



Donnerstag 25.06.2020 | 17 bis 19 Uhr

## Erfahrungsaustausch „Gestaltungsleitfaden“

**Ort:** Videokonferenz

**Version:** 1.0 / Stand: 14.08.2020 / S.T.E.R.N. GmbH

### Teilnehmer\*innen:

Am Erfahrungsaustausch nahmen 25 Personen teil: Vertreter\*innen der Kooperationspartner\*innen, Referent\*innen der beiden Beispielprojekte, einer Vertreterin des Landesdenkmalamts (LDA) sowie sechs weitere interessierte Bürger\*innen. Mitarbeiterinnen der S.T.E.R.N. moderierten und dokumentierten die Veranstaltung.

### Ablauf

- Begrüßung und Einführung
- Präsentation Kreativquartier München ,Teleinternetcafé + Rückfragen
- Präsentation Hellwinkel Wolfsburg, SMAQ + Rückfragen
- Gemeinsame Diskussion
- Verabschiedung

### Begrüßung und Einführung

Thekla Zechner von S.T.E.R.N. begrüßt die Teilnehmer\*innen und stellt die Gäste der Beispielprojekte vom Team SMAQ und Teleinternetcafé vor.

Sie weist auf die Aufzeichnung der Sitzung für interne Zwecke hin. Anschließend gibt sie technische Hinweise für die gemeinsame Sitzung über Bluejeans.

Alexander Matthes (Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg) gibt einen kurzen Einblick, weshalb ein Gestaltungsleitfaden erstellt werden soll. Im Prozess hat sich ergeben, dass



zwischen dem städtebaulichen Entwurf aus dem Werkstattverfahren und dem Bebauungsplan eine weitere Ebene notwendig wird. Diese Ebene soll mit dem Gestaltleitfaden gefüllt werden. Hier fließen Ergebnisse aus vertiefenden thematischen Studien ein. Der Gestaltungsleitfaden ist keine Satzung. Er hat keine rechtliche Bindung. Er ist vielmehr ein Arbeitsinstrument für die weiteren Entwicklungsschritte. Der Gestaltleitfaden soll später einen Rahmen für Antragsteller\*innen wie Bauherren und Weitere gelten. Inhaltlich werden Aussagen zu Gestaltungsmerkmalen wie unter anderem zu Materialien, Gestaltung von Erdgeschosszonen, Fassadenabwicklungen getroffen. Der gemeinsame Erfahrungsaustausch zu Beispielprojekten soll auch dazu dienen diesen Katalog an möglichen Inhalten für den Gestaltungsleitfaden zu konkretisieren.

Der Gestaltungsleitfaden wird von einem externen qualifizierten Dienstleister in enger Zusammenarbeit mit den Kooperationspartner\*innen erstellt. Im Erarbeitungsprozess sollen auch öffentliche Formate eingebunden werden.

Ziel des Erfahrungsaustausches ist die Annäherung an das neue Thema Gestaltleitfaden und den Raum für externen Input aus zwei ganz unterschiedlichen Beispielprojekten. Die Kooperationspartner\*innen interessiert insbesondere:

- Was sollte aus Sicht der Erfahrung der Referent\*innen zwingend notwendig festgelegt werden?
- Wie viel Freiraum wünschen sie sich als Architekt\*innen und Städtebauer\*innen in einem solchen Prozess?

*Die Präsentationen sind aus rechtlichen Gründen teilweise nur für den internen Gebrauch. Die Projekte werden für eine Recherche mit Links zu weiterführenden Informationen versehen. In diesem Vermerk wurden nur wesentliche Diskussionsinhalte festgehalten. Es handelt sich nicht um eine Dokumentation des gesamten Gesprächsverlaufes. Außerdem wurden Inhalte der Diskussion und Fragerunde direkt zu den Beispielprojekten dokumentiert.*

## Input: Kreativquartier München

Referent\*innen: Verena Schmidt und Urs Kumberger, Teleinternetcafé

Weitere Informationen zum Projekt:

<https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/DOK/SITZUNGSVORLAGE/3681443.pdf>



