



Bundesministerium  
für Verkehr, Bau  
und Stadtentwicklung

# Kommunale Kompetenz Baukultur

Werkzeugkasten der Qualitätssicherung



Verkehr Mobilität Bauen Wohnen Stadt Land Verkehr Mobilität Bauen  
Wohnen Stadt Land [www.bmvbs.de](http://www.bmvbs.de) Verkehr Mobilität Bauen Wohnen  
Stadt Land Verkehr Mobilität Bauen Wohnen Stadt Land Verkehr Mobilität



# Vorwort

Viele der wichtigen politischen und gesellschaftlichen Aufgaben lassen sich auch in unserer globalisierten Welt nur vor Ort in unseren Städten und Gemeinden lösen. So ist die Gestaltung unseres unmittelbaren Lebensumfeldes eine Gemeinschaftsaufgabe, die das Engagement einer möglichst großen Zahl an Bürgerinnen und Bürger erfordert.

Dieses Engagement ist dort am größten, wo sich die Menschen in hohem Maß mit ihrer Kommune identifizieren können. Und dies wiederum ist nicht zuletzt eine Frage der bebauten Umwelt. Ob man sich also in der eigenen Stadt wohl fühlt und sie als geschätzte Heimat empfindet, hat viel mit dem Thema Baukultur zu tun. Baukultur liefert einen wichtigen Beitrag zur Entstehung eines „Wir-Gefühls“, das wiederum Engagement und Gemeinschaftssinn stiftet.

Gerade auch die Politik trägt hierfür Verantwortung. Denn ein großer Teil der Gestaltungsmöglichkeiten für die gebaute Umwelt liegt bei den Vertretern der Kommunalpolitik, den kommunalen Verwaltungen und ihren Beauftragten. Ihnen obliegt es, beim Thema Baukultur klare und eindeutige Ziele zu formulieren und sie im politischen Raum abzusichern. All das muss zudem öffentlich kommuniziert, in den langfristigen Planungen verankert und vor allem zur Anwendung gebracht werden.

Baukulturelles Engagement hat durchaus auch eine nationale Dimension: Den Eindruck, den Deutschland als Land der Baukultur bei seinen eigenen Bürgern sowie bei Besucherinnen und Besuchern hinterlässt, wird zu einem erheblichen Teil in den Städten und Gemeinden geprägt. Unser Bestreben ist es, dass sich Deutschland als „Land der Baukultur“ versteht und als solches wahrgenommen wird. Deshalb hat sich die Bundesregierung dieses Themas auch in besonderem Maße angenommen.

Die guten Beispiele aus großen und kleinen Kommunen, die Baukultur im praktischen Handeln mit viel Intelligenz und sichtbarem Erfolg widerspiegeln, sind zahlreich und vielfältig. Der vorliegende „Werkzeugkasten der Qualitätssicherung“ ist Resultat eines intensiven Austausches mit den kommunalen Spitzenverbänden und den Kommunen. Er führt eine Reihe guter Beispiele für Baukultur auf, die zur Nachahmung anregen. Allen Leserinnen und Lesern wünsche ich eine aufschlussreiche Lektüre.



**Dr. Peter Ramsauer**

Bundesminister für Verkehr, Bau  
und Stadtentwicklung



# Inhalt

Was ist Baukultur?	6
Baukultur lohnt sich – gute Gründe für Baukultur	8
Warum ein „Werkzeugkasten“?	10
Eine Gebrauchsanweisung	10
Die Instrumente und Verfahren	11

## weitsichtig\_P L A N E N

1.1	Städtisches Leitbild	14
1.2	Integrierte Stadtentwicklungsplanung	17
1.3	Fachkonzepte und Regelwerke	20
1.4	Stadtbildplanung	23
1.5	Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan	25
1.6	Gestaltungssatzungen	28
1.7	Erhaltungs- und Denkmalsbereichssatzungen	30
1.8	Planungs- und Projektbegleitung	32
1.9	Ämterkooperation	34
1.10	Städtebauliche Verträge/Öffentlich-Private Partnerschaften	36

## gut\_B A U E N

2.1	Vorbildfunktion der Kommune	40
2.2	Einfluss auf andere Planungsträger	42
2.3	Baukulturförderung bei Vergabe kommunaler Grundstücke	44
2.4	Wettbewerbe	47
2.5	Gestaltungsbeiräte	50
2.6	Gestaltungsfibeln und -ratgeber	52
2.7	Bauberatung	55
2.8	Behandlung privater Bauvorhaben in der politischen Beratung	57

## miteinander\_R E D E N

3.1	Bürgerbeteiligung und öffentliche Vermittlung	60
3.2	Entwerfen und Planen öffentlich machen	63
3.3	Anreize für gute Planung und gutes Bauen	66
3.4	Interkommunaler Erfahrungsaustausch	69
3.5	Fortbildungen für Politik und Verwaltung	71
3.6	Auszeichnungen und Preise	73
3.7	Veröffentlichung „guter“ Bauten und Projekte	75
3.8	Stadtmarketing und Kampagnen zur Baukultur	77
3.9	Stadtführungen und -touren	79
3.10	Orte der Baukultur	81

## ANHANG

Schlagwörter/Themenfelder	84
Ortsregister	86
Impressum	88

## Was ist Baukultur?

Wenn von „Baukultur“ gesprochen wird, ist damit die Herstellung von gebauter Umwelt und der Umgang mit ihr gemeint. Das schließt das Planen, Bauen, Umbauen und Instandhalten ein. Baukultur beschränkt sich nicht auf Architektur, sondern umfasst gleichermaßen Ingenieurbauleistungen, Stadt- und Regionalplanung sowie Landschaftsarchitektur. Die Qualität von Baukultur ergibt sich aus der Verantwortung der gesamten Gesellschaft für ihre gebaute Umwelt und deren Pflege.

Dieses Verständnis von Baukultur ist in Deutschland seit vielen Jahren mit Inhalten und Beispielen angefüllt und durch Akteure wie die „Initiative Architektur und Baukultur“ des Bundes, die 2007 eingerichtete Bundesstiftung Baukultur sowie zahlreiche Initiativen der Länder, Landeskammern und -verbände etabliert.

Seit 2004 ist Baukultur aber auch als Aufgabe der Bauleitplanung im Baugesetzbuch verankert. Sie wird dort in einen engen Zusammenhang mit der Denkmalpflege und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gesetzt. Baukultur geht über ästhetische Angelegenheiten hinaus und bezeichnet das Ausbalancieren vieler Qualitätsaspekte, die Bereitschaft zu interdisziplinärer Zusammenarbeit und Partizipation. Es geht um die Verbindung von Gestaltqualität mit Kostenbewusstsein, Verfahrenseffizienz und Nutzungsorientierung.

Baukultur konkretisiert sich an einem Ort und entscheidet sich zu einem wesentlichen Teil in der Bautätigkeit in den Kommunen. Daher liegt ein großer Teil der Verantwortung für das baukulturelle Erscheinungsbild auf kommunaler Ebene bei den Vertretern der Kommunalpolitik und der kommunalen Verwaltungen. Es liegt also im Interesse aller Fürsprecher, das Bewusstsein für Baukultur besonders auf diesen Ebenen zu stärken sowie Ziele und Methoden der Qualitätssicherung in der kommunalen Praxis stärker zu verankern.

Baukultur hat stets zwei Seiten. Einerseits umfasst sie als Produkt die gut gestaltete baulich-räumliche Umwelt in Städten, Dörfern, Regionen und Kulturlandschaft in ihrer Gesamtheit. Und andererseits gehören dazu die Prozesse, geeignete Instrumente und Verfahren, die notwendig sind, um diese Qualität hervorzubringen. Es lässt sich ganz knapp zusammenfassen: Baukultur umfasst gutes Planen und Bauen und das Reden darüber. Baukultur kann nur in einem gesellschaftlichen Umfeld gedeihen, in dem eine hohe Aufmerksamkeit auf die Qualität der gebauten Umwelt sowie deren Herstellung, Umgestaltung und Nutzung gerichtet ist. Orientierung und Qualitätsmaßstab bildet das historische Erbe der über viele Generationen überlieferten Stadtgrundrisse und des baulichen Bestands.

Kommunen sind stolz auf ihre Geschichte und Traditionen. Doch nicht nur bei der Bewahrung des Erbes, sondern auch in Bezug auf aktuelle Bauaufgaben und zukünftige Planungen haben sie eine Verpflichtung gegenüber der Bürgerschaft und eine wichtige Vorbildfunktion für alle Privaten. Baukultur fordert einen festen kommunalpolitischen Willen und eine qualifizierte Verwaltung heraus, die eigenen Ziele und Ansprüche guten Gestaltens durchzusetzen.

Zur Förderung von Qualität gehört eine Anerkennungskultur, welche die Maßstäbe durch eigenes kommunales Handeln deutlich macht und die Motivation für gutes Planen und Bauen anderer steigert. Lokal verankerte Unternehmen und stolze Bürger haben ein langfristiges Interesse an einer attraktiven, lebenswerten, wirtschaftlich florierenden und damit im Wettbewerb erfolgreichen Kommune. Sie sind daher offen für Diskussionen um lokale Baukultur. Die „natürlichen“ Verbündeten für mehr Baukultur sind aber die Fachleute, die sich konkret mit der Gestaltung der gebauten Umwelt befassen: Architekten, Stadtplaner, Denkmalpfleger und Ingenieure. Sie haben ein eigenes Interesse an einem guten Klima für Baukultur und sollten öffentliche Fürsprecher in Diskussionen um Baukultur sein.

Baukultur kann niemand allein machen. Die gebaute Umwelt wird von zahlreichen Interessen und Akteuren bestimmt. Für eine hohe Qualität – sowohl auf der Produkt- als auch auf der Prozessseite von Baukultur – braucht es in den kommunalen Verwaltungen qualifiziertes Personal sowie aufmerksame und sensibilisierte Kommunalpolitiker, die verstehen, wie die Qualität der gebauten Umwelt entsteht und bewahrt werden kann und mit welchen Aspekten und Interessen sie sich verknüpfen lässt.

Das Ziel dieser Publikation besteht darin, den Begriff „Baukultur“ zukünftig konkreter fassen zu können. Es geht um die Unterstützung von Prozessen vor Ort, durch die Spielräume für „mehr“ Baukultur ausgelotet werden. Das Bewusstsein für formelle wie für informelle Instrumente und Verfahren zur Qualitätssicherung sowie förderliche Akteurskonstellationen kann stärker entwickelt werden. Und schließlich geht es um eine ganz praktische Unterstützung durch Entscheidungshilfen, Handlungsempfehlungen und zahlreiche gute Beispiele zur Prozessgestaltung und Aktivierung von Akteuren.





# Baukultur lohnt sich – gute Gründe für Baukultur

In Planungsprojekten und Bauprozessen werden Defizite bei der Gestaltung kaum bemängelt, Defizite bei Kosten und Zeitplan werden viel kritischer gesehen. Die Diskussion um den Begriff „Baukultur“ wird häufig begrenzt auf rein ästhetische Aspekte, auf die Frage „schön oder hässlich?“ Wenn aber Baukultur allein auf die äußere Gestalt reduziert wird, auf etwas, über das in Fachkreisen trefflich diskutiert werden kann, dann tritt das in der alltäglichen Wirklichkeit von Politik und Verwaltung gegenüber den „harten Fakten“ zurück. Dabei muss es vielmehr darum gehen, Mehrwerte herauszustellen. Baukultur ist nicht allein durch Schönheit zu erreichen, ebenso wichtig sind Nutzwert, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit. Es geht nicht nur um Gestalt, sondern auch um Gehalt. Die Begriffe der Schönheit und guten Gestaltung sind am schwersten zu fassen: „Über Geschmack kann man nicht streiten!“ oder „Über Geschmack lässt sich trefflich streiten“? Je mehr es gelingt, Qualitäten zu erklären, desto mehr verliert die landläufige Diskussion über diese Frage ihren Rang. Baukultur wird (wieder) zu einer öffentlichen Angelegenheit.

## **Baukultur stärkt die Identifikation der Bürgerschaft mit „ihrer“ Kommune**

Die Auseinandersetzung mit Baukultur führt in der Bürgerschaft zu einer öffentlichen Anerkennung des Wertes von historischem Erbe und zeitgenössischem, qualitätvollem Planen und Bauen. Baukultur wird als essentielle Qualität des Gemeinwesens erkannt. Dies stärkt den Bürgersinn, löst Diskussionen aus und bringt Menschen miteinander ins Gespräch. Baukultur schafft somit auch „Alltagskultur“, öffentliche Anerkennung und Verantwortungsbewusstsein.

## **Baukultur macht Bauten nachhaltig und spart daher auf lange Sicht Kosten**

Baukultur lohnt sich, sie schafft eine nachhaltige Nutzbarkeit von Projekten, langfristige Werthaltigkeit und stadträumliche Kontinuität. Dass Qualität keine Mehrkosten verursacht, heißt natürlich nicht, dass sie umsonst zu haben sei. Aber Qualität ist die bessere Investition.

## **Baukultur spart Zeit**

Ein hohes Bewusstsein für die Qualitäten des eigenen Ortes bei Verwaltung, Politik und Bürgerschaft, gepaart mit einer Kultur des Austauschs und interdisziplinärer Zusammenarbeit führen zu eingeübten und breit abgesicherten Verfahren des Planens und Bauens. Es bilden sich klare Qualitätsstandards heraus, die bei zukünftigen Projekten nicht aufs Neue diskutiert werden müssen und damit wertvolle Zeit sparen.



## **Baukultur macht glücklich**

Baukultur erfreut uns, eine schöne Gestaltung oder gutes Funktionieren sind überzeugende Argumente – und wer ist nicht stolz auf die Schönheit der eigenen Stadt oder die Attraktivität des Arbeitsplatzes? Und wenn die Menschen dann auch noch das Gefühl haben, dass sie selbst es waren, die an diesem Ergebnis mitgewirkt haben, führt dies zu nachhaltiger Identifikation – sie werden sich um ihre Umwelt kümmern.

## **Baukultur ist Standortfaktor und fördert Investitionen**

Baukultur steigert das Image der Stadt. Welche Kommune schaut nicht auf ihr Ansehen oder das Abschneiden beim nächsten Städteranking? Die Stadt attraktiv für Arbeitskräfte, Firmen und Investoren zu machen, ist daher eine Strategie zur Standortförderung. Baukultur wird zunehmend zu einem wichtigen Standortfaktor; Baukultur ist auch Wirtschaftsförderung.

## **Baukultur fördert regionale Identität**

Qualitätvolle Bauten und öffentliche Räume schaffen eine regionale Identität innerhalb der globalen Wirklichkeit. Örtliche Traditionen, die den Raum prägen, werden aufgegriffen und weiterentwickelt. Das handwerkliche Potential der Region kann genutzt werden, Herausforderungen führen zur Bewahrung und Weiterentwicklung der vorhandenen Kenntnisse und Fähigkeiten.



## Warum ein „Werkzeugkasten“?

Dem vorliegenden Kompendium wurde die Idee eines Werkzeugkastens zugrundegelegt, um seine praxisorientierte Ausrichtung zu unterstreichen. Ziel des „Werkzeugkastens der Qualitätssicherung“ ist es, Ihnen mit übersichtlich aufbereiteter, praxisnaher Information rund um das Thema Baukultur im kommunalen Alltag zur Seite zu stehen – kein leichtes Unterfangen angesichts der Komplexität des Themas.

Mit dem Werkzeugkasten soll den Leserinnen und Lesern ein Überblick zu Instrumenten, Verfahren und Methoden an die Hand gegeben werden, die alle geeignet sind, auf kommunaler Ebene vermehrt baukulturelle Inhalte zu thematisieren und durchzusetzen. Der Werkzeugkasten soll dazu anregen und ermutigen, sich im Rahmen der alltäglichen Beschäftigung mit der Entwicklung unserer Umwelt verstärkt der Baukultur zu widmen.

Aufgrund der besseren Lesbarkeit sind in der Regel männliche Bezeichnungen gewählt worden; selbstverständlich sollen auch immer die weiblichen Formen eingeschlossen sein.

## Eine Gebrauchsanweisung

Ein gut sortierter Werkzeugkasten wird unterschiedlichen Anforderungen gerecht und bietet eine ganze Palette von Problemlösungen an.

Ebenso ist auch der „Werkzeugkasten der Qualitätssicherung“ konzipiert: Er verzichtet auf einen linearen Aufbau und ermöglicht Ihnen dadurch einen individuellen Zugang zum Thema – entsprechend der jeweiligen Problemstellung. Er ist in drei Themenbereiche gegliedert, die den Einstieg erleichtern sollen:

- weitsichtig\_PLANEN,
- gut\_BAUEN und
- miteinander\_REDEN.

Diese Einteilung gibt bereits eine Orientierungshilfe, wann, auf welchen Ebenen und in welcher Art und Weise Baukultur in das kommunale Handeln eingebunden werden kann.

Eingeordnet in diese Dreiteilung sind die Beschreibungen zu bisher insgesamt 28 Instrumenten und Verfahren zu finden, die von besonderer Bedeutung für die kommunale Praxis sind.

Komplexe Probleme sind fast nie mit einem Werkzeug allein zu lösen. Dementsprechend sind in den Beschreibungen der einzelnen Werkzeuge immer auch Verweise zu anderen Kapiteln bzw. Instrumenten angegeben, die sich für ein kombiniertes Vorgehen eignen. Man kann sich den gesamten Werkzeugkasten auf diese Weise erschließen – ähnlich wie mit Hyperlinks im Internet. Eine zusätzliche Hilfe bei der Suche nach geeigneten „Werkzeugen“ und guten Beispielen stellen das Verzeichnis der Themenfelder und Schlagworte bzw. das Ortsregister im Anhang dieser Broschüre dar.

## Die Instrumente und Verfahren

Die 28 Einzeldarstellungen wurden bewusst kurz gefasst, da für fast jedes aufgeführte Instrument bzw. Verfahren umfassende Fachliteratur existiert. Der Fokus des Werkzeugkastens liegt deshalb auf der Darstellung des baukulturell Spezifischen und des Praxisbezuges. Die beschriebenen Verfahren und Prozesse werden durch Praxistipps und Beispiele aus verschiedenen Kommunen ergänzt. Querverweise im Text und typografische Hervorhebungen zeigen, welche anderen Instrumente sich für eine sinnvolle Kombination eignen und unter welchem Stichwort mehr dazu zu finden ist.

Die Darstellungen zu den einzelnen Themen folgen einer einheitlichen Struktur:

1. Die Beschreibung startet mit einer Kurzbeschreibung des Instruments, in der die jeweilige Ausgangsbasis, die rechtlichen Grundlagen sowie Situationen, in denen der Einsatz sinnvoll ist, geschildert werden. Desweiteren werden spezifische Inhalte, Ziele und Funktionsweisen verdeutlicht.
2. Anschließend werden unter der Frage „Worauf sollte man besonders achten?“ ergänzende Hinweise aus der Praxis gegeben und Empfehlungen formuliert, was alles „geregelt“ werden sollte. Bei prozessualen Themen wird beispielhaft der Ablauf beschrieben.
3. Unter „Gute Beispiele“ sind bereits umgesetzte Anwendungsmuster aus verschiedenen Kommunen und Regionen zu finden, die eine Veranschaulichung sowie Anknüpfungspunkte und Anregungen für die eigene Arbeit bieten.
4. Farblich und grafisch abgesetzte „Tipps“ aus der Praxis sowie Geschichten und Denkanstöße geben Anregungen zum Weiterdenken.



# weitsichtig\_P L A N E N

14	Städtisches Leitbild	1.1
17	Integrierte Stadtentwicklungsplanung	1.2
20	Fachkonzepte und Regelwerke	1.3
23	Stadtbildplanung	1.4
25	Bebauungsplan/Vorhaben-und Erschließungsplan	1.5
28	Gestaltungssatzungen	1.6
30	Erhaltungs- und Denkmalbereichssatzungen	1.7
32	Planungs- und Projektbegleitung	1.8
34	Ämterkooperation	1.9
36	Städtebauliche Verträge/Öffentlich-Private Partnerschaften	1.10

## Städtisches Leitbild

In einer Kommune können vor allem dann fundierte, zukunftsfähige Entscheidungen getroffen werden, wenn diese in ein übergeordnetes Leitbild eingebunden sind, das grundsätzliche Fragen zu Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft städtischer Entwicklung thematisiert. Deshalb sollten für die räumliche Stadtentwicklung inhaltliche Ziele, Perspektiven und Leitlinien erarbeitet sowie Ideen für die Zukunft der Kommune entwickelt werden.

Die Basis für eine Leitbildentwicklung stellt in vielen Fällen eine Bestandsaufnahme des baukulturellen Erbes der Stadt dar, die Stadtentwicklung, Bauepochen, Baudenkmäler, Planungspraxis etc. betrachtet.

### 3.1 ← Bürgerbeteiligung und öffentliche Vermittlung

Städtische Leitbilder werden meist in umfangreichen **Beteiligungsprozessen** erarbeitet und stellen eine verbindliche Grundlage für Planungsentscheidungen dar. Sie dienen als Ausgangspunkt für die Bauleitplanung oder bereiten die Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplans (FNP) vor. Von der Kommune beschlossene baukulturelle Grundsätze können und sollten daher in den FNP einfließen.

Städtische Leitbilder, Masterpläne oder andere gesamtstädtische Planungen sind zwar eine notwendige, aber keine hinreichende Voraussetzung für Baukultur. Daher sind sie nur im Zusammenspiel mit anderen Instrumenten sinnvoll. Ein städtisches Leitbild dient in der Regel einem frühzeitigen Ausgleich von Interessens- und Nutzungskonflikten. Insbesondere bei Standortentscheidungen für Wohnquartiere, Einzelhandel, Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen etc., die im Rahmen der Erarbeitung eines Leitbildes oder in einem Masterplan-Prozess gefällt werden, ist eine fachübergreifende Abstimmung der zuständigen Verwaltungsressorts und die Berücksichtigung der Handlungsempfehlungen aus anderen Planungsprozessen (z. B. einer **Stadtentwicklungsplanung**) wichtig.

### 1.2 ← Integrierte Stadt- entwicklungsplanung

#### Worauf sollte man besonders achten?

Ein städtisches Leitbild sollte so angelegt sein, dass es als langfristiger, fortschreibbarer Orientierungsrahmen dienen kann, denn Baukultur ist nicht statisch. Wichtig ist z. B. die Definition geeigneter Standorte für Infrastrukturprojekte und Einzelhandel: Nur am richtigen Standort kann eine gute Lösung entstehen, selbst der „schönste“ Discounter am falschen Ort würde keine Baukultur schaffen.

Die Einbindung von Öffentlichkeit, Politik und Verwaltung in den Leitbildprozess führt zur Sensibilisierung für die vielfältigen Facetten der Baukultur.

Die Umsetzung eines beschlossenen städtischen Baukultur-Leitbildes muss von der Verwaltung nach Abschluss des Leitbild-Prozesses dadurch sichergestellt werden, dass die Inhalte auf allen Entscheidungsebenen der Kommune präsent sind und weiterentwickelt werden. Insbesondere Verwaltungsspitze und Politik müssen daher von Anfang an in den Leitbild-Prozess einbezogen sein.

Weitere Aspekte können Klimaschutz, Energiepolitik, behindertengerechtes Planen und Bauen aber auch Vorgaben zum Ablauf von Verfahren (siehe Bsp. Tübingen, S. 18) sein. Eng verwandt mit dem Thema „städtisches Leitbild“, aber mit einem gestalterischen Schwerpunkt und baulich-räumlichen Aussagen, sind kommunale **Stadtbildplanungen**.

### 1.4 ← Stadtbildplanung



#### TIPP

Ein städtisches Leitbild oder ein auf breiter Basis beschlossener Masterplan beschleunigen die zukünftige Entscheidungsfindung einer Kommune, da wesentliche Grundlagen als allgemeiner Konsens vorausgesetzt werden können. Hierfür müssen die Aussagen des Plans oder Leitbildes jedoch konkret formuliert sein und regelmäßig aktualisiert werden.

## Gute Beispiele:

### Wolfsburg: „Stadtleitbild“ und „Forum Architektur“

Die Stadt Wolfsburg hat 1997 ein Stadtleitbild beschlossen, das neben der Wirkung nach innen auch eine touristische Komponente und insofern eine nach außen gerichtete Wirkung mit klaren Marketingzielen hatte. Es ging u. a. um einen „Imageaufbau mit unverwechselbaren Stärken der Stadt“. Dies waren z. B. die Bereiche Kunst (modern und zeitgenössisch) und Technik (v.a. mit Bezug zu Mobilität). Außerdem wurden ein qualitatives Aufwerten des Stadtbildes durch Kunst im öffentlichen Raum und andere markante Angebote beschlossen. Das Leitbild enthält ebenfalls Aussagen zur „Stadt im Grünen“, zu Sicherung und Ausbau der Wohnqualitäten unter ökologischen Aspekten und zur Förderung von kostengünstigem und flächensparendem Bauen.

Im Jahr 2001 wurde in Wolfsburg das „Forum Architektur“ gegründet, mit den Aufgabengebieten „Architekturkommunikation“ und „Architekturvermittlung“. Diese kommunale Einrichtung soll in der Öffentlichkeit das Bewusstsein für bauliches Erbe und Architektur schärfen und versteht sich als Institution für die Bürger der Stadt und Region. Das Thema Baukultur steht damit gleichwertig neben den klassischen Kulturreisorten Literatur (Stadtbibliothek), Musik (Musikschule), Kunst (Städtische Galerie) und Geschichte (Stadtarchiv, Stadtmuseum).



Wolfsburg, Vorplatz des „Phaeno“ und Uferbereich der „Autostadt“

### Dessau-Roßlau: „Leitbild zur nachhaltigen Entwicklung der Stadt“

Im Jahr 2011 beschloss die Stadt Dessau-Roßlau ein Leitbild, welches vom Leitgedanken „Zukunft mit Tradition“ geprägt ist und das zusammen mit Bürgern, Vereinen, Verbänden, Unternehmen, öffentlichen Institutionen sowie Fachleuten, Politik und Verwaltung erarbeitet wurde. Dadurch wurde ein breiter Dialog über die Zukunft von Dessau-Roßlau angestoßen. Das Leitbild dient als Orientierungshilfe und Motivation für Rat, Verwaltung und Bürger. Ziele waren u.a. die touristische Vermarktung der Bauhaus-Moderne sowie die nachhaltige Entwicklung und Konzentration der oberzentralen Funktionen auf die Innenstadt. Außerdem sind der Schutz der landschaftlichen Qualitäten im Hinblick auf den Klimawandel und die Attraktivitätssteigerung der „Stadt für Jung und Alt“ im Leitbild enthalten. Die Umsetzung des Leitbildes wird von einer Koordinationsstelle in der Stadtverwaltung begleitet.



### Tübingen: „Beurteilungskriterien für Vorhaben der Innenentwicklung“

Um die Beurteilung und Abwägung von Innenentwicklungsvorhaben transparenter zu machen, wurde 2011 ein Themen- und Fragenkatalog beschlossen, der – im Sinne einer Checkliste – bei allen Entscheidungen zu innerstädtischen Gebieten beachtet werden muss. Im sogenannten „Kleinen Leitbild zur Innenentwicklung“ werden die Beurteilungskriterien (z. B. zur Freiraumverteilung, zur Infrastrukturausstattung, zu den Auswirkungen auf das Gesamtbild der Stadt oder zu Beeinträchtigungen der Nachbarschaft) vorgestellt; es werden deren Anwendungs- und Einflussmöglichkeiten aufgezeigt sowie die Verfahrensweisen beschrieben, mit denen mehr Transparenz bei Vorhaben der Innenentwicklung erreicht werden soll. Vor dem Beschluss durch den Gemeinderat wurde der Entwurf für das Leitbild in einem Workshop mit Politik, Verbänden und Bürgern diskutiert. Nun bildet es eine transparente und systematische Entscheidungsgrundlage, die zur Qualitätsverbesserung von Innenentwicklungsvorhaben beiträgt und die sonstigen Aspekte (Eigentumsverhältnisse, wirtschaftliche Notwendigkeiten etc.) sinnvoll ergänzt.



Tübingen, Neubau in der Südstadt  
und Ansicht vom Lorettoplatz



### Unkel: „Kulturstadt am Rhein“

Die Stadt Unkel verfügt durch die Lage im Rheintal und die vielen historischen Bauten über eine hohe touristische Attraktivität. Diese zu erhalten und gleichzeitig städtebauliche Defizite, wie zum Beispiel Leerstände in der Innenstadt, zu beheben, war das Ziel einer Zukunftswerkstatt und eines anschließenden Leitbildprozesses. Daraus ist das Pilotprojekt „Unkel – Kulturstadt am Rhein“ entstanden. Mit Unterstützung des Landes Rheinland-Pfalz und durch aktive Einbindung der Bürgerschaft wurden ab März 2012 ein Projektbüro eingerichtet und verschiedene Arbeitsgruppen ins Leben gerufen. Mit einem „kulturwirtschaftlichen“ Netzwerk sollen in Zukunft Projekte umgesetzt werden, u. a. ein Immobilienmanagement für die Innenstadt, um diese zu beleben und attraktiver zu gestalten. Weitere Ideen sind ein Architektenpool, der Eigentümer vor einer Sanierung berät sowie die Bestellung eines „Kümmerers“ oder eines Quartiershausmeisters. Events und Konzerte sollen ebenfalls die Attraktivität von Unkel steigern ([www.unkel.de/unkel/kulturstadt-am-rhein.html](http://www.unkel.de/unkel/kulturstadt-am-rhein.html)).

## Integrierte Stadtentwicklungsplanung

Seit einigen Jahren werden zunehmend in vielen Gemeinden integrierte Stadtentwicklungskonzepte und -planungen erstellt. Der Begriff „integriert“ verdeutlicht dabei den ganzheitlichen Ansatz bei der Erarbeitung eines solchen Konzeptes, denn es werden demografische, städtebauliche, soziale, ökologische, ökonomische, wohnungs- und finanzwirtschaftliche Aspekte zu einer ganzheitlichen Beurteilung zusammengeführt.

Die integrierte Stadtentwicklungsplanung ist keine zusätzliche formelle Planungsebene, sondern ein informelles, ziel- und umsetzungsorientiertes strategisches Steuerungsinstrument. Eine integrierte Stadtentwicklungsplanung umfasst verschiedene Handlungsfelder auf den Ebenen Region, Gesamtstadt und Stadtteil und setzt sich mit unterschiedlichen fachlichen Schwerpunkten auseinander. Mögliche Inhalte können z. B. sein:

- Auseinandersetzung mit den demografischen Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung und den Konsequenzen von Einwohnerwachstum oder -schrumpfung,
- Sicherung bzw. Erhalt der Multifunktionalität des Stadtzentrums, Stärkung der Wohnquartiere für alle Bevölkerungsgruppen, Identifizierung von Restrukturierungs- und Erweiterungsflächen für Handel und Gewerbe, Sicherung von Freiräumen und Flächen zur Naherholung,
- Erhalt bzw. Steigerung der Attraktivität der Innenstadt für Bewohner und Besucher, z. B. durch ein stadtverträgliches Mobilitätsmanagement oder eine offensive Freiraumentwicklung,
- insbesondere in Altstädten: Erhalt der Stadtstruktur mit der typischen Parzellenstruktur, Sicherung der historischen Bausubstanz, des Straßennetzes und der historischen Platzanlagen, Erhalt von besonders wichtigen Sichtbeziehungen sowie der prägnanten Stadtansicht,
- Erarbeitung von Stadtteilprofilen, die historische und (städte-)bauliche Besonderheiten, Nutzungsstruktur, Entwicklungschancen und -bedarfe sowie sonstige Charakteristika eines Stadtteiles aufzeigen.

Eine neue Generation von Stadtentwicklungskonzepten muss die ökologischen Aspekte von Klimawandel und Energiewende abbilden. Dies ist auch als baukulturelle Herausforderung an den Erhalt des Stadtbildes zu verstehen und zu bearbeiten.

Mit ihren kooperativen Verfahren erweitert die integrierte Stadtentwicklungsplanung das System der hoheitlichen Planung und bietet Chancen sowohl für bürgerschaftliches Engagement und Partizipation als auch für marktorientierte Handlungsformen (z. B. städtebauliche Verträge, PPP, privat-öffentliche Projektgesellschaften etc.).

### Worauf sollte man besonders achten?

Voraussetzungen für eine erfolgreiche Stadtentwicklungsplanung sind eine **ressortübergreifende Projekt- bzw. Arbeitsstruktur**, eine hohe Akzeptanz bei allen beteiligten Akteuren, eine ausgeprägte **Beteiligungskultur** sowie die Unterstützung der Stadtspitze und der Politik.

### TIPP

Die Auseinandersetzung mit dem städtebaulichen Erbe und historischer Bausubstanz kann Maßstäbe für die baukulturellen Leitlinien im Rahmen eines integrierten Stadtentwicklungskonzeptes setzen.

