

Werkstattokumentation 5. Mai 2022

Entwicklungsvorhaben gemeinsam voranbringen

Die **Städte „im 2. Ring“** haben in den vergangenen Jahren verstärkte Aufmerksamkeit in der Stadtentwicklungspolitik des Landes erhalten und finden auch in der Strategie „Stadtentwicklung und Wohnen“ des MIL einen wichtigen Platz. Die Entwicklung dieser Städte als **Motor des Wachstums** und als Anker im ländlichen Raum zeichnet sich im Weiteren Metropolenraum ab. Gerade diese **Wachstumstendenzen** können aktive Städte nutzen, um neue Impulse für die Ansiedlung von Unternehmen und Arbeitsplätzen zu setzen und eine Profilierung ihrer urbanen Qualitäten zu erreichen. Insbesondere die Vorhaben der **Innenentwicklung** können wichtige Beiträge zur nachhaltigen Stadtentwicklung leisten.

Angeichts der unterschiedlichen Entwicklungen in den Städten sind Erfahrungsaustausch und Wissenstransfer besonders wichtig. Daher führen MIL und der Städtekrantz Berlin-Brandenburg auch im Jahr 2022 die verschiedenen Veranstaltungsformate fort: die Werkstattveranstaltungen für die Fachebene und eine Städtekonferenz für die Leitungsebene in den jeweiligen Städten.

Die Werkstatt in Brandenburg an der Havel nimmt die **unterschiedliche Rollenverteilung** zwischen **öffentlichen** und **privaten** Akteuren bei der Projektentwicklung und Umsetzung von wichtigen teilräumlichen Vorhaben der Stadtentwicklung in den Blick. Anhand verschiedener Beispiele werden Herangehensweisen der Kommunen beleuchtet. Das Spektrum reicht von Maßnahmen im Rahmen des **besonderen Städtebaurechts** (Sanierungs-, Entwicklungs-, Stadtumbaua Maßnahmen) über **Kooperationen** mit Entwicklungsgesellschaften als „verlängerter Arm“ der Verwaltung bis hin zu kooperativen Modellen mit **privaten Eigentümern**. Der „**Phase Null**“ – die Klärungen und Weichenstellungen vor dem Start der in der HOAI geregelten Planungsphasen – kommt dabei eine zentrale Bedeutung für die Projektentwicklung zu: in dieser Phase werden die Ziele abgesteckt, Standorteignungen geprüft, Machbarkeiten analysiert, Markteinschätzungen und Risikoabwägungen vorgenommen sowie Organisation und Verantwortlichkeiten definiert.

Prozesskultur als Motor der Baukultur

Julian Latzko

Bundesstiftung Baukultur

Unter dem Blickwinkel der „Prozesskultur als Motor der Baukultur“ ordnete Julian Latzko das für alle Städte wichtige Thema der Baukultur ein: Baukultur umfasst die Raum- und Gestaltqualität, die ökologische Nachhaltigkeit, die soziale Teilhabe, den ökonomischen Mehrwert und die Planungs- und Prozessqualität – das Fünfeck der Ganzheitlichkeit.

In der Reihe der Baukulturberichte beleuchtete die Bundesstiftung u. a. die **Wohnwünsche** der Bevölkerung: Demnach wollen – allerdings unter ausdrücklicher Ausblendung aller finanziellen und lebenspraktischen Rahmenbedingungen – rund 45 Prozent der befragten Menschen auf dem Land wohnen, ein Drittel bevorzugt die Mittel- oder Kleinstadt und ein gutes Fünftel sieht sich in der Großstadt. Durch die nach wie vor anhaltende Nachfrage nach dem „Einfamilienhaus im Grünen“ wurde dieser Wohnwunsch in vielen Kommunen realisiert – mit der Folge, dass der **Flächenverbrauch** stetig steigt, mit zuletzt anziehender Dynamik. Die Bundesregierung formulierte in ihrer Nachhaltigkeitsstrategie, bis zum Jahr 2030 den täglichen Flächenverbrauch auf bundesweit unter 30 Hektar zu verringern. Im Jahr 2020 lag der Verbrauch noch bei 54 Hektar pro Tag. Daraus folgt, dass die Kommunen bei ihrer strategischen Entwicklung den Faktor Flächenverbrauch verstärkt im Blick haben müssen. Julian Latzko beschrieb zudem den „**Donut-Effekt**“: Wachsende Einfamilienhausgebiete und Handelsstandorte am Ortsrand führen zu Leerstand im Ortskern – eine Entwicklung, die in vielen Kommunen heute ablesbar ist.

