

GRÜN- UND FREIRAUMPLANUNG FÜR WOHN- UND STADTQUARTIERE

Beispiele für Planungsprozesse aus
Österreich und Europa

Im Auftrag der
MA 21B, Stadtteilplanung und Flächenwidmung Süd-Nordost
Betreuung: Dipl.-Ing. Volkmar Pamer

Wien, Dezember 2009

Dipl.-Ing. Dr. Gisa Ruland

Impressum:

Eigentümer und Herausgeber: MA 18, Stadtentwicklung Wien,
www.stadtentwicklung.wien.at

Für den Inhalt verantwortlich: Dipl.-Ing. Dr. Gisa Ruland, Landschaftsarchitektin

Redaktionelle Bearbeitung: Dipl.-Ing. Dr. Gisa Ruland, cand. Dipl.-Ing. Katharina Erne,
Isabella Grandl

Fotografien und Grafiken: wenn nicht anders vermerkt Dipl.-Ing. Dr. Gisa Ruland

Layout: Dipl.-Ing. Stefan Mühlbauer, Isabella Grandl, Dipl.-Ing. Stefanie Huber

Technische Koordination: Willibald Böck, MA 18

Grafik Titelseite: Büro PlanSinn

Produktion, Druck: MA 21A, Referat Reprografie

© Wien 2010

ISBN 978-3-902576-29-3

Inhalt

0. Zusammenfassung	7
Erfahrungen aus den betrachteten Städten	7
Schlussfolgerungen für Wien	9
0.1 Conclusion	10
Conclusions for Vienna	13
1. Vorwort	15
2. Einleitung/Aufgabenstellung	15
3. Darstellung der Situation in Vergleichsregionen	16
3.1 Linz	17
3.1.1 Steckbrief Linz	17
3.1.2 Landeszuständigkeiten zum Thema Wohnbau	18
3.1.3 Institutionen, die mit dem Planungsprozess zu tun haben	18
3.1.4 Rechtliche Grundlagen	19
3.1.5 Planungsinstrumente, Details	21
3.1.6 Planungsprozess zur Einbindung des Grüns bei städtebaulichen Projekten	24
3.1.7 Beispiel solarCity	25
3.1.8 Resümee	28
3.2 Zürich	29
3.2.1 Steckbrief Zürich	29
3.2.2 Landeszuständigkeiten zum Thema Wohnbau	29
3.2.3 Institutionen, die mit dem Planungsprozess zu tun haben	30
3.2.4 Rechtliche Grundlagen	32
3.2.5 Planungsinstrumente, Details	33
3.2.6 Planungsprozess zur Einbindung des Grüns bei städtebaulichen Projekten	37
3.2.7 Beispiel Zürich-West	40
3.2.8 Resümee	48
3.3 München	50
3.3.1 Steckbrief München	50
3.3.2 Landeszuständigkeiten zum Thema Wohnbau	50
3.3.3 Institutionen, die mit dem Planungsprozess zu tun haben	50
3.3.4 Rechtliche Grundlagen	52
3.3.5 Planungsinstrumente, Details	52
3.3.6 Planungsprozess zur Einbindung des Grüns bei städtebaulichen Projekten	58
3.3.7 Beispiel München-Riem	60

3.3.8 Resümee	66
3.4 Kopenhagen	68
3.4.1 Steckbrief Kopenhagen	68
3.4.2 Landeszuständigkeiten zum Thema Wohnbau	68
3.4.3 Institutionen, die mit dem Planungsprozess zu tun haben	69
3.4.4 Rechtliche Grundlagen	69
3.4.5 Planungsinstrumente, Details	70
3.4.6 Planungsprozess zur Einbindung des Grüns bei städtebaulichen Projekten	74
3.4.7 Beispiel Sluseholmen – Südhafen	78
3.4.8 Resümee	82
3.5 Malmö	83
3.5.1 Steckbrief Malmö	83
3.5.2 Landeszuständigkeiten zum Thema Wohnbau	83
3.5.3 Institutionen, die mit dem Planungsprozess zu tun haben	83
3.5.4 Rechtliche Grundlagen	83
3.5.5 Planungsinstrumente, Details	84
3.5.6 Planungsprozess zur Einbindung des Grüns bei städtebaulichen Projekten	89
3.5.7 Beispiel Westhafen (Västra Hamnen)	92
3.5.8 Resümee	96
3.6 Zusammenfassung in Hinblick auf die Situation in Wien	98
4. Grün- und Freiraumparameter in den Planungsprozessen in Wien	101
4.1 Aktuelle rechtliche Einbindung von grün- und freiraumplanerischen Aspekten	101
4.2 Darstellung des aktuellen Planungsprozesses	105
Literatur	106
Anhang	109
A1 Linz	109
A2 Zürich	114
A3 München	116
A4 Kopenhagen	118
A5 Malmö	119

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Planungsinstrumente nach dem Oberösterreichischen Raumordnungsgesetz 1994 auf der Ebene der Gemeinde	20
Abb. 2: Lageplan solarCity, Linz	26
Abb. 3: Spielkonzept solarCity, Linz	27
Abb. 4: Aufgaben des Amtes für Städtebau Zürich	31
Abb. 5: Übersicht über die Planungsinstrumente und die rechtlichen Grundlagen in der Schweiz	32
Abb. 6: Stationen im Planverfahren	37
Abb. 7: Zürich-West	40
Abb. 8: Abläufe und Beteiligte – Entwicklungsverfahren Zürich-West	42
Abb. 9: Städtebauliche Qualitäten Zürich-West	43
Abb. 10: Plus 5 Zürich-West	46
Abb. 11: Turbinenplatz Zürich-West	46
Abb. 12: Freiraumentwicklung Zürich-West, Stand 2007	47
Abb. 13: Referat für Stadtplanung München – Übersicht	51
Abb. 14: Planungssystem Deutschland	52
Abb. 15: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan – München	53
Abb. 16: Bebauungsplan mit Grünordnungsplan – München	54
Abb. 17: Sozialgerechte Bodennutzung – München	57
Abb. 18: München-Riem – Übersicht	60
Abb. 19: Aktuelles Gesamtkonzept München-Riem	62
Abb. 20: Strukturkonzept München-Riem	63
Abb. 21: Freiflächenrahmenplan München-Riem – 1. Bauabschnitt – Wohnen	65
Abb. 22: Leitbaumkonzept München-Riem	66
Abb. 23: København Kommuneplan 2005 – Entwicklungsgebiete	70
Abb. 24: København Kommuneplan 2005 – Vorgaben für den Stadtteil Indre Osterbro	71
Abb. 25: Kopenhagen Ørestad – Einkaufszentrum field's	75
Abb. 26: Kopenhagen Kanalschwimmbad – Island Brygge – und Gestaltung der Uferpromenade	76
Abb. 27: Kopenhagen Sluseholmen – Südhafen, Übersicht	78
Abb. 28: Flächennutzungsplan und Bebauungsplanvorgaben Enghaven – Kopenhagen	79
Abb. 29: Übersicht Sluseholmen mit den neu entwickelten Kanälen – Kopenhagen	80
Abb. 30: Auszug aus dem Bebauungsplan – Local Plan Nr. 310-I&2-Teglværkshavnen	81
Abb. 31: Aktuelle städtebauliche Projekte in Malmö – Übersicht	85
Abb. 32: Wichtige Stadtentwicklungsgebiete in Malmö – Übersicht	85
Abb. 33: Grünplan Malmö 2003 – Grünvernetzung	87
Abb. 34: Malmö – Programm für Limhamns Hamnområde – Übersicht	90
Abb. 35: Malmö – Übersicht Westhafen (Västra Hamnen)	93
Abb. 36: Malmö – Bo01 Hafen, Grünflächen, Bebauung	94
Abb. 37: Malmö – Flächenwidmungsplan (Översiktsplan) für den Westhafen – Öp 2013	94