### 1.9/3.1

Ämterkooperation/  
Bürgerbeteiligung und öffentliche Vermittlung

Die Planung muss – neben den aktuell erkennbaren Aufgabenstellungen – auch langfristige und großräumige (gesamstädtische, regionale) Wirkungen und die Interessen der kommenden Generationen offensiv in den Entscheidungsprozess mit einbringen.

Desweiteren muss die Konzeption, vor dem Hintergrund wachsender Prognoseunsicherheit und der immer schnelleren Veränderung globaler und regionaler Rahmenbedingungen, flexibel und anpassungsfähig sein.

### Gute Beispiele:

#### Leverkusen: „Neue Bahnstadt Opladen“

Die Umnutzung einer Bahnbrache zu einem neuen Stadtteil war der Anlass des Rahmenplans "Neue Bahnstadt Opladen", der in Kombination mit zahlreichen anderen Instrumentarien seit 2005 entwickelt wurde. Das Konzept bestand aus folgenden Arbeitsschritten: Perspektivenwerkstatt, Auftaktforum, städtebaulicher Wettbewerb, Sommerfest, Bürgerinformationen, öffentliche Führungen, Wettbewerb für Brücken, Klausurtagung (Beteiligte: Verwaltung, Politik, DBSImm, Planer, Gutachter), Rahmenplanung, Bebauungsplanverfahren, Gründung einer Entwicklungsgesellschaft (GmbH).

Zur Sicherung des integrierten Planungsansatzes bei der Realisierung des Projektes wird die Vergabe von Wohnbaugrundstücken auf der ehemaligen Bahnfläche vertraglich mit der Verpflichtung zu einer bestimmten Bauqualität gekoppelt. Dazu wurde, ergänzend zum Bebauungsplan, ein „Qualitätshandbuch Wohnen“ erarbeitet mit empfehlenden Aussagen zu Farben, Materialien, Dachformen, Nebenanlagen, Solaranlagen, Vorgärten oder Bepflanzung.



Leverkusen „Neue Bahnstadt Opladen“: Eindruck vom Projekttag 2011 und Auszug aus dem „Qualitätshandbuch Wohnen“

### Thüringen: „Integrierte Stadtentwicklungskonzepte“

Der Freistaat Thüringen versteht das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau“ als Chance, die Städte und Gemeinden in Thüringen zu attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandorten zu entwickeln. Daher werden – ähnlich wie auch in anderen Bundesländern – von den Kommunen klare Entscheidungen auf Grundlage von integrierten Stadtentwicklungskonzepten (ISEK) gefordert, und die Erarbeitung solcher Konzepte ist zwingende Voraussetzung für die Vergabe von Städtebaufördermitteln. Damit die Stadtentwicklungskonzepte eine verlässliche Grundlage für die weitere Kooperation aller am Stadtentwicklungsprozess Beteiligten und für den Einsatz von Fördermitteln sein können, müssen sie durch den Gemeinde- bzw. Stadtrat beschlossen werden. Ein ISEK soll gemeinschaftlich von allen Verwaltungsfachbereichen (Stadtplanung, Wohnungswesen, Wirtschaft, Verkehr, Umwelt, Stadttechnik, Soziales, Kultur, Bildung, Finanzen) sowie von privaten Akteuren (Investoren, Banken, Immobilienwirtschaft, Wohnungsunternehmen, Versorgungsträgern etc.) erarbeitet werden.

1.9  
Ämterkooperation

Integrierte Stadtentwicklungskonzepte werden für die gesamte Stadt unter Betrachtung der Umlandgemeinden aufgestellt und müssen auf einer fundierten Situationsanalyse und der Abschätzung der künftigen Bedarfsentwicklung durch die einzelnen Fachbereiche (insbesondere der Wohnungsmarktentwicklung) aufbauen. In die Entscheidung über die erforderlichen Umstrukturierungsmaßnahmen sollen alle Akteure des Stadtumbaus, vor allem aber auch die Bürger möglichst frühzeitig einbezogen werden.

Als konkretes Beispiel sei Eisenberg/Thüringen genannt, wo in den Jahren 2008/2009 das bestehende Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahr 2000 fortgeschrieben und dazu erneut Bestandsaufnahmen, Umsetzungsanalysen, eine Leitbilddefinition sowie mehrere Workshops gemacht bzw. veranstaltet wurden.

#### Literatur:

- Integrierte Handlungskonzepte in der Stadtentwicklung – Leitfaden für Planerinnen und Planer; Hg.: Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW, 2012 ([www.mbwsv.nrw.de](http://www.mbwsv.nrw.de)).
- Leitfaden zur Erarbeitung von integrierten Stadtentwicklungskonzepten (ISEK), Anlage 12 der Städtebauförderrichtlinien 2008; Hg.: Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr, ([www.thueringen.de/de/tmbvl/sw/staedtebau](http://www.thueringen.de/de/tmbvl/sw/staedtebau)).

## Fachkonzepte und Regelwerke

### 1.9 ← Ämterkooperation

Für eine zukunftsorientierte Stadtentwicklung sind Konzepte sinnvoll, die fachspezifische Fragen beantworten und konkrete Regelungen enthalten. Solche Fachkonzepte lassen sich jedoch aufgrund der hohen Komplexität der Inhalte nur auf Basis einer **interdisziplinären Arbeitsweise** entwickeln bzw. in enger Zusammenarbeit mit Fachplanern und Gutachtern (Wohnungsmarkt-Spezialisten, Einzelhandelsgutachtern, Lichtplanern, Umwelt-/Energieexperten etc.). Da es sich um informelle Instrumentarien handelt und rechtliche Grundlagen weitgehend fehlen, können Form und Inhalte solcher Konzepte zielgenau auf die jeweilige Aufgabenstellung zugeschnitten werden. Qualitätsansprüche an die gebaute Umwelt spielen dabei in vielfältiger Weise eine Rolle.

Eine ähnliche Zielrichtung haben sogenannte „Regelwerke“, d. h. regionale oder kommunale Zusammenstellungen von Gestaltungs- und Verfahrensregeln für öffentliche Bauaufgaben. Dazu zählen insbesondere Infrastrukturprojekte wie Straßen, Brücken, Lärmschutzanlagen, Stützmauern etc., bei denen die öffentlichen Planungs- oder Projektträger (z. B. Straßenbaulastträger, aber auch Länder und Kommunen) Selbstbindungen eingehen oder aber gebunden werden. So sieht die Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) in ihren „Empfehlungen zur Straßenraumgestaltung (ESG)“ einen „stadtgestalterischen Beitrag“ als Regelwerk für den Straßenentwurf vor. Dieser wird für Straßenbaumaßnahmen und Straßenumgestaltungen gefordert, für die nicht ohnehin ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt wird.

Regelwerke sind – etwa im Gegensatz zu Lichtkonzepten – projektbezogen, d. h. sie umfassen alle Aspekte eines Projekts oder einer „Projektfamilie“.

### 3.1 ← Bürgerbeteiligung und öffentliche Vermittlung

Die aktive **Teilhabe von Bürgerinnen und Bürgern** sowie von privaten und öffentlichen Akteuren an den Planungsprozessen, führt auch beim Einsatz dieser Instrumente zu einer stärkeren Identifikation, Akzeptanz und Durchsetzung der Zielsetzungen des jeweiligen Konzeptes.

Im Folgenden werden einige themenbezogene Konzepte exemplarisch aufgeführt.

**Wohnungskonzepte:** Kommunale Wohnungskonzepte bereiten einen bedarfsgerechten Wohnungsbau vor, der insbesondere auch die demografische Entwicklung der Kommune berücksichtigt. Sie gewährleisten, dass die speziellen Bedarfe ermittelt und entsprechende Lösungen entwickelt werden. Auf ihrer Grundlage können Wohnungsbauförderungsmittel beantragt und bedarfsgerecht eingesetzt werden. Allgemeine Ziele gesamtstädtischer Wohnungskonzepte sind:

- die Sicherung eines differenzierten Wohnungsmarktangebotes für unterschiedliche Ziel- und Altersgruppen, inklusive des geförderten Wohnungsbaus und besonderer Wohnformen,
- der Umbau und die Modernisierung von Altbaubestand,
- Maßnahmen zur Wohnumfeldaufwertung und -verbesserung sowie
- die Förderung des innerstädtischen Wohnens und der Erhalt lebendiger Stadtquartiere.

**Einzelhandels- und Zentrenkonzepte:** Hier geht es u. a. um die Gewährleistung einer flächendeckenden Nahversorgung und den Schutz



vorhandener Einzelhandelsbetriebe durch die Sicherstellung einer stadtstrukturell und städtebaulich integrierten Einzelhandelsentwicklung sowie die Weiterentwicklung von Stadtteilzentren. Damit Investoren und Betreiber von vornherein wissen, welche gestalterischen Auflagen sie zu erwarten haben, sollten Einzelhandelskonzepte auch klare gestalterische Vorgaben enthalten. Darüber hinaus müssen sie regional eingebunden sein, nach Möglichkeit sollten sie daher **kommunal übergreifend** erarbeitet werden.

Zukunftsorientierte Konzepte sollten die Entwicklung auf dem Internetmarkt und die Möglichkeiten eines Leerstandsmanagements beachten. Die Entwicklung des Einzelhandels birgt eine Reihe von Unwägbarkeiten, denen nur durch eine flexible Gestaltung der entsprechenden Konzepte begegnet werden kann.

**Klimaschutz- und Energiekonzepte:** Die Fragen des Klimaschutzes und die Verminderung der CO<sub>2</sub>-Emissionen sind auch auf kommunaler Ebene inzwischen von besonderer Relevanz. Strategien zur Lösung der anstehenden Probleme werden in Klimaschutz- und Energiekonzepten erarbeitet. Inhalte sind u. a. die Verbesserung der innerstädtischen Luftqualität im Rahmen der Luftreinhalteplanung, die energetische Sanierung des Gebäudebestandes, die Erhöhung der Energieeffizienz (z. B. durch kompakte bzw. gemischte Stadtstrukturen), die Förderung abgasarmer Mobilität sowie die Klimawandel-Anpassung (inklusive dem Schutz vor zu starker Erwärmung und vor Hochwasser). Die Konzepte sollten Grundlage für Entscheidungen bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans sein. Besonders interessant im Zusammenhang mit Baukultur ist das Problem der „Verpackung“ von Fassaden – hierzu sollten die Konzepte konkrete Handlungsanweisungen geben, die auf einer Abwägung zwischen Energieeinsparung, Identität und Stadtgestalt basieren. Aber auch Themen des Verkehrssystems (Elektromobilität, Energierückgewinnung bei Straßenbahnen und Bussen) oder Fragen der kommunalen Wärme- oder Stromerzeugung (z. B. die Umstellung von Fernwärmesystemen auf Blockheizkraftwerke) können behandelt werden und so einen Beitrag zu einem erweiterten, auf ökologische und ökonomische Aspekte ausgedehnten Baukulturbegriff leisten.

**Stadtgestaltungs- und Lichtkonzepte (Licht-Masterpläne, Beleuchtungskonzepte):** Brauchbare Lösungsansätze zur Optimierung der Lichtatmosphäre und der nächtlichen Raumwirkung in der Stadt müssen ökologischen, ökonomischen, psychologischen und ästhetischen Gesichtspunkten gerecht werden. Ebenso zu berücksichtigen sind Aspekte der Verkehrssicherheit und das Ziel einer möglichst hohen sozialen Sicherheit. Angesichts der Verpflichtung zur CO<sub>2</sub>-Einsparung muss es einem guten Lichtkonzept gelingen, eine stimmungsvolle Beleuchtung mit möglichst wenig Energieeinsatz und geringen Betriebs- und Unterhaltungskosten zu realisieren.

### Worauf sollte man besonders achten?

Die Konzepte und Regelwerke sollten immer aus der speziellen, lokalen Situation heraus entwickelt werden. Daher können Erfahrungen und Strategien selbst dann nicht von anderen Kommunen übernommen werden, wenn die Problemlage ähnlich ist. Sie müssen desweiteren in ihren generellen Aussagen und ihren baukulturellen Zielsetzungen in den Stadtentwicklungsprozess (**Leitbild der Gesamtstadt**, Masterplan, Flächennutzungsplan) bzw. eine **integrierte Stadtentwicklungsplanung** eingebunden sein.

## 3.4

Interkommunaler  
Erfahrungsaustausch



Für Infrastrukturprojekte, bei denen kein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt wird, sollte ein stadtgestalterisches Konzept oder Regelwerk die Voraussetzung für Planungsentscheidungen sein. Dabei muss an die Stelle eines Nacheinanders bei der Projektbearbeitung ein Miteinander treten.

## 1.1/1.2

Städtisches Leitbild/  
Integrierte Stadtentwicklungs-  
planung

**Gute Beispiele:****Berlin: „Lichtkonzept“**

Ausgewiesene Ziele des Lichtkonzepts sind die Bewahrung der typischen Berliner „Lichtatmosphäre“, eine Senkung der Unterhaltungskosten durch die Halbierung der vorhandenen Vielfalt der Leuchtentypen und die Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen durch den Ersatz alter Leuchtentypen, insbesondere der Gaslaternen, durch moderne Leuchtmittel. Das Lichtkonzept wurde in einem interdisziplinären Prozess erarbeitet. Die Ergebnisse sind in einer Ausführungsvorschrift rechtlich fixiert und damit verbindliche Grundlage für das Verwaltungshandeln.

**Münster: „Einzelhandels- und Zentrenkonzept“**

Ziel des umfassenden Konzepts mit „Leitlinien der räumlichen Entwicklung“ ist die Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsunternehmen in der Innenstadt und in Neben- und Stadtteilzentren (Beschluss 2004, Fortschreibung 2009). Betriebe mit zentrenrelevanten Angeboten im Hauptsortiment sollen danach nur noch in den dafür vorgesehenen Raumkategorien zugelassen werden. Das Konzept beinhaltet auch Steckbriefe zu „Ansiedlungsräumen“ für Teilbereiche der Stadt. Die Fortschreibung wird begleitet durch Einzelhandelshearings. Regelmäßige Berichte und ein „Controllingsystem“ dienen der Wirkungskontrolle des Konzeptes.

**Wolfenbüttel: „Regelwerk Fußgängerzone“**

Da die ausgedehnte Wolfenbütteler Fußgängerzone in den kommenden Jahren schrittweise neu gestaltet werden muss, hat die Stadt ein Regelwerk erarbeitet, das Gestaltungsgrundsätze für die künftigen Umgestaltungen festlegt. Inhalte sind u. a. Materialien, Oberflächengliederungen und -texturen, Beleuchtung, Ausstattung, Bepflanzung und Wasserflächen. Das Regelwerk wurde in mehreren Workshops intensiv mit der Quartiersgemeinschaft diskutiert.



Neugestaltung des öffentlichen Raums in Wolfenbüttel



## Stadtplanung

Ein attraktives Stadt- und Landschaftsbild dient Städten und Regionen als Merkmal der regionalen Identifikation und schafft neben einzelnen Wahrzeichen einen Wiedererkennungswert. Auch aus der Analyse prägnanter städtebaulicher Merkmale, Gebäude- oder Siedlungstypen können Erkenntnisse zur Steuerung der baulich-räumlichen Entwicklung und zur Sicherung eines harmonischen Stadt- oder Ortsbildes abgeleitet werden.

Von besonderer Bedeutung für das Stadtbild und damit ein Kristallisationspunkt für die Baukultur einer Kommune ist das historische bauliche Erbe. Viele europäische Innenstädte sind durch Baudenkmale, Stadtbild prägende Bauwerke und Plätze oder historische Gebäude-Ensembles gekennzeichnet. Ebenso wichtig für das Stadtbild sind Industrie-, Gewerbe- und Bahnanlagen sowie großmaßstäbliche Verwaltungsbauten. Sie haben durch die meist innerstädtische Lage, die gute Erschließung und die interessanten Strukturen ein hohes Potenzial für die Stadtentwicklung. Daher ist die Um- und Neunutzung brachliegender oder von Leerstand bedrohter, stadtbildprägender Gebäude und Anlagen ein wichtiger Beitrag zur kommunalen Baukultur.

Der Wechsel bzw. das Nebeneinander von Gegenwart und Geschichte machen den besonderen Charakter vieler Orte aus und können wichtiges Qualitätsmerkmal sein. Neben den Maßnahmen des Denkmalschutzes können typische Bauweisen sowie lokale oder regionale „Eigenarten“ durch eine gezielte Stadtbildplanung herausgestellt und hervorgehoben werden.

In vielen Kommunen werden zur Stadtbildplanung politische Grundsatzbeschlüsse gefasst, die das Ziel verfolgen, die Qualität des Stadtbildes zu erhalten oder zu verbessern. Es sollten – basierend auf einer Analyse ortstypischer Merkmale (Form der Straßen- und Platzräume, Bauformen, Gebäude- und Fassadentypen, Materialien, Farben etc.) – wichtige Sichtbeziehungen sowie denkmalgeschützte bzw. denkmalwerte oder das Stadtbild prägende Bauten identifiziert werden. Ein baukulturell geprägtes **städtisches Leitbild**, das in der Stadtbildplanung verankert ist, ist ein wirkungsvolles Mittel, in der Gemeinde das notwendige Klima für Baukultur entstehen zu lassen.

### 1.1

#### Städtisches Leitbild

### Worauf sollte man besonders achten?

In manchen Kommunen existiert traditionell ein „Bürgerstolz“, der – neben den Aktivitäten der Verwaltung – die örtliche Bau-„Kultur“ ausmacht. Diesen gilt es zu nutzen und zu pflegen. Denn für die Akzeptanz und spätere Wirksamkeit einer Stadtbildplanung ist es unabdingbar, dass es auf einer breiten öffentlichen Diskussion zwischen Bürgerschaft, Fachleuten, Politik und Verwaltung basiert. Eine solche Debatte kann in einer Kommune aber auch der Ausgangspunkt einer intensiven Baukultur-Diskussion sein. Projektbezug ist in jedem Fall hilfreich, denn je abstrakter die Diskussion geführt wird, umso weniger kann sich die Öffentlichkeit einbringen.

Um Stadtbild prägende Strukturen – z. B. auch für Politiker und andere Laien – zu verdeutlichen, eignet sich in besonderer Weise ein maßstäbliches **Stadtmodell**, in dem die Topografie und alle bestehenden Baukörper der Gesamtstadt oder der Innenstadt dargestellt werden und in das Entwurfsmodelle von Neubauvorhaben eingesetzt werden können. So gelingt die Visualisierung sowie die anschauliche Prüfung der städtebaulichen bzw. stadträumlichen Wirkung von neuen und bestehenden Gebäuden.

### TIPP

Modular aufgebaute Stadtmodelle lassen sich durch Sponsoring (mit-)finanzieren, nach dem Motto: „Jeder Verein, Bürger oder Investor spendet eine Modellplatte/ein Teilstück“.



Ausschnitt aus dem „Masterplan Innenstadt“ der Stadt Köln

### Gute Beispiele:

#### Köln: „Städtebaulicher Masterplan Innenstadt“

Für die Stadt Köln wurde zur Steuerung der baulich-räumlichen Entwicklung in den Jahren 2007/2008 im Auftrag einer Unternehmer-Initiative der „Städtebauliche Masterplan Innenstadt“ erarbeitet (Verfasser: Büro Albert Speer und Partner, Frankfurt/Main) und im Mai 2009 vom Stadtrat als informelle städtebauliche Leitplanung beschlossen. Der Masterplan soll eine „grundsätzliche Handlungsempfehlung und strategische Zielausrichtung für die zukünftige Einwicklung der Innenstadt“ geben. Es wurden sieben sogenannte Interventionsräume definiert, für die im Laufe des Verfahrens Testentwürfe gefertigt und diskutiert wurden. Daraus wurden strategische und planerische Maßnahmen formuliert und zu einem inhaltlichen und grafischen Gesamtbild zusammengefügt. Eine eigene Internetseite sowie ein über 200 Seiten starkes Buch stellen den Plan allen Interessierten vor. Die Ergebnisse des Prozesses werden in das Verwaltungshandeln der Stadt Köln überführt (Quelle: Unternehmer für die Region Köln e.V.: Der Masterplan für Köln; Nov. 2008 Köln).

#### Eisleben: „Lutherstadt“ bzw. „Lutherweg“

Eisleben in Sachsen-Anhalt, die Geburtsstadt Martin Luthers, profiliert sich mit ihrem historischen Erbe. Der Stadtbau wurde unter das übergeordnete Thema „Lutherstadt“ gestellt und so u. a. der „Lutherweg Eisleben“ konzipiert. Hier sind Orte und Bauwerke vielfältig auf Martin Luther bezogen und sowohl authentische als auch neu gestaltete Orte und Themenstationen künstlerisch und freiraum-architektonisch gestaltet.

#### Aachen: „Stadt- und Landmarkenkonzept“

Ausgehend von einem umstrittenen Hochhausprojekt wurde, mit Hilfe einer „Realsimulation“ mit einem Zeppelin, die Auswirkung von Hochhäusern auf die Stadtsilhouette mit den Türmen des Weltkulturerbe-Bereichs im Aachener „Pfalzbezirk“ dargestellt. Zusammen mit einer Analyse der Blickbezüge zwischen vorhandenen Stadt- und Landmarken (Kirchtürme, Rathäustürme, vorhandene Hochhäuser, Elemente der Stadtmauer, Aussichtstürme am Stadtrand), die in Aachen aufgrund der besonderen Topografie der Stadt komplex sind, wurden mögliche oder sogar wünschenswerte neue Standorte für Stadtmarken ermittelt. Im Rahmen der aktuellen Hochschulerweiterungsgebiete wurden diese grundsätzlichen Überlegungen inzwischen in weiteren Realsimulationen konkretisiert, die ersten entsprechenden Hochhaus-Projekte sind in Vorbereitung.

Aachen „Stadt- und Landmarkenkonzept“, Einsatz eines „vertikalen Zollstocks“ und Fotomontage zur „Realsimulation“



## Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan

Bebauungspläne schaffen Baurecht für Bauvorhaben. Die Inhalte von Bebauungsplänen sind in § 9 BauGB abschließend geregelt. Viele der dort aufgelisteten Inhalte sind baukulturell bedeutsam. Sie konkretisieren den in § 1 Abs. 6 BauGB formulierten Anspruch der Berücksichtigung des Belanges der Baukultur.

Da immer mehr Projekte von privaten Investoren angestoßen werden, kommt einer Sonderform des Bebauungsplans, dem Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB (auch VEP oder „Vorhabenbezogener Bebauungsplan“ genannt) steigende Bedeutung zu. Er findet Anwendung, wenn ein bereits präzise umrissenes Projekt von einem Vorhabenträger (Investor) realisiert werden soll.

Insbesondere die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie zu – gegenüber den Vorgaben der Landesbauordnung (LBO) – geringeren Abstandsflächen haben erhebliche städtebauliche Auswirkungen und prägen das spätere Ortsbild maßgebend. Liegt eine entsprechende städtebauliche Begründung vor, können z. B. durch zwingende Festsetzung der Geschosshöhe oder Gebäudehöhe, Baulinien statt Baugrenzen, Stellplatzanordnung ausschließlich unterirdisch oder durch die Einschränkung von Nebenanlagen städtebauliche und architektonische Qualitäten gesichert werden.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan des Investors bietet der kommunalen Seite die Möglichkeit, Festsetzungen detaillierter als in normalen Bebauungsplänen zu treffen und damit die zu realisierende Qualität positiv zu beeinflussen. Durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan können daher allgemeine und in der speziellen Situation besonders wichtige baukulturelle Ziele besser rechtlich abgesichert und durchgesetzt werden. Dies können z. B. Nutzungsmischung, Baustruktur, Ausrichtung, Erschließung, Oberflächen, Ver- und Entsorgung, Energiestandards oder die Gestaltung der Außenanlagen sein.

### Worauf sollte man besonders achten?

Da die Festsetzungen eines Bebauungsplans abstrakt sind und einen breiten Interpretationsraum ermöglichen können, ist es insbesondere bei größeren Vorhaben sinnvoll, ihn durch eine **Gestaltungsfibel** – in besonderen Fällen auch durch eine **Gestaltungssatzung** – zu ergänzen. Darüber hinaus bietet beim VEP der dazugehörige **Durchführungsvertrag** vielfältige Regelungsmöglichkeiten.

Bei besonders stadtbildprägenden Projekten sollte die Kommune darauf bestehen, dass der Vorhabenträger für das Gesamtprojekt oder einzelne, besonders wichtige Teile als Voraussetzung für Baurecht ein konkurrierendes Verfahren (**Wettbewerb**, **Mehrfachbeauftragung** etc.) auslobt oder in Auftrag gibt.

### Gute Beispiele:

#### Düsseldorf: „Quartier Central“

Auf dem ehemaligen Güterbahnhof entsteht auf 29 ha ein neues Stadtquartier. Der dazugehörige Bebauungsplan für das Gesamtareal hat im

Eine kurze

### GESCHICHTE:

Ein Investor beauftragt eine Mehrfachbeauftragung. Ein Entwurf wird von einer Jury zur weiteren Umsetzung empfohlen. Der Entwurf enthält großflächigen Einzelhandel, ein Parkdeck und Wohnungsbau. Ein entsprechender Bebauungsplan wird rechtskräftig. Der Investor baut den Einzelhandel und das Parkdeck, bezüglich der Wohnungen verweist er darauf, dass es ihm aufgrund der Marktsituation wirtschaftlich nicht zuzumuten sei, Wohnungen zu bauen. Zum Glück hat die Kommune im städtebaulichen Vertrag (vgl. Nr. 1.10) für diesen Fall die Fälligkeit einer hohen Ausfallbürgschaft vereinbart. Die Androhung dieses Instruments bewegt den Investor dazu, die Wohnungen doch zu bauen.

## 2.6/1.6/1.10

Gestaltungsfibeln und -ratgeber/  
Gestaltungssatzungen/Städtebauliche  
Verträge

## 2.4

Wettbewerbe

Spannungsfeld zwischen angebotsorientierten offenen Festsetzungen und projektbezogenen konkreten Festlegungen die gesetzlichen Möglichkeiten so genutzt, dass z. B. die Errichtung möglicher Hochpunkte zwar flexibel möglich ist, diese allerdings nur an städtebaulich verträglichen Positionen mit festgelegten Regeln zur Stellung auf dem Baufeld und zur Proportion von Länge und Breite errichtet werden dürfen.

#### Willich: „Umnutzung der Seidenfabrik zu einem Wohngebiet“

Die ehemalige Seidenfabrik fiel dem Strukturwandel in dieser Branche zum Opfer und blieb daraufhin zunächst ungenutzt. Eine Reaktivierung des Standorts stellte sich aufgrund der bestehenden Altlastenproblematik sowie des Denkmalschutzes als abstimmungsintensiv dar. Die Lösung wurde schließlich in einer Kombination von Erhaltung und Veränderung gefunden.

Der dazugehörige vorhabenbezogene Bebauungsplan „Seidenfabrik“ enthält zur Sicherung des Konzeptes sehr detaillierte zeichnerische und textliche Festsetzungen. Allein 14 textliche Festsetzungen betreffen den Umgang mit dem Baudenkmal. Ein Großteil der Baufenster wurde mittels Baulinien festgesetzt, die Festsetzung der übrigen Baufelder erfolgte durch räumlich eng gefasste Baufenster mit zwingenden Bauhöhen. Dachlandschaften, Fassadenmaterialien, Farben, Einfriedungen und Bepflanzungen wurden detailliert festgesetzt. Der Umgang mit vorhandenen Bauteilen und Bausubstanz wurde ebenso im Bebauungsplan geregelt und vom Vorhabenträger einheitlich umgesetzt.

Außer der Werkshalle wurden alle Betriebsgebäude in ihrem geschützten Bestand saniert. Der innere Bereich der Werkshalle wurde weitgehend rückgebaut, allerdings wurden hier wesentliche Teile der denkmalgeschützten Hallenkonstruktion sowie die östliche Hallenaußenwand erhalten und in das neue Wohnbaukonzept integriert.

„Quartier Central“ in Düsseldorf



„Seidenfabrik“ in Willich





### Fulda: „Dalberg-Höfe“

Im Jahr 2005 wurde in Fulda der Masterplan „Südliche Innenstadt Fulda“ beschlossen, bei dem – anders als in herkömmlichen Rahmen- oder Masterplänen – jeweils mehrere Angebote (Module) für die einzelnen Flächen entwickelt wurden. Für jedes Quartier wurden im Hinblick auf einen verträglichen Nutzungsmix unterschiedliche Ansätze für die nachfolgende Bauleitplanung aufgezeigt. Einzig feste Größe war der Ausschluss von Nutzungen, die die Kernstadt schwächen oder zu einer Unverträglichkeit im Quartier führen, wie z. B. der Ausschluss großflächigen Einzelhandels mit innenstadtrelevanten Sortimenten oder industriellem Gewerbe.

Für das Gelände einer ehemaligen Molkerei wurde in der Folgezeit ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) zur Ansiedlung eines 3- bis 4-geschossigen Bürogebäudes, eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandels im Erdgeschoss sowie von Wohnungsbau erarbeitet. Der Bebauungsplanentwurf wurde aufgrund der Nichtbeachtung der Vorgaben der Masterplanung und wegen der wirtschaftlichen Entwicklung im Bereich Einzelhandel und Finanzwesen trotz zweifacher Offenlage nicht rechtskräftig.

Der Investor präsentierte daraufhin modifizierte Planunterlagen mit einem abgewandelten und verkleinerten Konzept, welches jedoch die städtebaulichen Vorgaben der Masterplanung beachtete und umsetzte. Diese geänderten Vorhabenpläne wurden erneut offengelegt und letztendlich als Satzung beschlossen und umgesetzt.



Fulda „Dalberg-Höfe“, Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Visualisierung des modifizierten Konzeptes und Foto des fertigen Gebäudeensembles von Nord-Osten



## Gestaltungssatzungen

Gestaltungssatzungen gehören zu den klassischen städtischen Satzungen, die Festsetzungen zur baulichen Ausgestaltung von Gebäuden und Anlagen treffen. Inhalte sind in der Regel Festlegungen zur äußeren Gestaltung und zum Material einer baulichen Anlage (Fassaden, Dächer, Fenster etc.), zu Einfriedungen (Material, Höhe), Garagen und anderen Nebenanlagen (Müllsammelplätze, Gartenschuppen etc.), zu Abmessung und Gestalt von Werbeanlagen (Schrift, Material, Anordnung etc.) sowie zu Lage, Größe, Beschaffenheit von Frei- und Spielflächen, geringeren Abstandsflächen oder auch besonders schutzwürdigen Gebieten.

Bei Gestaltungssatzungen für bestehende Siedlungsbereiche geht es in der Regel um die Erhaltung oder Wiederherstellung des charakteristischen Erscheinungsbildes von Gebäuden oder eines städtebaulich wertvollen Ortsbildes (siehe dazu auch [Erhaltungssatzung](#)). Eine Gestaltungssatzung in einem Neubaugebiet hat den Sinn, über die Festsetzungen eines Bebauungsplans hinaus ein möglichst einheitliches Siedlungsbild zu erreichen. Gestaltungssatzungen sind auch ein Beitrag, um das Architektur-, Baukultur- und Geschichtsbewusstsein von Eigentümern, Mietern und anderen Bürgern zu fördern und ein gemeinsames Verständnis für Qualitätsfragen aufzubauen. Dies wird insbesondere durch Veröffentlichungen (s. u.) oder Veranstaltungen zur Gestaltungssatzung erreicht. In schrumpfenden Gebieten können die Inhalte auch die temporäre oder endgültige Gestaltung von Zwischenräumen regeln.

Soll eine historische, vielleicht sogar denkmalgeschützte Siedlung vor Änderungen geschützt werden, die dem ursprünglichen Bild bzw. Zustand widersprechen, sollten die Festsetzungen anhand der besonders auffälligen negativen Beispiele und schon vorhandenen Veränderungen ausgewählt werden.

### Worauf sollte man besonders achten?

Die Festlegungen können für genehmigungspflichtige, aber auch für genehmigungsfreie Anlagen gelten. Bei letzteren ist zu beachten, dass die Kontrolle sichergestellt ist, da die Genehmigungsbehörde nicht automatisch prüfen kann, ob die Satzung eingehalten wird. Idealerweise fühlen sich die betroffenen Eigentümer/Bauherren selbst verantwortlich für die Umsetzung einer Satzung. Dies ist durch intensive Information und Beteiligung zu erreichen.

Neben der formellen Darstellung ist – um die Verständlichkeit der Festsetzung zu verbessern und dadurch die Wirksamkeit zu erhöhen – eine Veranschaulichung der vorgegebenen Inhalte wünschenswert. Je nach Umfang der Gestaltungssatzung, kann dies z. B. in Form eines Flyers, einer Broschüre oder eines ([Gestaltungs-](#))[Handbuchs](#) und einer Internetpräsentation geschehen.