Die neue Umbaukultur

Hier ist ein strategisches Umdenken in den Kommunen erforderlich, eine neue **Umbaukultur** – und wird bereits vielfach praktiziert:

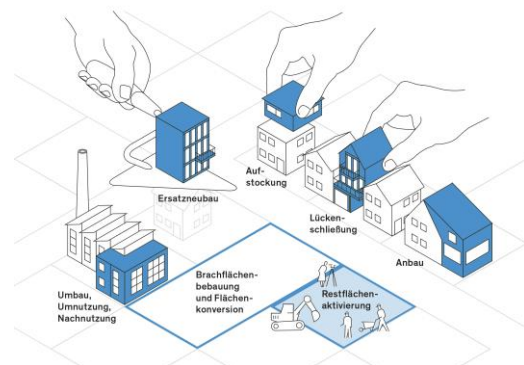


Abbildung 1: Die neue Umbaukultur [Quelle: © Bundesstiftung Baukultur, Design: Erfurth Kluger Infografiker]

Neben der Schließung von Baulücken, dem Anbau oder der Aufstockung müssen auch Ersatzneubauten stärker in den Blick genommen werden. Auch die Aktivierung bzw. Konversion von Brachflächen spielt eine wesentliche Rolle in der neuen Umbaukultur. Im Regelfall sind solche Maßnahmen in der Herstellung diffiziler als das „Bauen auf der grünen Wiese“. Werden jedoch die die Kosten für Herstellung und den späteren Betrieb miteinander verglichen, ergibt sich ein deutlicher Kostenvorteil für eine verdichtete Bebauung. Hinzu kommt die klimapolitische Perspektive, die energieeffiziente Bauweisen und Baudichten erforderlich macht. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung muss diese neue Umbaukultur noch stärker in den Strategien, Konzepten und Maßnahmen verankert werden.

Erfolgreiche Prozesse gestalten

Diese neue Umbaukultur wirft auch einen anderen Blick auf das **Gebäude**. Der gesamte **Lebenszyklus** des Gebäudes wird von Beginn an mitgedacht. Hierzu zählen die Möglichkeiten einer späteren Umnutzung ebenso wie die Recyclebarkeit von Baumaterialien. Diese Aspekte gilt es bereits in die „**Phase Null**“ der Planungsprozesse einzubeziehen – nicht nur auf Gebäudeebene, sondern auch bei quartiersbezogenen Vorhaben.

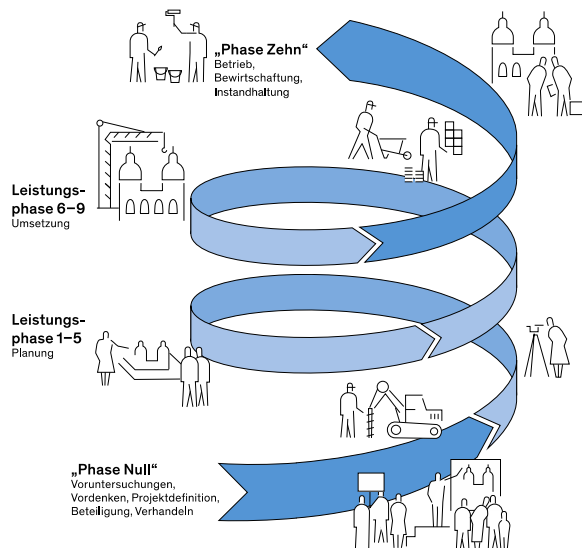


Abbildung 2: Erfolgreiche Prozesse gestalten – von Phase Null zu Phase Zehn [Quelle: © Bundesstiftung Baukultur, Design: Erfurth Kluger Infografiker]

Diese Aspekte sind auch im „**Kodex für Baukultur**“, einem Leitfaden für die verantwortungsvolle Aufgabenwahrnehmung von Unternehmen der Immobilienwirtschaft, festgehalten. Dieser Kodex wurde vom Institut

für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft und der Bundesstiftung Baukultur mit Unterstützung aus der Immobilien- und Wohnungswirtschaft initiiert. Die wissenschaftliche Begleitung erfolgte durch die International Real Estate Business School der Universität Regensburg.

➔ <https://www.bundesstiftung-baukultur.de/publikationen/der-kodex-fuer-baukultur>

Baukultur ist im heutigen Fachverständnis vor allem Prozess- bzw. Verfahrenskultur. Eine „Kultur des guten Bauens“ wird demgemäß auf EU-, Bundes- und Landesebene gefordert. Bereits die europaweit erarbeitete „**Erklärung von Davos**“ aus dem Jahr 2018 hat acht Kriterien für eine hohe Baukultur definiert:

- » *Kontext: hohe Baukultur führt zu räumlicher Kohärenz*
- » *Funktionalität: hohe Baukultur erfüllt ihren Zweck*
- » *Genius loci: hohe Baukultur verstärkt den Genius loci*
- » *Wirtschaft: hohe Baukultur schafft wirtschaftlichen Mehrwert*
- » *Umwelt: hohe Baukultur schont die Umwelt*
- » *Governance: hohe Baukultur folgt guter Governance*
- » *Vielfalt: hohe Baukultur verbindet Menschen*
- » *Schönheit: ein Ort hoher Baukultur ist schön*

Anhand verschiedener aktueller großer **Bauprojekte** mit überregionaler Tragweite (z. B. Elbphilharmonie in Hamburg, Stuttgart 21 oder der BER) wurden die wenig erfolgreichen Wege von Prozesskultur nachgezeichnet. Mit fortschreitender Planung nehmen die konzeptionellen Freiheitsgrade ab, da das Vorhaben zunehmend konkret wird. Bei allen genannten Beispielen entwickelten sich die Baukosten im Zeitverlauf rasant aufwärts. Und mit der zunehmenden Konkretisierung von Bauprojekten in den Planungsphasen der HOAI steigt das Interesse der Öffentlichkeit an der **Beteiligung** – während gleichermaßen die **Einflussmöglichkeiten** durch die Beteiligung sinken: das **baukulturelle Dilemma**. Um hier von Beginn an umzudenken, ist die „Phase Null“ der Prozessspirale, wie in Abbildung 2 dargestellt, so wesentlich. Gleichermäßen ist die Kommunikation über den gesamten Planungsprozess maßgeblich.

