

**Gartenstadt des 21. Jahrhunderts**

„Leitlinien für die Planung neuer und (zu) ergänzender Stadtquartiere“

Erkenntnisse und Ergebnisse der gleichnamigen Fachtagung vom 7. und 8. Dezember 2015

Die *Gartenstadt des 21. Jahrhunderts* ist ein Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung der Großstadtregion. Ursprünglich stand das Modell der Gartenstadt für eine *sozial, ökonomisch und politisch reformorientierte Entwicklung* neuer Städte. Ebenezer Howard entwickelte sein Zukunftsmodell in ‚Garden Cities of Tomorrow‘ 1898 als Alternative zur industriellen Großstadt mit ihren schlechten Wohn- und Lebensverhältnissen. Die Gartenstadtidee hat seither zahlreiche Um- und Neudeutungen erfahren. Howard selbst bezeichnete sein Konzept als *working model*, das an realisierten Beispielen zu überprüfen und weiterzuentwickeln sei. Für die Planung neuer und ergänzender Stadtquartiere stellt sich die Frage: Wie lässt sich dieser – äußerst erfolgreiche – Begriff der Gartenstadt heute neu denken und lokal anwenden?

**Die neue Gartenstadt**

Die neue Gartenstadt ist ein Stadtbaustein zur *Innenentwicklung der Außenstadt*, also des Raumes zwischen Innenstadt und Umland. Merkmale solcher Zwischenräume sind häufig unzureichende Infrastrukturen sowie Umwelt- und Verkehrsbelastungen. Neue Gartenstädte in diesen Räumen müssen sich mit Verbesserungen im Bestand auseinandersetzen und intensive Verflechtungen mit den bestehenden Strukturen entwickeln. Eine *Win-Win-Situation* für bestehende und neue Quartiere kann den Erfolg neuer Gartenstädte erhöhen, die Nachbarquartiere bereichern und im besten Fall ein Gewinn für die gesamte Großstadtregion sein.

Die neue Gartenstadt orientiert sich an den ‚*Sechs Säulen der Stadtentwicklung*‘, die städtebauliche und architektonische, soziale und kulturelle sowie ökologische und ökonomische Ziele formulieren. Die neue Gartenstadt ist relativ dicht bebaut, aber auch gut mit Freiräumen ausgestattet. Ihre zentralen Einrichtungen sind Kristallisationspunkte, die positiv in die Nachbarschaft ausstrahlen. Die Identität der neuen Gartenstadt beruht auf ihren gestalterischen Qualitäten und ihrer sozialen Vielfalt. Sie ist robust und imstande, sich veränderten Anforderungen anzupassen. Sie ist klimafreundlich und weitgehend barrierefrei. Und sie basiert auf einer öffentlichen Debatte mit einer Bürgerbeteiligung vor ‚Ort‘.

Indem sie die Merkmale und Vorteile suburbanen und innerstädtischen Wohnens gleichermaßen verbindet, spricht die neue Gartenstadt alle sozialen Schichten und Altersgruppen an.

Die neue Gartenstadt muss und kann nicht autark funktionieren. Die ursprüngliche Idee der unmittelbaren Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes und die räumliche Einheit aller Lebensbereiche – wie sich Howard das vorstellte – funktioniert im Kontext der arbeitsteiligen Großstadtregion heute nicht mehr.

Die Gartenstadt des 21. Jahrhunderts muss so groß sein, dass sie Versorgung und Lebensqualität für ihre Bewohner sichert. Sie bietet einen guten Zugang zu den Arbeitsplätzen der gesamten Stadt, hat aber auch selbst Arbeitsplätze. Nicht nur der örtliche Bäcker – auch Büros, Dienstleistungen oder spezialisierte Werkstätten – sind vor Ort angesiedelt. Die Gartenstadt kann also über die Wohn- und Versorgungsfunktionen hinaus eine Ausstrahlung auf die Stadtregion haben. In der neuen Gartenstadt wird gewohnt, gearbeitet, Freizeit gestaltet – kurzum gelebt.

Neue Gartenstädte brauchen individuelle Erkennbarkeit und eine jeweils eigene Identität. Die Gestalt der Gartenstadt sollte sich an spezifischen lokalen Merkmalen orientieren und in ihrer Umsetzung die Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit dem Quartier fördern. Neben überzeugenden städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten können kulturelle und künstlerische Projekte bereits in den ersten Phasen der Realisierung einen wichtigen Beitrag zur Identitätsbildung der neuen Gartenstadt leisten.