Besonders wichtig ist es, ein Bewusstsein für die Inhalte zu schaffen. Gleichwohl sollte die Aufnahme eines Passus nicht unterbleiben, der darauf hinweist, dass ein Verstoß eine Ordnungswidrigkeit darstellt. Eine Wirkungskontrolle bzw. ein Kontrollmechanismus ist sinnvoll, um zu verhindern, dass die Einhaltung einer Gestaltungssatzung nur auf dem Papier existiert bzw. nur im Fall einer Baugenehmigung geprüft wird. Die Einhaltung der Gestaltungssatzung muss hierzu von der Bürgerschaft als ein Vorteil (z. B. im Sinne einer höheren Werthaltigkeit ihrer Immobilien) gesehen werden.

## 1.7

### ← Erhaltens- und Denkmalbereichs- satzungen



Ob eine formelle Satzung tatsächlich erforderlich ist, muss vor Ort abgewogen werden. Die intendierten Ziele können auch durch gründliche Analyse, verständliche Erläuterungen, nachvollziehbare Empfehlungen sowie eine breite öffentliche Vermittlung und eine kontinuierliche fachliche Beratung erreicht werden.

## 2.6

### ← Gestaltungsfibeln und -ratgeber

## Gute Beispiele:

### Leverkusen: „Baugestaltungssatzung Leimbacher Berg“

Diese Gestaltungssatzung definiert Vorgaben zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, d. h. von Dächern, Baukörpern, Höhenfestsetzungen, Dachform und -neigung, Dacheindeckung, Gaubenform und -größe, aber auch zur Gestaltung von Garagenhöfen und Garagenzeilen (Begrünung), Stellplätzen für bewegliche Abfallbehälter (Abschirmung) und Einfriedungen (Höhe).

Da die Siedlung über mehrere Dekaden hinweg entwickelt wurde, war es teilweise erforderlich, flexibel mit der Satzung umzugehen, um auf aktuelle Entwicklungen reagieren zu können. Dies war z. T. zwingend notwendig, um Investitionen zu ermöglichen, und es wäre ein zu hoher Aufwand gewesen, die Satzung im Laufe der Jahre anzupassen. Die gestalterischen Grundzüge wurden allerdings immer beibehalten.

### Hamburg: „Gestaltungssatzung/-handbuch Speicherstadt“

Nach Aufgabe der Nutzung der Speicherstadt als zollfreies Lager wurde der innerstädtische Bereich zu Dienstleistungs-, Freizeit- und Kulturzwecken umgenutzt. Der Eigentümer, die Hamburger Hafen- und Lagerhaus AG (HHLAG), wurde von der Stadt verpflichtet, vor Änderung des Baurechtes oder vor Erteilung von zulässigen Nutzungsänderungen ein Gesamtkonzept zur Umnutzung der Speicherstadt zu erstellen.

Auf Grundlage einer historisch belegten Gestaltungsanalyse für die Gebäude und öffentlichen Räume (Straßen, Plätze, Wasserwege, Brücken, Ausstattung) wurden in einem Handbuch „Gestaltungsgrundsätze“ entwickelt, innerhalb derer eine Umnutzung mit z. B. notwendigen Umgestaltungsmaßnahmen an Fassaden und Dächern möglich ist. Die Umgestaltung und Nutzung aller öffentlichen Räume wird detailliert beschrieben, durch Musterentwürfe (z. T. „1:1“-Musterflächen bei Dachverglasungen, Beleuchtung und Werbeanlagen) überprüft und in Prinzip-Zeichnungen fixiert. Für den Übergangsbereich zur benachbarten Hafencity wurden baugestalterische Festsetzungen entwickelt. Diese flossen in die dort aufgestellten Bebauungspläne ein. Das Gestaltungshandbuch wurde als örtliche Satzung durch den Magistrat der Hansestadt beschlossen. Die Kosten des Verfahrens übernahm die HHLAG. Das Gestaltungshandbuch wird bis dato zur Beurteilung von Umnutzungs- und Umgestaltungsprozessen in der Speicherstadt herangezogen.



Speicherstadt in Hamburg



## Erhaltungs- und Denkmalbereichssatzungen

Gemäß § 172 Baugesetzbuch können Gemeinden in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. Solche „Erhaltungssatzungen“ enthalten Festsetzungen, die dem Erhalt der städtebaulichen Eigenart von Stadtgebieten dienen. Der Erlass von Denkmalbereichssatzungen geschieht auf der Basis der jeweiligen Gemeindeordnungen und Denkmalschutzgesetze der Länder.

Bei Erhaltungssatzungen für bestehende Siedlungsbereiche geht es in der Regel um die Erhaltung des Erscheinungsbildes von Gebäuden oder eines wertvollen Ortsbildes. Erhaltungssatzungen haben demnach das Ziel, den speziellen Charakter eines Stadtbereichs zu erhalten und unterstützen das Architektur-, Baukultur- und Geschichtsbewusstsein von Eigentümern, Bewohnern, Nutzern und der gesamten Bürgerschaft.



### TIPP

Werden die Ziele einer Satzung von Akteuren wie Betroffenen mitgetragen, stellt sich der Erfolg leichter ein.

Denkmalbereichssatzungen werden i. d. R. für Stadtgebiete erlassen, die durch Baudenkmale geprägt sind. Sie enthalten nicht in erster Linie Festsetzungen, sondern sind ein Instrument des Denkmalschutzes und benennen die relevanten Schutzgüter, deren Veränderung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bedarf. Zur Wahrung eines einheitlichen Erscheinungsbildes des Gesamtbereichs kann eine Denkmalbereichssatzung auch in die Gestaltung solcher Neubauten eingreifen, bei denen der „Umgebungsschutz“ eines Denkmals normalerweise nicht greift – nämlich dann, wenn das neue Gebäude nicht in der unmittelbaren Nähe eines Denkmals errichtet werden soll.

### 1.6

#### ← Gestaltungssatzungen

Die in einer Denkmalbereichssatzung festgesetzten Inhalte hängen in besonderem Maß vom Bestand ab. Ähnlich wie bei [Gestaltungssatzungen](#) beziehen sich die Regelungen typischerweise auf Dacheindeckungen, Einfriedungen, Antennenanlagen, Fassadenmaterial und -farbe, Fenster- und Türöffnungen, Vordächer, Rollläden, Garagen etc.

Ferner ist die Aufnahme eines Passus zu empfehlen, der darauf hinweist, dass ein Verstoß eine Ordnungswidrigkeit darstellt und Sanktionen nach sich ziehen kann.

### 1.1

#### ← Städtisches Leitbild

Die beiden Instrumenten zwingend vorausgehende historische Analyse ist zugleich eine gute Grundlage für die weitere Arbeit auf dem Feld der Baukultur. Auf Basis einer solchen Bestandsaufnahme kann z. B. ein [Leitbild](#) für die Stadt/Gemeinde entwickelt werden.

### Worauf sollte man besonders achten?

Neben der formellen Darstellung ist eine Veranschaulichung der vorgegebenen Inhalte wichtig. Je nach Umfang der Erhaltungssatzung kann dies z. B. in Form eines Faltblatts, einer Broschüre oder eines [\(Gestaltungs-\)Handbuchs](#) gekoppelt mit einem Internetangebot geschehen.

### 2.6

#### ← Gestaltungsfibeln und -ratgeber

Die Festsetzungen einer Erhaltungs- oder Denkmalbereichssatzung müssen mit einer fundierten Analyse des Siedlungsbildes begründet werden, die ebenfalls veröffentlicht wird. Ansonsten kann – vor allem bei Laien – kein Verständnis für die Festsetzungen entstehen. Für nicht genehmigungspflichtige Anlagen gibt es – außer der regelmäßigen Sichtkontrolle durch städtische Mitarbeiter, die aufgrund von Arbeitsbelastung allerdings nicht überall durchgeführt wird – keine wirksame Kontrolle durch die Denkmalbehörde. Deshalb ist in diesen Fällen bürgerschaftliches Engagement nicht zu ersetzen. Damit

die Bürgerschaft sich jedoch aktiv in die Umsetzung und Einhaltung einbringen kann, muss sie von den Zielen der Satzung überzeugt sein (z. B. für die Bedeutung für den Tourismus und die wirtschaftlichen Vorteile für die Eigentümer). Eine intensive **Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger** ist für den Erfolg einer Erhaltungssatzung daher unabdingbar.

## 3.1

Bürgerbeteiligung und öffentliche Vermittlung

### Gute Beispiele:

Die vorgeschriebenen Instrumente für UNESCO-Welterbestätten können auch übertragbares Vorbild für den Umgang mit anderen „sensiblen“ Siedlungsbereichen sein. Beispiele dafür sind:

#### Lübeck: „Managementplan Welterbestätte Lübecker Altstadt“

Das Handlungskonzept enthält Festlegungen zu Prinzipien, Grundsätzen und Strukturen im Umgang mit dem Welterbe sowie Ziele und Maßnahmen zu Schutz, Pflege, Nutzung und Entwicklung.

#### Aachen: „Denkmalbereichssatzung Innenstadt“

Um das Weltkulturerbe Aachener Dom vor negativen Einflüssen zu schützen, wurde für die historische Innenstadt eine Denkmalbereichssatzung erlassen. An den Umgang mit dem Ortsgrundriss, der historischen Bausubstanz, den charakteristischen Blickbeziehungen und Sichtachsen werden besondere Anforderungen gestellt. Mit der Ausweisung einer „Pufferzone“ soll die charakteristische Silhouette der Stadt geschützt werden und die zukünftige Entwicklung verträglich mit dem Kulturdenkmal gesteuert werden. Großer Wert wird dabei auf ein möglichst unbürokratisches und bürgerfreundliches Verfahren gelegt.

#### Euskirchen-Billig: „Denkmalbereichssatzung“

Die Kreisstadt Euskirchen hat für den Ortsteil Billig im Juni 2012 die Aufstellung einer Denkmalbereichssatzung beschlossen. Billig ist ein typisches Kirchdorf und weist neben sakralen Baudenkmalern (Kath. Kirche mit Friedhof, Marienkapelle) einen ortsprägenden Denkmalbestand (Hofanlagen, Fachwerkhäuser, Villen, Pfarrhaus, Volksschule, Motte) auf. In einer vorausgehenden Dorferneuerungsmaßnahme wurde auf historische Bausubstanz, Wegführung und raumbildende Gebäudekanten besondere Rücksicht genommen. Ein homogenes Erscheinungsbild des Ortes und viele private Investitionen waren die Folge.

Ziel der Denkmalbereichssatzung ist es nun, die qualitätsvollen Bereiche des Ortes zu schützen bzw. bauliche Entwicklungen weiter positiv zu begleiten. Schützenswerte Bereiche sind der historische Ortsgrundriss, die aufgehende Bausubstanz, Freiflächen, Baumbestand, Bewuchs sowie Sichtbezüge und Ortsteilsilhouette.



Lübeck, Blick auf St. Marien und die Altstadt



Lübeck, Wohnanlage in der Hansastraße



Euskirchen-Billig, modernisiertes Fachwerkgebäude

## Planungs- und Projektbegleitung

Zur Umsetzung von Gesamtmaßnahmen der Städtebauförderung, von umfassenden städtebaulichen Planungen und größeren Bauprojekten bedarf es eines langen Atems und einer kontinuierlichen fachlichen Unterstützung.

Der Erfolg einer Maßnahme hängt entscheidend von Faktoren ab wie

- guter Planungsvorbereitung,
- dem Einsatz der öffentlichen Förderung als Mittel der Qualitätssicherung,
- **öffentlichen Maßnahmen und öffentlichem Raum als Maßstab,**

### 2.1

Vorbildfunktion der  
Kommune

- der öffentlichen Vermittlung von Planungszielen, erreichtem Stand und sichtbaren Erfolgen und

### 3.1

Bürgerbeteiligung und öffentliche  
Vermittlung

- kontinuierlicher **Bürgerbeteiligung.**

Die fachliche Begleitung der Planung und des Prozesses kann aus Mitteln der Bund-Länder-Programme der Städtebauförderung, des Städtebaulichen Denkmalschutzes oder durch die landeseigene Städtebauförderung finanziell unterstützt werden. So besteht z. B. bereits zum Zeitpunkt der Beantragung von Fördermitteln die Möglichkeit bzw. die Verpflichtung, ein **integriertes Handlungskonzept** zu erarbeiten, das neben der Voraussetzung zur Förderung die Grundlage des zukünftigen Handelns ist.

### 1.2

Integrierte  
Stadtentwicklungsplanung

### Worauf sollte man besonders achten?

Je nach kommunaler Ausstattung, kann die Begleitung intern z. B. von einer entsprechend zusammengestellten, **interdisziplinären Arbeitsgruppe** übernommen werden. Wenn möglich, sollte die ständige Betreuung und Beratung durch Externe (Sanierungsträger, -beauftragte, Beraterarchitekten, Planungsbüros) erbracht werden. Mit einer strukturierten und qualifizierten Begleitung der Planung und der Ausgestaltung der Planungsprozesse kann sichergestellt werden, dass Qualitätsansprüche des Projektes eingefordert und umgesetzt werden können. Ebenso kann die Einbindung der aktuellen Fachdiskussionen und die Pflege von entsprechenden Kompetenznetzwerken der Baukultur oder Stadtentwicklung gewährleistet werden.

Leistungen einer Planungs- und Projektbegleitung zur Qualitätssicherung können sein:

- Erarbeitung/Fortschreibung von Entwicklungskonzepten, vorbereitenden Untersuchungen oder Rahmenplänen,
- Mitwirkung an der Entwicklung strategischer Schlüsselprojekte sowie die aktive und eigenständige Betreuung,
- Überprüfung und Fortschreibung der Planungsziele,
- Gestaltung des Planungsprozesses und Einbindung öffentlicher und privater Akteure in die Stadtentwicklung,
- Förderung und Mitwirkung an einer **interkommunalen Zusammenarbeit,**
- Erstellung von Förderanträgen und Unterstützung der öffentlichen Hand bei der Antragsstellung und Projektdurchführung sowie
- Beratung privater Eigentümer und Bauwilliger bei Förderanträgen.

### 3.4

Interkommunaler  
Erfahrungsaustausch

## Gute Beispiele:

### Oranienbaum

Der barocke Stadtgrundriss mit direktem Bezug zu Schloss und Park macht das Stadtzentrum Oranienbaums zu einem einzigartigen Ensemble. Eingebettet in das Dessau-Wörlitzer Gartenreich gehört die Barockstadt zum UNESCO-Weltkulturerbe. Von 1991 bis 2007 haben externe Büros die städtebauliche Oberleitung im Rahmen der denkmalgerechten Sanierung wahrgenommen. Zu den vielgestaltigen Aufgaben zählten:

- Freiraumplanung für alle öffentlichen Stadträume,
- intensive Beratung der Hauseigentümer bei Fragen der Gebäudesanierung,
- Erstellung von Gestaltungsvorschlägen bei Umbauten und
- Öffentlichkeitsarbeit im Zusammenhang mit Sanierung und Neugestaltung – beispielsweise durch Ausstellungen, öffentliche Präsentationen und Diskussionen, Stadtrundgänge, Gestaltungsaktionen mit Schülern, Faltblätter (Quelle: [www.siedlungserneuerung.de](http://www.siedlungserneuerung.de)).

Nach einer deutlichen Abnahme der privaten Sanierungstätigkeit ruht seit 2007 die städtebauliche Oberleitung.

### Prüm: „Sanierungsberatung“

Das Sanierungsgebiet „Stadtkern Prüm“ wurde 1996 förmlich durch einen Gemeinderatsbeschluss festgelegt. Die wichtigsten Sanierungsziele waren die „Verbesserung der Verkehrsverhältnisse, insbesondere Ordnung des ruhenden Verkehrs und Schaffung zusätzlicher Aufenthaltsflächen im öffentlichen Raum“, die Verbesserung der Bausubstanz, die Sanierung ortsbildprägender Gebäude mit Städtebauförderungsmitteln sowie die Beseitigung diverser städtebaulicher Missstände. Der von der Stadt beauftragte Sanierungsbeauftragte begleitet die unterschiedlichen Maßnahmen, ist für die Öffentlichkeitsarbeit und die Verfahrensabwicklung zuständig und **berät** die Stadt und private Akteure bei der Verwirklichung der Sanierungsziele.

**2.7**  
Bauberatung



Oranienbaum, Sanierungsobjekt in der Marktstraße und Straßenerneuerung in der Kirchstraße



Prüm, Alter Markt und Johannismarkt

## Ämterkooperation

Kommunale Baukultur beginnt in der Verwaltung – und zwar nicht nur in der Bauverwaltung. In vielen Gemeinden arbeiten die Fachbereiche nebeneinander oder nacheinander, nicht aber miteinander. Das führt zu langwierigen Abstimmungsprozessen und uneinheitlichen Positionen und ist im Sinne einer hohen Qualität der Projekte und Vorhaben nicht unbedingt förderlich. Dem ist durch eine Ämterkooperation zu begegnen, da dadurch die interdisziplinäre Verwaltungsarbeit verstetigt wird. Die frühe Zusammenarbeit unterschiedlicher Ämter ermöglicht konstruktive Diskussionen, die sich positiv auf das Ergebnis auswirken. Durch den fachlichen Austausch können sich innerhalb der Verwaltung Allianzen bilden, die für die Abwehr von schlechten Gestaltungslösungen hilfreich sind.

Die beste Motivation der Verwaltung, baukulturelle Ziele zu verfolgen, muss durch gelebte „Standards“ der Baukultur und durch Erfolgserlebnisse ständig genährt und gestärkt werden. Hierzu ist es wichtig, dass nicht Entscheidungen getroffen werden, bei denen offensichtlich andere (z. B. parteipolitische oder ressortspezifische) Erwägungen ausschlaggebend waren. Zur ständigen Weiterentwicklung des baukulturellen Engagements sollten alle Verwaltungsmitarbeiter regelmäßig an Schulungen teilnehmen dürfen.

Die Darstellung der Leistungen eines interdisziplinären Teams in der Öffentlichkeit und den Medien sollte erhöht werden: Wo oft nur externe Berater genannt werden, sollten auch die beteiligten Verwaltungsmitglieder aufgeführt werden.

Für eine Ämterkooperation gilt es, geeignete Gremien (Projektgruppen, Kommissionen) einzurichten bzw. Anlässe zu schaffen. Ein Anlass kann z. B. die Erarbeitung eines **Baukultur-Leitbildes** oder einer **integrierten Stadtentwicklungsplanung** sein.

Die Einrichtung einer Kommission oder Projektgruppe zur „Qualitätskontrolle“ ist eine andere Möglichkeit. Diese Gremien sollten besonders wichtige Projekte begleiten, wie z. B.

- das Stadtbild prägende Einzelprojekte,
- (vorhabenbezogene) **Bebauungspläne**,
- Projekte in **Öffentlich-Privater Partnerschaft (ÖPP)**,
- wichtige Infrastrukturprojekte, soweit sie raumwirksam sind, sowie
- (Um)Gestaltungen öffentlicher Räume.

Über eine Begleitung von Einzelprojekten hinaus, kann und sollte eine solche Kommission auch Vorschläge zur Verbesserung verwaltungsinterner Verfahren unterbreiten. Im Sinne einer stetigen Qualitätsverbesserung sollten die Erfahrungen der Qualitätskontrolle in regelmäßigen Abständen allen interdisziplinären Projektteams vermittelt werden.

### Worauf sollte man besonders achten?

Eine Ämterkooperation sollte nicht nur interdisziplinär, sondern auch dezentatsübergreifend angelegt sein, je nachdem, was für das aktuelle Projekt sinnvoll erscheint. Die Mitglieder müssen für ihre Tätigkeit von anderen Aufgaben befreit werden und sollten in Verwaltung und Politik Anerkennung für ihr Handeln erfahren. Kleinere Städte können sich auch **interkommunal** zusammen schließen oder sich eines geeigneten externen Planungsbüros bedienen.

### 1.1/1.2

← Städtisches Leitbild/  
Integrierte Stadtentwicklungsplanung

### 1.5/1.10

← Bebauungspläne/  
Städtebauliche Verträge

### 3.4

← Interkommunaler  
Erfahrungsaustausch



Damit die interdisziplinäre Zusammenarbeit nicht als störend, sondern vielmehr als Hilfe erfahrener Kolleginnen und Kollegen empfunden wird, sollte sie möglichst frühzeitig, d. h. bereits bei der Formulierung der Projektziele oder bei der Erstellung einer [Wettbewerbsauslobung](#) stattfinden. Wichtig ist, dass neben technischen und wirtschaftlichen Argumenten auch die Qualitäten diskutiert werden. Die Kooperation sollte möglichst über den gesamten Projektzeitraum erfolgen.

Auch bei ÖPP-Projekten ist eine kompetent besetzte Projektgruppe, unter Einbeziehung eines qualitätssichernden Architekten, von zentraler Bedeutung. Eine solche Gruppe steuert den Prozess von der Definition der Anforderungen bis zur Inbetriebnahme des Gebäudes; sie muss dafür in der Verwaltung gut verankert und mit hoher Entscheidungskompetenz ausgestattet sein.

### Gute Beispiele:

#### Düsseldorf: „Bebauungsplan-Qualitätssicherung“

Innerhalb des Düsseldorfer Planungsamtes sind zwei Mitarbeiter für das interne Controlling sämtlicher Bauleitpläne zuständig. Sie garantieren, durch ihre fachliche Begleitung der Verfahren und die Prüfung der jeweiligen Sitzungsvorlagen, die Umsetzung des planungsrechtlichen Standards. Darüber hinaus fungieren sie nicht nur für ihre eigenen Kolleginnen und Kollegen im Stadtplanungsamt als kompetente Ansprechpartner, sondern auch für das Personal der beteiligten Fachämter sowie für externe Planungsbeteiligte.

#### Chemnitz: „Straßenraumgestaltung“

An den sogenannten „Plan-Tagen“ kommen in Chemnitz Vertreter der Fachbereiche Stadtplanung, Verkehrsmanagement, Tiefbau und Grünflächen sowie der Straßenverkehrsbehörde beim Dezernat für Städtebau zusammen und einigen sich bezüglich einzelner Projekte auf das weitere Vorgehen.

#### Willich:

Stadtentwicklungsprojekte werden in Willich in der Regel in interdisziplinär besetzten Projektgruppen entwickelt. Hierdurch wird „nebenbei“ die Motivation der Verwaltungsmitarbeiter erhöht. Zusätzlich veranstaltet die Grundstücks-Entwicklungs-Gesellschaft jährlich eine Tagung zur Reflexion und Evaluation der Projekte.

#### Biberach: „Baukulturführungen im Baudezernat“

In Biberach treffen sich regelmäßig die im Baudezernat angesiedelten Ämter (Stadtplanung, Bauverwaltung, Tiefbau, Baubetrieb, Hochbau und Gebäudemanagement). Der Baubürgermeister oder einer der Amtsleiter schlägt ein Thema vor und organisiert eine kleine Exkursion für die Kolleginnen und Kollegen. Themen waren bisher: Was ist gute Architektur in Biberach? Warum ist die Gestaltung des öffentlichen Raums auch im Detail so wichtig und welche technischen Voraussetzungen müssen beachtet werden? Besichtigung der Kläranlage, gemeinsame Exkursion in die Nachbarstadt mit Besichtigung und Diskussion der dortigen Neubauten in der Altstadt. Die Runden führen zu einem intensiven Austausch innerhalb des Dezernats und dienen dem gegenseitigen Verständnis zwischen Technikern und Gestaltern.

### Literatur:

- Architekturqualität für ÖPP; Sicherstellung architektonischer Qualität bei Projekten Öffentlich-Privater Partnerschaft; Hg.: BMVBS, Berlin 2011.

## 2.4

### Wettbewerbe

### TIPP

Fachlich kompetente Verwaltungsmitarbeiter mit fundiertem Hintergrundwissen über politische und planerische Prozesse müssen dieses Wissen aktiv einbringen. Eigene Entwürfe, verwaltungsinterne Workshops oder Wettbewerbe können sie dafür qualifizieren. Solche Fortbildungsmaßnahmen können bei den Mitarbeitern zusätzlich motivierend wirken.



Projektgruppenbesprechung



Baustellenbesichtigung

## Städtebauliche Verträge/Öffentlich-private Partnerschaften (ÖPP)

Verträge haben im Planungsalltag umfassend Einzug gehalten. Der Begriff des städtebaulichen Vertrages ist als Oberbegriff für eine Vielzahl von Vertragsgestaltungen anzusehen. Die im BauGB enthaltenen Regelungen über städtebauliche Verträge (§ 11 BauGB) in ihren unterschiedlichen Ausgestaltungsformen (Maßnahmen-, Planverwirklichungs- oder Folgelastenvertrag als öffentlich-rechtlicher oder privatrechtlicher Vertrag) sind ein wichtiges Instrument der Zusammenarbeit von Gemeinden und Investoren. Gerade vor dem Hintergrund der angespannten kommunalen Haushalte, bietet die Planung durch Private für viele Kommunen eine Chance, städtebauliche Entwicklung in größerem Umfang zu betreiben, dadurch das z. B. die Kostenübernahme in einem „Erschließungsvertrag“ (§ 124 BauGB) geregelt wird.

Vielfach kommt bei Öffentlich-Privaten Partnerschaften die vorhabenbezogene Bebauungsplanung zur Anwendung. In Ergänzung zu den Festsetzungen eines **Vorhaben- und Erschließungsplanes** bietet ein „Durchführungsvertrag“ weitere Möglichkeiten, um die Qualitäten einer angestrebten Entwicklung oder eines konkreten Gebäudes zu sichern.

Insbesondere erfordert die Einflussnahme auf die gewünschte Gestaltung und auf den behutsamen Umgang mit denkmalgeschützter Substanz detaillierte Regelungen, die neben den Festsetzungsmöglichkeiten eines Bebauungsplanes vertraglich geregelt werden können. Solche maßgeschneiderten vertraglichen Vereinbarungen eignen sich auch dafür, die Regelungsdichte im Bebauungsplan zu reduzieren. Anstelle kompliziert formulierter Festsetzungen, die in ihrer Umsetzung zu Problemen führen können, werden konkrete Planentwürfe im städtebaulichen Vertrag fixiert. Als Anlagen zum Vertrag können somit bauliche und gestalterische Details hinreichend genau zur Umsetzung definiert werden.

Neben gestalterischen Qualitäten können Vereinbarungen zur Ausgestaltung des Planungsprozesses und zur Qualitätssicherung ebenso vertraglich fixiert werden, wie z. B. Regelungsinhalte zum Klima- oder Immissionsschutz.

Bei der **Vergabe kommunaler Grundstücke** können in privatrechtlichen Verträgen – parallel zum Notarvertrag – Bedingungen festgesetzt werden. So können Erwerber städtischer Liegenschaften vertraglich an ein beschlossenes **städtisches Leitbild** oder eine **Stadtentwicklungsplanung** gebunden werden.

### Worauf sollte man besonders achten?

Eine umfassende und fachlich schlüssig begründete Beschreibung der qualitativen Anforderungen ist wesentliche Voraussetzung dafür, städtebauliche, architektonische und funktionale Ansprüche in der Planung und Realisierung einfordern und nachhalten zu können. Möglich ist auch eine Verpflichtung zur Durchführung von konkurrierenden **Verfahren/Wettbewerben**, denn zur Sicherung architektonischer Qualität eignet sich auch bei Öffentlich-Privaten Partnerschaften ein vorgeschalteter Wettbewerb besonders gut.

Neben der planungsrechtlichen und vertragsrechtlichen Sicherung ist es bei ÖPP-Projekten unabdingbar, dass der öffentliche Auftraggeber von Beginn der Planung bis zur Nutzungsphase ein qualifiziertes Projektteam aufstellt, das die Umsetzung der Qualitäten kontrolliert und einfordert. Nur die konse-

1.5

← Bebauungspläne

2.3

← Baukulturförderung bei Vergabe kommunaler Grundstücke

1.1/1.2

← Städtisches Leitbild/ Integrierte Stadtentwicklungsplanung

2.4

← Wettbewerbe



quente und kontinuierliche Wahrnehmung der baukulturellen Verantwortung der öffentlichen Verwaltung/Auftraggeber führt zu einem entsprechenden Ergebnis (siehe unten: Literatur).

Sämtliche Inhalte eines städtebaulichen Vertrages müssen dem Angemessenheitsgebot entsprechen. Das bedeutet, dass die Leistung, die vertraglich vereinbart wird, aus fachlicher Sicht erforderlich ist, und auch bei wirtschaftlicher Betrachtung des Gesamtprojektes im angemessenen Verhältnis zum Wert des Vorhabens stehen muss. Maßnahmen und Kosten, die nicht Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind, dürfen nicht vereinbart werden (Koppelungsverbot). Bei den Inhalten von städtebaulichen Verträgen im Kontext bauleitplanerischer Verfahren handelt es sich zumeist um städtebauliche Zielsetzungen, die sich aus den Grundsätzen des § 1 BauGB ergeben.

### Gute Beispiele:

#### Mönchengladbach: „Mönchengladbach Arcaden“

Parallel zum Bebauungsplanverfahren zur Planrechtschaffung für ein Einkaufszentrum in zentraler Einkaufslage der Innenstadt wurde die Fassadengestaltung des Gebäudes im Rahmen eines „beschränkten kooperativen Wettbewerbs“ ermittelt. Der von einer Jury ausgewählte Entwurf wurde in Kooperation zwischen Planungsbüro, Investor und Stadt weiterentwickelt. Der damit erarbeitete Entwurf wurde politisch beschlossen und im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags verbindlich zur Umsetzung fixiert.



„Mönchengladbach Arcaden“ (Visualisierung: kadawittfeldarchitektur aachen)

#### Tübingen: „Qualitätssicherung durch städtebauliche Verträge“

Zur Sicherung von gestalterischen Qualitäten werden in Tübingen konkurrierende Entwurfsverfahren gefordert, auf deren Grundlage – meist vorhabenbezogene – Bebauungspläne aufgestellt werden. Gleichzeitig werden die Vorhaben und die Freiflächengestaltungen in einem städtebaulichen Vertrag verankert. Um eine aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten optimale Bebauung zu erzielen, wurde z. B. für eine große Wohnbebauung mit Tiefgarage in Abstimmung mit der Stadt Tübingen eine

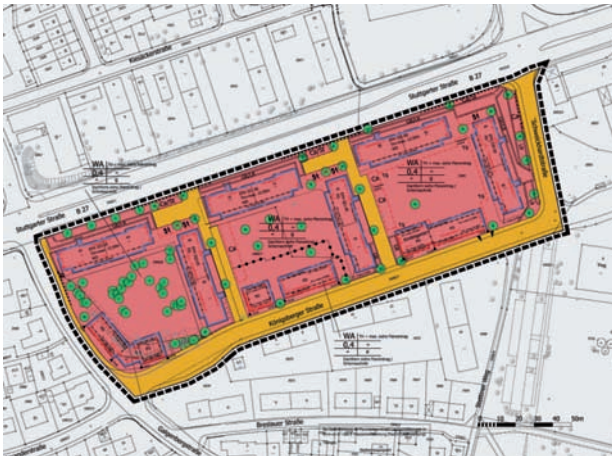
### TIPP

Auch im Zusammenhang mit Einzelgenehmigungen nach §§ 31, 34 und 35 BauGB haben städtebauliche Verträge ihre Bedeutung: „Eine Befreiung kann erteilt werden, wenn ... (hier gewünschte Qualitäten benennen) erfüllt werden“. Der Anwendungsbereich ist allerdings eingeschränkt auf die Übernahme von Verpflichtungen, deren Erfüllung Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit nach diesen Vorschriften ist.

Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Der Siegerentwurf wurde über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Kombination mit einem Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB umgesetzt. Bestandteil des Durchführungsvertrags waren die einzelnen Vorhaben- und Erschließungspläne (Grundrisse, Ansichten, Schnitte, Freiflächengestaltungsplan etc.). Der Vorhabenträger wurde vertraglich verpflichtet, die Bebauung entsprechend diesen Plänen durchzuführen. Desweiteren verpflichtete er sich, auf eigene Kosten die Erstellung von Freiflächengestaltungsmaßnahmen auf privater Fläche sowie auf öffentlicher Fläche (u. a. eine Aussichtsterrasse und Treppenanlagen) innerhalb einer festgelegten Frist umzusetzen. Auch hier wurden die Detailpläne dem Vertrag als Anlagen beigefügt.

#### Literatur:

Architekturqualität für ÖPP; Sicherstellung architektonischer Qualität bei Projekten Öffentlich-Privater Partnerschaft; Hg.: BMVBS, Berlin 2011.