Am Beispiel der **HafenCity Hamburg** konnten die Schritte einer erfolgreichen großen Entwicklungsmaßnahme nachvollzogen werden. Gestartet ist die Hansestadt Hamburg mit einer **Masterplankonzeption**, die

zu einem Masterplan verdichtet wurde. Aus dem Masterplan wurden **Funktionspläne** für Teilgebiete abgeleitet. Für diese Teilgebiete erfolgten **Konzeptvergaben**, d. h. die Grundstücke wurden nicht zum Höchstpreis veräußert, sondern im Rahmen wettbewerblicher Verfahren nach der Qualität der von den Interessenten eingereichten Konzepte. Diese Konzepte mussten die vorab definierten Funktionspläne aufnehmen. Im Anschluss an diese Verfahren wurden die **Bebauungspläne** erarbeitet und der Flächennutzungsplan verändert.

Zur Realisierung kamen z. B. auch **Anhandgaben** zum Einsatz. Bei der Anhandgabe verpflichtet sich die Kommune, für einen Zeitraum von ein bis zwei Jahren das Grundstück keinem anderen Interessenten anzubieten. Für diesen Zeitraum werden Meilensteine zwischen Kommune und Bauherr vereinbart, um die im Wettbewerb entwickelten Qualitäten für das Grundstück bzw. das Quartier planerisch umzusetzen. Der Grundstückseigentümer – in der Regel die Kommune – hat in diesem Zeitraum die Möglichkeit, seine Zustimmung zur Vergabe zurückzuziehen – sofern mit fortschreitender Planung die vereinbarte Qualität nicht erreicht wird. Sind beide Seiten mit den erzielten Meilensteinen einverstanden, erfolgt der **Grundstücksverkauf**. Die Stadt Brandenburg an der Havel hat mit diesem Verfahren der Anhandgabe aktuelle Erfahrungen gesammelt – und berichtet in ihrem Beitrag hierüber.

Mit Blick auf die **Kommunikation** in Richtung Öffentlichkeit hat Hamburg das „**Schaufenster der Baukultur**“ geschaffen – ein Format zur Aktivierung des Dialogs und der Teilhabe. Über **Modelle** und **Visualisierungen** konnten die Ideen für das neue Quartier an die interessierte Öffentlichkeit vermittelt und diskutiert werden.

Auch die **aktive Bodenpolitik** kann und sollte als kommunales Gestaltungsinstrument genutzt werden. Hierbei ist wichtig, die Öffentlichkeit frühzeitig „mitzunehmen“. Gewinnbringend ist für den öffentlichen Diskurs, dass die Verwaltung ihre Nutzungs- und Funktionsideen von Beginn an kommuniziert und die noch offenen Fragen verdeutlicht. Eine vollständig offene Diskussion über die Funktionen eines neuen Quartiers führt in der Regel nicht zum Ziel.

Bewährt hat sich in anderen Städten die Einrichtung einer interdisziplinär besetzten **Baukommission** als Expertengremium.

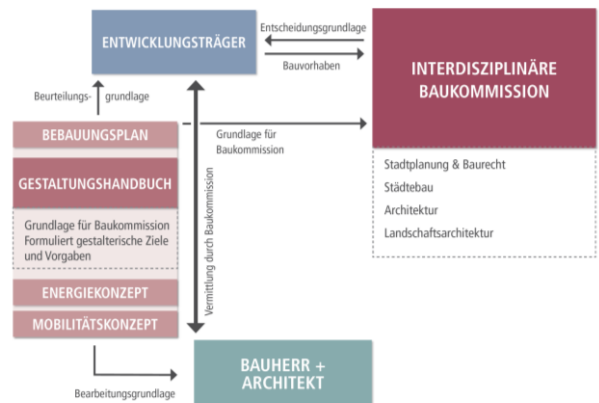


Abbildung 3: Baukommission [Quelle: © Bundesstiftung Baukultur]

Besetzt sein könnte diese Kommission beispielsweise mit Stadtplaner*innen, Architekt*innen und Landschaftsplaner*innen. Der Kommission obliegt die Beurteilung konkreter Bauvorhaben. Basis für die Beurteilung könnte ein Gestaltungshandbuch sein, das die gestalterischen Vorhaben und Ziele definiert. Ebenso könnten z. B. das Energiekonzept und das Mobilitätskonzept in die Beurteilung einbezogen werden.

Die Vorgaben, die ein **Gestaltungshandbuch** skizziert, können im Rahmen des öffentlichen Rechts über städtebauliche Verträge oder die Bebauungspläne fixiert werden. Im privaten Recht besteht die Möglichkeit, einen städtebaulichen Entwurf (z. B. im Rahmen eines vorgeschalteten Wettbewerbsverfahrens entwickelt) in den Anhang des Kaufvertrages zu übernehmen. Die Durchsetzung der dort festgehaltenen Rahmenbedingungen wird jedoch als eher schwierig eingeschätzt.