Abbildung – Quelle: <http://teleinternetcafe.de/kgm/>

- Fakten zum Gebiet: 20 Hektar; vier Teilquartiere; neben kulturellen, kreativwirtschaftlichen, sozialen und gewerblichen Nutzungen entstehen mindestens 820 Wohnungen, eine Grundschule, ein Hochschul-Neubau und öffentliche Grün- und Freiflächen; denkmalgeschützte Industriebauten Jutier- und Tonnenhalle; auf städtischen Flächen werden 30 Prozent Wohnungen als EOF-Wohnungen und 20 Prozent als München-Modell-Wohnungen vergeben Hoher denkmalgeschützter Bestand
- Bestehende Nutzungen und Zwischennutzungen wie z.B. Theater, Atelier, Autowerkstätten → Ziel für das Team, an den bestehenden Strukturen anknüpfen und behutsam weiterentwickeln
- Der Gestaltleitfaden hat im Ergebnis das bestehende als Qualität anerkannt und als Charakter definiert. Die große Frage und Aufgabe war, wie diese Kreativität und das Wilde entwickelt werden sollte – das was geleistet werden muss an neuen Aufgaben und Nutzungen leisten und so viel Offenheit wie möglich als Spielraum beibehalten



- Beispiel: Qualität an verschiedenen Belägen wie Pflaster und Frisch asphaltiert und alter aufgerissener Belag mit Vegetation → dies muss auch bei Erschließungsmaßnahmen mit der Verwaltung festgehalten und kreativ gelöst werden → daher war es sehr wichtig, das Wilde und Kreative / Unplanbare zu definieren und festzuhalten, was daran besonders und erhaltenswert ist → Es wurde immer durch die Verwaltung deutlich gemacht, dass zum Beispiel die Straße mit neuem Belag kommen kann, dass man sich aber die Offenheit beibehält, das es auch der Bestand ggf. belassen werden kann → da das Quartier als Ganzheit entwickelt werden soll, müsste die Erschließungsstraße nicht neu gebaut werden
- Es wurde im Quartier gedacht → das große Ganze → jeder fand im Zusammenspiel seine Besonderheiten → nicht jeder wird all seine Wünsche umsetzen können
- Aufteilung des Areals in vier Bausteine: Bereiche, die kurzfristig entwickelt werden können, sowie Bereiche, die durch ihre Struktur und bisherige Nutzung langfristig und behutsam mit Rücksicht auf den Bestand entwickelt werden
- Das prozesshafte und aneignungsfähige Konzept in eine Planung überführen (häufig Dissens zwischen Offenheit und Planung)
- Die Stadt München hat das Büro Teleinternetcafé mit folgenden Konzepten beauftragt:
  - Rahmenplan → was soll gemacht werden
  - Regelwerk → wie machen wir das
  - Gestaltungsleitfaden → wie sieht das aus
- Die Erarbeitung der drei Dokumente dauerte circa ein Jahr.
- Der Gestaltungsleitfaden beinhaltet die konkretesten und detailliertesten Aussagen.
- In München funktionieren diese drei Konzepte/Dokumente, weil es ein Prozessmanagement gibt, welches über viele Jahre die Anwendung dieser Planungen begleitet, überprüft und abwägt. Prozessgestaltung und Teilhabe wurden dabei begleitet von:
  - Beirat mit Vorschlagsrecht gegenüber Lenkungskreis (Rederenten); bestehend aus lokalen Akteuren, Politik, Verwaltung, unabhängigen/neutralen Experten
  - Koordinierungsstelle als Ansprechpartner vor Ort „Kümmerer und Moderator“



- Laborgespräche als informelle halböffentliche Gesprächsformate zu aktuellen Themen; ca. 4 mal pro Jahr; Austausch und Vertrauensbildung; mit lokalen Akteuren, Politik, Bezirksausschuss, Verwaltung, Planern (TIC)
- Beratungsgremium für Qualitätssicherung hinsichtlich der Planungsziele und Gestaltung; mit Verwaltung, Expert\*innen (Architektur und Landschaftsarchitektur), Planer\*innen (TIC/TH)
- Der Gestaltleitfaden diene:
  - als informelles Instrument aber auch Übereinkommen aller Prozesspartner\*innen.
  - der Übersetzung des Entwurfsgedankens in den späteren Bebauungsplan.
  - als Leitfaden für das Beratungsgremium bei der Bewertung von konkreten Bauvorhaben.
  - als Grundlage für die Auslobung von Wettbewerben und konkurrierenden Verfahren.
  - als Grundlage für Ausschreibungen, beziehungsweise Vergaben von Grundstücken und Gebäuden.
- Der Gestaltungsleitfaden soll den Verträgen beim Grundstücksverkauf als Anlage beigefügt werden.
- Inhalt des Leitfadens:
  1. Zielsetzung
  2. Übergeordnete Gestaltungsprinzipien
    - 2.1 Raumkanten
    - 2.2 Freifächensystem
    - 2.3 Höhenentwicklung
    - 2.4 Körnung
      - 2.4.1 Strukturierung
      - 2.4.2 Materialität und Farbigkeit
      - 2.4.3 Fassadenplastizität
    - 2.5 Gemeinschaftliche Dachflächen
    - 2.6 Tiefgaragen