## **Leitlinien für städtebauliche Qualität**

Das Grundgerüst der Gartenstadt bildet der öffentliche Raum mit Straßen, Plätzen und Freiräumen, die hohen gestalterischen und funktionalen Qualitätsansprüchen genügen. In städtebaulicher Hinsicht ist eine robuste Grundstruktur in Verbindung mit einer tragfähigen und flexiblen Parzellierung anzustreben, die Mischung unterstützt. Die neue Gartenstadt spart Flächen und kann auch modulare Architekturen aufnehmen.

Wie für die Bebauung gilt für die Freiflächen das Primat ‚*Qualität geht vor Quantität*‘. Wesentlich sind attraktive Grün-Vernetzungen der neuen Gartenstädte mit den angrenzenden Quartieren, der Innenstadt und den ländlichen Bereichen. Urbane Übergangsräume ermöglichen Freiraumqualitäten und -erlebnisse, wie sie sich in der inneren Stadt heute nicht mehr herstellen lassen.

### **1. Dichte**

Die neue Gartenstadt besteht vorrangig aus Mehrfamilienhäusern. Die Dichte wird aus den Rahmenbedingungen des jeweiligen Standortes entwickelt und kann in der Regel mit einer vier- bis siebengeschossigen, punktuell auch höheren Bebauung erreicht werden. Ausnahmen sind städtebaulich zu begründen.

Gut zugänglicher und nutzbarer Freiraum zeichnet das Leben in der Gartenstadt aus. Voraussetzung für Gartenstadt-Qualität ist, dass jede Wohnung einen breiten Balkon oder eine Terrasse hat oder einen unmittelbaren Zugang zu einem nutzbaren Freiraum besitzt – zu einem Dachgarten oder einem Gemeinschaftsgarten. Mit dieser Vorgabe lassen sich höhere Dichten erreichen als in einer Siedlung im Grünen – höhere Wohnbauten und Gartenstadt schließen sich nicht aus.

### **2. Mischung**

Planung und Bau einer neuen Gartenstadt bedeuten mehr als das quantitative Bereitstellen von Wohnraum. Ein wichtiges Merkmal ist die Mischung, die sich aus unterschiedlichen Bau- und Wohnformen sowie aus abwechslungsreicher Architektur und differenzierten Nutzungen zusammensetzt.

Die neue Gartenstadt integriert unterschiedliche soziale Schichten, Träger- und Eigentumsstrukturen. Dabei sind Parzellen ein geeignetes Instrument, Mischung zu fördern und gebaute Vielfalt zu gewährleisten. Hier gilt der Grundsatz: ‚*Die soziale Mischung folgt der funktionalen*‘. Robuste, anpassungsfähige Gartenstädte brauchen eine funktionierende und zukunftsfähige Mischung, für die es aber keine festen Formeln gibt. Sie bedarf einer jeweils lokalen Ausprägung und Begründung.

Es muss gelingen, neben Wohnraum auch differenzierte Angebote an Arbeitsplätzen zu schaffen. Neue gewerbliche Flächenangebote sollten von Beginn an mit geplant werden. Besonderes Augenmerk sollte dabei auch produktiven und handwerklichen Nutzungen gelten, um der weiteren Abwanderung solcher Betriebe in die Peripherie entgegenzuwirken, die Versorgung vor Ort zu verbessern und ein Angebot an Arbeitsplätzen für unterschiedliche Qualifikationsprofile zu schaffen. Eine besondere Rolle spielt dabei der Preis der angebotenen Flächen. Mit den neuen Gartenstädten kann daher – in der Tradition der historischen Gartenstadt – eine entsprechende wirtschaftspolitische Initiative gestartet werden.

Besondere Aufmerksamkeit ist den Erdgeschossnutzungen in zentralen Lagen zu widmen – hier ist Raum für öffentliche Einrichtungen und Versorgungsangebote, für Dienstleistungen und Werkstätten sowie für gemeinschaftliche Aktivitäten zu sichern.