Abb. 38: Malmö – Programmszusammenfassung und Entwicklungsvorschlag für das Baugebiet Bilen 4	95
Abb. 39: Malmö – Grünflächenfaktor für den Westhafen (Västra Hamnen)	96
Abb. 40: Wien – Bedarfszahlen für die Freiflächenausstattung	102
Abb. 41: Planungsprozess zur Entwicklung von Stadt- und Wohnquartieren in Wien – Übersicht	105
Abb. 42: Auszüge aus dem Grünflächenplan Linz	113
Abb. 43: Quartierplanverfahren im Rahmen des Planungsprozesses der Stadt Zürich	118
Abb. 44: Gestaltungsplanverfahren im Rahmen des Planungsprozesses der Stadt Zürich	119
Abb. 45: Politische und administrative Struktur von Kopenhagen	122
Abb. 46: Übersicht Stadtregierung Malmö	123
Abb. 47: Biotopflächenfaktor B FF – Berlin	124

0. Zusammenfassung

0

Zielsetzung der Studie war eine differenzierte Betrachtung des Planungsprozesses zur Entstehung von Wohn- und Stadtquartieren in verschiedenen Städten Europas. Der Fokus lag auf den Fragen, wie und wo Qualitätsanforderungen formuliert werden, wie diese in den einzelnen Planungsschritten vertieft werden und wie das Controlling im gesamten Verfahren und bei der Umsetzung erfolgt. Zur Erörterung dieser Themen wurden folgende Städte betrachtet: Zürich (CH), München (D), Kopenhagen (DK), Malmö (S) und Linz (A).

Erfahrungen aus den betrachteten Städten

Der Freiraum und seine qualitätsvolle Einbindung in den Planungsprozess von städtebaulichen Entwicklungsgebieten haben in allen untersuchten Städten einen sehr hohen Stellenwert.

Freiraum ist in Städten wie Zürich, München und Kopenhagen ein immer knapper werdendes Gut, gleichzeitig steigt der Bedarf an Wohnungen und städtebaulichen Entwicklungsflächen.

Die generellen Zielsetzungen und Strategien formulieren Vorgaben wie „urban, kompakt, grün“ (München), „Wohnen für alle“, „Dichte, Mischung und Polyzentralität“ bei einer nachhaltigen und hochwertigen Siedlungsentwicklung (Zürich) oder haben einen besonderen Schwerpunkt auf eine lebenswerte Wohnumgebung (Kopenhagen und Malmö). Eine Diskussion um mögliche Dichten in den neuen und alten Entwicklungsgebieten ist in allen betrachteten Städten gegeben.

Fast alle Städte legen einen Schwerpunkt auf die nachhaltige Entwicklung der neuen Stadtteile und versuchen dies mit speziellen Einrichtungen, wie beispielsweise dem Präsidialdepartement in Zürich, und der Umsetzung der Nachhaltigkeit auf allen Planungsebenen zu verfolgen. Das neue Stadtteil Bo01 im Westhafen von Malmö funktioniert z. B. mit zu 100 % vor Ort erzeugter erneuerbarer Energie. Nachhaltigkeit wird jedoch nicht nur im Sinne von energiebewusstem Bauen und allgemeinen ökologischen Aspekten verstanden, sondern auch in der Entwicklung und Qualifizierung der Wohnumgebung.

Die rechtliche Einbindung und Verankerung der Anforderungen an die Organisation und Gestaltung des Wohnumfeldes ist in den einzelnen Städten sehr unterschiedlich.

Das deutsche Planungsrecht enthält sehr genaue Vorgaben für alle Planungsebenen, jeweils mit einer verpflichtenden begleitenden Grünplanung. München hat dazu ein sehr differenziertes Planwerk auf verschiedenen Maßstabsebenen entwickelt, das es ermöglicht, die Anforderungen der Freiraumplanung und des Naturschutzes von Ebene zu Ebene zu vertiefen, in die Flächennutzungs- und Bebauungsplanung zu integrieren und schlussendlich in den meisten Fällen auch umzusetzen.

In Zürich, Kopenhagen, Malmö und Linz gibt es teilweise sehr ausgefeilte Strategi-

en und Zielvorstellungen, wie z. B. das „Grünbuch Zürich“ oder die „Programme“ für einzelne Entwicklungsgebiete in Malmö. Diese werden überwiegend in begleitenden Fachplänen auf verschiedenen Entwicklungsebenen dargestellt bzw. in Entwicklungsprogramme integriert. Sie werden überwiegend, wie in München, von Maßstabsebene zu Maßstabsebene vertieft. Nicht immer sind diese Planwerke auf allen Ebenen rechtlich verankert. Meist aber werden sie dann, wenn alle Aspekte im Bebauungsplan (Linz, Kopenhagen, Malmö) verankert sind, für jeden und jede verbindlich.

Zu den begleitenden Instrumenten, die die Argumentation unterstützen und die Dichtediskussion beeinflussen, gehört in einigen Städten die Berechnung eines Grünflächenfaktors (Malmö) bzw. des Durchgrünungsgrades (Linz) für die Bauplätze. In Malmö wird z. B. ein Grünflächenfaktor von 0,45-0,5 ($0,5 = 50\%$ Grünanteil) als Vorgabe im Bebauungsplan verankert, um damit ein Minimum an Grünraum zu garantieren.

In München und Zürich gibt es, ähnlich wie in Wien, Bedarfszahlen für den Grünraum von wohnungsbezogenem, wohngebietsbezogenem und stadtteilbezogenem Grün sowie für Sportflächen. Hinzu kommen in diesen beiden Städten die Forderungen zu arbeitsplatzbezogenem Grün. Zürich hat z. B. in seinem Grünbuch als Richtgröße für Wohnnutzung 8 m^2 zu Fuß erreichbaren öffentlichen Freiraum und für Arbeitsplatzbezogenes Grün 5 m^2 festgeschrieben. Diese Zahlen sind vor allem eine Grundlage für die Diskussion mit den InvestorInnen, wobei sie z. B. in Malmö und Zürich überwiegend erreicht werden. Nach den Erfahrungen aus Zürich ist es wichtig, in den Verhandlungen zunächst die Quantität zu sichern, damit in Folge über die Qualitäten diskutiert werden kann.

Auffallend ist, dass in allen Städten ein intensiver Diskurs über die Entwicklung zwischen PolitikerInnen, InvestorInnen und der Stadtverwaltung stattfindet. Die BürgerInnen werden in diese Verfahren teilweise an bestimmten Stellen mit eingebunden.

In Zürich wird der Diskurs „kooperatives Planungsverfahren“ genannt und in Kopenhagen „Flexible Urban Governance“. Ziel war es einerseits, die stagnierende Entwicklung einiger Städte (Kopenhagen) wieder zu beleben, und andererseits mit den InvestorInnen über eine Grundqualität bei der Entwicklung der neuen Stadtgebiete zu verhandeln.

Wichtig ist es, die Erfahrung in den Städten, gute Qualitätsvorgaben und Zielvorstellungen von Seiten der Städte zu haben und diese im Planungsprozess so früh wie möglich darzulegen. In einigen Städten werden die möglichen FlächenentwicklerInnen bereits in einem sehr frühen Stadium an bestimmte Qualitätsvorgaben gebunden (vgl. z. B. München und seine sozialorientierte Bodennutzung, zu der sich alle InvestorInnen in einem ersten Schritt verpflichten müssen oder Malmö, wo als erster Schritt im Planungsprozess das „Programm“ für die Entwicklungsgebiete ausgesandt und dieses als Minimalprogramm für die InvestorInnen betrachtet wird, oder Zürich mit seinem „Grünbuch Zürich“, das im Vorfeld an die InvestorInnen verteilt wird).

Ein weiterer wichtiger Aspekt im Rahmen dieser Diskussionsprozesse ist die Finanzierung der Entwicklung, vor allem der Infrastruktureinrichtungen (U-Bahnen, Straßen, öffentliche Räume, Parks, Promenaden, Schulen, ...).

In Zürich und Malmö wird von den InvestorInnen indirekt erwartet bzw. ist es selbstverständlich, dass sie Flächen für den Infrastrukturausbau zur Verfügung stellen und die Finanzierung der Entwicklung, des Baus und der Pflege übernehmen. In Kopenhagen erfolgt dies z. B. über die Zuordnung von öffentlichen Flächen zu bestimmten Baulosen, die in der Folge ausschließlich gemeinsam entwickelt werden können.

