletzt geändert am 03.07.2023

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), in der Fassung vom 02.01.2002; zuletzt geändert am 11.12.2023

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), in den Fassungen vom 12.07.1999 und 09.07.2021

Delegationsverordnung der Landesregierung Baden-Württemberg zur Erhebung von Parkgebühren (ParkgebVO), in der Fassung vom 14.07.2021

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung – GemO), in der Fassung vom 24.07.2000; zuletzt geändert am 27.06.2023

Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG), in der Fassung vom 23.06.2015; zuletzt geändert am 07.02.2023,

Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (WPG), in der Fassung vom 20.12.2023

Gesetz über die Dialogische Bürgerbeteiligung (Dialogische-Bürgerbeteiligungs-Gesetz – DBG), in der Fassung vom 04.02.2021

Gesetz über die Eigenbetriebe der Gemeinden (Eigenbetriebengesetz – EigBW), in der Fassung vom 08.01.1992; zuletzt geändert am 17.06.2020

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG), in der Fassung vom 29.07.2009; zuletzt geändert am 08.12.2022

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG), in der Fassung vom 31.07.2009; zuletzt geändert am 03.07.2023

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG), in der Fassung von 17.03.1998; zuletzt geändert am 25.02.2021

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG), in der Fassung vom 17.05.2013; zuletzt geändert am 26.07.2023

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), in den Fassungen vom 12.02.1990 bis 18.03.2021; zuletzt geändert am 04.12.2023

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG), in der Fassung vom 08.08.2020; zuletzt geändert am 16.10.2023

Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland in der Fassung vom 23.05.1949, zuletzt geändert am 19.12.2022

Klimaschutz- und Klimaanpassungsgesetz Baden-Württemberg (Klima-BW). In der Fassung vom 01.02.2023

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO), in der Fassung vom 08.08.1995; zuletzt geändert am 13.06.2023

Personenbeförderungsgesetz (PBefG), in der Fassung vom 08.08.1990; zuletzt geändert am 02.03.2023

Planzeichenverordnung (PlanZV), in der Fassung vom 18.12.1990; zuletzt geändert am 14.06.2021

Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB, für Baden-Württemberg, in der Fassung vom 15.02.2017

Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013), in der Fassung vom 31.01.2013

Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06), Ausgabe 2006

Straßenverkehrs-Ordnung (StVO), in der Fassung vom 06.03.2013; zuletzt geändert am 07.02.2023

Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG), in der Fassung vom 11.05.1992; zuletzt geändert am 02.07.2023

Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (Vergabeverordnung - VgV), in der Fassung vom 12.04.2016; zuletzt geändert am 17.08.2023

Verordnung des Umweltministeriums über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO), in der Fassung vom 19.12.2010; zuletzt geändert am 21.12.2021

Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung - ErsatzbaustoffV), in der Fassung vom 09.07.2021; zuletzt geändert am 13.07.2023

Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG), in der Fassung vom 23.01.2003; zuletzt geändert am 04.12.2023

Verwaltungsverfahrensgesetz für Baden-Württemberg (LVwVfG), in der Fassung vom 21.06.1977; zuletzt geändert am 04.02.2021

Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG), in der Fassung vom 03.12.2013; zuletzt geändert am 07.02.2023

## 6.4. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Titelbild - 3-D Simulation Scharnhäuser Park, Stadt Ostfildern 2020 .....	
Abbildung 2:	Schwarzplan Südlicher Bereich Region Stuttgart, Eigene Darstellung 2020 .....	19
Abbildung 3:	Schwarzplan Stadt Ostfildern, Eigene Darstellung 2020 .....	19
Abbildung 4:	Wettbewerbsvorgaben Städtebaulicher Ideenwettbewerb Scharnhäuser Park, Eigene Darstellung 2020 .....	23
Abbildung 5:	Scharnhäuser Park „Baublock“ .....	26
Abbildung 6:	Scharnhäuser Park „Stadt der kurzen Wege“, Eigene Darstellung 2020 .....	26
Abbildung 7:	Ausgewählte Maße der Bebauungsdichte nach räumlichen Ebenen .....	47
Abbildung 8:	Übersicht Untersuchungsbereiche, Eigene Darstellung 2017 .....	51
Abbildung 9:	Wettbewerbe / Workshops / Dialogverfahren im Scharnhäuser Park, Eigene Darstellung 2017/2022 .....	95
Abbildung 10:	Auszeichnungen / Preise für Projekte im Scharnhäuser Park, Eigene Darstellung 2020 .....	97
Abbildung 11:	Verkehrskonzept Stadt Ostfildern 1992, letzte Modifikation 2000, .....	
	Eigene Darstellung 2020 .....	106
Abbildung 12:	Hauptverkehrsstraße, Schnitt / Lageplan, Eigene Darstellung 2020 .....	107
Abbildung 13:	Sammelstraße, Schnitt- / Lageplan, Eigene Darstellung 2020 .....	107
Abbildung 14:	Anliegerstraße, Schnitt- / Lageplan, Eigene Darstellung 2020 .....	108
Abbildung 15:	Verkehrskonzept Scharnhäuser Park, Eigene Darstellung 2018 .....	177
Abbildung 16:	Organigramm, Eigene Darstellung 2014 .....	191
Abbildung 17:	Städtebaulicher Konzeptplan Messestadt Riem .....	225
Abbildung 18:	Rahmenplanung Bahnstadt Fortschreibung .....	236

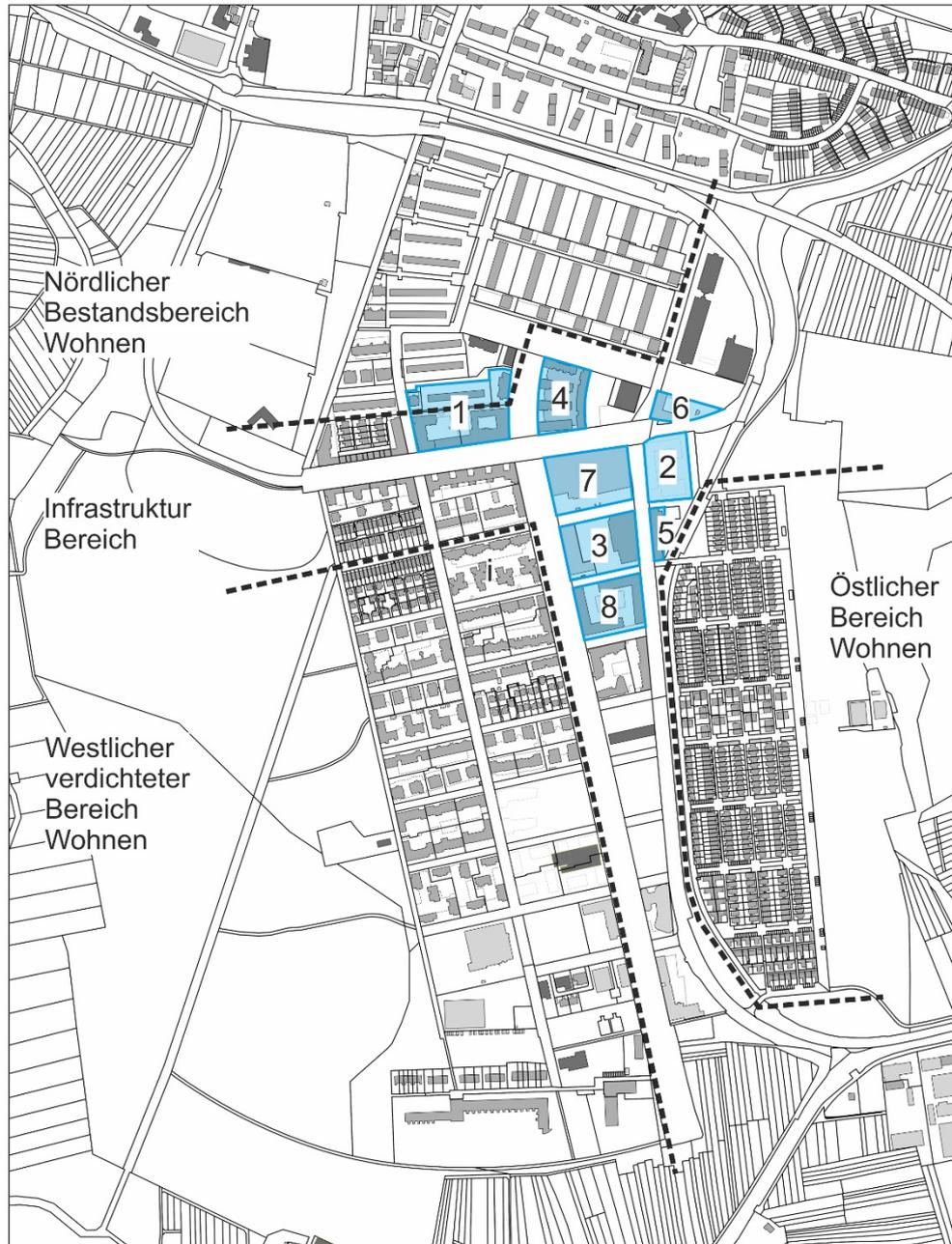
## 6.5. Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Maß der baulichen Nutzung: Bebauungsplan versus realisiert bauliche Nutzung, Eigene Zusammenfassung .....	52
Tabelle 2:	Einschätzung der baulichen Dichte .....	59
Tabelle 3:	Persönliche Wohnzufriedenheit .....	60
Tabelle 4:	Bedeutung der Größe der privaten Freiflächen .....	62
Tabelle 5:	Zufriedenheit mit der Gestaltung der eigenen Freiflächen .....	63
Tabelle 6:	Bewertung der Lebensqualität in der eigenen Wohnstraße .....	66
Tabelle 7:	Zufriedenheit mit der Gestaltung der gemeinschaftlichen Freiflächen .	67
Tabelle 8:	Einschätzung der Mischung Gebäude / Freiflächen in der eigenen Wohnstraße .....	68
Tabelle 9:	Qualitative Wertung der öffentlichen Räume .....	69
Tabelle 10:	Bewertung der Lebensqualität im Scharnhauser Park .....	71
Tabelle 11:	Einschätzung der Mischung Gebäude / Freiflächen im Scharnhauser Park .....	72
Tabelle 12:	Planungsrechtliche Möglichkeiten zur Realisierung von Zwischennutzungen .....	118
Tabelle 13:	Übersicht instrumentalisierte Zwischennutzung, Eigene Darstellung 2018 .....	127
Tabelle 14:	Übersicht determinierte Zwischennutzung, Eigene Darstellung 2018 .....	129
Tabelle 15:	Übersicht ungeplante Zwischennutzung, Eigene Darstellung 2018 .....	131

## 7. Anhänge

### 7.1. Anhang „Nutzungsmischung im Scharnhäuser Park“

#### Untersuchungsbereiche Scharnhäuser Park



Eigene Darstellung, 2018

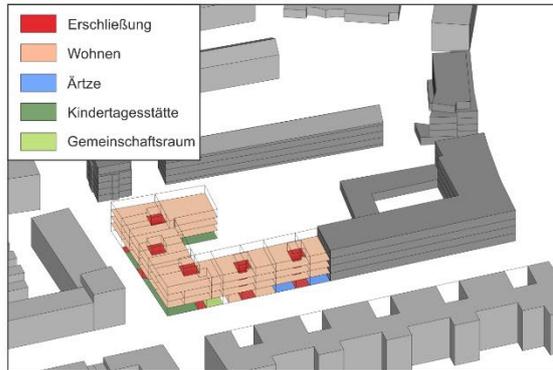
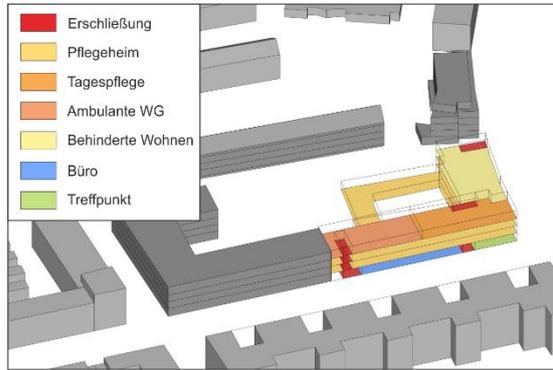
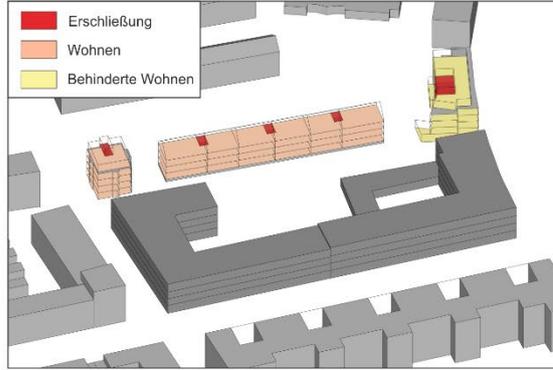
# Nutzungsmischung Scharnhäuser Park (1)

Städtebauliche Kennzahlen (realisiert):

GRZ: 0,64  
 GFZ: 1,42  
 Gebietskategorie: WA, MI

Nutzungen (realisiert):

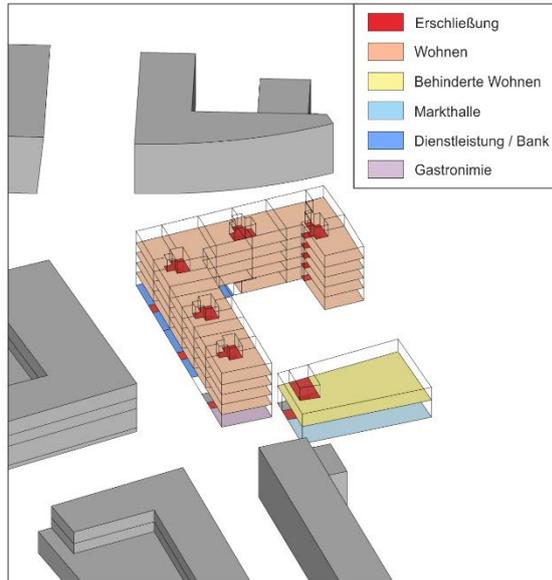
Wohnen	75	Behinderte Wohnen	42
Pflegeheim	73	Büro / Dienstleistung	2
Tagespflege	1	KITA	1
Ambulante WG	8	Sonstige	2



## Nutzungsmischung Scharnhäuser Park (2)

Städtebauliche Kennzahlen (realisiert):  
 GRZ: 0,78  
 GFZ: 1,44  
 Gebietskategorie: MI

Nutzungen (realisiert):  
 Wohnen 52  
 Behinderte Wohnen 12  
 Geschäfte / Café 5  
 Dienstleistungen 3



Eigene Darstellung, 2018

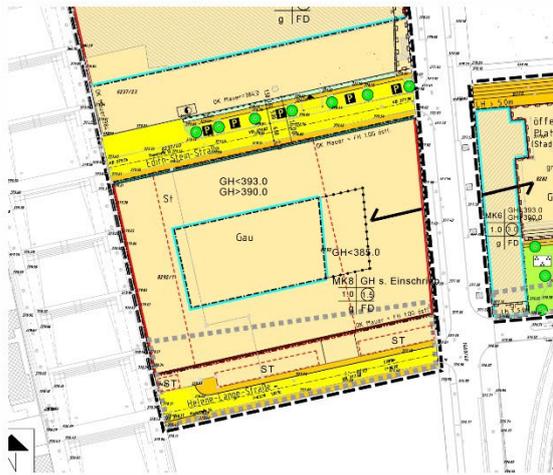
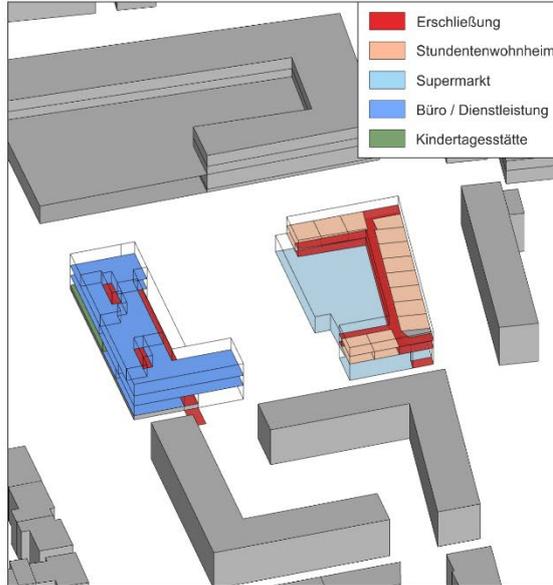
# Nutzungsmischung Scharnhäuser Park (3)

Städtebauliche Kennzahlen (realisiert):

GRZ: 0,93  
GFZ: 1,22  
Gebietskategorie: MK

Nutzungen (realisiert):

Studentenwohnheim	64 (1x4er WG, 10x6er WG)
Supermarkt	1
KITA	1
Büro / Dienstleistung	10



Bebauungsplan  
„Scharnhäuser Park Teil 4-2“ (2006)

Eigene Darstellung, 2018

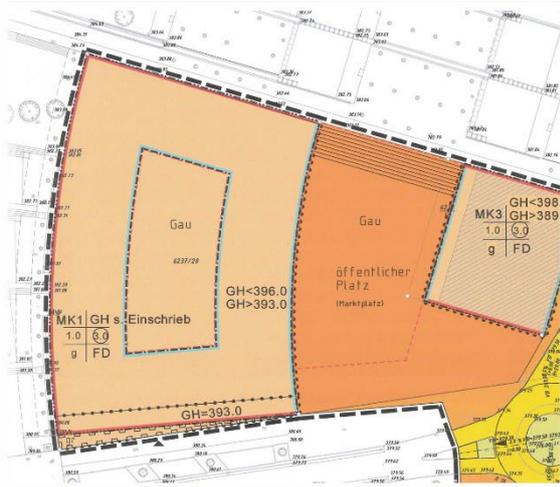
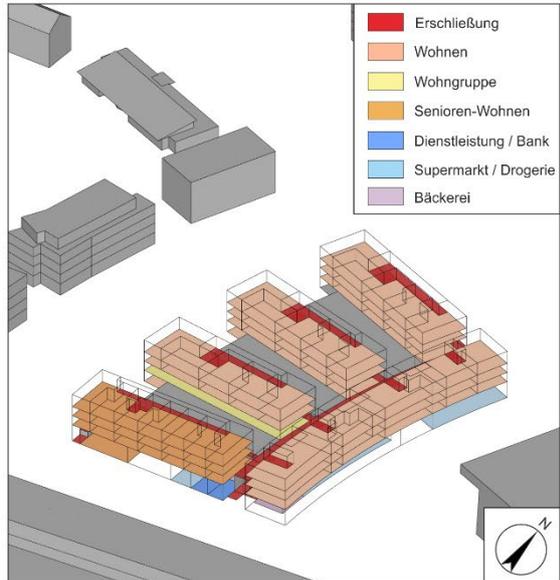
## Nutzungsmischung Scharnhäuser Park (4)

Städtebauliche Kennzahlen (realisiert):

GRZ: 0,98  
GFZ: 2,59  
Gebietskategorie: MK

Nutzungen (realisiert):

Wohnen	62	Drogeriemarkt	1
Seniorenwohnen	21	Bäckerei	1
Wohngruppe	2	Büro	1
Supermarkt	1	Sonstige	1



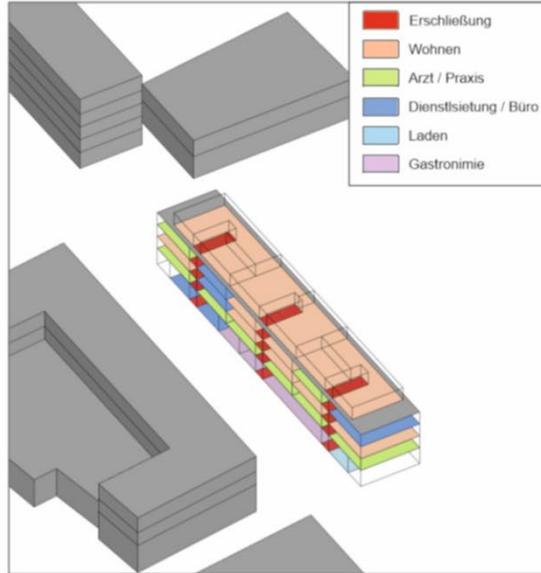
Bebauungsplan  
„Scharnhäuser Park Teil 4-2“ (2006)

Eigene Darstellung, 2018

# Nutzungsmischung Scharnhäuser Park (5)

Städtebauliche Kennzahlen (realisiert):  
 GRZ: 0,99  
 GFZ: 1,87  
 Gebietskategorie: MK

Nutzungen (realisiert):			
Wohnen	17	Laden	1
Arzt / Praxis	6		
Büro / Dienstleistung	6		
Restaurant / Bar	3		



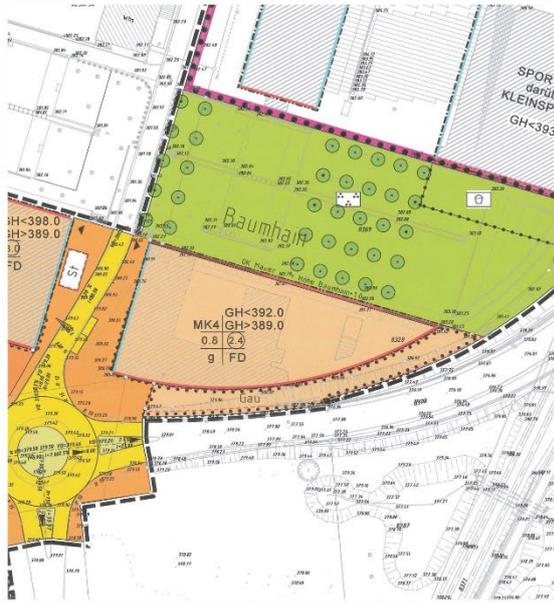
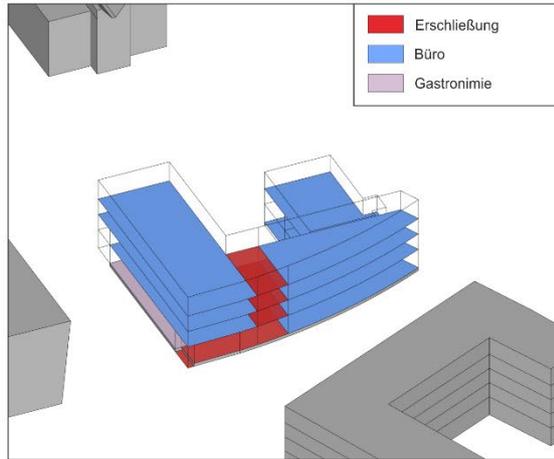
Bebauungsplan  
 „Scharnhäuser Park Teil 4-2“ (2006)

Eigene Darstellung, 2018

# Nutzungsmischung Scharnhäuser Park (6)

Städtebauliche Kennzahlen (realisiert):  
 GRZ: 0,63  
 GFZ: 1,23  
 Gebietskategorie: MK

Nutzungen (realisiert):  
 Büro 2  
 Restaurant 1



Bebauungsplan  
 „Scharnhäuser Park Teil 4-2“ (2006)

Eigene Darstellung, 2018

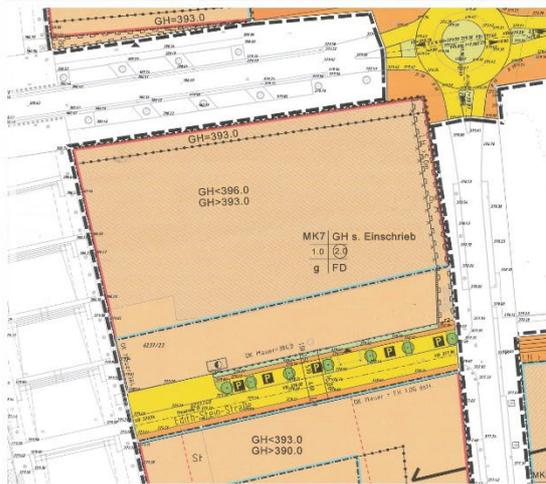
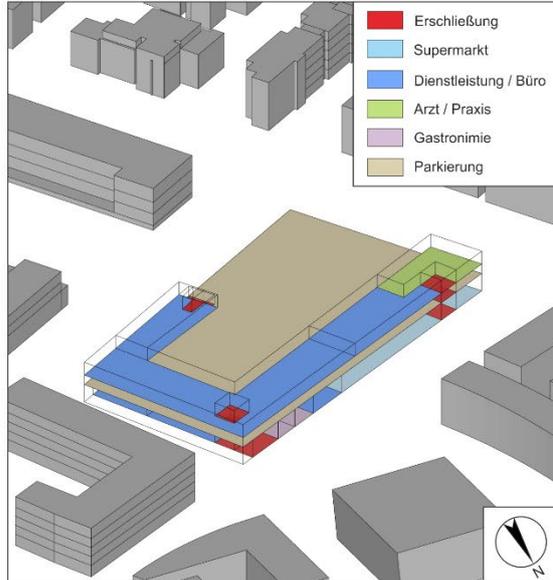
# Nutzungsmischung Scharnhäuser Park (7)

Städtebauliche Kennzahlen (realisiert):

GRZ: 0,98  
GFZ: 1,37  
Gebietskategorie: MK

Nutzungen (realisiert):

Supermarkt	1
Arzt / Praxis	1
Bank / Dienstleistungen	5
Bäckerei / Imbiss	2

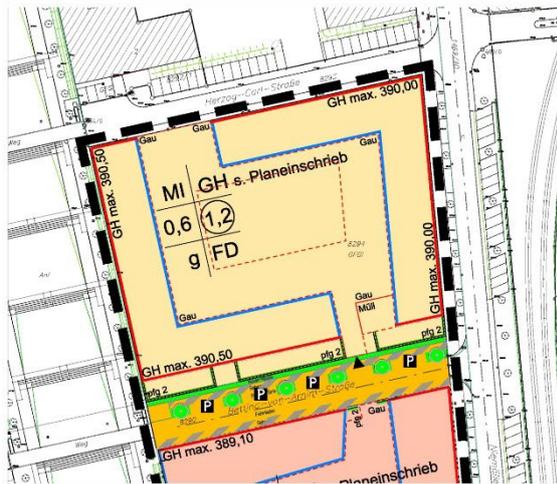
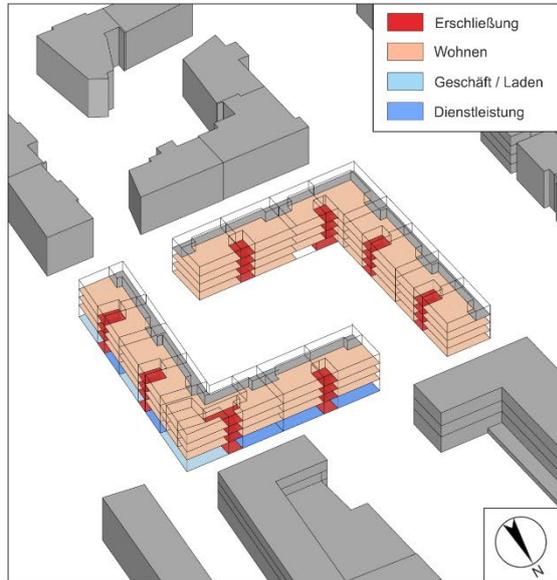


Bebauungsplan  
„Scharnhäuser Park Teil 4-2“ (2006)

## Nutzungsmischung Scharnhäuser Park (8)

Städtebauliche Kennzahlen (realisiert):  
 GRZ: 0,80  
 GFZ: 1,62  
 Gebietskategorie: MI

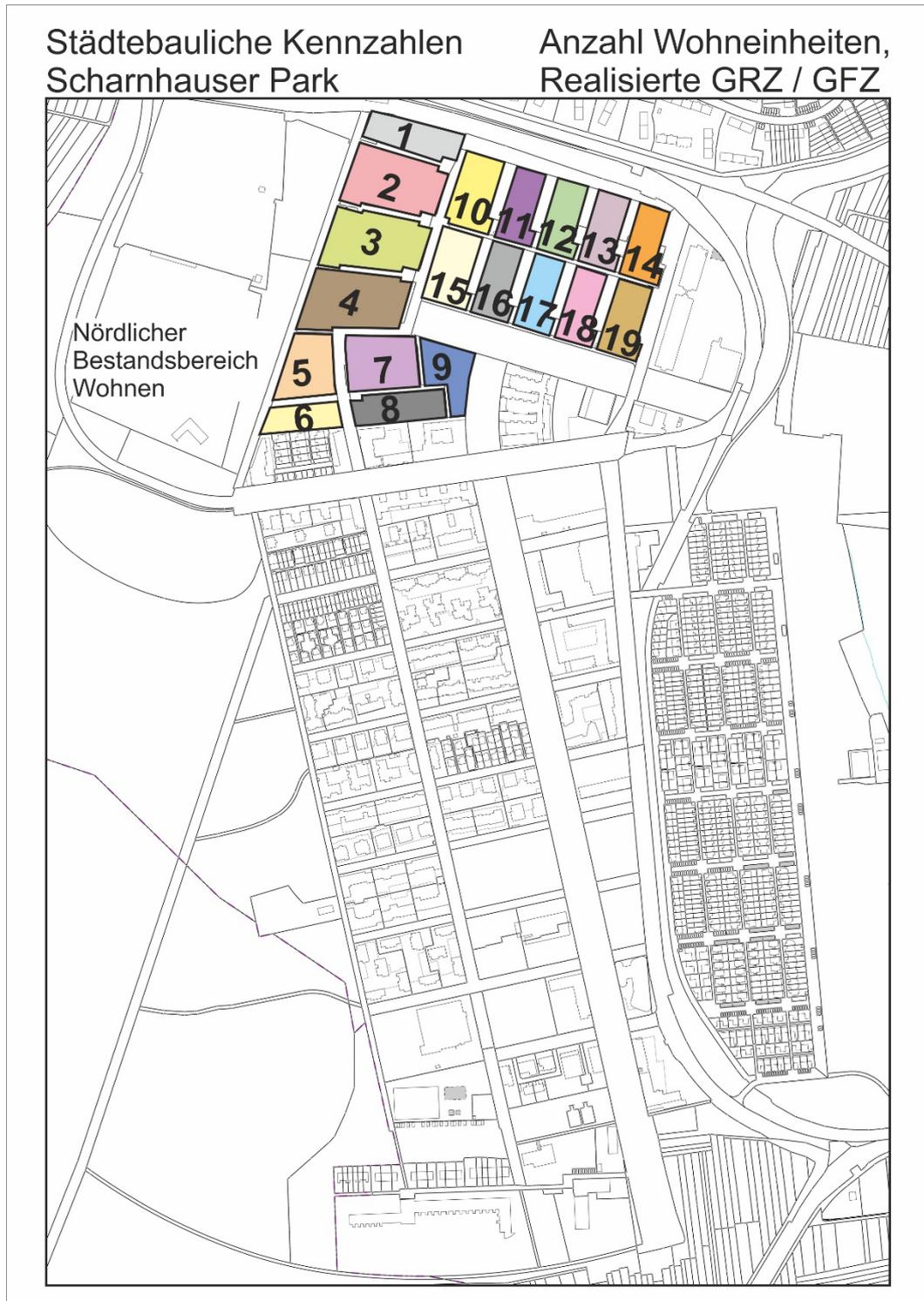
Nutzungen (realisiert):  
 Wohnen 92  
 Geschäft / Laden 3  
 Dienstleistung 5



Bebauungsplan  
 „Scharnhäuser Park Teil 9-1“ (2012)

## 7.2. Anhang „Städtebauliche Kennzahlen im Scharnhäuser Park“

### Städtebauliche Kennzahlen Scharnhäuser Park



Eigene Darstellung 2015, 2018, 2023

**Scharnhäuser Park  
Nördlicher Bereich**

	Block 1	Block 2	Block 3	Block 4	Block 5	Block 6	Block 7	Block 8	Block 9	Block 10
1-Zi.-Wohnung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8
2-Zi.-Wohnung	1	2	9	7	7	0	0	0	0	0
3-Zi.-Wohnung	18	33	30	36	27	2	20	10	0	30
4-Zi.-Wohnung	12	21	20	22	28	24	16	8	0	10
5-Zi.-Wohnung	6	13	12	14	2	5	12	6	0	0
6-Zi.-Wohnung	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Durchschnittliche Wohnfläche m²	-	79,6	71,4	-	77,9	109,1	-	-	-	-
<b>WE gesamt</b>	<b>37</b>	<b>69</b>	<b>71</b>	<b>79</b>	<b>64</b>	<b>32</b>	<b>48</b>	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>48</b>

GR (tatsächlich vorhanden in m²)	2.027	3.566	3.568	4.115	3.074	2.122	2.219	1.608	1.667	2.073
<b>GR (Dezimalwert)</b>	<b>0,49</b>	<b>0,49</b>	<b>0,47</b>	<b>0,52</b>	<b>0,68</b>	<b>0,76</b>	<b>0,40</b>	<b>0,43</b>	<b>0,44</b>	<b>0,48</b>

GF (tatsächlich vorhanden in m²)	3.381	5.985	5.965	6.657	5.428	3.489	4.278	2.777	3.089	5.257
<b>GF (Dezimalwert)</b>	<b>0,82</b>	<b>0,82</b>	<b>0,79</b>	<b>0,85</b>	<b>1,21</b>	<b>1,24</b>	<b>0,77</b>	<b>0,74</b>	<b>0,81</b>	<b>1,21</b>

	Block 11	Block 12	Block 13	Block 14	Block 15	Block 16	Block 17	Block 18	Block 19
1-Zi.-Wohnung	8	8	2	2	0	0	0	8	8
2-Zi.-Wohnung	0	0	12	19	6	6	9	10	10
3-Zi.-Wohnung	30	30	29	26	27	26	26	22	22
4-Zi.-Wohnung	10	10	8	10	9	10	8	10	10
5-Zi.-Wohnung	0	0	1	0	0	0	0	0	0
6-Zi.-Wohnung	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Durchschnittliche Wohnfläche m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>WE gesamt</b>	<b>48</b>	<b>48</b>	<b>52</b>	<b>57</b>	<b>42</b>	<b>42</b>	<b>43</b>	<b>50</b>	<b>50</b>

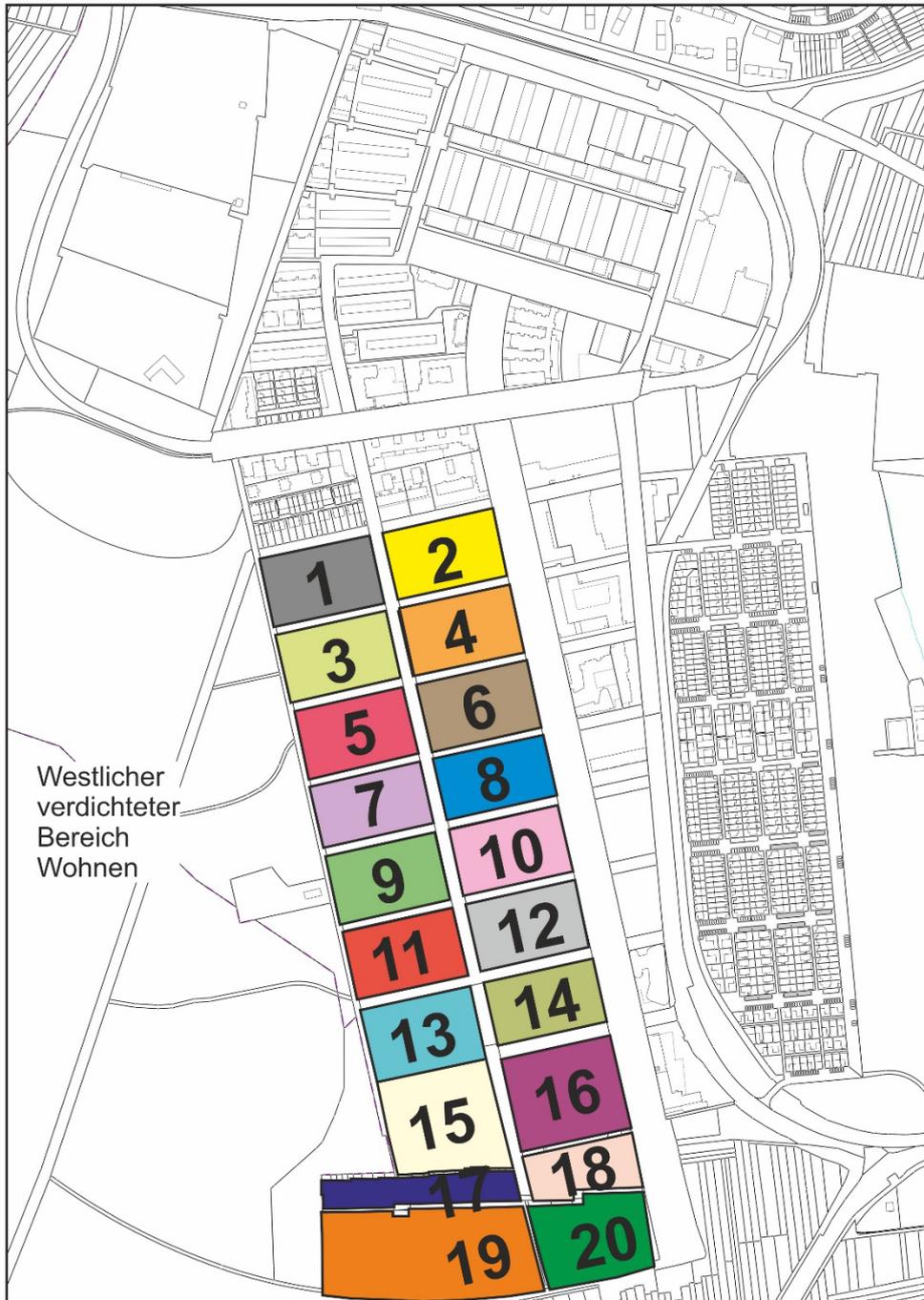
GR (tatsächlich vorhanden in m²)	2.450	2.468	2.289	2.654	2.047	2.522	2.280	2.335	2.548
<b>GR (Dezimalwert)</b>	<b>0,52</b>	<b>0,53</b>	<b>0,50</b>	<b>0,46</b>	<b>0,46</b>	<b>0,54</b>	<b>0,49</b>	<b>0,50</b>	<b>0,51</b>