Tübingen, Bebauungsplan Stuttgarter Straße und Neubau in der Südstadt

40	Vorbildfunktion der Kommune	2.1
42	Einfluss auf andere Planungsträger	2.2
44	Baukulturförderung bei Vergabe kommunaler Grundstücke	2.3
47	Wettbewerbe	2.4
50	Gestaltungsbeiräte	2.5
52	Gestaltungsfibeln und -ratgeber	2.6
55	Bauberatung	2.7
57	Behandlung privater Bauvorhaben in der politischen Beratung	2.8

## Vorbildfunktion der Kommune

Baumaßnahmen der öffentlichen Hand können eindrucksvoll demonstrieren, wie ernst es einer Kommune und ihren kommunalen Unternehmen und Eigenbetrieben mit der Baukultur ist. Bei eigenen Neubauvorhaben, (energetischen) Sanierungen des städtischen Gebäudebestands und Maßnahmen der Denkmalpflege zeigt sich das Engagement für Baukultur konkret. Dies gilt auch für die öffentlichen Räume, Straßen und Plätze, die für die Baukultur „erobert“ werden müssen. Hier ist der Bauherr fast immer die öffentliche Hand. Eine vorbildliche, hochwertige Gestaltung des öffentlichen Raums wirkt sich in der Regel positiv auf angrenzende Parzellen aus. Durch Partnerschaften mit städtischen Gesellschaften (Wohnungsgesellschaften, Versorgern, Stadtbetrieben etc.) und **anderen Planungsträgern** lässt sich bei der städtischen Infrastruktur ein höheres Qualitätsniveau erzielen. Alle öffentlichen Akteure sollten sich also über ihre Vorbildfunktion und Vorreiterrolle im Klaren sein.

### 2.2 Einfluss auf andere Planungsträger

Um ihrer Vorbildfunktion gerecht zu werden, sollte sich die Kommune an folgenden Grundsätzen orientieren:

- Alle kommunalen Bauvorhaben, auch die von städtischen Tochterunternehmen und Eigenbetrieben, werden bereits in einer frühen Planungsphase im **Gestaltungsbeirat** diskutiert.
- Für alle öffentlichen Bauvorhaben werden **konkurrierende Entwurfsverfahren bzw. Wettbewerbe** durchgeführt.
- Alle kommunalen Projekte sind in **Partizipationsprozesse** integriert.

### 2.5 Gestaltungsbeiräte

### 2.4/3.1 Wettbewerbe/ Bürgerbeteiligung und öffentliche Vermittlung

#### Worauf sollte man besonders achten?

Die Vorreiterrolle einer Kommune erstreckt sich im Idealfall auf alle Ebenen des Bauens, Planens und Entwickelns einer Stadt. Es können aber auch einzelne Handlungsfelder herausgestellt werden. Dies können besonders hohe ökologische Standards sein oder eine beispielhafte Beteiligungskultur bei der Bauleitplanung.

In den Reihen der Verwaltung und mit Unterstützung der Politik sollte ein Konsens über hohe gestalterische Maßstäbe bestehen. Effektive, zukunftsorientierte Verwaltungsstrukturen in Bezug auf Zusammenarbeit, Kommunikation und Vernetzung und eine **interdisziplinäre Arbeitsweise** gehören ebenso dazu. Diese führt zum Herausbilden einer „integrierenden Sichtweise“ und fachübergreifender Kompetenz und damit zur Qualifizierung der Verwaltungsmitarbeiter, die notwendig ist, um gegenüber Investoren, Planern und der Politik kompetent und überzeugend auftreten zu können.

### 1.9 Ämterkooperation

#### Gute Beispiele:

##### Eichstätt

Karljosef Schattner und Karl Frey (ehem. Stadtbaumeister der Stadt) haben in ihrer Funktion als Diözösanbaumeister und Leiter des Universitätsbauamtes der Stadt Eichstätt erheblich zum positiven Image der Stadt als „Barockstadt“ und Stadt mit einem gelungenen Nebeneinander von historischer und neuzeitlicher Architektur beigetragen. Entstanden ist ein spannendes – und vielfach preisgekröntes – Miteinander von Alt und Neu, zu dem insbesondere die Neubauten der Katholischen Universität Eichstätt-Ingolstadt beitragen. Die Stadt Eichstätt spricht auf ihrer Internetseite von „Begeisterten Glanz-

lichtern moderner Architektur“, die sie gerne für das Stadtmarketing und die Tourismusförderung einsetzt. (Weitere Informationen: [www.eichstaett.info/sehenswertes/modern](http://www.eichstaett.info/sehenswertes/modern))



Oben:  
Eichstätt, zur Universitätsbibliothek umgebaute und modern ergänzte ehemalige Hofreitschule

Unten:  
Nettersheim, Holzkompetenzzentrum Rheinland und Naturzentrum Eifel



### Nettersheim

Die Gemeinde Nettersheim in der Eifel, mit ca. 200 denkmalgeschützten Gebäuden, hat renovierungsbedürftige Baudenkmäler in ihr Eigentum übernommen und in beispielhafter Art und Weise in enger Abstimmung mit den Denkmalbehörden saniert. Die Gemeinde hat der Bevölkerung aktiv vermittelt, „wie die Verwandlung von Alt nach Neu vonstattengeht“. Auch ortsansässige Unternehmen und Gewerbebetriebe haben sich auf die Sanierung historischer Gebäude eingestellt und beraten die Eigentümer im Sinne der Erhaltung alter Bausubstanz (Quelle: [www.baukultur-eifel.de/gemeinden/gemeinde-nettersheim](http://www.baukultur-eifel.de/gemeinden/gemeinde-nettersheim)).

### Greifswald: „Revitalisierung der Innenstadt“

Greifswald bietet ein gutes Beispiel dafür, wie mit einem integrierten und kooperativen Entwicklungsansatz die Reurbanisierung der Innenstadt praktisch umgesetzt und gelebt werden kann. Durch fach- und institutionenübergreifende Ressourcenbündelung entfaltet die Innenstadterneuerung nachhaltige Wirkung. Es ist gelungen, privatwirtschaftliche Investitionen, bürgerschaftliches Engagement und baukulturelle Potenziale für die Innenstadt zu mobilisieren.

Der Greifswalder Ansatz löst langfristig positive Revitalisierungseffekte aus. So weist die Innenstadt heute insgesamt vielfältige und stabile Nutzungen auf. Die starke Zunahme der innenstädtischen Wohnbevölkerung dokumentiert den Bedeutungszuwachs der Innenstadt. Ein Mentalitätswechsel zum bewussten Leben auf Straßen und Plätzen unterstreicht die öffentliche Wertschätzung der Stadtmitte (Quelle: [www.werkstatt-stadt.de](http://www.werkstatt-stadt.de)).



## Einfluss auf andere Planungsträger

Baukulturell wichtige Entscheidungen fallen nicht immer auf der kommunalen Ebene. Insbesondere Infrastrukturvorhaben (Brücken, Lärmschutzwände, Hochwasserschutzmaßnahmen etc.) werden häufig nicht von der Kommune geplant, sie werden aber auf der kommunalen Ebene von der Öffentlichkeit diskutiert. Die Kommunen müssen daher ihren Einfluss bei den jeweiligen Planungsträgern geltend machen, wenn etwa die neu errichtete Brücke der Bundesstraße oder die Lärmschutzwand an der Autobahn ihr Ortsbild grundlegend verändern.

Für sämtliche Planverfahren bestehen eindeutige rechtliche Regelungen zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange. Sowohl im Zuge dieser formalisierten Verfahren als auch bei informellen Abstimmungen sollten auch gestalterische Aspekte möglichst frühzeitig aus kommunaler Sicht artikuliert und eingefordert werden.

← **1.9** Daneben sollte bei der Planung und Ausführung von Infrastrukturbauwerken sichergestellt sein, dass **interdisziplinäres Arbeiten** tatsächlich praktiziert wird.  
Ämterkooperation

Das geplante Projekt sollte auf kommunaler Ebene zunächst auf seine baukulturelle Relevanz hin überprüft werden. Fällt diese Prüfung positiv aus, wendet sich die Kommune zu einem möglichst frühen Zeitpunkt aktiv an den Urheber der Planung, um ihre baukulturell begründeten Ansprüche wie etwa städtebauliche oder landschaftliche Einbindung, regionaltypische Materialien etc. zu artikulieren.

### Worauf sollte man besonders achten?

Die Zusammenarbeit sollte zu einem frühen Zeitpunkt beginnen, an dem noch keine Festlegungen vorhanden sind. Die Beteiligung darf sich nicht mit den formal gesetzlich geregelten Verfahren begnügen.

Für besonders prägnante Bauvorhaben oder stadtbildprägende Maßnahmen sollte die Kommune darauf drängen, dass vom Planungsträger, vor dem förmlichen Verfahren (oftmals einem Planfeststellungsverfahren), ein **Wettbewerb** ausgelobt wird. In dem Preisgericht sollte die Kommune auch mit deutlichem Gewicht vertreten sein.

← **2.4** **Wettbewerbe**

← **1.1** Um kommunale Interessen gegenüber anderen Planungsträgern effektiv zu vertreten, hilft ein vorhandenes **städtisches Leitbild** der Baukultur.  
Städtisches Leitbild

← **2.1** Ähnlich wie für Projekte, bei denen die Stadt die Bauherrin ist, sollten auch für Bauvorhaben von quasi-öffentlichen Planungsträgern (Landes- und Straßenebetrieben, Energieunternehmen, Versorgern etc.) erhöhte Ansprüche an die bauliche Qualität und Gestaltung gestellt werden, da auch diese eine **Vorbildfunktion** innehaben.  
Vorbildfunktion der Kommune

← **2.5/1.9** Neben der Einbindung kommunaler Gremien, wie z. B. einem **Gestaltungsbeirat**, hilft eine eingespielte **Ämterkooperation** bei größeren, raumwirksamen Projekten.  
Gestaltungsbeiräte/Ämterkooperation

Klare transparente Kommunikationsstrukturen, die eingeübt und bewährt über Jahre funktionieren, sind besonders hilfreich. Von großer Bedeutung sind Personen, die durchsetzungsstark kommunale Positionen vertreten.



### Gute Beispiele:

#### Karlsruhe: „Bahnunterführung Schwarzwaldstraße“

Bei der Sanierung der Unterführung musste die denkmalgeschützte Pendelstützen-Konstruktion aus Sicherheitsgründen durch eine Betonkonstruktion ersetzt werden. Damit dies nicht zu „nackten“ Betonwänden führte, die in kürzester Zeit von Graffiti verunstaltet worden wären, setzte die Stadt Karlsruhe gegenüber der Deutschen Bahn zur Detailgestaltung und Beleuchtung der Anlage einen Wettbewerb durch, zu dem nur Arbeitsgemeinschaften (Künstler, Architekten und Lichtplaner) zugelassen waren. Der realisierte erste Preis integriert die Beleuchtung in eine verglaste Kastenkonstruktion, auf der Nachtfalter zu sehen sind, die in ihrer in die Länge gezogenen Form auf die Wahrnehmungsbedingungen von Autofahrern abgestimmt sind ([www.netzwerkarchitekten.de/#/projekte/verkehr/mothmotion-karlsruhe](http://www.netzwerkarchitekten.de/#/projekte/verkehr/mothmotion-karlsruhe)).



#### Schweinfurt: „Umgestaltung der Mainlände“

Bei der Umgestaltung der innerstädtischen Uferzone Mainlände wurden fachrechtliche Aspekte und Anforderungen der unterschiedlichen Planungsträger mit den baukulturellen Ansprüchen der Kommune in Einklang gebracht:

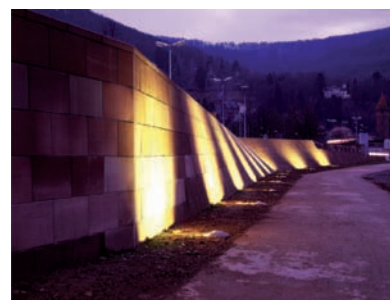
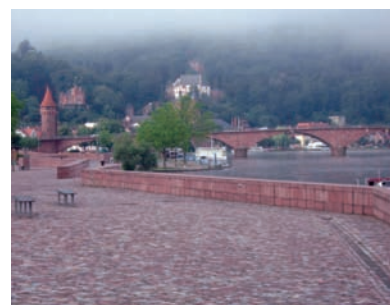
Der vom Wasser- und Schifffahrtsamt (WSA) als Umladestation benötigte Uferstreifen wurde von der Kommune instandgesetzt und gepflegt, wodurch die Stadt an Attraktivität gewonnen hat. Auch die Gestaltung neuer Versorgungsanlagen für Fahrgast- und Touristenschiffe erfolgte durch die Stadt bzw. das beauftragte Büro, die Kosten trug das WSA. Das im Gebiet gelegene Baudenkmal Hauptzollamt sollte nach Willen des Eigentümers, dem Bundesvermögensamt (BVA), einer Nutzung zugeführt werden. Daraufhin forderte die Stadt vom BVA alternative, mit dem Landesamt für Denkmalschutz abgestimmte Umnutzungsstudien, bevor eine Umnutzung (per Vorbescheid) in Aussicht gestellt wurde. Dadurch konnte beim späteren Verkauf ein erhöhter Preis erzielt werden. Auch die Deutsche Bahn AG konnte für die qualitätsvolle Umnutzung des Hafensareals gewonnen werden. Zur besseren Erschließung wurden die vorhandene DB-Unterführung verlängert und entbehrliche Flächen vom Bahnverkehr freigestellt. In einem „Grundstückspaket“ wurden der Stadt Flächen für die städtebauliche Entwicklung angeboten. Diese werden später durch einen Privatinvestor entwickelt.



Schweinfurt „Mainlände“

#### Miltenberg am Main: „Hochwasserschutz in historischer Umgebung“

Aufgrund der Nähe zur historischen Altstadt wurde eine notwendige Hochwasserschutzwand so konzipiert, dass sie sich in die städtebauliche und landschaftliche Situation einpasst. Gleichzeitig wurde eine neue Rad- und Fußwegeverbindung auf der Promenade geschaffen, für die auch die Parkplätze im gesamten Uferbereich umgestellt werden mussten. Die Vielzahl der fachlich beteiligten Stellen und Versorgungsträgern machte eine intensive Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit nötig. Die Information der Bürgerschaft geschah anhand von Modellen, die die technische Notwendigkeit zeigten und eine Vorstellung über die sichtbaren Veränderungen ermöglichten.



Miltenberg, neue Uferpromenade bzw. Hochwasserschutzwand mit Lichtinstallation

#### Land Nordrhein-Westfalen: „Bahnflächenforum NRW“

Da sich bei der Entwicklung entbehrlicher Bahnflächen und der Umgestaltung von Empfangsgebäuden von Bahnhöfen immer wieder zeigte, dass die Kommunen den technischen und rechtlichen Argumentationen der Bahngesellschaften oft ratlos gegenüberstanden, wurde vom Land NRW das Bahnflächenforum initiiert. Dieser Zusammenschluss von Kommunen erarbeitet sogenannte „Kommunalspapiere“, mit deren Hilfe baukulturellen Interessen gegenüber der Bahn besser vertreten und durchgesetzt werden können.

## Baukulturförderung bei Vergabe kommunaler Grundstücke

Verfügen eine Kommune bzw. ihre Gesellschaften über zur Entwicklung anstehende Grundstücke, ist ein baukultureller Anspruch an Dritte leichter umzusetzen. Diesbezüglich führt die Steuerung des kommunalen Baugeschehens durch die öffentliche Hand in Form eines strategischen Grundstücksmanagements zu größerer Handlungsfähigkeit und einer höheren Qualität in der Kommune. Gleichzeitig kann dies ein Beitrag sein, die Bodenpreise zu beeinflussen. Ein solches Baulandmanagement verfolgt in der Regel das Ziel, genügend preiswertes Wohnbauland sowie Gewerbeflächen bereitzustellen, die Realisierung von Bauvorhaben zu beschleunigen, die Entwicklungskosten zu refinanzieren und dabei sowohl soziale, umwelt- und wohnungspolitische als auch wirtschaftliche Zielsetzungen zu berücksichtigen.

Eine effektive Möglichkeit Baukultur zu fördern besteht darin, das Grundstücksmanagement in der Praxis so umzusetzen, dass an die Vergabe bzw. den Verkauf kommunaler Flächen konkrete Bedingungen gekoppelt werden. Hier einige Beispiele dafür:

### 2.4

← Wettbewerbe

- Ein Gemeinde- oder Stadtrat kann einen Grundsatzbeschluss fassen, der die Käufer von kommunalen Liegenschaften dazu verpflichtet, für ein Bauvorhaben einen **Wettbewerb oder ein anderes konkurrierendes Verfahren** durchzuführen.

### 2.8

← Behandlung privater Bauvorhaben in der politischen Beratung

- Für einen Grundstücksverkauf kann die Vorlage eines Planungskonzeptes und die Zustimmung des entsprechenden **politischen Ausschusses** als Voraussetzung verlangt werden.

### 2.5

← Gestaltungsbeiräte

- Des Weiteren können an die Vergabe Bedingungen wie Gestaltungsvorschriften oder auch ökologische Mindeststandards (z. B. x % besser als die gültige ENEV) geknüpft werden. Auch eine Verpflichtung zur Diskussion und Begleitung des Entwurfs im **Gestaltungsbeirat** ist sinnvoll.

### Worauf sollte man besonders achten?

Vorgaben zum qualitätsvollen Bauen sollten – im Rahmen von eigentumsrechtlichen Vereinbarungen parallel zum Notarvertrag – beschlossen werden.

Eine notwendige Ergänzung zu kommunalen Vorgaben bei einer Vergabe ist insbesondere die Umsetzungskontrolle. So muss z. B. sichergestellt werden, dass ein Bauvorhaben mit einem Erscheinungsbild in der gleichen Gestaltqualität wie im vorgestellten Entwurf umgesetzt wird.

Es sollte ein Gesamtverständnis innerhalb der Verwaltung bestehen, dass baukulturelle Vergabekriterien einer qualitätsvollen Entwicklung dienen und wirtschaftlichen Erwägungen nicht entgegenstehen müssen.

### 1.5/1.6/1.7/1.10

← Bebauungspläne/  
Gestaltungssatzungen/  
Erhaltungs- und Denkmalbereichssatzungen/  
Städtebauliche Verträge

Die angestrebten gestalterischen und baulichen Qualitäten sollten möglichst in Form eines **Bebauungsplans** – ergänzt durch eine **Gestaltungs-** oder eine **Denkmalbereichssatzung** – oder einen **städtebaulichen Vertrag** rechtlich festgesetzt werden.

### Gute Beispiele:

#### Mainz: „Gonsbachterrassen“

Auf Basis eines Rahmenplans und eines städtebaulichen Gutachterverfahrens wurde für ein 22 ha großes Konversionsgelände ein Bebauungsplan beschlossen. Durch ein Gestaltungshandbuch und einen Bebauungsplan werden die

Qualität und der Charakter der Gonsbachterrassen langfristig sichergestellt. Die Umsetzung des Gestaltungshandbuchs wird durch eine Lenkungsgruppe (Vorhabenträger und Stadt Mainz) begleitet, die jedem Bauvorhaben vor Abgabe der Bauunterlagen zustimmen muss. Dies ist auch Voraussetzung für den Grunderwerb bzw. den Abschluss eines Erbpachtvertrags. Als Anlage zum Kaufvertrag nennt das Gestaltungshandbuch dem Bauherrn „Leitlinien“ und „Anregungen“. Die Leitlinien sind verpflichtend umzusetzen, während die Anregungen eine Empfehlung formulieren.

In den Vermarktungsunterlagen werden zum einen vorbildliche Bauvorhaben vorgestellt, die dem Gestaltungshandbuch entsprechen, zum anderen Hausangebote von Bauträgern, die von der Lenkungsgruppe zertifiziert wurden (Quelle: [www.gonsbachterrassen.de](http://www.gonsbachterrassen.de)).

#### Recklinghausen: „Bildqualitätsplan – Weiße Villen im Park“

Im Rahmen eines Gutachterverfahrens wurde ein Bebauungskonzept für ein ehemaliges Gärtnereigelände inmitten einer hochwertigen, „durchgrünt“ Wohnbebauung erarbeitet. Das städtebauliche Konzept versucht, die Besonderheit des Ortes zu erfassen und in eine marktgerechte Lösung zu übertragen. Darauf aufbauend wurde ein „Bildqualitätsplan“ als Grundlage für eine Gestaltungssatzung und einen Bebauungsplan entwickelt, der die gestalterischen und die Freiraumqualitäten sowie den Villencharakter des Viertels sichern soll.

Der Bildqualitätsplan macht Festsetzungen zur Erschließung/Versorgung, Straßenbeleuchtung, Einfriedung und Grundstücksbefestigung, zu Lage und Größe der Baufenster, zu Baukörperform und -farbe sowie zu Baum- und Heckenpflanzungen. Im Zuge der Erarbeitung wurde ein kooperatives Planungsverfahren mit potenziell Bauwilligen durchgeführt, das Verständnis und Akzeptanz für die Regelungen des Bildqualitätsplanes herbeiführte und die Identifizierung und Verantwortung für das Baugebiet förderte. Es fanden dazu drei Workshops statt: erstmalig noch im Entwurfsstadium, dann nach einer Überarbeitung des Bildqualitätsplanes vor Beschluss des Bebauungsplanes und zuletzt nach Beschluss von Bebauungsplan und Gestaltungssatzung, um den Bauherren und ihren Architekten die Anwendung und Auslegung der Festsetzungen zu erläutern.

Eine **Ausstellung** mit beispielhaften Entwürfen wurde als Ideenbörse durchgeführt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden, trotz strenger Gestaltungsregeln, nicht mehr in Frage gestellt und waren kein Hemmnis bei der Vermarktung.

## 3.2

Entwerfen und Planen  
öffentlich machen



Recklinghausen, „Weiße Villen“ in der Eduard-Pape-Straße

### Tübingen: „Vergabe kommunaler Grundstücke nach qualitativen Kriterien zum Festpreis“

In Tübingen werden Brachflächen, die nicht erfolgreich durch Dritte entwickelt werden können, deren Entwicklung sich aber positiv auf die Umgebung auswirken könnte, von der städtischen Grundstücksgesellschaft (WIT) identifiziert und erworben. In einem Wettbewerb (mit starker Einbindung der Öffentlichkeit) wird ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet und anschließend das entsprechende Planungsrecht geschaffen.

Zur Vermarktung werden dann „Behelfsparzellen“ gebildet, für die feste Grundstückspreise (differenziert nach Lage, Ausnutzung, Belastungen, Vorgaben etc.) ermittelt werden. Nach einem gemeinsamen Vermarktungsauftritt können nun Bebauungs- und Nutzungskonzepte mit Standortwünschen und Größenangaben eingereicht werden, jedoch noch ohne architektonischen Entwurf. Eine Kommission aus Verwaltung, Politik und lokalen Vertretern sucht aus den Interessenten nach qualitativen Kriterien sogenannte Optionsnehmer aus, die sechs Monate lang ihr Bebauungskonzept konkretisieren können. Die letztendliche Parzellierung geschieht als „Puzzle“ aus den verschiedenen Standort- und Größenwünschen. In den Kaufverträgen werden schließlich nicht nur liegenschaftliche Fragen sondern auch planerische Inhalte (Nutzungsvorgaben, Erstellung gemeinsamer Tiefgaragen und Innenhöfe, Energiekonzepte, preiswerter Mietwohnungsbau etc.) geregelt.

Tübingen, Vogelperspektive des Französischen Viertels und Parzellenplan „Loretto-West“



### Rheine: „Wohnbaulandkonzept“

Die Stadt Rheine ist sich ihrer geschichtlichen Wurzeln in der Baukultur und der Stadtgestalt bewusst. Eine Schutz- und Gestaltungssatzung für die Innenstadt ist ebenso vorhanden wie ein Gestaltungsbeirat.

Das „Wohnbaulandkonzept“ von 1997 legt fest, dass Flächen, für die ein städtischer Durchgangserwerb sinnvoll ist, von der Stadt frühzeitig zum „Residualwert“ erworben werden. Die baureifen Grundstücke werden dann zum Verkehrswert und mit entsprechenden Baupflichten veräußert. Wenn die Grundstückseigentümer ihre Flächen nicht an die Stadt verkaufen wollen, müssen sie sich bereit erklären, die erforderlichen Maßnahmen selbst durchzuführen oder aber der Stadt die Kosten der Maßnahmen zu erstatten. Grundlage hierfür sind spätestens bis zur Offenlegung des Bebauungsplandrawntwurfes abgeschlossene städtebauliche Verträge, in denen u. a. die Durchführung oder die Refinanzierung der Maßnahmen geregelt ist. In Baugebieten mit Bebauungsplan, in denen Umlegungen erforderlich sind, werden die Zielsetzungen des Wohnbaulandkonzeptes im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gesichert.



## Wettbewerbe

Wettbewerbe im Bauwesen werden ausgelobt, um für Planungsaufgaben jeder Art und Größe aus konkurrierenden Alternativen die beste Lösung und das optimale Ergebnis auszuwählen. Sie sichern die Qualität im Hinblick auf Funktion, Wirtschaftlichkeit und Gestaltung. Faire „Spielregeln“ stellen sicher, dass die mit großem ideellem und finanziellem Aufwand erarbeiteten Entwürfe objektiv beurteilt werden. Auftraggeber, Nutzer, Planer, Verwaltungen oder Genehmigungsbehörden können sich von Anfang an im Rahmen des Verfahrens abstimmen. Und alle Beteiligten lernen bei dem gemeinsamen Austausch viel über Baukultur.

Wettbewerbe sind ein lang erprobtes und bewährtes Planungs- und Vergabeinstrument. Öffentliche Auftraggeber sind verpflichtet, Vergabeverfahren oberhalb des EU-Schwellenwertes auf der Grundlage der Verdingungsordnung für freiberufliche Leistungen (VOF) durchzuführen. Auch in diesem Rahmen sind Wettbewerbe möglich.

Wettbewerbe können eine gute Werbung für das Projekt und den Bauherrn sein, weil durch die Ausstellung der Ergebnisse das Interesse der Öffentlichkeit gesteigert wird. Außerdem kann der Wettbewerb oft ganz erheblich die Genehmigung und Umsetzung von Aufgaben erleichtern und beschleunigen. Sie dienen diesbezüglich nicht nur der Qualitätssicherung, sie sind auch ein gutes Instrument zur **öffentlichen Vermittlung** von Architektur und Baukultur.

Abhängig von der jeweiligen Planungsaufgabe können Wettbewerbe in unterschiedlichen Ausprägungen durchgeführt werden. Nach RPW 2008 sind zu unterscheiden:

### Offene Wettbewerbe

Alle Interessenten, welche die fachlichen und persönlichen Anforderungen an die Teilnahme erfüllen, können einen Lösungsvorschlag einreichen. Offene Verfahren eignen sich besonders, um ein möglichst großes Spektrum unterschiedlicher Lösungen zu erhalten.

### Nichtoffene Wettbewerbe

Der Auslober fordert in einem offenen Bewerbungsverfahren Interessierte zur Teilnahme auf. Die Teilnehmer werden nach aufgabenbezogenen qualitativen Kriterien und/oder durch Los bestimmt. Begrenzt offene Verfahren können eingesetzt werden, wenn der Auslober die gewünschte Kompetenz und Qualität in einem qualifizierten Bewerber- und Auswahlverfahren aus einem vorher nicht bekannten Spektrum auswählen will.

### Zweiphasige Verfahren

Offene und nichtoffene Verfahren können zur schrittweisen Lösungsfindung auch in zwei Phasen durchgeführt werden. Während sich die erste Phase bei einer unbegrenzten Anzahl teilnahmeberechtigter Personen auf grundsätzliche Lösungsansätze beschränkt, wird eine begrenzte Anzahl von Teilnehmern ausgewählt, um die umfassende Wettbewerbsaufgabe vertieft zu bearbeiten.

### Kooperative Verfahren

Kennzeichen ist die gemeinsame schrittweise Annäherung an Aufgabe und Ziele. Auslober, Preisgericht und Teilnehmer tauschen hierzu Informationen, Meinungen und Erfahrungen aus. Sie diskutieren Zwischenlösungen, um im einem dialogischen Prozess qualitativ möglichst hochwertige Ergebnisse zu erhalten. Bei Wettbewerben der öffentlichen Auslober im Anwendungsbereich der VOF darf dieses Verfahren nicht angewendet werden. Werden VOF-

„Zukunftsgerechte Qualität des Bauens und Modernisierens entwickelt sich insbesondere über qualifizierte Wettbewerbe. Dabei sind sowohl die ästhetische, technische, funktionale, ökologische und soziokulturelle wie auch die wirtschaftliche Qualität von Neubauten und zu modernisierenden Gebäuden sowie von städtebaulichen und Infrastruktur-Entwürfen gemeint. Wettbewerbe dienen nicht nur der Qualitätsfindung, sie sind auch ein hervorragendes Instrument der öffentlichen Vermittlung von Architektur und Baukultur.“  
(aus: Präambel der Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2008, in der Fassung vom 12. Sept. 2008)

## 3.1

Bürgerbeteiligung und öffentliche Vermittlung

### TIPP

Insbesondere Ideenwettbewerbe ohne konkrete Realisierungsabsicht können in einer frühen Projektphase helfen, wichtige Projekte durch die Vielzahl der Ansätze „auf die richtige Bahn“ zu bekommen.



## TIPP

Als zusätzlichen Anreiz zur Durchführung von Wettbewerben bietet die RPW 2008 privaten Auslobern im Vergleich zu öffentlichen Auslobern flexiblere Möglichkeiten, z. B. für die Auswahl des Teilnehmerkreises, die Zusammensetzung des Preisgerichtes oder die Entscheidungskompetenz bei Pattsituationen im Preisgericht.

Verfahren mit Wettbewerben durchgeführt, so ist zu empfehlen, das Wettbewerbsergebnis hoch zu bewerten. Generell sollten in VOF-Verfahren im Sinne von mehr Transparenz alle Entscheidungskriterien vor dem Verfahren den Teilnehmern bekanntgegeben werden. Die Zugangsvoraussetzungen sollten der Aufgabe angemessen sein.

Neben der Wettbewerbsordnung der RPW 2008 gibt es eine Vielzahl weiterer Möglichkeiten, im Rahmen anderer konkurrierender oder dialogischer Verfahren durch die Erarbeitung von Alternativen zu qualitätvollen Lösungen zu gelangen. So werden etwa bei Mehrfachbeauftragungen im Unterschied zum geregelten Wettbewerbsverfahren parallele Direktaufträge im Sinne von Werkverträgen vergeben. Ein Preisgericht ist hierfür nicht notwendig; sinnvoll ist aber ein den Auftraggeber beratendes Gremium. Als qualitätssichernde Maßnahme kann z. B. eine Jury mit der Stimmenmehrheit von Fachleuten einberufen werden, die mit der Empfehlung eines Entwurfs beauftragt ist. Ein weiteres Beispiel sind dialogorientierte Werkstattverfahren mit einer begrenzten Anzahl von Bearbeitern. Die Öffentlichkeit kann dabei bei den unterschiedlichen Arbeitsschritten eingebunden werden. Eine Empfehlungskommission kann dem Auslober bei der Entscheidungsfindung helfen.

### Worauf sollte man besonders achten?

Der Regelablauf der diversen „Spielarten“ von Wettbewerben ist in unterschiedlichen Publikationen und Internetangeboten dargelegt (siehe „Literatur“). Aus baukultureller Sicht ist vor allem wichtig, dass

- Programm und Anforderungen in der Auslobung präzise definiert werden; bindende Vorgaben sind ebenso wichtig wie die klare Benennung baukultureller Inhalte und die Darlegung der dafür zu erbringenden Wettbewerbsleistungen mit den geeigneten Darstellungen und
- der baukulturelle Anspruch und damit der Qualitätsanspruch im Verfahren vor Investoren und der Öffentlichkeit gleichermaßen vertreten wird.

Die Mitwirkung am Wettbewerbsverfahren (z. B. durch die Formulierung der Auslobung und Vorprüfung) und eine Teilnahme an der Wettbewerbsjury können als baukulturelle Fortbildung von **Verwaltung** und Politik verstanden werden. In das jeweilige Verfahren ist die **Öffentlichkeit** in geeigneter Form mit einzubinden.

Veröffentlichungen von Zwischen- und Endergebnissen, die Bekanntgabe der Wettbewerbsgewinner sowie eine öffentliche Präsentation und Ausstellung der Ergebnisse sollten obligatorisch sein. Beratung rund um das Thema Wettbewerbe bieten die jeweiligen Landesarchitektenkammern.

### Gute Beispiele:

#### Verl: „Neugestaltung des Ortskerns“

Die Stadt Verl hat für die Neugestaltung des Ortskerns im Jahre 2010 einen Wettbewerb ausgelobt. Dem Wettbewerb vorausgegangen war eine Bürgerwerkstatt, bei der in vier Sitzungen die Zielsetzungen für eine Neugestaltung intensiv diskutiert wurden. Die dabei erarbeiteten Ergebnisse wurden zum Teil als zwingende Vorgaben, zum Teil als Empfehlungen bzw. Prüfaufträge in die Auslobung des Realisierungswettbewerbes übernommen.