Die detaillierten Festlegungen erfolgen vor allem in den Bebauungsplänen und den begleitenden Grünplänen (München hat hier z. B. einen Bebauungsplan mit integriertem Grünflächenplan).

Städte wie Zürich, München oder Malmö haben im Rahmen des Planungsprozesses die Möglichkeit, mit den InvestorInnen Verträge abzuschließen und darin alle wichtigen Aspekte, u. a. die Finanzierung, zu fixieren.

Kopenhagen und Linz haben diese Möglichkeit nicht. Hier wird versucht, die Ergebnisse der Diskussion so genau wie möglich in den Bebauungsplänen festzulegen. Linz nutzt hierbei die Möglichkeit, wichtige Grünaspekte als Verordnung im Bebauungsplan rechtsverbindlich festzulegen.

Der Diskurs mit den InvestorInnen geht bis hin zur praktischen Umsetzung. Eine wichtige Erfahrung in allen Städten war, dass das Standing des Grüns innerhalb der Stadtplanung eine wichtige Rolle spielt. Viele der zuvor beschriebenen positiven Entwicklungen konnten nur stattfinden, weil die zuständigen PolitikerInnen und Stadträte die Zielsetzungen unterstützen und gegenüber den InvestorInnen und der Bevölkerung vertreten.

Wenn die Freiraumplanung bereits zu Beginn der Diskussionen konsequent mit einbezogen wird, ist das für die Entwicklung qualitätsvoller Grün- und Freiflächen, nach Erfahrung der MitarbeiterInnen der Stadtplanungs- und Grünflächenbehörden, von großer Bedeutung.

In München zeigt die Erfahrung, dass viele InvestorInnen inzwischen selbstständig verstärkt auf die Qualität der Freiflächen achten. Neben schönen Häusern sind auch schöne Freiflächen gefragt, und einige InvestorInnen vergeben inzwischen freiwillig die Planung der Außenanlagen an LandschaftsarchitektInnen. Die InvestorInnen haben in München z. B. durch die Klarheit des Verfahrens Planungssicherheit und können sich gleich zu Beginn auf mögliche Kosten und Aufgaben im Zusammenhang mit der Freiflächenentwicklung einstellen.

Schlussfolgerungen für Wien

Zur Formulierung der grün- und freiraumplanerischen Zielsetzungen in Wien erscheint es sinnvoll, ähnlich wie in Zürich eine Art „Grünbuch Wien“ zu formulieren, in dem die Strategien, Zielsetzungen, Qualitätsansprüche und Zukunftsvisionen für das Grün in Wien vertiefend dargestellt werden.

Auf dieser Basis sind planerische Vorgaben, die im Rahmen des Planungsprozesses von Ebene zu Ebene vertieft werden und intensiv mit dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan abgestimmt werden, zu entwickeln. Hierzu gehören u. a. begleitende Freiraumkonzepte bzw. Gestaltungskonzepte zum Grün- und Freiraum auf allen Planungsebenen, die Verankerung bestimmter Vorgaben im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, sowie auf der untersten Planungsebene das Einfließen des beglei-

tenden Gestaltungskonzeptes zum Grün- und Freiraum in den Konsens der Einreichplanung.

Des Weiteren erscheinen vertiefende Qualitätsvorgaben für die Wettbewerbe bzw. generell für die BauwerberInnen zielführend (vgl. die Programme, die in Malmö im Vorfeld ausgesandt werden und auf die im Rahmen des Verfahrens immer wieder zurückgegriffen wird). Diese Qualitätsvorgaben sollten durch maßstabsangepasste Verordnungen, die auf Themen wie z. B. den Durchgrünungsgrad (vgl. Linz, Malmö oder Berlin), Dachbegrünungen, Versickerung etc. eingehen, ergänzt werden. Zu überlegen ist auch, ob einzelne Baulose mit bestimmten öffentlichen Flächen gekoppelt werden können, die dann in Folge nur gemeinsam entwickelt werden können (vgl. Kopenhagen).

Wichtig für die Entwicklung und Umsetzung der Qualitätsanforderungen ist der Einsatz fachlicher Kompetenz für die Grün- und Freiraumpläne und vor allem eine qualifizierte Begleitung des Planungsprozesses von der städtebaulichen Entwicklungsebene bis zur Umsetzung. Eine Kontrolle der Umsetzung von entsprechenden Fachleuten bei der Baupolizei erscheint notwendig.

0.1

0.1 Conclusion

Green and open space planning for housing areas and town quarters

Examples of planning processes in Austria and Europe

The aim of the study was to gain a differentiated view on the planning process leading to the creation of new housing areas and town quarters in various European cities.

The focus lies upon where and how quality standards get formulated, how they get enhanced and elaborated in the different stages of the planning process and how the whole process and the implementation of the projects are controlled.

The study took a close look at the following cities: Zurich (Switzerland), Munich (Germany), Copenhagen (Denmark), Malmö (Sweden) and Linz (Austria).

Experience from the studied cities

Open space and its high quality integration in the planning process of urban development areas was of great importance in all cities studied.

Open space is becoming an increasingly rare good in cities like Zurich, Munich and Copenhagen, at the same time demands for housing and urban development areas are rising.

General aims and strategies get formulated in schemes like “urban, compact, green” (Munich), “living space for every one”, “density, mixture and polycentricity” in a sustainable, high quality urban development (Zurich) or focus on liveable neighbourhoods (Copenhagen and Malmö). Predominate seems to be the discussion on a

possible density, both in new and old developments.

Almost all cities focus on sustainable development of new town areas by creating special departments/institutions (e.g. Präsidialdepartement in Zurich) in order to follow up sustainability issues on all levels of the planning process.

The new district Bo01 in Westhabour, Malmö for instance uses 100 % locally produced sustainable energy.

Sustainability is not only addressed in energy-conscious building and general ecological aspects, but also in valuing the quality of the built living environment.

Legal integration and anchoring of “green aspects” has proved to be rather different in the cities studied.

German planning law contains very specific guidelines for all levels of the planning process, which obligatorily demand accompanying green plans.

Concerning these guidelines, Munich developed an exceptionally differentiated planning system – which is working on different scales – allowing the justification of open space planning and nature conservation demands from level to level, so they can be integrated into zoning and development schemes, and finally- in most cases- get implemented.

In Zurich, Copenhagen, Malmö and Linz one can find rather sophisticated strategies and objectives, such as the “Green book of Zurich” or Malmö’s “programs” for its several development areas.

They are mostly presented in accompanying plans on different development stages or are integrated in development programmes. As in Munich, they get increasingly refined from planning stage to planning stage. But those instruments are not always legally regulated on all levels. Nevertheless, in the final stages they mostly become legally binding, after all aspects are fixed in a land use plan (Linz, Copenhagen, Malmö).

One of the accompanying instruments, supporting the discussion on density, is in some cities the calculation of a “green space parameter” (Malmö), or in the case of Linz the “Durchgrünungsgrad”, a certain degree of space dedicated to greenery within the development.

In Malmö, for instance, a green space parameter of 0,45 – 0,5 (0,5 = 50 % share of green space) sets a mandatory guideline, guaranteeing a minimum of green space.

Munich and Zurich, similar to Vienna, have special “demand rates” for the provision of green space and leisure grounds/sports areas in connection with single houses, housing areas as well as whole town districts.

Moreover these two cities ask for the provision of green spaces in connection with workplaces. In Zurich for instance, 8sqm of public space within walking distance are the mandatory benchmark for designated living space and 5sqm for green spaces in connection with workplaces. These numbers serve as a basis for discussions with investors and developers, which the goals followed can be achieved in most cases in Malmö and Zurich. According to experiences gained in Zurich it is crucial to first

secure the quality in negotiations, so that later the quality of green space can be discussed accordingly.

Remarkable is that in all cities an intensive discourse about these developments takes place between politicians, investors and the municipality. Ordinary citizens also get involved into these procedures at certain points.