GF (tatsächlich vorhanden in m²)	5.243	5.243	5.453	5.574	5.296	5.209	5.127	5.277	5.219
<b>GF (Dezimalwert)</b>	<b>1,13</b>	<b>1,12</b>	<b>1,19</b>	<b>0,97</b>	<b>1,19</b>	<b>1,11</b>	<b>1,10</b>	<b>1,13</b>	<b>1,04</b>

Eigene Darstellung 2015, 2018, 2023

# Städtebauliche Kennzahlen Scharnhäuser Park

# Anzahl Wohneinheiten, Realisierte GRZ / GFZ



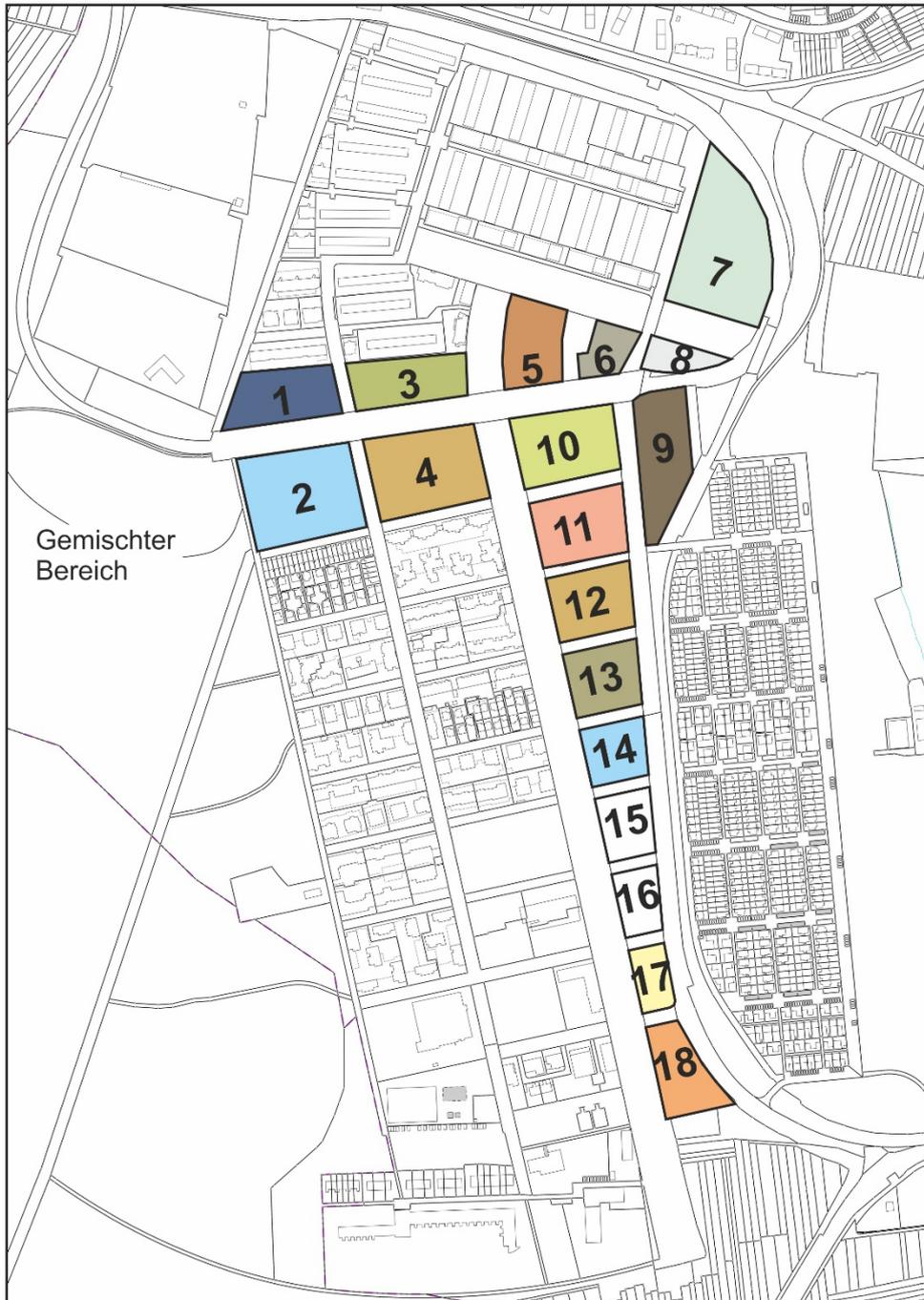
Eigene Darstellung 2015, 2018, 2023

**Scharnhäuser Park**  
**Wohnbebauung**

	*									
	Block 1	Block 2	Block 3	Block 4	Block 5	Block 6	Block 7	Block 8	Block 9	Block 10
1-Zi.-Wohnung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2-Zi.-Wohnung	0	2	7	10	20	3	2	4	1	27
3-Zi.-Wohnung	0	64	40	60	45	9	29	43	52	69
4-Zi.-Wohnung	4	41	55	49	48	37	56	47	62	48
5-Zi.-Wohnung	41	3	15	7	0	4	11	16	7	0
6-Zi.-Wohnung	9	0	1	0	0	11	2	0	0	0
Durchschnittliche Wohnfläche m <sup>2</sup>	160	86,4	94,5	92	90,6	111,5	-	89,4	96,4	89
<b>WE gesamt</b>	<b>54</b>	<b>110</b>	<b>118</b>	<b>126</b>	<b>113</b>	<b>64</b>	<b>100</b>	<b>110</b>	<b>122</b>	<b>144</b>
GR (tatsächlich vorhanden in m <sup>2</sup> )	5.008	6.360	6.607	5.860	6.681	5.607	5.853	3.008	7.005	7.584
<b>GR (Dezimalwert)</b>	<b>0,55</b>	<b>0,70</b>	<b>0,72</b>	<b>0,76</b>	<b>0,73</b>	<b>0,61</b>	<b>0,71</b>	<b>0,75</b>	<b>0,77</b>	<b>0,83</b>
GF (tatsächlich vorhanden in m <sup>2</sup> )	7.334	10.700	12.289	11.771	12.522	9.966	12.278	12.505	14.599	13.000
<b>GF (Dezimalwert)</b>	<b>0,80</b>	<b>1,17</b>	<b>1,33</b>	<b>1,52</b>	<b>1,37</b>	<b>1,09</b>	<b>1,49</b>	<b>1,51</b>	<b>1,60</b>	<b>1,42</b>
	<b>Block 11 Block 12 Block 13 Block 14 Block 15 Block 16 Block 17 Block 18 Block 19 Block 20</b>									
1-Zi.-Wohnung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2-Zi.-Wohnung	17	8	0	0	0	2	0	0	9	0
3-Zi.-Wohnung	38	42	0	1	0	1	3	0	23	4
4-Zi.-Wohnung	47	24	0	0	0	1	8	0	8	3
5-Zi.-Wohnung	2	26	0	0	0	1	6	0	3	2
6-Zi.-Wohnung	0	4	0	0	0	0	10	0	0	0
Durchschnittliche Wohnfläche m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	108	157,3	-	-	-
<b>WE gesamt</b>	<b>104</b>	<b>104</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>27</b>	<b>0</b>	<b>43</b>	<b>9</b>
GR (tatsächlich vorhanden in m <sup>2</sup> )	5.943	5.910	6.459	2.809	8.268	7.387	2.384	2.181	5.062	1.692
<b>GR (Dezimalwert)</b>	<b>0,64</b>	<b>0,64</b>	<b>0,64</b>	<b>0,88</b>	<b>0,79</b>	<b>0,66</b>	<b>0,36</b>	<b>0,33</b>	<b>0,39</b>	<b>0,31</b>
GF (tatsächlich vorhanden in m <sup>2</sup> )	12.484	13.279	9.953	3.694	2.042	6.099	4.515	1.234	6.442	3.044
<b>GF (Dezimalwert)</b>	<b>1,36</b>	<b>1,45</b>	<b>0,99</b>	<b>1,16</b>	<b>0,20</b>	<b>0,54</b>	<b>0,67</b>	<b>0,19</b>	<b>0,49</b>	<b>0,56</b>

\* Block 10: bis März 2018 wurde nur ein Bauantrag für ersten Bauabschnitt (die Hälfte des Baublocks) gestellt.  
Für die Berechnung (GRZ und GFZ) des gesamten Blocks wurden die angegebenen Zahlen des ersten Bauabschnitts verdoppelt.

Eigene Darstellung 2015, 2018, 2023

**Städtebauliche Kennzahlen  
Scharnhäuser Park****Anzahl Wohneinheiten,  
Realisierte GRZ / GFZ**

Eigene Darstellung 2015, 2018, 2023

**Scharnhäuser Park  
Mischgebiet**

	Block 1	Block 2	Block 3	Block 4	Block 5	Block 6	Block 7	Block 8	Block 9	Block 10
1-Zi.-Wohnung	0	0	4	0	14	0	0	0	0	0
2-Zi.-Wohnung	5	6	16	33	39	0	0	0	12	0
3-Zi.-Wohnung	18	19	20	50	38	0	0	0	11	0
4-Zi.-Wohnung	15	59	6	62	11	0	0	0	33	0
5-Zi.-Wohnung	12	30	3	18	0	0	0	0	9	0
6-Zi.-Wohnung	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0
mehr als 6-Zi.			1							
Durchschnittliche Wohnfläche m <sup>2</sup>	-	109,6	-	108,1	-	-	-	-	-	-
<b>WE gesamt</b>	<b>62</b>	<b>114</b>	<b>50</b>	<b>163</b>	<b>102</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>65</b>	<b>0</b>

GR (tatsächlich vorhanden in m <sup>2</sup> )	5.328	8.162	5.130	7.519	5.792	1.086	13.156	1.544	5.789	8.149
<b>GR (Dezimalwert)</b>	<b>0,79</b>	<b>0,68</b>	<b>0,80</b>	<b>0,70</b>	<b>0,98</b>	<b>0,77</b>	<b>0,88</b>	<b>0,63</b>	<b>0,83</b>	<b>0,98</b>

GF (tatsächlich vorhanden in m <sup>2</sup> )	9.637	13.042	11.764	16.725	15.334	4.344	9.079	3.039	10.795	11.394
<b>GF (Dezimalwert)</b>	<b>1,44</b>	<b>1,09</b>	<b>1,84</b>	<b>1,56</b>	<b>2,59</b>	<b>3,09</b>	<b>0,60</b>	<b>1,23</b>	<b>1,55</b>	<b>1,37</b>

	Block 11	Block 12	Block 13	Block 14	Block 15	Block 16	Block 17	Block 18
1-Zi.-Wohnung	0	0	0	0	0	0	0	0
2-Zi.-Wohnung	2	6	19	0	0	0	0	0
3-Zi.-Wohnung	20	29	35	0	0	0	0	0
4-Zi.-Wohnung	0	34	32	0	0	0	0	0
5-Zi.-Wohnung	0	20	1	0	0	0	0	0
6-Zi.-Wohnung	0	4	0	0	0	0	0	0
mehr als 6-Zi.								
Durchschnittliche Wohnfläche m <sup>2</sup>	-	-	93,2	-	-	-	-	-
<b>WE gesamt</b>	<b>22</b>	<b>93</b>	<b>87</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

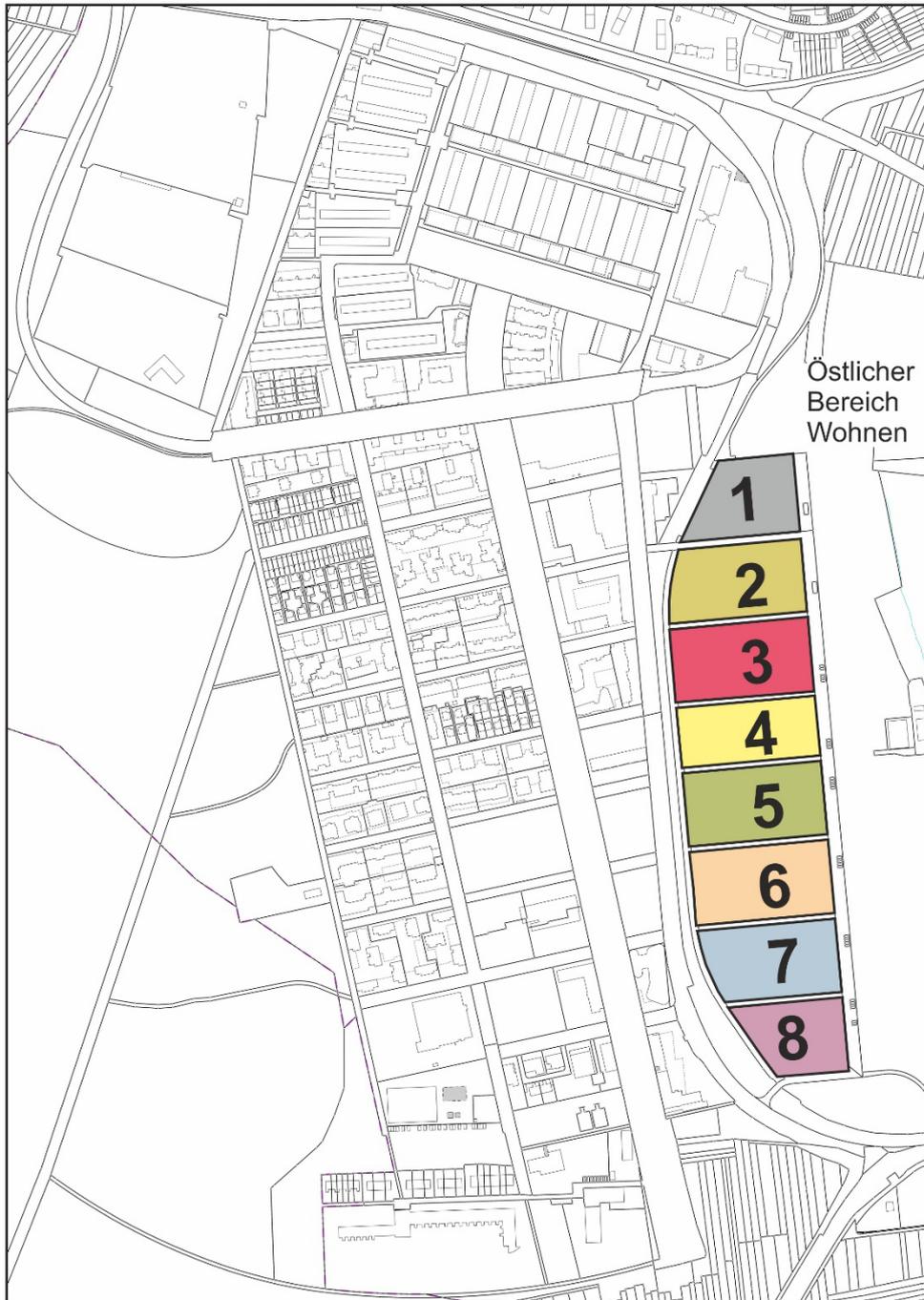
GR (tatsächlich vorhanden in m <sup>2</sup> )	6.898	5.130	5.175	2.074	-	-	2.420	3.848
<b>GR (Dezimalwert)</b>	<b>0,93</b>	<b>0,80</b>	<b>0,93</b>	<b>0,48</b>	-	-	<b>0,97</b>	<b>0,72</b>

GF (tatsächlich vorhanden in m <sup>2</sup> )	9.095	10.406	9.747	1.736	-	-	5.394	5.471
<b>GF (Dezimalwert)</b>	<b>1,22</b>	<b>1,62</b>	<b>1,74</b>	<b>0,40</b>	-	-	<b>2,16</b>	<b>1,03</b>

Eigene Darstellung 2015, 2018, 2023

# Städtebauliche Kennzahlen Scharnhauser Park

# Anzahl Wohneinheiten, Realisierte GRZ / GFZ

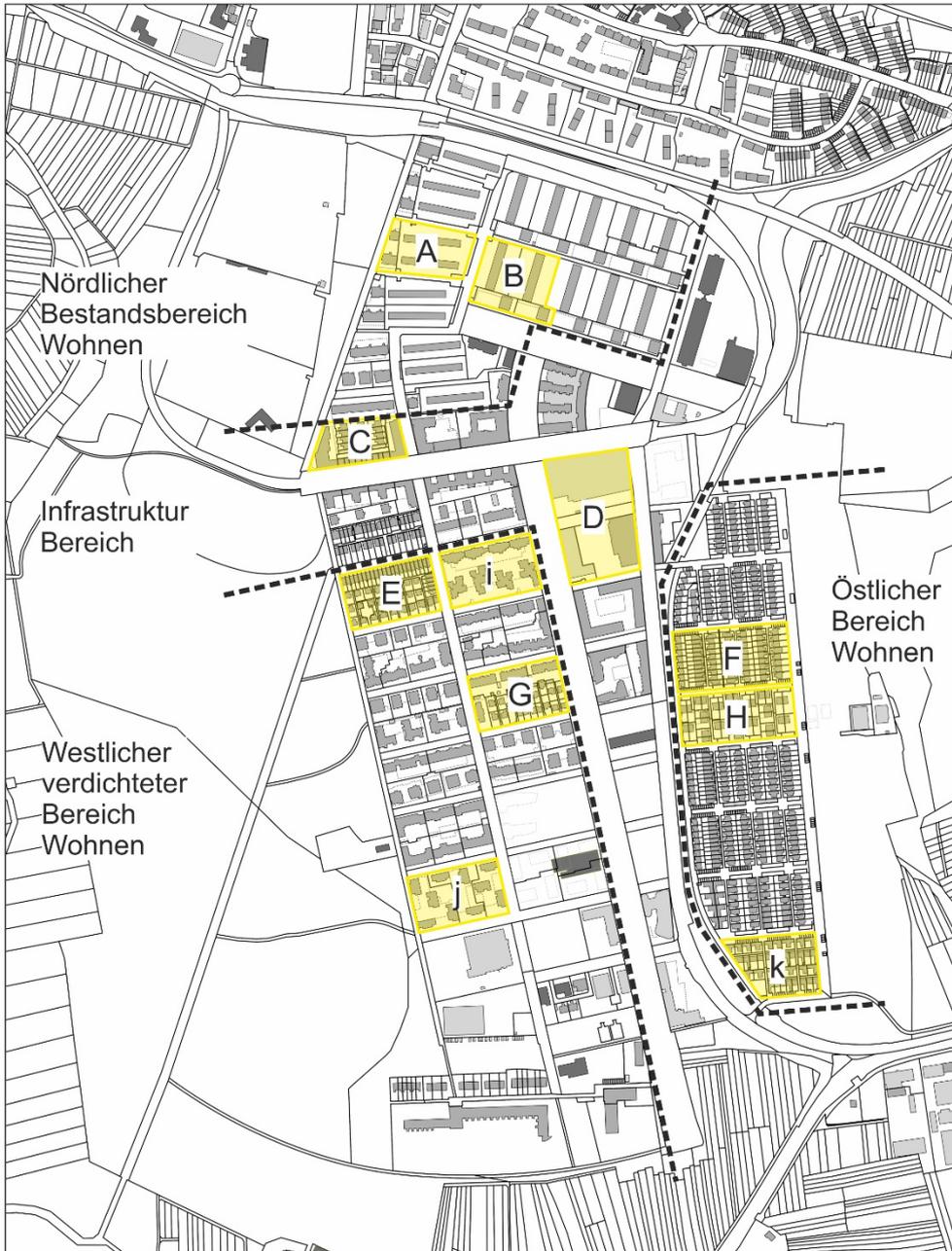


Eigene Darstellung 2015, 2018, 2023

**Scharnhäuser Park**  
**Reihenhausbebauung**

	<b>Block 1</b>	<b>Block 2</b>	<b>Block 3</b>	<b>Block 4</b>	<b>Block 5</b>	<b>Block 6</b>	<b>Block 7</b>	<b>Block 8</b>
1-Zi.-Wohnung	0	0	0	0	0	0	0	0
2-Zi.-Wohnung	0	0	0	0	0	0	0	0
3-Zi.-Wohnung	0	0	0	0	0	0	0	0
4-Zi.-Wohnung	32	12	16	17	10	0	0	8
5-Zi.-Wohnung	5	47	42	0	56	68	26	28
6-Zi.-Wohnung	0	0	8	17	2	0	22	0
Durchschnittliche Wohnfläche m²	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>WE gesamt</b>	<b>37</b>	<b>59</b>	<b>66</b>	<b>34</b>	<b>68</b>	<b>68</b>	<b>48</b>	<b>36</b>
GR (tatsächlich vorhanden in m²)	3.618	5.512	6.979	4.896	6.960	6.701	6.357	4.841
<b>GR (Dezimalwert)</b>	<b>0,53</b>	<b>0,58</b>	<b>0,62</b>	<b>0,53</b>	<b>0,63</b>	<b>0,60</b>	<b>0,62</b>	<b>0,68</b>
GF (tatsächlich vorhanden in m²)	4.524	7.378	8.593	6.082	8.627	8.505	6.881	4.340
<b>GF (Dezimalwert)</b>	<b>0,67</b>	<b>0,70</b>	<b>0,77</b>	<b>0,66</b>	<b>0,78</b>	<b>0,76</b>	<b>0,67</b>	<b>0,61</b>

Eigene Darstellung 2015, 2018, 2023

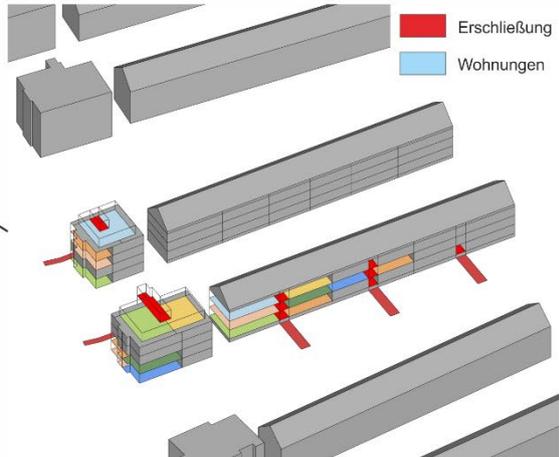
**Städtebauliche Kennzahlen in den Vertiefungsbereichen (Kapitel 3.1.3: Dichte)****Untersuchungsbereiche  
Scharnhäuser Park**

Eigene Darstellung, 2015

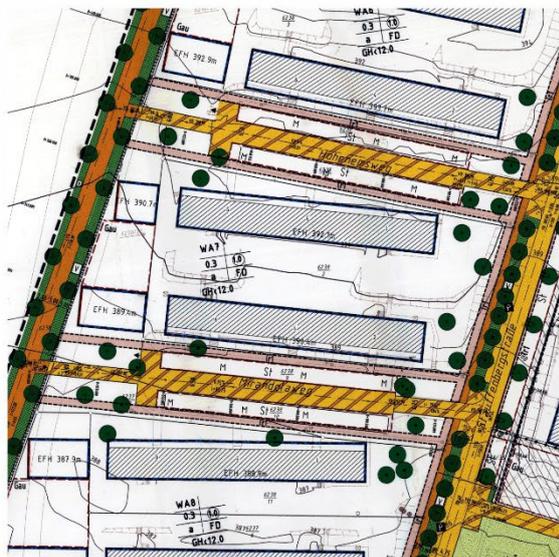
## Ehemalige Offizierswohnungen + Randbebauung Scharnhäuser Park (A)

Städtebauliche Kennzahlen (realisiert):  
GRZ: 0,47  
GFZ: 0,79  
WE: 71 (MFH)

Städtebauliche Kennzahlen (Bebauungsplan):  
GRZ: 0,30  
GFZ: 1,00



Wohntypologie

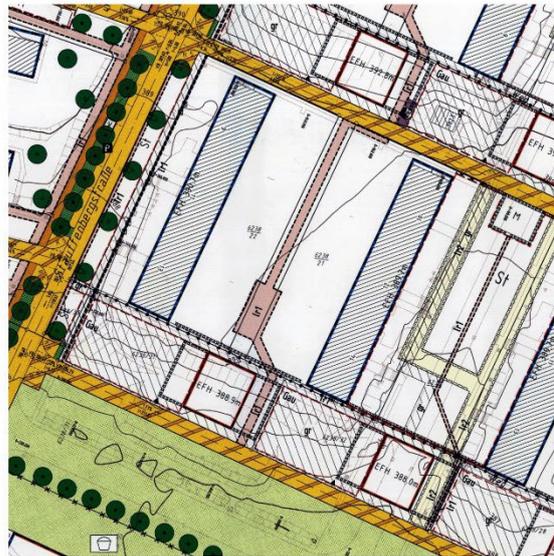
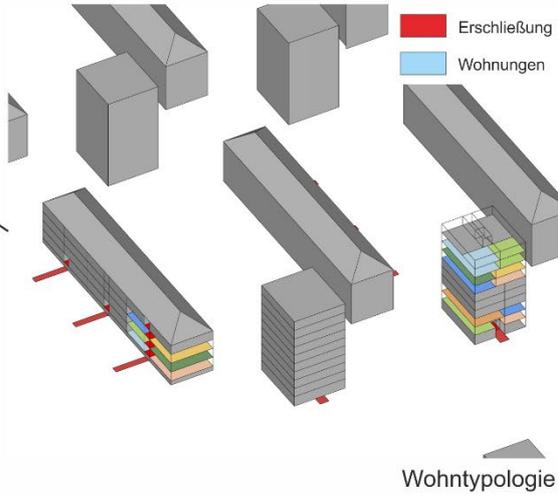


Bebauungsplan  
„Scharnhäuser Park Teil 2-1.Änderung“ (2001)

## Ehemalige Offizierswohnungen + Turmhäuser Scharnhäuser Park (B)

Städtebauliche Kennzahlen (realisiert):  
GRZ: 0,50  
GFZ: 1,15  
WE: 84 (MFH)

Städtebauliche Kennzahlen (Bebauungsplan):  
GRZ: 0,30  
GFZ: 1,00

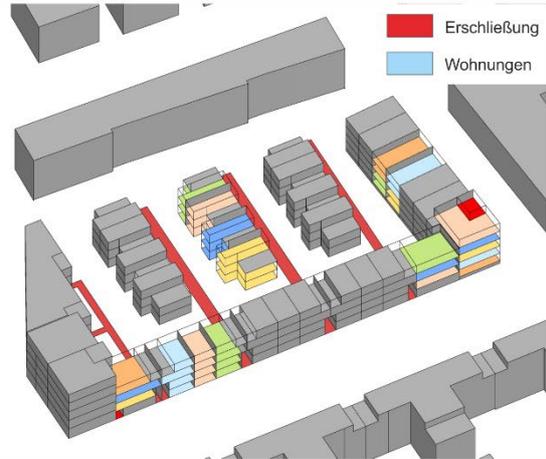


Bebauungsplan  
„Scharnhäuser Park Teil 2-1.Änderung“ (2001)

# Parkside Scharnhäuser Park (C)

Städtebauliche Kennzahlen (realisiert):  
 GRZ: 0,79  
 GFZ: 1,44  
 WE: 62 (RH, MFH)

Städtebauliche Kennzahlen (Bebauungsplan):  
 GRZ: 0,60  
 GFZ: 1,20



Wohntypologie



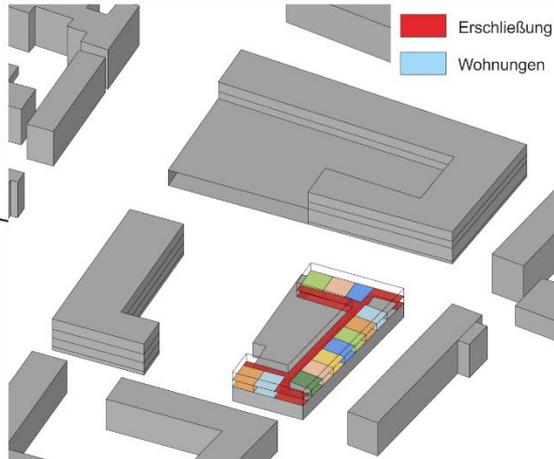
Bebauungsplan  
 „Scharnhäuser Park Teil 14“ (2013)

Eigene Darstellung, 2015

# Einkaufszentrum + Studentenwohnheim Scharnhäuser Park (D)

Städtebauliche Kennzahlen (realisiert):  
 GRZ: 0,98 / 0,93  
 GFZ: 1,37 / 1,22  
 WE: 22 (Wohngemeinschaft)

Städtebauliche Kennzahlen (Bebauungsplan):  
 GRZ: 1,00 / 1,00  
 GFZ: 2,00 / 1,50



Wohntypologie

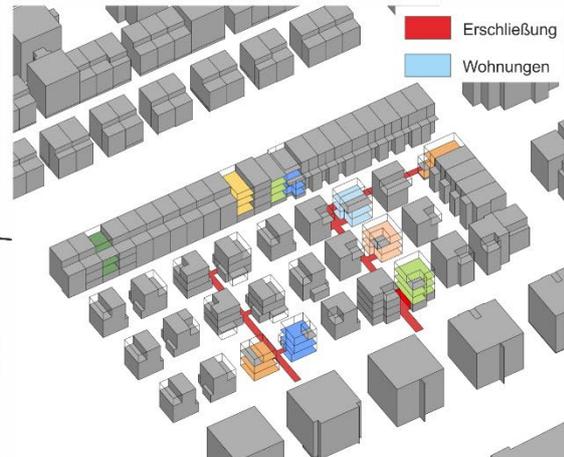


Bebauungsplan  
 „Scharnhäuser Park Teil 14“ (2013)

## Verdichtete Einfamilienhäuser Scharnhäuser Park (E)

Städtebauliche Kennzahlen (realisiert):  
GRZ: 0,55  
GFZ: 0,80  
WE: 54 (EFH, RH)

Städtebauliche Kennzahlen (Bebauungsplan):  
GRZ: 0,40  
GFZ: 1,20



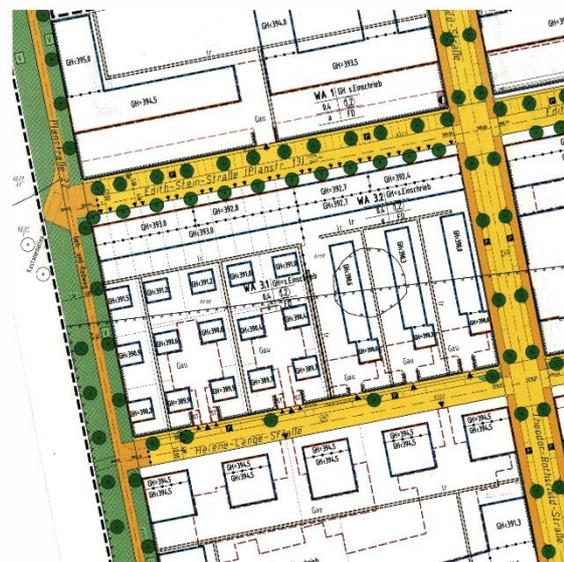
Wohntypologie



Foto: Jansen, Baltmannweiler



Foto: Jansen, Baltmannweiler

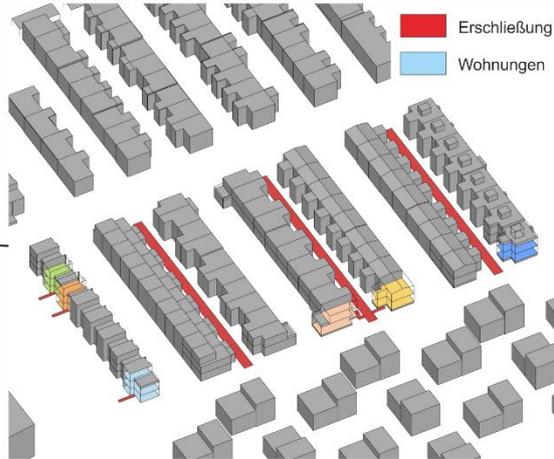


Bebauungsplan  
„Scharnhäuser Park Teil 6“ (2000)

# Reihenhäuser Scharnhäuser Park (F)

Städtebauliche Kennzahlen (realisiert):  
 GRZ: 0,62  
 GFZ: 0,77  
 WE: 66 (RH)

Städtebauliche Kennzahlen (Bebauungsplan):  
 GRZ: 0,40  
 GFZ: 0,80



Wohntypologie



Foto: Stadt Ostfildern FB3-Planung



Foto: Stadt Ostfildern FB3-Planung

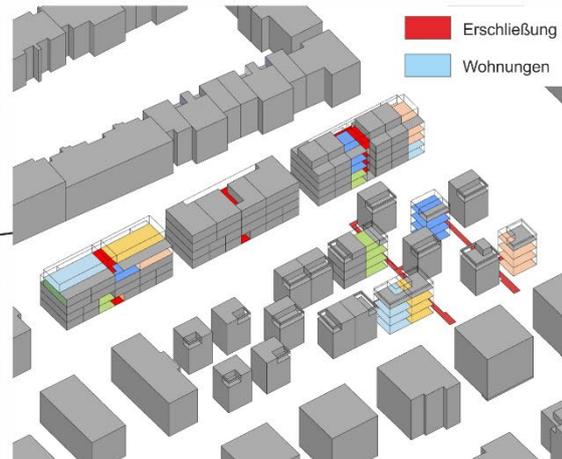


Bebauungsplan  
 „Scharnhäuser Park Teil 3-2.Änderung“ (2004)

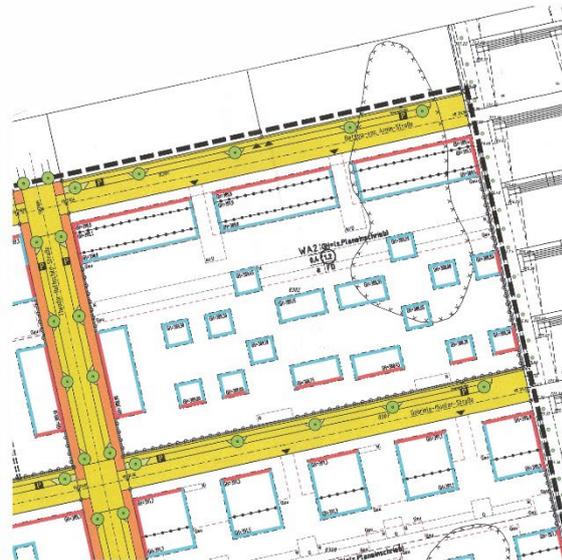
## Mehrfamilienhäuser + Einfamilienhäuser Scharnhäuser Park (G)

Städtebauliche Kennzahlen (realisiert):  
GRZ: 0,61  
GFZ: 1,09  
WE: 64 (MFH, EFH)

Städtebauliche Kennzahlen (Bebauungsplan):  
GRZ: 0,40  
GFZ: 1,20



Wohntypologie



Bebauungsplan  
„Scharnhäuser Park Teil 8“ (2005)

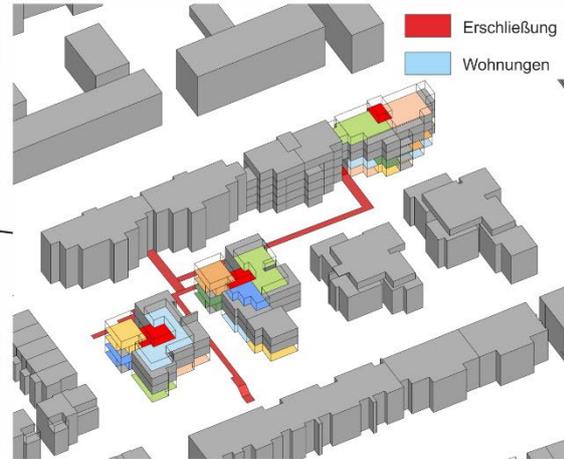
Eigene Darstellung, 2015



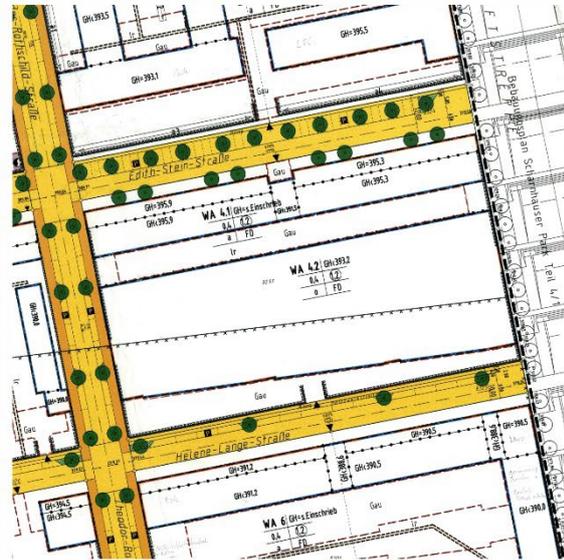
## Mehrfamilienhäuser Scharnhäuser Park (i)