Die im Rahmen des Wettbewerbs erzielten Ergebnisse (1. Preis: Bischof Hermansdorfer Architekten BDA) verdeutlichen die Vielfalt guter und umsetzbarer Ideen, die auf Basis einer breiten öffentlichen Meinung innerhalb eines Jahres erarbeitet wurden (Weitere Informationen: [www.verl.de](http://www.verl.de)).

## 3.5/3.1

Fortbildungen/  
Bürgerbeteiligung und  
öffentliche Vermittlung



Ausstellung zum Wettbewerb Humboldtforum/Berlin 2008

### Gießen: „Gutachterverfahren Allendorf“

Zur Erweiterung des Ortsteils Allendorf um ein ca. 10 ha großes Neubaugebiet wurde in 2011 ein Gutachterverfahren mit Mehrfachbeauftragung von drei eingeladenen Planungsbüros durchgeführt. Das Verfahren war zweiphasig: Noch in der ersten Phase schied ein Entwurf aus. Im zweiten Schritt überarbeiteten die Verfasser der beiden verbliebenen Entwürfe im Wesentlichen die vom Auswahlgremium in der ersten Phase festgestellten Schwächen. Einer der Entwürfe wurde schließlich zur Umsetzung empfohlen. Aus dem städtebaulichen Rahmenkonzept des 1. Preisträgers (Planungsbüro BS+/Frankfurt am Main), das eine Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern in zwei winkelförmigen Wohnquartieren mit einem zentralen Grünzug als strukturgebendes Element vorsah, wurde nach Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom Entwurfsverfasser ein Bebauungsplan erstellt.

### Sachsen-Anhalt: „Mut zur Lücke“

Unter dem Motto „Mut zur Lücke“ startete 2008 ein Projekt der Landesinitiative Architektur und Baukultur und der Architektenkammer Sachsen-Anhalt zur Steigerung der Attraktivität der Innenstädte. Für Architektenwettbewerbe in ausgewählten Städten, die sich mit innerstädtischen Baulücken und Brachen beschäftigen, stellt das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Fördermittel zur Verfügung. Mit den Kommunen werden Vereinbarungen zur Durchführung getroffen, wobei die Architektenkammer berät und die Ergebnisse dokumentiert. Gemeinsames Ziel ist ein zeitgemäßer Umgang mit den Lücken der sachsen-anhaltischen Städte und deren Nutzung zum innerstädtischen Wohnen. Eine Internetpräsentation der Architektenkammer zeigt interessante Beispiele zu Lückenschließungen und neue Nutzungsideen innerstädtischer Quartiere ([www.ak-lsa.de](http://www.ak-lsa.de)).

### Friedrichshafen: „Planungskodex“

Im November 2011 hat sich die Stadt Friedrichshafen zur Durchführung von konkurrierenden Verfahren bei städtebaulich relevanten Bauvorhaben verpflichtet. Der sogenannte „Planungskodex“ soll der Förderung der städtebaulichen und architektonischen Qualität dienen und bei der Überplanung eigener städtebaulich relevanter Flächen und bei Baumaßnahmen städtischer Gebäude mit städtebaulicher Relevanz angewendet werden. Auch bei der Veräußerung städtischer Flächen mit städtebaulicher Relevanz muss den politischen Gremien in Zukunft ein Vorschlag über ein „nach den geltenden Regelungen geeignetes projektbegleitendes Verfahren und Vorgehen zur Entscheidung vorgelegt werden“. Ziel ist es, dabei mindestens Mehrfachbeauftragungen durchzuführen. Privaten Bauherren wird, sofern es sich um städtebaulich relevante Bauvorhaben handelt, eine Beratung angeboten, wobei auf ein konkurrierendes Verfahren hingewirkt wird. Für private Bauherren und Investoren wurde ein ausführliches Infoblatt erarbeitet, das die Möglichkeiten konkurrierender Verfahren erläutert sowie Merkmale und Kosten darstellt.

### Literatur:

- „Architektenwettbewerbe – leicht und effizient – auch bei kleinen Bauaufgaben“; Hg.: Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen, 2011 ([www.akh.de](http://www.akh.de))
- Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2008, Fassung vom 12. September 2008 ([www.bmvbs.de](http://www.bmvbs.de))



Gießen-Allendorf, Rahmenkonzept des 1. Preisträgers und Bebauungsplan

### TIPP

Mit Wettbewerben lässt sich Geld sparen! Auswertungen abgeschlossener Projekte haben gezeigt, dass durch einen Wettbewerb bis zu 10 % der Baukosten eingespart werden können (Quelle: Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen).

## Gestaltungsbeiräte

Ein Gestaltungsbeirat (in manchen Kommunen auch Architektenbeirat o. ä. genannt) berät Architekten, Investoren und sonstige Bauherren sowie Politik und Verwaltung in architektonischen und stadtgestalterischen Fragen bei öffentlichen und privaten Bauvorhaben sowie bei der Aufstellung von Bebauungsplänen von besonderer städtebaulicher Bedeutung. Gestaltungsbeiräte sind meist nicht entscheidungsbefugt, sondern geben Empfehlungen an Politik und Verwaltung.

### TIPP

Es können dem Gestaltungsbeirat auch weitergehende Möglichkeiten eingeräumt werden: So kann z. B. in Krefeld der Beirat auf Grund der eingehenden Bauvoranfragen und Bauanträge selbst entscheiden, zu welchen Projekten er Stellung beziehen will.

In der Regel gehören einem Beirat durch den zuständigen Fachausschuss der Kommune berufene Architekten, Stadtplaner und Landschaftsarchitekten an. An den Sitzungen sollten auch Vertreter der Politik teilnehmen, z. B. Mitglieder des Fachausschusses. Die Mitglieder können lokale oder externe Architekten/Planer sein. Für eine externe Besetzung sprechen die größere Unabhängigkeit und die Vermeidung von örtlichen Konkurrenzsituationen; die Vorteile eines lokalen Gremiums liegen in der Ortskunde und den oft auch vorhandenen wichtigen Hintergrundinformationen. Abhängig von der Größe der Kommune hat sich eine Teilnehmerzahl von fünf bis zehn Personen bewährt. Die Sitzungen sollten regelmäßig stattfinden.

Organisiert wird ein Gestaltungsbeirat in der Regel von der Fachverwaltung, der Beirat sollte aber auch selbst Vorschläge für Tagesordnungspunkte einbringen können. Unbedingt zu empfehlen ist eine Standortbesichtigung der zur Beratung anstehenden Projekte. Günstig für die Diskussion des Projektes und die Belange der Baukultur ist es, wenn die Planverfasser (Architekten, Planer) oder die Projektträger (Investoren) die Projekte selbst kurz vorstellen. Die Diskussion des Vorhabens auf Basis übergeordneter Qualitätskriterien ermöglicht die Einordnung in einen baukulturellen Zusammenhang. Durch den Beirat können entsprechende Lösungs- bzw. Verbesserungsvorschläge gemacht werden. Sind maßgebliche Änderungen notwendig, können Bauvorhaben auch mehrfach im Gestaltungsbeirat vorgestellt und diskutiert werden. Das Sitzungsprotokoll oder zumindest die wesentlichen Ergebnisse werden dem Planverfasser mitgeteilt und darüber hinaus dem **Fachausschuss** vorgestellt, ggf. durch ein Mitglied des Beirats.

## 2.8

Behandlung privater Bauvorhaben in der politischen Beratung

### Worauf sollte man besonders achten?

Gestaltungsbeiräte müssen frühzeitig mit den Projekten befasst werden. Es ist unbedingt erforderlich, dass sie eingeschaltet werden, bevor politische Entscheidungen getroffen werden, insbesondere bei großen Projekten.

## 2.1

Vorbildfunktion der Kommune

Entsprechend der **Vorbildfunktion der Kommune** sollten auch alle großen Bauvorhaben von Kommune, städtischen Eigenbetrieben oder anderen „Tochterunternehmen“ im Gestaltungsbeirat vorgestellt und diskutiert werden.

## 2.4

Wettbewerbe

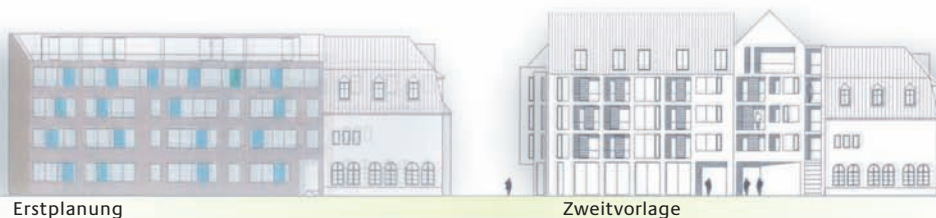
Der Beirat kann nur erfolgreich arbeiten, wenn der Rat des Gremiums von Politik und Verwaltung wirklich gewünscht wird. Daher sind eine enge Anbindung und ein guter Kontakt zum Fachausschuss anzustreben. Vertreter der im Gemeinderat vertretenen Fraktionen sollten an den Sitzungen teilnehmen. Die Arbeit des Beirats sollte auch der Öffentlichkeit vermittelt werden. Deshalb finden in einigen Fällen die Beiratssitzungen öffentlich in Anwesenheit von Pressevertretern statt, was die lokale Baukultur-Diskussion bereichert. Werden in der Kommune qualitätssichernde Verfahren/**Wettbewerbe** durchgeführt, so sollte ein Mitglied des Gestaltungsbeirats in die Jury geladen werden.

## Gute Beispiele:

### Regensburg: „Gestaltungsbeirat“

Ein vielbeachteter Beirat ist der Gestaltungsbeirat Regensburg, der seit 1998 arbeitet und auf Initiative von Architekten des örtlichen „Architekturkreises“ gegründet wurde. Das unabhängige Gremium von fünf externen Sachverständigen versteht sich als „Kontrollorgan“ für die Entwurfsphase. Es berät Architekten, Bauherren sowie die Stadt Regensburg in architektonischen und stadtgestalterischen Fragen bei öffentlichen und privaten Bauvorhaben von besonderer städtebaulicher Bedeutung. Die Geschäftsstelle ist beim Bauordnungsamt angesiedelt (Quelle: Stadt Regensburg (2008): Gestaltungsbeirat 1998-2008 Ein Erfolgsmodell. Download unter: [www.regensburg.de](http://www.regensburg.de)).

Entwicklung eines Entwurfes durch Beratung im Gestaltungsbeirat Regensburg; Quelle: Stadt Regensburg (2008)



Erstplanung

Zweitvorlage



Drittvorlage

Endfassung

### Aachen: „Architektenbeirat“

Der seit 1952 arbeitende ehrenamtliche Architektenbeirat der Stadt Aachen tagt monatlich in nichtöffentlichen Sitzungen und ist eng an den Planungsausschuss der Stadt angebunden, in dem regelmäßig über die Beratungsergebnisse berichtet wird. Das Votum hat empfehlenden Charakter, wird aber von Politik und Verwaltung in der Regel akzeptiert.

Der Beirat setzt sich aus sieben stimmberechtigten Mitgliedern (5 x Fachrichtung Architektur, 1 x Stadtplanung, 1 x Landschaftsplanung) sowie verschiedenen beratenden Mitgliedern zusammen (zuständige Beigeordnete, Vertreterinnen und Vertreter der betroffenen Fachbereiche sowie der Ratsfraktionen). Bis auf wenige Ausnahmen war er bisher immer mit „lokalen“ Architekten, Stadt- und Landschaftsplanern besetzt. Dies hat in den meisten Fällen nicht zu Konkurrenzsituationen geführt, denn auch die Mitglieder des Beirats selbst stellen ggf. ihre Bauvorhaben im Beirat vor.

### Baden-Württemberg: „Mobiler Gestaltungsbeirat der Architektenkammer“

Trotz jahrelanger Empfehlung der Architektenkammer Baden-Württemberg (AKBW) gibt es derzeit erst 14 Gestaltungsbeiräte in südwestdeutschen Kommunen. Um die Städte und Gemeinden „auf den Geschmack zu bringen“, hat die Landesvertreterversammlung als neue Kammerdienstleistung einen „mobilen“ Gestaltungsbeirat eingerichtet, der sich auf Antrag einer Kommune oder Institution mit der Beurteilung von Bauvorhaben befasst und damit vor allem kleineren Kommunen entgegenkommt. Die Kommunen können sich ihr Gremium nach ihren individuellen Vorstellungen aus dem Verzeichnis der Fachpreisrichter des AKBW zusammenstellen. Der „mobile“ Gestaltungsbeirat tagte erstmals im Juli 2012 in Weingarten. Die Erfahrung mit dem Angebot war so positiv, dass nun in Weingarten überlegt wird, einen eigenen Gestaltungsbeirat zu installieren.



Vor-Ort-Beratung des mobilen Gestaltungsbeirats in Weingarten/ Baden-Württemberg



## Gestaltungsfibeln und -ratgeber

Gestaltungsfibeln sind Sammlungen von Hinweisen zur Baugestaltung. Durch Hilfestellungen und die Darstellung qualitativ hochwertiger baukultureller Beispiele können den Bauenden Alternativen zu gängigen, oft wenig qualitätsvollen Vorstellungen nahegebracht werden. Selbständige Gestaltungsfibeln sind nicht mit rechtlichen Konsequenzen belegt, sondern bauen auf die Überzeugungskraft besserer Argumente. Möglich sind aber auch Ratgeber, die – gleichsam als bebildeter Kommentar – eine vorher beschlossene **Gestaltungssatzung** ergänzen.

### 1.6 Gestaltungssatzungen

Die Inhalte von Gestaltungsfibeln sind üblicherweise die gleichen wie die von Gestaltungssatzungen: Typisch sind Hinweise zu Dacheindeckungen, Einfriedungen, Antennen- und Empfangsanlagen, Fassadenmaterial und -farbe, Fenster- und Türöffnungen, Vordächern, Rollläden, Garagen etc. Es können aber auch die Festsetzungen eines Bebauungsplans kommentiert, besonders gelungene Beispiele oder ortstypische Bauweisen dargestellt werden.

### 1.3 Fachkonzepte und Regelwerke

Insbesondere für Infrastrukturprojekte und in der Straßenraumgestaltung bieten sich sogenannte „Regelwerke“ an, die auf Grundlage eines **Fachkonzeptes** erarbeitet worden sind und die den Rahmen für eine künftige Umgestaltung markieren.

### TIPP

Gestaltungsfibeln sind besonders zu empfehlen für kleinere Gemeinden oder begrenzte Stadtteile mit einem markanten, schützenswerten Bestand, eher homogenem Charakter und wiedererkennbaren Gestaltmerkmalen. In hochgradig differenzierten Ensembles und Quartieren lässt sich ein Gestaltungskanon meist nicht ausmachen.

Die Erarbeitung einer Gestaltungsfibel ist vor allem dort zielführend, wo es um die Darstellung von regionalen oder lokalen, baulich-gestalterischen Eigenarten geht, die in dem betroffenen Siedlungsbereich vorzufinden sind.

### Worauf sollte man besonders achten?

Besonders überzeugend wirken vorbildliche Beispiele aus der Kommune, die den Adressaten bekannt sind und allgemein positiv bewertet werden. Zu vermeiden sind Darstellungen von Negativbeispielen, durch die einzelne Bauherren „an den Pranger gestellt“ werden. Das konkrete Beispiel sollte in diesem Fall nicht identifizierbar sein. Bei der Darstellung der einzelnen Bauteile ist eine Kombination aus abstrakter Skizze, die das Prinzip verdeutlicht, und einem Foto von einem konkreten Beispiel besonders anschaulich. Die Ausarbeitungen sollten für Laien verständlich aufgebaut sein.

### 3.3/3.6 Anreize für gute Planung und gutes Bauen/Auszeichnungen und Preise

Die Überzeugungskraft einer Gestaltungsfibel kann durch **Förder- und Anreizsysteme**, durch Veröffentlichungen (z. B. eine Serie in der Lokalpresse) und durch **Preise und Auszeichnungen** unterstützt werden.

### 2.3 Baukulturförderung bei Vergabe kommunaler Grundstücke

In einigen Kommunen wird bei der **Vergabe städtischer Grundstücke** das Gestaltungshandbuch in Form eines Anhangs dem Notarvertrag beigelegt.

### Gute Beispiele:

#### Regensburg: „Gestaltungshandbuch Altstadt“

Für Bauherren und Geschäftsinhaber hat die Stadt Regensburg einen Leitfaden zur Gestaltungssatzung und anderen Regelwerken für die bauliche Weiterentwicklung der Altstadt herausgegeben. Die Broschüre ist gut bebildert, zeigt positive und negative Beispiele und wird durch einen Anhang ergänzt, der eine Übersicht über Satzungen und Richtlinien sowie Kontaktadressen





enthält. Die behandelten Themenfelder sind: Bauen und Sanieren, Werben und Präsentieren, Freisitze auf öffentlichem Grund, Grün in der Altstadt sowie Licht in der Stadt.

Titelblatt und Beispielseiten „Gestaltungshandbuch Altstadt“, Regensburg

**Eifel/NRW: „Planen, Bauen, Gestalten – Baukultur und Dorfgestaltung“**

Erhalt und Weiterentwicklung des baukulturellen Erbes der nordrhein-westfälischen Eifel sind die elementaren Bestandteile und Hauptanliegen des, seit 2007 durch die EU geförderten, LEADER-Projektes „Planen, Bauen, Gestalten – Baukultur und Dorfgestaltung“. Siedlungs- und Bautypologien der Region wurden ebenso herausgearbeitet wie z. B. die spezifische Materialwahl oder die typische Farb- und Formensprache. Der Internetauftritt zeigt und erläutert vorbildliche, prägnante und regional angepasste Baubeispiele und Siedlungs- und Landschaftstypologien. Ziele des Projektes sind

- die Sensibilisierung für dorfgerechte Lösungen zum Erhalt der unverwechselbaren Ortsbilder,
- die Formulierung baukultureller Qualitätskriterien und Alleinstellungsmerkmale und
- die Stärkung angepasster Siedlungsstrukturen an klimatische und ökologische Bedingungen unter Berücksichtigung aller Aspekte einer nachhaltigen Siedlungs- und Landschaftsentwicklung (Quelle: www.baukultur-eifel.de).



Bildschirmfotos der Internetseite „baukultur-eifel.de“



Erlangen, Beispielseiten der Werbeanlagenbroschüre

Burbach „Dorflesung“, Gegenüberstellung traditioneller und beispielhafter moderner Dachgauben

### Internet-Gestaltungsratgeber „www.hufeisensiedlung.info“

Die Webseite [www.hufeisensiedlung.info](http://www.hufeisensiedlung.info) des Berliner Landesdenkmalamtes und des gemeinnützigen Vereins „Freunde und Förderer der Hufeisensiedlung Berlin-Britz e. V.“ enthält vielfältige Informationen zur Geschichte und Ausgestaltung der denkmalgeschützten Siedlung der 1920er Jahre, die zum UNESCO-Welterbe gehört. Durch die nutzerfreundliche Programmierung ist es möglich, sich ein genaues Bild von der Siedlung zu machen, wie sie zur Bauzeit konzipiert und entwickelt wurde. Es werden u. a. Lösungen vorgestellt, wie die privatisierten Häuser und Wohnungen denkmalverträglich energetisch modernisiert und instandgesetzt werden können.

### Erlangen: „Werbeanlagen in Erlangen - Leitfaden für Gewerbetreibende“

Die Broschüre ist als Ergänzung zur Werbeanlagensatzung der Stadt Erlangen aus dem Jahr 2009 entstanden und hilft Werbefirmen, Unternehmen und Bürgern bei Planung und Genehmigung von Werbeanlagen. Anhand von anschaulichen Beispielen aus verschiedenen Gewerbegebieten und in leicht verständlicher Sprache wird gezeigt, wie Werbung effizient und gestalterisch anspruchsvoll errichtet werden kann. Bilder und erläuternde Texte helfen dabei, Werbeanlagen satzungskonform zu planen und auf diese Weise eine schnelle Genehmigung erreichen zu können. Detailliert wird u. a. auf die Fassade des Gebäudes, den Ort der Anbringung der Werbeanlage und den Werbeschriftzug selbst und seine Ausführung eingegangen.

### Burbach: „Dorflesung - Gestaltungsfibel für historische und neue Bauten in der Gemeinde Burbach“

Die LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen im Landschaftsverband Westfalen Lippe (LWL) hat im Auftrag der Gemeinde Burbach die dort prägenden Siedlungsstrukturen sowie die typischen Gestaltungsmerkmale der Höfe bzw. Gebäude in einer „Fibel“ zusammengetragen. Traditionelle und neue Bauweisen werden hier beispielhaft gegenübergestellt und so Möglichkeiten dokumentiert, wie auch mit modernen Gestaltungselementen eine wiedererkennbare, ortstypische Bauweise erhalten bleiben kann. Die Gestaltungsfibel soll die Kommune, örtliche Architekten und Planer sowie Bauherren beim Entwurf oder Umbau unterstützen. In unterschiedlichen Themengruppen wie „Dachlandschaften“ oder „Freiräume“ werden anhand von Bildern und erläuternden Texten neue und historische Beispiele vorgestellt, die das typische Erscheinungsbild der Gemeinde Burbach prägen.



## Bauberatung

Eine frühzeitige Bau- und Gestaltungsberatung privater Bauherren durch die Verwaltung ist wesentlich für die Realisierung gestalterisch hochwertiger Bauten. Ein gut funktionierendes Beratungs- und Informationsangebot sollte daher für private Bauwillige, für Investoren sowie für beauftragte Architekten, Stadtplaner, Landschaftsplaner und Bauingenieure zur Verfügung stehen.

Wird die Bauberatung von der Verwaltung selbst angeboten, so sollte dies durch die Stadtplanungs- bzw. Bauämter geschehen, die ihrerseits für intern abgestimmte Aussagen sorgen („mit einer Stimme sprechen“). Besonders wirksam ist die Bauberatung dann, wenn das Angebot über rein formale und rechtliche Themen hinausgeht und auch gestalterische Fragen thematisiert.

Alternativ zum kommunalen Angebot können auch freiberufliche Architekten und Planer beauftragt werden (vgl. Beispiele in Kap. 1.8 und 3.3). Da deren Abrechnung meist nach Aufwand erfolgt, kann dies – solange die Anzahl der Anfragen gering ist – für die Kommune preiswerter sein als eigene Mitarbeiter und Sprechzeiten bereitzuhalten. Gleichzeitig ist aber die Qualitätssicherung komplizierter und die Verfügbarkeit der Informations- und Beratungsangebote für die Ratsuchenden schwerer durchschaubar. Gibt es verschiedene Anbieter, so können sich die Beratungsansätze widersprechen. Die Rolle der Verwaltung liegt dann vor allem im operativen Bereich, etwa der Beraterschulung, der Vernetzung der Beratungsstellen und der Abstimmung der Beratungsinhalte.

### Worauf sollte man besonders achten?

Sowohl fachlich als auch rhetorisch kompetentes Personal ist eine wichtige Voraussetzung für den Erfolg. Da die Inhalte der Bauberatung nicht vom subjektiven „Geschmack“ der Berater abhängig sein dürfen, sollte das Beratungsteam oder ein städtischer Baukulturbeauftragter Kriterien zur Qualitätssicherung aufstellen oder eine Beratungsstrategie bzw. einen Leitfaden erarbeiten.

Der Besuch einer Bauberatung wird in der Regel freiwillig sein. Daher müssen die Angebote möglichst attraktiv sein und es sollten andere Bedingungen oder Vorteile damit verbunden sein. So kann eine Beratung Voraussetzung bei der **Vergabe von kommunalen Baugrundstücken** sein oder Basis für eine schnellere Erteilung der **Baugenehmigung**.

Kommt zur organisatorischen Vernetzung der Verwaltungsdienststellen auch eine Verständigung über baukulturelle Inhalte hinzu, ist dies ein großer Vorteil.

Durch eine **Ämterkooperation** kann eine verwaltungsinterne Arbeitsgruppe entstehen, die weitergehende Beratungsmöglichkeiten anbietet, z. B. Fortbildungen für Bauherrngruppen, Nachbarschaften oder private Eigentümer in Stadtumbaugebieten.

Konkurrenzsituationen zwischen den von den Bauherren beauftragten Architekten und den Bauberatern der Kommune oder dem Gestaltungsbeirat sollten vermieden werden. Die Aufgabe der kommunalen Bauberatung besteht vielmehr darin, auf bestimmte Sachverhalte hinzuweisen und die Ideen der Entwurfsverfasser im baukulturellen Sinne zu stärken.

Die Ergebnisse der Bauberatung können in einem Gestaltungsbericht zusammengefasst werden, der ähnlich einer Best-Practice-Sammlung Hinweise zu nachahmenswerten Beispielen gibt und so den Investoren und Bauherren, aber auch den Beratern selbst einen Orientierungsrahmen und eine Diskussionsgrundlage für die Zukunft gibt.

### TIPP

Basiert die Bauberatung auf einer kommunalen Gesamtstrategie zur Baukultur, z. B. einem **Leitbild** (vgl. Nr. 1.1), so wird es für Berater sowie diejenigen, die beraten werden, viel einfacher sein, sich im Rahmen vorliegender baukultureller Ziele der Kommune zu verständigen und für das konkrete Problem qualitätsvolle Lösungsansätze zu finden.

## 2.3/3.3

Baukulturförderung bei Vergabe kommunaler Grundstücke/Anreize für gute Planung und gutes Bauen

## 1.9

Ämterkooperation

### TIPP

Fingerspitzengefühl sowie Objektivität und Offenheit für die Ideen jedes einzelnen Entwurfsverfassers sind bei Bauberatern bzw. Beiratsmitgliedern besonders gefragt. „Besserwisserei“ ist bei einer Bauberatung und auch bei der Arbeit eines **Gestaltungsbeirats** (vgl. Nr. 2.5) fehl am Platze.

## Gute Beispiele:

### Braunschweig: „Servicestelle Bauberatung“

Die „Beratungsstelle Planen – Bauen – Umwelt“ bietet den Braunschweiger Bürgerinnen und Bürgern eine zentrale Anlaufstelle, in der sie ohne Terminvereinbarung ein breit gefächertes Dienstleistungsspektrum in Anspruch nehmen können. Mithilfe einer unbürokratischen Beratung können z. B. Rahmenbedingungen geklärt werden, bevor ein Bauantrag gestellt wird, oder es können Fragen zum geltenden Planungs- und Baurecht beantwortet werden. Neben baurechtlichen Fragen werden – im Rahmen der Gestaltungsberatung – auch die Entwürfe der vorgelegten Projekte mit den Verfassern diskutiert.



Titelblatt der Lüneburger  
Beratungsbroschüre  
„Denkmalschutz und -schutz“

### Landkreis Lüneburg: Beratungsbroschüre „Denkmalschutz und -schutz“

Mit einer Broschüre reagiert der Landkreis Lüneburg auf die beklagenswerte Entwicklung, dass in den letzten Jahren kulturhistorisch wertvolle Bausubstanz verfallen ist und abgebrochen wurde. Die Gründe dafür liegen u. a. im demografischen Wandel, der Aufgabe traditionell genutzter Bauernhöfe, einer zurückgehenden Investitionskraft durch steigende Energiepreise, der Landflucht sowie den rückläufigen Zuwendungsmitteln des Landes.

Die Broschüre dient der Beratung von potenziellen Bauherren. Sie führt Bürgerinnen und Bürger sachkundig an das Thema Denkmalschutz heran und weckt Verständnis für die Anforderungen eines schonenden Umgangs mit historischer Bausubstanz. Gleichzeitig erhöht sie die Wertschätzung der geschützten Gebäude, fasst die wesentlichen Arbeitsinhalte der Denkmalschutz zusammen, nennt gute Sanierungsbeispiele, gibt Tipps zu Fördermöglichkeiten und Steuerabschreibungen und führt Ansprechpartner auf.

### Arnsberg: „Bau- und Gestaltungsberatung“

Unter dem Slogan „Gut beraten. Gut gebaut.“ steht in Arnsberg allen am Bau Beteiligten ein fachkundiges und kostenfreies Beratungsangebot zur Verfügung. Ziel der Serviceleistung ist es, im Rahmen eines „konstruktiven Dialogs“ möglichst frühzeitig miteinander ins Gespräch zu kommen und gemeinsam eine qualitätsvolle und passende Lösung für das jeweilige Vorhaben zu finden. Neben der Umsetzung baukultureller Ziele hilft das Beratungsangebot dabei, Absprachen für eine reibungslose Umsetzung des Vorhabens zu treffen.



Arnsberg, Logo der Bau- und  
Gestaltungsberatung

Die Bau- und Gestaltungsberatung ist Teil des im Rahmen des Programms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ (ExWoSt) geförderten „Arnsberger Modell Baukultur“ ([www.baukultur-arnsberg.de](http://www.baukultur-arnsberg.de)).

### Schwäbisch Gmünd: „Stadtbildarchitektin“

Die Qualitätssicherung bei allen Baumaßnahmen im Bereich der unter Ensembleschutz stehenden Altstadt von Schwäbisch Gmünd wird durch eine festangestellte Stadtbildarchitektin gewährleistet. Diese bietet ein kostenloses Beratungsgespräch an, in dem zukünftigen Bauherren alle Informationen bekommen, die für eine Genehmigung relevant sind.

Im Gespräch wird der spezifische Bauwunsch diskutiert und gemeinsam nach einer geeigneten Lösung gesucht. Bei Kulturdenkmälern werden die gestalterischen Anforderungen kommuniziert, um eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung von vorn herein so unproblematisch wie möglich zu gestalten. Die Beratungen tragen dazu bei, an die gestalterische Verantwortung der Bauherren zu appellieren und deren Verständnis für Baukultur zu fördern. Meist gelingt es dadurch, dass die Gestaltungswünsche der Denkmalschutzbehörde und der Stadt von den Bauherren akzeptiert und umgesetzt werden, ohne dass diese gesetzlich dazu verpflichtet wären.



## Behandlung privater Bauvorhaben in der politischen Beratung

Zu Beginn eines Bauvorhabens werden vielfach im Vorfeld Bauvoranfragen gestellt, um Auskunft über Bebaubarkeit eines Grundstücks nach § 34 oder § 35 BauGB oder die Übereinstimmung mit dem vorhandenen Planungsrecht auszuloten.

Gerade zu einem solch frühen Zeitpunkt können die Qualitäten von Bauprojekten meist noch positiv beeinflusst werden. Gelingt dies der Verwaltung nicht in der **Bauberatung** oder gibt es innerhalb der Verwaltung keine einhellige Meinung zu einem Vorhaben, sollten solche Bauvorhaben frühzeitig im zuständigen Fachausschuss (z. B. im Planungsausschuss) vorgestellt werden. Ziel ist es, zu einer verlässlichen Entscheidung zu kommen und – besonders in strittigen Fällen – zu einem Einvernehmen zwischen den beteiligten Verwaltungsdienststellen und dem Ausschuss zum weiteren Vorgehen. Alle beteiligten Fachämter sollten vorschlagen können, welche Projekte behandelt werden. Die Politik muss umfassend und transparent über Projekte informiert werden, um selbst Vorschläge für die Beratung machen zu können.

Die frühzeitige Vorstellung der Planungen in den Fachausschüssen trägt zu einem Interessensausgleich zwischen Fachmeinung und politischen Entscheidungen bei und gibt Gelegenheit, Positionen und Prämissen zu erörtern. Voraussetzung dafür ist ein entsprechendes Selbstverständnis der jeweiligen Ausschüsse. Durch eine regelmäßige Diskussion von Bauvorhaben im politischen Raum entwickelt sich eine konstruktive Planungskultur und im günstigsten Fall ein „positives Klima für Baukultur“.

### Worauf sollte man besonders achten?

Die Behandlung (privater) Bauvorhaben sollte auf jeden Fall im nicht öffentlichen Teil des Fachausschusses stattfinden. Idealerweise stellt die Verwaltung, unter einem festen Tagesordnungspunkt, die anstehenden Bauvorhaben/-voranfragen anhand von Plänen und Modellen vor. Häufig stehen ganz konkrete Fragen im Fokus, z. B.: Wird eine Reduktion der Stellplatzzahlen aufgrund der Bedeutung des Bauvorhabens mitgetragen? Ist die Politik mit einem positiven Vorentscheid einverstanden? Trägt sie die Ablehnung einer Bauvoranfrage mit? Ist eine Befreiung von einzelnen Festsetzungen eines Bebauungsplans in Ordnung?