## 2.7 Werbeanlagen

### 3. Situationsabhängige Gestaltungsprinzipien

#### 3.1 Baukörpertypologien

##### 3.1.1 Halle mit Aufbau

##### 3.1.2 Doppelzeile mit gemeinschaftlichem Garten

##### 3.1.3 Block mit öffentlich zugänglichem Innenhof

##### 3.1.4 Block mit gemeinschaftlichem Innenhof

##### 3.1.5 Solitär

#### 3.2 Schnittstelle Erdgeschoss

#### 3.3 Wichtige Freiräume

##### 3.3.1 Roher, vielfältig nutzbarer (hybrider) Freiraum im Labor

##### 3.3.2 Heißstraße als durchgängige, vernetzende, grüne Achse

##### 3.3.3 Rauer, offener, wilder Park

##### 3.3.4 Offener, durchlässiger, grüner Platz

##### 3.3.5 Durchgängige, urbane Achse

#### 3.4 Grundschule

- Einen Schwerpunkt bildete das Thema Körnung (kleinteiligerer Maßstab, als im Städtebau festgelegt)
- Ebenso wurden die Baukörpertypologien konkreter ausformuliert (siehe Präsentation)
- Ergänzend zum Gestaltleitfaden wurde als Anhang ein Musterkatalog erstellt. Hier sollten Typologien als Inspiration aufbereitet werden.
- In der prozessualen Logik wurde immer das temporäre mitgedacht. Hier z.B. die Zwischennutzungen während den Bauphasen.
- Der Gestaltungsleitfaden diente auch als Grundlage für architektonische Wettbewerbe.
- Aktuell wird das erste Teilquartier für Wohnungsbauten ausgeschrieben. Die Körnigkeit der Grundstücke wurde aus den vorliegenden Dokumenten übernommen und es wird schriftlich vorgegeben, dass sich Bauherren verpflichten, den Gestaltungsleitfaden und das Regelwerk anzuwenden. Außerdem verpflichtet man sich im Sinne des



Quartiersgedankens mit den anderen Grundstückseigentümer\*innen zusammen zu arbeiten.

- Der Erarbeitungsprozess zum Gestaltungsleitfaden war in breitem Austausch angelegt.
- Unter den Baufeldern gibt es zusammenhängende Tiefgaragen, weshalb sich die Bauherren mit der Logistik und der Reduzierung von Stellplatzschlüsseln und Mobilitätskonzepten abstimmen müssen. In der Erarbeitung des Regelwerkes und Gestaltungsleitfadens gab es einen intensiven Austausch mit fachlichen externen Expert\*innen / Dienstleistern zum Thema Verkehr und Nachhaltigkeit. Es gab aber auch einen Pool an Vorgaben durch die Stadt München.
- Zwischen dem Wettbewerb und der Beauftragung der Dokumente wurde gemeinsam mit der Verwaltung und externen Inputgeber\*innen diskutiert, was genau erarbeitet werden soll, um einen prozessualen Charakter zu erzeugen.
- Während der Erarbeitung gab es kontinuierliche Termine mit der Verwaltung, damit die Festlegungen später auch tatsächlich angewandt und umgesetzt werden.
- Auch im Erarbeitungsprozess haben sich Zielstellungen/vorherige Festlegungen mit der gemeinsamen Arbeit noch geändert.
- Aus der Erfahrung wird hervorgehoben, dass konkrete Ansprechpartner\*innen im Prozess sehr wichtig sind.
- Das Team Teleinternetcafé wurde/wird auch in den Phasen nach der Erarbeitung des Gestaltleitfadens immer wieder in verschiedenen Rollen in den Entwicklungsprozess eingebunden (häufiger informell und kleinere Beratungsleistungen); z.B. benötigte eine Hochschule zum späteren Zeitpunkt mehr Flächen – hierzu wurde Teleinternetcafé in eine größere Runde eingebunden, um den zusätzlichen Flächenbedarf zu prüfen
- Nach dem Wettbewerb gab es eine positive und mitreißende Stimmung insbesondere auch aus den Perspektiven heraus (hier auch wild und kreativ). Hier hatten sich alle Partner\*innen verständigt, dass darin die Qualität und Zielstellung für die weitere Entwicklung liegt.
- Das Kreative und Wilde wurde in jedem der Quartiersbereiche (Wohnen, Labor...) anders interpretiert. Erst wurde der Gestaltungsleitfaden entwickelt – was will man – und im nachhinein kostentechnisch geprüft, wie das umzusetzen ist