This discourse is called „co-operative planning process“ in Zurich, in Copenhagen it's called „Flexible Urban Governance“. Overall goal was, on one hand to revive the stagnating development of some cities (Copenhagen) and on the other hand to negotiate with investors about a basic quality standard in the development of new urban areas.

Thereby it is important, as experience has proved, to have good guidelines for such „qualities“ and tangible objectives set by the municipalities, as well as formulating and implementing them in the planning process in a very early stage.

In some cities the potential developers are obliged to certain quality standard in a fairly early stage (cp. e.g. Munich and it's socially orientated land use, to which all investors have to commit themselves in the first stage) or Malmoe, where first a „programme“ is sent out for all areas due to development, which is regarded as a „minimal programme“ for investors, or Zurich's „Green Book Zurich“, which is distributed to developers in the beginning.

A further crucial aspect in relation to these discussions is the financing of the development, especially of infrastructure (e.g. metro, streets, public buildings, parks, promenades, schools)

In Zurich the investors „expect“ the municipality to provide the relevant land, as well as covering/financing the development and the maintenance. In Malmoe and Copenhagen, however, it is „taken for granted“ that the investors have to finance all infrastructures.

In Copenhagen this is done, for instance, via the allocation of public land to certain project units, which then can only be developed in close collaboration.

Detailed designations are mostly made in land development plans and accompanying green space plans (Munich has, for example a land development plan with an integrated green space plan)

Cities such as Zurich, Munich or Malmoe have the possibility, within the scope of the planning process, to conclude a contract with investors where all important Aspects, as well as the financing can be secured.

Copenhagen and Linz are lacking this opportunity. They try to put the results of the discussions as precisely as possible down on paper, namely the land development plan. Here, Linz is taking advantage of the opportunity to make important environmental aspects legally binding in a regulation of its land development scheme.

The discourse with investors continues up until implementation. An important experience amongst all cities was that the issue of green space provision was playing a crucial role within urban planning.

Most of the positive developments described only happened, because the relevant politicians and councillors were in support of the objectives, promoting them in front

of developers and citizens.

It is of great importance for the development of high quality green and open spaces that the green space provision is part of very early discussions, according to the experience of city- and green planning departments.

The experience gained in Munich clearly shows, that by now a lot of investors take great care themselves about the quality of the built environment. Nowadays customers not only demand attractive houses, but also attractive open space. This is why some investors commission landscape architects for the planning and design of outdoor areas.

The investors have in Munich, for instance, due to the clarity of the process, planning reliability and are informed about possible costs and duties in connection with the provision of green spaces from the very beginning.

Conclusions for Vienna

In order to articulate green and open space guidelines for Vienna, it seems to be reasonable to formulate, similar to Zurich a kind of “Green Book Vienna”, where strategies, objectives, quality standards and visions for the future of green space is comprehensively demonstrated.

On this basis planning schemes should be developed, which will be enhanced in the scope of the planning process from stage to stage, and will be fine tuned to the zoning and land development plan.

Amongst these belong, next to others, accompanying open space schemes and design concepts of green and open space on all planning levels, the designation of certain standards in the zoning and land development plan and on the lowest planning level, the implementation of the accompanying design concept of green and open space into the consensus of the final planning application.

Moreover detailed quality standards for competitions or call for tenders have proved to be appropriate (cp. programmes, which are sent out in the beginning and to which will be referred back during the planning process).

These quality standards should be complemented with regulations, adjusted to the level of planning, which addresses topics, such as the “degree of greenery” (cp. Linz, Malmö or Berlin), roof top greening, rainwater infiltration, etc.

It is definitely worth to consider, if certain project units should be linked with public spaces, which then could be only developed in a co-operative manner.

Important for the development and implementation of quality standards is the employment of expertise for all green and open space plans, especially a qualified monitoring of the planning process from the urban master plan up to its implementation. Furthermore it seems necessary to control adequate implementation by the building inspection department.

1. Vorwort

1

Zu den Leitlinien für die Stadtentwicklung in Wien gehört die qualitative Stadtentwicklung. Ziel ist, dass neue und alte Wohnquartiere eine möglichst hohe Wohnqualität für die BewohnerInnen bieten. Die Grün- und Freiraumplanung spielt bei der Umsetzung dieser Zielsetzung und für die Erhaltung und Entwicklung der Wohn- und Lebenszufriedenheit eine wichtige Rolle. Bedeutsam ist daher die Einbindung der Grün- und Freiraumplanung während des gesamten Planungsprozesses, der zur Entstehung von Wohnquartieren führt.

Derzeit besteht noch eine Diskrepanz zwischen den Ideen und den Zielsetzungen für die Grün- und Freiraumplanung von neuen Wohn- und Stadtquartieren in Wien und der konkreten Realisierung.

Eine differenzierte Betrachtung des Planungsprozesses und der einzelnen Planungsebenen, die zur Entstehung der Wohn- und Stadtquartiere führen, kann hier in Vorschlägen für eine Optimierung münden.

Im November 2007 wurde das Planungsbüro Ruland damit beauftragt, eine Studie zu den rechtlichen Aspekten der Grün- und Freiraumplanung in Wien und in vergleichbaren Großstädten durchzuführen.

2. Einleitung/Aufgabenstellung

2

Inhalt der folgenden Studie ist die Untersuchung von Möglichkeiten, Grün- und Freiraumaspekte im Planungsprozess von städtebaulichen Vorhaben in Wien besser zu verankern.

Schwerpunkte der Bearbeitung sind folgende Fragestellungen:

- Welche Grün- und Freiraumaspekte sind für die qualitativ hochwertige Entwicklung von Wohn- und Stadtquartieren von besonderer Bedeutung?
- An welchen Stellen im Planungsprozess können diese eingebracht werden?
- Welche Aspekte können rechtlich verankert werden?
- Wie sind diese Aspekte zu begründen?

Die Studie umfasst folgende Arbeitsschritte:

1. Die Sammlung und Untersuchung rechtlicher und planungsprozessbezogener Aspekte in vergleichbaren Städten

Hierzu gehören:

- Die Analyse der jeweils vorhandenen rechtlichen Einbindungsmöglichkeiten und Instrumente,

- die Darstellung der Art und Weise, wie Grün- und Freiraumaspekte in die jeweiligen städtebaulichen Verfahren eingebunden werden,
- die Recherche und der Vergleich der Planungsprozesse, sowie
- Schlussfolgerungen für die Wiener Situation.

2. Definition von geeigneten Parametern und Schlussfolgerungen

Hierzu gehören:

- die Erarbeitung wichtiger Grün- und Freiraumparameter, die im Planungsprozess von städtebaulichen Entwicklungsvorhaben in Wien verankert werden sollten, sowie
- ein Vorschlag, wie diese Parameter rechtlich verankert werden sollten.

Im Speziellen soll dargestellt werden, ab welcher Größenordnung eines städtebaulichen Vorhabens die rechtliche Verankerung eines Grün- und Freiraumkonzeptes notwendig ist und welche Parameter dazu herangezogen werden sollten.

In den Schlussfolgerungen werden die Erkenntnisse aus der Analyse der Situation in den untersuchten Städten und Regionen und die entwickelten Parameter zur Optimierung der rechtlichen Situation der grün- und freiraumplanerischen Aspekte bei der Entwicklung von Wohn- und Stadtquartieren zusammenfassend dargestellt.

3

3. Darstellung der Situation in Vergleichsregionen

Ausgangspunkt für die Qualität grün- und freiraumplanerischer Aspekte in städtebaulichen Vorhaben sind u. a. städtebauliche Programme, gesetzliche Grundlagen, Förderinstrumente und Wettbewerbe. Hier werden Ziele und Vorgaben definiert und eingefordert.

Den Vorgaben auf den jeweiligen Planungsebenen und dem Planungsprozess kommen dabei eine besondere Bedeutung zu. Hier kann nachvollzogen werden, wie die Ideen und Ziele vom städtebaulichen Wettbewerb über die Flächenwidmung bis hin zur Realisierung der einzelnen Projekte umgesetzt werden bzw. wo sie eventuell verlorengehen.