Verwaltung und Politik geben anschließend ihre Meinung ab, wobei frei und offen zwischen allen Anwesenden – auch zwischen den verschiedenen Verwaltungsfachbereichen – diskutiert wird. Vom Ausschuss wird eine Empfehlung über das weitere Vorgehen gegeben oder in Einzelfällen auch (per Abstimmung) entschieden. Gerade bei gestalterischen Fragen wird ein Projekt häufig an den **Gestaltungsbeirat** verwiesen.

Bei „kritischen“ bzw. besonders umstrittenen Projekten wird das Vorhaben zu einem späteren Zeitpunkt wieder im Ausschuss vorgestellt und diskutiert.

Beispielhaft läuft das Verfahren in etwa so ab:

- Vorstellung im Ausschuss: Bauvoranfrage für Wohnungsbau auf ehemaligem städtischen Grundstück.
- Geplantes Projekt: Neubau eines Mehrfamilienhauses inklusive Tiefgarage in massiver Bauweise und mit wenig Freiflächen. Der Erhalt eines Baumes sowie eines denkmalgeschützten Gebäudes muss berücksichtigt werden.

2.7

Bauberatung

TIPP

Wenn die beteiligten Fachämter (Bauordnung, Planungsamt, Denkmalpflege), die Politik und auch die Verwaltungsspitze vertrauensvoll zusammenarbeiten und sich eine gemeinsame Meinung zu wichtigen Bauvorhaben bilden, haben potenzielle Investoren und Bauwillige weniger Chancen, die Kommune „auseinander zu dividieren“.

2.5

Gestaltungsbeirat



- Probleme: Hohe Dichte, wenig anspruchsvolle Architektur, problematische Grundrisse.
- Nebenproblem: Das städtische Grundstück wurde zum höchstmöglichen Preis verkauft, jedoch ohne Auflagen bezüglich der Qualität der zu errichtenden Gebäude.
- Einschätzung des Ausschusses: Bei diesem Bauvorhaben kommt die Architektur eindeutig zu kurz und es dient nur der späteren Gewinnmaximierung.
- Zurückstellung: Der Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung, den Bauantrag zurückzustellen und im Liegenschaftsausschuss nochmals behandeln zu lassen, wegen möglicher Auflagen im Kaufvertrag. Desweiteren sollte das Projekt im Gestaltungsbeirat vorgestellt werden. Der Gestaltungsbeirat berät Investor und Architekt und weist auf Mängel im Entwurf hin.
- Erneuter Verkaufsbeschluss bzw. Verlängerung der Kaufoption im Liegenschaftsausschuss: Entscheidung, dass zwar keine nachträglichen Auflagen in den Vertrag aufgenommen werden, dass aber ein Bebauungsplan aufgestellt wird, wenn die Dichte bleibt wie sie ist und bestimmte Qualitätsmerkmale nicht berücksichtigt werden.
- Ergebnis: Überarbeitung des Projektes, Baugenehmigung nach § 34 BauGB und Realisierung des verbesserten Bauvorhabens.

# 3

## miteinander\_R E D E N

- 60 Bürgerbeteiligung und öffentliche Vermittlung [3.1](#) >
- 63 Entwerfen und Planen öffentlich machen [3.2](#) >
- 66 Anreize für gute Planung und gutes Bauen [3.3](#) >
- 69 Interkommunaler Erfahrungsaustausch [3.4](#) >
- 71 Fortbildungen für Politik und Verwaltung [3.5](#) >
- 73 Auszeichnungen und Preise [3.6](#) >
- 75 Veröffentlichung „guter“ Bauten und Projekte [3.7](#) >
- 77 Stadtmarketing und Kampagnen zur Baukultur [3.8](#) >
- 79 Stadtführungen und -touren [3.9](#) >
- 81 Orte der Baukultur [3.10](#) >

## TIPP

Einige Städte haben gute Erfahrungen mit dem Einsatz von Menschen aller Alters- und Bildungsschichten als „Themen-Scouts“ gemacht, die von Fachleuten geschult werden und anschließend selbstständig

**Führungen** (vgl. Nr. 3.9) und Veranstaltungen für verschiedene Zielgruppen durchführen, bei denen sie besser als manche Experten „den richtigen Ton treffen“. Solche „Experten“ agieren gleichzeitig als Multiplikatoren in ihrem persönlichen Umfeld (Schule, Verein, Stadtviertel etc.).

## Bürgerbeteiligung und öffentliche Vermittlung

Baukultur auf kommunaler Ebene wird durch Beteiligungsverfahren qualifiziert. Dabei gilt es einerseits, sämtliche Akteure aus Verwaltung, Verbänden und Behörden einzubinden. Aber insbesondere auch den Bürgerinnen und Bürgern muss Gelegenheit gegeben werden, ihre Ideen einzubringen und dabei Verantwortung für ihr direktes Lebensumfeld, für ihre Heimat und für den Umgang mit dem baukulturellen Erbe übernehmen zu können. Gerade sie können mit ihrer detaillierten Ortskenntnis, ihrer Kreativität oder ihren individuellen Interessen an der zukunftsfähigen Gestaltung und Entwicklung von Städten und Regionen gewinnbringend mitwirken. Dies gilt gleichermaßen für Neubau- und Stadtumbauprojekte sowie den Ausbau von Infrastruktur für Verkehr und Energie. Die Beteiligung der Öffentlichkeit bietet insbesondere die Möglichkeit,

- die Bürgerschaft als „Experten des Alltags“ (vgl. Tipp) für ihr Lebensumfeld in den Prozess einzubinden,
- ein Bewusstsein bei den Planungsbeteiligten für das jeweilige Anliegen zu entwickeln,
- Offenheit und einen ständigen Informationsaustausch unter den Beteiligten zu gewährleisten,
- eine breite Akzeptanz für Ziele und Maßnahmen des jeweiligen Projektes zu erhalten sowie
- Qualitätsstandards zu vermitteln.

Es gibt eine Vielzahl erprobter und bewährter Verfahren für die Mitwirkung der Öffentlichkeit an Ideenfindung, Konzepterstellung, Alternativen-Formulierung oder an Entscheidungen über die räumliche Entwicklung. Es werden – vor dem Hintergrund der notwendigen Ausweitung partizipativer Ansätze – aber auch neuartige und experimentelle, bürgerschaftlich getragene Planungs- und Beteiligungsprozesse erprobt. Dies gilt gleichermaßen für Einzelprojekte und konkrete Standorte wie für prozessbezogene Verfahren, z. B. bei strategischen **Stadtentwicklungsdiskussionen**.

## 1.2

### Integrierte Stadtentwicklungsplanung

## TIPP

Wesentlich für das Gelingen erfolgreicher Bürgerbeteiligung und -mitwirkung ist zum einen die Bereitschaft der Politik, „Macht“ abzugeben, zum anderen die Förderung der Bereitschaft der Bürger, „Verantwortung“ zu übernehmen. Im Gegenzug sollte die Verwaltung die beteiligten Akteure nicht als „Störfaktor“ sehen, sondern als gewinnbringender Partner.

### Worauf sollte man besonders achten?

Für den Erfolg eines Beteiligungsprozesses ist es wichtig, dass sich alle beteiligten Akteure über gemeinsame Ziele der Beteiligung verständigen und die Ergebnisse des Partizipationsverfahrens Eingang in die konkrete Planung vor Ort finden. Daher gilt es zu Beginn allen Beteiligten zu vermitteln, was Gegenstand der Beteiligung ist, wer beteiligt wird und in welcher Form die Ergebnisse in das weitere Verfahren einfließen. Dies erfordert eine qualifizierte Vorbereitung und Durchführung, den Einsatz methodisch fundierter Instrumente sowie einen professionellen und vor allem transparenten Ablauf des jeweiligen Verfahrens. Hilfreich ist, wenn die Beteiligung im Kontext einer kommunalen Gesamtstrategie eingeübt und jeweils verfeinert wird. Für die Durchführung qualifizierter Beteiligungsverfahren sind entsprechende Mittel bereit zu stellen.

## Gute Beispiele:

### „Vor Ort Ideenwerkstatt“

Die Kernidee der in Österreich entwickelten „Vor Ort Ideenwerkstatt“ ist, dass von der Behandlung des öffentlichen Raumes bis zu historischen Objekten der Auftraggeber und sein Umfeld in den Planungsprozess eingebunden werden. Bei öffentlichen Aufträgen etwa können das alle Einwohner einer Gemeinde sein, bei privaten Aufträgen die Mitarbeiter einer Organisation oder eines Unternehmens. Das Besondere an diesem Verfahren ist z. B., dass das Planungsbüro direkt beim Auftraggeber für absehbare Zeit (in der Regel drei Tage) ein temporäres Büro installiert. In unterschiedlich großen Veranstaltungen, die teilweise Ereignischarakter haben und/oder an besonderen Orten stattfinden, wird das lokale Wissen der Planungsbetroffenen gesammelt (von „Open Space“ Methode bis zu direktem Dialog) und mit dem Fachwissen der Architektinnen und Architekten kombiniert. Je nach Aufgabenstellung werden daraus mehrere unterschiedliche Szenarien herausgefiltert. In einem offenen Diskussionsprozess einigt man sich auf ein Szenario, das in der Folge zu einem Umsetzungskonzept ausgearbeitet wird (Quelle: [www.nonconform.at](http://www.nonconform.at)).

### Gemeinde Weyarn: „Zwei-Säulen-Entscheidungsprinzip“

Politik, Verwaltung und Bürger arbeiten in der Gemeinde Weyarn auf allen kommunalen Handlungsfeldern zusammen. Auf diese Weise ist über die Jahre ein strukturiertes Modell für Bürger-Mitwirkung gewachsen – das „Zwei-Säulen-Entscheidungsprinzip“. Die zentralen Elemente sind in der nebenstehenden Abbildung dargestellt. Der Weyarner Weg zur Bürgergesellschaft war zu Beginn nicht bewusst auf konkrete Ziele ausgerichtet. Es war ein „Experiment mit offenem Ausgang“, Ziele wurden nach einer umfangreichen Bestandsaufnahme und einer intensiven Leitbilddiskussion deutlich. Unter anderem am Leitbild „Wir planen die Zukunft mit dem Bürger“ orientiert sich nun das politische Handeln (Quelle: [www.weyarn.de](http://www.weyarn.de)).

### Bamberg: „Gesamtstädtisches städtebauliches Entwicklungskonzept“

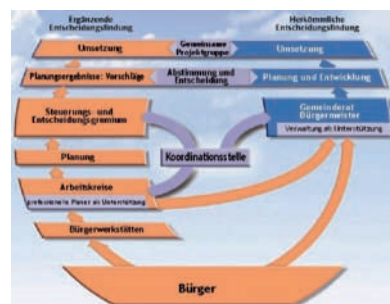
In den Jahren 2009 und 2010 wurde für Bamberg in einem aufwändigen Beteiligungsprozess ein „Gesamtstädtisches städtebauliches Entwicklungskonzept“ unter Beteiligung vieler Akteure (z. B. Bürgerinnen und Bürger, wichtige Fachbehörden, Vereine, Schlüsselpersonen sowie alle Fraktionen des Stadtrates) erarbeitet. In erster Linie ging es darum, die vielfältigen städtebaulichen Projekte und Planungen in Bamberg miteinander zu verknüpfen und Perspektiven für die nächsten Jahre aufzuzeigen. In Bamberg wurden in den vergangenen Jahren bereits wichtige Projekte für die städtebauliche Entwicklung in Angriff genommen, z. B. die Initiative zur Stärkung der Innenstadt, die Wiedernutzung einer großen Brache oder die Entwicklung neuer Freiraumverbindungen im Zuge der Landesgartenschau 2012, die aufgegriffen und in einen größeren Zusammenhang gestellt wurde. Es galt, den zukünftigen Herausforderungen wie dem demografischen und wirtschaftlichen Wandel frühzeitig Rechnung zu tragen (Quelle: [www.stadt.bamberg.de](http://www.stadt.bamberg.de)).

### Sundern: „Charrette-Bürger planen ihre Stadt“

„Charrette“ ist eine Planungsmethode zur Stadt- und Regionalentwicklung, die seit den 1990er Jahren praktiziert wird. Sie basiert auf der Arbeit einer interdisziplinären Fachplanergruppe. Hervorzuheben ist die Bündelung verschiedener Arbeitsmethoden und die permanente Rückkopplung der Ergebnisse mit Entscheidern und Öffentlichkeit. Dies führt in sehr kurzer Zeit zu einem konsensfähigen Produkt. Arbeitsschritte sind u. a. Vor-Ort-Termine,



Szenen einer „Vor Ort Ideenwerkstatt“



Das „Zwei-Säulen-Entscheidungsprinzip“ Weyarn



Durchführung der Charrette in Sundern

Arbeitsgruppensitzungen, themenbezogene Gesprächsrunden sowie der Besuch und die temporäre Mitarbeit von interessierten Bürgern.

Die Grundlage für die städtebauliche Entwicklung der Kernstadt von Sundern (NRW) wurde mit dem Entwurf für einen Masterplan gelegt, der in einer breit angelegten Charrette im Sommer 2007 erarbeitet worden ist. Dieser Plan ist ein Rahmen für Stadtumbaumaßnahmen für die nächsten 10 bis 15 Jahre, welcher kein Dogma, sondern eine Richtung mit konkreten Vorhaben absteckt. Das gewählte Verfahren erbrachte in der kurzen Zeit von drei Monaten ein realistisches und zugleich zukunftsorientiertes Ergebnis, das vielfältige Möglichkeiten der Umsetzung eröffnet (Quelle: [www.dr-kegler.de/charrette\\_sundern.html](http://www.dr-kegler.de/charrette_sundern.html)).

#### Weiden: „Runder Tisch Einkaufszentrum“

Im Jahr 2011 wurde im „Runden Tisch Einkaufszentrum (EKZ)“ ein Empfehlungskatalog an den Weidener Stadtrat erarbeitet, der die Ziele und Aufgaben des Projektes, Verträglichkeit bzgl. des bestehenden Einzelhandels sowie die Einbettung in Architektur und Städtebau in der Weidener Innenstadt beinhaltet. Alle Empfehlungen zu den anfangs teilweise sehr umstrittenen Themen konnten in nur drei Sitzungen und sechs begleitenden Arbeitsgruppensitzungen bearbeitet und dann im Konsens verabschiedet werden. Am „Runden Tisch EKZ“ haben unter der Leitung von zwei Moderatorinnen diverse gesellschaftliche Gruppierungen (Handelsverband, IHK, Bürgerinitiative, Stadtmarketing, Architekten, Ingenieure, Agenda 21) sowie die Investoren und die Eigentümer teilgenommen. Die Empfehlungen fließen als Eckpunkte der Planung in die Auslobung eines Wettbewerbs und in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein.

Bürgerinformation und  
-workshop



Sitzung des „Runden Tisches“  
in Weiden/Oberpfalz





## Entwerfen und Planen öffentlich machen

Viele Neubaugebiete werden innerhalb kurzer Zeit vermarktet und dann von einzelnen Bauherren oder von Bauträgern bebaut. Die überwiegend individualistische Erwartungshaltung der Bauherren macht es Kommunen schwer, ihrem Auftrag, für eine hochwertige Gestaltung und ein harmonisches Siedlungsbild zu sorgen, nachzukommen. Potenzielle Bauherren müssen deshalb für gestalterische und architektonische Fragen sensibilisiert werden, indem man ihnen frühzeitig – noch bevor Bauanträge gestellt werden – vielfältige und gute Lösungen präsentiert, die sich in den städtebaulichen Kontext einpassen. Dazu bestehen Informations- und Kommunikationsmöglichkeiten auf traditionellem Wege und mit Unterstützung der digitalen Medien.

Öffentliche Planungsverfahren, Workshops und Veranstaltungen (z. B. Entwurfswerkstätten, Architektenmessen oder Bürgerworkshops) stellen gute Möglichkeiten dar, um die gewünschte architektonische Qualität für ein Siedlungsgebiet zu vermitteln. Dabei erhalten Architekturbüros, Bauträger und Investoren die Gelegenheit, sich künftigen Baufamilien zu präsentieren, und potenzielle Bauherren lernen baukulturell anspruchsvolle Architekturbeispiele kennen.

Im Vorfeld einer **Bebauungsplanerstellung** kann auch mithilfe einer öffentlichen Planungswerkstatt eine Diskussion darüber angeregt werden, welche Art von Bebauung für einen neuen Stadtteil angestrebt wird. Für eine solche Planungs- oder Entwurfswerkstatt werden mehrere Planungs- und Architekturbüros eingeladen, um an einem öffentlichen Ort (z. B. in einer Turnhalle) ein bis zwei Tage lang parallel an einer konkreten Aufgabe zu arbeiten und dabei der interessierten Öffentlichkeit für Fragen und Diskussionen zur Verfügung zu stehen. Insbesondere wenn für eine städtebaulich wichtige Situation erste Ideen gesucht werden und die **Bevölkerung** „mitgenommen“ werden soll, eignet sich die Durchführung einer solchen Werkstatt. In begleitenden Gesprächsrunden oder Foren können wichtige Interessensgruppen sowie sonstige Akteure und Initiativen eingebunden werden.

1.5

Bebauungspläne

3.1

Bürgerbeteiligung  
und öffentliche Vermittlung

Eine Architektenmesse wird in der Regel von der Kommune oder dem Entwicklungsträger initiiert und durchgeführt. Dabei geht es weniger um konkrete Entwürfe für ein Grundstück als vielmehr um Bebauungs- und Gestaltungsprinzipien. Vorgeschaltet wird ein Bewerbungsverfahren. Eine Jury wählt aus den eingereichten Arbeiten jene aus, die im Rahmen der Architektenmesse präsentiert werden sollen. Es besteht auch die Möglichkeit, dass Bauträger mit Architekten zusammenarbeiten. Die ausgewählten Präsentationsunterlagen der Architekten und Investoren werden dann der interessierten Öffentlichkeit und potenziellen Bauherren in einer Ausstellung – der eigentlichen „Messe“ – vorgestellt. Die Veranstaltung kann an einem oder mehreren Tagen oder auch an einem Wochenende stattfinden.

### Worauf sollte man besonders achten?

Die Beurteilungskriterien, nach denen die Entwürfe bewertet werden, müssen verdeutlicht werden. Es sollte dabei um Architektur und Gestaltung, aber auch um funktionale, energetische und wirtschaftliche Grundsätze gehen.

Bei der Auswahl der Entwürfe sollte neben einer hochwertigen Architektur auch die angemessene und qualitätsvolle Gestaltung des Umfeldes eine Rolle spielen. Erschließung, Grünräume, zukünftige Grundstückszuschnitte, Nebenanlagen wie Einfriedungen und Mülltonnen sollten mit der Gebäude-

## 2.6

Gestaltungsfibeln  
und -ratgeber

gestaltung abgestimmt werden, denn sie prägen das Erscheinungsbild häufig mehr als das eigentliche Gebäude.

Unabhängig vom jeweiligen Veranstaltungsformat sollten das Anliegen und die Ergebnisse öffentlich gemacht werden und somit Teil der kommunalen Bemühungen sein, die Baukultur-Debatte in der Kommune zu intensivieren. Eine Veröffentlichung der Ergebnisse bzw. der vorgestellten Arbeiten in einer Broschüre oder einem **Gestaltungsratgeber** erhöht die Wirkung der jeweiligen Veranstaltung.

**Gute Beispiele:****Aachen: „Städtebauliche Entwicklung Grauenhofer Weg“**

Die Stadt Aachen lobte in 1999 einen städtebaulichen Wettbewerb für das Areal „Grauenhofer Weg“ aus. Aus dem siegreichen Entwurf wurden ein Rahmenplan und ein Bebauungsplan erarbeitet und die notwendigen Erschließungsflächen und die Infrastruktur erstellt. Gemäß Vermarktungskonzept sollten die Baufelder für Reihenhäuser und Geschossbauten an Bauträger veräußert werden, während die Grundstücke der Einzel- und Doppelhäuser direkt an private Bauherren verkauft und die Käufer zur Einhaltung eines erhöhten Energiestandards (20% besser als gültige EnEV) sowie weiterer Qualitätskriterien verpflichtet werden sollten. Im Vorfeld der Vermarktung fand im Jahr 2006 eine Architektenmesse mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren für Architekten und Bauträger statt, um sicherzustellen, dass nur gestalterisch ansprechende Lösungen bei der Messe vorgestellt würden. Die ausgewählten Büros erarbeiteten Konzepte für eine Bebauung der Grundstücke, die den Vorgaben des Bebauungsplans entsprachen. Aus den eingereichten Entwürfen wählte eine Jury einige Arbeiten aus, die anschließend auf der Architektenmesse ausgestellt wurden. Die Entwürfe fanden große Resonanz. In einer farbigen Broschüre wurden verschiedene Beispiele präsentiert. Die Nachfrage nach den Grundstücken ist groß und die inzwischen realisierten Bauvorhaben zeigen, dass ein Neubaugebiet entsteht, welches gehobene Baukultur-Ansprüche erfüllt.

**Weimar: „neues bauen am horn“**

Initiiert von der Bauhaus-Universität Weimar, in Kooperation mit der Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) Thüringen und der Stadt Weimar, wurde auf dem Gelände einer ehemaligen Kaserne ein neues Stadtquartier geplant und errichtet. Das ca. 10 ha große Gebiet wurde in einem offenen Planungsprozess entwickelt. Ausgehend von einem kooperativen Gutachterverfahren zu Beginn der Planung begleiteten Workshops, Wettbewerbe und Bürgerbeteiligungen den Realisierungsprozess. Eine intensive Beratung durch einen

Öffentliche Präsentation,  
Ausstellung und fertiggestellte  
Wohnhäuser des Projektes „neues  
bauen am horn“ in Weimar



begleitenden Baubeirat war die Voraussetzung für die Realisierung von insgesamt über 80 individuellen Bauvorhaben von zahlreichen unterschiedlichen Architekten (Quelle: [www.werkstatt-stadt.de](http://www.werkstatt-stadt.de)).

#### **Straelen: „Städtebauliches Memorandum 2.0“**

Im Jahr 2004 hatte die Stadt Straelen einen Wettbewerb für das Wohngebiet „Alte Veiling“ durchgeführt, dessen preisgekrönter Entwurf sich in der Umsetzung als schwierig erwies und der daher auf der Ebene des Bebauungsplans angepasst wurde. Dadurch entstanden rechtssichere Formulierungen, die allerdings schwer verständlich waren. Zuletzt war es sowohl für den Entwickler als auch für den Stadtrat schwierig, die Öffentlichkeit und potenzielle Bauherren von den Qualitäten des modernen Entwurfs zu überzeugen.

Um zu erklären, was das Besondere des Bebauungsplans war, hat die Verwaltung „Übersetzungsarbeit“ geleistet und ein sogenanntes „Städtebauliches Memorandum“ formuliert. Darin wurde die städtebauliche Position in leicht verständlicher Sprache beschrieben und mit den dazu notwendigen planerischen Werkzeugen hinterlegt. Alle Punkte des Bebauungsplans und der Gestaltungssatzung wurden auf den Prüfstand gestellt und erläutert. Auch wurde dargelegt, welche Ziele die wichtigsten sind. Der Entwurf hat sich dabei – auf Basis eines Diskurses mit verständlichen Kriterien – verändert: einzelne Festsetzungen wurden gelockert, andere mit umso mehr Überzeugung neu fixiert. Und plötzlich hatten auch Banken, Makler und Privatpersonen anhand des Memorandums ein besseres Verständnis über die Möglichkeiten des Gebietes erlangt, was die Vermarktung sehr beflügelte. Auf Grundlage des Memorandums wird nun ein neuer Bebauungsplan entwickelt, dessen Inhalte gut nachvollzogen werden können.



Öffentliche Planungswerkstatt

## Anreize für gute Planung und gutes Bauen

Gute Planungsprozesse und beispielhafte Projekte sind das A und O der Baukultur einer Kommune. Daher sollte von Verwaltung und Politik alles getan werden, um möglichst viele gelungene Beispiele vorzeigen zu können. Dazu sollen vier besonders interessante Ansätze beschrieben werden:

### 2.1 Vorbildfunktion der Kommune

1. Zentral ist ein Verwaltungshandeln, welches die kommunalen Gesellschaften und Eigenbetriebe mit einbezieht. Die Kommune sollte mit gutem Beispiel vorangehen und – entsprechend ihrer **Vorbildfunktion** – hohe Maßstäbe an eigene Bauvorhaben und Planungsprozesse anlegen. Im Idealfall entsteht dadurch ein „Multiplikatoreffekt“, der private und öffentliche Akteure gleichermaßen motiviert, beim Planen, Bauen und Entwickeln hohe Qualitätsmaßstäbe anzulegen.

### 3.6 Auszeichnungen und Preise

2. Eine „Anerkennungskultur“ für bemerkenswerte Planungen, Gebäude oder Prozesse motiviert die Akteure, sich weiterhin für hohe Qualität einzusetzen. Die Vergabe von Auszeichnungen, die Auslobung von lokalen **Architekturpreisen** oder eine andere Form der öffentlichen Anerkennung sind ein Anreiz für „gutes Bauen“ und ein Aushängeschild für kommunale Baukultur. Neben den bekannten Preisen für gute Gestaltung, können auch Preise für vorbildliche Prozesse oder Partnerschaften im Sinne der Baukultur ausgelobt und pressewirksam vergeben werden.



#### TIPPS

Ein Anreiz-System besonderer Art wird in Fulda praktiziert: Nachdem ein Masterplan für einen Teilbereich der Innenstadt beschlossen worden ist, können potentielle Bauherren eine Baugenehmigung nach § 34 BauGB erhalten, wenn sich das Vorhaben an die Vorgaben des Masterplanes hält. Andernfalls wird die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen (vgl. auch Bsp. in Kap. 1.5).

### 2.3 Baukulturförderung bei Vergabe kommunaler Grundstücke

3. Unter Berücksichtigung von Vergabebestimmungen sollte der gesamte Handlungsspielraum ausgelotet und genutzt werden, den Verwaltung und Politik haben, um Anreize auf dem Gebiet der Baukultur zu bieten. Um qualitätsvolle Dachgeschossausbauten oder Baulückenschließungen zu befördern, kann z. B. über die Reduktion von zu schaffenden bzw. abzulösenden Stellplätzen verhandelt werden. Auch die Vergabe von Beratungsgutscheinen (bei einer ansonsten kostenpflichtigen Bauberatung) oder Gebührenermäßigungen können hilfreich sein, um durch eine direkte Ansprache das Qualitätsbewusstsein zu schärfen.

4. Des Weiteren sollten durch geeignete Maßnahmen für die Stadt interessante Zielgruppen wie z. B. junge Familien, Singles oder Menschen, die in Baugemeinschaften bauen wollen, angesprochen werden. Durch zielgruppenspezifische Angebote, die eine sowohl aus baukultureller als auch aus finanzieller Sicht interessante Käuferschicht ansprechen, können kommunale Wohnungsgesellschaften neue Marktsegmente für sich erschließen. Die **Vergabe kommunaler Grundstücke** sollte nicht im Hinblick auf den höchsten Erlös erfolgen, sondern sich vielmehr an qualitativen oder sozialen Auswahlkriterien orientieren (Bewohner-, Wohnungsgrößen- oder Nutzungsmischung, Beitrag zur Stadtteilinfrastruktur wie Bewohnercafé oder Veranstaltungsraum, andere Gemeinschaftsaspekte, Nachbarschaftsbildung etc. /vgl. Bsp. Tübingen in Kap. 2.3).

### 1.1 Städtisches Leitbild

„Verbündete“ für Baukultur findet man vor allem bei Fachleuten. Ein förmlicher Beschluss bzw. ein **Leitbild**, dass in der Kommune baukulturelle Bestrebungen auf unterschiedlichen Ebenen finanziell, organisatorisch oder auch nur ideell gefördert werden sollen, ist eine gute Grundlage, aber keine Bedingung. Manchmal reicht es schon aus, wenn von der Verwaltungsseite Aktivitäten von Fachleuten oder Bürgern in geringem Umfang unterstützt werden, z. B. dadurch, dass

- Räume zur Verfügung gestellt werden,





- in städtischen Medien, wie z. B. der Internetseite der Stadt, auf Termine hingewiesen wird oder
- die Bürgermeisterin bzw. der Bürgermeister die Schirmherrschaft für eine Veranstaltung übernimmt.

Sanierte Kulturdenkmale in Elmshorn

### Worauf sollte man besonders achten?

Bei der Förderung guter Planung und guter Bauten geht es um die Stärkung und Vernetzung von baukulturellen Ideen und Aktivitäten. So können z. B. die bestehenden überregionalen Termine (Tag der Architektur, Tag des offenen Denkmals, o. Ä.) für lokale Aktivitäten und zur Verbreitung des Themas genutzt werden, indem ein städtischer Baukultur-Kalender alle „einschlägigen“ Veranstaltungsorte, Termine und Ansprechpartner bündelt. Regelmäßige Veranstaltungen, die pressewirksam inszeniert werden, erhöhen die Aufmerksamkeit für baukulturelles Engagement. Bei größeren Kommunen ist auch der Einsatz eines Baukultur-Beauftragten in der Verwaltung empfehlenswert, der Ansprechpartner für Bauherren, Investoren und Initiativen ist.

Gelingt es, eine (kommunale) Stiftung oder Initiative zu gründen oder eine bereits bestehende Stiftung für Baukulturanliegen zu interessieren, ist dies eine besonders gute Möglichkeit, bürgerschaftliches Engagement zu unterstützen und finanzielle Anreize zur Realisierung von Baukultur in der Gemeinde zu geben.

Besteht ein **Gestaltungsbeirat**, sollte dieser nicht nur als „Kontrollorgan“ im Fall von Bauanträgen agieren, sondern sich auch als „Botschafter für Baukultur“ verstehen und z. B. auf einer öffentlichen Veranstaltung besonders gelungene Bauvorhaben vorstellen.

Die Diskussion über (bau-)kulturelle Themen sollte innerhalb der Verwaltung und regelmäßig auch in den städtischen Gremien und **Fachausschüssen** sowie in der Öffentlichkeit – insbesondere von Fachleuten aus planenden Berufen – an „**Orten der Baukultur**“ geführt werden und mit Ausstellungen bereichert werden.

### Gute Beispiele:

#### Elmshorn: „Stiftung zur Erhaltung von Kulturdenkmälern“

Um dem Denkmalschutz gemäße Restaurierungs- oder Erneuerungsarbeiten an ca. 160 Kulturdenkmälern (v. a. Wohn- und Geschäftshäuser) zu fördern und finanziell unterstützen zu können, ist in Elmshorn im Jahr 1972 eine Stiftung eingerichtet worden, die vom städtischen Amt für Kultur und Weiterbildung geschäftsführend betreut wird. Über die Stiftung können Finanzierungshilfen für denkmalbedingte Mehraufwendungen ausgezahlt werden. Stiftungsvor-

**2.5** →  
Gestaltungsbeiräte

**2.8/3.10** →  
Behandlung privater Bauvorhaben in der politischen Beratung/ Orte der Baukultur



stand und gesetzliche Vertreterin der Stiftung ist die Bürgermeisterin. Außerdem gibt es einen Stiftungsrat, der durch Stadtverordnete gebildet wird und ein u. a. mit Architekten besetztes Kuratorium, das für die fachliche Beratung zuständig ist. Um eine Förderung zu bekommen, muss ein Antrag mit Plänen und Kostenvoranschlägen eingereicht werden. Dieser wird vom Bauamt, von der Unteren Denkmalbehörde sowie vom Kuratorium geprüft, bevor eine Förderzusage gegeben wird. Aus Gründen der Qualitätssicherung geschieht die Auszahlung der Fördergelder erst nach einer Begehung des fertiggestellten Objektes (Weitere Informationen unter: [www.elmshorn.de](http://www.elmshorn.de)).

## 2.7

### Bauberatung

#### **Iphofen: „Förderprogramm für Sanierungs- und Baumaßnahmen“**

Bei Sanierungsvorhaben haben Bauherren in Iphofen Anspruch auf kostenlose **Beratungen** durch Stadtplaner der Verwaltung sowie einen externen Architekten, der seit vielen Jahren von der Verwaltung finanziert wird. Dabei bekommen sie u. a. auch Hilfe bei der Beantragung von Fördermitteln. Aus einem kommunalen Förderprogramm für private Sanierungs- und Baumaßnahmen können bis zu 30% der Baukosten (max. 15.000 Euro) gezahlt werden. Dieses Programm besteht seit dem Jahr 2000 und wurde 2007 ergänzt.

#### **Starnberg: Baugebiet „Angerweide“**

Da der Grundstücksmarkt in der Stadt Starnberg durch auswärtige Nachfrager so „überhitzt“ war, dass es für Bewohner der Stadt fast unmöglich war, ein Baugrundstück zu erwerben, wurde dort ein sogenanntes „Einheimischenmodell“ ins Leben gerufen. Die Flächen eines Neubaugebietes werden dabei ausschließlich an Käufer vergeben, die bereits seit mindestens drei Jahren ihren Hauptwohnsitz in Starnberg haben.