Städtebauliche Kennzahlen (realisiert):  
GRZ: 0,70  
GFZ: 1,17  
WE: 110 (MFH)

Städtebauliche Kennzahlen (Bebauungsplan):  
GRZ: 0,40  
GFZ: 1,20



Wohntypologie

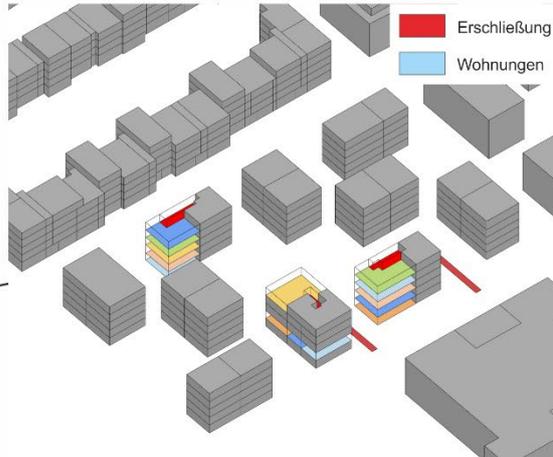


Bebauungsplan  
„Scharnhäuser Park Teil 6“ (2000)

## Westend Scharnhäuser Park (j)

Städtebauliche Kennzahlen (realisiert):  
GRZ: 0,65  
GFZ: 1,36  
WE: 104 (MFH)

Städtebauliche Kennzahlen (Bebauungsplan):  
GRZ: 0,40  
GFZ: 1,20



Wohntypologie

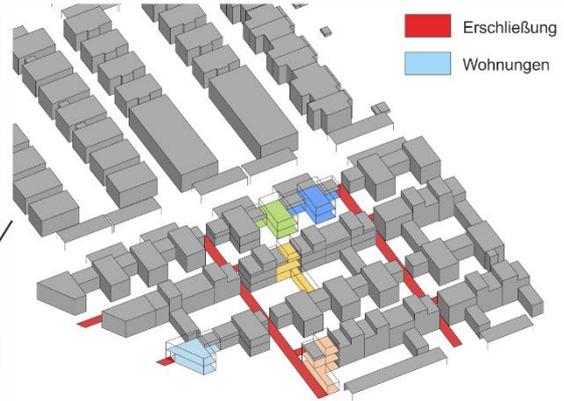


Bebauungsplan  
„Scharnhäuser Park Teil 10/1“ (2013)

# Atriumhäuser Scharnhäuser Park (k)

Städtebauliche Kennzahlen (realisiert):  
 GRZ: 0,68  
 GFZ: 0,61  
 WE: 36 (RH)

Städtebauliche Kennzahlen (Bebauungsplan):  
 GRZ: 0,50  
 GFZ: 0,80

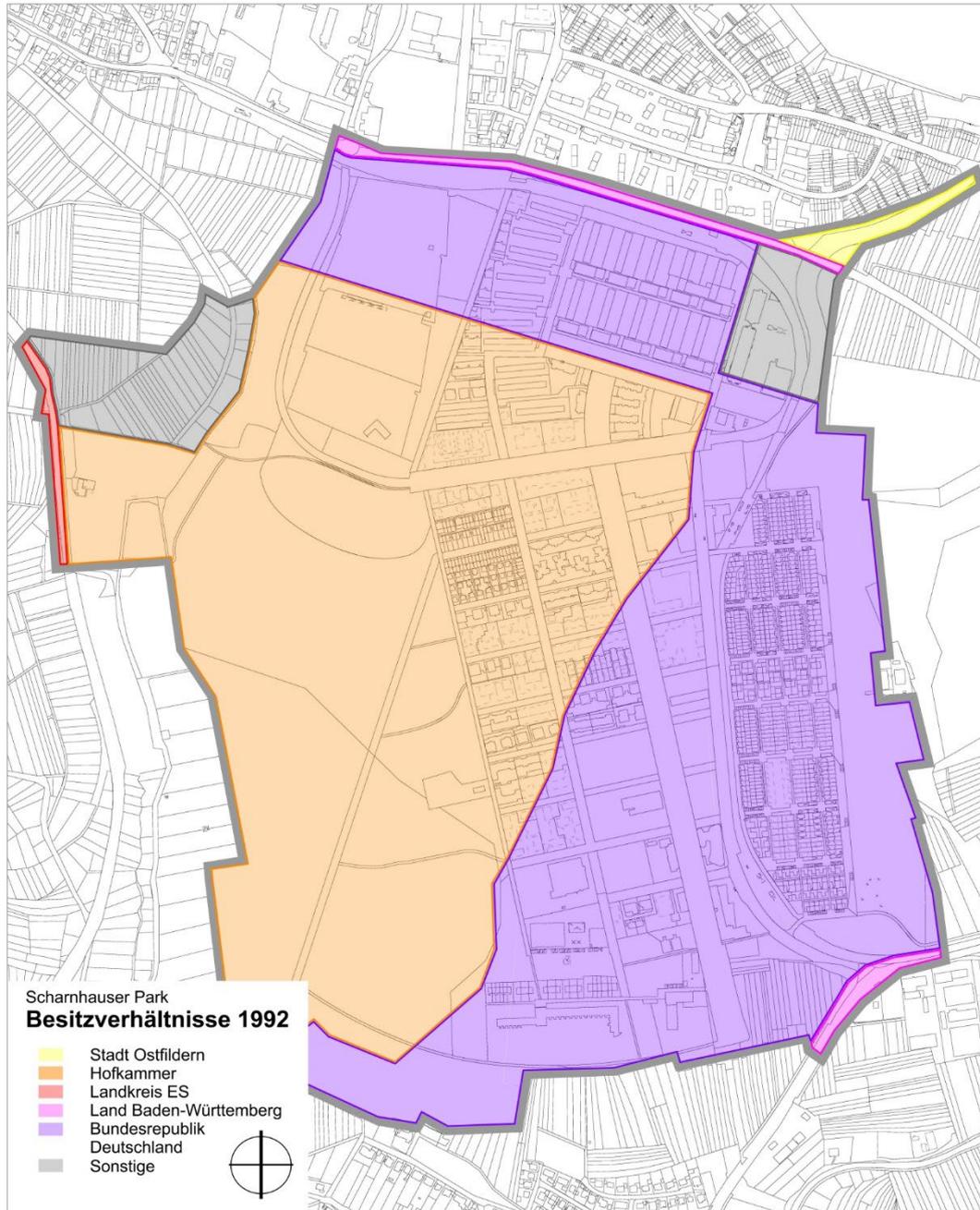


Wohntypologie

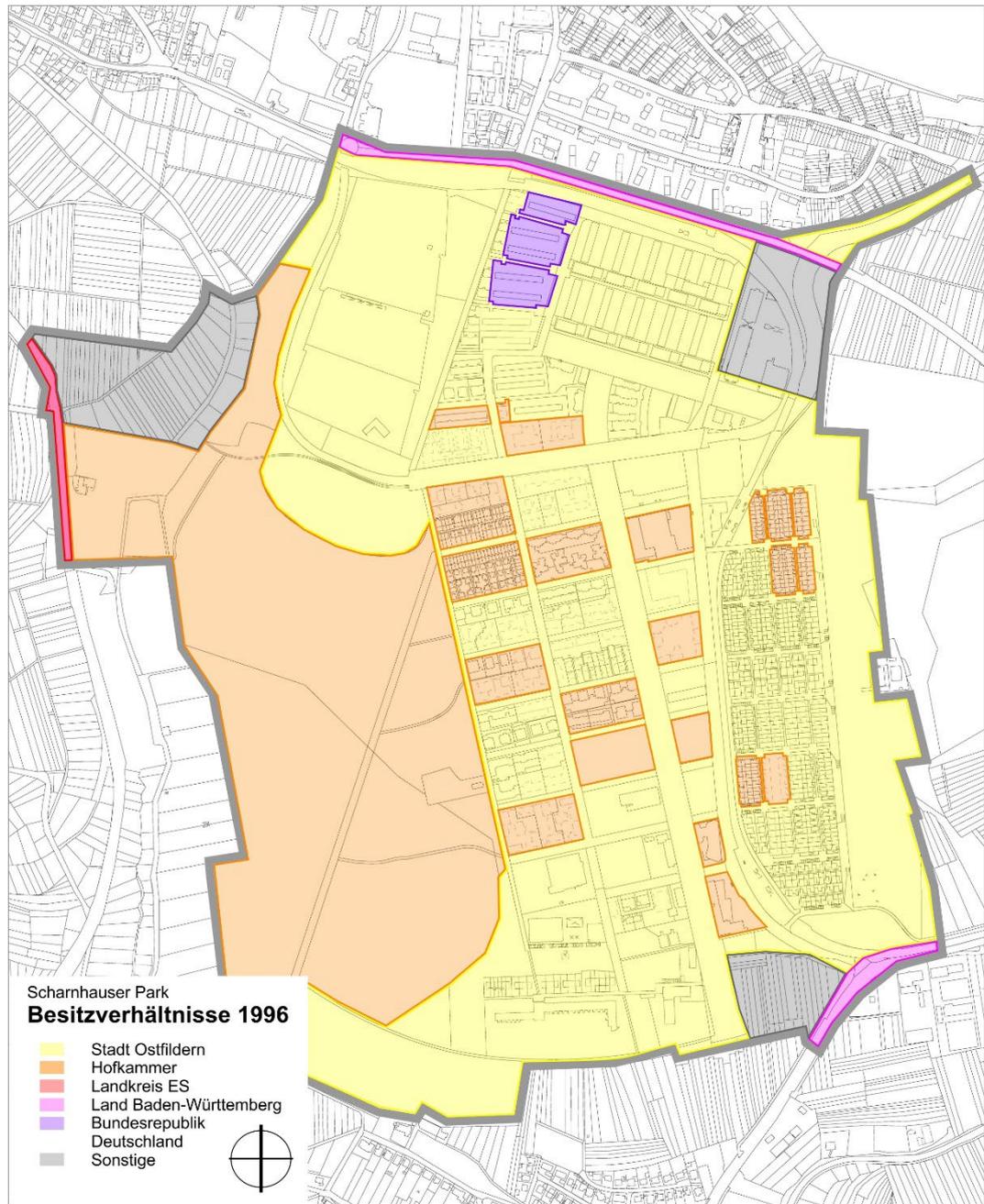


Bebauungsplan  
 „Scharnhäuser Park Teil 5-1.Änderung“ (2006)

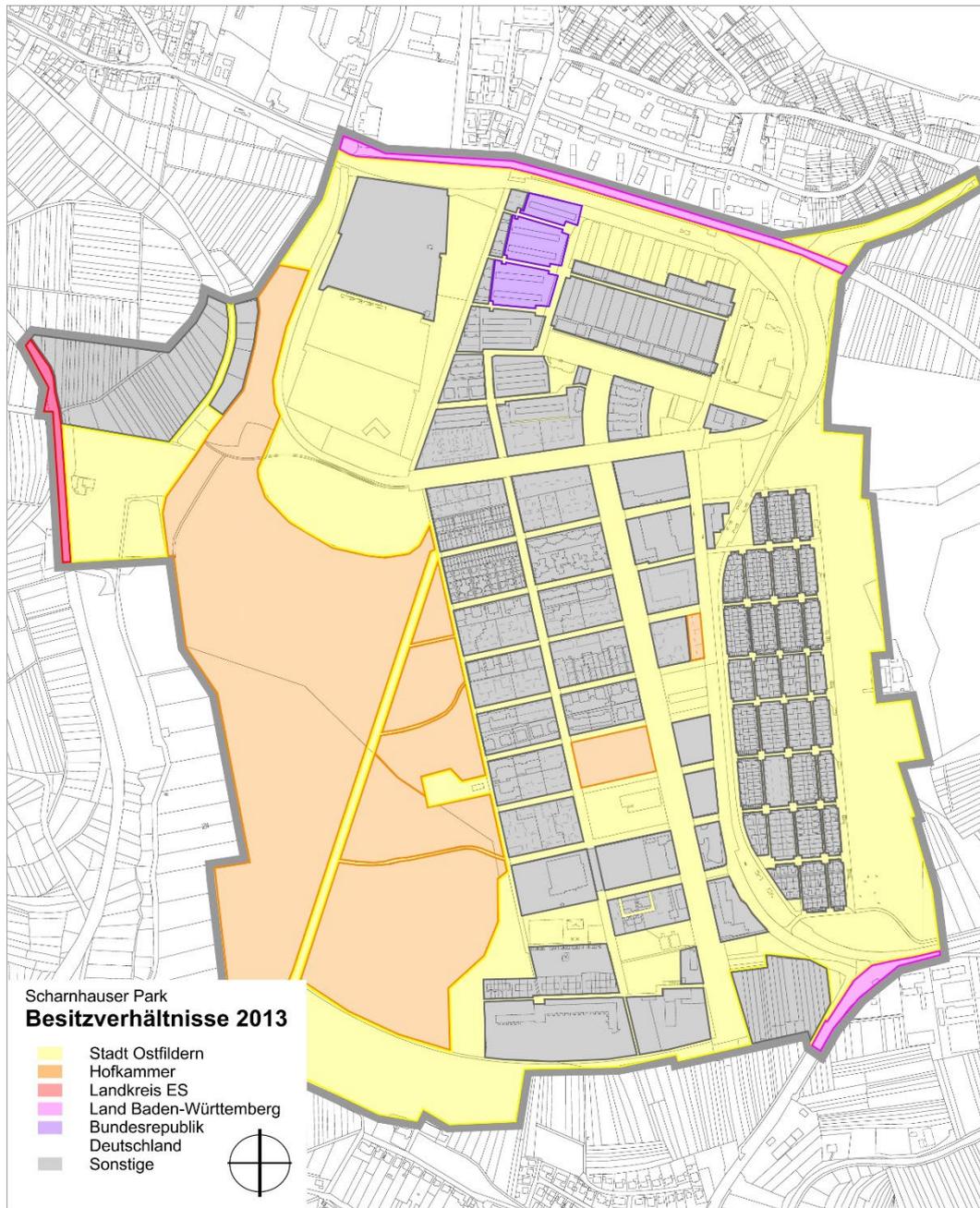
### 7.3. Anhang „Liegenschaften im Scharnhäuser Park“



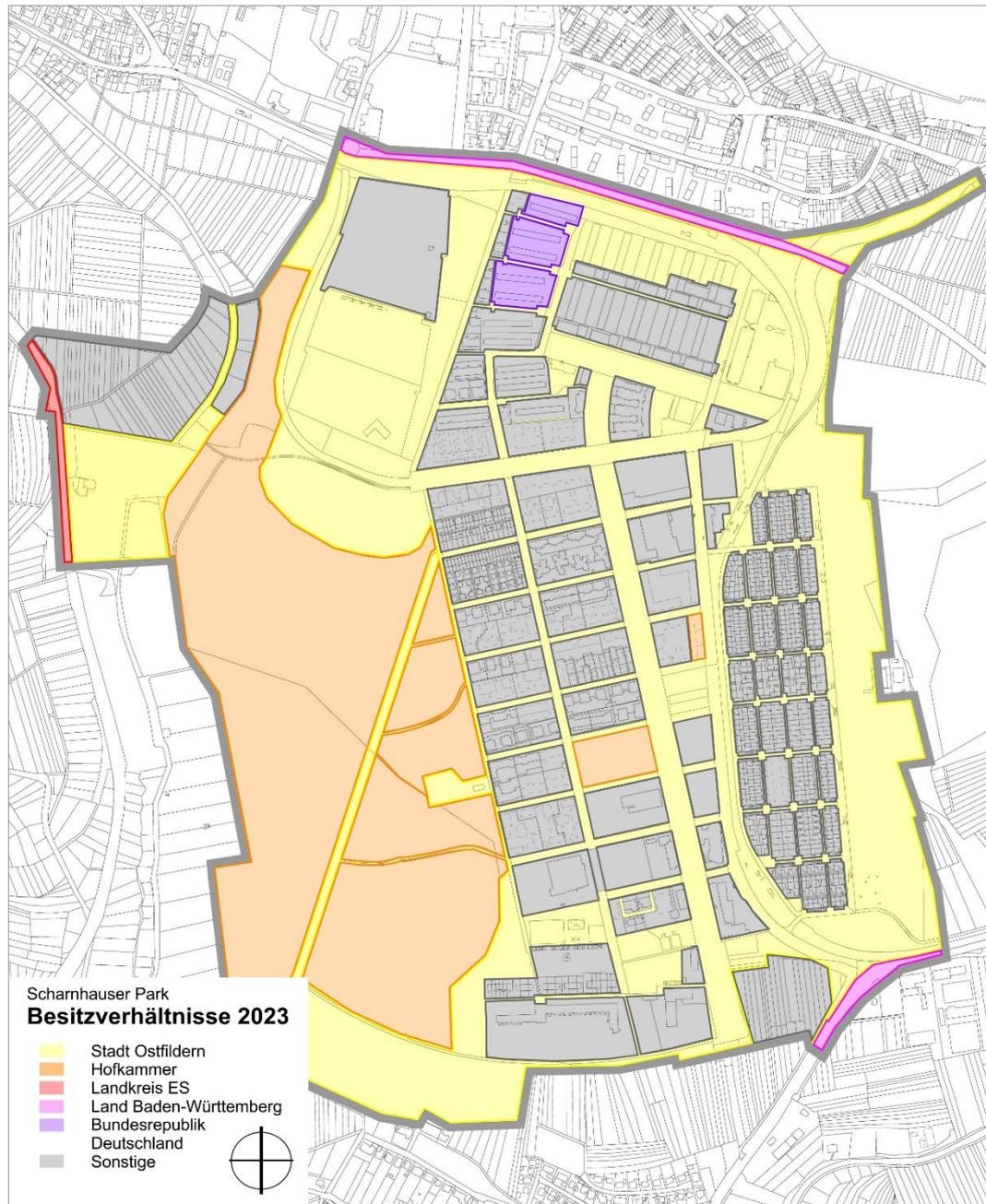
Eigene Darstellung, 2023



Eigene Darstellung, 2023



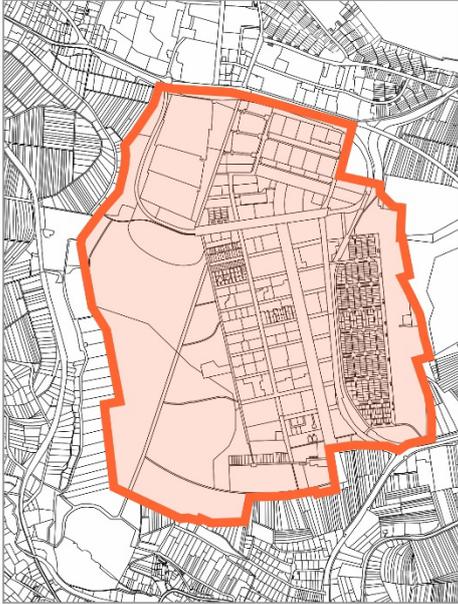
Eigene Darstellung, 2023



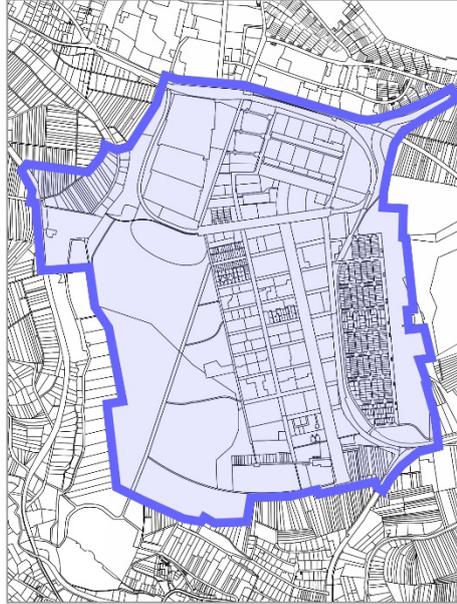
Eigene Darstellung, 2023

## 7.4. Anhang „Planungsrecht im Scharnhäuser Park“

### Planungsrecht Scharnhäuser Park



Flächennutzungsplan 1984, Sonderbaufläche Bund



Entwicklungssatzung 1995 / 1997



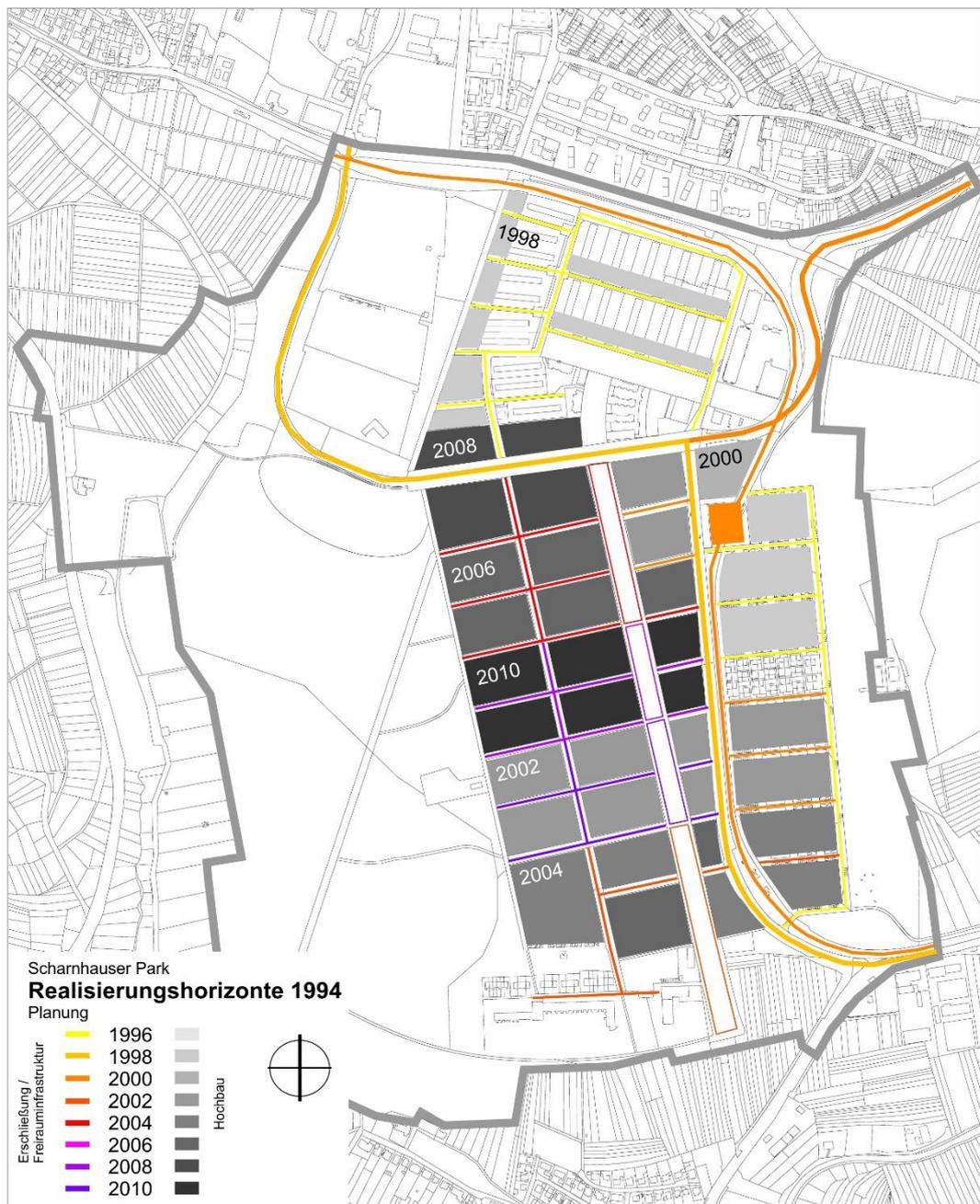
Flächennutzungsplan 2009



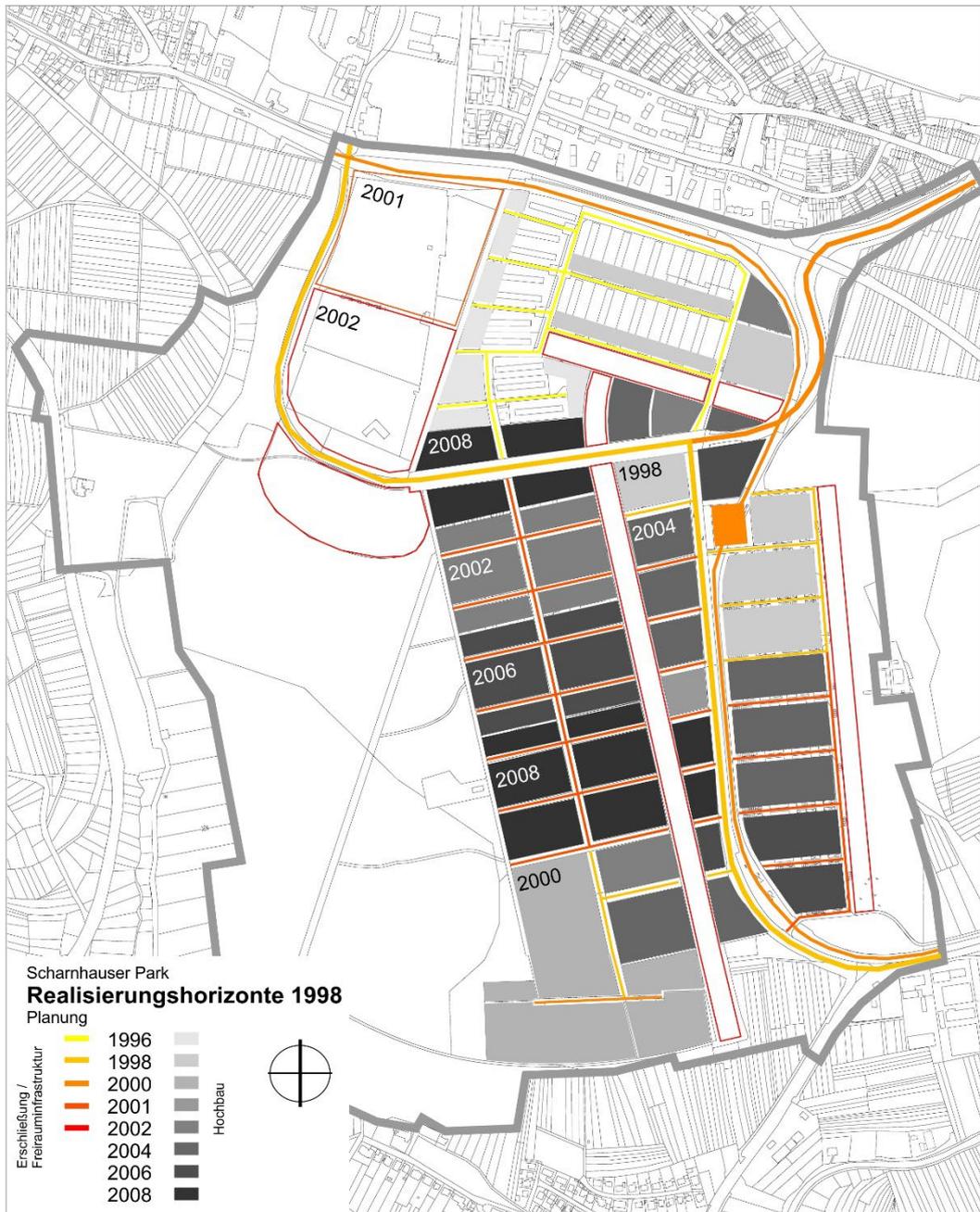
Bebauungspläne bis 2023

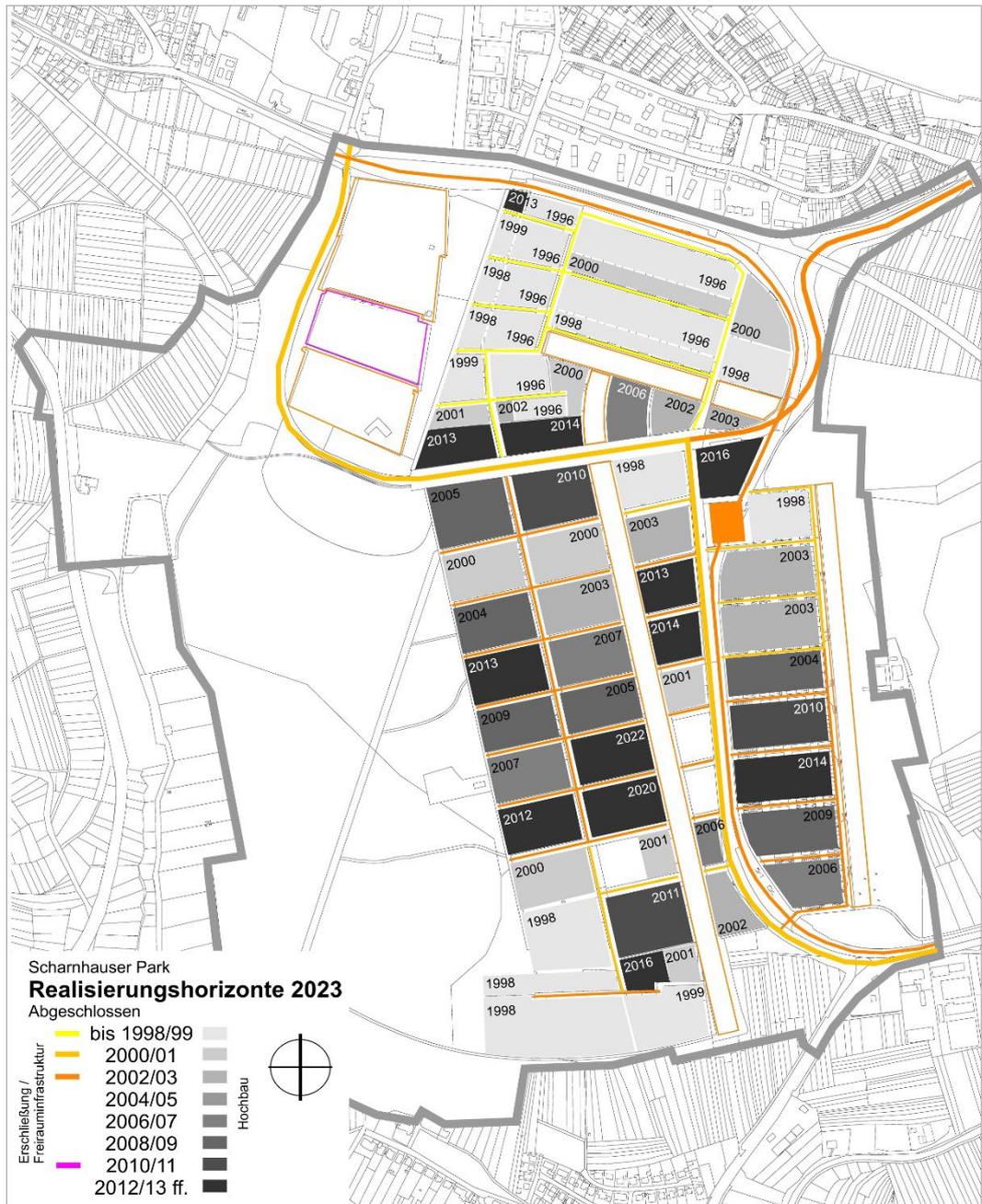
Eigene Darstellung, 2023

## 7.5. Anhang „Realisierungshorizonte Scharnhäuser Park“



Eigene Darstellung, 2023





Eigene Darstellung, 2023

## 7.6. Anhang „Experteninterviews“

Die Experten sind politisch Verantwortliche, handelnde Akteure der öffentlichen Hand und der Privatwirtschaft aus der Entwicklungsphase der ausgewählten Maßnahmen. Es sind Akteure mit entsprechenden fachlichen Qualifikationen, die während der Entwicklungsphase der Maßnahmen eine entscheidende Rolle gespielt haben.

Die Experten der Messestadt Riem sind:

- Frau Prof. Dr. Ing. E. h., Stadtbaurätin a. D. Christiane Thalgott
- Herr Dipl.-Ing. (Univ.) Architektur, Ltd BD a. D. Theo Bauernschmid
- Frau Dipl.-Ing. (Univ.) Architektur, Teamleiterin Team 32P / Baudirektorin Eva Regensburger
- Herr Dipl.-Ing (Univ.) Architektur, Geschäftsführender Gesellschafter des aasta architekturatelier stadler GmbH, Christian Stadler

Die Experten der Bahnstadt Heidelberg sind:

- Herr Dipl.-Ing. (Univ.) Stadt- und Regionalplanung, Bürgermeister a. D. Bernd Stadel
- Herr Dipl. Verwaltungswirt, Ltd. Verwaltungsdirektor Gerald Dietz
- Herr Dipl.-Ing. (Univ.) Raumplanung, Stadtbaudirektor Thomas Rebel

Die Interviews sind keine Wortprotokolle und sind vom Verfasser dieser Arbeit in einem einheitlichen Sprachstil wiedergegeben. In Bezug auf die Inhalte sind die Interviews von den Gesprächspartnern gegengelesen.

Die Experteninterviews wurden zwischen dem 27.03.2023 und dem 18.06.2023 als Einzelinterviews durchgeführt.

Die Befragung erfolgte durch den Verfasser der Dissertation, Karl-Josef Jansen.

Befragungsmedium war Zoom.

## Experteninterview München Riem

### Experteninterview zur Dissertation

„Erfolgsfaktoren von Konversionsmaßnahmen in prosperierenden Regionen“

an der Universität der Bundeswehr München (UBM) in Kooperation mit der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU)

Gutachter der Dissertation sind: Prof. Dr.-Ing. Christian Jacoby (UBM) und Prof. Dr.-Ing. Robin Ganser (HfWU)

Verfasser der Dissertation: Dipl.-Ing. Karl-Josef Jansen, Lehrbeauftragter an der HfWU

### Fragenkatalog

Der Fragenkatalog ist als Leitfaden zu verstehen. Das führt partiell zu scheinbaren „Doppelungen“ von Fragen. Diese „Doppelungen“ sind eine weitergehende Fokussierung der Fragen.

#### 1. Personalisierung des Interviews

- 1.1 Was war und ist Ihre Rolle in der Maßnahme und was waren Ihre bisherigen Erfahrungen in städtebaulichen Projekten?

*Frau Thalqott: Ich war bis 1992 bis 2007 Stadtbaurätin in der Landeshauptstadt München und damit die politisch verantwortliche der Maßnahme „Messestadt Riem“. Vorher war ich Stadtbaurätin in der Stadt Kassel.*

*Herr Bauernschmidt: Ich war von 1988 bis 2010 Leiter der Sondereinheit Messestadt Riem und damit verantwortlich für die Planung und Realisierung der Maßnahme. Vorher war ich verantwortlich für die Stadtsanierung der Münchner Stadtteile Haidhausen und Westend sowie für die Entwicklung verschiedener Verkehrsberuhigungsmaßnahmen und war Berater des Münchener Oberbürgermeisters zu Fragen der Stadtplanungspolitik, des Wohnungsbaus und zu Wohnungskonzepten.*

*Frau Regensburger: Ich bin Architektin und seit 1989 in München in der Stadtplanung tätig. Seit 2012 bin ich u. a. für die Messestadt Riem zuständig.*

*Mein Planungsteam (Team 32) arbeitet im Bezirk Ost und ist für zwei Stadtbezirke (Stadtbezirke 14 und 15) zuständig. Die Aufgaben sind: planerische Entwicklungen, Bauleitplanung, Rahmenplanung, Beratung und sonstige bauplanerische Verfahren.*

*Herr Stadler: Vor meiner Tätigkeit bei der MRG war ich Freischaffender Architekt (Deutscher Städtebaupreis 1998 für die Stadterweiterung des Baugebietes Hüttenthaler Feld der Stadt Tittmoning). Von 1999 bis 2006 war ich Bereichsleiter für Technik und von 2006 bis 2011 Geschäftsführer der MRG.*

- 1.2 Erläutern Sie bitte Ihre Beteiligung an der Maßnahme sowie die Rolle Ihrer Organisationseinheit in der Planung, bei Fragen der Gestaltung und Realisierung der Maßnahme.