Eine Analyse der Planungsebenen, der Planungsprozesse sowie der rechtlichen Grundlagen zur Einbindung von grün- und freiraumplanerischen Belangen in vergleichbaren Großstädten und Regionen liefert daher Anregungen für die Optimierung der Situation in Wien.

Hierzu wird eine vergleichende Recherche von Planungsprozessen durchgeführt. In der Folge werden daraus Schlüsse für die Situation in Wien abgeleitet und mögliche rechtliche Einbindungen von grün- und freiraumplanerischen Belangen geprüft.

Zu den betrachteten Städten gehören Linz, Zürich, München, Kopenhagen und Malmö.

Die Städte werden unter folgenden Aspekten analysiert:

- Die jeweiligen rechtlichen Voraussetzungen und Verankerungen der grün- und freiraumplanerischen Belange und Beiträge,
- die jeweils als wichtig erachteten grün- und freiraumplanerischen Parameter auf den einzelnen Planungsebenen und
- die jeweiligen Planungsprozesse zur Entwicklung städtebaulicher Vorhaben.

Zusätzlich werden folgende Aspekte betrachtet:

- Vorhandene Förderinstrumente, die grün- und freiraumplanerische Belange unterstützen ,
- Kontrollmechanismen, die die Umsetzung gewünschter grün- und freiraumplanerischer Qualitäten prüfen.

Abschließend erfolgt eine Einschätzung der Ergebnisse in Hinblick auf die Situation in Wien.

3.1 Linz

3.1

3.1.1 Steckbrief Linz

- Landeshauptstadt von Oberösterreich
- EinwohnerInnen 189.343 (Stand: 1. Jänner 2007)
- 1.971,3 EinwohnerInnen je km²
- Agglomeration Linz etwa 271.000 Personen
- größte Stadt Oberösterreichs
- Fläche von 96 km²
- 9 Stadtteile

Linz liegt im östlichen Oberösterreich und erstreckt sich auf beiden Seiten der Donau. Von den rund 96 km² Stadtfläche sind 47,7 % Grünland, 7,4 % Gewässer, 11,9 % machen Verkehrsfläche aus und 32,9 % sind Bauland (vgl. Stadtplanung Linz, Dezember 2005).

Gespräche erfolgten mit

Stadtplanung Linz:

Leiter Dipl.-Ing. Alfred Luftensteiner

Abt. Stadtentwicklung:

Ing. Edmund Maurer,

Ing. Mag. arch. Gerhard Lohner

3.1.2 Landeszuständigkeiten zum Thema Wohnbau

Aufgabenbereich Wohnbau

Aufgabenbereich Raumordnung

Aufgabenbereich Baurecht

Qualitätsbeirat für Gemeinden, die keinen Gestaltungsbeirat haben

Das Land Oberösterreich hat zur Unterstützung der Wohnbauentwicklung in kleinen Gemeinden einen Gestaltungsbeirat eingerichtet, der einzelne Wohnbauprojekte prüft.

In der Projektbeurteilung setzt sich der Qualitätsbeirat mit folgenden Aspekten auseinander:

- Eignung des Grundstückes, Erschließung, Wohnumfeld, Infrastruktur sowie Emissionen
- architektonische Qualität, städtebauliche Kompatibilität, Denkmal- und Naturschutz
- Funktionsaspekte wie Grundrisslösung, Familien-, Frauen- und Kindertauglichkeit sowie Barrierefreiheit
- ökologische Gesichtspunkte wie Schall- und Wärmeschutz, Beheizung, Energieverbrauch und Verwendung von Baustoffen
- ökonomische Kriterien wie Bau- und Folgekosten

3.1.3 Institutionen, die mit dem Planungsprozess zu tun haben

Die Stadtverwaltung Linz ist in sechs Geschäftsgruppen geordnet.

In den Planungsprozess für städtebauliche Projekte sind insbesondere folgende Geschäftsgruppen integriert:

Geschäftsgruppe Stadtentwicklung:

Stadtplanung Linz:

Abt. Stadtentwicklung

Abt. Bebauungsplanung

Abt. Verkehrsplanung

Abt. Stadtgestaltung

Abt. Stadtvermessung

In der Geschäftsgruppe Stadtentwicklung werden das Örtliche Entwicklungskonzept, der Flächenwidmungsplan und die Bebauungspläne erstellt.

Geschäftsgruppe Facility Management:

Stadtgärten Linz:

- Abt. Grünflächenbau und -planung, Qualitätssicherung
- Abt. Grünflächenerhaltung

Die Abteilung Grünflächenbau und -planung und die Abteilung für Grünflächenerhaltung sind für die Qualitätssicherung, d. h. auch für das Controlling der Außengestaltungspläne zu den Bebauungsplänen zuständig.

Beirat für Stadtgestaltung Linz

- Besteht seit 1988
- Mitglieder: 4 Mitglieder (überwiegend ArchitektInnen), international besetzt
- Beurteilt die architektonische Qualität von städtebaulichen Projekten
- Die Entscheidungen werden in Zusammenarbeit mit der Linzer Stadtplanung getroffen (Vorprüfung der Projekte durch die Stadtplanung)

Ab einer bestimmten Projektgröße werden die Projekte dem Gestaltungsbeirat vorgelegt. Dieser kontrolliert sie im Wesentlichen in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild, aber auch in Hinblick auf die Freiraumqualitäten.

Derzeit sind keine LandschaftsarchitektInnen als Mitglieder im Beirat vertreten.

3.1.4 Rechtliche Grundlagen

Gesetze

- Oberösterreichisches Raumordnungsgesetz von 1972 und 1994 mit Ergänzungen
- Oberösterreichisches Wohnbauförderungsgesetz von 1993 mit Ergänzungen

Abb. 1: Planungsinstrumente nach dem Oberösterreichischen Raumordnungsgesetz 1994 auf der Ebene der Gemeinde

Flächenwidmungsplan mit örtlichem Entwicklungskonzept		Bebauungsplan
Örtliches Entwicklungskonzept (für das gesamte Stadtgebiet)	Flächenwidmungsplan (für das gesamte Stadtgebiet)	
(nicht zu) generalisierte Darstellung der anzustrebenden räumlichen Entwicklung in den nächsten 10 Jahren (Grünlandkonzept)	parzellenscharf, rechtsverbindlich nach außen, nicht im Widerspruch zum Örtlichen Entwicklungskonzept stehend	nur im Bauland, aufgeteilt auf einzelne, kleinere Gebiete
Verordnung vom Gemeinderat Aussagen vgl. §18 Oö. ROG	Verordnung vom Gemeinderat mit den Widmungsfestlegungen	Verordnung vom Gemeinderat mit bauplatzbezogenen Festlegungen vgl. § 32 Oö. ROG
• naturräumliche Voraussetzungen, ökologisch wertvolle Gebiete, Land- und Forstwirtschaft, Erholungsflächen, Vorrangflächen des Grünlandes • künftiger Baulandbedarf, funktionale Gliederung und Vorrangflächen des Baulandes • soziale und technische Infrastruktur sowie zur Verkehrserschließung • Landschaftsschutz und Umweltschutz	• Bauland (Wohnen, Betriebe, Geschäfte, Kerngebiete, Sondergebiete ...) • Grünland (Landwirtschaft, Grünzüge, Erholung, Kleingärten ...) • Verkehrsflächen (öffentlicher Verkehr, Straßen ...) Ersichtlichmachungen: z. B. Forst, übergeordnetes Straßennetz, überregionale Grünzonen der Landesplanung ...	• zum Verlauf der Straßenflächen • zur Bebaubarkeit des einzelnen Grundstückes • in Linz: zur Grünausstattung des Bauplatzes und zur Gebäudebegrünung nach dem Grünflächenplan der Stadt Linz (derzeitige Fassung 2001), das sind Dachbegrünung, Parkplatzbepflanzung, Vorgartengestaltung, Erhaltung von Grünflächen und Baumbestand, Nachweis von Grünflächenanteilen etc.