Der Bebauungsplan „Angerweide“ weist – neben 32 Einzelgrundstücken in Reihenaufbauweise – gemeinsame Garagenanlagen, gemeinschaftliche Grünflächen sowie öffentliche Wege auf privatem Grund aus. Um trotz der erhöhten Dichte eine hohe Aufenthaltsqualität und ein homogenes Erscheinungsbild des Neubaugebiets zu erreichen, hat die Stadt Starnberg die Grundstücke ausschließlich für Baugemeinschaften (pro Reihe eine Gruppe) ausgeschrieben. Bei Bewerbung und Kauf werden die Gruppen von einem auf die Begleitung von Baugruppen spezialisierten Dienstleister betreut.

## Interkommunaler Erfahrungsaustausch

Der Blick „über den eigenen Tellerrand“ bietet weitreichende Chancen und eröffnet neue Sichtweisen. Daher sollten von den Verwaltungsmitarbeitern Kontakte über die eigene Kommune hinaus gesucht und der fachliche interkommunale Austausch intensiv betrieben werden. Einerseits dienen dazu die Gremien und Arbeitskreise der kommunalen Spitzenverbände. Doch auch im (informellen) Austausch auf Kreis- oder Regionsebene gibt es vieles, was man voneinander lernen kann, wenn dieser Austausch regelmäßig stattfindet. Oft haben Nachbarkommunen Erfahrungen gemacht, die zur eigenen Problemlösung genutzt werden können. Die Zusammenarbeit und der Austausch zwischen Kommunen sollte also nicht die Ausnahme sein, sondern die Regel.

Der interkommunale Austausch und die fachliche Zusammenarbeit verbessern das Verständnis untereinander erheblich, da die jeweiligen Positionen transparenter werden und besser nachvollzogen werden können: So können Konkurrenzsituationen von Nachbarkommunen ggf. entschärft oder aufgelöst werden. Dazu ist es sinnvoll, in regelmäßigen Abständen einen Erfahrungsaustausch zwischen den Projektteams, die an verwandten Themen arbeiten, zu organisieren.

Ein Austausch mit benachbarten Kommunen zu baukulturellen Fragen dient u. a. auch der Diskussion aktueller Themen und Projekte und senkt das Risiko, sich aufgrund regionaler Konkurrenz gegenüber Investoren allzu „nachgiebig“ zu zeigen. Aus einer solchen Zusammenarbeit kann im besten Fall eine Baukultur-Region entstehen, die dann auch touristische Vorteile bringen kann, wie es z. B. die Region Vorarlberg in Österreich zeigt.

### Worauf sollte man besonders achten?

Bei einem interkommunalen Erfahrungsaustausch sollten die Hierarchiestufen möglichst nah beieinander liegen (oder möglichst flach strukturiert sein). Auch sollte darauf geachtet werden, dass in diesem Fall Aufwand und Nutzen für alle Beteiligten gleich gehalten werden. Der interkommunale Austausch kann durch **Fachexkursionen** oder **Stadtführungen** unterstützt werden.

### Gute Beispiele:

#### Brandenburg: „Koordinatorentreffen“

Bei dem jährlich stattfindenden Treffen von Ingenieuren der Straßenbauverwaltung werden fertiggestellte oder geplante Beispiele besichtigt und anschließend in einem interdisziplinären Rahmen mit den örtlichen Planern diskutiert.

#### Arbeitsausschuss „Straßenraumgestaltung“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV)

Der mit Stadtplanern, Architekten, Freiraumplanern, Straßenbauingenieuren und Raumplanern interdisziplinär aufgestellte Arbeitsausschuss „Straßenraumgestaltung“ bei der FGSV diskutiert im Rahmen seiner Sitzungen regelmäßig mit örtlichen Planern ausgeführte Projekte. Da die Sitzungen wechselnd in verschiedenen Orten stattfinden, lernen die Mitglieder unterschiedliche Projekte und Arbeitsweisen kennen.

### TIPP

Das einfachste Mittel zur Qualitätssicherung ist oftmals der Anruf bei erfahrenen Kolleginnen und Kollegen, z. B. in der Nachbarkommune.

## 3.5/3.9

Fortbildungen für Politik und Verwaltung/  
Stadtführungen und -touren



Fachlicher Austausch und gemeinsame Entwurfsarbeit

**Westfalen: „Bündnis für regionale Baukultur“**

Das 2005 gegründete Bündnis versteht sich als Plattform für Institutionen und Menschen in der Region Westfalen-Lippe, die sich an den aktuellen Baukulturdiskussionen beteiligen möchten. Es ist als Netzwerk zur Förderung des interdisziplinären Austausches, des Voneinander-Lernens sowie der kritischen Auseinandersetzung konzipiert. Ziel ist es, das heterogene und vielfältige baukulturelle Erbe Westfalens zu erfassen und anzuerkennen. Beim Umbau, der Erneuerung und der Weiterentwicklung dieses Erbes sollen die gewonnenen Erkenntnisse und vorgefundenen Qualitäten mit den Anforderungen der Gegenwart in Einklang gebracht werden. Am Bündnis beteiligen sich überregionale Verbände und Initiativen (Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Stiftung und Verein „Westfalen Initiative“, Interessengemeinschaft Planen und Bauen in Westfalen) sowie verschiedene westfälische Kreise, Städte und Gemeinden.

**Landkreise Emsland und Grafschaft Bentheim: „Stadtbaurätetreffen“**

Die Stadtbauräte der größeren Städte der beiden benachbarten Landkreise (Papenburg, Meppen, Haren/Ems, Lingen/Ems und Nordhorn) treffen sich ein- bis zweimal im Jahr. Die Treffen finden reihum mit dem Ziel eines regelmäßigen Informations- und Erfahrungsaustausches statt. Der Tagesablauf ist so strukturiert, dass es zunächst ein Gespräch im jeweiligen Rathaus mit Präsentationen der aktuellen Projekte und den aktuellen Fragestellungen des Gastgebers gibt, danach ggf. Baustellenbesichtigungen und anschließend ein gemeinsames Arbeitsessen zur Beförderung des Erfahrungsaustausches sowie der Diskussion des Gesehenen.



Exkursionen des „Bündnisses für regionale Baukultur“ Westfalen



## Fortbildungen für Politik und Verwaltung

Getreu dem Motto „lebenslanges Lernen“ gilt es, in Verwaltung und Politik auf die bestehenden vielfältigen Weiterbildungsmöglichkeiten hinzuweisen und eigene Veranstaltungen anzubieten. Ein wesentlicher Aspekt der Weiterbildung besteht darin, von anderen zu lernen – sei es aus positiven oder negativen Beispielen. Daher sind – neben Seminaren, Tagungen und Fachartikeln – Fachexkursionen mit politischen Gremien oder Verwaltungsdienststellen in andere Kommunen eine besonders gute Möglichkeit, um Neues kennenzulernen und sich mit der eigenen Arbeit kritisch auseinanderzusetzen. Im Erfahrungsaustausch vor Ort ergeben sich Hinweise, Anregungen und neue Perspektiven auch für die eigenen Projekte. Ein Nebeneffekt ist das gegenseitige Kennen- und Verstehenlernen, insbesondere dann, wenn bei einer Fortbildungsveranstaltung oder einer Exkursion neben Politikern auch **Verwaltungsfachleute verschiedener Disziplinen** vertreten sind.

Als Ziele von Fachexkursionen bieten sich Bauvorhaben und städtebauliche Maßnahmen in anderen Städten an. Aber auch eine Besichtigungstour zu Projekten in der eigenen Stadt hat – durch die direkte Anschauung und Diskussion vor Ort – einen Lerneffekt. Denn die Besichtigung und Erläuterung gelungener Beispiele schult auch Nichtfachleute in Gestaltungsfragen. Eine positive Auswirkung auf das soziale Miteinander der Teilnehmer wird in beiden Fällen erreicht. Auch ein **„Stadtspaziergang“** kann sinnvoll sein, um von dem Gesehenen zu lernen und mit Kollegen oder Bürgerschaft ins Gespräch zu kommen.

Sowohl Projekte als auch Verfahren können „besichtigt“ werden. Geeignet sind übertragbare Beispiele oder Projekte in der eigenen Kommune, über deren Gestaltung es in der Vergangenheit Auseinandersetzungen gab. Besondere Highlights sind eher ungeeignet, da sie zwar interessant oder gar spektakulär sind, für die alltägliche Arbeit aber kaum Hinweise geben können. Politikerinnen und Politikern, die über Maßnahmen an städtischen Liegenschaften entscheiden müssen, sollte man regelmäßig unsanierte und sanierte Verwaltungs- und Wohngebäude zeigen, um sie für die anstehenden Arbeiten zu sensibilisieren, ihre Entscheidungen auf eine fundierte Basis zu stellen oder das positive Ergebnis einer Entscheidung vorzuführen.

### Worauf sollte man besonders achten?

Bei Fachexkursionen sollte die Darstellung der Beispiele nicht zu viele Teilaspekte enthalten, sodass die wesentlichen Inhalte in kurzer Zeit nachzuvollziehen sind. Ein auf wenige Projekte konzentriertes Programm ist besser als ein volles Programm mit wenig Zeit für Diskussionen.

Bei Zweitagestouren bleibt abends Zeit für Gespräche. Dies ist vor allem dann gewinnbringend, wenn Vertreter der besuchten Beispiele mit dabei sind, denn Hintergründe und Begleitumstände – oft die entscheidenden Planungseinflüsse – werden eher im informellen Gespräch als in einem offiziellen Vortrag zu erfahren sein.

Idealerweise sollte ein kleines Budget „Baukultur“ zur Verfügung stehen, aus dem die Organisation einer Fachexkursion oder einer anderen Fortbildungsveranstaltung finanziert werden kann.

1.9

Ämterkooperation

3.9

Stadtführungen und -touren

### TIPP

Um den Politikern zusätzliche Termine zu ersparen, kann z. B. einmal jährlich eine Fachausschusssitzung in einem städtischen Objekt (Schule, Kita, Theater, Sporthalle) abgehalten werden. Als ergänzender Programmpunkt vor oder nach der Veranstaltung bietet sich eine Führung an, der sich Interessierte anschließen können.



Stadtteilexkursion





Sitzungen der  
„Runden Tische“ in Dresden

#### Dresden: „Runde Tische mit Stadträten“

Ein Runder Tisch, als Ergänzung zu Fachausschusssitzungen, bietet den Rahmen und die Zeit, um Sachverhalte ausführlicher als in einer Sitzung darzulegen und es gibt dabei eher Raum für Nachfragen. Vom Stadtplanungsamt der Stadt Dresden wurden schon mehrfach „Runde Tische“ zu komplexen städtebaulich-gestalterischen Themen durchgeführt. Dabei galt es z. B. unter Hinzuziehung externen Sachverständigen der Immobilienbranche, der Grundstückseigentümer und insbesondere von Vertretern des Stadtrates zu evaluieren, ob ein im Rahmen eines internationalen städtebaulichen Wettbewerbs vor längerem entstandenes Baukonzept noch heutigen Prämissen entspricht. Ergebnis war eine Bestätigung der Konzeption sowie die Empfehlung zu konkreten Optimierungsvorschlägen. In einer weiteren Veranstaltung wurde das Gestaltungskonzept für eine Freifläche nahe der Frauenkirche erarbeitet. Es gelang für die verschiedenen Nutzungs- und Gestaltungsvorstellungen einen Konsens herbeizuführen und den Vorentwurf zu bestätigen. Hierdurch konnte verhindert werden, dass der Entwurf im Fachausschuss „zerredet“ wurde. Weiterhin wurde im Oktober 2011 ein „Runder Tisch“ zum großen Stadterweiterungsgebiet Kaditz/Mickten durchgeführt, um die Zukunftsfähigkeit vorhandener, bisher nicht umgesetzter Planungen zu hinterfragen und neue Ziele als Grundlage für die Überarbeitung des Bebauungsplanes unter aktuellen städtebaulichen Anforderungen herauszuarbeiten. Wie alle anderen Termine wurde auch dieser extern moderiert.



## Auszeichnungen und Preise

Die Auslobung von Gestaltungspreisen und die Vergabe von Auszeichnungen für gelungene Objekte schaffen nicht nur einen Anreiz für „gutes Bauen“, sondern wirken auch als „Aushängeschild“. Die Verfasser und Initiatoren anspruchsvoller Beispiele erfahren auf diese Weise die notwendige Wertschätzung in der Öffentlichkeit und werden zu weiteren guten Leistungen animiert. Gleichzeitig wird durch eine solche öffentliche Anerkennung deutlich, dass die Kommune dem Thema Baukultur einen hohen Stellenwert einräumt.

Für eine Kommune kann es durchaus sinnvoll sein, neben den namhaften landes- oder bundesweiten Preisen einen eigenen Preis zu initiieren – im Alleingang oder etwa im Verbund auf Landkreis- bzw. Regionsebene. Als Partner können z. B. eine (kommunale) Stiftung mit einem entsprechenden Stiftungszweck, ein kommunales Finanzunternehmen, Berufsverbände und (Handwerks-)Kammern oder auch Unternehmen in der Stadt gewonnen werden. Diese können sich mit ihrem Engagement als qualitätsbewusst und (bau-)kulturrain profilieren. Als Auszeichnung für gelungene Bau-/Umbaumaßnahmen und beispielhafte Gebäude eignet sich auch die Verleihung einer Plakette, die dadurch, dass sie an der Fassade befestigt wird, auf längere Sicht einen Werbeeffekt erzielen kann.

Inhalt und Ausgestaltung einer Auszeichnung sollte aus dem lokalen Kontext heraus entwickelt werden, um die gewünschte Resonanz zu erhalten. Es können z. B. die Umnutzung einer Brache, der besonders gelungene Umgang mit einem Baudenkmal, ein Fassadendetail, eine überdurchschnittliche Energieeffizienz, eine qualitätsvolle Freiraumplanung oder die besonders gelungene Kombination verschiedener Aspekte Grund für eine Auszeichnung sein. Ausgezeichnet werden können einerseits Investoren, Bauherren und Eigentümer, andererseits aber auch die Planer und Architekten oder diejenigen, die an der Realisierung beteiligt waren (Handwerker, bürgerschaftliche Initiative etc.).

### Worauf sollte man besonders achten?

Preise und Auszeichnungen müssen nicht zwangsläufig mit einer finanziellen Belohnung einhergehen, denn häufig ist für die Interessenten der Werbeeffekt des Preises Anreiz genug. Deshalb ist die begleitende Presse-/Medienarbeit im Rahmen des **Stadtmarketings** vor, während und nach Auslobung und Vergabe besonders wichtig. Die Preisträger sollten möglichst durch eine unabhängige Jury oder Kommission bestimmt werden. Bei der Besetzung sollten auch strategische Überlegungen eine Rolle spielen: Vorteilhaft ist z. B. die Anwesenheit von Akteuren aus der Kommunalpolitik, deren Interesse am Projekt dadurch intensiviert wird und die gleichzeitig „baukulturell geschult“ werden.

Die **Veröffentlichung** ist zwingender Bestandteil einer jeden Preisvergabe, weil damit die Auszeichnung für die meisten Interessenten erst attraktiv wird. Gleichzeitig bewirkt die flankierende Öffentlichkeitsarbeit eine Profilierung des Auslobers. Falls die Kommune über einen **Gestaltungsbeirat** verfügt, kann dieser ein Vorschlagsrecht für besonders gelungene Objekte/Fassaden, Details o. Ä. bekommen, die Jury fachkundig unterstützen oder ggf. selbst die Jury bilden. Vorhandene **Baukultur- oder Denkmalpflegeinitiativen** in der Stadt sollten in die Konzeption und die Vergabe einer Auszeichnung einbezogen werden, um keine Konkurrenz entstehen zu lassen, sondern Win-Win-Effekte zu erzielen.

### TIPP

Binden Sie die Preisverleihung in einen öffentlichen Rahmen ein. Und vielleicht ergibt sich eine sinnvolle Kombination mit einer anderen Veranstaltung (z. B. einem Stadtfest), um viele Menschen anzusprechen.

### 3.8

Stadtmarketing und Kampagnen zur Baukultur

### 3.7

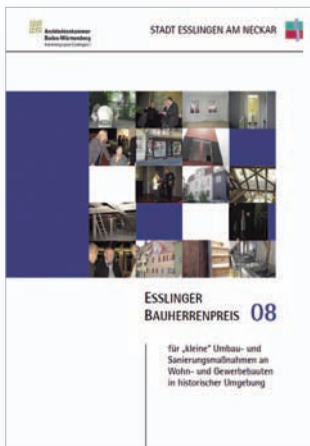
Veröffentlichung „guter“ Bauten und Projekte

### 2.5

Gestaltungsbeiräte

### 3.10

Orte der Baukultur



Broschüre zum Esslinger Bauherrenpreis 2008

### Gute Beispiele:

#### Schmalkalden: „Gelungene Fassaden 2010“

Von Mai bis August 2010 wurde von der Stadt Schmalkalden ein Fassadenwettbewerb durchgeführt, bei dem Bürgerinnen und Bürger die beste Fassade bzw. das beste Detail wählen konnten. Bewertungskriterien waren der städtebauliche Gesamteindruck, Erhaltung und Pflege der Bausubstanz, die farbliche Gestaltung, die Erhaltung und Sanierung herausragender Bauteile und sonstige Besonderheiten, die das Gebäude hervortreten lassen.

#### Esslingen: „Esslinger Bauherrenpreis“

Der Preis wurde im Jahr 2008 zum zweiten Mal durch Stadt und Architektenkammer ausgelobt. Es wurden damit „kleine“ Umbau- und Sanierungsmaßnahmen an Wohn- und Gewerbebauten ausgezeichnet. Vergabekriterium war eine „gelungene Auseinandersetzung mit funktionalen, baugeschichtlichen und gestalterischen Anforderungen der Bauaufgabe und des städtebaulichen Umfelds“. Neben der Würdigung der prämierten Arbeiten konnte gezeigt werden, welche architektonische Qualität entsteht, wenn aufgeschlossene Bauherren und engagierte Architekten gemeinsam eine Lösung entwickeln, die auf hohem Niveau den gestellten Anforderungen genügt. Zudem ging es bei der Veröffentlichung darum, Bürger – sei es als Bauherren oder als Nutzer – für die Bedeutung der gebauten Umwelt zu sensibilisieren (Quelle: Broschüre „Esslinger Bauherrenpreis 08 für ‚kleine‘ Umbau- und Sanierungsmaßnahmen an Wohn- und Gewerbebauten in historischer Umgebung“; Hg.: Stadt Esslingen am Neckar, Februar 2009. Download unter: [www.esslingen.de](http://www.esslingen.de)).

#### Freiburg: „Architekturpreis 2010 – Neues Bauen im Schwarzwald“

Die Architektenkammer und das Regierungspräsidium Freiburg wollen mit dem Auszeichnungsverfahren das Bewusstsein für die Baukultur im Alltag schärfen und Maßnahmen, die für eine gelungene Verbindung regionaler Identität und zeitgemäßer Architektur im Schwarzwald stehen, einem breiten Publikum zugänglich machen. Teilnahmeberechtigt waren private und öffentliche Bauherren sowie Architekten und Planer aller Fachrichtungen.

Einreichungen für das Auszeichnungsverfahren konnten sowohl von Bauherren gemeinsam mit ihrem Architekten als auch von Bauherren allein abgegeben werden. So wurden auch Projekte ausgezeichnet, die ohne Beauftragung eines Architekten durch außerhalb der Architektenschaft tätige, fachkundige und innovative Bauschaffende entstanden waren. Ziel war es, beispielgebende, innovative Projekte einer breiten Öffentlichkeit bekannt zu machen, die an ihrem Entstehen beteiligten Menschen für ihre Leistung zu würdigen und eine Diskussion über die bauliche Gegenwart und Zukunft des Schwarzwaldes anzustoßen.

#### Weitere Preise gibt es z. B. in:

- Mainz und Gera „Denkmalpflegepreis“
- Waren/Müritz „Anerkennungsplakette“
- Neuss „Plakette für Stadtbildpflege“
- Neustadt an der Weinstraße „Auszeichnung 1a-Innenstadt-Immobilie 2009“
- Gütersloh „Christian-Heyden-Preis“
- Delitzsch „Bürgerpreis“



Jurysitzung und Preisträger des Architekturpreises 2010 „Neues Bauen im Schwarzwald“

## Veröffentlichung „guter“ Bauten und Projekte

„Tue Gutes und rede darüber“ – dieser alte Leitsatz hat noch immer seine Berechtigung. Erst recht, wenn es darum geht, den Bürgern, Bauherren, Investoren, Politikern und anderen Interessenten in der eigenen Kommune zu vermitteln, was man unter Baukultur versteht und wie vielfältig diese sein kann. Eine Veröffentlichung, die aktuelle, vorbildhafte Projekte vorstellt und auf Aktivitäten und Veranstaltungen hinweist, öffnet den Blick für Qualität und Vielfalt und damit ganz allgemein für die Baukultur der Stadt oder Region. Dies hilft dabei, baukulturelle Ziele und Inhalte zu vermitteln. Investoren und Bauherren werden dazu angeregt, ebenfalls etwas baukulturell Hochwertiges zu erstellen, um bei einer möglichen Neuauflage „dabei zu sein“.

Darüber hinaus zeigt eine solche Veröffentlichung externen Lesern, wie attraktiv das Stadtbild und die Bauten und Anlagen einer Stadt oder Gemeinde sind, und deshalb ist sie ein guter Beitrag zum **Stadtmarketing**. Neben der Kommune selbst bietet sich auch eine Baukultur- oder Denkmalschutzinitiative oder eine örtliche Architekten- und Planervereinigung als Herausgeber für eine Sammlung „Guter Beispiele“ an.

Inhaltlich sind vor allem die Besonderheiten eines Projekts oder eines Verfahrens interessant, die über das Übliche hinausgehen. Neben den Fakten wie Beschreibung (Bauart, Größe, Nutzung) und Abbildung der Bauten und Pläne sind daher vor allem die baukulturell interessanten Inhalte und besondere Qualitäten, z. B. das Erreichen besonderer Energiestandards (Passivhaus o. Ä.) oder die Verwendung innovativer Technikbausteine (BHKW, Brauchwasserkreislauf, Wärmerückgewinnung etc.) zu beschreiben.

Sollen über einen längeren Zeitraum hinweg immer wieder neue Projekte vorgestellt werden, ist die Beispielsammlung also auf ein „Anwachsen“ hin konzipiert, kann es sinnvoll sein, sie in einer Internetdatenbank (s. u.) zu präsentieren.

Um immer die aktuellsten Informationen verfügbar zu machen oder verschlüsselt auf Webseiten mit weiteren Informationen hinzuweisen, bietet sich z. B. der Einsatz von Barcodes bzw. „Quick Response (QR)-Codes“ an, die über Mobiltelefone mit Computerfunktionalität und entsprechenden Zusatzprogrammen („Apps“) lesbar sind.

Zukunftsweisende Internet-Präsentationen sind dafür ausgelegt, eine Kommunikation zwischen den Nutzern zu ermöglichen bzw. persönliche Bewertungen, Kommentare oder Tipps der Leser – ähnlich wie bei sozialen Netzwerken (siehe Bsp.: Nexthamburg.de) – aufnehmen zu können. Damit sind sie ein interessantes **Partizipationsinstrument**.

### Worauf sollte man besonders achten?

Eine „Best-Practice“-Veröffentlichung beruht meist auf Angaben von Eigentümern oder beteiligten Planern. Daher ist es wichtig, dass Auswahl der Projekte, Durchsicht der Texte und Gestaltung „aus einer Hand“ sowie neutral und unbefangen geschehen, d. h. von Mitarbeitern der Kommune oder von einem beauftragten Unternehmen. Nur so sind eine ausgewogene Projektauswahl, eine homogene Sprache und ein einheitliches Bild gewährleistet.

## 3.8

Stadtmarketing und Kampagnen zur Baukultur

### TIPP

Eine einfache Web-Präsentation mit statischen Seiten kann einen guten ersten Schritt zu einer Veröffentlichung darstellen, z. B. solange, bis von der Politik Gelder für ein hochwertiges Printprodukt bewilligt sind. Die Internetseite könnte in einer Ausschuss- oder Gemeinderatssitzung vorgestellt werden. Gute Bauvorhaben könnten auch prominent auf der Website der Kommune vorgestellt werden und so als „Appetizer“ dienen.

## 3.1

Bürgerbeteiligung und öffentliche Vermittlung

Je nach Budget kann die Veröffentlichung gedruckt oder als Internetpräsentation veröffentlicht werden. Internetpräsentationen sollten so angelegt sein, dass sie ohne weiteres ergänzt, aktualisiert und redaktionell überarbeitet werden können. So können die entscheidenden Vorteile des Internets gegenüber Printprodukten – die Anpassbarkeit und die Aktualität – genutzt werden. Auf Benutzungsfreundlichkeit und eine ansprechende Gestaltung sollte besonderer Wert gelegt werden. Regelmäßige Veröffentlichungen guter Beispiele in der lokalen Presse sind preiswert und erreichen ein breites Publikum.

### Gute Beispiele:

#### Arnsberg: „Neue Architektur in Arnsberg 2001 – 2009“

Im Jahr 2010 wurde eine farbige Broschüre im Internet veröffentlicht, die besonders gelungene Neu- und Umbauten für unterschiedlichste Nutzungen, aber auch anspruchsvolle Inneneinrichtungen, Beispiele für umgestaltete öffentliche Räume sowie landschaftsplanerische und denkmalpflegerische Projekte vorstellt und Besonderheiten benennt (Download unter: [www.arnsberg.de](http://www.arnsberg.de)).



Beispielseiten aus: „Neue Architektur in Arnsberg 2001 – 2009“

#### Innovative Projekte im Städtebau auf „[www.werkstatt-stadt.de](http://www.werkstatt-stadt.de)“

Die Internetseite „Werkstatt-Stadt“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) präsentiert eine Sammlung beispielhafter, innovativer Projekte aus der bundesweiten Städtebaupraxis, die in einer Datenbank erfasst und im Internet publiziert sind. Die Idee ist eine dynamische Projektsammlung mit vielen praxisbezogenen Informationen. Eine komfortable Suchfunktion erlaubt es, nach Handlungsfeldern, Gebiets- und Maßnahmetypen, Bundesland, Stadtgröße oder Einstellungsdatum zu suchen (Quelle: [www.werkstatt-stadt.de](http://www.werkstatt-stadt.de)).

### TIPP

Die lokale Presse ist oft froh, wenn Sie ihr eine fertig formulierte Pressemitteilung, ggf. mit passendem Bildmaterial, oder einen redaktionellen Artikel über die neueste städtebauliche Entwicklung zukommen lassen. Denn die Lokalredaktionen haben oft weder die Zeit noch das Fachwissen, um Hintergründe zu recherchieren.

#### Hamburg: „[Nexthamburg.de](http://Nexthamburg.de)“

Die Internetseite „Nexthamburg“, die seit April 2009 online ist, bezeichnet sich selbst als „Hamburgs Ideenlabor für die Stadt von morgen“ und als „Bühne für konstruktive Ideen für Hamburgs Stadtentwicklung“. Die bereitgestellten Kommunikationswerkzeuge (Blogs, Foren etc.) dienen dazu, mit anderen Benutzern und Fachleuten zu diskutieren, Ideen für aktuelle Stadtentwicklungsprojekte zu entwickeln und „Visionen für das Hamburg der Zukunft“ zu entwerfen. Nexthamburg ist ein Pilotprojekt der „Nationalen Stadtentwicklungspolitik“ und wurde vom Bundesministerium für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung gefördert. Ergänzend zum Online-Auftritt werden auch Veranstaltungen (z. B. Sessions und Zukunftscamps) durchgeführt, bei denen mit den Teilnehmerinnen und Teilnehmern aktiv gearbeitet wird. Für Mobiltelefone mit Computerfunktion („Smartphones“) wird ein Zusatzprogramm („App“) angeboten, das u. a. dazu dient, besonders schöne und besonders hässliche Gebäude der Stadt aufzuspüren und auf einer Karte zu verorten (Quelle: [buergervision.nexthamburg.de](http://buergervision.nexthamburg.de)).



## Stadtmarketing und Kampagnen zur Baukultur

Der Wettbewerb zwischen den Kommunen um Einwohner, Gewerbetreibende und Bildungseinrichtungen ist längst entbrannt und wird durch den Bevölkerungsrückgang noch forciert. Überdies wächst die Bedeutung des Tourismus als Einnahmequelle für viele Städte und Gemeinden. Für beide Handlungsfelder spielt Stadtmarketing eine zentrale Rolle und eine vorbildliche kommunale Baukultur kann in diesem Sinne gewinnbringend eingesetzt werden.

Das bauliche Erbe kann ebenso wie anspruchsvoll gebaute Objekte oder Räume oder beispielhafte Prozesse und Angebote als „Aushängeschild“ genutzt werden. Mit einer Kampagne nach dem Motto „Wir sind eine Stadt mit reizvoller, sichtbarer Tradition“ oder „Unsere Stadt ist schön, lebendig, liebenswert und attraktiv“ lässt sich Baukultur für das Stadtmarketing nutzen.

Um eine kommunale Werbestrategie zu entwickeln, ist es wichtig, Verwaltung, Politik und Bürgerschaft für Baukultur zu sensibilisieren. Außerdem muss herausgearbeitet werden, wo sich die eigene Kommune vom Standard abhebt und wo sich insofern ein lohnendes lokalspezifisches Marketingthema ergibt. Die Botschaften sollten verständlich und klar vermittelt werden. Es gilt, Baukultur als ein besonderes Merkmal der Kommune zu platzieren.

### Worauf sollte man besonders achten?

Ein solches Konzept kann in den meisten Fällen nicht von einer Werbeagentur allein erarbeitet werden, sondern muss von den verantwortlichen Personen in der Kommunalverwaltung zumindest intensiv begleitet werden.

Ein politisch beschlossenes **Leitbild** oder der Beschluss einer **Stadtbildungsplanung** kann ebenso im Mittelpunkt einer Stadtmarketingkampagne stehen wie die Auslobung eines **Architekturpreises** oder die Einrichtung eines „**Ortes der Baukultur**“. Aber auch Grundsatzbeschlüsse, z. B. zu erhöhten Energiestandards, zu außergewöhnlichen Beteiligungsverfahren oder zur Förderung besonderer Zielgruppen bei der Vergabe von Grundstücken können thematisiert werden. Stadtgeschichtliche Schwerpunkte oder bauhistorisch-denkmalpflegerische Aspekte eignen sich ebenfalls gut und sprechen insbesondere auch Städtetouristen an.

Wird Baukultur als kommunales oder regionales Marketinginstrument erkannt und entsprechend eingesetzt, ergeben sich daraus häufig wie von selbst neue Ideen und weitere Aktivitäten – ein Multiplikatoren-Effekt setzt ein.

### Gute Beispiele:

#### Land Brandenburg: Arbeitsgemeinschaft „Städte mit historischen Stadtkernen“

1992 haben sich im Land Brandenburg mehrere Städte zur Arbeitsgemeinschaft „Städte mit historischen Stadtkernen“ zusammengeschlossen. Sie haben als gemeinsame Ziele formuliert, ihre historischen Stadtzentren vor dem Verfall zu retten, die historische Bausubstanz zu bewahren, mit neuem Leben zu füllen und dabei den hohen Ansprüchen des städtebaulichen Denkmalschutzes Rechnung zu tragen. Mittlerweile gehören der Arbeitsgemeinschaft 31 Mitgliedsstädte an. Alle Projekte und Aktivitäten der AG zielen darauf ab, die strukturpolitisch, kulturhistorisch und im Hinblick auf die Lebensqualität unverzichtbaren Stadtkerne weiter zu stärken und zu entwickeln. Hierbei ist die AG insbesondere in folgenden Bereichen aktiv: Städtebaulicher Denkmalschutz, Funktionsstärkung, Interessenvertretung, Erfahrungsaustausch, touristisches Marketing und Öffentlichkeitsarbeit.

## 1.1/1.4

Städtisches Leitbild/Stadtbildplanung

## 3.6/3.10

Auszeichnungen und Preise/  
Orte der Baukultur

### TIPP

„Ideal ist es, wenn in einer Kommune Baukultur als „Marke“ verstanden wird, die allen Aktivitäten und Entscheidungen zugrunde liegt. Zu einem entsprechenden Markenbewusstsein führen z. B. Fragen wie „Was macht uns aus?“ oder „Was konnten wir immer schon besonders gut?“. Eine solche Argumentation überzeugt auch die Politik, die baukulturellen Bestrebungen oft kritisch gegenübersteht.“



Zur Marketingstrategie gehört z. B. ein Jahresmotto (u. a. Bürgerbauten, Orte der Kultur, Wasser, Straßen und Plätze), die Präsentation eines „Denkmals des Monats“ oder der „Historische Adventskalender“, bei dem in der Vorweihnachtszeit täglich wechselnde Aktivitäten in besonderen Gebäuden stattfinden, die von historischer Bedeutung sind. Des Weiteren werden Tagungen, Stadtführungen u. Ä. organisiert (Quelle: [www.ag-historische-stadtkerne.de](http://www.ag-historische-stadtkerne.de)).