- Kommunikation nach außen: Interner Austausch mit Fachämtern (gemeinsamer Prozess für eine einheitliche Vision der Verwaltung), nur ein mal öffentlich Präsentiert; aber es gab öffentliche Veranstaltungen, bei denen informiert und Dokumente veröffentlicht wurden; es gab aber informellere Termine wie Workshops, bei denen Teleinternetcafé vorgestellt hat; es gab dann im Anschluss viele kleinere Umsetzungsprojekte mit Teilhabemöglichkeit wie zum Beispiel die Entwicklung des öffentlichen Parks oder die Programmierung der Kulturhalle
- Im Konzeptverfahren konnten sich dann Interessierte einbringen.
- Auch informelle Runden waren wichtig, bei denen ohne Protokoll offen geredet werden konnte; hier eher aktive Bürger\*innen, Verwaltung und teilweise Politik

### **Input: Wolfsburg Hellwinkel**

Referent\*innen: Sabine Müller und Andreas Quednau, SMAQ

Weitere Informationen zum Projekt:

[https://www.wolfsburg.de/newsroom/2015/06/11/14/49/publikation\\_quartiersinitiativehellwinkel](https://www.wolfsburg.de/newsroom/2015/06/11/14/49/publikation_quartiersinitiativehellwinkel)







Abbildung – Quelle: <https://www.smaq.net/2015/12/wohnungsbaugebiet-wolfsburg-hellwinkel/>

- Fakten zum Gebiet: Innenstadtnahes Neubaugebiet mit 750 Wohnungen auf Kleingartenanlage; Teil der Wolfsburger Wohnbauoffensive; 20 Baufelder mit einem vielfältigen „Mosaik“ von Bau- und Wohntypologien; Vergabe über Investorenauswahlverfahren; zwei Bauabschnitte
- Ziele: Urbanität und Dichte, Ökologie und Energie, Prozess
- Die Hellwinkel Terrassen sind mit 750 Wohnungen das größte innenstadtnahe Neubaugebiet, das aktuell von der Stadt Wolfsburg selbst entwickelt wird. Wolfsburg Hellwinkel ist nicht vergleichbar mit Rathausblock/Dragonerareal, da es sich um ein Neubauquartier handelt, welches von der Stadt Wolfsburg selbst entwickelt wird.
- Die Vergabe der Baukörper erfolgte mit Investorenverfahren über zwei Abschnitte.
- Zielstellung/Fragestellung in Wolfsburg Hellwinkel: wie erzeugt man eine Dichte und ein neues Stück Stadt, Akzeptanz bei den Bewohner\*innen, hohe Nachhaltigkeits- und Klimaziele anstreben
- Es sollte eine Balance an unterschiedlichen Bebauungsformen für die höchstmögliche Vielfalt/Durchmischung geben, das heißt, dass die selben Typologien nicht auf nebeneinander angrenzenden Baufeldern existieren sollten → möglichst viele unterschiedliche Wohnformen schaffen
- Sogenannte Stadtzimmer bilden öffentliche Räume, die erst mit der Nutzung durch die Bewohner\*innen gestaltet werden sollten
- Es wurden mehrere Gestaltungshandbücher erstellt.
- Aussagen in Gestaltungshandbuch 1 – Leitbilder und Atmosphären:
  - Erarbeitung von drei Leitbildern mit städtischen Auftraggeber
    - Landschaft und Natur (Terrassierung, Regenwasser, Klima, Ökologie und Energie)
    - Vielfalt
    - Nachbarschaft
  - Visualisierung der Leitbilder anhand von Orten und Plätzen im Gebiet



- Niedrigschwellige Erläuterung und Begründung der Grundstruktur aus dem Quartiersentwicklungsplan und der Gestaltungsprinzipien, insbesondere für künftige Bewohner\*innen
- Aussagen in Gestaltungshandbuch 2 – Baublöcke und Bebauungstypologien:
  - Gestaltungsregeln für die Blöcke und Gebäude
  - Allgemeine Prinzipien (Blöcke)
  - Einzelne Bebauungstypologien
    - Struktur
    - Gestalt
    - Energie und Regenwasser

Alle Baublöcke haben unterschiedliche Typologien und Gebäudehöhen. Ein Sockel, der unter allen Baublöcken liegt, soll die Schnittstelle zwischen Privat und Öffentlich bilden. Die Erdgeschosszonen sollten durch möglichst viele Eingänge (unter anderem auch private Eingänge im Geschosswohnungsbau) strukturiert und belebt werden. Hier wird die Schnittstelle zwischen Privat und Öffentlich deutlich.