### **3. Mitten**

Neue Gartenstädte brauchen städtebaulich gestaltete, zentrale Kristallisationspunkte. Das können soziale Infrastrukturen ebenso wie Einzelhandel und Gastronomie sein, aber auch Orte für informelle Treffen. Auch ein attraktiver Freiraum kann die Funktion eines Kristallisationspunktes erfüllen. *Community-Center* als soziale Mitten können zum Treffpunkt für die Nachbarschaft werden und den Zugang zur Bildung erleichtern.

Besondere Aufmerksamkeit ist – durchaus in der Tradition des historischen reformpädagogischen Anspruches der Gartenstadtbewegung – den Bildungseinrichtungen zu widmen. Sie sind heute wichtige Stadtteilzentren und oft zentrale Orte interkultureller Begegnung. Darüber hinaus sind sie der Schlüssel zu sozialer Vielfalt. Bildungszentren müssen daher in den jeweiligen neuen Mitten liegen und neben

Schulen auch Angebote für die Elternarbeit, Volkshochschule und lebenslanges Lernen, Spracherziehung und Sport bieten.

#### *4. Freiraum*

Ein Netz von Freiräumen ist das Grundgerüst der neuen Gartenstadt und prägt – zusammen mit den Mitten – ihre jeweilige Eigenart. Freiräume öffnen Chancen für soziale Aktivitäten und vielfältige Möglichkeiten der Nutzung, Mitgestaltung, Pflege und Aneignung.

Die Freiräume sind sorgfältig und ansprechend gestaltet, ihre dauerhafte Unterhaltung ist gewährleistet. Sie sind offen, aber passgenau für kulturelle und soziale Bedürfnisse der jeweiligen Anwohner und Nutzer angelegt. Damit spielen Freiräume eine wesentliche Rolle bei der sozialräumlichen Integration unterschiedlicher Gruppen. Bauherren sollten die Anlage von Flächen oder Einrichtungen für gemeinschaftliche Aktivitäten der Bewohner besonders unterstützen.

Darüber hinaus leisten – wie in den klassischen Gartenstädten – die privaten Grün- und Freiflächen einen wichtigen Beitrag für die Lebensqualität im Quartier.

#### *5. Mobilität*

Die neue Gartenstadt leistet einen wirkungsvollen Beitrag zur umweltfreundlichen Mobilität und fördert ein neues Mobilitätsverhalten. Sie wird sehr gut durch den ÖPNV erschlossen, bietet dem Fahrradverkehr attraktive, sichere und vernetzte Wege und unterstützt neue Formen der individuellen Mobilität (zum Beispiel Car-Sharing). Bei geeigneten Voraussetzungen können schnelle Radwege in die innere Stadt auf eigenen Trassen angelegt werden. Innerhalb der Gartenstadt sind die öffentlichen Räume fußgängerfreundlich und barrierefrei gestaltet. Sie sind nicht primär Verkehrsraum, sondern verstehen sich als Nutzungs- und Begegnungsraum.

#### **Leitlinien für Prozessqualität**

Für die Steuerung und Begleitung des Planungs- und Bauprozesses der neuen Gartenstadt bedarf es auf kommunaler Ebene einer besonderen operativen Einrichtung. Sie begleitet die Entwicklung und die Umsetzung des Konzepts.

Die Komplexität der Aufgabe und ihre qualitativen Ansprüche erfordern interdisziplinäre Ansätze und geeignete Wettbewerbsverfahren für eine gestalterische Qualifizierung und für die Entwicklung innovativer Ansätze.

#### *6. Beteiligung und Selbstorganisation*

Die breite Beteiligung bei der Planung und Umsetzung erfordert verlässliche Rahmenbedingungen und klare Zeitvorgaben. Eine kluge Organisation und Moderation kann stadtgesellschaftliche und individuelle, gesamtstädtische und lokale Interessen wirkungsvoll einbinden, zum Beispiel durch Standortkonferenzen in Verbindung mit kleinteiligen Multiplikatoren-Gesprächen.

Die neue Gartenstadt soll sich – wie die historische – auch auf Selbstorganisation und Eigeninitiative verständigen.