Quelle: Mensah, Monika; Hager, Wilfried, 2003, ergänzt

3.1.5 Planungsinstrumente, Details

Flächenwidmungsplan

vgl. i. F. <http://www.linz.gv.at/archiv/jahresbericht02/pla.pdf>, 11-2007

Das OÖ. Raumordnungsgesetz 1972 verpflichtete die oberösterreichischen Städte und Gemeinden, Flächenwidmungspläne aufzustellen.

Der Flächenwidmungsplan Linz wurde in zwei Teilen erarbeitet:

- der Flächenwidmungsplan Linz, Teil Urfahr Nr. 1, wurde 1983,
- der überprüfte Flächenwidmungsplan Linz, Teil Urfahr Nr. 2, 1991 rechts-wirksam.
- Der Flächenwidmungsplan Linz, Teil Mitte und Süd Nr. 1, wurde 1988 rechtswirksam.

Das OÖ. Raumordnungsgesetz 1994 verpflichtet erstmals die Städte und Gemein-den, das Örtliche Entwicklungskonzept gemeinsam mit dem Flächenwidmungsplan zu erlassen.

Der Planungszeitraum des Örtlichen Entwicklungskonzeptes beträgt zehn, der des Flächenwidmungsplans fünf Jahre.

Das Örtliche Entwicklungskonzept von Linz gliedert sich in einen Gesamtteil sowie in die vier Teilkonzepte Nord, Mitte, Ost und Süd mit Bestandsaufnahme, Problemana-lyse, Zielen und Maßnahmen.

Der Flächenwidmungsplan Linz, Teil Mitte und Süd Nr. 2 und Urfahr Nr. 3, der das Stadtgebiet südlich und nördlich der Donau umfasst, und das Örtliche Entwick-lungskonzept Nr. 1, bestehend aus dem Gesamtkonzept für Linz sowie den Teilkonzepten Mitte, Ost und Süd, wurden 2001 rechtswirksam.

Der Flächenwidmungsplan wird vom Gemeinderat als Verordnung beschlossen.

Grünflächenplan

vgl. i. F. <http://www.linz.at/entwicklung/konzept/gesamt/freiraum/freiraum.htm> und Stadtplanung Linz, 2001

Der Grünflächenplan wurde 1992 im Gemeinderat beschlossen und wird laufend fortgeschrieben, alle zehn Jahre überarbeitet und durch sektoral oder räumlich be-grenzte, ergänzende Untersuchungen und Planungen (z. B. Spielplatzversorgungs-analyse, Spielplatzkonzept, Kleingartenkonzept, Sportstättenuntersuchung) weiter-geführt. Er soll ein möglichst realistisches Bild der Grünflächenausstattung des Lin-zer Stadtgebietes wiedergeben.

Daher werden jene Grünflächen und Grünelemente berücksichtigt, welche zwar wich-tige Grünlandfunktionen übernehmen, aber nicht als Grünflächen gewidmet sind.

Somit werden die

- Grünflächen im Bauland als Durchgrünungsgrad,
- Grünflächen auf Verkehrsflächen als Verkehrsgrün und
- Grünelemente als markante Baumreihen und Alleen dargestellt.

Zur Abstimmung und Koordinierung der relevanten Planungsaufgaben ist der Grünflächenplan der Stadt Linz als Rahmenplan heranzuziehen.

Der Grünflächenplan wird vom Gemeinderat beschlossen.

Er gilt als Richtlinie für die einzelnen Dienststellen der Stadt. Die Inhalte fließen in die Bebauungspläne ein und werden mit diesen verordnet.

Aspekte, die neben anderen für die Baulandflächen eine besondere Bedeutung haben:

Durchgrünungsgrad im Bauland

„Der Durchgrünungsgrad bewertet das Bauland nach seinem Anteil an nicht gewidmeten Grünflächen, wie Haus- und Vorgärten, wohnungsbezogene Grünflächen, begrünten Innenhöfen, bepflanzten Parkplätzen, Eingrünungsflächen u. Ä. und wird meist baublockbezogen ausgewiesen. Im Bebauungsplan werden die Begrünungsmaßnahmen zur Umsetzung des Grünflächenplans mit einbezogen und etwa die Gebäudebegrünung (Dachbegrünung, Fassadenbegrünung) nach einem eigenen Bewertungsschlüssel berücksichtigt. Dementsprechend können gewidmete Grünflächen nicht in den Durchgrünungsgrad einfließen, auch wenn sie faktisch zu einer Verbesserung des kleinräumigen Stadtklimas, des Stadtbildes oder der Grünflächenversorgung beitragen.

Der Durchgrünungsgrad im Bauland spiegelt als Maßzahl für die Grünausstattung nicht nur die kleinräumigen stadtklimatischen, stadtoökologischen oder stadtgestalterischen Gegebenheiten wider, sondern ist auch ein genereller Hinweis darauf, inwieweit eine Versorgung mit wohnungsbezogenen Grünflächen gegeben ist. Der Durchgrünungsgrad im Bauland ist eine fachtechnische Bewertung und somit eine der Grundlagen für die Beurteilung von Projekten. Zur Berechnung des Durchgrünungsgrades werden die Kriterien Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, Geschoßanzahl, Grünflächenanteil und Grünflächenqualität herangezogen.

Die Bewertung des Durchgrünungsgrades erfolgt in den drei Stufen gut, ausreichend und mangelhaft und wird danach festgelegt, in welche Abstufung die Mehrzahl der Kriterien fällt.“ (Stadtplanung Linz, 2001, S. 10)

Details zum Durchgrünungsgrad vgl. Anhang Linz

Integration in den Bebauungsplan

Die Weiterführung und Ergänzung des Grünflächenplans durch verschiedene Planungen und Grundlagenforschungen zum Grünraum u. a. in der Form eines digitalen Grünkatasters unterstützt die Weiterentwicklung der Zielsetzungen zum Grünraum. (vgl. Stadtplanung Linz, 2001, S. 10)

„Die Erzielung des geforderten Durchgrünungsgrades im Sinne des Grünflächenplans ist eine Zielsetzung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes-Gesamtteil. Mit der Festlegung von Begrünungsmaßnahmen im Sinne des Grünflächenplans in der Verordnung des Bebauungsplans werden diese rechtlich verbindlich und können anlässlich einer Bauführung vorgeschrieben werden.“ (Stadtplanung Linz, 2001, S. 23) Die Aussagen werden über standardisierte Textbausteine in die jeweiligen Bebauungspläne integriert. Diese werden dann per Verordnung erlassen und sind rechtskräftig und für die jeweiligen InvestorInnen bzw. BauwerberInnen bindend.

Beispiel für einen Textbaustein in einem Siedlungsgebiet:

„Pro 500 m² vollendeter Bauplatzfläche ist zumindest ein großkroniger Baum über durchgehend gewachsenem Boden zu pflanzen bzw. zu erhalten.“ (Stadtplanung Linz, 2007)

Bebauungsplan

vgl. i. F. <http://www.linz.gv.at/archiv/jahresbericht02/pla.pdf>

Die Stadt Linz hat in Durchführung der Aufgaben der Örtlichen Raumordnung durch Verordnung Bebauungspläne zu erlassen. Bei der Erlassung von Bebauungsplänen ist die im Interesse der baulichen Ordnung erforderliche räumliche Verteilung der Gebäude und sonstiger Anlagen sowie gegebenenfalls das Maß der baulichen Nutzung möglichst so festzulegen, dass eine gegenseitige Beeinträchtigung vermieden wird. Dabei sind auf die öffentlichen Interessen Bedacht zu nehmen, insbesondere auf die Erhaltung und Umgestaltung historisch wertvoller Stadt- und Ortsteile bzw. wertvoller Stadt- und Ortsbilder, sowie die Vermeidung landschaftsschädigender Eingriffe. Die Bebauungspläne werden als eine der Aufgaben der Örtlichen Raumordnung erlassen und erforderlichenfalls geändert. Zur Sicherung bzw. Aktualisierung städtebaulicher Ziele und Maßnahmen können Neuplanungsgebiete (Bausperren) verhängt oder Verbaländerungen erfolgen.

Der Bebauungsplan wird vom Gemeinderat als Verordnung beschlossen, er ist für alle rechtsverbindlich.