*Frau Thalgot: Als Stadtbaurätin war ich die Leiterin des Referates für Stadtplanung und Baurecht mit entsprechenden Zuständigkeiten.*

*Herr Bauernschmidt: Als Hauptverantwortlicher für die Maßnahme Messestadt Riem waren meine Aufgabenfelder die Planung und Realisierung der Maßnahme. Neben der Leitung der Sondereinheit Messestadt Riem umfasste die Tätigkeit die inhaltliche Abstimmung von Wettbewerben, die Durchführung von Satzungsverfahren, die Organisation und Koordination der beteiligten Akteure sowie Projektmanagement.*

*Frau Regensburger: Ich bin Teamleiterin und damit u. a. zuständig für die Messestadt Riem. Nachdem dreiviertel der Maßnahme realisiert waren, war es meine Aufgabe, die für die Messestadt Riem geschaffene Projektgruppe „Messestadt Riem“, die mit den notwendigen Kompetenzen ausgestattet war, aufzulösen und in die Linienhierarchie der Verwaltung zu integrieren. Arbeitsorganisatorisch sind die Aufgaben aus der Messestadt Riem jetzt Teil der Aufgaben des Stadtbezirks in Abstimmung mit allen Projekten im Stadtbezirk.*

*Herr Stadler: Als Geschäftsführer der MRG lagen meine Tätigkeiten in der Projektentwicklung, Realisierung der Infrastrukturen, organisatorischen Unterstützung der Verwaltung bei Wettbewerben, Beteiligungsverfahren etc.*

## 2. Grundsätze zum Projekt

### 2.1 Was war der Anlass für die Maßnahme?

Frau Thalgotz: Anlass der Maßnahme waren die Flughafenverlegung und der neue Messestandort. Der Flughafen war auf Grund seiner Stadtnähe und seiner Betriebsabläufe am Standort Riem nicht mehr tragbar. Gleiches galt für den Messestandort „Theresienhöhe“.

Herr Bauernschmidt: Ursprünglicher Anlass der Maßnahme Messestadt Riem war die Flughafenverlegung. Die Verortung der Messe an diesen Standort erfolgte zu einem späteren Zeitpunkt. Weitere Themenfelder waren die Schaffung von Wohnbauflächen und Gewerbeflächen für High-Tech-Gewerbe und im preisgünstigen Segment sowie zahlreiche ökologische Themen. Erste Überlegungen zur Messestadt Riem datieren auf Mitte der 1980er Jahre.

Frau Regensburger: Auslöser war die Flughafenverlagerung, die langfristig vorbereitet war. Die Flächenansprüche des Flughafens, die Zunahme des Flugverkehrs und die daraus resultierenden Emissionen waren mit dem städtischen Umfeld nicht mehr kompatibel. Darüber hinaus gab es zwei Flugzeugunfälle, die das Stadtgebiet betreffen haben.

Als mögliche Nachnutzung wurde dieser Standort im Münchener Osten frühzeitig als neuer Messestandort diskutiert. Die Überlegungen der Messeverlagerungen gehen bis ins Jahr 1978 zurück. Der Bau der neuen Messe war die erste Maßnahme auf dem Gelände (1994 – 1998). Die Finanzierung der Messeverlagerung erfolgte über hochpreisigen Wohnungsbau am ehemaligen Standort (Theresienhöhe).

Weiter galt es, dem in München chronischen Wohnraummangel zu begegnen. Auch sollten Angebote für Gewerbe und Dienstleistungen in allen Preissegmenten geschaffen werden.

### 2.2 Was waren die Ziele und haben sich die Ziele für die Maßnahme in Bezug auf städtebauliche, soziale, ökologische und ökonomische Standards im Laufe der Maßnahme geändert?

Frau Thalgotz: Neben der Realisierung des neuen Messestandortes waren die wesentlichen Ziele, Wohnraum entsprechend dem Münchener Wohnungsmix ( $\frac{1}{3}$  Sozialer Wohnungsbau,  $\frac{1}{3}$  Preisgedämpfter Wohnungsbau (EOF),  $\frac{1}{3}$  Freifinanzierter Wohnungsbau) zu schaffen und Gewerbeflächen zur Verfügung zu stellen.

Herr Bauernschmidt: Erste Vorgaben waren eine Drittelung des Plangebietes in  $\frac{1}{3}$  Wohnungsbau,  $\frac{1}{3}$  Gewerbe und  $\frac{1}{3}$  Grünfläche. Die Messenutzung wurde später integriert. Beim Wohnungsbau war das Münchener Modell des Wohnungsmix gesetzt ( $\frac{1}{3}$  Sozialer Wohnungsbau,  $\frac{1}{3}$  Preisreduzierter Wohnungsbau (EOF),  $\frac{1}{3}$  Freifinanzierter Wohnungsbau).

Wichtig war die Gleichgewichtigkeit von Städtebau, Grünplanung und Ökologie in der Planung und Realisierung. Gefördert wurden diese Themen durch den damaligen Stadtrat mit einer Mehrheit von SPD.

Im Bereich der Wohnquartiere findet sich ein Wechselspiel zwischen urbanen Bereichen (Gebietserschließung) und Wohnen im Grünen (rückwärtige Grünfinger in die Wohnbereiche). Die Spielplätze der Kleinen sind in den Höfen, die etwas Älteren spielen in den Grünfingern und die Jugendlichen haben ihre Aktivitäten im Riemer Park. Dieses Spielraumkonzept ist auf die Aktivitäten von Kleinkindern bis hin zu Jugendlichen ausgerichtet.

Im gewerblichen Bereich war eine wichtige Vorgabe, kostengünstige Flächen für Handwerk und kleinteiliges Gewerbe zur Verfügung zu stellen.

Im ökologischen Bereich waren es die Themen Energie, Flächenversiegelung, die Grünstrukturen und klimatische Fragen wie Durchlüftung etc.

Frau Regensburger: Neben den Schwerpunkten Messeverlagerung, Realisierung eines Wohnungsbauschwerpunktes und ein differenziertes Angebot für Gewerbe galt es Grünraumdefizite im Münchener Osten zu beheben. Ziel war, einen Stadtpark für den gesamten Münchener Osten zu realisieren.

Das Leitbild der Messestadt Riem „kompakt, urban, grün“ ist die Messlatte für die städtebaulichen, sozialen, ökologischen und ökonomischen Standards. Dabei steht „kompakt“ für flächensparendes und standortgerechtes Bauen mit dem Ziel einer hohen Lebensqualität. „Urban“ steht für vielfältige Nutzungsmischung und kurze Wege in der Messestadt Riem. „Grün“ steht für eine optimale Grünversorgung mit Freizeitangeboten für Kinder, Jugendliche und Familien sowie erholungssuchende Arbeitnehmer.

Das Leitbild spiegelt sich auch in der bebauten Nutzung des Stadtteils Messestadt Riem: „ $\frac{1}{3}$  Messestadt“, „ $\frac{1}{3}$  Wohnen“, „ $\frac{1}{3}$  Grün“.

Weiter ist das Leitbild der Messestadt Riem ein Spiegel der Entwicklungsziele der Messestadt Riem: „Identität und Stadtgestalt“, „ökologische Stadtentwicklung“, „vollständige Infrastruktur“. Die Schaffung von „Identität und Stadtgestalt“ war von

*Bedeutung, da ein neuer Stadtteil von Null an aufgebaut wurde. Es gab keine historischen Bezüge, und keine Handelswege. Vielmehr wurden eine Messe künstlich angesiedelt und zwei U-Bahnstationen geschaffen. Einzig einen Autobahnanschluss gab es schon. „Ökologische Stadtentwicklung“ bedeutet Umnutzung verbrauchter Flughafenflächen für bauliche Maßnahmen. Der heutige Siedlungsschwerpunkt befindet sich auf ehemals versiegelten Flächen. Der Riemer Park ist auf ehemaligen Freiflächen realisiert. „Vollständige Infrastruktur“ bedeutet, ein Stück Stadt zu entwickeln, dass über viele Generationen lebensfähig bleibt. Hierzu zählen auch der respektvolle Umgang mit Ressourcen sowie die frühzeitige Schaffung vollständiger Infrastrukturen. Entstanden ist ein autarker Stadtteil, der auf drei Seiten einen grünen Rahmen hat.*

*Im Bereich der öffentlichen Infrastruktur musste nachjustiert werden. So entstehen bis 2024 eine sechszügige Realschule und ein fünfzügiges Gymnasium (beide Einrichtungen sind seit 2022 mit provisorischen Klassenräumen im Betrieb). Altenpflegeeinrichtungen fehlen.*

- 2.3 Gibt / gab es Standards / Leitlinien, die sich aus Vorgaben der Gesamtstadt für die Maßnahme ableiten und wurden Standards / Leitlinien aus der Maßnahme zu Standards / Leitlinien für die Gesamtstadt?

*Frau Thalgot: Das sind der Münchener Wohnungsmix und ein analoges Modell für Gewerbeflächen.*

*Herr Bauernschmidt: Das Münchener Modell des Wohnungsmix ( $\frac{1}{3}$  Sozialer Wohnungsbau,  $\frac{1}{3}$  Preisreduzierter Wohnungsbau,  $\frac{1}{3}$  Freifinanzierter Wohnungsbau) wurde zum ersten Mal in einer Großmaßnahme umgesetzt. In kleineren Projekten wurde es bereits vorher in der Stadt realisiert.*

*Frau Regensburger: Das Münchener Modell des Wohnungsmix zählt zu den übertragenen Leitlinien aus der Gesamtstadt auf die Messestadt Riem.*

- 2.4 Welche Kompromisse waren von den ersten Ideen bis zum endgültigen Plan und der Realisierung notwendig? Warum wurden diese Kompromisse gemacht?

*Frau Thalgot: Die Zielsetzungen zum ruhenden Verkehr (rollierendes System bei privaten Stellplatzanlagen) konnte nicht umgesetzt werden.*

*Die Realisierung des Riemer Sees war eine politische Forderung. Die Maßnahme war sehr aufwendig und kostenintensiv. Aber der See trägt viel zur Attraktivität im Stadtteil bei. Er wird im Sommer und Winter intensiv genutzt.*

*Herr Bauernschmidt: Im Wesentlichen ist die städtebauliche Idee umgesetzt. Kleinteilige Nutzungsmischung konnte nur nachgeordnet realisiert werden.*

*Angestrebt war, mittels eines rollierenden Parkplatzsystems die Anzahl an Stellplätzen zu verringern. In diesem System werden Stellplätze nicht den Wohnungen zugeordnet entsprechend dem Schlüssel der Bayerischen Bauordnung (BayBO), sondern dem Fahrzeugbesitzer ohne Verortung des Stellplatzes. Es entsteht zwar ein Stellplatzsuchverkehr, aber mit einer besseren Auslastung der Tiefgaragen. Erhebungen in Tiefgaragen hatten gezeigt, dass diese Garagen i. d. R. nur zu max. 90 % ausgelastet sind. Das angestrebte rollierende Parkplatzsystem wurde politisch und mangels Investoreninteresse nicht umgesetzt.*

*Frau Regensburger: Kompromisse waren in der Erschließung notwendig. Die Verbindung mit den umgebenden Stadtteilen war im Wettbewerb nicht optimal gelöst. Mit zunehmender Infrastrukturausstattung in der Messestadt Riem forderte die Bevölkerung des Stadtbezirks Trudering eine bessere Anbindung des neuen Stadtteils. Heute ist von Westen in den Norden der Messe Stadt Riem eine Anbindung gegeben. Eine Anbindung von Süden, und damit eine Störung des Landschaftsparks „Riemer Park“, wurde verhindert.*

*Das am östlichen Rand angesiedelte Berufsschulzentrum ist im Hinblick auf die siedlungsgeografische Lage als Kompromiss zu werten. Die weiterführenden Schulen decken den örtlichen Bedarf. Berufsschulen sind überörtlich, da passt die Lage nicht. Die Auflösung der städtebaulichen und baulichen Struktur im vierten Bauabschnitt ist ebenfalls als Kompromiss zu werten. Es ist ein Ergebnis aus der Partizipation.*

### **3. Projektvorbereitung**

Die vorliegende Maßnahme ist eine Konversionsfläche, die langfristig bekannt war. D.h., die Stadt hat sich auf die anstehende Maßnahme vorbereitet.

- 3.1 Wurde im Vorfeld der Maßnahme eine Bürgerbeteiligung / -information durchgeführt (Zeitraum zw. Politischer Entscheidung und Wettbewerb)?

Frau Thalgot: Im Vorfeld der Maßnahme gab es keine Bürgerbeteiligung. Informationen erfolgten über die Presse. Da keine direkte Betroffenheit vorhanden war, gab es auch kein großes Interesse in der Öffentlichkeit.

Herr Bauernschmidt: Auf Grund fehlender Betroffenheit (Insellage des Maßnahmengebietes), aber auch dem Zeitgeist geschuldet wurde Bürgerbeteiligung im heutigen Sinne in der sehr frühen Phase der Maßnahme nachrangig behandelt. Information fand über die Presse statt. Sehr aktiv war der Bezirksausschuss 15 (Trudering). Das Bedürfnis nach Beteiligung wuchs erst mit dem Bewohnerwachstum. Selbst das Münchener Forum e. V. (Münchner Diskussionsforum für Entwicklungsfragen) zeigte anfangs wenig Interesse an der Maßnahme.

Frau Regensburger: Die erste Beteiligungsphase war Information über die üblichen Kanäle. Es gab noch keine Bürger auf dem Gelände. Das Gelände war für die umgebenden Stadtteile nur schwer zu erreichen und hatte keine Aufenthalts- / Nutzungsangebote. Es war deshalb nicht interessant. Sehr frühzeitig wurden Informationen vom Bezirksausschuss 15 eingefordert. Es ging um Informationen für die Bestandsbevölkerung in Trudering wie auch um Informationen für die Neubürger.

Herr Stadler: Im Vorfeld der Maßnahme fand keine Bürgerbeteiligung statt. Die im weiteren Verlauf der Maßnahme durchgeführten Verfahren wurden von der MRG organisiert und finanziert. Thematisch und personell lag die Verantwortung bei der Stadt.

- 3.2 Bei ja: Hatte die Bürgerschaft zu diesem Zeitpunkt Möglichkeiten, Einfluss auf die Zielsetzung zu nehmen?

Bauernschmidt: Mit dem Einzug der ersten Neubürger wuchs das Bedürfnis nach Beteiligung und Einflussnahme.

Frau Regensburger: Die Anforderungen in der ersten Phase der Maßnahme kamen aus der Politik (Bezirksausschuss 15).

Herr Stadler: Wesentliche Grundsatzentscheidungen waren getroffen, bevor die ersten Neubürger in der Messestadt Riem eingezogen waren. Mit Einzug der ersten Neubürger beteiligten sich die Bewohner und nahmen Einfluss auf die Planung.

### 3.3 Welches Format wurde gewählt?

Frau Thalgot: Es waren Informationen über die üblichen Medien.

Herr Bauernschmidt: In der Startphase der Maßnahme war es Information.

Frau Regensburger: In der ersten Phase war es Information.

Mit dem ersten Zuzug von Bürgern wurde die Bürgerbeteiligung intensiviert. Bürgerbeteiligung war ein wesentlicher Programmpunkt in der Maßnahme Messestadt Riem. Der Einfluss der Bürger ist z. B. im vierten Bauabschnitt erlebbar. Hier wurden die langgestreckten, in der Beurteilung der Bürger monoton wirkenden Baukörper, im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbes in Einzelbaukörper umgeformt.

### 3.4 Bei nein: Wann erfolgte die erste Beteiligung mit der Möglichkeit der Einflussnahme?

Frau Thalgot: Die erste aktive Beteiligung erfolgte im Rahmen der Friedhofserweiterung und nach dem Erstbezug von neuen Wohnungen. Orte, die eine Verbesserung erfahren, erzeugen wenig Resonanz in der Öffentlichkeit.

Fachliche Diskurse fanden zunehmend mit Fortschreiten der Maßnahme statt.

Herr Bauernschmidt: Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgte die erste Beteiligung.

Nach Einzug erster Bürger wurden vielfältige Beteiligungsformate eingesetzt. Den ersten Bewohnern, die in der Baustelle lebten, wurden z. B. Hilfen zur Selbstorganisation gegeben. In Foren wurde der Städtebau diskutiert und die städtebauliche Struktur des ersten Bauabschnittes wurde als zu großmaßstäblich kritisiert. Dies hatte Einfluss auf den zweiten Bauabschnitt.

Auch hatten Bürger die Möglichkeit, an der Wettbewerbsjury (ohne Stimmrecht) teilzunehmen.

Frau Regensburger: Die ersten Anforderungen aus dem politischen Raum entstanden mit dem Wettbewerbsergebnis (Bezirksausschuss 15).

Aus der Bevölkerung wurden die ersten Ansprüche mit dem Erstbezug der Wohnungen formuliert.

- 3.5 Welche rechtlichen Varianten zur Umsetzung der Maßnahme wurden zu diesem Zeitpunkt diskutiert?

Frau Thalgot: Die rechtliche Umsetzung der Maßnahme erfolgte über die Bauleitplanung und Bindungen an Grundstücksverträge. Da die Stadt München im Besitz des überwiegenden Teils des Geländes war, erübrigte sich die Diskussion weiterer Instrumente.

Herr Bauernschmidt: Die Umsetzung der Maßnahme erfolgte mittels Bauleitplanung und Bindungen in den Grundstücksverträgen. Neben dem Münchener Modell des Wohnungsmix war das auch die Vorlage aller Projekte in der Beratergruppe für Stadtgestalt und Ökologie.

Ergänzende Instrumente wie die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme waren nicht notwendig. Die Stadt München war weitestgehend im Besitz der Maßnahmenfläche.

Frau Regensburger: Der Grundstückserwerb erfolgte auf freiwilliger Basis. Das Instrument städtebauliche Entwicklungsmaßnahme war kein Thema.

Die städtebaulichen Ziele wurden über städtebauliche Verträge gesichert. Einzelne Projekte wurden der „Beratergruppe für Stadtgestalt und Ökologie“ zur Kenntnis gegeben.

Investoren war freigestellt private Wettbewerbe durchzuführen. Auch diese wurden in der „Beratergruppe für Stadtgestalt und Ökologie“ beraten.

Weiter war die sogenannte Münchener Mischung zum Wohnungsmix ( $\frac{1}{3}$  freifinanzierter Wohnungsbau,  $\frac{1}{3}$  München Modell,  $\frac{1}{3}$  Einkommensorientierter Wohnungsbau) gesetzt.

#### 4. Informelle Instrumente

- 4.1 Welche informellen Instrumente wurden während der Maßnahmenvorbereitung und Realisierung eingesetzt?

Frau Thalgot: Das Instrument der Wettbewerbe wurde auf allen Planungs- und Realisierungsebenen vollumfänglich ausgeschöpft. Ergänzt war das Wettbewerbswesen um die „Beratergruppe für Stadtgestalt und Ökologie“.

Herr Bauernschmidt: Angepasst an die Aufgabenstellung wurden alle Wettbewerbsarten bespielt.

Frau Regensburger: Der Städtebau der Messestadt Riem wurde über einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerb entschieden. Für jeden Bauabschnitt wurden vertiefende Wettbewerbe durchgeführt. Diese vertiefenden Wettbewerbe wurden partiell ergänzt durch private Realisierungswettbewerbe der Investoren.

Die heutige Messe / Messekonzept wurde über einen fachgebundenen Wettbewerb entwickelt.

Das Wettbewerbswesen war ergänzt durch die „Beratergruppe für Stadtgestalt und Ökologie“.

Herr Stadler: Alle öffentlichen Wettbewerbe, städtebauliche wie Realisierungswettbewerbe, wurden durch die MRG organisiert. Die finanztechnische Zuordnung erfolgte bei den Einzelprojekten. Die Preisgerichtszusammensetzung erfolgte in Abstimmung mit der Stadt München.

Die privaten Wettbewerbe, auch die der städtischen Gesellschaften, waren nicht Vertragsgegenstand mit der MRG.

#### 4.2 Was waren die qualitativen Vorgaben für die informellen Instrumente?

Frau Thalgot: Im Sinne des Leitbildes der Messestadt Riem „kompakt, urban, grün“ sollte ein Stadtteil in flächensparender Bauweise mit hoher Nutzungsmischung und hohem Grünanteil entstehen. Er sollte autark sein und es sollte eine zeitgleiche Entwicklung von Wohnen und sozialer Infrastruktur erfolgen.

Herr Bauernschmidt: Die qualitativen Vorgaben waren durch das Leitbild der Messestadt Riem „kompakt, urban, grün“ gesetzt. Dabei steht „kompakt“ für flächensparendes und standortgerechtes Bauen und dem Ziel einer hohen Lebensqualität. „Urban“ steht für vielfältige Nutzungsmischung und kurze Wege zu allen Infrastrukturen und Dienstleistungen. „Grün“ steht für Nachhaltigkeit und optimale Grünversorgung für erholungsuchende Arbeitnehmer, Kinder / Jugendliche und Familien.

Frau Regensburger: Die qualitativen Vorgaben waren durch den städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerb mit vertiefender Messeplanung aus den Jahren 1990 / 1991 und durch das Leitbild der Messestadt Riem „kompakt, urban, grün“ gesetzt.

4.3 Was waren die quantitativen Vorgaben für die informellen Instrumente?

Frau Thalgot: Die quantitativen Vorgaben waren die Realisierung von ca. 6.000 Wohneinheiten und ca. 13.500 Arbeitsplätzen.

Herr Bauernschmidt: Die quantitativen Vorgaben waren die Antwort auf den Wohnungsmarkt, die Realisierung von ca. 6.000 Wohneinheiten (14.000 Einwohner) und ca. 13.000 Arbeitsplätzen.

Frau Regensburger: Es sollten ca. 6.000 Wohneinheiten (ca. 16.000 Einwohner) und ca. 13.000 Arbeitsplätze realisiert werden. Es war die Antwort auf den Wohnungs- und Arbeitsmarkt Anfang der 1990er Jahre.

4.4 Wie wurde mit den Ergebnissen in der Politik umgegangen?

Frau Thalgot: Die Maßnahme München Riem war politisch unkritisch. Die Lokalpolitik in Trudering-Riem stand der Maßnahme positiv gegenüber. Für den Münchener Stadtrat war es eine Maßnahme unter vielen.

Herr Bauernschmidt: Die politische Steuerung und Begleitung war intensiv. Der Riemausschuss und der Riembeirat, als vorberatende Gremien für den Stadtrat, waren mit den Aufgabenstellungen intensiv befasst und identifizierten sich mit der Maßnahme. Die Bestätigung der Ergebnisse war i. d. R. reduziert auf den formellen Vorgang.

Frau Regensburger: Es gab eine breite Unterstützung durch den Stadtrat.

4.5 Wie wurden die Ergebnisse in der Öffentlichkeit kommuniziert?

Frau Thalgot: In der Anfangsphase der Maßnahme war es Information, später dann Bürgerdialog.

Frau Regensburger: Zunächst war es Information. Mit zunehmender Entwicklung fanden umfangreiche Bürgerdialoge statt.

## 5. Formelle Instrumente

5.1 Welche formellen Instrumente wurden während der Maßnahmenvorbereitung und der Realisierung der Maßnahme eingesetzt?

Frau Thalgot: Die rechtliche Umsetzung der Maßnahme erfolgte über die Bauleitplanung und Bindungen an Grundstücksverträge. Da die Stadt München im Besitz

des überwiegenden Teils des Geländes war, erübrigte sich die Diskussion weiterer Instrumente.

Herr Bauernschmidt: Die Umsetzung der Maßnahme erfolgte über die Bauleitplanung. Das besondere war, dass 1988 eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt wurde.

Frau Regensburger: 1991 wurde für den gesamten Umgriff der Maßnahme ein Aufstellungsbeschluss für einen neuen Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung gefasst.

Aus dem Flächennutzungsplan wurden bauabschnittsweise Bebauungspläne entwickelt.

Die formellen Instrumente ergänzend erfolgten die Grundstücksveräußerungen mit Bindungen: Bebauungsplan, Projektvorlage in der „Beratergruppe für Stadtgestalt und Ökologie“, Beachtung Freiflächenrahmenplan, weitere Gestaltungsleitlinien, Münchener Modell des Wohnungsmix ( $\frac{1}{3}$  Sozialer Wohnungsbau,  $\frac{1}{3}$  Preisgedämpfter Wohnungsbau,  $\frac{1}{3}$  Freifinanzierter Wohnungsbau) und bei Bedarf weitere Dienstbarkeiten.

Herr Stadler: An formellen Instrumenten wurde die Bauleitplanung eingesetzt. Ebenso erfolgten Bindungen im Rahmen der Grundstücksverträge.

- 5.2 Gab es ergänzende städtebauliche Konzepte, Leitlinien und wurden diese politisch beschlossen?

Frau Thalqott: Die vorhandenen Konzepte der Stadt München wurden auf die Maßnahme München Riem (z. B. Münchener Wohnungsmix) übertragen.

Herr Bauernschmidt: Vorhandene Konzepte der Stadt München wurden auf die Messestadt Riem übertragen.

Frau Regensburger: Vorhandene Konzepte der Stadt München wurden auf die Messestadt Riem übertragen. Besondere Bedeutung hatte der Freiflächenrahmenplan.

## 6. Hindernisse, Problemlösungen

- 6.1 Gab es Probleme beim Einsatz der informellen und formellen Instrumente und wie wurden sie gelöst?

Frau Thalqott: *Es gab keine größeren Herausforderungen. Die Maßnahme war politisch unumstritten.*

Herr Bauernschmidt: *Beim Einsatz der informellen Instrumente gab es keine Probleme. Die Stadt München hat eine lange Wettbewerbshistorie.*

Herr Stadler: *Es gab keine größeren Herausforderungen.*

*Der öffentliche Raum stand häufig in der Diskussion. Er war zu meiner Zeit nie ganz fertig. Das gilt z. B. für den Willy-Brandt-Platz und seine Randfassung.*

*Auch die Überlappung des öffentlichen Raumes mit privater Tiefgaragen war in der Abwicklung sehr anspruchsvoll.*

*Ebenso gab es anspruchsvolle Schnittstellenaufgaben mit der BUGA. Die Herausforderung war, einen Wettbewerb auf einem in Teilen bereits beplanten Gebiet zu machen. Wesentliche Teile der temporären Ausstellung fanden auf dem Gelände des 4ten Bauabschnittes statt. Die Geschäftsführung der BUGA war mit einer ehemaligen Mitarbeiterin der Stadt München besetzt.*

- 6.2 Was waren die wesentlichsten politischen, institutionellen, regulatorischen, organisatorischen und finanziellen Hindernisse, die während der Planungs-, Entwurfs- und Bauphase der Maßnahme aufgetreten sind?

Frau Thalqott: *Es gab keine Hindernisse, die nicht überwunden wurden. Im Rahmen der Weltfinanzkrise 2007 kam es zu einem Ungleichgewicht bei den Wohnungsbelegungen in der Messestadt. Dies wurde in den Folgejahren im Sinne des Münchener Wohnungsmix wieder ausgeglichen.*

Herr Bauernschmidt: *Es gab keine wesentlichen Hindernisse. Die Maßnahme war gewollt, der gebildete Riemausschuss hat sich mit der Maßnahme identifiziert, es war eine Sondereinheit für die Maßnahme innerhalb des Referates Stadtplanung und Bauordnung installiert worden und die Finanzierung fand außerhalb des kommunalen Haushaltes statt.*

*Es gelang auch Projekte der Maßnahme zu finanzieren, die im Rahmen städtebaulicher Verträge als nicht ursächlich zu bewerten wären. Die Infrastrukturförderung war sehr umfangreich.*

Frau Regensburger: Zum Maßnahmenstart gab es Unsicherheiten über das Interesse an Investitionen in der Messestadt Riem. Das befürchtete Desinteresse an Investitionen auf einer Brache hat sich aber nicht bestätigt.

### 6.3 Was oder wer war hilfreich bei der Überwindung dieser Hindernisse?

Frau Thalqott: Im praktischen Umgang erfolgte eine temporäre Anpassung über die Vorgaben des Münchener Wohnungsmix.

Herr Bauernschmidt: Der Riemausschuss war sehr hilfreich. Dadurch, dass das Gremium für dieses Projekt gebildet wurde, gab es eine hohe Identifikation der Mitglieder mit dem Projekt und im Laufe der Maßnahme eine hohe Fachkenntnis. Der Riem Ausschuss ist vergleichbar dem Bauausschuss. Seine Tätigkeit ist auf die Messestadt Riem begrenzt.

Frau Regensburger: Es war die Öffentlichkeitsarbeit durch die MRG und das methodische Vorgehen, die Maßnahme zu kommunizieren.

### 6.4 Gab es Hindernisse, die nicht überwunden werden konnten und was waren die Ursachen?

Herr Bauernschmidt: Das Parkraumkonzept konnte nicht umgesetzt werden. Es ist sowohl auf der politischen Ebene wie auch auf Seiten der Investoren gescheitert (s. Frage 2.4).

## 7. Projektstand

Bevor wir städtebauliche und organisatorische Themen vertiefen:

### 7.1 Wo steht das Projekt heute und worin begründet sich ggf. die längere Entwicklungsdauer?

Frau Thalqott: Bei Maßnahmen der Dimension von München Riem sind Abweichungen in der Entwicklungsdauer nichts Ungewöhnliches.

Herr Bauernschmidt: Die Maßnahme Messestadt Riem ist in Bezug auf den Infrastrukturausbau fertiggestellt. Es fehlen einige minimale Arrondierungen im Wohnen und gewerblichen Bereich. Das betrifft in erster Linie einige Privatgrundstücke.

Frau Regensburger: Projektstart war 1991 mit dem städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerb.

*Das Projektende war auf 2013 terminiert. Zusätzliche Anforderungen (Infrastrukturergänzungen etc.), ergänzende Aktivitäten (Marketing etc.) und Initiativen führen zu Verzögerungen. Wir können Entwicklungsprozesse steuern, zeitlich aber nur begrenzt bestimmen.*

*Die Maßnahme ist abgeschlossen, wenn das letzte Baugebiet des ursprünglichen Konzeptes bebaut ist. Einige wenige Grundstücke entlang der Autobahn und im Bereich des hochwertigen Gewerbes sowie an der zentralen Achse sind noch frei.*

- 7.2 Welche Rolle spielen / spielten die öffentliche Hand, die Privatwirtschaft und die Zivilgesellschaft in der Maßnahmenentwicklung und bei den Herausforderungen?

*Frau Thalgot: Die Steuerung der Maßnahme ist Aufgabe der öffentlichen Hand. Die Privatwirtschaft und Zivilgesellschaft sind auf Augenhöhe zu beteiligen. Wesentlich ist die Berücksichtigung der ökonomischen Rahmenbedingungen.*

- 7.3 Wie und durch wen wurden die Zielsetzungen der Maßnahme überwacht?

*Frau Thalgot: Als Stadtbaurätin stehe ich in der politischen Verantwortung für die Maßnahme. Innerhalb des Planungsreferats werden für Sonderprojekte eigene Organisationseinheiten geschaffen. In deren Zuständigkeit fällt auch die Kontrolle der Umsetzung.*

*Frau Regensburger: Die Projektgruppe Riem hatte den Auftrag, die vom Stadtrat gesetzten Ziele umzusetzen.*

*Die Kontrolle erfolgte den durch Stadtrat, den Riemausschuss und den Riembeirat. Der Riemausschuss und der Riembeirat sind Verwaltungsorgane, die für die Kontrolle eingerichtet wurden.*

## 8. Städtebau

Die folgenden Fragen orientieren sich am ersten Teil der Dissertation. Aus diesem Teil sind die Fragen zu einzelnen Fachschalen des Städtebaus abgeleitet. Die Fachschalen gehen dabei über den reinen Städtebau hinaus.

### 8.1 Städtebau:

Was ein neuer Stadtteil ist, ist häufig eine politische Entscheidung, die nicht zwingend städtebaulich begründet ist.

Was qualifiziert die „Messestadt Riem“ als einen eigenen Stadtteil?

*Frau Regensburger: Alle lebensnotwendigen Nutzungs- und Versorgungseinrichtungen für die Bewohnerschaft und Nutzerschaft sind möglichst von Beginn an vorhanden (Arbeiten, Wohnen, sich versorgen, Kultur und Kommunikation).*

Wie ist die offizielle Bezeichnung des Stadtteils?

*Frau Thalqott: Messestadt Riem*

*Herr Bauernschmidt: Messestadt Riem*

*Frau Regensburger: Messestadt Riem*

*Herr Stadler: Messestadt Riem*

8.2 Gab es politische Vorgaben, die in Ergänzung des städtebaulichen Ideenwettbewerbes für die Entwicklung der Maßnahme von Bedeutung waren?

*Frau Thalqott: Alle Vorgaben in der Maßnahme sind Standard in der Stadt München.*

*Herr Bauernschmidt: Vorgaben waren die zeitgleiche Realisierung von Wohnungsbau und Infrastruktur und die Vorlage aller Bau- und Grünmaßnahmen in der Beratergruppe für Stadtgestaltung und Ökologie. Auch das Münchener Modell des Wohnungsmix war gesetzt. Ein ähnliches Modell gab es für Handwerker und kleinteiliges Gewerbe.*

*Frau Regensburger: Vorgaben waren die Zeitgleiche von Wohnungsbau und benötigten Infrastrukturen.*

*Weiteres Ziel war, dass ein autarker Stadtteil entsteht, also sämtliche öffentlichen und privaten Infrastrukturen, die ein selbstständiger Stadtteil benötigt, in dem Stadtteil zu realisieren.*

*Besondere Bedeutung kommt dem Riemer Park und dem angelegten See zu, der Gründefizite für den Osten Münchens ausgleicht.*

- 8.3 Gab es politische Vorgaben, die Stand heute für die Entwicklung hinderlich waren? Das betrifft den Stadtteil selbst und ggf. Maßnahmen in anderen Stadtteilen.

*Frau Thalgot: Es gab keine Vorgaben, die hinderlich waren. Abgesehen von einer Ausnahme investierten jedoch Genossenschaften erst zu einer späteren Entwicklungsphase in die Maßnahme München Riem. Das war der Nutzungskonkurrenz Innenstadt näheren Konversionsmaßnahmen geschuldet.*

*Herr Bauernschmidt: Es gab keine Vorgaben, die hinderlich waren. Der Versuch mit dem rollierenden Stellplatzsystem ist ja nie über das Versuchsstadium hinausgekommen.*

#### **8.4 Nutzungsmischung:**

Das Leitbild der Messestadt Riem lautet „kompakt, urban, grün“.

- 8.5 Wie definiert sich Nutzungsmischung im Stadtteil?

*Frau Thalgot: Auf der Stadtteilebene ist Nutzungsmischung gegeben. Bedingt durch die Sondernutzung „Messe“, die großen Infrastrukturen „Riem-Arcaden“ und klassische Gewerbetriebe findet sich auf der Stadtquartiersebene in weiten Teilen klassische Funktionstrennung. Kleine Ladenbetriebe leiden unter den Riem-Arcaden und dem späten Einstieg der Genossenschaften (Münchener Genossenschaften sind auch im Gewerbeimmobilienmarkt aktiv) in der Messestadt.*

*Die Hauptachse ist entgegen dem Konzept (Dienstleistung) nutzungsgemischt.*

*Herr Bauernschmidt: Wir finden in der Messestadt weitgehend eine klare Funktionsteilung. Die Ansiedlung kleiner Dienstleister in den Wohnquartieren ist nur vereinzelt gelungen. Die städtebaulichen Strukturen haben Alternativen nur begrenzt zugelassen. Wir haben die Messe, klassisches Gewerbe etc. als emissionsträchtige Nutzungen, die Riem-Arcaden als Einkaufsmagnet und damit als Hindernis für kleinere Versorger. Auch wollen die Wohnungsunternehmen für Eigentumswohnungsbau keine Fremdnutzung in ihren Anlagen etablieren. Vereinzelt ist es im genossenschaftlichen Wohnungsbau in einer späteren Phase der Maßnahmenentwicklung gelungen. Die soziale Mischung ist auf der Ebene Stadtteil durch das Münchener Modell gegeben.*

Frau Regensburger: In der Messestadt Riem finden wir eine klassische Funktions-trennung nach der Baunutzungsverordnung. Im Norden findet sich die Messe flan-kiert von zwei Gewerbegebieten. Das östliche ist ein klassisches Gewerbe, was sehr schnell vermarktet war. Im Westen befindet sich hochwertiges Gewerbe (mit Ver-marktungsproblemen). Das wertigste Grundstück im hochwertigen Gewerbe ist bis heute (2023) nicht vermarktet. Der westlichste Bereich der hochwertigen Gewerbe-flächen wurde in Gemeinbedarfsflächen (weiterführende Schulen mit Sportgelände) umgewidmet. Hier angrenzend befindet sich der neue Friedhof für die Stadtteile Tru-dering und die Messestadt Riem.

Diese klassische Funktionstrennung, die den Emissionen der Nutzungen geschuldet ist, führt zu einer sehr hohen stadträumlichen Qualität.