#### *7. Entwicklungsträger*

Eine integrierte Gesamtverantwortung für die neuen Stadtquartiere kann über erfahrene und kompetente Entwicklungsträger sichergestellt werden. Sie verantworten die gesamte Entwicklungskette, von der integrierten Planung der ersten Phase hin zur konkreten Projektentwicklung und der Ausformung des Baurechts, vom Erschließungs- und Entwicklungsmanagement bis hin zur Vermarktung und der koordinierten Realisierung. Auch die Betreuung in der Startphase des Quartiers gehört dazu.

Entwicklungsträger können auf Basis fundierter politischer und finanzieller Rahmenbedingungen eine zügige Umsetzung aller Maßnahmen aus einer Hand gewährleisten. Sie starten die Akquisition von öf-

fentlichen und privaten Wohnungsbaugesellschaften sowie Initiativen und Kampagnen für Baugemeinschaften und genossenschaftliche Wohnformen. Auch die Organisation der Gruppenselbsthilfe (zum Beispiel von Flüchtlingen) unterstützt preiswerte Wohnungsversorgung und soziale Integration. Der gelungene erste Bauabschnitt setzt Maßstäbe für den Qualitätsanspruch und entscheidet über die Wahrnehmung, das Image und den Erfolg der neuen Gartenstadt. Zwischennutzungen können ergänzend Qualität auf Zeit gewährleisten.

#### *8. Stadtwirtschaftliche Optimierung*

Wichtiger Teil der Konzeptfindung ist die stadtwirtschaftliche Optimierung der neuen Gartenstadt. Öffentliche Kosten betreffen die stadtechnische und verkehrliche Infrastruktur, die Ausstattung mit Bildungsinfrastruktur, die Gestaltung der öffentlichen Räume sowie den geförderten Wohnungsbau. Die Stadt muss im Bereich der Infrastruktur in Vorleistung gehen, um eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung zu ermöglichen.

Ein optimiertes Verhältnis zwischen den Erstellungskosten und den laufenden Unterhaltungs- und Instandhaltungskosten leistet einen wichtigen Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Bei der stadtwirtschaftlichen Optimierung sind nicht nur die jeweiligen Einnahmen- und Ausgabenflüsse zu beachten, sondern auch die stadtwirtschaftlichen Effekte, die durch die Ansiedlung von Menschen und Betrieben erreicht werden. Die Entwicklungsträger erstellen entsprechende Bilanzen.

#### *9. Mehrwert*

Das städtebauliche und freiräumliche Konzept für eine neue Gartenstadt begründet auch den nicht nur monetär zu bewertenden stadtwirtschaftlichen Mehrwert der neuen Gartenstadt. Sie leistet einen Beitrag zur Verbesserung der infrastrukturellen Ausstattung auch für die umliegenden Quartiere, sie schafft einen Mehrwert für die gesamte Großstadregion. Das betrifft in erster Linie die stadtechnische Infrastruktur, die Bildungsinfrastruktur (Kindergärten und Schulen), Freiräume und die Verkehrsinfrastruktur (ÖPNV, Fahrradwegenetz). Dieser Mehrwert wird im Konzept der neuen Gartenstadt ganz konkret formuliert und öffentlich kommuniziert.

#### *10. Städtebaurecht*

Der Zeitplan für Planung und Bau der neuen Gartenstädte ist aufgrund der aktuellen Engpässe auf dem Wohnungsmarkt so dicht, dass er zu einer Herausforderung wird. Um möglichst schnell zu guten und tragfähigen Ergebnissen zu kommen, muss das gesamte Instrumentarium des Baugesetzbuches, insbesondere des besonderen Städtebaurechtes eingesetzt werden.

Die erforderliche Dynamik in der Umsetzung kann nur bei einer adäquaten Dispositions- und Reaktionsfähigkeit Berlins erreicht werden. Dies erfordert auch organisatorisch und haushaltsrechtlich neue, schlankere Wege. Nur mit Hilfe verbesserter verwaltungs- und parlamentarischer Prozesse lässt sich auch die zeitgleiche Realisierung der Infrastruktur sicherstellen.

*Dr. Harald Bodenschatz, Elke Frauns, Andrea Gebhard, Uli Hellweg, Reiner Nagel, Christa Reicher, Peter Zlonicky und Dr. Engelbert Lütke Daldrup*

*Im Anschluss an die Fachtagung ‚Gartenstadt des 21. Jahrhunderts‘ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin im Dezember 2015*