Neben den skizzierten Instrumenten spielen weitere Aspekte eine wichtige Rolle zur Stärkung der Baukultur als **Prozesskultur**:

- » aufgrund der unterschiedlichen Zuständigkeiten im öffentlichen Raum ist die Zusammenarbeit von Bund, Land und Kommune wesentlich – insbesondere im Hinblick auf Wegenetze
- » alle beteiligten Fachdisziplinen müssen an einen Tisch, sektorales Denken aufbrechen, Zuständigkeiten bereichsübergreifend koordinieren
- » frühzeitiger Einbezug des Bürgerengagements und der Bürgerbeteiligung
- » Moderation von Planungsprozessen mitdenken – oftmals geraten Prozesse in „Sackgassen“, hier hilft eine neutrale Moderation des Gesamtprozesses

Aktuell in der breiten Diskussion ist die Zukunft der **Innenstädte**. Die sich verändernden Herausforderungen an die Innenstädte sind mit der Coronakrise deutlich

sichtbar geworden. Und auch hier bietet sich die Chance für ein Mehr an Baukultur: Von der monofunktionalen zur multifunktionalen Innenstadt. Der öffentliche Raum verbindet die differenzierten Funktionen wie Einzelhandel, Bildung, soziale Funktionen, Wohnen, Kultur, urbane Produktion, Gastronomie. Umso mehr Gewicht kommt jetzt der **Gestaltung des öffentlichen Raumes** zu, so dass diese unterschiedlichen Funktionen auch adäquat abgebildet werden können.

Innovative Wege der Planung und der Beteiligung zu gehen, d. h. Planung und Prozesse zusammen zu denken, ist bislang hauptsächlich Sache der Planungsämter, **Baukultur** ist noch nicht immer **Chefsache**. Aber vielleicht ändert sich das künftig?

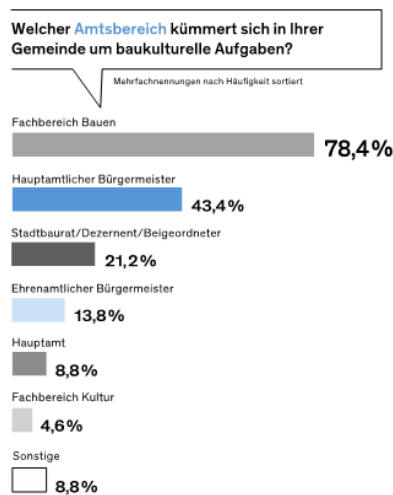


Abbildung 4: Auszug Kommunalumfrage zur Baukultur 2015
[Quelle: © Bundesstiftung Baukultur]

Diskussion

- das INSEK als eingeführtes Format kommunaler Stadtentwicklungspolitik: Hier muss die politische Weichenstellung für die Gesamtstadt erfolgen und es müssen Schwerpunkte gesetzt werden
- die „Phase Null“ als kommunale Kernaufgabe muss gestärkt werden; Ziele und Zeitrahmen von Stadtentwicklungsmaßnahmen müssen als politische Weichenstellungen verstanden werden
- für die Instrumentenwahl der Kommune sind die Kräfteverhältnisse zwischen den Akteuren zu bedenken; es muss im Kontext gedacht werden und Qualitätsziele müssen klar definiert werden
- die Ergebnisse, die über vorgeschaltete Wettbewerbe, Konzeptvergaben, Gutachterverfahren o. ä. erzielt werden, sind Grundlage für die spätere Bauleitplanung der Kommune
- kommunale Grundstücke über Konzeptvergaben

privat entwickeln: Durchsetzung der vergaberelevanten Ziele im anschließenden Planungs- und Bauprozess stellt die Kommunen vor Herausforderungen

- die Anhandgabe von kommunalen Grundstücken an private Bauherren ist ggf. sinnvoller Zwischenschritt, um schon frühzeitig Zugriff für die Vorbereitung des Bauvorhabens zu haben
- in einigen strukturschwachen Städten gibt es Investitionsstau aufgrund fehlender kommunaler Finanzkraft, private Akteure können daher wichtige Partner sein
- Interdisziplinäre Baukommissionen sind in Brandenburger Kommunen eher ein Fremdwort. Aber es gibt unter dem Begriff „Gestaltungsbeiräte“ vergleichbare Ansätze mit Praxiserfahrungen aus verschiedenen Städten.

Entwicklung des Packhofgeländes in der Stadt Brandenburg an der Havel

Michael Müller

Stadt Brandenburg an der Havel, Bürgermeister

Martin Dornblut

Stadt Brandenburg an der Havel, Fachbereich VI – Stadtplanung

Bereits im 17. Jahrhundert wurde das Packhofareal zur Niederlage der die Stadt passierenden steuerpflichtigen Waren genutzt. Erste Gewerbebetriebe entstanden. Nach und nach entwickelte sich ein Werftbetrieb, der jedoch 1967 geschlossen wurde.