Es wurden auch technische Merkmale erarbeitet: zum Beispiel Wandaufbau ohne Dämmschicht und anstatt dessen Luftkollektoren. Hier wurden spätere Bewerber\*innen im Vergabeverfahren besser bewertet, wenn sie sich an dieses nachhaltige Konzept gehalten haben.

- Aussagen in Gestaltungshandbuch 3 – Öffentliche und private Freiräume:
  - Freiraumkonzept
  - Freiraumtypologien (öffentlich)
  - Gestaltungsrichtlinien für private Freiräume
- Alle Prinzipien der Gestaltungshandbücher stehen am Anfang der Investorenwettbewerbe<sup>1</sup>. Nach der Auswahl eines Gewinners, findet die Planungsphase mit Satellitengesprächen statt, bei denen der Entwurf kontinuierlich überprüft wird, ob er den Prinzipien des Gestaltungshandbuches entspricht. Nur wenn dem so ist, kommt es

---

<sup>1</sup> Es handelt sich um ein Investorenauswahlverfahren, in dem sich Investor\*innen und Architekt\*innen zusammen und mit einem Konzept und einem konkreten Preis um ein Baufeld bewerben. Es werden drei bis vier Bewerber\*innen ausgewählt, mit denen ein Wettbewerb durchgeführt wird. In Wolfsburg war der Preis fix vorgegeben, womit einzig das Konzept zählte.



zum Kaufvertrag. Dies entspricht dem Verfahren, wie die Gestaltungsvorgaben in den Prozess einfließen.

- Es soll nun auch innerhalb der Ausführungsplanung Rückkopplungen/Überprüfungen geben
- Schnittstellen zum Öffentlichen Raum – hier kann mit den Investor\*innen immer wieder der Gestaltungshandbuch zur Hand genommen werden, um darauf hinzuweisen, dass sich die Partner\*innen dazu verpflichtet haben, diese Schnittstelle besonders herauszuarbeiten.
- Wildheit kann auch in einem Neubauquartier entstehen, wenn möglichst viele Menschen öffentliche Räume zur Aneignung zur Verfügung haben. Das große Anliegen im Gestaltungshandbuch war daher, dass jede Typologie immer die Möglichkeit hat erdgeschossige Funktionen auf den Öffentlichen Raum auszuweiten.
- Kosten und Wirtschaftlichkeit (Zumutbarkeit) war immer ein begleitendes Thema zum Erarbeitungsprozess des Gestaltungshandbuches; gleichzeitig wurde der Mehrwert zum Beispiel von mehr Eingängen für den öffentlichen Raum hervorgehoben
- Fachplaner\*innen wurden strategisch bereits ganz früh in den Prozess eingebunden
- Kommunikation nach außen: Der Prozess zur Entwicklung des Gestaltheftbuches war immer begleitet von öffentlicher Beteiligung. Hier insbesondere durch öffentliche Foren und dann darauf aufbauende Workshops. Hierzu wurden auch gezielt Bauherren eingeladen, um sie für die Themen zu sensibilisieren. Themen waren zum Beispiel Nachhaltigkeit und Regenwasser sowie Wohnformen (zum Beispiel Können wir in ungedämmten Häusern leben?)

## Weitere Empfehlung der Referent\*innen für den Entwicklungsprozess des Dragonerareals und der angrenzenden Bereiche

Abschließend gaben die Expert\*innen der beiden Beispielprojekte den Akteur\*innen für den Gestaltungsleitfaden zum Dragonerareal weitere Hinweise mit auf den Weg.



- Ausreichend großes Stundenbudget für Beteiligung und Austausch einplanen, wenn dies weiterhin ein wichtiger Bestandteil des Modellprojektes sein soll.
- Nicht ein Produkt (Gestaltungsleitfaden) ist das Ziel, sondern auch der daran anschließende Prozess dieses Produkt fortzuschreiben und die Umsetzung gemeinsam voranzutreiben und immer wieder mit den gemeinsam gesteckten Zielen zu überprüfen.
- Frühzeitig strategische Partner\*innen/Fachplaner\*innen für spezielle Themen einbinden (z.B. Regenwasser, Nachhaltigkeit...), um die Themen auch in der Verwaltung und zum Beispiel bei Versorger\*innen im Gedächtnis zu verankern und voranzutreiben.