Historische Innenstädte von Doberlug-Kirchhain/Brandenburg und Kyritz/Brandenburg



Projekte im Rahmen der „Initiative Baukultur Eifel“

Links und mitte:  
Lagerhalle in Weidingen  
(2009), AXT Architekten Trier

Rechts:  
Haus Ersfeld in Speicher  
(2012), Architekt: J. Götz,  
Bitburg/Köln

#### Eifelkreis Bitburg-Prüm: „Initiative Baukultur Eifel“

Der Eifelkreis Bitburg-Prüm und die Architektenkammer Rheinland-Pfalz haben gemeinsam die „Initiative Baukultur Eifel“ gestartet, die über zeitgenössisches und regionaltypisches Bauen informiert. Bei den Bürgern und politisch Verantwortlichen in den Kommunen soll das Bewusstsein für Baukultur geschärft werden, wenn es um Fragen der Sanierung, um den Neubau von Wohnhäusern oder Gewerbebauten und um öffentliche Bauvorhaben geht. Ein wichtiger Bestandteil der Kampagne ist das Marketing: Auf der Internetseite und in den lokalen Printmedien werden Beispiele für gutes Bauen vorgestellt. Geplant sind Flyer und Plakate mit Kurzinfos, die Auslobung eines Gestaltungspreises, eine Wanderausstellung, ein Gestaltungsleitfaden sowie begleitende Vorträge und Diskussionen.

#### Münster: „Integrierter Stadtentwicklungs- und Stadtmarketing-Prozess (ISM)“

Zwischen 2002 und 2004 wurde in Münster unter breiter Einbeziehung der Bürgerschaft ein neues städtisches Profil als „Bildungs- und Wissenschaftsstadt mit hoher Lebensqualität und besonderer Lebensart“ erarbeitet. Es basiert auf intensiven Imageanalysen und wurde mit sieben „Leitorientierungen“ konkretisiert. Die daraus entwickelten „Leitprojekte“ werden in ihren Ergebnissen durch intensive Öffentlichkeitsarbeit kommuniziert. Das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept“ soll zu tragfähigen Zukunftsperspektiven für Münster beitragen. Ein grundlegender Orientierungsrahmen und ein ganzheitliches Prüfraster werden den zukünftigen Entscheidungen der Stadt zugrunde gelegt.

Von Beginn an war das Verfahren auch als Stadtmarketingprozess angelegt, der nach innen wie außen wirken sollte. Angesichts der Herausforderungen des Strukturwandels wurde diese Profilschärfung für notwendig gehalten, um im interkommunalen Wettbewerb konkurrieren zu können.

#### TIPP

In vielen Kommunen stellt das Stadtmodell eine Touristenattraktion dar. Um dies zu erreichen, sollte das Modell an einem zentralen Ort präsentiert werden und außerhalb der üblichen Verwaltungsarbeitszeiten (z. B. auch am Wochenende und abends) zugänglich sein und entsprechend beworben werden.

## Stadtführungen und -touren

Führungen und Rundgänge zu besonders sehenswerten, historischen Gebäuden und Orten sind beliebt, um Bewohner und Besucher einer Kommune mit der Stadtgeschichte vertraut zu machen. Zunehmend werden aber auch thematische Touren und Besichtigungen zu zeitgenössischen Bauten bzw. sehenswerter Architektur nachgefragt. Solche Angebote können genutzt werden, um das Interesse an Baukultur zu wecken und den Blick für gute (alte und neue) Architektur zu schärfen. Damit ergänzen sie die bewährten bundes- und landesweiten Besichtigungsangebote wie z. B. den „Tag der Architektur“ oder den „Tag des offenen Denkmals“.

Bei der interessierten Öffentlichkeit wird durch solche Veranstaltungen das Verständnis für die Baukultur der Stadt gefördert. Insbesondere können Stadtspaziergänge auch in **Beteiligungsprozessen** eingesetzt werden, um miteinander ins Gespräch zu kommen und die Sicht auf die Stadt als gebaute Umwelt zu lenken.

Wichtigste Voraussetzung für eine Baukulturtour oder -führung ist natürlich die Auswahl interessanter Zielpunkte. Diese können räumlich (z. B. in der Altstadt oder besonderen Stadtvierteln), thematisch (z. B. zu Bauten des 21. Jahrhunderts, Industriebauten oder zum Thema „Stadt im Wandel“) oder für bestimmte Zielgruppen (z. B. Kinder, Jugendliche, Schulklassen, Senioren) zu abwechslungsreichen Routen zusammengefasst werden. Neben der Veröffentlichung von Routenvorschlägen (inklusive Karte), die sich die Nutzer allein erschließen können, über den klassischen geführten Rundgang oder eine geführte Fahrradtour bis zur vorbereiteten „Rallye“, die den Teilnehmern an den einzelnen Stationen Aufgaben stellt und dadurch den Erlebnis- und Lerneffekt steigert, sind verschiedene Formate möglich.

Interessant – vor allem für die Bewohner und Politiker einer Stadt – kann der Besuch von besonders umstrittenen Bauvorhaben sein, der verknüpft ist mit einer **Baukultur-Diskussion vor Ort**.

### Worauf sollte man besonders achten?

Besonders wirkungsvoll sind geführte Touren, die neben der zielgruppenorientierten Information das gemeinsame Gespräch in den Vordergrund stellen. Für die Führungen können verschiedene Akteure der Kommune gewonnen werden (Touristeninformation, private Stadtführungsanbieter, Akteure der lokalen Baukultur-Szene oder Fachleute der Verwaltung).

Der Einsatz neuer Technologien eröffnet inzwischen verschiedene Möglichkeiten, um mobil durch eine Stadt zu führen. Man kann z. B. Tour-Beschreibungen für mobile Abspielgeräte anbieten. Solche interaktiven Rundgänge, die auf GPS- oder anderen Navigationssystemen beruhen, gibt es inzwischen in zahlreichen Städten.

Insbesondere wenn der Rundgang ohne Begleitung gemacht werden soll, müssen Auswahl und Besonderheit der einzelnen Stationen erläutert werden und die zentralen Informationen gut aufbereitet sein. Die Veröffentlichung von Begleitmaterial, das als Broschüre oder Faltblatt bzw. zum Download zur Verfügung steht, ersetzt in kleineren Kommunen die Stadt- und Architekturführer, die üblicherweise im Buchhandel angeboten werden. Dies ist ein gutes **Marketinginstrument**. Stadtführungen sind, ähnlich wie Fachexkursionen, ein sinnvoller Baustein im Rahmen einer **Fortbildungsstrategie** für Politik und Verwaltung.

### 3.1

Bürgerbeteiligung und öffentliche Vermittlung



TIPP

Die gemeinsame Begehung eines Ortes kann bei konfliktbeladenen Prozessen helfen, auf ungezwungene Art und Weise ins Gespräch zu kommen. Manchmal ist der erste Schritt zum Dialog schon getan, wenn sich etwa bei einem plötzlichen Regenschauer alle Beteiligten die wenigen Regenschirme teilen.

### 3.10

Orte der Baukultur



TIPP

Werden von der örtlichen Architektenschaft oder der Architektenkammer interessierte Stadtführer, Taxifahrer oder das Empfangspersonal von Hotels „baukulturell“ geschult, können sie Besucher oder Fahrgäste auf besondere historische oder neue Bauwerke und Ensembles der Stadt hinweisen. Dadurch wird die allgemeine Wahrnehmung von gestalterischen Qualitäten erhöht und die Auseinandersetzung mit kommunaler Baukultur gefördert.

### 3.8/3.5

Stadtmarketing und Kampagnen zur Baukultur/Fortbildungen

**Gute Beispiele:****Münster: „ArchitekTour“**

Für diesen Rundgang mit insgesamt 25 Projekten gibt es eine Karte mit Streckenführung und Kurzbeschreibungen. Hervorzuheben ist, dass das Konzept historische und innovative moderne Bauten gleichermaßen berücksichtigt.

**Rinteln: „Historischer Stadtrundgang“/„Historische Ortsspaziergänge“**

Alle Stationen des Rundgangs durch die Innenstadt werden auf der städtischen Internetseite vorgestellt und auf einer Karte gekennzeichnet. Daneben gibt es „Ortsspaziergänge“, die jeweils einen einzelnen Ortsteil zum Schwerpunkt haben und den Blick auf lokale, historische Besonderheiten richten. Ergänzt wird das Angebot durch ein Faltblatt zu jedem Rundgang, das mit Erläuterungen, Farbfotos und einem Ortsplan zum Download bereitsteht.

**Eisleben: „Lutherspaziergang“**

Eisleben in Sachsen-Anhalt, die Geburtsstadt Martin Luthers, profiliert sich mit ihrem historischen Erbe. Im Rahmen des Projektes „Lutherweg“ wurde im Jahr 2006 das Konzept der Stadtpaziergänge entwickelt, bei denen einmal jährlich aktuelle Bauvorhaben, die Ergebnisse von Wettbewerben und „neu inszenierte Orte des Luthergedenkens“ vorgestellt werden. Der öffentliche Lutherspaziergang ist inzwischen zu einer festen Institution geworden.

**Wolfsburg: Architekturführungen**

Die Stadt Wolfsburg, die sich seit einigen Jahren als „Architekturstadt“ profiliert, bietet geführte Rundgänge zu drei Themenschwerpunkten an:

- „...erleben, wie eine Stadt entsteht“ – Städtebau, Architektur und Wohnen in Wolfsburg seit 1938,
- „Alvar Aalto & Hans Scharoun“ – die Klassiker,
- „Phæno“ – eine begehbare Skulptur.

**Seligenstadt: „GPS-Stadtführung“**

Mit einem GPS-Gerät, das bei der Tourist-Information und in Hotels ausgeliehen werden kann, können Besucher die über 1900 Jahre alte Stadt „auf eigene Faust“ erkunden. Alternativ kann man sich auch entlang einer festen Route zu den wichtigsten Sehenswürdigkeiten von Seligenstadt führen lassen, wo man ausführliche Erklärungen und Hintergrundinformationen erhält. Inhalte, Tempo und Dauer des Stadtrundgangs können individuell gewählt werden.

## 1.4

## ← Stadtbildplanung

## 1.1

## ← Städtisches Leitbild

Unten links:  
Blick auf das Luther-Geburtshaus-Ensemble und „Stadtpaziergang“ auf den Lutherstadt-Terrassen

Unten mitte:  
Führung zum Thema „Innenstadtentwicklung“ und Ortsbegehung mit Bürgerinnen und Bürgern

Unten rechts:  
Erkundung des Aachener Rathauses mit dem GPS-gestützten „AIXplorer“





## Orte der Baukultur

Zur kommunalen Baukultur gehört der Austausch über die unterschiedlichen Facetten von Architektur, Städtebau, Ingenieurbau, Stadt- und Landschaftsplanung – sowohl auf kommunaler als auch auf übergeordneten Ebenen. Das „Pro und Contra“ und die gängigen Vorurteile (zu teuer, zu elitär, zu modern, ...) müssen öffentlich thematisiert und debattiert werden. Nur so kann eine gesellschaftliche und politische Akzeptanz für baukulturelle Ziele geschaffen werden.

Um den Vorurteilen entgegenzuwirken, haben sich in verschiedenen Städten – häufig aus der Zivilgesellschaft heraus – lokale Baukulturinitiativen und -vereine gebildet, die reelle oder auch ideelle „Orte der Baukultur“ geschaffen haben, d. h. Gelegenheiten für Gespräche über das Bauen und Planen. Auch von Berufsverbänden und Kammern geht mancherorts die Initiative zum Austausch über baukulturelle Fragen aus. Denn Diskussionen über das aktuelle Baugeschehen der Stadt oder Vorträge über den Umgang mit Baudenkmalen dienen der baukulturellen Bildung, wecken das Interesse der Bürgerschaft an Bau- und Planungsprozessen, schulen das Qualitätsbewusstsein für die gebaute Umwelt und fördern damit **gutes Planen und Bauen**.

### Worauf sollte man besonders achten?

Veranstaltungsreihen, Diskussionsrunden, Ausstellungen, Vorträge, Workshops, Exkursionen oder Publikationen – die möglichen Aktivitäten einer Baukulturinitiative sind ebenso vielfältig wie die Themen: aktuelle örtliche oder überregionale Bauvorhaben, die Auseinandersetzung mit Maßnahmen im öffentlichen Raum, die Erarbeitung eines **städtischen Leitbildes** oder Masterplans, Fragen zum Umgang mit dem baulich-historischen Erbe, die baulichen Herausforderungen des Klima- und des demografischen Wandels, die wirtschaftliche Weiterentwicklung oder die Freiraumvernetzung in der Gemeinde. Abhängig von der lokalen Situation lassen sich weitere Themen finden, die für Fachwelt und Öffentlichkeit von Interesse sind.

Wenn es gelingt, einen festen Raum und eine organisatorische Struktur für regelmäßige baukulturelle Aktivitäten zu finden – z. B. in Form eines eingetragenen Vereins oder als Stiftung – ist dies für die Kontinuität der Arbeit natürlich von Vorteil, da dort alle relevanten Initiativen gebündelt werden können. Von Anfang an sollte versucht werden, eine möglichst breite Basis von Unterstützern einzubinden.

Wichtig ist die Integration der Baukulturinitiative in das allgemeine kulturelle, wissenschaftliche und gesellschaftliche Leben der Kommune oder der Region. Es sollte ein Dialog zwischen Fachleuten, Politik, Verwaltung und Bevölkerung angestrebt werden, sodass die lokale Baukultur-Debatte auf breiter Basis stattfindet. Die lokalen Medien spielen dabei eine zentrale Rolle, wenn sie als Multiplikatoren und als Werbeträger eingebunden werden.

### Gute Beispiele:

#### Bremen: „Bremer Zentrum für Baukultur“ (b.zb)

Das b.zb wurde 2003 von Hochschulen, der Architektenkammer und dem Bausenator als gemeinnütziger Verein gegründet, dem auch interessierte Bürger, Architekturbüros etc. beitreten können. Der Verein wird von einem interdisziplinären wissenschaftlichen Beirat unterstützt, der die Projekte und Aktivitäten inhaltlich begleitet und in der städtischen Öffentlichkeit verankert. Zusammen mit Museen, dem Projekt „Architektur macht Schule“, senatorischen Dienststellen, der „Bremer Gesellschaft für Immobilien“ oder

## 3.3

Anreize für gute Planung und gutes Bauen

## 1.1

Städtisches Leitbild



### DENKANSTOSS

zum Begriff „gutes Bauen“

„Gutes Bauen ist nicht nur die Angelegenheit Einzelner oder eines kleinen Kreises Auserwählter, sondern geht uns alle an. Schließlich ist die Baukunst die öffentlichste unter den Künsten: Von ihrer Qualität profitieren wir alle in gleichem Maße, wie wir unter schlechter Architektur oder missratenem Städtebau zu leiden haben. Daher brauchen alle baulichen Aktivitäten im städtischen Umfeld die öffentliche Diskussion.“  
(Quelle: Haus der Architektur Köln, www.hda-koeln.de)

einzelnen soziokulturellen Zentren finden verschiedene Kooperationsprojekte statt. Es gibt ein umfangreiches Archiv und eine Fachbibliothek (Quelle: [www.bzb-bremen.de](http://www.bzb-bremen.de)).

#### **Konstanz (D) / Kreuzlingen (CH): „Architekturforum KonstanzKreuzlingen e. V.“**

In der Region Konstanz/Kreuzlingen wurde 2007 ein grenzüberschreitendes Architekturforum gegründet, das eine öffentliche Plattform für Auseinandersetzung, Austausch und Meinungsbildung zu Themen der Stadtkultur sein will. Im Architekturforum werden Themen der Baukultur, der Kunst im öffentlichen Raum und der Stadtentwicklung aufgegriffen. Der Trägerverein wurde 2008 gegründet. Der öffentliche Dialog über Baukultur steht im Zentrum der Vereinsaktivitäten. Darüber hinaus finden Vorträge, Ausstellungen, Bildungsveranstaltungen und Diskussionen statt, die das Ziel haben, die öffentliche Bewusstseins- und Meinungsbildung anzuregen (Quelle: <http://architekturforumkk.org>).

#### **Weil am Rhein: „Vitra-Campus“**

Bei einem Großbrand im Jahr 1981 wurde das Firmenareal des Möbelproduzenten „Vitra“ in Weil am Rhein zerstört und in der Folgezeit auf Initiative des architekturbegeisterten Firmeninhabers Rolf Fehlbaum komplett neu beplant und von diversen namhaften Architekten (Grimshaw, Gehry, Hadid, Siza Vieira, Ando, Herzog & de Meuron) mit Produktionshallen, einem Feuerwehrhaus, dem „Vitra Design Museum“, einem Konferenz-Pavillon sowie dem „VitraHaus“, einem Möbel-Ausstellungsgebäude, bebaut. Auf dem Firmengelände sind außerdem baugeschichtliche Raritäten (u. a. von Prouvé, Buckminster Fuller) ausgestellt. Der Vitra-Campus bietet Architekturführungen an und hat sich zum Publikumsmagnet und „Botschafter für gute Architektur“ mit internationaler Ausstrahlung entwickelt.

#### **Nordhorn: „Architekturforum“**

Im Jahr 2008 wurde vom Stadtplanungsamt Nordhorn zusammen mit der städtischen Galerie und ihrem Förderverein erstmals das „Architekturforum Nordhorn“ organisiert – zum einen, weil es in der Region bis dato keine vergleichbaren, regelmäßig stattfindenden Vorträge gab, die einen fachlichen Austausch ermöglicht hätten, zum anderen, um die Themen Architektur und Städtebau stärker ins Bewusstsein zu bringen und die öffentliche Diskussion über Baukultur anzuregen. Die Veranstaltungen richten sich nicht nur an das Fachpublikum, sondern auch an Politiker und interessierte Bürger. Sie haben immer einen aktuellen Themenbezug, z. B. „Unsere regionale Baukultur“, „Architektur und Kunst“, „Architektur und Wasser“ oder „Architektur und Altbausubstanz“. Nach einem Impulsreferat schließt sich eine Diskussion an, die von örtlichen Architekten moderiert wird. Mit Getränken und einem Imbiss wird für eine entspannte Gesprächsatmosphäre gesorgt.

Weil am Rhein,  
Konferenzpavillon von Tadao  
Ando bzw. Vitra Design  
Museum von Frank O. Gehry







# Schlagwörter/Themenfelder

Da in der Praxis für ähnliche oder identische Sachverhalte oft unterschiedliche Termini im Umlauf sind, werden Suchbegriffe manchmal nicht auf Anhieb gefunden oder erscheinen in anderen Zusammenhängen. Für diesen Fall bietet Ihnen die folgende Themenliste eine Orientierungshilfe, da sie auch sinnverwandte Wörter berücksichtigt, die im Inhaltsverzeichnis so nicht auftauchen. Die Liste stellt kein Register im klassischen Sinne dar, sondern ermöglicht Ihnen einen kontextuellen, assoziativen Zugang zu den Inhalten des Werkzeugkastens. Die Ziffern hinter den Begriffen verweisen auf die jeweiligen Kapitel. **Fett** gedruckt sind dabei die besonders relevanten Kapitel.

- A **Auszeichnungen** 2.6, 3.3, **3.6**, 3.8  
Preise, Architekturpreise, Förderung, Anerkennungskultur
- B **Bahn** 1.2, 1.4, **2.2**  
Bahnfläche, Bahnverkehr, Bahnanlagen  
**Baugenehmigungen** 1.10, **2.8**, 3.3  
Bebaubarkeit nach § 34 BauGB  
**Bauleitplanung** 1.1, **1.5**, 1.9, 2.1, 2.3, 2.6, 3.2  
(Vorhabenbezogener) Bebauungsplan, Flächennutzungsplan  
**Beirat** 2.1, 2.2, 2.3, **2.5**, 2.7, 2.8, 3.3, 3.6  
Gestaltungsbeirat, Architektenbeirat  
**Beratung** 1.8, **2.7**, 2.8, 3.2, 3.3, 3.10  
Bauberatung, Gestaltungsberatung, fachliche Beratung, politische Beratung, Sanierungsberatung  
**Bodenpolitik** **2.3**, 2.7, 2.8  
Bodenpreis, Flächen, städtische Grundstücke, Grundstücksentwicklung, Grundstücksankauf, Vergabe(politik)  
**Brache** 1.2, 1.3, 2.3, 3.1, **3.6**  
Brachfläche  
**Bürgerbeteiligung** 2.1, **3.1**, 3.2, 3.8  
Partizipation, Beteiligungsverfahren
- D **Dach** 1.5, 1.6, 1.7, 2.3, 2.6  
Dachformen, Dachgeschossausbau, Dachlandschaft  
**Demografische Entwicklung** 1.2, 1.3, 1.6, 3.1, 3.10  
Demografischer Wandel, Bevölkerungsrückgang, „Schrumpfende Stadt“  
**Denkmal** 1.4, **1.7**, 1.8, 2.1, 3.3, 3.7, 3.8, 3.9  
Denkmalschutz, -pflege, -bereich, kulturelles Erbe, Tag des offenen Denkmals
- E **Einzelhandel** 1.1, 1.3, 1.5  
Einzelhandelskonzept
- F **Fortbildung** 1.8, 1.9, 2.1, 2.4, 2.7, **3.5**, 3.9, 3.10  
Personalpolitik, -entwicklung, Weiterbildung, Qualifikation, Qualifizierung, qualifiziertes Personal  
**Freiraum** 1.2, 2.6, 3.1, 3.2, 3.4, 3.6, 3.10  
Freiraumplanung, -entwicklung, Begrünung, Grünflächen(planung), Grünräume
- G **Gestaltungsfibel** 1.5, 1.6, 1.7, **2.6**, 3.2  
Gestaltungshandbuch  
**Geschichte, historisches Erbe** 1.1, **1.4**, 1.5, 1.6, **1.7**, 2.6, 3.6, 3.8, 3.9  
historische Bausubstanz, historische Ensembles, stadtbildprägende Bauwerke, Bau-/Stadtgeschichte, Geschichtsbewusstsein  
**Gewerbe** 1.2, 1.4, 2.1, 2.3, 3.6  
Gewerbeflächen, Gewerbetreibende

- I**    **Infrastruktur** 1.1, 1.3, 1.9, 2.1, **2.2**, 2.6, 3.1, 3.3  
 Soziale bzw. technische Infrastruktur, Lärmschutz, Hochwasserschutz
- Investoren 1.3, 1.5, 1.10, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.7, 2.8, 3.2, 3.3, 3.4, 3.6, 3.7  
 Entwickler, Bauherren, Betreiber, Grundstücks-/Entwicklungsgesellschaft, Projektträger, Vorhabenträger, Entwicklungsträger
- L**    **Landschaft** 1.4, 2.2, 2.5, 2.6, 2.7, 3.1, 3.7, 3.10  
 Landschaftsbild, -planung, -architekt, landschaftliche Einbindung
- Leitbild **1.1**, 1.3, 1.4, 1.9, 2.2, 3.1, 3.8, 3.9, 3.10  
 Leitbilddiskussion, Stadtentwicklung, Stadtentwicklungsplanung
- M**    **Marketing** 1.1, 3.6, 3.7, **3.8**, 3.9  
 Stadtmarketing
- Modell 1.4, 2.8, 3.8  
 Stadtmodell, 3D-Modell
- O**    **Öffentlicher Raum** 1.1, 1.3, 1.6, 1.8, 1.9, 2.1, 2.3, 2.6, 3.1, 3.6, 3.7, 3.8, 3.10  
 Platz/Plätze, Straßenraumgestaltung
- Öffentlichkeit 1.1, 1.4, 1.8, 1.9, 2.2, 2.4, 2.5, **3.1**, 3.2, 3.3, 3.6, 3.8, 3.9, 3.10  
 Öffentliche Vermittlung, Pressearbeit, Veröffentlichung
- Öffentlich-Private Partnerschaften 1.2, **1.10**, 2.1  
 PPP, Partnerschaften mit städtischen Gesellschaften
- R**    **Regelwerke** **1.3**, 2.6  
 Fachkonzepte
- S**    **Sanierung** 1.3, 1.8, 2.1, 2.2, 2.6, 2.7, 3.3, 3.6  
 Sanierungsträger, Modernisierung
- Satzungen 1.5, **1.6**, **1.7**, 2.3, 2.6  
 Gestaltungssatzungen, Denkmalsbereichssatzungen
- Strategie 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.8, 2.3, 2.7, 3.1, 3.6, **3.8**, 3.9  
 Strategische Planung
- U**    **Umnutzung** 1.2, 1.5, 1.6, 2.2, 2.3, 2.6, 3.6  
 Wiedernutzung, Konversion
- Umwelt **1.3**, 2.3, 3.7  
 Luftqualität, Nachhaltigkeit, Ökologische Standards, Energiestandards, Klimaschutz- und Energiekonzepte
- V**    **Vertrag** 2.3, 2.6, 2.8 1.2, 1.5, **1.10**  
 Notarvertrag, Erbpacht-, Kaufvertrag, Städtebaulicher Vertrag, Erschließungsvertrag
- Verkehr 1.1, 1.2, **1.3**, 1.4, 1.6, 1.8, 1.9, 2.1, 2.2, 2.6, 3.4, 3.8  
 Mobilität, Verkehrsmanagement, öffentlicher Verkehr (u.a. ÖPNV, Bus, Straßenbahn)
- Verwaltung 1.1, 1.4, **1.9**, 2.1, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 3.1, 3.3, **3.4**, **3.5**, 3.8, 3.9, 3.10  
 Verwaltungshandeln, interkommunaler Austausch, Ämterkooperation, Fortbildung
- W**    **Wettbewerb** 1.2, 1.9, 2.1, 2.2, 2.3, **2.4**, 3.2, 3.6  
 Mehrfachbeauftragung, Gutachterverfahren, konkurrierende Verfahren
- Wohnen 1.1, 1.2, 1.3, 1.5, 2.8, 3.3, 3.5  
 Wohnquartier/-gebiet, Wohnformen, Wohnungsbau, -förderung, -konzepte
- Wohnungswirtschaft 1.2, 1.3, 2.1, 2.3 3.3  
 Wohnungsunternehmen, Wohnungsgesellschaft, Wohnungsmarkt

# Ortsregister

Aachen 1.4, 1.7, 2.5, 3.2

Arnsberg 2.7, 3.7

Baden-Württemberg (Land) 2.5

Bamberg 3.1

Berlin 1.3, 2.6

Biberach 1.9

Brandenburg (Land) 3.4, 3.8

Braunschweig 2.7

Bremen 3.10

Burbach 2.6

Chemnitz 1.9

Delitzsch 3.6

Dessau-Roßlau 1.1

Dresden 3.5

Düsseldorf 1.5, 1.9

Eichstätt 2.1

Eifel 2.6, 3.8

Eisleben 1.4, 3.9

Elmshorn 3.3

Emsland (LK), Grafschaft Bentheim 3.4

Erlangen 2.6, 3.6

Esslingen 3.6

Euskirchen-Billig 1.7

Freiburg (RP) 3.6

Friedrichshafen 2.4

Fulda 1.5

Gera 3.6

Gießen 2.4

Greifswald 2.1

Gütersloh 3.6

Hamburg 1.6, 3.7

Iphofen 3.3

Karlsruhe 2.2

Köln 1.4

Konstanz/Kreuzlingen 3.10

Leverkusen 1.2, 1.6

Lübeck 1.7

Lüneburg (LK) 2.7

Mainz 2.3, 3.6

Miltenberg 2.2

Mönchengladbach 1.10

Münster 1.3, 3.8, 3.9

Nettersheim 2.1

Neuss 3.6

Neustadt an der Weinstraße 3.6

Nordhorn 3.10

Nordrhein-Westfalen (Land) 2.2

Oranienbaum 1.8

Prüm 1.8

Recklinghausen 2.3

Regensburg 2.5, 2.6

Rheine 2.3

Rinteln 3.9

Sachsen-Anhalt (Land) 2.4

Schmalkalden 3.6

Schwäbisch Gmünd 2.7

Schweinfurt 2.2

Seligenstadt 3.9

Starnberg 3.3

Straelen 3.2

Sundern 3.1

Thüringen (Land) 1.2

Tübingen 1.1, 1.10, 2.3

Unkel 1.1

Verl 2.4

Waren/Müritz 3.6

Weiden/Oberpfalz 3.1

Weil am Rhein 3.10

Weimar 3.2

Westfalen (Region) 3.4

Weyarn 3.1

Willich 1.5, 1.9

Wolfenbüttel 1.3

Wolfsburg 1.1, 3.9

Die vorliegende Publikation ist ein Ergebnis des Forschungsvorhabens „Kommunale Kompetenz Baukultur“ im Rahmen des Forschungsprogramms Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR).

Der „Werkzeugkasten der Qualitätssicherung“ ist unter Einbindung und Beteiligung der Fachöffentlichkeit aus Kommunalpolitik, Verwaltung und Planungspraxis entstanden. Diesbezüglich gilt der Dank allen Beteiligten dieses intensiven Prozesses. Genannt seien an dieser Stelle die Mitwirkenden der drei Expertengespräche, die Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Regionalkonferenzen in Weimar, Münster und Ulm sowie alle Personen, die auf Beispiele aufmerksam gemacht und durch ihre Anmerkungen zur Schärfung und Konkretisierung des Werkzeugkastens beigetragen haben.





## Impressum

Herausgeber:

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung  
Invalidenstraße 44  
10115 Berlin

Projektkonzeption und -begleitung:

Dr. Marta Doehler-Behzadi  
Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung, Berlin

Lars-Christian Uhlig, Anca-Maria Cârsteian  
Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung  
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn

Projektbearbeitung:

Dr. Frank Pflüger, Tina Hörmann, Dr. Harald Heinz, Franziska Geilhof, Jutta Rücker  
Heinz Janhen Pflüger, Stadtplaner und Architekten Partnerschaft, Aachen

Gestaltung und Satz:

Katharina Eusterbrock, André Czajka  
TSCHAIKA Marketingkommunikation, Aachen

Druck:

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn

Foto/Bildnachweis:

Andi Albert, Würzburg (Titelseite, S. 43); Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Berlin (S. 3); HJPPplaner, Aachen (S. 7, 15 rechts, 22, 24 unten, 26, 29, 31, 33 unten, 35 oben, 62 oben, 69, 71, 80 mitte oben und unten); Lars-Christian Uhlig (S. 9 links, 27 unten, 35 unten, 48, 64); Stadt Arnsberg (S. 9 rechts, 56 unten, 76); Klemens Ortmeier (S. 15 links); Stadt Tübingen (S. 16, 38, 46); Stadt Leverkusen (S. 18); Unternehmer für die Region Köln e. V. (S. 24 oben); Stadt Fulda (S. 27 oben); Büro für Siedlungserneuerung Dessau (S. 33 oben); Büro kadawittfeldarchitektur, Aachen (S. 37); Tina Hörmann (S. 39, 80 rechts, 82); Technische Hochschule Mittelhessen (S. 41 oben); Gemeinde Nettersheim (S. 41 unten); Stadt Recklinghausen - Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen (S. 45); Universitätsstadt Gießen (S. 49); Stadt Regensburg (S. 51 oben, 53 oben); Architektenkammer Baden-Württemberg (S. 51 unten); Institut für Städtebau und Landesplanung RWTH Aachen (S. 53 unten); Stadt Erlangen (S. 54 oben); LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen (S. 54 unten); Landkreis Lüneburg (S. 56 oben); Fotolia.de (S. 59); nonconform architektur vor ort (S. 61 oben); www.weyarn.de (S. 61 mitte); www.dr-kegler.de (S. 61 unten); Karin Wilck, Weiden (S. 62 unten); Stadtarchiv Elmshorn (S. 67); LWL, Darius Djahanschah (S. 70); Stadt Dresden (S. 72); Stadt Esslingen (S. 74 Bild 1); Regina Korzen, Architektenkammer Baden-Württemberg (S. 74 Bild 2); Arnold Brunner für rolf und hotz architekten, Freiburg (S. 74 Bild 3); lehmann\_holz\_bauten, St. Georgen (S. 74 Bild 4); AG Historische Stadtkerne/Bildautor: Erik-Jan Ouwerkerk (S. 78 oben); Galerie Max Hetzler, Berlin (S. 78 unten links und mitte); Jan Kraege, Köln (S. 78 unten rechts); Lutherstadt Eisleben (S. 80 links oben und unten)

Bezug:

modellvorhaben-baukultur@bbr.bund.de

Nachdruck und Vervielfältigung:

Alle Rechte vorbehalten

Stand:

November 2012