Die gewerblichen Strukturen sind durch die zentrale Ostwestachse getrennt vom den Nutzungen: Verwaltung, Kerngebiet, Wohnen und allen benötigten Infrastrukturein-richtungen.

Die Verwaltungs- und Kerngebietsnutzungen finden sich in hoher Dichte entlang der zentralen Achse. Die Dichte nimmt nach Süden und in den Randbereichen ab. Beson-ders in den Randbereichen (Stadtrand, zum Park und den Grünfingern) findet sich der freifinanzierte Wohnungsbau. Im Süden grenzt die Promenade mit Aktivitäts-band den Siedlungsbereich zum Landschaftspark ab. Entlang der Promenade reihen sich Grund- und Mittelschule, Kinderbetreuungseinrichtungen.

Herr Stadler: Der Stadtteil ist ein funktionsgetrennter Stadtteil, die klassische Auftei-lung der BauNVO.

Ansätze von Nutzungsmischung sind sehr nachgeordnet.

Selbst die Baublocks entlang der Willy-Brandt-Allee, geplant als Mischnutzung sind weitgehend Wohnnutzung.

Die gebäudebezogene Mischnutzung ist letztendlich an den Investoren gescheitert.

## 8.6 Städtebauliche Dichte:

Der Stadtteil ist ein Stadtteil hoher Dichte (GRZ, GFZ). Das subjektive Dichteempfin-den der Bewohner hat einen wesentlichen Einfluss auf sich Wohlfühlen im Stadtteil.

Bauernschmidt: Die Messestadt hat einen überdurchschnittlichen Grünanteil. Das ist zum einen der Riemer Park. Das sind zum anderen die Grünfinger, die in den Sied-lungsbereich hinein entwickelt sind. Die gemittelten Dichtewerte (im Süden eine GFZ

von 0,8, im Norden eine GFZ von 1,4) waren zu Beginn der 1990er Jahre angemessen hoch. In heutiger Wertung wäre eine höhere Dichte wünschenswert.

Frau Regensburger: Die städtebaulichen Dichtezahlen bewegen sich im Bereich der Wohnquartiere zwischen einer GFZ von 1,2 und 1,4. In den Bereichen Riem-Arcaden und Messe werden Werte von 2,0 bis 2,7 erreicht.

Herr Stadler: Die städtebauliche Dichte war in den 1990er Jahren hoch. Aus heutiger Sicht sind die Dichtezahlen im Süden der Maßnahme eher an der Untergrenze des Möglichen.

Welche Instrumente wurden eingesetzt, um den Bewohnern ein positives Lebensgefühl im Stadtteil zu vermitteln, auf den Ebenen „Eigene Wohnung, eigener Freibereich“, „direktes Wohnumfeld“ und „Stadtteil“?

Frau Thalgot: Ein wesentlicher Baustein war die Schaffung von Räumen für Gemeinwesenarbeit.

Weiter fanden die Kulturprojekte eine große Resonanz.

Herr Bauernschmidt: Da ist die Bewohner- und Nutzerbeteiligung zu nennen, die hier einen großen Beitrag geleistet hat. Dann gab es Kunstprojekte: Gemälde und Skulpturen im öffentlichen Raum. Oder zu nennen sind Projekte im Bereich der Konzeptkunst: Wohnungswanderungen, um die Lebens- und Wohngewohnheiten anderer Kulturen kennen zu lernen. Oder über bunte Fahnen auf Balkonen konnten die Bewohner Aussagen machen, ob Sie gerne oder weniger gerne in der Messestadt leben. Die Kunstprojekte waren ein wesentlicher Baustein.

Herr Stadler: Die BUGA ist ein wesentlicher Baustein gewesen. Der Riemer Park, ein wesentlicher Baustein der BUGA, wurde bis 2005 realisiert und stand damit den Bewohnern sehr frühzeitig zur Verfügung.

### **8.7 Architektonische und Städtebauliche Qualität:**

Es gibt eine Vielzahl an Verfahren, um Architektonische und Städtebauliche Qualität zu erzeugen.

Wurden die Verfahren im Vorfeld der Maßnahme festgelegt?

Frau Thalgot: Die Stadt München hat eine lange Wettbewerbskultur.

Herr Bauernschmidt: Das primäre Instrument zur Schaffung von Qualität waren Wettbewerbsverfahren. Die Stadt München hat eine lange Wettbewerbskultur.

Frau Regensburger: Wettbewerbe sind Standard in der Stadt München. Ergänzend wurde eine „Beratergruppe für Stadtgestalt und Ökologie“ für die Maßnahme Messestadt München Riem installiert. Für alle Projekte besteht Vorlagepflicht in dieser Beratergruppe.

#### 8.8 Welche Verfahren wurden / werden eingesetzt?

Frau Thalqott: Die Verfahren wurden abhängig von der Aufgabenstellung gewählt.

Herr Bauernschmidt: Die Verfahren wurden abhängig von der Aufgabenstellung gewählt.

Ergänzend zu den Wettbewerbsverfahren gab es als weiteres Instrument die Beratergruppe für Stadtgestalt und Ökologie. Jedes Baugesuch musste in der „Beratergruppe für Stadtgestalt und Ökologie“ beraten werden. Projekte, die den Ansprüchen nicht entsprachen, mussten wieder vorgelegt werden. Dieses Wiedervorlagemodell und der damit verbundene Zeitverlust führten zu Qualitätsverbesserungen. Da es sich um Empfehlungen handelte, war die Umsetzung freiwillig. Im Ergebnis waren die ersten Projekte gestalterisch nicht zufriedenstellend. Die Folgeprojekte wurden besser.

Das formelle Instrument, die Bauleitplanung, wurde auf Basis der Wettbewerbe bauabschnittsweise zur Satzung beschlossen. Ein kleinteiligeres Vorgehen, oder eine Parallelität von Baugesuch und Bebauungsplan war bei der Maßnahmengröße nicht leistbar.

Frau Regensburger: An Verfahren wurden verschiedene Varianten an Wettbewerben und das Dialogverfahren mit der „Beratergruppe für Stadtgestalt und Ökologie“ eingesetzt.

#### 8.9 Woran orientiert sich auf der Projektebene das jeweils gewählte Verfahren?

Frau Thalqott: Abhängig von der Aufgabenstellung.

Herr Bauernschmidt: Das hing immer von der Aufgabenstellung ab.

Frau Regensburger: Das hing immer von der Aufgabenstellung ab.

Den Investoren war freigestellt, welches Verfahren sie für welches Projekt einsetzen. Sie hatten die Möglichkeit, Wettbewerbe durchzuführen oder ihre Projekte in die „Beratergruppe für Stadtgestalt und Ökologie“ einzubringen. Die Baugenehmigung erfolgte durch Fachabteilung in der Stadt München.

- 8.10 Die Stadt München hat eine „Beratergruppe für Stadtgestaltung und Ökologie“ zur Qualitätssicherung installiert. Welche Zuständigkeit hat diese Beratergruppe und wie ist diese geregelt?

Frau Thalgot: Die Beratergruppe war für alle Neubauten zuständig. Ihre Zuständigkeit war über eine Geschäftsordnung geregelt.

Herr Bauernschmidt: Alle Projekte mussten in der Beratergruppe für Stadtgestaltung und Ökologie vorgelegt werden. Die Zuständigkeit der Beratergruppe war in einer Geschäftsordnung geregelt. Das Ergebnis der Beratung in der Beratergruppe ist eine Empfehlung.

Frau Regensburger: Die Zuständigkeit der Beratergruppe erstreckt sich auf Neubauten, nicht auf Änderungen an Gebäuden, solange die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Zuständigkeit ist im Rahmen einer Geschäftsordnung geregelt. Die Ergebnisse sind Empfehlungen.

In der jetzigen Endphase der Maßnahme ist das Aufgabenfeld der „Beratergruppe für Stadtgestalt und Ökologie“ reduziert. Zum aktuellen Aufgabenspektrum gehören noch die Wertung städtebaulicher Planungen und in diesem Zusammenhang Tätigkeiten als Ideengeber. Bauberatungen / Baugenehmigungen etc. sind in die Fachabteilungen zurückgegeben worden.

- 8.11 Wie war die personelle Zusammensetzung der Beratergruppe und gab es besondere Regelungen für die Bestellung von externen Experten?

Frau Thalgot: Die Beratergruppe bestand aus Experten verschiedener Fachdisziplinen und politischen Vertretern. Die Mitglieder wurden turnusmäßig ausgetauscht.

Herr Bauernschmidt: Die Beratergruppe setzt sich zusammen aus Experten verschiedener Fachdisziplinen und Politikern.

Frau Regensburger: Die personelle Besetzung (zwei Hochbauer, zwei Landschaftsarchitekten, ein Ökologe und ein Mitglied des Bezirksausschusses) wechselte alle zwei bis vier Jahre (aktuell längere Laufzeit). Der Wechsel war gesetzt, um nicht in einer Gestaltlinie verhaftet zu bleiben und um die Belastung der Mitglieder in der Hauptphase der Maßnahme zu begrenzen. Die Mitglieder sind Experten aus der Region München.

Herr Stadler: Die „Beratergruppe für Stadtgestalt und Ökologie“ war besetzt mit externen Stadtplanern, Architekten, Landschaftsplanern und Ökologen. Die Mitglieder wurden turnusmäßig ausgetauscht. Um Kontinuität zu garantieren, erfolgte nie ein vollständiger Austausch. Ergänzt war das Gremium um Stadträte aus dem Riem Ausschuss, Mitarbeiter der Bauverwaltung und der verantwortlichen Stadtbaurätin, die die Sitzung leitete. Die Teilnahme der Mitglieder der Bauverwaltung diente vor allem der umfangreichen Beratung (Genehmigungsfragen etc.) der Bauprojekte. Die Beratungen erfolgten unter Teilnahme der verantwortlichen Investoren und Architekten.

- 8.12 Sind die Ergebnisse Empfehlungen oder bindend? Bei Empfehlungen: Gab es Probleme bei Projekten (ökonomisch, politisch etc.)?

Frau Thalgot: Die Ergebnisse sind Empfehlungen. Probleme bei der Umsetzung waren die Ausnahme.

Herr Bauernschmidt: Es sind Empfehlungen. I. d. R. sind die Investoren den Empfehlungen gefolgt.

Frau Regensburger: Die Ergebnisse sind Empfehlungen. Die politische Akzeptanz der Ergebnisse wurde durch das Mitglied des Bezirksbeirates in der Beratergruppe erreicht.

Allein die Existenz der Beratergruppe führte zu einer Steigerung der Qualität. Investoren sahen sich veranlasst, sich intensiv mit den anstehenden Themen auseinanderzusetzen und entsprechend qualifizierte Büros zu beauftragen.

- 8.13 Ist die Beratergruppe noch tätig? Bei nein: Warum ist sie nicht mehr tätig?

Frau Regensburger: Die Beratergruppe ist weiterhin tätig. Es gibt keine Beschlusslage, die vorgibt, wann die Beratergruppe aufgelöst wird.

- 8.14 Wurde und wie wurde Vielfalt an Wohnungsgrößen, Typologien in verschiedenen Preissegmenten erreicht?

Frau Thalgot: Das Münchener Modell an Wohnungsmix garantiert Vielfalt.

Herr Bauernschmidt: Da ist zum einen das Münchener Modell des Wohnungsmix. Im Weiteren ist, soweit nicht Förderrichtlinien entgegenstehen, die Wohnungsgröße den Bauherren und Investoren überlassen. Die Nachfrage regelt das Angebot.

Frau Regensburger: Die Wohnungsgrößen sind dem freien Markt überlassen. Die Gebäudetypologien ergeben sich aus der Bebauungsplanung. Verschiedene Preissegmente entstehen durch die sogenannte Münchener Mischung, die Vorgabe bei der Grundstücksvergabe ist.

8.15 Gab es städtebauliche „No-Gos“?

*Keine Kommentare.*

8.16 Waren Modifikationen beim Einsatz der Instrumente notwendig?

Frau Thalgot: Nein, es gab keine Modifikationen beim Instrumenteneinsatz.

Herr Bauernschmidt: Hier gab es keine Notwendigkeit.

Frau Regensburger: Der Instrumentenkasten wurde nicht verändert.

*Beim vierten Bauabschnitt wurde die Gebäudetypologie im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbes modifiziert. Die langgestreckten Gebäude der ersten Bauabschnitte, die immer von einem Investor gebaut wurden, wirken homogen und eintönig. Kritisch anzumerken ist weniger die Architekturqualität. Es ist die entstandene Monotonie auf Längen von bis zu 250 m. Im vierten Bauabschnitt wurden die Zeilen in Einzelgebäude, die sich um Höfe gruppieren, aufgelöst und versetzt angeordnet.*

8.17 Gab es Maßnahmen, die nicht gelungen sind und warum sind diese Maßnahmen nicht gelungen?

Frau Thalgot: Zum Maßnahmenstart war die Umsetzung an Handelsversorgung sehr zurückhaltend. Das geschah trotz zeitlicher Bindung im Grundstücksvertrag und vergünstigtem Bodenpreis.

*Das Konzept zum ruhenden Verkehr konnte nicht umgesetzt werden. Das angestrebte rollierende System bei privaten Stellplätzen scheiterte politisch wie bei den Investoren.*

*Auch waren zu wenige preisgebundene Gewerbeflächen vorgesehen.*

Herr Bauernschmidt: Da ist das Parkplatzkonzept zu nennen (s. Frage 2.4).

Frau Regensburger: Der Willy-Brandt-Platz als Zugang zur Messe und seine Öffnung zum Landschaftsraum ist städtebaulich gelungen. Er erfüllt seine Funktion als Verteiler großer Besucherströme und bietet einen großartigen Blick auf das Alpenpanorama.

Der Platz ist eine akademisch ästhetische Planung. Die Randnutzungen weichen von den Wettbewerbsnutzungen ab. Nach 18 Jahren wird der Platz neu geplant.

Herr Stadler: Da ist das rollierende Stellplatzkonzept zu benennen, was gescheitert ist.

#### 8.18 Verkehr:

Gab / gibt es besondere verkehrliche Maßnahmen, die für den Erfolg des Projektes von Bedeutung waren / sind, im Stadtteil wie in der Gesamtstadt mit Wirkung auf den Stadtteil?

Frau Thalgot: Die großzügig dimensionierten Straßenräume der Haupterschließung sind der Messeandienung geschuldet.

Herr Bauernschmidt: Der Stadtteil hat drei Anschlüsse an die Autobahn. Vom westlichen Stadtteil Trudering führt eine Straße in den nördlichen Bereich der Messestadt. In das System Messestadt fährt nur, wer sein Ziel in der Messestadt hat. Weiter wird das Maßnahmengebiet über zwei U-Bahnstationen angedient.

Frau Regensburger: Das Plangebiet wird im Bereich der Messe über zwei U-Bahnstationen im Osten und Westen angedient.

Der motorisierte Individualverkehr erreicht das Maßnahmengebiet nur von Norden und im Westen vom Stadtteil Trudering. Der im Süden der Messestadt Riem gelegene Riemer Park kann vom Individualverkehr nicht gequert werden.

Das Maßnahmengebiet hat ein klares internes Verkehrskonzept. Die interne Erschließung fußt auf Nordsüdstichen, von denen die Tiefgaragen angedient werden. Es gibt ein Parkraummanagementsystem.

8.19 Gab es Restriktionen bzgl. Parkplätzen und womit wurden diese begründet? Bei ja: Hatten die Restriktionen den angestrebten Erfolg?

Herr Bauernschmidt: Auf Grund der guten Andienung des Maßnahmengebietes mit dem öffentlichen Personennahverkehr ist die Anzahl der Parkplätze im öffentlichen Raum reduziert.

Frau Regensburger: Im 1. Bauabschnitt wurde ein Parkraummanagement installiert, um mit reduziertem Stellplatznachweis einen autoreduzierten qualitätvollen Stadtteil zu erreichen.

Das Parkraummanagementsystem war nach einem Jahr auf Grund fehlender Resonanz bei den Investoren gescheitert.

## 8.20 Zwischennutzung:

Das Maßnahmengebiet hat eine Geschichte.

Gab es ein Zwischennutzungskonzept?

Frau Thalgot: Es gab kein Zwischennutzungskonzept. Fast alle Anlagen des Flughafens wurden rückgebaut.

Nicht der geplanten Nutzung entsprechende Bestandsnutzungen auf privaten Flächen am Plangebietsrand werden bis zur projektierten Nutzung weitergenutzt.

Herr Bauernschmidt: Ein Zwischennutzungskonzept gab es nicht. Aber es gab natürlich vereinzelt Zwischennutzungen. Es ist die Frage zu stellen, was ist Zwischennutzung? So ist z. B. die Grundschule so gebaut, dass sie künftig ein Seniorentreff werden kann.

Frau Regensburger: Die Frage ist, wie definiere ich Zwischennutzung?

Es gab kein Zwischennutzungskonzept, aber es wurde immer mit Zwischennutzungen gearbeitet. Relikte des Flughafens wurden zu Freizeitaktivitäten genutzt. Branchen wurden regelmäßig für Flüchtlingsunterkünfte genutzt. Ungenutzte Flächen in Messenähe waren provisorischer Parkraum für Messen.

Andere Arten von Zwischennutzung waren / sind: Das Bauzentrum, was an diesem Ort nicht vorgesehen war, kann als Zwischennutzung gewertet werden. Hier gab es einen Standortwechsel. Oder das zentrale hochwertige Gelände nördlich des Willy-Brandt-Platzes wird mit Eventnutzungen, Versorgungsnutzungen und Unterhaltungsnutzungen temporär zwischengenutzt.

Herr Stadler: Ein Zwischennutzungskonzept gab es nicht. Dennoch gab es einige Zwischennutzungen. Dies sind z. B. die Wappenhalle als Disko, Flohmärkte auf dem Areal des ehemaligen Flughafens und natürlich die BUGA, die mit ihren temporären Installationen den 4ten Bauabschnitt belegt hat.

Soweit die Erschließungswege noch nicht gewidmet sind, ist Zwischennutzung immer eine Herausforderung für die Verkehrssicherungspflicht. Diese lag bei der MRG.

### 8.21 Partizipation:

Konzentrieren wir uns auf informelle Prozesse der Beteiligung.

Wurde die Bevölkerung im Vorfeld der Maßnahme und während der Realisierung der Maßnahme beteiligt und hatte sie die Möglichkeit, Einfluss zu nehmen?

Frau Thalqott: *Im Vorfeld der Maßnahme gab es keine Beteiligungen nach heutigem Verständnis. Während der Maßnahme fanden unterschiedliche Beteiligungsformate statt.*

Herr Bauernschmidt: *Im Vorfeld gab es keine Beteiligung im heutigen Sinne. Es waren Informationen über die Presse. Während der Maßnahme wurden dann zahlreiche Beteiligungsformate eingesetzt. Der Bezirksbeirat Trudering hat eine sehr aktive Rolle gespielt.*

Frau Regensburger: *Die erste Beteiligungsphase war Information über die üblichen Kanäle. Es gab noch keine Bürger auf dem Gelände. Das Gelände war für die umgebenden Stadtteile nur schwer zu erreichen und damit wenig interessant.*

*Sehr frühzeitig wurden Informationen vom Bezirksausschuss 15 eingefordert. Es ging um Informationen für die Bestandsbevölkerung in Trudering wie auch um Informationen für die Neubürger.*

### 8.22 Zu welchem Zeitpunkt wurde die Bevölkerung erstmals über die Entwicklung informiert?

Frau Thalqott: *Allgemeine Presseberichterstattung fand laufend im Rahmen des Maßnahmenfortschritts statt.*

Herr Bauernschmidt: *Auf Grund fehlender Betroffenheit (Insellage des Maßnahmengebietes), aber auch dem Zeitgeist geschuldet, war Bürgerbeteiligung im heutigen Sinne in der Startphase der Maßnahme nachrangig. Information fand über die Presse statt.*

Herr Stadler: *Allgemeine Presseberichterstattung fand laufend im Rahmen des Maßnahmenfortschritts statt.*

### 8.23 Welche Formate wurden angewandt?

Frau Thalqott: *Es war Information.*

8.24 Gelungene Partizipation ist, wenn sich die Bewohner eines Stadtteils mit diesem identifizieren und die städtebaulichen Ziele erreicht wurden.

Ist die Identifikation der Bürger des neuen Stadtteils mit ihrem Stadtteil erreicht worden und mit welchen Mitteln wurde dieses Ziel erreicht? Bei ja: Wie wurde die Zufriedenheit evaluiert?

Frau Thalgot: Die ersten Initiativen gingen von der Stadt aus. Mittlerweile organisiert sich die Bevölkerung selbst.

Herr Bauernschmidt: Die ersten Schritte erfolgten durch die Stadt München. Es wurde ein Stadtteilkulturzentrum in der Messestadt mit sonstigen Gemeinbedarfsräumen realisiert. Das Bürgerforum Messestadt e. V. gibt seit 2003 die Stadtteilzeitschrift „Take Off!“ heraus und ist Betreiber der „Kultur-Etage Messestadt“ im Stadtteilkulturzentrum.

Auch die zahlreichen sonstigen Kunstevents haben zur Identifikation beigetragen.

Frau Regensburger: Die Schaffung von Gemeinbedarfsräumen und die zahlreichen Kulturevents haben Einfluss auf die Identifikation gehabt.

Herr Stadler: Die BUGA hat hier mit der frühzeitigen Realisierung des Riemer Parks einen wesentlichen Beitrag geleistet. Der Riemer Park musste im ersten Quartal 2005 realisiert sein.

#### 8.25 Demografie, Sozialstatus im Stadtteil:

Ist es unter Berücksichtigung der langen Laufzeit der Maßnahme gelungen, die Altersstruktur historischer Stadtteile nachzubilden?

Frau Thalgot: Es ist ein junger Stadtteil.

Herr Bauernschmidt: Die Messestadt ist ein sehr junger Stadtteil, der kinderreichste Stadtteil Münchens. Die alternde Gesellschaft wird für neue Herausforderungen sorgen.

Frau Regensburger: Der Stadtteil ist sehr jung. Die Nachjustierungen im Bereich der Schulen zeigen dies.

8.26 Wie ist die Sozialstruktur des Stadtteils in Relation zur Gesamtstadt?

Frau Thalgot: Die soziale Streuung des Stadtteils basiert auf dem Münchener Modell zum Wohnungsmix.

Herr Bauernschmidt: Die soziale Streuung, basierend auf der Zielsetzung des Münchener Modells zum Wohnungsmix, umzusetzen, ist heute in etwa gegeben. Im Zuge der Durchführung wurde der freifinanzierte Wohnungsbau realisiert, insbesondere im vierten Bauabschnitt.

Frau Regensburger: In der Endphase der Maßnahme entspricht die Sozialstruktur der Messestadt Riem dem der Gesamtstadt (Münchener Modell des Wohnungsmix:  $\frac{1}{3}$  freifinanzierter Wohnungsbau,  $\frac{1}{3}$  einkommensorientierte Förderung (EOF),  $\frac{1}{3}$  sozialer Wohnungsbau).

In der Anfangsphase des Projektes dominierte die EOF. Das war einerseits dem Fördermodell geschuldet (Priorisierungen bei der Verteilung anspruchsberechtigter Personen auf die Stadtteile in der Stadt München), andererseits war es auch der Tatsache geschuldet, dass zunächst überwiegend die städtischen Wohnungsbaugesellschaften in der Messestadt bauten. Der freifinanzierte Wohnungsbau blieb zunächst unterrepräsentiert. Die Messestadt Riem war trotz guter Infrastrukturausstattung in der Anfangsphase auf Grund ihrer Größe und fehlendem flächigen Zusammenhang in der Entwicklung und Vermarktung langsam. Es gab innenstadtnähere Konversionsmaßnahmen, die im selben Zeitfenster umgesetzt wurden.

Herr Stadler: Zum Projektstart überwog der Anteil an Sozialwohnungen. Das war der Tatsache geschuldet, dass in der Startphase der Maßnahme überwiegend städtische Wohnungsbauunternehmen in der Messestadt Riem investierten. Mittlerweile entspricht die soziale Streuung im Stadtteil dem Münchener Modell.

Die Messestadt Riem ist selbst für die Stadt München ein multinationaler Stadtteil.

#### 8.27 Wie hoch ist der Anteil an Mietwohnungen?

Frau Regensburger: Der Mietwohnungsanteil liegt bei ca. 36 %. Der Anteil des freifinanzierten Wohnungsbaus incl. Baugemeinschaften und Genossenschaften beträgt ca. 64 %.

#### 8.28 Nachhaltigkeit:

Große Maßnahmen ohne Nachhaltigkeitsthemen sind heute nicht mehr vorstellbar. Welche Themen sind bei der vorliegenden Entwicklung von besonderer Bedeutung gewesen?

Frau Thalqott: Besondere Bedeutung kommt dem Riemer See zu. Er war nicht Teil des städtebaulichen Konzeptes. Er wurde auf Forderung der Lokalpolitik gebaut.

Herr Bauernschmidt: Das besondere an der Messestadt Riem ist das ganzheitliche Konzept. Themen waren Energie (Objektbezug: Gebäudeausrichtung etc., Konzept: Nahwärme: Geothermie), reduzierte Flächenversiegelung, Bodenmanagement, Riemer See, Grünachsen in den Siedlungskörpern, Durchlüftung etc. Auch gibt es auf privater Seite z.B. ein autofreies Quartier.

Frau Regensburger: Es gibt eine Vielzahl an gesetzten Nachhaltigkeitsthemen: ein Passivhausquartier, ein Quartier mit Nullenergiehäusern und ein autofreies Quartier. Es sind Einzelprojekte, die keine Nachahmung gefunden haben. Die gesetzten Themen waren Mitte der 1990er Jahre ihrer Zeit voraus.

Das Stellplatzmanagementsystem (rollierendes System bei bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätzen) war bereits nach einem Jahr gescheitert.

Herr Stadler: Der Riemer Park hat für den gesamten Osten der Stadt München eine besondere Bedeutung und Qualität. Auch die Verzahnung von Wohnen und Landschaft ist in den Wohnquartieren sehr gut gelungen.

- 8.29 Ist die Vielzahl an Nachhaltigkeitsthemen für die Entwicklung von Bedeutung gewesen oder sind es spezielle Themen (Leuchttürme) gewesen?

Frau Thalgot: Hervorzuheben ist die Gebietsversorgung mit Geothermie.

Frau Regensburger: Es ist die Vielzahl an Nachhaltigkeitsthemen. So befindet sich der Siedlungsbereich auf bereits zu Flughafenzeiten versiegelten Flächen. Die Unterbauung von Grünflächen wurde minimiert. Der Stadtteil hat einen sehr hohen Grünanteil und einen sehr hohen Anteil an Versickerungsflächen für Oberflächenwasser.

- 8.30 Haben die oder bestimmte Nachhaltigkeitsthemen Einfluss auf die Entscheidung von Investoren gehabt?

Frau Thalgot: Nein.

### 8.31 Identität:

Die Maßnahmen, die im Städtebau umgesetzt werden, dienen dazu, einen zukunftsfähigen Stadtteil zu realisieren. Zukunftsfähig bedeutet auch, dass sich die Bewohner im Stadtteil wohlfühlen, dass sie sich mit dem Stadtteil identifizieren.

Gab es Bausteine in der Entwicklung, die besondere Bedeutung für die Identifikation der neuen Bewohner mit dem Stadtteil haben (soziale, bauliche Themen)?

*Frau Thalgotz: Die kulturellen Aktionen haben Identifikation der neuen Bewohner mit dem Stadtteil beigetragen.*

*Herr Bauernschmidt: An dieser Stelle verweise ich auf Punkt 8.24.*

*Noch zu nennen sind die zahlreichen sonstigen Kunstevents, die zur Identifikation beigetragen haben.*

*Dann haben sich die Bürger auch bei ökologischen Themen (Umsiedlung der Wechselkröte etc.) eingebracht.*

*Herr Stadler: Die BUGA ist einer der Bausteine. Die neuen Bewohner fanden eine fertige Parkanlage vor, den Riemer Park. Die gute Grünverzahnung über die Grünfinger im Bereich der Wohnquartiere schafft eine besondere Qualität.*

*Auch die zeitnahe Realisierung von Infrastruktur und Wohnen hat einen wesentlichen Beitrag geleistet.*

## 9. Organisation:

Als Ergebnis einer europaweiten Ausschreibung wurde als privatrechtlicher Träger die Projektgesellschaft MRG Maßnahmeträger München Riem GmbH gegründet, die 2015 vollständig in den Besitz der Landeshauptstadt München übergegangen ist.

*Stadler: Die Gesellschaft wurde gegründet, um die Maßnahme außerhalb des kommunalen Haushaltes zu finanzieren. Das war vor dem Hintergrund der langen Laufzeit wesentlich (geplant 25 Jahre).*

*Alleinige Gesellschafterin zum Projektbeginn war die GBW AG, eine Wohnungsbau-gesellschaft der Bayern LB. Die Kredite für die Vorfinanzierung wurden über ein Bankenkonsortium zur Verfügung gestellt, angeführt von der Bayern LB.*

*Das Verhältnis Stadt München zur MRG war geregelt über einen Rahmenvertrag und darauf aufbauend ein Grundleistungsvertrag. Inhalte des Grundleistungsvertrags*

waren: Aufgabenumfang, Projekthandbuch mit Ausschreibungsbedingungen, techn. Standards etc. Man hatte die Gesamtmaßnahme in Einzelmaßnahmen aufgeteilt.

#### 9.1 Was ist / war das Aufgabenfeld dieser Gesellschaft?

Frau Thalqott: Die Aufgabenfelder der MRG waren die Projektentwicklung, Realisierung der Infrastrukturen, organisatorische Unterstützung der Verwaltung bei Wettbewerben, Beteiligungsverfahren etc. Der Grundstücksverkehr war Aufgabe des Kommunalreferates der Stadt München.

Herr Bauernschmidt: Der Maßnahmeträger war zuständig für den Bau der Infrastrukturen (Kindergärten, Schulen etc.), den Straßenbau, die Grünanlagen etc. Weitere Zuständigkeiten waren im organisatorischen Bereich. Dies war die Organisation von Wettbewerben, Bürgerbeteiligungen etc. Ziel war, die Entlastung der Stadtverwaltung bei allen organisatorischen Belangen, nicht im Aufgabenfeld hoheitlicher Maßnahmen.

Kontrolliert wurde der Maßnahmeträger durch den Riem Beirat.

Die MRG war nicht zuständig für den Teilbereich Messe. Für die Realisierung der Messe gab es eine eigene Gesellschaft.

Grundlage ist ein komplexes Vertragswerk zwischen der Stadt München und der MRG.

Frau Regensburger: Die Maßnahmeträgergesellschaft war zur Entlastung der Verwaltung gegründet worden. Ziel war, die Maßnahme München Riem ohne Personalaufstockung in der Verwaltung zu realisieren und die Finanzierung der Maßnahme außerhalb des städtischen Haushalts.

Die Realisierung öffentlicher Infrastrukturen, Baufreimachung, Bodenmanagement, die Beauftragung von städtebaulichen Untersuchungen und sonstigen Gutachten, die Organisation von Veranstaltungen (Bürgerbeteiligungen, Wettbewerbe etc.) etc. gehörten zum Aufgabenfeld der MRG.

Weitere Aufgaben MRG waren Öffentlichkeitsarbeit, Marketing, Organisation von Stadtteilstesten etc.

Herr Stadler: Es war ein PPP-Modell. Das Gelände gehörte der Stadt München (ursprünglich der Stadt München und dem Land Bayern (Flughafen)). Die Finanzierung der Planung (Wettbewerbsdurchführung und Finanzierung, anfallende Planer- und Gutachterkosten etc.), die Organisation (Finanzierung, Berufung der Mitglieder, Ter-

minkoordination etc.) der „Beratergruppe für Stadtgestalt und Ökologie“, der Bürgerbeteiligungen und Kunstprojekte und die Realisierung aller städtischen Infrastrukturen (die Erschließung in eigenem Namen, die weiteren Infrastrukturen im Namen der Stadt München: Schulen, Kindertagesstätten, Friedhofserweiterung, Feuerwache, den Riemer Park, Sportanlagen etc.) erfolgte über die MRG. Die Stadt München refinanzierte die Projekte über die Grundstückserlöse und Fördermittel. Grundlage waren ständig fortgeschriebene Kosten- und Finanzierungsübersichten. Die Kredite waren durch eine Kommunalbürgschaft der Stadt München abgesichert. Die BUGA war eine organisatorisch und finanziell autarke Gesellschaft.

- 9.2 Wie waren die kommunalen Planungsziele abgesichert und welche Konflikte traten auf?

Frau Thalgotz: Es gab zwei Gremien:

Riemausschuss: Der Riemausschuss ist vergleichbar dem Bauausschuss.

Riembeirat: Der Riembeirat ist vergleichbar einem Aufsichtsrat.

Herr Bauernschmidt: Es gab einen eigenen Ausschuss für die Messestadt Riem, den Riemausschuss. Dadurch, dass die Projekte der Messestadt Riem nicht Projekte unter vielen waren wie im Bauausschuss, haben sich die Politiker mit der Maßnahme in hohem Maße auch fachlich identifiziert. Es war ein learning by doing.

Ergänzend gab es den Riembeirat. Er setzte sich zusammen aus Stadträten aus dem Riemausschuss und Personal des Maßnahmeträgers. Er war ein Abstimmungsgremium zwischen der MRG und der Stadt und kontrollierte in Bezug auf vertragliche Verpflichtungen.

Frau Regensburger: Die kommunalen Ziele wurden über den Riemausschuss, der mit dem Bauausschuss vergleichbar ist, gesichert.

Herr Stadler: Es gab für die Maßnahme Messestadt Riem zwei Gremien.

Das eine Gremium war der Riemausschuss, vergleichbar dem Bauausschuss. Die Tätigkeit war begrenzt auf das Maßnahmengbiet. In diesem Gremium wurden nicht nur Bau- und Planungsthemen behandelt, sondern auch Themen des Sozial- und des Kommunalreferates. Die Mitglieder setzten sich zusammen aus Teilen des Stadtrates.

Das andere Gremium war der Riembeirat, vergleichbar einem Aufsichtsrat. Das Tätigkeitsfeld war an Wertgrenzen gebundene Vergaben etc. Die Mitglieder bestanden aus dem Riemausschuss, ergänzt um Mitglieder der MRG und der GBW.

## 9.3 Wie erfolgte die Finanzkontrolle?

Frau Thalgott: Das Kontrollgremium war der Riembeirat.

Herr Bauernschmidt: Das Kontrollgremium war der Riembeirat.

Frau Regensburger: Das Kontrollgremium für die Tätigkeiten der MRG war der Riembeirat. Er war der Aufsichtsrat der MRG.

Herr Stadler: Das Kontrollgremium war der Riembeirat.

Die Finanzflüsse waren: MRG verrechnet die eigenen Leistungen und Zahlungen an Auftragnehmer mit dem Bankenkonsortium. Die Stadt München gleicht die Kredite zeitnah über Grundstückserlöse durch Zahlung an das Bankenkonsortium aus.

## 9.4 Waren die Zuständigkeiten während der Maßnahmenlaufzeit den gleichen Organisationseinheiten zugeordnet?

Frau Thalgott: Während meiner Amtszeit gab es keine Änderung in der Organisation. Wie bei anderen städtischen Sonderprojekten wurde für die Messestadt Riem innerhalb des Referates für Stadtplanung und Bauordnung eine eigene Organisationseinheit gebildet.

Herr Bauernschmidt: Die Zuständigkeiten waren während der Maßnahmenlaufzeit bei den gleichen Organisationseinheiten. Die Sondereinheit München Riem ist zwischenzeitlich aufgelöst. Die noch bestehenden Aufgaben sind in die Linienhierarchie zurückgeführt.

Frau Regensburger: Die Zuständigkeit innerhalb des Referates für Stadtplanung und Bauordnung wurde im letzten Viertel der Maßnahnumsetzung von der Projektgruppe Messestadt Riem rückverlagert in die Organisationsform des Referats mit seiner Linienhierarchie. Die Maßnahme hat aktuell keine Priorisierung gegenüber anderen Maßnahmen.

## 9.5 Die handelnden Personen haben wesentlichen Einfluss auf das Ergebnis von längerfristigen Maßnahmen.

Wie hoch war der Personalwechsel bei den handelnden Personen auf der Führungsebene?

Frau Thalgott: Während der Projektlaufzeit gab es zwei Wechsel bei den Stadtbauräten und einen Wechsel in der Führung der Organisationseinheit Messestadt Riem.

Herr Bauernschmidt: *Es gab nur sehr wenig Personalwechsel während der Maßnahmenlaufzeit. Das betrifft die Stadt wie auch die MRG.*

- 9.6 Wie hoch schätzen Sie den durch die Stadt gestellten Personaleinsatz?

Herr Bauernschmidt: *Die Sondereinheit München Riem bestand aus ca. 12 Personen. Das Personal wurde aus dem Bestandspersonal zusammengestellt. Die MRG hatte einen ähnlichen Personalbesatz.*

- 9.7 Wie wurde das Know-how Transfer bei Personalwechsel gesichert?