Bis zur Mitte der 1990er Jahre war das Areal dicht mit unterschiedlichsten **Industrie- und Gewerbebetrieben** besiedelt. 1993 erließ die Stadt erstmals eine **Sanierungssatzung**, nachdem Brandenburg an der Havel bereits 1990 Modellstadt der Stadtsanierung wurde.

Um diese wertvolle Fläche im Herzen der Stadt umzustrukturieren, fasste die Stadt **1997** einen ersten **Aufstellungsbeschluss** für einen **Bebauungsplan**, der die Basis für eine Neuordnung zu einem Wohn- sowie Mischgebiet werden sollte. Dieser Beschluss wurde jedoch 2004 wieder aufgehoben.



Abbildung 5: Luftbild Packhof 1994 [Quelle: Stadt Brandenburg an der Havel]

Auch ein zweiter Anlauf zur Aufstellung eines Bebauungsplanes wurde nicht weiter verfolgt. **Neue Impulse** gaben die Vorbereitungen zur **BUGA 2015**, in deren Verlauf ein neues **Strukturkonzept** für das Packhofgelände entwickelt wurde:



Abbildung 6: Strukturkonzept 2013 [Quelle: Stadt Brandenburg an der Havel]

Wesentliche Elemente waren der **Uferweg** mit einer großzügigen **Freifläche** sowie die Skizzierung von **Bauflächen** ohne konkrete Gebäudekubaturen sowie das Grundgerüst der Erschließungsstruktur. Das verbliebene Werftgebäude wurde zur BUGA saniert, der Neubau der Stadtwerke (Verwaltungssitz) konnte ebenfalls hergestellt werden. Auch der Uferweg ist zur BUGA entstanden, die große Freifläche wurde für Ausstellungen und Veranstaltungen genutzt. Als besondere Qualität des Strukturkonzepts bewertet die Stadt die hohe Flexibilität der Inhalte, die auf wesentliche Kernaussagen beschränkt sind.

2016 wurde die Idee diskutiert, auf dem Packhofgelände einen **Hotelstandort** zu etablieren, abweichend von den Vorgaben des Strukturkonzepts. Die Stadtverordnetenversammlung fasste den Beschluss, das Areal öffentlich auszuschreiben. Städtebauliche Zielsetzungen wurden festgelegt: z. B. die Etablierung von Wohn- und Hotelnutzung als gleichberechtigte Nutzungen, verdichtete Wohnquartiersentwicklung, Erhalt des öffentlichen Uferwegs, vier- bis fünfgeschossige Bebauung, zum Uferbereich abnehmend. Daraus entstand ein erster städtebaulicher Entwurf:



Abbildung 7: Entwurf PREMERO [Quelle: Stadt Brandenburg an der Havel]

Aufgrund der dominanten Bebauung im Uferbereich wurde eine Überarbeitung vorgenommen:



Abbildung 8: Überarbeitung PREMERO [Quelle: Stadt Brandenburg an der Havel]

Da diese verschiedenen Entwürfe auch in der **Öffentlichkeit kontrovers diskutiert** wurden, entschloss sich die Stadt 2017, eine **Bürgerbefragung** durchzuführen. Im Ergebnis dieser Befragung sprachen sich fast 62 Prozent der Beteiligten gegen die Planungen aus. Der Beschluss zur Entwicklung des Packhofgeländes wurde aufgehoben.

Im Jahr 2019 wurden die Ideen zur Nutzung des Areals wieder aufgenommen. Die Stadt startete mit einem Bieterverfahren (**Konzeptvergabe**) für **vier Baufelder** im unbeplanten Innenbereich entlang der Eichamtsstraße. Die eingereichten Entwürfe überzeugten und

die Grundstücke wurden an insgesamt zwei Bieter vergeben. Um die städtebauliche Qualität abzusichern, entschied sich die Stadt zur **Anhandgabe** (s. o.). Innerhalb eines Zeitraumes von einem Jahr hatten die beiden Investoren die Möglichkeit, ihre Planungen voranzutreiben. Die Stadt verpflichtete sich, die Grundstücke in dieser Zeit nicht anderweitig zu veräußern. Zu beachten ist hierbei, dass in diesem Zeitraum die **Verkehrswerte** steigen (können) und somit auch der vereinbarte Verkaufspreis steigen müsste; dieser war jedoch zuvor vereinbart.

Ebenfalls im Jahr 2019 startete die Stadt für den Hauptteil des Areals eine **öffentliche Ideensammlung** mit anschließendem **Werkstattverfahren** und einer breiten **Öffentlichkeitsbeteiligung**, um die Entwurfsansätze zu klären. Über zwei Ausstellungen, vier Werkstätten und intensive Diskussionen ist es gelungen, eine **grundsätzliche Idee** vom Packhofgelände zu entwickeln und diese in ein **kooperatives Gutachterverfahren** zu überführen.