Herr Bauernschmidt: *Es gab keine Notwendigkeit, da es kaum Personalwechsel gab.*

- 9.8 Der Erfolg von Projekten ist u. a. davon abhängig, wie die handelnden Akteure miteinander agieren.

Wie war / ist die Zusammenarbeit gesichert?

Frau Thalgot: *Da für Sonderthemen gesonderte Organisationseinheiten geschaffen werden, sind keine weiteren Instrumente notwendig.*

Herr Bauernschmidt: *Die Stadt München schafft für große Entwicklungsmaßnahmen maßnahmenbezogene Einheiten. Diese Einheiten werden aus dem Personalstamm der Stadt München gebildet. Bei Bedarf greift diese Sondereinheit auf zusätzliches Personal der Linienhierarchie zurück.*

- 9.9 Größere Maßnahmen, zusätzliche Projekte innerhalb der Maßnahme werden politisch entschieden.

Gab es kritische Phasen bei politischen Abstimmungen?

Frau Thalgot: *Während der Maßnahmenlaufzeit gab es keine Phasen, in denen die Maßnahme oder Teile der Maßnahme in Frage gestellt waren.*

Herr Bauernschmidt: *Es gab keine kritischen Phasen.*

- 9.10 Findet / fand der Konversionsprozess hauptsächlich in öffentlicher oder privater Trägerschaft statt? Bitte unterscheiden Sie zwischen „Mobilisierung der Flächen“ und „Nachnutzung der Flächen“.

Frau Thalgot: *Die Konversionsmaßnahme wurde in privater Trägerschaft mit öffentlicher Beteiligung durchgeführt. Seit 2015 ist die MRG vollständig im Besitz der Landeshauptstadt München.*

Herr Bauernschmidt: Die MRG ist eine private Gesellschaft. Sie war das durchführende Organ. Sie handelt im Auftrag der Stadt München.

9.11 Wie ist / war die Maßnahme finanziert?

Frau Thalgot: Die Maßnahme ist über Bankkredite finanziert und ist refinanziert über Grundstücksveräußerungen, Erschließungsbeiträge / Ablösungen und verschiedene Fördermittel.

Herr Bauernschmidt: Die Maßnahme Messestadt Riem wurde außerhalb des städtischen Haushalts finanziert.

Die Vorfinanzierung der Maßnahme erfolgte über die MRG mittels Bankkrediten. Die Refinanzierung erfolgte durch die Stadt München über die Grundstückserlöse etc.

Auch wurden viele Sonderprojekte wie die BUGA, die Berufsschule etc. im Rahmen der Maßnahme mitfinanziert. Zu den Sonderausgaben gehört auch der Finanzausgleich für das ehemalige Flughafengelände an den Freistaat Bayern.

9.12 Welche Bedeutung haben / hatten staatliche Förderprogramme für die Maßnahme?

Keine Kommentare.

9.13 Gab es in München spezifische Förderprogramme?

Frau Thalgot: Ja, zum Wohnungsbau (Münchener Modell für Wohnungsmix) und für Sonderthemen.

Herr Bauernschmidt: Das Münchener Modell zum Wohnungsbau.

## 10. Ökonomie

Zur Vermarktung einer Maßnahme ist diese positiv zu besetzen.

10.1 Wurden bestimmte Inhalte bewusst gesetzt?

Frau Thalgot: Auf Grund der chronischen Defizite an Wohnraum sind keine flankierenden Maßnahmen notwendig.

Herr Bauernschmidt: Es wurden keine Schwerpunkte gesetzt. Die Vermarktung lief in zyklischen Prozessen. Das galt für die Wohnbauflächen wie für die gewerblichen

Flächen. Der Wohnungsmarkt war dabei beeinflusst von der Attraktivität anderer Standorte in der Stadt München.

Herr Stadler: Die BUGA hat für die Vermarktung der Messestadt Riem keine Rolle gespielt.

10.2 Welche Vermarktungsaktionen werden / wurden durchgeführt?

Frau Thalgot: Es sind die Teilnahmen an verschiedenen Messen (MIPIM Cannes, EXPO REAL München) und Kongressen.

Herr Bauernschmidt: Es war die Teilnahme an verschiedenen Messen: MIPIM Cannes, EXPO REAL München etc.

Dazu kamen Imagekampagnen im Rahmen der Vermarktung.

10.3 Wie waren zum Projektstart die Grundbesitzverhältnisse und woran orientieren sich die Grundstückspreise?

Herr Bauernschmidt: Der überwiegende Teil der Liegenschaften war im Besitz der Stadt. Die Grundstückspreise variierten je nach Anforderung an das Grundstück (Höchstgebot, preisgedämpfter Grundstückspreis, Basis Bodenpreissammlung etc.).

Frau Regensburger: Zum Maßnahmenstart befanden sich nahezu alle Flächen in städtischem Besitz und wurden in der Folge durch die Stadt veräußert. Die ehemaligen Eigentümer waren: Freistadt Bayern, Flughafengesellschaft München Riem, Stadt München. Sowie ein untergeordneter Teil an privaten Eigentümern.

Die Grundstückspreise waren während der Projektlaufzeit nicht einheitlich. In Ansatz gebrachte Kriterien waren: Ökologische Ansätze, Energie, Gemeinschaftseinrichtungen, Höchstgebot etc.

10.4 Wer sind die Investoren (regional, bundesweit etc.)?

Frau Thalgot: Es sind überwiegend regionale Unternehmen.

Herr Bauernschmidt: Es handelt sich überwiegend um regionale Investoren.

Frau Regensburger: Die Investoren sind im Wesentlichen aus der Stadt München dem regionalen Umfeld.

10.5 Hat sich die Gebietsabgrenzung geändert und welche Auswirkungen hat dies?

Frau Thalgot: Ja, in geringem Umfang im Bereich der Grünflächen.

Herr Bauernschmidt: Die Abgrenzung ist gleichgeblieben.

## 11. Resümee

### 11.1 Was sind die wichtigsten Erkenntnisse für Folgemaßnahmen?

Herr Bauernschmidt: Die Organisations- und Finanzierungssituation war bei der Maßnahme Messestadt Riem sehr gut. Der gesamte Weg mit der MRG war effektiver als bei rein städtischen Maßnahmen. Das betrifft die Abstimmungswege innerhalb der Verwaltung und den politischen Entscheidungsprozess.

Herr Stadler: Das PPP-Modell hat sich bewährt. Wesentlich war auch, dass der Grundbesitz bei der Stadt München war. Damit war die Stadt München im Besitz der wesentlichsten Einflussgröße auf Qualität und zeitliche Dimension der Maßnahme.

### 11.2 Wenn Sie auf das Interview zurückblicken: Gibt es Merkmale für die Entwicklung, die Sie als spezifisch für München und damit nur bedingt auf andere Standorte übertragbar werten würden?

Frau Thalgott: Da ist die dauerhaft angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt zu nennen. Auch die Entwicklung im Konsens zwischen Stadt und Privatwirtschaft ist typisch für München.

Herr Bauernschmidt: Dies sind vielleicht die Art der Finanzierung (außerhalb vom städtischen Haushalt), das Organisationsmodell mit der MRG, das Münchener Modell zum Wohnungsbau und fürs Handwerk. Dazu kommt die sehr hohe Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt.

Frau Regensburger: Städtebauliche Struktur, Architektur ist innovativ und für seine Zeit modern.

Das Freiflächenkonzept, die Versorgung mit Erholungsflächen, die Herstellung von Grünflächen in differenzierten Qualitäten mit Erholungs-Nutzungsangeboten (Rodelhügel, Badeseesee, Kleingärten, Aktivitätenband mit Spielangeboten für alle Bürger (Alt und Jung)), mit Sportangeboten und Spielangeboten ist einzigartig und herausragend in München. In den Bauquartieren sind vielfältige Aufenthaltsbereiche mit unterschiedlich begrünten Plätzen entstanden, die Grünfinger aus dem Park in die Wohnquartiere hineinragend sind eine besondere Vernetzung von Bauflächen mit dem Parkraum.

Herr Stadler: Die klare bauliche Kante zum öffentlichen Raum ist typisch für München.

Das Modell zur Realisierung der Maßnahme hat sich bewährt.

Es gibt einige Stellen in der Messestadt Riem, wo ich mit vorstellen könnte zu wohnen.

## Experteninterview Bahnstadt Heidelberg

### Experteninterview zur Dissertation

„Erfolgsfaktoren von Konversionsmaßnahmen in prosperierenden Regionen“

an der Universität der Bundeswehr München (UBM) in Kooperation mit der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU)

Gutachter der Dissertation sind: Prof. Dr.-Ing. Christian Jacoby (UBM) und Prof. Dr.-Ing. Robin Ganser (HfWU)

Verfasser der Dissertation: Dipl.-Ing. Karl-Josef Jansen, Lehrbeauftragter an der HfWU

### Fragenkatalog

Der Fragenkatalog ist als Leitfaden zu verstehen. Das führt partiell zu scheinbaren „Doppelungen“ von Fragen. Diese „Doppelungen“ sind eine weitergehende Fokussierung der Fragen.

#### 1. Personalisierung der Interviews

- 1.1 Was war und ist Ihre Rolle in der Maßnahme und was waren Ihre bisherigen Erfahrungen in städtebaulichen Projekten?

*Herr Stadel: Ich war zwischen 2008 und 2016 Erster Bürgermeister der Stadt Heidelberg und als Leiter des Dezernates Bauen und Verkehr für die Bahnstadt zuständig. Zu diesem Zeitpunkt war das Maßnahmenträgermodell zur Entwicklung der ehemaligen Bahnflächen bereits installiert.*

*Meine vorherigen Tätigkeiten waren Erster Bürgermeister (Baudezernent) in Schwäbisch Hall, Stellvertretender Amtsleiter im Stadtplanungsamt in Heidenheim sowie Stadtplaner bei der Stadt Ulm und der MRG in München (Maßnahmeträger München Riem GmbH).*

*Herr Rebel: Ich bin seit 2001 bei der Stadt Heidelberg und habe dort als Abteilungsleiter der Abteilung 2 (Bauleitplanung) begonnen. Zu diesem Zeitpunkt lief in der Abteilung 3 (Städtebau) der Wettbewerb zur Bahnstadt. Durch die personelle Verknüpfung der Landschaftsplanung mit der Maßnahme Bahnstadt war ich von Beginn an mit dem Thema Bahnstadt befasst.*

*Der Mitarbeiter in der Abteilung 3, der für die städtebauliche Steuerung der Maßnahme Bahnstadt zuständig war, hat 2008 die Stadt gewechselt. Die Steuerungsaufgabe wurde mir übertragen. Um die Bedeutung der Maßnahme Bahnstadt zu unterstreichen wurde die Abteilung 2 umbenannt in „Städtebau und Bahnstadt“.*

*Herr Dietz: Die Bahnstadt ist mein erstes Großprojekt in der Stadt Heidelberg. Ursprünglich komme ich aus dem Liegenschaftsamt. Dort war ich stellvertretender Amtsleiter. In der Funktion habe ich die Bahnstadt von Anfang an mitbetreut. Ich bin Diplom-Verwaltungswirt (FH).*

- 1.2 Erläutern Sie bitte Ihre Beteiligung an der Maßnahme sowie die Rolle Ihrer Organisationseinheit in der Planung, bei Fragen der Gestaltung und Realisierung der Maßnahme.

*Herr Stadel: Ich war der politisch verantwortliche für die Maßnahme.*

*Herr Rebel: Es ist die städtebauliche Steuerung der Maßnahme ab 2008.*

*Herr Dietz: Ich leite die Geschäftsstelle Bahnstadt, eine strategische und koordinierende Aufgabe incl. Zeitmanagement der Maßnahme, bin Ansprechpartner nach innen und außen zu allen Belangen der Bahnstadt und zuständig für die verwaltungstechnische Schnittstelle zwischen dem Treuhänder der Maßnahme Bahnstadt der Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (DSK) und der Stadt Heidelberg.*

## **2. Grundsätze zum Projekt**

- 2.1 Was war der Anlass für die Maßnahme?

*Herr Stadel: Auslöser der Maßnahme war die Aufgabe des Güterbahnhofs in Heidelberg. Zu einem sehr frühen Zeitpunkt wurden die angrenzenden militärischen Flächen der Amerikaner sowie einige Randnutzungen mitgedacht.*

*Die Bahnstadt war für die Stadt Heidelberg auf Grund der Lage zur Innenstadt eine große Chance. Es können zentrale Nutzungen siedlungsgeografisch korrekt realisiert werden, Wohnraumdefizite ausgeglichen und untergenutzte gewerbliche Flächen neuen, hochwertigeren Nutzungen zugeführt werden.*

*Die Bahnstadt ist im Modell räumliche Ordnung (MRO) der Stadt Heidelberg als „Stadtumbau Wohnen und Gewerbe“ verankert.*

Herr Rebel: Anlass der Maßnahme war die Schließung des Güterbahnhofs 1997 durch die DB. In der Folge wurde eine Machbarkeitsstudie beauftragt. Das Ergebnis bestätigte die Erfolgsaussichten für eine Konversionsmaßnahme Bahnstadt.

In einem Vertrag zwischen Stadt und Aurelis Real Estate GmbH wurde die gemeinsame Entwicklung und die anteilige Kostenteilung zwischen den Projektpartnern vereinbart.

1999 erfolgte die Auslobung des städtebaulichen Ideenwettbewerbes Bahnstadt. Das Preisgericht 2001 kürte als Wettbewerbssieger das Büro „Trojan + Trojan Architekten + Städtebauer“.

Herr Dietz: Es war die Aufgabe des Güterbahnhofs durch die Bundesbahn. Wobei erste Überlegungen für kleinere Teilflächen schon früher datieren.

- 2.2 Was waren die Ziele und haben sich die Ziele für die Maßnahme in Bezug auf städtebauliche, soziale, ökologische und ökonomische Standards im Laufe der Maßnahme geändert?

Herr Stadel: Zielsetzung war, einen nutzungsgemischten Stadtteil in zeitgemäßer Dichte zu entwickeln. Als energetischen Standard wurde Passivhausstandard gesetzt. Die benötigte weitere Energie sollte über regenerative Energieträger erzeugt werden.

Die ursprünglichen Zielgrößen waren, einen Stadtteil mit 2.500 WE und ca. 3.500 AP zu realisieren. Diese Zielgrößen wurden erhöht auf ca. 3.500 WE und ca. 4.000 AP. Zur Qualitätssicherung wurde ein Leitfaden „Qualitätsbausteine“ (Städtebau, Architektur, Verkehr, Umwelt, Soziales etc.) für die Bahnstadt entwickelt und als Grundlage an Investoren, Bauherren etc. weitergegeben.

Die Prüfung der Baugesuche erfolgte durch das Stadtplanungsamt. Bebauungspläne wurden in der Folge städtebaulicher Wettbewerbe und parallel zur Gebäudeentwicklung aufgestellt. Weiteres Instrument zur Einflussnahme waren die entwicklungsrechtlichen Genehmigungen.

Herr Rebel: Ziel war, einen Stadtteil nach dem Vorbild der europäischen Stadt zu verwirklichen. Primäre Themen waren Nutzungsmischung und Stadt der kurzen Wege.

Herr Dietz: Die Stadt Heidelberg hat traditionell eine hohe Nachfrage an Wohnraum und Gewerbeflächen. Flächenmäßige Entwicklungen sind durch die topografische Lage der Stadt eingeschränkt.

- 2.3 Gibt / gab es Standards / Leitlinien, die sich aus Vorgaben der Gesamtstadt für die Maßnahme ableiten und wurden Standards / Leitlinien aus der Maßnahme zu Standards / Leitlinien für die Gesamtstadt?

Herr Stadel: *Der Passivhausstandard wurde für städtische Liegenschaften auf die Gesamtstadt übertragen.*

*Weiteres Thema ist die Größe der Baufelder. Bei den anstehenden Militärkonversionen ist die Parzelle als Baufeldgröße angestrebt.*

Herr Rebel: *Im energetischen Bereich wurde Passivhausstandard für die gesamte Bahnstadt gesetzt. Die Bindung an den Passivhausstandard betrifft alle öffentlichen Bauten und Bauten, die auf städtischen Grundstücken gebaut werden. Diese Bindung gilt auch für den Erwerber städtischer Grundstücke.*

Herr Dietz: *Übertragbare Standards aus der Gesamtstadt auf die Maßnahme Bahnstadt gab es nicht.*

*Es wurden neue Standards entwickelt. Das sind der Passivhausstandard sowie die Restenergiezufuhr über ein Biomassekraftwerk, also eine rechnerische CO<sub>2</sub>-Neutralität. Mittlerweile ist der Passivhausstandard nicht mehr zwingende Vorgabe, so mit anderen Maßnahmen die CO<sub>2</sub>-Neutralität erreicht werden kann (Mark-Twain-Village, Campbell Barracks). Der Passivhausstandard ist für städtische Liegenschaften in der Gesamtstadt gesetzt. Weiter wurden Qualitätsbausteine für die Maßnahme entwickelt. Beispielhaft sind dies: Städtebau / Architektur, Freiraum, Soziales / Partizipation etc.*

- 2.4 Welche Kompromisse waren von den ersten Ideen bis zum endgültigen Plan und der Realisierung notwendig? Warum wurden diese Kompromisse gemacht?

Herr Stadel: *Die Dichte ist gegenüber dem städtebaulichen Ideenwettbewerb erhöht worden.*

*Das erste Wohnungsbauprojekt wurde von der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GGH realisiert. Alle weiteren Projekte im ersten Bauabschnitt wurden von Investoren außerhalb der Region gebaut.*

*Die Anzahl der öffentlichen Parkplätze ist zu gering. Das Parkhaus am Bahnhof wird nach der Inbetriebnahme (voraussichtlich 2024) Abhilfe schaffen.*

Herr Rebel: *Auf Grund der Due Diligence Prüfung durch die EGH galt es, einen niedrigen zweistelligen Millionenbetrag einzusparen. In der Abwägung „Qualitätsverlust*

*in der Breite vs. Verzicht auf eine Großmaßnahme“ erfolgte die Kosteneinsparung durch Reduzierung in der überörtlichen Erschließung (Bahnrandstraße).*

### **3. Projektvorbereitung**

Die vorliegende Maßnahme ist eine Konversionsfläche, die langfristig bekannt war. D.h., die Stadt hat sich auf die anstehende Maßnahme vorbereitet.

#### **3.1 Wurde im Vorfeld der Maßnahme eine Bürgerbeteiligung / -information durchgeführt?**

*Herr Stadel: Die Bürger wurden informiert. Eine Bürgerbeteiligung nach heutigen Standards gab es zum Start der Bahnkonversion nicht.*

*Herr Rebel: In der Startphase der Maßnahme war es Information. Man hat die Bürger über den Wettbewerb informiert. Es gab keine Betroffenheit. Das Areal war auf der anderen Seite der Bahn und war nur über eine Brücke erreichbar. Über die Brücke führte die Verbindungsstraße zur Nachbarstadt. Man fuhr an dem Areal vorbei und nicht hinein. Auch die anderen Nutzungen, wie die der amerikanischen Streitkräfte, waren für die Heidelberger no-go-areas. Das Gelände war für die Heidelberger nicht existent.*

*Herr Dietz: Es gab Information, aber keine Beteiligungsformate im heutigen Sinne einer mitgestaltenden Bürgerbeteiligung. Auch wenn das Maßnahmengebiet innerstädtisch ist, so gab es für die Bevölkerung kaum Bezugspunkte ins Gebiet und damit auch wenig Interesse an dem Gebiet.*

#### **3.2 Bei ja: Hatte die Bürgerschaft zu diesem Zeitpunkt Möglichkeiten, Einfluss auf die Zielsetzung zu nehmen?**

*Herr Rebel: Es gab in dieser Phase keine Betroffenheit und damit nur ein sehr zurückhaltendes Interesse an der Maßnahme.*

*Herr Dietz: Die Beteiligung war Presseinformation, Ausstellung der Wettbewerbsergebnisse und bei Bedarf Führung durch die Arbeiten. Es gab keine direkte Betroffenheit.*

#### **3.3 Welches Format wurde gewählt?**

*Herr Dietz: In der Anfangsphase Information über die üblichen Medien.*

*Im Jahr 2004 gab es einen GR-Beschluss zur Bürgerbeteiligung und die Installation eines Fachbeirates, besetzt mit externen Experten, Vertretern der Bürgerschaft und Gemeinderäten. Geleitet wurden die Sitzungen durch den Oberbürgermeister. Die Verwaltung hatte eine zuhörende Rolle und war zuständig für die Aufarbeitung der Themen zur politischen Diskussion.*

- 3.4 Bei nein: Wann erfolgte die erste Beteiligung mit der Möglichkeit der Einflussnahme?

*Herr Stadel: Zur Rahmenplanung gab es eine Beteiligung, aber ohne die Möglichkeit Einfluss zu nehmen. Bei späteren Wettbewerbsverfahren waren die Bürger teilweise bei der Vorbereitung bis zur Teilnahme als Sachpreisrichter beteiligt.*

*Herr Rebel: Mit dem Zuzug der ersten Bürger wurde dann in vielfältigen Formaten beteiligt.*

*Herr Dietz: Mit dem Zuzug der ersten Bürger wurde dann in vielfältigen Formaten beteiligt. Die heute üblichen Beteiligungsformate finden sich in den „Leitlinien für mitgestaltende Bürgerbeteiligung in der Stadt Heidelberg“.*

- 3.5 Welche rechtlichen Varianten zur Umsetzung der Maßnahme wurden zu diesem Zeitpunkt diskutiert?

*Herr Stadel: Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme wurde diskutiert und nach dem Erwerb der Bahnflächen durch die EGH auch als Satzung beschlossen.*

*Herr Rebel: Diskutiert wurde die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme. Der Erwerb der Bahnflächen durch die EGH erfolgte aus taktischen Gründen vor der Inkraftsetzung der Entwicklungssatzung. Zwischen der Stadt Heidelberg und der Aurelis Real Estate GmbH konnte kein Konsens zum Ankaufspreis gefunden werden.*

*Herr Dietz: Das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wurde diskutiert und beschlossen (nach dem Erwerb der Bahnflächen durch die EGH). Auch wurde die Rahmenplanung als Grundlage für die Entwicklung beschlossen.*

- 3.6 Gab es im Vorfeld der Maßnahme Abstimmungen mit übergeordneten Behörden?

*Herr Rebel: Abstimmungen fanden zu übergeordneten Infrastrukturen und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich statt.*

Herr Dietz: Im Rahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs gab es Abstimmungen. Gleiches gilt für sonstige übergeordnete Belange.

#### 4. Informelle Instrumente

##### 4.1 Welche informellen Instrumente wurden während der Maßnahmenvorbereitung und Realisierung eingesetzt?

Herr Stadel: Der Instrumenteneinsatz war abhängig von der zu lösenden Aufgabe. Das waren öffentliche wie private Wettbewerbe. Wesentlich dabei war, dass die Stadt Heidelberg ein Vorschlagsrecht bei der Preisgerichtszusammensetzung, der Wahl des Vorsitzenden und bei der Formulierung des Auslobungstextes beanspruchte. Bei privaten Wettbewerben gab es Ergänzungsvorschläge der Stadt bei der Architektenauswahl.

Herr Rebel: Beginnend mit einer Machbarkeitsstudie für eine Konversionsmaßnahme Bahnstadt wurde in einem ersten Schritt 1999 ein städtebaulicher Ideenwettbewerb ausgelobt. Aufbauend auf den städtebaulichen Ideenwettbewerb wurde die Rahmenplanung Bahnstadt entwickelt und um zahlreiche Fachkonzepte ergänzt. Die letzte Fortschreibung der Rahmenplanung Bahnstadt erfolgte 2022.

Auf der Basis der Rahmenplanung 2003 erfolgte die Beauftragung von Fachplanungskonzepten zu Artenschutz, Energie, Verkehrserschließung, Parkraum, Freianlagen, Entwässerung. Es war eine gemeinsame Beauftragung mit der Aurelis Real Estate GmbH.

2005-2006 Die Zusammenführung dieser Sektoralkonzepte in das räumliche Konzept mündete in der Fortschreibung des Rahmenplans 2007. Das ist der Zeitpunkt, als sich die Aurelis Real Estate GmbH aus der Maßnahme zurückgezogen hat.

Aufgabenabhängig wurden während der Realisierung unterschiedliche Wettbewerbe durchgeführt. Auf der Basis eines zweistufigen Wettbewerbes (Städtebaulicher Wettbewerb zur Bebauung entlang der Promenade mit Hochbauwettbewerb für das erste Wohnquartier) im Jahr 2009 erfolgte ab 2010 die Realisierung des 1. Bauabschnittes.

Herr Dietz: 2001 wurde zusammen mit der Bundesbahn ein europaweiter städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt und der Siegerentwurf bis 2003 überarbeitet. Auf eine Rahmenvereinbarung über die weitere Entwicklung der Maßnahme mit der

*Tochtergesellschaft Aurelis der Deutschen Bahn AG auf der Basis des überarbeiteten Wettbewerbes konnte man sich nicht einigen.*

*In der Realisierungsphase gab es zahlreiche weitere öffentliche und private Wettbewerbe.*

#### 4.2 Was waren die qualitativen Vorgaben für die informellen Instrumente?

*Herr Stadel: Es waren Vorgaben aus der Rahmenplanung und weiterer Konzepte.*

*Herr Rebel: Die Rahmenplanung und die zahlreichen ergänzenden Konzepte waren die Vorgaben.*

#### 4.3 Was waren die quantitativen Vorgaben für die informellen Instrumente?

*Herr Stadel: Es war die zur Feldflur hin abgestufte Dichte, die Anzahl der Wohneinheiten etc.*

*Dazu gehören auch Zeitvorgaben. Die Gesamtmaßnahme dauert länger als ursprünglich kalkuliert. Dies liegt u.a. daran, dass die noch anstehenden Infrastrukturmaßnahmen in der Bahnstadt mittlerweile über den kommunalen Haushalt finanziert werden müssen. Zudem sind nach dem Beginn der Bahnstadt weitere Konversionsaufgaben auf die Stadt zugekommen, die nochmals rund die doppelte Fläche der Bahnstadt umfassen. Zu Beginn der Entwicklungsmaßnahme Bahnstadt war dies noch nicht absehbar.*

*Herr Rebel: Die wesentlichen Vorgaben waren über die Rahmenplanung gesetzt.*

*Ergänzend zur städtebaulichen Rahmenplanung wurden zwischen 2003 und 2005 Fachplanungskonzepte zum Artenschutz, Energie, Verkehrserschließung, Parkraum, Freianlagen und Entwässerung erstellt.*

#### 4.4 Wie wurde mit den Ergebnissen in der Politik umgegangen?

*Herr Stadel: Es gab nur wenige kritische Dialoge. Nach zehnjährigem Vorlauf wurde der Beginn der Maßnahme herbeigesehnt. Heidelberg hatte seit den 70er Jahren keine großen Siedlungserweiterungen und die Nachfrage war enorm.*

*Herr Dietz: Die Planungsgrundlagen zur Bahnstadt wurden mit einer überwiegenden Mehrheit vom Gemeinderat mitgetragen.*

#### 4.5 Wie wurden die Ergebnisse in der Öffentlichkeit kommuniziert?

Herr Stadel: *Kommunikation fand immer statt, anfangs als Information über Ausstellungen und Presseberichterstattung. Ab dem Erstbezug folgte zudem ein intensiver Dialog mit der Bevölkerung.*

Herr Rebel: *Zu Beginn der Maßnahme als Information, später als Bürgerdialog.*

Herr Dietz: *Zum Beginn der Maßnahme war viel festgelegt und es gab wenig Bürgerdialog. In späteren Verfahren waren die „Leitlinien für mitgestaltende Bürgerbeteiligung in der Stadt Heidelberg“ Maßstab der Beteiligungskultur. Die Gestaltung der „Pfaffengrunder Terrasse“ wurde beispielsweise in Werkstätten mit den Bürgern und dem Bezirksbeirat vorbereitet. Auch waren Bürger im Preisgericht.*

### 5. Formelle Instrumente

#### 5.1 Welche formellen Instrumente wurden während der Maßnahmenvorbereitung und der Realisierung der Maßnahme eingesetzt?

Herr Stadel: *Die Gründung der EGH und der Grundstückserwerb der Bahnflächen durch die EGH vor Inkraftsetzung der Entwicklungssatzung waren die ersten formalen Bausteine zur Entwicklung der Maßnahme Bahnstadt. Zur Realisierung der Maßnahme Bahnstadt und im Rahmen der Risikoverteilung der Maßnahme wurden eine Abwendungsvereinbarung und ein städtebaulicher Vertrag mit der EGH geschlossen.*

*Der Beschluss der städtebaulichen Entwicklungssatzung diente dem weiteren Grunderwerb (über die EGH-Flächen hinaus) und der Umsetzung der Maßnahme. Bebauungspläne wurden parallel zu den einzelnen Bauprojekten aufgestellt. Baugenehmigungen erfolgten i. d. R. auf der Basis des Offenlegungsbeschlusses des Bebauungsplanes.*

Herr Rebel: *Eine Prüfung, die Bahnstadt als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme zu entwickeln, bestätigte, dass die Voraussetzungen gegeben sind. Die Entwicklungssatzung wurde nach dem Erwerb der Bahnflächen durch die EGH beschlossen. In der Umsetzungsphase waren es die verbindliche Bauleitplanung und die Projektbindungen an die Grundstücksverkäufe.*

Herr Dietz: Für das gesamte Maßnahmengbiet wurde nach dem Erwerb des Güterbahnhofs durch die EGH und einer kleinen Teilfläche durch die Stadt Heidelberg eine Entwicklungsmaßnahme beschlossen.

Die Rahmenplanung wird dem Baufortschritt folgend angepasst. Die letzte Fortschreibung erfolgte 2022. Der Rahmenplan ist als Grundlage der Maßnahme durch den Gemeinderat beschlossen.

Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt über die verbindliche Bauleitplanung und Bindungen im Rahmen des Grundstücksverkaufs. Die Baugenehmigungen erfolgten i. d. R. auf der Basis des Offenlegungsbeschlusses des Bebauungsplanes. Auch ist eine entwicklungsrechtliche Genehmigung erforderlich.

## 5.2 Warum wurden diese Instrumente eingesetzt?

Herr Dietz: Sie dienen der Qualitätssicherung.

## 5.3 Gab es ergänzende städtebauliche Konzepte, Leitlinien und wurden diese politisch beschlossen?

Herr Stadel: Ergänzende Konzepte auf der Ebene Gesamtstadt wie auch auf der Stadtteilebene waren der Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2010, Stadtteilrahmenpläne, das Modell räumlicher Ordnung (Bahnstadt war Inhalt), die Qualitätsbausteine zur Maßnahme Bahnstadt, die Einbindung in das Stadtentwicklungskonzept.

Herr Rebel: Ergänzend zur städtebaulichen Rahmenplanung wurden zwischen 2003 und 2005 Fachplanungskonzepte zum Artenschutz, Energie, Verkehrserschließung, Parkraum, Freianlagen und Entwässerung erstellt und als Grundlage für die weitere Entwicklung beschlossen.

Herr Dietz: Neben der Rahmenplanung wurden „Qualitätsbausteine“ für die Maßnahme beschlossen. Beispielhaft sind dies: Städtebau / Architektur, Freiraum, Soziales / Partizipation etc.

## 6 Hindernisse, Problemlösungen

- 6.1 Gab es Probleme beim Einsatz der informellen und formellen Instrumente und wie wurden sie gelöst?

Herr Stadel: *Beim Erwerb der Flächen außerhalb des Güterbahnhofs war die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme eine geeignete Drohkulisse. Unlösbare Probleme gab es keine.*

Herr Dietz: *Das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme kam erstmals in Heidelberg zum Einsatz und musste im Bewusstsein der Beteiligten verankert werden.*

- 6.2 Was waren die wesentlichsten politischen, institutionellen, regulatorischen, organisatorischen und finanziellen Hindernisse, die während der Planungs-, Entwurfs- und Bauphase der Maßnahme aufgetreten sind?

Herr Stadel: *Während der Realisierung gab es keine wesentlichen politischen Hindernisse.*

*Auch die Aufnahme von Gebietsteilen ins Landessanierungsprogramm war kein Problem.*

*Der interne Diskurs über die Zuständigkeitsverteilung wurde durch die Schaffung der Geschäftsstelle Bahnstadt als koordinierende und steuernde Stelle beim Baubürgermeister gelöst. Der Geschäftsstelle angegliedert ist die DSK (Treuhand).*

*Die Entwicklungsmaßnahme wird, dem Rechenansatz und nicht eingestellten Maßnahmen zum Maßnahmenbeginn geschuldet, ein negatives Rechnungsergebnis aufweisen.*

Herr Rebel: *Es gab zeitliche Verzögerungen, aber keine unüberwindbaren Hindernisse.*

*Erheblichen Zeitaufwand bedurfte die Anbindung der Bahnstadt an den Hauptbahnhof und die Querung der Gleisanlage. Der Gemeinderatsbeschluss wurde 2010 gefasst. Die Inbetriebnahme wird voraussichtlich Sommer 2023 sein.*

Herr Dietz: *Die soziale Durchmischung der Bahnstadt ist nicht wirklich gelungen. Gelingen ist das Verhältnis Miete zu Eigentum mit jeweils 50 Prozent. Gleiches gilt für das Wohnungsgemenge.*

*Auf Grund des eingetretenen Defizits im Wirtschaftsplan der Bahnstadt gab es Diskussionsbedarf mit der Aufsichtsbehörde. Wobei das Defizit dem Rechenmodell geschuldet ist, welches der Entwicklungsmaßnahme zugrunde liegt.*

*Organisatorische Hindernisse in der Ämterzuständigkeit wurden gelöst durch die Einrichtung der Geschäftsstelle Bahnstadt mit ihrer Steuerungs- und Koordinationszuständigkeit.*

*Finanzielle Hindernisse waren nicht (ausreichend) eingestellte Maßnahmen (z. B. Betriebsverlagerungen), der Anteil der Erschließungsflächen hat sich wesentlich erhöht und die baulichen Qualitäten waren nicht entsprechend berücksichtigt.*

### 6.3 Was oder wer war hilfreich bei der Überwindung dieser Hindernisse?

*Herr Stadel: Diverse juristische Gutachten, die gewählte Organisationsstruktur und die Unterstützung durch die DSK waren hilfreich.*

*Herr Dietz: Die gewählte Organisation, die Zusammenarbeit mit der EGH und Learning by Doing.*

### 6.4 Gab es Hindernisse, die nicht überwunden werden konnten und was waren die Ursachen?

*Herr Stadel: Alle wesentlichen Themen konnten gelöst werden.*

*Herr Dietz: Ausgenommen das Parkierungskonzept (Doppelnutzung der Stellplätze (Tagsüber Stellplätze für Arbeitnehmer, nachts Stellplätze für Bewohner)), was gescheitert ist, konnten alle Hindernisse überwunden werden.*

## 7 Projektstand

Bevor wir städtebauliche und organisatorische Themen vertiefen:

### 7.1 Wo steht das Projekt heute und worin begründet sich ggf. die längere Entwicklungsdauer?

*Herr Stadel: Der Teilbereich, den die EGH verantwortet, ist weitgehend entwickelt. Die weiteren Flächen sind in Arbeit.*

*Die zusätzlichen Konversionsmaßnahmen bei gleichem Personalbesatz in der Verwaltung und die zusätzlichen Infrastrukturkosten der Bahnstadt, die über den städtischen Haushalt finanziert werden, führen zu Verzögerungen. Die Maßnahme Bahnstadt wird in den nächsten Jahren abgeschlossen.*

Herr Rebel: Die ehemaligen Bahnflächen sind zu über 80 Prozent bebaut und liegen somit im Plan der Realisierungshorizonte. Areale außerhalb der ehemaligen Bahnflächen sind entwickelt. Bei sonstigen Flächen ist die Stadt in Verhandlung mit den Eigentümern.

Herr Dietz: Wann ist eine Maßnahme abgeschlossen? Wenn die Definition lautet, sobald eine Entwicklung nicht mehr umkehrbar ist, dann ist die Bahnstadt abgeschlossen.

Auch sind die gesetzten 15 Jahre Entwicklungszeitraum für ein Gelände der Größe der Bahnstadt zu hinterfragen.

Mit dem Abzug der Amerikaner 2013 hat die Stadt weitere 100 ha innerstädtische Entwicklungsflächen dazu bekommen. Die Konversion dieser Flächen läuft im Wesentlichen mit demselben Mitarbeiterstamm.

- 7.2 Welche Rolle spielen / spielten die öffentliche Hand, die Privatwirtschaft und Zivilgesellschaft in der Maßnahmenentwicklung und bei den Herausforderungen?

Herr Stadel: Die Stadt setzt die Rahmenbedingungen und ist wichtiger Player bei Baumaßnahmen (10 Einrichtungen zur Kinderbetreuung, eine Grundschule, Bürgerzentrum, Veranstaltungshalle („halle 02“). Die Privatwirtschaft ist für die Realisierung der weiteren Dienstleistungen verantwortlich.

Herr Dietz: Die öffentliche Hand hat mit der Rahmenplanung den Rahmen gesetzt, die EGH hat die Investoren beigetragen und mit dem Beginn der Maßnahme wurde ein Stadtteilverein gegründet.

- 7.3 Wie und durch wen wurden die Zielsetzungen der Maßnahme überwacht?

Herr Stadel: Die politische Verantwortung trägt der Baubürgermeister, unterstützt durch die Geschäftsstelle Bahnstadt. Die Einbindung der EGH war nicht unproblematisch.

Herr Dietz: Auf der politischen Ebene der Gemeinderat, auf Verwaltungsebene der zuständige Bürgermeister, unterstützt durch die Geschäftsstelle. Im Weiteren sind es dann die jeweils zuständigen Ämter.

## 8 Städtebau

Die folgenden Fragen orientieren sich am ersten Teil der Dissertation, der Evaluation des Scharnhäuser Parks. Aus dieser Evaluation sind die Fragen zu einzelnen Fachschalen des Städtebaus abgeleitet. Die Fachschalen gehen dabei über den reinen Städtebau hinaus.

### 8.1 Städtebau:

Was ein neuer Stadtteil ist, ist häufig eine politische Entscheidung, die nicht zwingend städtebaulich begründet ist.

Was qualifiziert die „Bahnstadt“ als einen eigenen Stadtteil?

*Herr Stadel: Die Bahnstadt ist in der Siedlungsgeografie klar ablesbar. Sie hat ein Zentrum und ist funktional autark. Sie hat einen Stadtteilverein und einen Bezirksbeirat.*

*Herr Rebel: Die städtebauliche Figur ist in der Siedlungsgeografie Heidelbergs klar ablesbar. Es gibt eine Mitte mit allen Versorgungseinrichtungen eines autarken Stadtteils. Ein eigener Stadtteilverein hat sich gegründet. Analog anderen Stadtteilen hat die Bahnstadt einen eigenen Bezirksbeirat.*

*Herr Dietz: Die räumliche Lage begründet einen eigenen Stadtteil. Im Norden ist es die Bahntrasse, im Osten eine überörtliche Haupterschließung und im Süden die angrenzende Feldlage.*

8.2 Gab es politische Vorgaben, die in Ergänzung des städtebaulichen Ideenwettbewerbes für die Entwicklung der Maßnahme von Bedeutung waren?

*Herr Stadel: In Abhängigkeit der Aufgaben waren weitere Wettbewerbsverfahren gesetzt. Basierend auf dem Ergebnis des ersten Realisierungswettbewerbes 2008 wurden für Folgeverfahren Rahmen gesetzt für Traufhöhen, Geschossigkeit etc. Ein weiterer wichtiger Wettbewerb war das Verfahren zum Campus (wissenschaftliche Einrichtungen).*

*Herr Rebel: Aufgabenabhängig waren weitere Wettbewerbsverfahren durchzuführen.*

*Herr Dietz: Die Zeitgleiche zwischen dem Bau der sozialen Infrastruktur und dem Wohnungsbau war gesetzt. Es entsteht mehr Wohnungsbau als ursprünglich gesetzt*

*war, auch an Stellen wo andere Nutzungen vorgesehen waren, mit Folgen für die soziale Infrastruktur. Der Grünanteil ist nicht erhöht worden.*

- 8.3 Gab es politische Vorgaben, die Stand heute für die Entwicklung hinderlich waren? Das betrifft den Stadtteil selbst und ggf. Maßnahmen in anderen Stadtteilen.

*Herr Stadel: Anfängliche Bedenken seitens der Immobilienwirtschaft und der Stadt selbst bzgl. einer Konkurrenzsituation durch die neu hinzugekommenen militärischen Konversionsflächen haben sich nicht bestätigt. Die Wohnraumdefizite in Heidelberg sind zu groß und die anderen Maßnahmen sind erst in der Anfangsphase der Umsetzung (Südstadt / Mark Twain Village sowie eh. Hospital in Rohrbach) oder noch nicht begonnen (Patrick-Henry-Village).*

*Die Wohnraumförderung der Bahnstadt als Subjektförderung hat sich nicht bewährt. Die bereitgestellten Fördermittel sind inzwischen ausgeschöpft. Zukünftige Bewohner können keine Anträge mehr stellen und die bisher geförderten Haushalte erhalten ab Jahresende keine Förderung mehr. Dies wird mindestens teilweise zu erheblichen Härten führen. In den Militärkonversionen wird wieder das ursprüngliche Modell der Objektförderung angewandt.*

*Herr Dietz: Nein, es gab keine hinderlichen Vorgaben. Vielmehr konnten an anderen Standorten kritisch gewertete Nutzungen etabliert werden. So ist ein Konferenzzentrum im Bau, eine Halle des Güterbahnhofs wurde zu einem Kultur- und Freizeitzentrum und ein großes Kino hat seinen Ort gefunden.*

*Die weiteren Innerstädtischen Maßnahmen sind keine Konkurrenz zur Bahnstadt. Aktuell gibt es Schwierigkeiten bei der Umsetzung und langfristigen Sicherung von gefördertem Wohnraum. Die Zielsetzung des Gemeinderates ist 30 Prozent.*

#### **8.4 Nutzungsmischung:**

Gibt es ein Leitbild „Bahnstadt“ und wie lautet es?

*Herr Stadel: Ziel war die Realisierung eines funktionsgemischten Stadtteils mit einem möglichst geringen Energiebedarf.*

*Herr Rebel: Die Zielsetzung war, einen urbanen Stadtteil mit eigener Identität, einer hohen Nutzungsmischung und zukunftsweisenden Bauformen zu entwickeln.*

## 8.5 Wie definiert sich Nutzungsmischung im Stadtteil?

Herr Stadel: Die Nutzungsmischung ist auf der Stadtteilebene auf Grund der Kompaktheit der Bahnstadt trotz Funktionstrennung gegeben. Entlang der Hauptachsen ist Nutzungsmischung teilweise umgesetzt.

Herr Rebel: Die Nutzungsmischung ist im Grundsatz gelungen. In der Makrostruktur haben wir Funktionstrennung mit Gewerbe zur Bahn orientiert, Mischnutzung im zentralen Bereich und Wohnen an der Promenade. In der Mikrostruktur finden wir unterschiedliche Schwerpunktsetzungen. An den zentralen Plätzen konnten in der Erdgeschossenebene die Plätze belebende Nutzungen etabliert werden.

Herr Dietz: Nutzungsmischung auf der Gebäudeebene wurde versucht, ist aber nicht immer gelungen. Auf der Ebene Stadtteil finden sich Gewerbenutzungen zur Bahn und Wohnnutzungen zum Landschaftsraum.

## 8.6 Städtebauliche Dichte:

Der Stadtteil ist ein Stadtteil hoher Dichte. Das subjektive Dichteempfinden der Bewohner hat einen wesentlichen Einfluss auf sich Wohlfühlen im Stadtteil.

Welche Instrumente wurden eingesetzt, um den Bewohnern ein positives Lebensgefühl im Stadtteil zu vermitteln, auf den Ebenen „eigene Wohnung, eigener Freibereich“, „direktes Wohnumfeld“ und „Stadtteil“?

Herr Stadel: Befragungen zeigen, dass sich die Bewohner trotz hoher Dichte im Stadtteil wohlfühlen. Das gute Wegenetz schafft eine gute Erreichbarkeit der Infrastrukturen und Freiräume. Der sehr rührige Stadtteilverein und der aktive Bezirksbeirat stehen für die Verbundenheit der Bewohner mit ihrem Stadtteil.

Die städtebauliche Qualität ist sehr gut. Das trifft für die architektonische Qualität nur teilweise zu. Geschuldet ist das den Beschränkungen durch den Passivhausstandard und dem nicht immer unkomplizierten Dialog mit der EGH und den Investoren. Bei den Projekten, die reine Kapitalanlagen sind, findet sich die schwächere Architektur.

In der Außenbetrachtung ist die Wertung der Bahnstadt kritischer. Gleichwohl werden insbesondere die Freianlagen von den Bewohnern der anderen Stadtteile teilweise sehr intensiv aufgesucht.

Herr Rebel: Von der Promenade mit drei Geschossen beginnend staffeln sich die Gebäude auf fünf Geschosse plus Staffelgeschoss hoch. Im Prinzip hat so jedes Gebäude

*Blickbeziehungen zur freien Landschaft. Auch haben die Gebäude einen Sockel von ca. 80 cm, so dass geschützte Freibereiche möglich sind.*

*Die einzelnen Quartiere haben eine Größe von 80 bis 100 Wohneinheiten um einen gemeinsamen Innenraum. So entstehen Nachbarschaften, wo man sich noch kennt. Die Wohnungen können zum Be- und Entladen angefahren werden. Das ebenerdige Abstellen von Fahrzeugen ist grundsätzlich ausgeschlossen.*

*Herr Dietz: Zu nennen sind die qualitativ hochwertigen Freiräume und die gute verkehrliche Anbindung. Auch das Bevölkerungsalter macht die Bahnstadt attraktiv. Die Bahnstadt ist ein junger Stadtteil. Die Hälfte der Bahnstädterinnen und Bahnstädter ist jünger als 30 Jahre. Die Dichtekritik kommt nicht aus der Bahnstadt, sie kommt von außerhalb.*

### **8.7 Architektonische und Städtebauliche Qualität:**

Es gibt eine Vielzahl an Verfahren, um Architektonische und Städtebauliche Qualität zu erzeugen.

Wurden die Verfahren im Vorfeld der Maßnahme festgelegt?

*Herr Dietz: Bereiche, in denen zwingend Wettbewerbe durchzuführen sind, wurden bereits im städtebaulichen Vertrag festgelegt. Weitere ergänzende Wettbewerbe erfolgten aufgabenabhängig.*

### **8.8 Welche Verfahren wurden / werden eingesetzt?**

*Herr Stadel: Das waren aufgabenabhängige Wettbewerbsverfahren und Einzelberatungen.*

*Herr Rebel: Aufgabenabhängige Wettbewerbsverfahren und Einzelberatungen. Die Einzelberatungen erfolgten auf der Basis des besonderen Städtebaurechts, das weitergehenden Einfluss als die verbindliche Bauleitplanung ermöglicht. Mittlerweile gibt es in Heidelberg einen Gestaltungsbeirat, der auch Projekte in der Bahnstadt behandelt.*

*Herr Dietz: Die Verfahrensart wurde entsprechend der Aufgabenstellung gewählt. Die Preisgerichtszusammensetzung erfolgte einvernehmlich zwischen der Stadt Heidelberg und der EGH.*

### **8.9 Woran orientiert sich auf der Projektebene das jeweils gewählte Verfahren?**

*Herr Stadel: Die Verfahrenswahl war aufgabenabhängig.*

Herr Rebel: Die Verfahrenswahl war aufgabenabhängig.

- 8.10 Die Stadt Heidelberg hat einen „Fachbeirat Bahnstadt“ zur Qualitätssicherung installiert.

Was war / ist das Aufgabenfeld des Fachbeirates?

Herr Stadel: Der „Fachbeirat Bahnstadt“ beschäftigte sich mit grundsätzlichen Fragestellungen. Dies waren beispielsweise die Diskussion der geeigneten Quartiersgrößen für funktionierende Nachbarschaften, Fragen zur Gemeinwesenarbeit etc. Die Expertise dieses Gremiums war für die politische Arbeit wichtig. Der „Fachbeirat Bahnstadt“ wurde Mitte 2014 aufgelöst.

Der „Fachbeirat Bahnstadt“ hatte nie die Funktion eines Gestaltungsbeirates.

Herr Rebel: In der ersten Phase der Entwicklung gab es einen „Fachbeirat Bahnstadt“. Seine Aufgabe war die Behandlung von städtebaulichen Fragestellungen: Wie funktioniert soziale Durchmischung oder was sind ideale Quartiersgrößen etc. Die externe Expertise für die Maßnahme Bahnstadt war wichtig. Genauso diente der Fachbeirat zur Versachlichung der Diskussion.

Herr Dietz: Der „Fachbeirat Bahnstadt“, ein interdisziplinär und international zusammengesetztes Gremium, war für strategische Themen berufen worden. Er war kein Gestaltungsbeirat.

Seit einigen Jahren gibt es einen Gestaltungsbeirat in Heidelberg, der sich auch mit Projekten der Bahnstadt beschäftigt. Der Gestaltungsbeirat ist kein Instrument der Bahnstadt.

- 8.11 Wie war / ist die personelle Zusammensetzung des Fachbeirates und gab es besondere Regelungen für die Bestellung von externen Experten?

Herr Stadel: Es war ein Gremium externer Experten aus der Architektur, Soziologie, Stadtplanung etc., ergänzt um Mitglieder des Gemeinderates.

Herr Rebel: Es war ein bundesweit zusammengestelltes Gremium von Experten (Stadtplaner, Stadtsoziologen, Projektmanager etc.), ergänzt um Mitglieder der Gemeinderatsfraktionen und einen Geschäftsführer der EGH.

Herr Dietz: Besetzt war der Fachbeirat interdisziplinär mit externen Experten (Soziologen, Kultur, Sport, Städtebau, Verkehr, Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft, Ökologie,

Ökologie, Grünplanung, Freiraumplanung), Vertretern der Bürgerschaft) und Mitgliedern des Gemeinderates (je Fraktion ein GR).

- 8.12 Sind die Ergebnisse Empfehlungen oder bindend? Bei Empfehlungen: Gab es Probleme bei Projekten?

Herr Stadel: Es war ein beratendes Gremium.

Herr Rebel: Es war ein beratendes Gremium.

Herr Dietz: Der Fachbeirat war ein Diskussionsforum zur Vorbereitung politischer Entscheidungen.

- 8.13 Ist die Beratergruppe noch tätig? Bei nein: Warum ist sie nicht mehr tätig?

Herr Stadel: Im Laufe der Zeit konnte festgestellt werden, dass es kaum noch Themen von grundsätzlicher Bedeutung gab, die mit diesem Fachgremium diskutiert werden konnten, um dann in die eigentliche Entscheidungsfindung einzufließen. Insbesondere von den Vertreterinnen aus der Politik kamen Rückmeldungen, wenig oder kaum Neues erfahren zu haben. Die Auflösung des Beratungsgremiums war daher folgerichtig.

Herr Dietz: Der Fachbeirat wurde 2015 aufgelöst. Der strategische Mehrwert des Fachbeirates war durch die fortgeschrittene Entwicklung nicht mehr gegeben.

- 8.14 War / wird und wie war / wird Vielfalt an Wohnungsgrößen, Typologien in verschiedenen Preissegmenten erreicht?

Herr Stadel: Die Möglichkeiten der Einflussnahme durch die Stadt waren sehr begrenzt. Die Bahnstadt ist generell ein Stadtteil gutverdienender Bürger.

Herr Rebel: Es gab von Anfang an Zielwerte, wieviel 1-Zimmer / 2-3-Zimmer und 4-5-Zimmerwohnungen entstehen sollen. In der Gesamtbetrachtung wurden die Zielwerte erreicht, allerdings nicht immer als Mischung innerhalb eines Quartiers. So ist z.B. die Anzahl an 1-Zimmer-Apartments durch den Bau von 2 Studentenwohnheimen sehr schnell am Markt platziert worden, was sicherlich auch an der Nachfrage einer Universitätsstadt gelegen hat.

Herr Dietz: Typologische Vielfalt wird über die Abstimmungsprozesse mit konkreten Bau- und Nutzungskonzepten durch das Stadtplanungsamt gesteuert.

*Unterschiedliche Preissegmente entstehen über Subjektförderung. Kalkulationsgrundlage war die Wohnfläche baufeldbezogen zum Maßnahmenbeginn. Gefördert werden sollten 20 % der Wohnfläche. Verfügbare Mittel waren 6 Mio. €. Da wesentlich mehr Wohnraum entsteht, gibt es einen Gemeinderatsbeschluss, künftig 30 Prozent des noch entstehenden Wohnraums zu fördern.*

8.15 Gab es städtebauliche „No-Gos“?

*Herr Stadel: Tiefgaragenzufahrten mussten in die Gebäude integriert werden.*

8.16 Waren Modifikationen beim Einsatz der Instrumente notwendig?

*Herr Stadel: Anpassungen beim Einsatz der Instrumente waren nicht notwendig.*

*Herr Dietz: Im Bereich des geförderten Wohnraums waren Anpassungen gegenüber der ursprünglichen Kalkulation erforderlich. Es entstehen mehr Wohnungen und es ist die Endlichkeit der Subjektförderung.*

8.17 Gab es Maßnahmen, die nicht gelungen sind und warum sind diese Maßnahmen nicht gelungen?

*Herr Stadel: Der Passivhausstandard hat zu Monotonie in der Architektur geführt. Die soziale Nachhaltigkeit weist Defizite durch die Subjektförderung auf. Die Einflussnahme auf die architektonische Gestaltung war schwierig, da die Stadt nicht der Grundstücksverkäufer war, sondern die EGH. Alleine durch das Entwicklungsrecht und die Bauleitplanung waren die Möglichkeiten begrenzt.*

*Herr Rebel: Es gibt Bauvorhaben, die weniger gelungen sind. Eine der Ursachen war in der Anfangsphase der Maßnahme der Passivhausstandard und daraus resultierenden Baustoffvorgaben. Das Baustoffangebot hat sich verbessert. Die weniger gelungenen Bauten von vor ca. zehn Jahren haben Bestandsschutz.*

*Herr Dietz: Der Rahmenplan sah drei Fußgänger- / Radfahrbrücken über das Bahngelände vor. Davon ist nur eine im Bau und finanziert.*

*Die erste Brücke, die parallel zum Hauptbahnhof führen sollte, ist als entbehrlich gewertet.*

*Die zweite Brücke, ein Teil des Schnellradwegenetzes in die Region, wird gebaut incl. einer weiteren Neckarquerung. Die Neckarquerung steht vor der Beauftragung.*

*Die dritte Brücke steht vor einer ungewissen Zukunft.*

**8.18 Verkehr:**

Gab / gibt es besondere verkehrliche Maßnahmen, die für den Erfolg des Projektes von Bedeutung waren, im Stadtteil wie in der Gesamtstadt mit Wirkung auf den Stadtteil?

Herr Stadel: *Im Bereich des ÖPNV ist die Verlegung einer Stadtbahnlinie sowie die Erweiterung um eine weitere Linie zu nennen.*

*Das Verkehrsnetz ist für Fußgänger und Radfahrer optimiert.*

*Der Verzicht auf eine der Fußgänger- / Radfahrbrücken aus Kostengründen bringt einen Qualitätsverlust.*

Herr Rebel: *Das interne Verkehrsnetz der Bahnstadt ist mit Ausnahme der großen Achsen „Grüne Meile“ und „Langer Anger“ im Querschnitt und in der Materialität gleich gestaltet. Es ist ein hierarchiefreies Netz.*

Herr Dietz: *Der direkte Anschluss an den Hauptbahnhof ist von Bedeutung.*

8.19 Gab es Restriktionen bzgl. Park- und Stellplätzen und womit wurden diese begründet? Bei ja: Hatten die Restriktionen den angestrebten Erfolg?

Herr Stadel: *Die Parkierung ist konservativ gelöst. Je Wohneinheit ist ein Stellplatz gefordert.*

*Die Anzahl der öffentlichen Parkplätze ist sehr knapp bemessen. Einen Ausgleich wird das Parkhaus am Hauptbahnhof schaffen.*

Herr Rebel: *Zum Maßnahmenbeginn wurde ein Stellplatz je Wohneinheit gefordert. Die Landesbauordnung kannte zu dem Zeitpunkt noch keine Ausnahmen. Seit der Novellierung der LBO setzen wir auch reduzierte Stellplatzschlüssel fest. Bei den aktuellen Projekten liegt der Stellplatzschlüssel bei 0,5 ST/WE.*

Herr Dietz: *Parkierung findet überwiegend unterirdisch statt. Der Stellplatzschlüssel beim Wohnen ist 1 ST/WE. Beim Gewerbe gibt es die nach der LBO möglichen Reduktionen.*

**8.20 Zwischennutzung:**

Das Maßnahmengebiet hat eine Geschichte.

Gab es ein Zwischennutzungskonzept?

Herr Stadel: *Es gab kein ausformuliertes Zwischennutzungskonzept.*

*Die „halle02“ ist aber ein schönes Beispiel dafür, wie aus einer Zwischennutzung eine Dauernutzung wird. Auch werden gewerbliche Nutzungen weitergenutzt, bis die Flächen für ihre endgültige Nutzung freigelegt werden müssen.*

Herr Rebel: *Es gab kein Zwischennutzungskonzept.*

*Dennoch gab es Zwischennutzungen. Im Güterschuppen der Bahn hatte sich z. B. eine alternative Szene mit Duldung der Stadt angesiedelt. Daraus ist die heutige „halle02“, ein inhabergeführtes Kreativunternehmen mit jährlich über 450 Veranstaltungen und über 200.000 Besuchern entstanden. Die ursprüngliche Rahmenplanung sah keine Nutzung des Güterschuppens vor. Liegenschaften der Amerikaner wurden für temporäre Betriebsverlagerungen zwischengenutzt.*

Herr Dietz: *Es gab kein Zwischennutzungskonzept.*

*Eine Halle auf dem Güterbahnhofsgelände wurde kulturell zwischengenutzt. Die Halle war im Rahmenplan nicht zur Nutzung vorgesehen. Über einen weiteren Wettbewerb wurde der Standort in die Planung integriert. Die Halle wurde von der Stadt gekauft, ertüchtigt und zur kulturellen Nutzung langfristig vermietet.*

#### **8.21 Partizipation:**

Konzentrieren wir uns auf informelle Prozesse der Beteiligung.

Wurde die Bevölkerung im Vorfeld der Maßnahme und während der Realisierung der Maßnahme beteiligt und hatte sie die Möglichkeit, Einfluss zu nehmen?

Herr Stadel: *Die Bürger wurden informiert. Eine Bürgerbeteiligung nach heutigen Standard gab es im Vorfeld der Maßnahme nicht.*

Herr Rebel: *Die Startphase bestand aus Information. Es gab keine direkt betroffene Bürgerschaft.*

Herr Dietz: *In der Anfangsphase gab es Information, aber keine Beteiligung. Es gab keine direkt betroffene Bürgerschaft. Ein Blick auf die siedlungsgeografische Lage der Bahnstadt in Heidelberg zeigt, dass das Maßnahmenggebiet einerseits zwar ein innerstädtisches, von anderen Stadtteilen umgebenes Gebiet ist, und andererseits aber durch seine Vornutzung bis Ende der 1990er Jahre eine für die Bevölkerung nur begrenzt zugängliche Fläche war.*

- 8.22 Zu welchem Zeitpunkt wurde die Bevölkerung erstmals über die Entwicklung informiert?

Herr Stadel: Dies war bereits vor Beginn meiner Amtszeit in Heidelberg.

Herr Dietz: Die Information begann mit der Beteiligung. Die Beteiligung war Presseinformation, Ausstellung der Wettbewerbsergebnisse und bei Bedarf Führung durch die Arbeiten.

- 8.23 Welche Formate wurden angewandt?

Herr Stadel: Die Formate orientieren sich an den „Leitlinien für mitgestaltende Bürgerbeteiligung in der Stadt Heidelberg“.

Herr Rebel: Ab dem Zuzug der ersten Bewohner fand eine intensive Beteiligung statt. Grundlage aller Beteiligungsprozesse in der Stadt Heidelberg sind die „Leitlinien für mitgestaltende Bürgerbeteiligung in der Stadt Heidelberg“ sowie die turnusmäßig fortgeschriebene „Vorhabenliste“.

Herr Dietz: Mit dem Zuzug der ersten Bürger wurde dann in vielfältigen Formaten beteiligt. Die heute üblichen Beteiligungsformate finden sich in den „Leitlinien für mitgestaltende Bürgerbeteiligung in der Stadt Heidelberg“.

- 8.24 Gelungene Partizipation ist, wenn sich die Bewohner eines Stadtteils mit diesem identifizieren und die städtebaulichen Ziele erreicht wurden.

Ist die Identifikation der Bürger des neuen Stadtteils mit ihrem Stadtteil erreicht worden und mit welchen Mitteln wurde dieses Ziel erreicht? Bei ja: Wie wurde die Zufriedenheit evaluiert?

Herr Stadel: Die Gründung des Stadtteilvereins und die Einbindung der Neubürger in Planungsprozesse haben wesentlich zur Identifikation mit dem neuen Stadtteil beigetragen.

Herr Rebel: Auffallend in der Bahnstadt ist die Offenheit gegenüber „Neuem“. Während Standortsuchen in historischen Teilen der Stadt von der Bürgerschaft skeptisch begleitet werden, ist in der Bahnstadt Offenheit gegeben. Beispiele sind der Standort für ein neues Konferenzzentrum und ein neues Kino.

Herr Dietz: Die aktive Einbindung der Bürger in Planungen bei den öffentlichen Projekten war ein wichtiger Baustein. Auch die frühzeitige Gründung des Stadtteilvereins und dessen Tätigkeiten zeigen, dass sich die Bürger von Beginn an mit ihrem Stadtteil identifizieren.

#### 8.25 Demografie, Sozialstatus im Stadtteil:

Ist es unter Berücksichtigung der langen Laufzeit der Maßnahme gelungen, die Altersstruktur historischer Stadtteile nachzubilden?

Herr Stadel: Aktuell sind fundierte Aussagen schwierig. Der Stadtteil ist ein junger Stadtteil. Während Einrichtungen für Studierende (Mikroapartments) geschaffen wurden, fehlen Seniorenprojekte. Einzig ein Mehrgenerationenprojekt ist realisiert. In den „normalen“ Wohnungen sind die Pioniere des Stadtteils ebenfalls eher jünger als der Altersdurchschnitt in anderen Stadtteilen.

Herr Rebel: Die Bahnstadt ist ein junger Stadtteil. Das liegt an der Entstehungsgeschichte wie auch daran, dass es hier eine Anzahl an Studentenwohnungen gibt. Durch die hohe Anzahl an Studenten ist Heidelberg insgesamt eine junge Stadt.

Herr Dietz: Die Bahnstadt ist ein sehr junger Stadtteil. Einrichtungen für die ältere Generation sind nicht realisiert.

#### 8.26 Wie ist die Sozialstruktur des Stadtteils in Relation zur Gesamtstadt?

Herr Stadel: Die Bahnstadt ist heute der teuerste Stadtteil Heidelbergs. Der Anteil der Bevölkerung mit Wohnberechtigungsschein liegt bei ca. 20 %. Die Förderung dieses Personenkreises erfolgte als Subjektförderung. In der Zukunft werden in der Bahnstadt allerdings kein geförderter Wohnraum und auch keine geförderten Haushalte mehr zu finden sein.

Herr Rebel: In der Bahnstadt leben 20 % der Bevölkerung mit Wohnberechtigungsschein.

Das insgesamt höhere Preisniveau der Bahnstadt ist darin begründet, dass die Bahnstadt ein neu entwickelter Stadtteil ist und nicht durch Altbausubstanz im Preisniveau nivelliert wird.

Die Bahnstadt ist der Stadtteil mit der höchsten Geburtenrate.

Herr Dietz: Die Bahnstadt ist zum Stadtteil der gehobenen Mittelschicht geworden.

## 8.27 Wie hoch ist der Anteil an Mietwohnungen?

Herr Stadel: *Dazu kann ich keine aktuelle Aussage treffen.*

Herr Rebel: *Der Anteil an Mietwohnungen liegt bei ca. 60 % der Wohnungen.*

Herr Dietz: *Bezogen auf den reinen Wohnungsbau wird der Anteil an Mietwohnungen bei ca. 40 Prozent liegen. Da nicht alle Eigentümer in der Bahnstadt wohnen, wird das Verhältnis bei 50 Prozent liegen. Das war auch die angestrebte Quote. Nicht berücksichtigt sind Sonderwohnformen wie Studentenwohnungen.*

## 8.28 Nachhaltigkeit:

Große Maßnahmen ohne Nachhaltigkeitsthemen sind heute nicht mehr vorstellbar. Welche Themen sind bei der vorliegenden Entwicklung von besonderer Bedeutung gewesen?

Herr Stadel: *Es sind bei der ökologischen Nachhaltigkeit die Themen Oberflächenwasser, Bodenmanagement, Flächenrecycling und Energie gewesen. Besondere Bedeutung kommt dabei dem Passivhaus zu. Ein ganzer Stadtteil wird in diesem Standard realisiert. Als Versäumnis ist zu werten, das beim Passivhaus der Lebenszyklus von Materialien, urban Mining etc. nie eine Rolle gespielt hat.*

*Bei der sozialen Nachhaltigkeit waren es Themen der Organisation von Nachbarschaften, Kulturangebote und sonstige Gemeinwesenarbeit.*

Herr Rebel: *Es sind die Themen Energie (Passivhausstandard des gesamten Stadtteils, ergänzt um regenerative Energie), Verkehr, Freianlagen und der Umgang mit dem Oberflächenwasser gewesen.*

Herr Dietz: *Es ist die Vielzahl an Themen: Oberflächenwassermanagement, Erdmassenmanagement, Energie etc.*

## 8.29 Ist die Vielzahl an Nachhaltigkeitsthemen für die Entwicklung von Bedeutung gewesen oder sind es spezielle Themen gewesen?

Herr Stadel: *Es ist in erster Linie die zwingende Vorgabe des Passivhausstandards gewesen.*

Herr Rebel: *Das Regenwasserkonzept mit den Wasserbecken am Langen Anger ist wohl ein Leuchtturm. Das Wasser wird nicht nur versickert, sondern auch gezeigt.*

*Die Wasserbecken sind zu einem Treffpunkt geworden und sind auch gut fürs Kleinklima.*

*Herr Dietz: Das Besondere ist, dass der gesamte Stadtteil in Passivhausstandard gebaut wird.*

8.30 Haben die oder bestimmte Nachhaltigkeitsthemen Einfluss auf die Entscheidung von Investoren gehabt?

*Herr Stadel: Wenn, dann war es positiver Einfluss. Es sind die Themen: Passivhaus, Stadt der kurzen Wege, das Gesamtkonzept, teilweise auch die Funktions- und Nutzungsmischung etc.*

*Herr Rebel: Nein. Bei manchen Investoren bestand Skepsis gegenüber der Dachbegrünung. Entscheidend für die Investition war das aber nicht.*

*Herr Dietz: Nein, Passivhausstandard musste jeder erfüllen.*

### **8.31 Identifikation:**

Die Maßnahmen die im Städtebau umgesetzt werden, dienen dazu, einen zukunftsfähigen Stadtteil zu realisieren. Zukunftsfähig bedeutet auch, dass sich die Bewohner im Stadtteil wohlfühlen, dass sie sich mit dem Stadtteil identifizieren.

Gab es Bausteine in der Entwicklung, die besondere Bedeutung für die Identifikation der neuen Bewohner mit dem Stadtteil haben?

*Herr Stadel: Das waren die Organisation von Nachbarschaften, die Zeitgleiche von sozialer Infrastruktur und Wohnungsbau.*

*Bei der sozialen Infrastruktur wurden die Prognosen überholt.*

*Herr Rebel: Mit den ersten Gebäuden wurde ein Stadtteilmanagement implementiert. Das war wohl ein entscheidender Baustein. Betrieben wurde das Quartierzentrum von einer in Heidelberg ansässigen Institution, die auch in anderen Stadtteilen mit kulturellen Aktionen aktiv ist. Hier findet sich auch die Keimzelle des Stadtteilvereins.*

*Der mittlere Terrassenplatz der Promenade wurde zusammen mit den Angrenzern entwickelt. Diese gemeinsame Entwicklung war identifikationsstiftend.*

Herr Dietz: Im sozialen Bereich war es die Einrichtung eines Nachbarschaftstreffs, die sehr frühe Gründung des Stadtteilvereins und das Begrüßungspaket für jeden Neubürger des Stadtteils.

Mit der Fertigstellung des Stadtteilzentrums in der Stadtteilmitte wurde das Gebäude „B<sup>3</sup>“ in Betrieb genommen. „B<sup>3</sup>“ steht für Bildung (Grundschule), Betreuung (Kindergarten), Begegnung (Räume des Stadtteilvereins).

Hinzu kommen noch die Aufenthaltsqualitäten des Freiraums entlang der Promenade, am Langen Anger und im Zollhofgarten.

## 9 Organisation:

Die Stadt Heidelberg hat einen privatrechtlichen Träger, die „EGH Entwicklungsgesellschaft Heidelberg GmbH & Co. KG“ eingeschaltet.

Wer sind die Gesellschafter und wie wurden die Gesellschafter gewonnen?

Herr Stadel: Die Gesellschafter sind die Städtische Wohnungsbaugesellschaft GGH, die Sparkasse Heidelberg und die Landesbank Baden-Württemberg (LB BW). Es fand keine Ausschreibung statt.

Auslöser der Gründung der EGH waren eine Modellrechnung zur Finanzierung der Maßnahme sowie die schwierigen Verhandlungen mit der Aurelis Real Estate GmbH. Das Konstrukt war kommunalpolitisch und verwaltungsintern kontrovers diskutiert.

Herr Rebel: Die Gesellschafter der EGH waren die Städtische Wohnungsbaugesellschaft GGH, die Kreissparkasse Heidelberg und die LB BW.

Die EGH wurde als Grundstückserwerber zwischengeschaltet. Zwischen der Stadt Heidelberg und der Aurelis Real Estate GmbH konnte kein Konsens bzgl. des Anfangswertes des Bahnareals gefunden werden. Eine Klage und dem damit verbundenen Zeitverlust und Prozessrisiko wollte die Stadt Heidelberg vermeiden.

Herr Dietz: Die EGH war zuständig für das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs. Die Entwicklung des weiteren Areals (Flächen amerikanischer Nutzung und sonstige Gewerbeflächen) ist in der Zuständigkeit der Stadt Heidelberg.

Die Gesellschafter waren die städtische Wohnungsbaugesellschaft, die Sparkasse Heidelberg und die Landesbank Baden-Württemberg Immobilien Management GmbH.

### 9.1 Was war / ist das Aufgabenfeld dieser Gesellschaft?

Herr Stadel: *Zu den Aufgaben gehörten der Ankauf der zentralen Güterbahnhofsfläche von der Aurelis, die anschließende Vermarktung dieser Flächen, die Projektentwicklung im Bereich des ehemaligen Bahnareals und der Bau der öffentlichen Infrastruktur, soweit die Bahnstadt Auslöser ist, bis zur Höhe des kalkulierten und vereinbarten Ausgleichsbetrags.*

Herr Rebel: *Die Aufgaben der Gesellschaft sind die Erschließung und Baureifmachung der Quartiere sowie deren Vermarktung. Die beiden Gesellschafter GGH und LBBW treten auch als Bauträger von Wohnungsbauvorhaben auf, die dann ins eigene Portfolio übernommen werden. Die EGH hat die Flächen von Aurelis Real Estate GmbH auf eigene Kosten erworben. Der im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme anfallende Ausgleichsbetrag (81 Mio. €) wurde in Form von für die Bahnstadt notwendigen Erschließungsleistungen an die Stadt Heidelberg geleistet. Regelwerk war ein Entwicklungsvertrag zwischen der Stadt Heidelberg und der EGH. Die Definition der Leistungen erfolgte in einem städtebaulichen Vertrag.*

Herr Dietz: *Die Aufgabenverteilung zwischen der Stadt Heidelberg und der EGH waren in einem städtebaulichen und Erschließungs- und Ordnungsmaßnahmenvertrag geregelt. Die EGH war zuständig für den Grunderwerb von Aurelis und die Grundstücksveräußerungen sowie teilweise für die Realisierung der öffentlichen Infrastruktur (bis zur Höhe des Ausgleichsbetrags). Nachdem die Mittel des Ausgleichsbetrags verbraucht waren, hat die Stadt über den Treuhänder DSK die Planung und Realisierung der Erschließung übernommen. Im Weiteren war / ist die Stadt Heidelberg zuständig für hoheitlichen Aufgaben und die Maßnahmensteuerung.*

*Die Umsetzung der Rahmenplanung und Finanzierung der öffentlichen Infrastrukturen erfolgt durch die Stadt über Ausgleichsbeträge. Nicht oder zu niedrig kalkulierte Infrastrukturmaßnahmen werden über den städtischen Haushalt an die DSK nachfinanziert.*

*Die DSK war / ist als Treuhänderin zuständig für die Finanzkontrolle der städtischen Maßnahmen in der Bahnstadt.*

- 9.2 Wie und an welcher Stelle der Organisation ist der Treuhänder zwischen Stadt und EGH eingebunden?

Herr Stadel: Der Treuhänder DSK ist ausschließlich für die Stadtverwaltung tätig. Einzelne Aufgaben der Koordination wurden für die Stadt auch in direkter Verhandlung mit der EGH ausgeführt.

Herr Dietz: Die DSK verwaltet und kontrolliert als Treuhänder der Stadt die Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme Bahnstadt.

Die DSK ist der Geschäftsstelle der Bahnstadt zugeordnet. Sie ist gegenüber der Stadt Heidelberg weisungsgebunden.