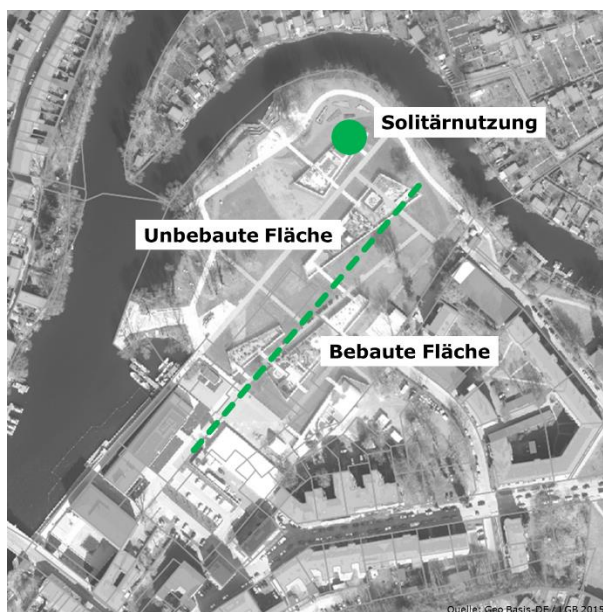


Abbildung 9: Ergebnis der 3. Werkstatt „Die grüne Linie“ [Quelle: Stadt Brandenburg an der Havel]

2020 wurde das kooperative Gutachterverfahren intensiv vorbereitet und Anfang 2021 gestartet. Begleitet wurden die Planungsprozesse durch drei Kolloquien. Im Juni 2021 lagen **Entwürfe** von drei Planungskonsortien dem Abschlusskolloquium vor. Ein Entwurf wurde im Abschlusskolloquium ausgewählt, der für die weiteren Planungen die **Grundlage** bildet. Ein entsprechender Beschluss der Stadtverordnetenversammlung folgte.



Abbildung 10: ausgewählter Entwurf für die weiteren Planungen. ISSS research | architecture | urbanism - Sabatier Schwarz Architekten PartGmbH mit Bauchplan |. (Landschaftsarchitekten und Stadtplaner PartGmbH [Quelle: Stadt Brandenburg an der Havel])

Nach Einschätzung der Stadt ist es mit diesem kooperativen Gutachterverfahren **gelingen**, eine **gemeinsame Idee** für die Entwicklung des Packhofareals zu **entwickeln**, die sich auf einen breiten Konsens in der Öffentlichkeit stützen kann. Jetzt folgen das Bebauungsplanverfahren und die sukzessive Umsetzung der Ideen.

Beelitz Heilstätten – ein neuer Stadtteil entsteht

Jana Wulf

KW-Development GmbH

Das Quartier Beelitz Heilstätten blickt – ähnlich wie der Packhof in Brandenburg an der Havel – auf eine **lange geschichtliche Prägung** zurück. Ende des 19. Jahrhunderts errichtete hier die Landesversicherungsanstalt Berlin eine Lungenheilstätte vornehmlich für Tuberkulose-Patienten. Ziel war, die Arbeitsfähigkeit der Erkrankten rasch wieder herzustellen – und dies vor den Toren Berlins. Zu damaliger Zeit entstand hier eine der modernsten medizinischen Einrichtungen. Zudem gestalteten namhafte Architekten das gesamte Areal, so dass eine **städtebaulich herausragende Gesamtanlage** entstand. Später wurde das Areal militärisch genutzt.

Nach der Wende begann mit dem Leerstand der Verfall: Brandenburg **flächenmäßig größtes Denkmal** mit

60 denkmalgeschützten Gebäuden und einem Gartendenkmal umfasste rund 200 Hektar Fläche, eine mögliche Nachnutzung war nicht in Sicht.

Zwischenzeitlich hat sich in Heilstätten wieder ein **Medizinstandort** etabliert, **touristische Angebote** sind entstanden und **Wohnnutzungen** ziehen wieder in den sanierten historischen Gebäudebestand ein. Durch die sehr gute **Bahnanbindung** zum Berliner Hauptbahnhof und die Lage des Bahnhofs Heilstätten im Zentrum des Gesamtareals bietet der Standort eine hohe Lagegunst – insbesondere als Stadt im 2. Ring, die Entlastungsfunktionen für die Bundeshauptstadt und das Berliner Umland übernimmt. Aufgrund der **anziehenden Nachfrage** nach Wohn- und Arbeitsstandorten in den gut erreichbaren 2. Ring Städten erfolgt sukzessive die weitere Entwicklung des Quartiers zu einem Wohn- und Arbeitsstandort, flächenmäßig deutlich über die Grenzen des historischen Heilstättenbereichs hinausgehend.

Im Quartier Beelitz-Heilstätten sind Gebäudesanierungen und Neubauten für insgesamt rund **1.500 Wohneinheiten** in Mehr- und Einfamilienhäusern, in Doppel- und Reihenhäusern geplant. Auch die zugehörige **Infrastruktur** (Nahversorgung, soziale und Bildungsinfrastrukturen, Standorte für Dienstleistungen/Gewerbe/Forschung etc., Museum und Veranstaltungsflächen/-räume) entsteht.



Abbildung 11: Sanierung der alten Bäckerei im Quartier Beelitz-Heilstätten [Quelle: © KW-Development GmbH]

Der Rahmenplan wurde aufgrund der unterschiedlichen Ausgangslage (denkmalgerechte Sanierung von Altbaubeständen und Neubebauung) in zwei Bebauungspläne aufgeteilt. In Bahnhofsnähe (der Bahnhof Beelitz-Heilstätten befindet sich am nordwestlichen Quartiersrand) entsteht ein neues Ortsteilzentrum mit Kita, Schule (Hort), Nahversorgung, medizinischer Versorgung, Pflegeeinrichtungen, betreutes Wohnen, einem zentralen Marktplatz sowie Gastronomie. Die denkmalgeschützten Gebäude werden zu einem zentralen Campus als Wissenschaftsstandort (Lehre, Bildung) entwickelt.

Aufgrund der direkten Bahnanbindung wird ein **Mobilitätskonzept** verfolgt, das den Umweltverbund fördert: Ausbau von Fahrrad- und Fußgängerinfrastrukturen, Buslinie durch das Quartier, Fahrradverleih am

Bahnhof, Carsharing mit Quartiers-App, durchgängiges Fußwegenetz, schnelles Internet (Stichwort Homeoffice).



Abbildung 12: Rahmenplan Quartier Beelitz-Heilstätten [Quelle: © KW-Development GmbH]

Auch die **Wärmeversorgung** folgt den aktuellen Herausforderungen: Das Quartier wird durch ein Blockheizkraftwerk, betrieben mit Biogas, versorgt. Diese Versorgung nimmt die historischen Bezüge wieder auf, denn bereits von Beginn an wurde das Quartier über ein Heizkraftwerk versorgt – damals noch mit Kohle betrieben.

Aufgrund des historischen Gebäudebestandes, der saniert und wieder genutzt wird, bestanden große Herausforderungen im Hinblick auf die **Gestaltung der Neubauten**. Die Stadt hat hierfür eine **Gestaltungssatzung** zum Erhalt der denkmalverträglichen äußeren Gestaltung der neuen Gebäude erlassen.



Abbildung 13: Visualisierungen [Quelle: © KW-Development GmbH]

Die Entwicklung des Areals hat **unterschiedliche Anläufe** von verschiedenen privaten Projektentwicklern erlebt. Bereits 1995 gab es erste Ideen, das Quartier zu entwickeln, die jedoch scheiterten. Auch ein zweiter Anlauf eines weiteren Investors war nicht erfolgreich. Erst mit dem anziehenden Nachfragedruck aus Berlin

und dem Berliner Umland entstanden neue Impulse, diesen Standort wieder in den Blick zu nehmen. Das Unternehmen KW-Development entwickelt seit ersten Anfängen 2015 dieses Quartier in **enger Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung** und mit deutlichem Rückhalt seitens der **Stadtpolitik**.

Größte **Herausforderung** waren die **denkmalgeschützten Gebäudebestände** im Westen des Quartiers. Hier waren intensive Abstimmungen mit den Denkmalschutzbehörden erforderlich. Auch ein **"Workshopverfahren Denkmal"** wurde 2018 durchgeführt, das zu einer deutlichen Veränderung des städtebaulichen Entwurfs im Bereich der Baudenkmale führte. Die Baurechtschaffung erfolgt über zwei Bebauungspläne. Hintergrund war, dass auf der einen Seite die denkmalgeschützten Gebäudebestände dringend einer Sanierung bedurften und auf der anderen Seite großflächige Waldbestände zu „bearbeiten“ waren.



Abbildung 14: Baurechtschaffung [Quelle: © KW-Development GmbH]

Mit Blick auf die heute erreichten Fortschritte lassen sich folgende Herausforderungen zusammenfassen:

- » die **Bebauungspläne** wurden **ohne bestehenden Flächennutzungsplan** aufgestellt (dieser befindet sich noch im Aufstellungsverfahren)
- » im Bebauungsplanverfahren mussten die unterschiedlichsten, zum Teil **stark divergierenden Anforderungen der unterschiedlichen Behörden** „harmonisiert“ werden: z. B. Denkmalpflege vs. barrierefreie Wohnungen, für ein nicht mehr vorhandenes Gartendenkmal musste Waldumwandlung betrieben werden, Wirtschaftlichkeit vs. Denkmalpflege (hohe Auflagen und Erhaltungs-/Restau-

rierungswünsche führen durch hohe Kosten zu hohen Mieten); Aussagen/Verbindlichkeiten zur Entlassung der Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet veränderten sich über die Zeiträume, wirtschaftliche Zusammenhänge zwischen Gebäudesanierung und Neubau (erforderliche „Querfinanzierung“) wurden zum Teil nicht gesehen

- » zur Entlastung der Kommunen wäre eine effiziente Gestaltung von **Verfahrensabläufen** wünschenswert; zum Teil erschwert **Personalmangel** in den Genehmigungsbehörden den Ablauf (generelles Problem, dass alle Kommunen trifft); wünschenswert ist auch personelle Kontinuität
- » ohne den Einstieg eines privaten Projektentwicklers und einer faktischen Mischfinanzierung aus Bestandssanierung und Baufeldentwicklung wäre die Rettung der denkmalgeschützten Bausubstanz durch die öffentliche Hand kaum zu stemmen gewesen; die Grundstücke wurden zuvor vom Projektentwickler erworben; der private Projektentwickler agiert als Entwicklungsträger mit starkem Rückhalt von Verwaltung und Politik
- » **Lost Place Image**: Heilstätten war und ist Drehort vieler Kinofilme und Musikvideos, das Image eines verfallenen Sanatoriums wird dort „gepflegt“; für die Entwicklung des Wohnstandortes betreibt der Projektentwickler aktiv einen Imagewandel, u. a. auch mit verschiedenen kulturellen Veranstaltungen
- » mit der sukzessiven Entwicklung des Areals wird aktiv das **„Community Building“** betrieben – auch im Zusammenspiel zwischen den „alteingesessenen“ Bürger*innen und den Zuzügler*innen
- » die **sozialen und Bildungsinfrastrukturen**, Gastronomie, Nahversorgung entstehen, bevor der Wohnungsbestand saniert bzw. neugebaut wird; damit können die neuen Bewohner*innen von diesem neuen Standort überzeugt werden