- 9.3 Wie war die Risikoverteilung im Rahmen der Entwicklung zwischen der privatrechtlichen Gesellschaft und der Stadt? Wie war die Gesellschaft finanziert?

Herr Stadel: Die EGH hat das Vermarktungsrisiko getragen. Sie war Käufer der Bahnflächen und hat diesen Kauf über eigene Kredite finanziert. Die Refinanzierung erfolgte über Grundstücksveräußerungen. Die Leistungen, die die EGH für die Stadt Heidelberg erbringen musste, waren im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags definiert. Des Weiteren gab es eine Abwendungsvereinbarung, so dass die EGH keine Ausgleichbeträge an die Stadt abführen musste, sondern stattdessen einen Teil der öffentlichen Infrastruktur erstellte, und sie stellte die Stadt Heidelberg frei von möglichen Defiziten, die im Rahmen der Vermarktung entstehen konnten.

Das Finanzrisiko im Rahmen der Infrastrukturmaßnahmen trägt die Stadt Heidelberg.

Der Grunderwerb durch die EGH erfolgte noch vor Inkrafttreten der Entwicklungssatzung zu einem höheren Preis als gutachterlich im Rahmen der Voruntersuchungen zur Entwicklungssatzung ermittelt wurde.

Herr Dietz: Der Grunderwerb des Bahngeländes durch die EGH erfolgte über eigene Kredite der EGH.

Die EGH trug / trägt das Vermarktungsrisiko der Maßnahme, die Stadt das Finanzrisiko im Rahmen der Infrastrukturmaßnahmen. Die EGH finanziert sich über die Vermarktung.

Die DSK ist als Treuhänderin der Stadt für die Finanzierung der Gesamtmaßnahme verantwortlich. Die Finanzierung erfolgt über Bankkredite und die Ausgleichsbeträge. Die Kreditkonditionen der DSK für die Durchführung der Maßnahme sind analog Kommunalkrediten, da die Stadt Heidelberg für die Kredite bürgt.

- 9.4 Wie waren die kommunalen Planungsziele abgesichert und welche Konflikte traten auf?

*Herr Stadel: Die Ziele der Stadt waren über die Rahmenplanung, die daraus entwickelte Bauleitplanung und die Genehmigungspflichten im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme abgesichert.*

*Herr Rebel: Für alle Realisierungsschritte war die entwicklungsrechtliche Genehmigung notwendig.*

*Herr Dietz: Die kommunalen Planungsziele waren über das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und die daraus resultierenden Genehmigungspflichten sowie über den städtebaulichen Vertrag abgesichert.*

- 9.5 Waren die Zuständigkeiten während der Maßnahmenlaufzeit den gleichen Organisationseinheiten zugeordnet?

*Herr Stadel: Mit der Schaffung der Geschäftsstelle Bahnstadt als koordinierende Einheit gab es die klare Zuordnung der Aufgaben. Jedes Fachamt war / ist weiterhin für seinen Aufgabenbereich zuständig.*

*Im Vorfeld der Maßnahme lag die Federführung beim Stadtplanungsamt, als zuständige Einheit für die Stadtentwicklung.*

*Auch wurden in der ersten Realisierungsphase die Tiefbauinfrastrukturen sowie der erste Kindergarten von der EGH realisiert. Die (politische) Gesamtprojektleitung liegt beim Baudezernenten.*

*Herr Dietz: Die Größenordnung der Maßnahme führte zur Diskussion eines Organisationsmodells für die Aufgabe. In der Anfangsphase der Maßnahme wurde die Bahnstadt vom Stadtplanungsamt gesteuert. Es zeigte sich, dass eine Vielzahl an Ämtern betroffen sein würde. In der Abwägung zwischen der Etablierung einer neuen Sondereinheit, einem „Bahnstadtamt“, mit der Bündelung der notwendigen Kompetenzen der betroffenen Fachämter und der Etablierung einer „Geschäftsstelle Bahnstadt“ als strategisch steuernde und koordinierende Einheit, bei der die Fachkompetenzen bei den Fachämtern verankert bleiben, war die Entscheidung für das Modell „Geschäftsstelle Bahnstadt“ getroffen worden.*

*Der Geschäftsstelle angegliedert ist der Treuhänder der Entwicklungsmaßnahme, die „DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Wiesba-*

den“. Der Treuhänder verwaltet und verantwortet das Treuhandvermögen. Die Kontrolle erfolgt über den Gemeinderat mittels Rechenschaftsbericht und Wirtschaftsplan (Gesamtlaufzeit der Maßnahme).

- 9.6 Die handelnden Personen haben wesentlichen Einfluss auf das Ergebnis von längerfristigen Maßnahmen.

Wie hoch war der Personalwechsel bei den handelnden Personen auf der Führungsebene?

Herr Stadel: Die Bahnstadt fällt in die Amtszeit von zwei Oberbürgermeistern und drei Baubürgermeistern. Im Bereich der Stadtplanung und der Geschäftsstelle Bahnstadt gab es bei den handelnden Personen keinen Personalwechsel. Beim Treuhänder der DSK gab es verschiedenen Personalwechsel, die teilweise zu Reibungsverlusten und einem erhöhten Aufwand bei der Geschäftsstelle Bahnstadt geführt hatten.

Herr Rebel: Zwei der handelnden Personen bei der planenden Verwaltung aus der Anfangsphase sind noch in der Maßnahme tätig.

Die Geschäftsstelle Bahnstadt wird seit Maßnahmenbeginn von derselben Person geleitet.

Im politischen Raum gab es einen sehr hohen Wechsel.

In der Geschäftsführung der EGH hat der Geschäftsführer der LB BW sehr häufig gewechselt.

Bei der städtischen Wohnungsbaugesellschaft gab es einen altersbedingten Wechsel.

Herr Dietz: Der Personalwechsel war auf der Führungsebene der Fachämter sehr gering. So sind insbesondere im Stadtplanungsamt, der Kämmerei und der Geschäftsstelle Bahnstadt auf der Führungsebene noch dieselben Personen tätig.

- 9.7 Wie hoch schätzen Sie den durch die Stadt gestellten Personaleinsatz?

Herr Stadel: Es sind geschätzte 10 bis 12 Stellen, zu deren Aufgabenfeld u. a. die Bahnstadt zählt. Es wurden nur sehr wenige neue Stellen für die Maßnahme Bahnstadt geschaffen, z.B. zur Verstärkung der Bauleitplanung beim Stadtplanungsamt.

Herr Dietz: Die Geschäftsstelle Bahnstadt ist mit drei Personen für die Aufgabe besetzt. Alle in der Geschäftsstelle Bahnstadt Mitarbeitenden gehörten vorher bereits zum Stammpersonal der Stadt Heidelberg, es handelt sich um interne Besetzungen. Seit 2020 hat man uns auch die Aufgabe übertragen, den Planungsprozess für die

*ehem. amerikanische Siedlung Patrick-Henry-Village zu koordinieren und zu steuern; seither sind wir 4 Personen mit 3,5 Stellen; auch hier erfolgte eine interne Stellenbesetzung.*

9.8 Wie wurde das Know-how-Transfer bei Personalwechsel gesichert?

Herr Stadel: *Zum Know-how-Transfer gibt es kein Konzept. Da kein Personalwechsel auf der Ebene der primär zuständigen Personen stattfand, war bisher auch kein Konzept notwendig.*

*Bei der DSK gab es einige Personalwechsel. Das führte partiell zu Zeit- und Informationsverlusten.*

Herr Dietz: *Die wenigen Nachfolger wurden frühzeitig an die Aufgabe herangeführt.*

9.9 Der Erfolg von Projekten ist u.a. davon abhängig, wie die handelnden Akteure miteinander agieren.

Wie war / ist die Zusammenarbeit gesichert?

Herr Stadel: *Es gab regelmäßige, dezernatsübergreifende jour fixe zur Bahnstadt. Der Oberbürgermeister wurde im Rahmen der wöchentlichen Dezernentengespräche über wichtige Themen informiert. Im Einzelfall, bei Grundsatzentscheidungen, gab es auch Einzeltermine mit den betroffenen Ämtern beim OB.*

Herr Dietz: *Die Zusammenarbeit war durch intensiven Austausch über verschiedene jour fixe mit der EGH und der DSK sowie von aufgabenspezifischen Planerrunden gesichert.*

9.10 Größere Projekte, zusätzliche Projekte innerhalb der Maßnahme werden politisch entschieden.

Gab es kritische Phasen bei politischen Abstimmungen?

Herr Stadel: *Die Finanzierung der Maßnahme stand zeitweise in der Diskussion. Die Vergrößerung von öffentlichen Flächen, hohe qualitative Ansprüche im Bereich der öffentlichen Infrastruktur und ein Mehr an sozialen Infrastruktureinrichtungen gegenüber der Anfangskalkulation führten zu Mehrkosten der Maßnahme.*

Herr Dietz: *2015 / 2016 stand wegen des sich anwachsenden Defizits im Treuhandvermögen die Finanzierung der Maßnahme zur Diskussion. Zwischenzeitlich sind die Budgets im Treuhandvermögen eingefroren und Kostensteigerungen sind Thema des kommunalen Haushalts.*

- 9.11 Fand / findet der Konversionsprozess hauptsächlich in öffentlicher oder privater Trägerschaft statt? Bitte unterscheiden Sie zwischen „Mobilisierung der Flächen“ und „Nachnutzung der Flächen“.

Herr Stadel: *Es ist dem Grunde nach eine Art PPP-Modell. Eine Mobilisierung der Flächen wäre ohne die Entwicklungsmaßnahme in öffentlicher Trägerschaft nicht möglich gewesen. Die Nachnutzung der Flächen erfolgt, von den öffentlichen Freiflächen und Infrastrukturgebäuden abgesehen, ausschließlich in privater Trägerschaft.*

Herr Rebel: *Die Maßnahme ist in der Planungsphase primär durch die öffentliche Hand gesteuert worden. Instrumente waren die Entwicklungsmaßnahme und die Bauleitplanung. In Realisierung dominiert die EGH. Wünschenswerte Konzeptvergaben oder Vergabe an Baugruppen wurden eher selten zur Lösung verfolgt.*

Herr Dietz: *Der Konversionsprozess findet primär in öffentlicher Trägerschaft statt. Die gesamten Infrastrukturmaßnahmen hat die Stadt zu verantworten.*

- 9.12 Wie war / ist die Maßnahme finanziert?

Herr Stadel: *Die Maßnahme finanziert sich aus den Ablösebeiträgen der Entwicklungsmaßnahme, aus Grundstückserlösen soweit sie im städtischen Besitz sind, aus Mitteln der Städtebauförderung sowie weiteren Förderprogrammen zu Infrastrukturprojekten. Aufgenommene Kredite werden am Ende der Maßnahme abgelöst werden, aus originären Haushaltsmitteln der Stadt.*

Herr Rebel: *Die EGH hat einen Ausgleichsbetrag von der Stadt für öffentliche Infrastruktur erhalten. Nachdem dieser Betrag verbaut ist, laufen die restlichen Infrastrukturmaßnahmen über den städtischen Haushalt.*

Herr Dietz: *Finanziert wurde die Maßnahme über das Treuhandvermögen und mit Mitteln aus der Städtebauförderung.*

- 9.13 Welche Bedeutung hatten / haben staatliche Förderprogramme für die Maßnahme?

Herr Stadel: *Die Städtebauförderungsmittel spielen eine sehr wichtige Rolle. Zudem sind Mittel aus dem GVFG geflossen für die Verlegung und den Neubau der Straßenbahnlinien.*

Herr Dietz: Das wesentlichste Förderprogramm war die Städtebauförderung. Ansonsten sind es die üblichen Programme zu Infrastrukturmaßnahmen.

9.14 Gab es in Heidelberg spezifische Förderprogramme?

Herr Stadel: In der Bahnstadt gab es Subjektförderungen im Rahmen von preisgebundenem Wohnungsbau. Das Gesamtfördervolumen betrug 6 Mio. €.

Herr Dietz: Es gab gesamtstädtische Programme, die für Projekte in der Bahnstadt genutzt werden konnten.

## 10 Ökonomie

Zur Vermarktung einer Maßnahme ist diese positiv zu besetzen.

Wurden bestimmte Inhalte bewusst gesetzt?

Herr Stadel: Gesetz war der Passivhausstandard. Auch waren die kurzen Wege zu den Infrastrukturen eine positive Besetzung sowie die sehr gute Lage im Stadtgebiet mit bester Erreichbarkeit anderer Stadtteile sowie des ÖPNV-Angebots.

Herr Rebel: Der Passivhausstandard wurde für die gesamte Bahnstadt gesetzt und auf städtische Liegenschaften der Gesamtstadt übertragen.

Herr Dietz: Gesetz war das Thema Passivhausstandard.

Für die Vermarktung in der Anfangsphase war die EGH mit ihrer Expertise in diesem Bereich von Bedeutung. Das anfängliche Vermarktungsthema wandelte sich ob der hohen Nachfrage in ein Verteilungsthema. Hier kann die private Wirtschaft anders agieren als die öffentliche Hand.

10.1 Welche Vermarktungsaktionen wurden / werden durchgeführt?

Herr Stadel: Es sind die üblichen Messeauftritte (MIPIM Cannes, EXPO REAL München). Hinzu kamen regionale Aktionen.

Herr Dietz: Es waren die üblichen Messeauftritte wie EXPOREAL etc. Weiter gab es regionale Aktionen und ein eigenes Bahnstadt Logo.

10.2 Wie waren zum Projektstart die Grundbesitzverhältnisse und woran orientieren sich die Grundstückspreise?

Herr Stadel: Das Maßnahmenggebiet hatte ursprünglich drei Eigentümergruppen, die ehemaligen Flächen der Bundesbahn, im Besitz der Aurelis Real Estate GmbH, die

Flächen der amerikanischen Nutzung, im Besitz der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) und zahlreiche weitere private Eigentümer, insbesondere auf bereits gewerblich vorgenutzten Bauflächen. Erworben wurden die Flächen der Bundesbahn/Aurelis von der EGH und die Flächen der amerikanischen Nutzung sowie der sonstigen Privateigentümer von der Stadt Heidelberg.

Die Veräußerungen der städtischen Flächen erfolgen auf der Basis externer Gutachten.

Herr Rebel: Die Bahnflächen wurden von der EGH erworben und veräußert.

Die Flächen der amerikanischen Nutzung hat die Stadt zu einem späteren Zeitpunkt direkt erworben. Die amerikanischen Streitkräfte waren in die Planung eingebunden.

Herr Dietz: Das Maßnahmengebiet umfasst ca. 116 ha. Davon waren ca. 60 ha Gelände des Güterbahnhofs und die restlichen ca. 56 ha militärischen Flächen sowie privater Streubesitz.

Die 60 ha des Güterbahnhofsgeländes wurden von der EGH erworben und außerhalb des eigentlichen Entwicklungsgebietes zusätzlich noch ca. 5 ha von der Stadt Heidelberg (im Wesentlichen für Ausgleichsflächen, Radwege).

Die Veräußerungen erfolgten zu Beginn auf der Basis der bei Beschluss der Entwicklungsmaßnahme (gutachterlich) projektierten Endwerte, ab ca. 2015 mittels fallbezogener Endwertgutachten durch einen externen Gutachter. Von der rechtlichen Möglichkeit der vorzeitigen Ablöse des entwicklungsbedingten Endwertes/Ausgleichsbetrages wurde seitens der Investoren/Bauherrn in aller Regel Gebrauch gemacht. Auch mit der EGH wurde im städtebaulichen Vertrag die Ablösung des Ausgleichsbetrages abschließend vereinbart.

### 10.3 Wer sind die Investoren?

Herr Stadel: Die Investoren waren zunächst überwiegend bundesweit agierende Unternehmen. Die regionalen Investoren standen der Maßnahme über lange Zeit skeptisch gegenüber.

Herr Rebel: Zum Maßnahmenbeginn waren es überwiegend bundesweit operierende Investoren. Regionale Investoren standen der Maßnahme zunächst skeptisch gegenüber.

Herr Dietz: Die Investoren im Wohnungsbau sind im Wesentlichen im süddeutschen Raum agierende Unternehmen.

10.4 Hat sich die Gebietsabgrenzung geändert und welche Auswirkungen hat dies?

Herr Stadel: Nach dem Erlass der Entwicklungssatzung gab es keine Änderung in der Gebietsabgrenzung.

Herr Rebel: Die Grenzen der Entwicklungsmaßnahme haben sich nicht geändert. Allerdings gibt es unterschiedliche Zuständigkeiten innerhalb der Entwicklungsmaßnahme. Das ist zum einen auf dem ehemaligen Bahngelände die EGH. Das ist zum anderen die Stadt Heidelberg auf den ehemaligen amerikanischen Flächen sowie einigen Arrondierungsflächen.

Herr Dietz: Nein, nach dem Erlass der Entwicklungssatzung gab es keine Änderungen in der Abgrenzung.

## 11 Resümee

11.1 Was sind die wichtigsten Erkenntnisse für Folgemaßnahmen?

Herr Stadel: Ob es einen Lernprozess im Umgang mit großen Entwicklungsmaßnahmen in Bezug auf strategisches und organisatorisches Handeln gibt, kann an dieser Stelle nicht eindeutig beantwortet werden. Die Erfahrung zeigt eher: nein. Sicherlich gab es Lerneffekte im Rahmen der Partizipation, die bei den aktuellen Militärkonversionen geholfen haben.

Herr Rebel: Die in der Stadt neu anstehenden Konversionen sind nur schwer mit der Bahnstadt vergleichbar. Sie liegen integriert in der Stadt, sie sind also Stadtteilerweiterungen und keine neuen Stadtteile. Mit dem Wegfall des Kasernenzaunes sind sie Teil der Stadt. Sie haben Bestandsgebäude, die in eine neue Nutzung überführt werden müssen. Auch haben sie nicht die Dimension der Bahnstadt.

Herr Dietz: Wichtig ist es, eine klare Organisationsstruktur zu haben, eine geklärte Finanzierung sowie Klärung aller Rahmenbedingungen.

- 11.2 Wenn Sie auf das Interview zurückblicken: Gibt es Merkmale für die Entwicklung, die spezifisch für Heidelberg und damit nur bedingt auf andere Standorte übertragbar sind?

Herr Stadel: *Zu hinterfragen sind einseitige Ausrichtungen in Maßnahmen wie z. B. der Passivhausstandard. Der Passivhausstandard ist dabei nicht grundsätzlich in Frage zu stellen, aber es stellt sich die Frage, ob gesamtökologische Betrachtungen bei baulichen Maßnahmen nicht der bessere Ansatz sind.*

*Wichtig ist zudem, dass der Stadtteil keine gute soziale Mischung erreichen konnte und die Subjektförderung auf Grund begrenzter Mittel nun ausläuft. Dies führt zu weiteren sozialen Verwerfungen. In allen anderen Stadtteilen muss „sozialer Wohnraum“ (in verschiedenen Kategorien) verpflichtend hergestellt werden. Auf der ersten militärischen Konversionsfläche in der Heidelberger Südstadt wurde so ein Anteil von 70 Prozent (40 Prozent preiswerter Wohnraum, 30 Prozent Schwellenhaushalte) an gefördertem Wohnraum hergestellt. Dass dies in der Bahnstadt nicht ebenfalls ein Ziel war, ist ein sträfliches Versäumnis, das im Nachhinein nicht mehr korrigiert werden konnte.*

Herr Rebel: *Es wird viel experimentiert, da die Nachfrage da ist. Das wird sicherlich auch in München oder Stuttgart möglich sein. Dort besteht ein ähnlicher Nutzungsdruck. Aber an vielen anderen Standorten nicht.*

Herr Dietz: *Das Modell mit der EGH ist vielleicht ein typisch Heidelberger Ansatz. Auch die Einrichtung einer Geschäftsstelle für die Maßnahme und damit eines festen Ansprechpartners ist vielleicht typisch für Heidelberg.*

- 11.3 Die Bahnstadt ist Stand 2023 ein Erfolgsprojekt der Stadt Heidelberg. Worin liegt nach ihrer Auffassung der Erfolg begründet?

Herr Stadel: *Sicherlich ist es ein Erfolg, dass innerhalb eines sehr überschaubaren Zeitraums ein schwieriges Konstrukt umgesetzt werden konnte, bei dem ein gut funktionsgemischter Stadtteil mit vielfältigen Wohnungsangeboten, angemessener städtebaulicher Dichte, guter ÖPNV-Erschließung und einem äußerst attraktiven Freiflächenangebot erstellt werden konnte.*

*Wichtig wäre nun, aus den spezifischen Schwächen der Bahnstadt Schlüsse zu ziehen und Handlungsempfehlungen zu formulieren, die bei der weiteren Entwicklung der militärischen Konversionsflächen zu (noch) besseren Ergebnissen führen.*

*Für sich betrachtet ist es ein großer Vorteil für die Verwaltung, auf die Erfahrungen mit der Bahnstadt aufbauen zu können. Bis zum Zeitpunkt der Realisierung der Bahnstadt gab es über einen Zeitraum von mehr als 30 Jahren keine Erfahrungen mit der Realisierung großer, urbaner und komplexer Stadtteile in der Heidelberger Verwaltung. Die gewonnenen Erfahrungen könnten nun bei weitere Entwicklungen herangezogen werden.*

*Herr Rebel: Es ist für einen Stadtplaner ein Glücksgriff, einen Stadtteil von Anfang an mit entwickeln zu können und die Umsetzung beeinflussen zu können. In der Bahnstadt kommt die hohe Wertigkeit der öffentlichen Räume dazu. Die Qualität des öffentlichen Raums und der Spielflächen führen zu einem innerstädtischen Tourismus.*

*Herr Dietz: Wir haben ein gutes städtebauliches Konzept. Es gibt ein zukunftsfähiges Energiekonzept. Die Bahnstadt ist zum richtigen Zeitpunkt in die Realisierung gegangen. Das Produkt Bahnstadt war und ist nachgefragt. Auch die Finanzkrise 2007 / 2008 hat sich als „gut“ für die Bahnstadt erwiesen. Die Menschen haben wieder vermehrt in „Betongold“ investiert.*

## 8. **Checkliste: Handlungsempfehlungen für Konversionsmaßnahmen in prosperierenden Regionen**

### **Politik und handelnde Personen**

**Empfehlungen zur Organisation:**

*Für eine langfristig kontinuierliche Entwicklung bedarf es einer eindeutigen Zuordnung der Aufgaben und Verantwortlichkeiten (Verträge, Organisationsverfügung etc.). Darüber hinaus führt dies zu einer Optimierung der Prozessabläufe.*

**Empfehlung zur Maßnahmensteuerung:**

*Die Steuerung der Maßnahme sollte als kommunale Aufgabe von der Stadt selbst übernommen werden. Die Zuständigkeiten der steuernden Einheit sind eindeutig zu regeln.*

**Empfehlungen zur Realisierung der Maßnahmen und sonstiger organisatorischer Unterstützung**

*Das Aufgabenfeld der zur Realisierung der Maßnahmen zu gründenden Gesellschaften sollte über Rahmenverträge gesichert werden.*

*Nicht hoheitliche Aufgaben (Bau der Infrastrukturen, organisatorische Unterstützung etc.) sollten outgesourct werden. Das reduziert den kommunalen Personalaufwand und langwierige kommunalpolitische Diskussionsprozesse.*

**Empfehlungen zur Finanzierung:**

*Die Finanzierung von Maßnahmen sollte außerhalb des kommunalen Haushaltes erfolgen.*

*Der Vereinbarung der Risikoverteilung bei der Umsetzung der Maßnahme zwischen den neu geschaffenen Gesellschaften und der Stadt kommt besondere Bedeutung zu.*

**Empfehlung zur Liegenschaftspolitik:**

*Zur Sicherung der an die Maßnahme gestellten Qualitätsansprüche sollte der kommunale Grundbesitz möglichst hoch sein. Das schafft Flexibilität bei wechselnden Rahmenbedingungen und ermöglicht eine direkte Einflussnahme auf die zu bauende Qualität.*

**Empfehlung zur Personalpolitik:**

*Auf Grund der Komplexität der Maßnahme ist der Wissenstransfer zu sichern.*

**Empfehlung zur politischen Kultur:**

*Der intensive Dialog mit der Kommunalpolitik führt zur Identifikation der politischen Entscheidungsträger mit der Maßnahme.*

## **Städtebau**

**Empfehlung zum konzeptionellen und strategischen Vorgehen:**

*Der langfristige Erfolg großer Stadterweiterungsmaßnahmen ist direkt abhängig von der langfristigen politischen Unterstützung. Die Zielsetzungen für die Maßnahmen sollten frühzeitig zusammen mit den Kommunalpolitikern entwickelt werden. Das betrifft die inhaltlichen Themen (Städtebauliches Konzept, Infrastrukturausstattung etc.) und das strategische Vorgehen (Zeitpunkt der Infrastruktur, Zeitpunkt des Planungsrechts etc.).*

**Empfehlung zur Stadtentwicklung:**

*Zur Vermeidung von Entwicklungsbrüchen sollten die Bedarfe der Gesamtstadt an Wohnen und Gewerbe für den Entwicklungszeitraum in verschiedenen Szenarien hochgerechnet werden.*

*Ggf. ist die Gleichzeitigkeit anderer Siedlungsentwicklungen zu reduzieren.*

## **Städtebauliche Einzelthemen**

### **Architektonische und Städtebauliche Qualitätssicherung**

**Empfehlungen zur Architektonischen und Städtebaulichen Qualitätssicherung – konzeptionelle Ebene:**

*Leitlinien (Städtebaulicher Rahmenplan etc.) sollten als Grundlage für das weitere Vorgehen politisch beschlossen werden. Dies schafft Planungssicherheit für alle Einheiten der Organisation und ist eine Bindung für künftiges politisches Handeln.*

*Die beschlossenen Leitlinien dienen der Vertrauensbildung (Behörden, TÖB, Bürger etc.) und der Beschleunigung formeller Planverfahren.*

**Empfehlungen zur Architektonischen und Städtebaulichen Qualitätssicherung – instrumentelle Ebene:**

*Wettbewerbe und / oder Workshopverfahren sollten die Basis für alle weiteren Entwicklungsschritte bilden. Sie sind jeweils zeitnah zur Umsetzung durchzuführen, um nicht in der Vergangenheit verhaftet zu bleiben.*

*Bei der Zusammensetzung der Beurteilungsgremien empfiehlt sich die Anwendung der Richtlinien für Planungswettbewerbe - RPW 2013, unabhängig davon, ob es ein Verfahren nach RPW 2013 ist.*

**Empfehlungen zur Architektonischen und Städtebaulichen Qualitätssicherung – dialogische Ebene:**

*Zur Beurteilung von Einzelprojekten wie von mehreren zusammenhängenden Projekten sollten Beiräte als neutrales Fachgremium eingesetzt werden. Sie fördern nicht nur die Qualität des jeweils diskutierten Projektes. Die beratenen Projekte heben die Qualitätsansprüche an Folgeprojekte und steigern durch ihre positive Präsenz im Stadtbild die politische Akzeptanz.*

*Politische Vertreter sollten in die Beratung der Beiräte eingebunden werden. Dies erhöht die Akzeptanz. Auch dienen die Politiker als Multiplikatoren.*

**Empfehlung zur Architektonischen und Städtebaulichen Qualitätssicherung – rechtliche Ebene:**

*Empfohlen werden der Einsatz der vielfältigen „Bindungsmöglichkeiten in Grundstücksverträgen“ und parallel dazu der „taktische Einsatz der Bauleitplanung“.*

*Die Bindungsmöglichkeiten im Rahmen von Grundstücksverträgen sind das effektivste Mittel der Qualitätssicherung. Mit dem Einsatz der Instrumente „Bauleitplanverfahren“ und „entwicklungsrechtliche Genehmigungen“ können negative städtebauliche Entwicklungen unterbunden werden.*

*Zur langfristigen Sicherung der Gestaltqualität empfiehlt sich darüber hinaus der Erlass von „Satzungen über die örtlichen Bauvorschriften“.*

- Empfehlungen zur Architektonischen und Städtebaulichen Qualitätssicherung – bauliche und funktionale Ebene:**

*Die öffentlichen Infrastrukturen sind die Visitenkarte von Städten. Entsprechend sollte besonderen Wert auf ihre Architektonische und Städtebauliche Qualität gelegt werden.*

*Die Wertigkeit dieser Anlagen trägt zur Identifikation der Bewohner mit ihrem Stadtteil bei und ist ein Marketinginstrument für den Stadtteil / die Stadt.*

### **Zwischennutzungen**

- Empfehlungen zur Zwischennutzung – strategische Zwischennutzung:**

*Der strategische Einsatz der Zwischennutzung ist als Motor der Stadtentwicklung von Bedeutung. Weiter können strategische Zwischennutzungen den Bekanntheitsgrad der Maßnahme erhöhen und Interesse an der Maßnahme wecken.*

- Empfehlungen zur Zwischennutzung – temporäre Zwischennutzung:**

*So die Flächenverfügbarkeit gegeben ist, sollten temporäre Nutzungsverlagerungen angestrebt werden. Dies schafft soziale Kontrolle und unterbindet Downgrading der Maßnahme.*

- Empfehlungen zur Zwischennutzung – Übergang in Dauernutzung:**

*Zwischennutzungen, die als Dauernutzungen vorstellbar sind, sind so zu verorten, dass sie ins städtebauliche Konzept integriert werden können. Führt die Nutzung auf Dauer zu einer Störung des Konzeptes, ist sie zu unterbinden.*

- Empfehlungen zur Zwischennutzung – unerwünschte Zwischennutzung:**

*Es wird die Erstellung eines verbindlichen Zwischennutzungskonzeptes auf der Basis des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB empfohlen. Gewünschte Nutzungen in der siedlungsgeografisch falschen Lage können zum politischen Bumerang werden.*

## **Nutzungsmischung, Demografie / Soziale Mischung, Typologische Mischung**

### **Empfehlungen zur Nutzungsmischung:**

*Nutzungsmischung sollte in Abhängigkeit zur siedlungsgeografischen Lage, zur Größe der Maßnahme und zu den Umgebungsnutzungen realisiert werden. Nutzungsmischung braucht keinen zwingenden Parzellenbezug. Die fußläufige Erreichbarkeit wesentlicher Infrastrukturen und sonstiger Dienstleistungseinrichtungen ist der Maßstab.*

### **Empfehlungen zur Demografie und sozialen Mischung:**

*Der Lebenszyklus von Menschen bestimmt das Maß an Flexibilität bei der Wohnungs- und Wohnstandortsuche. Es sollte eine dem Altersmix angepasste Infrastrukturausstattung vorgehalten werden.*

*Das Bauflächenmanagement sollte Optionen für die alternde Bevölkerung offenhalten (temporäre und / oder flexible Infrastrukturen etc.).*

*Soziale Mischung spiegelt sich im Erleben eines Stadtteils durch die Bewohner wie durch die Besucher wider. Es ist auf Ausgewogenheit bis auf die Ebene Parzelle zu achten.*

### **Empfehlungen zur typologischen Mischung:**

*Empfohlen wird die Steuerung typologischer Vielfalt über Vorgaben in Wettbewerbsverfahren und über Workshops in Konkurrenzverfahren. Beide Varianten bieten den Vorteil, zusätzlich Gestalt- und Architekturqualität zu generieren.*

*Die Sicherung der so gewonnenen Qualitäten sollte im Rahmen der Grundstücksvergabe mittels Bedingungen erfolgen.*

## Dichte

### **Empfehlungen zur Dichte:**

*Das subjektive Dichteempfinden der Bewohner / Besucher wird geprägt durch Gestalt- und Nutzungsqualität der eigenen Wohnung / des Hauses, des Wohnumfeldes und der öffentlichen Räume. Besonders zu beachtende Bausteine im Rahmen der Entwicklung sollten sein:*

- Gebäude- und wohntypologische Vielfalt und damit verbundene Privatsphäre,*
- Gestalt- und Sozialqualität der eigenen Adresse und des Wohnumfeldes,*
- Lärmschutz,*
- Gestalt und Nutzungsqualität der öffentlichen Anlagen und des Erschließungssystems,*
- Frühzeitige Realisierung der lokalen Infrastruktur,*
- Erreichbarkeit regionaler und lokaler Infrastrukturen,*
- Eigentum.*

## Partizipation

### **Empfehlungen zur Partizipation:**

- Entwicklungsszenarien sollten frühzeitig mit der Stadtgesellschaft diskutiert werden. Dabei ist die politisch beschlossene Entwicklung nicht in Frage zu stellen. Es ist der Umgang mit den Chancen und Risiken der Entwicklung zu diskutieren.*
- Zum Zeitpunkt der direkten Betroffenheit sollten vielfältige Beteiligungsformate versucht werden. Wesentlich ist es, Angebote zu schaffen, bei denen sich die interessierten Bürger entsprechend ihrer persönlichen Eignung angesprochen fühlen.*

## Verkehr – Mobilität

### **Empfehlungen zu Verkehr und Mobilität – Öffentlicher Verkehr:**

*Die frühzeitige Anbindung neuer Stadtteile ans Netz des öffentlichen Personenverkehrs ist im Hinblick auf die umweltfreundliche Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen,*

öffentlichen Infrastrukturen, Handels- und sonstigen Dienstleistungseinrichtungen von besonderer Bedeutung.

**Empfehlungen zu Verkehr und Mobilität – Individualverkehr:**

Ein gestaltetes Angebot an öffentlichen Parkplätzen kann zu einer positiven Beurteilung des öffentlichen Raumes führen.

Eine Reduzierung der privaten Stellplätze bedarf einer Antwort im öffentlichen Verkehrssystem.

Störungen der öffentlichen Freiräume (Grünanlagen, sonstige Freizeiteinrichtungen) durch Verkehr (Öffentlicher Verkehr, Individualverkehr) sollten unterbunden werden.

Kurze, für Fußgänger und Radfahrer optimierte Wege zu den wesentlichen Infrastrukturen und sonstigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs reduzieren den Binnenverkehr im Stadtteil.

## Ökologische Nachhaltigkeit

**Empfehlungen zu ökologischer Nachhaltigkeit:**

Ökologische Nachhaltigkeit ist zum Maßnahmenbeginn mitzudenken. Die formelle Sicherung der ökologischen Bausteine erfolgt über Fachgesetze, das Baugesetzbuch und entsprechende Festsetzungen in Bebauungsplänen sowie Maßgaben in städtebaulichen Verträgen. Folgenden Themenfeldern kommt besondere Bedeutung zu:

**Flächenrecycling:** Effektives Flächenrecycling bedeutet, der Nutzungsart angemessene Dichten zu realisieren, die Multicodierung von Flächen, Freiräume für Regenwassermanagement zu lassen und der Natur Lebensraum zurück zu geben.

**Baustoffrecycling:** Baustoffrecycling reduziert nicht nur den Abbau von Rohstoffen und die Fertigung von neuen Baustoffen, es reduziert darüber hinaus Transportwege. Urban Mining führt zu ressourcenschonendem Bauen. Auch können leicht kontaminierte Materialien auf dem Konversionsgelände selbst gereinigt oder gesichert deponiert werden.

**Erdmassenmanagement:** Im Rahmen des städtebaulichen Entwurfes können anfallende Erdmassen thematisiert und bewusst ins städtebauliche Konzept integriert werden. Dies erspart Deponieflächen und Transportwege.

**Regenwassermanagement:** Ein besonders effektiver Baustein der ökologischen Nachhaltigkeit. Neben der Rückgabe des Regenwassers in den Naturhaushalt durch Versickerung und / oder gedrosselte Einleitung ins nächste Fließgewässer bietet Regenwassermanagement gezielte Nutzungsmöglichkeiten als Brauchwasser und als Gestaltungselement. Das Kleinklima kann gezielt beeinflusst werden.

**Energiemanagement:** Stand 2024 ist kommunale Wärmeplanung gesetzlich geregelt. Gleiches gilt für den gebäudebezogenen Wärmeschutz seit Mitte der 1970er Jahre.

Politisch motivierte einseitige themenbezogene Optimierungen von Nachhaltigkeitsthemen sind zu vermeiden. Die örtlichen Gegebenheiten werden zu einem fachlich begründeten Ranking der ökologischen Arbeitsfelder führen.

## Identifikation

**Empfehlungen zur Identifikation:**

Die Schaffung von Identifikation der Bewohner mit ihrem Stadtteil ist wesentlich für eine dauerhaft zufriedene Stadtgesellschaft und in der Folge für einen intakten Stadtteil. Wesentliche Mittel, dies zu erreichen, finden sich im Städtebau. Dies sind:

Aufenthalts- und Gestaltqualität der öffentlichen Freiräume und des Erschließungssystems,

Quantität, Qualität und Erreichbarkeit sonstiger öffentlicher Infrastrukturen sowie von Handels- und sonstiger Dienstleistungseinrichtungen,

wohntypologische Vielfalt,

private Rückzugsmöglichkeiten im Primären Territorium,

ausgewogenes soziales Umfeld,

Mitwirkungsmöglichkeiten bei Planungsprozessen und gemeinsame Aktionen,

offene Kommunikation und Zuverlässigkeit der Verwaltung.