Für Jana Wulf war und ist der **gemeinsame Lernprozess** zwischen Verwaltung, Politik und privatem Entwickler für den Erfolg des Projektes wesentlich. Wird für eine Entwicklungsmaßnahme privates Engagement erforderlich, ist eine **frühzeitige Einbindung in die Phase „Null“** (s. Beitrag von Julian Latzko) zielführend. Auch das Empowerment von kommunalen Gesellschaften (z. B. Wohnungsgesellschaften) zum Projektentwickler kann ein erfolgversprechender Weg sein.

Diskussion

- Kommunen im zweiten Ring konkurrieren um Bauherren und Einwohner; Zusammenarbeit privater und öffentlicher Akteure ist ein „Muss“; die **Durchsetzbarkeit von öffentlichen Belangen** ist

- hoch relevant für die städtebauliche Qualität
- ▶ das kommunale **INSEK** muss „stehen“ und die Kommunalpolitik muss die darin festgelegten Leitlinien der Entwicklung **verinnerlichen**; dann ist der Umgang mit einzelnen Großprojekten für die Kommune einfacher, die ggf. **divergierenden Vorstellungen** von Stadtentwicklung können leichter **zusammengebracht** werden
 - ▶ Städte haben an **Attraktivität** und an **Selbstbewusstsein** gewonnen; dies sollten die Kommunen für eine deutlichere Formulierung **eigener Entwicklungsvorstellungen** nutzen, im Sinne einer Kommunikation mit den Privaten auf Augenhöhe
 - ▶ die Stärkung der **kommunalen Verwaltungskraft** sollte sich v. a. auf die Phasen der Projektentwicklung (**Phase Null**) konzentrieren und muss hier kommunale Interessen und Belange formulieren; verschiedene Formen der Projektentwicklung mit mehr oder weniger starker Einbindung der kommunalen Verwaltung sind möglich
 - ▶ die Einbindung privater Entwickler kann bereits in der frühen Planungsphase vorteilhaft sein, je nach Charakter des Projekts; Beispiel Beelitz-Heilstätten mit weitgehender Interessenskongruenz Kommune - Projektentwickler
 - ▶ umfangreiche und komplexe öffentliche Belange und Steuerungsbedarfe erfordern eine starke Stellung der Kommune, das ist bei Vorhaben der Innenentwicklung im Regelfall anzunehmen.

Themen weiter diskutieren

Die Diskussionen zeigten, dass eine **weitere Vertiefung** des Umgangs mit (größeren) Entwicklungsvorhaben sinnvoll ist. Konzeptvergaben, Anhandgaben, die Phase „Null“, die Gestaltung von qualitätsvollen Entwicklungsprozessen zeigen einen Ausschnitt aus dem gesamten Spektrum, eine weitere Beleuchtung der komplexen Materie der Innenentwicklung durch Großvorhaben ist wünschenswert. Mit Blick auf den Wohnungsbau spielt auch die Herstellung von bezahlbarem Wohnraum eine immer größer werdende Rolle in den Zukunftsstädten im 2. Ring.

Herr Stricker dankte allen Teilnehmenden sehr herzlich für die anregende Diskussion. Eine weitere Werkstatt dieser Reihe ist für den 11. November 2022 geplant – im digitalen Format.

Einen besonderen Schwerpunkt für die Zukunftsstädte der 2. Reihe bildet die Konferenz „Stadtentwicklung im

zweiten Ring: Positionen und Perspektiven“ am 1. September 2022 in Eberswalde. Hier stehen die Herausforderungen der wachsenden Städte im Fokus von Fachinputs und Diskussionen. Ein Erfahrungsaustausch mit Städten aus anderen Metropolregionen ist vorgesehen.

HERZLICHEN DANK AN ALLE!

Teilnehmende

- ▶ Brandenburg an der Havel: Michael Müller, Martin Dornblut
- ▶ Fürstenwalde/Spree: Jeannine Albrecht, Constanze Homuth
- ▶ Jüterbog: Andreas Rau
- ▶ Wittenberge: Petra Lüttke
- ▶ Bundesstiftung Baukultur: Julian Latzko
- ▶ KW-Development GmbH: Jana Wulf
- ▶ MIL: Hans-Joachim Stricker
- ▶ Geschäftsstelle Städtekrantz Berlin-Brandenburg: Katrin Heinz

Termine 2022 reservieren!



Stadtentwicklung
im zweiten Ring
*Positionen und
Perspektiven*
Tagungsort: EBERSWALDE



2. Werkstatt 2022
DIGITAL