Außenanlagenplan

„Der Außengestaltungsplan ist seit 1. Jänner 1987 Teil der Baupläne zum Bauverfahren und stellt die konkrete Ausführung der im Bebauungsplan festgelegten Begrünungsmaßnahmen planlich dar, wie die Lage von Grünflächen und Baumpflanzungen, die Oberflächenausführung von Einstellplätzen u. a. Er dient der Überprüfung der Vollständigkeit der geplanten Begrünungsmaßnahmen, so auch jener Anforderungen, die sich aus dem OÖ Bautechnikgesetz i. d. F. 1998 ergeben (§ 9 – Grün- und Erholungsflächen, § 24 – Spielplätze für Kinder, § 16a). Die Beurteilung hinsichtlich der Übereinstimmung mit den Bebauungsgrundlagen erfolgt durch das Bauverfahren leitende, Bauamt.“ (Stadtplanung Linz, 2001, S. 24)

Umsetzung vgl. auch Auszug aus Bebauungsplan im Anhang

Förderungen

Die für die Stadtgestaltung wichtigen Förderungsmaßnahmen der Stadt werden in der Sachverständigenkommission Altstadterhaltung bzw. Stadterneuerung sowie im Rahmen der Förderung von Lärmschutzmaßnahmen bzw. Dachgeschoßausbauten beurteilt und administrativ abgewickelt.

Finanzielle Förderungen für Begrünungsmaßnahmen gibt es im Rahmen der Verbesserung des Ensemble-, Orts- bzw. Stadtbildes, für die Gestaltung von Fassaden und Feuermauern sowie für Dachbegrünungen sowohl bei bestehenden Bauten als auch bei Neubauten.

(vgl. Richtlinien zur Förderung von Stadterneuerungsmaßnahmen der Stadt Linz § 1 Abs. 2 lit d i.d.F. 1998 in: Stadtplanung Linz, 2001, S. 26)

3.1.6 Planungsprozess zur Einbindung des Grüns bei städtebaulichen Projekten

Basis für die Projektentwickler bzw. den Bauantrag ist der für jeden rechtsverbindliche Bebauungsplan für das jeweilige Planungsgebiet.

Generell ist bei Projekten der Bauplan mit dem Außenanlageplan basierend auf dem gültigen Einreichplan vorzulegen.

Falls es zu Neuanschlägen kommt, können Änderungen des Bebauungsplans beantragt werden. Bei bestimmten Projektvorhaben für ein Bebauungsgebiet kann auch die Stadtverwaltung eine Änderung des Bebauungsplans verordnen. In die neu entstehenden Bebauungspläne werden dann automatisch entsprechende Grünvorgaben eingefügt.

Bei den Projekteinreichungen wird differenziert in:

1. Verfahren mit kleineren Einzelbauten

Hier werden die Bauanträge magistratsintern von den zuständigen MitarbeiterInnen der Stadtplanungsabteilung in Hinblick auf die baurechtlichen Grundlagen und die Vorgaben aus dem Bebauungsplan geprüft.

2. Verfahren mit größeren Einzelbauten

Hier werden die Pläne vom Stadtplanungsamt und den zuständigen Dienststellen geprüft. Darüber hinaus gibt es eine Planungsvisite, bei der die Einreichungen mit den Bauwerbern in Hinblick auf die Vorgaben der Stadtplanung detailliert besprochen werden.

Die Projekte von Bauwerbern können bei diesem Verfahren so lange zurückgewiesen werden, bis sie qualitativ geeignete Pläne beinhalten.

3. Verfahren mit größeren speziellen Einzelbauten, mehreren Gebäuden auf der Baufläche bzw. Großprojekte

Projekte dieser Größenordnung werden vom Stadtplanungsamt und den zuständigen Dienststellen geprüft und dem Gestaltungsbeirat der Stadt

Linz zur Begutachtung vorgelegt. Grundlage für die Begutachtung durch den Gestaltungsbeirat ist das Orts- und Landschaftsbild. Im Gestaltungsbeirat können die Projekte bis zu dreimal zurückgewiesen werden, dann sind neue Projekte mit anderen PlanerInnen vorzulegen.

Die Ergebnisse der jeweiligen Verfahren werden im Bebauungsplan verankert. Die abschließende Kontrolle der umgesetzten Vorhaben erfolgt durch die zuständigen Fachabteilungen. Sie erteilen die Benutzungsbewilligung, wenn alles entsprechend den Vorgaben im Bebauungsplan umgesetzt wurde. Für die Bescheidaufgaben des Außenanlageplans ist als Kontrollorgan die Stadtgärten Linz, Abt. Grünflächenbau und -planung, Qualitätssicherung zuständig.

3.1.7 Beispiel solarCity

Planungsprozess bei größeren städtebaulichen Projekten

Zu größeren städtebaulichen Projekten gehört in Linz die solarCity. Sie ist für die Stadt Linz ein Sonderfall, da hier solche großen Projekte eher selten vorkommen.

Für die Umsetzung wurde eine Projektsteuerung eingerichtet, die den gesamten operativen Prozess, der von fünf Planungsgruppen bearbeitet wurde, koordinierte. Zusätzlich wurde ein Projektaufsichtsrat mit Vertretern aus der Politik, der Verwaltung, beteiligter Verbände und Unternehmen als beratendes Organ eingerichtet. Die Ziele und Inhalte sowie der Aufbau der Projektorganisation wurden in einem Projektvertrag festgelegt.

Es gab eine eigene Corporate Identity, ein gemeinsames koordiniertes Marketing, ein computergestütztes Kommunikations- und Verwaltungsnetz über Internet und eine Dokumentation des gesamten Projektablaufs.

Die solarCity ist ein Musterbeispiel für eine nachhaltige Stadtentwicklung.

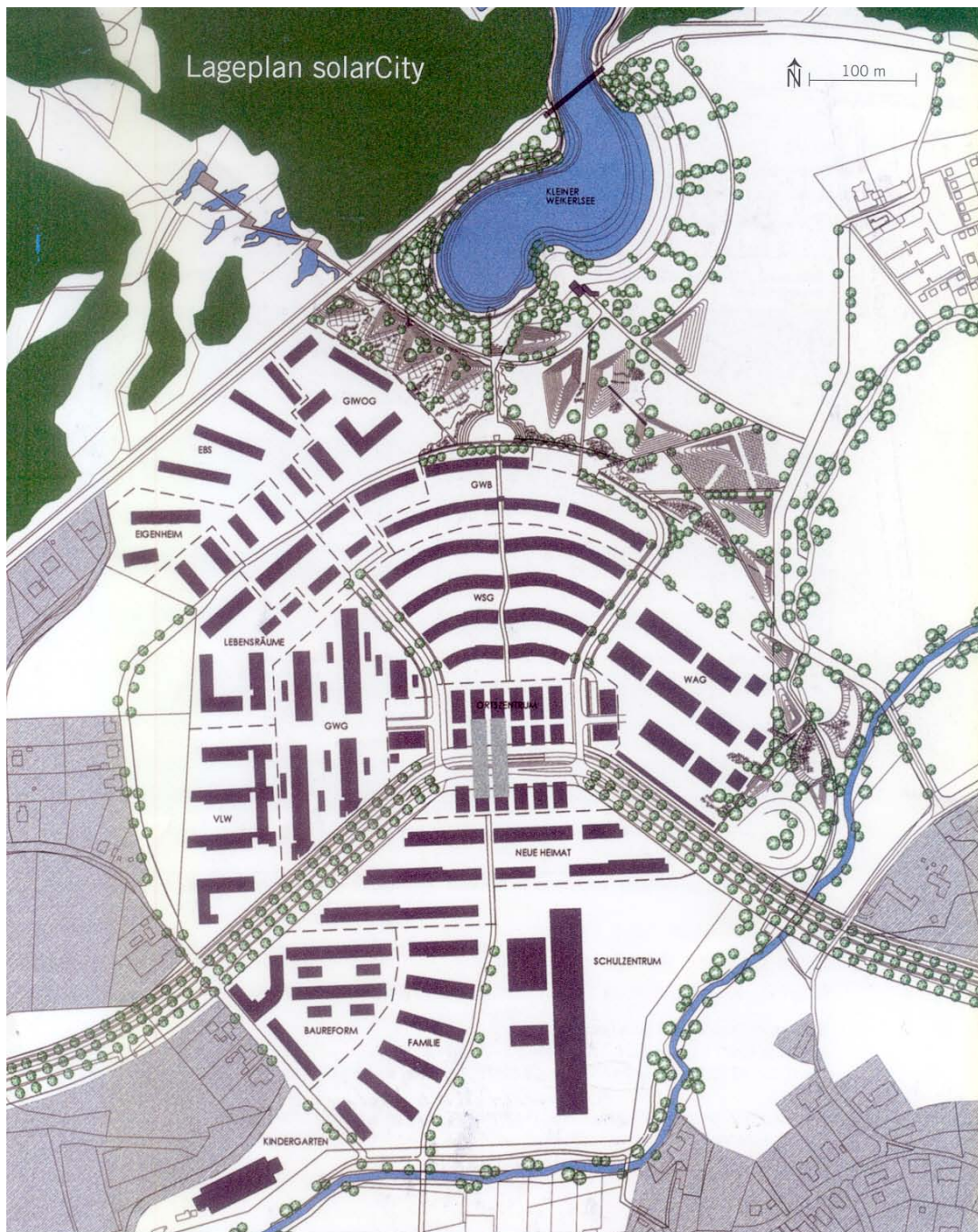
Ablauf des Planungsprozesses Linz solarCity:

vgl. i. F. <http://www.linz.at/solarcity>

- Sonderwohnbauprogramm Pichling, Beschluss im Gemeinderat 1991.
- Umfassendes städtebauliches Rahmenkonzept, Masterplan, von Roland Rainer, beauftragt durch die Stadt Linz, 1992.
- Planung der ersten 630 Wohnungen durch die READ-Group (Renewable Energies in Architecture and Design, Sir Norman Forster/GB, Sir Richard Rogers/GB, Thomas Herzog/D und Norbert Kaiser/D, Energieplanung) mit Förderung durch die EU und auf Basis der Finanzierungszusagen von vier gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften (Niedrigenergiebauweise) mit einem Freiraumkonzept von Latz + Partner/D.

- Architekturwettbewerb für die weiteren 1.400 Wohnungen im Jahr 1996, Gewinner: Martin Trebersburg/Wien und in Folge weitere Architekturwettbewerbe für Einzelbauten wie z. B. die Schule oder den Kindergarten auf Basis der Finanzierungszusagen von acht weiteren Bauträgern. Alle Hintergründe, Maßnahmen und Ziele sind im örtlichen Entwicklungskonzept festgelegt.
- Ideenwettbewerb zur Landschaftsplanung für das gesamte Gebiet und seine Umgebung, 1997, Gewinner: Atelier Dreiseitl/D

Abb. 2: Lageplan solarCity, Linz



Quelle: Atelier Dreiseitl, 1997

- Parallel dazu wurden entsprechende Verkehrskonzepte mit Schwerpunkt auf den Fuß- und Radwegeverkehr und den öffentlichen Verkehr, Energie- und Entsorgungskonzepte unter entsprechender Berücksichtigung der Nachhaltigkeit und eine soziostrukturelle Gesamtplanung durchgeführt. Des Weiteren wurde besonders auf frauenspezifische Anforderungen Rücksicht genommen.
- Zu einzelnen Aspekten, z. B. den soziokulturellen Belangen, wurden mit den Bauträgern spezielle vertragliche Qualitätsvereinbarungen festgeschrieben.
- Für die Grünplanung gab es ein vom Büro Dreiseitl entwickeltes „Logbuch“, ein Handbuch, welches wesentliche Elemente der Gestaltung in der Siedlung regelt. Wegebeläge und Wegebreiten, Lampen, Möblierung, Abfallbehälter und Einfriedungen waren hier beispielhaft beschrieben. Weiters wurde in dem Konzept vom Atelier Dreiseitl der Übergang zur angrenzenden Landschaft entwickelt.
- Die Umsetzung und Errichtung der solarCity erfolgte zwischen 1999 und 2005. Die Errichtung der vom Land Oberösterreich geförderten 1.294 Wohnungen sowie der gesamten Infrastruktur erfolgte in 4 Bauetappen.
- Die Wohnungen entstanden auf einer Fläche von 60 ha.

Abb. 3: Spielkonzept solarCity, Linz

Integration von Spiel und Spielelementen in die Gestaltung des Wohnumfeldes (Beispiel 2, Bereich WSG)



Quelle: Atelier Dreiseitl, 1997, Gestaltungslogbuch

3.1.8 Resümee

Die Planungsinstrumente der Stadt Linz sind im Oberösterreichischen Raumordnungsgesetz festgelegt. Vorgesehen ist das örtliche Entwicklungskonzept (Verordnung vom Gemeinderat, legt die räumliche Entwicklung fest), der Flächenwidmungsplan (Verordnung vom Gemeinderat, legt die Widmung fest, rechtverbindlich nach außen) und der Bebauungsplan (Verordnung vom Gemeinderat, bauplatzbezogene Festlegungen, rechtverbindlich für alle).

Zur Abstimmung und Koordinierung von relevanten Planungsaufgaben ist der Grünflächenplan der Stadt Linz als Rahmenplan heranzuziehen.

Zur Unterstützung der grünplanerischen Aussagen nutzt die Stadt Linz den „Durchgrünungsgrad“. Dieser bewertet das Bauland nach seinem Anteil an nicht gewidmeten Grünflächen, wie Haus- und Vorgärten, wohnungsbezogenen Grünflächen, begrünten Innenhöfen, bepflanzten Parkplätzen, Eingrünungsflächen u. Ä. und wird baublockbezogen ausgewiesen. Begrünungsmaßnahmen zur Umsetzung des Grünflächenplans werden mit in die Berechnung einbezogen, Dachbegrünung bzw. Fassadenbegrünung nach einem eigenen Bewertungsschlüssel berücksichtigt. Der Durchgrünungsgrad gilt als Maßzahl für die Grünausstattung und weist auf die vorhandene Versorgung mit wohnungsbezogenen Grünflächen hin.

Die Zielsetzungen und Vorstellungen aus dem Grünflächenplan und die Ergebnisse der Bewertung des Durchgrünungsgrades werden vom Stadtplanungsamt mit Hilfe eines Verordnungstextes im Bauungsplan festgeschrieben. Über das Instrument der Verordnung lassen sich hier sehr detaillierte Vorgaben für die einzelnen Bauplätze und Entwicklungsgebiete verankern. Mit Hilfe von akkordierten Textbausteinen werden Maßnahmen wie Dachbegrünung, Baumpflanzungen etc. konkret zugeschrieben und festgelegt.

Der Außenanlageplan ist ein weiterer verpflichtender Teilplan im Rahmen des Bauverfahrens, der begleitend zu den konkreten Bauplänen, die im Bebauungsplan festgelegten Begrünungsmaßnahmen (Struktur, Lage und Ausführung) planlich darstellt.

Die Stadt Linz hat, abgesehen von dem abgeschlossenen Projekt Linz-Pichling (solarCity), derzeit keine städtebaulichen Bauvorhaben in dieser Größenordnung. In dem langjährigen Verfahren zu Linz-Pichling gab es ausgehend vom Masterplan begleitende Grünkonzepte bis hin zu einem Gestaltungslogbuch. Hier wurde, auch aufgrund der Zielsetzung des Projektes, vermehrt auf die Qualität der Freiräume geachtet.

Die normalen Planungsfälle liegen überwiegend in der Einzelhaus- und in kleineren Gruppenbebauungen. Die Vorgehensweise mit der Verordnung der grünen Aspekte in den Bebauungsplänen und dem in Folge geforderten Außenanlageplan hat sich für diese Alltagsplanungsfälle sehr bewährt.

Wichtig zur Implementierung eines solchen Vorgehens war und ist die Unterstützung durch die zuständigen StadträtInnen.

3.2 Zürich

3.2

3.2.1 Steckbrief Zürich

- Die größte Stadt der Schweiz und Hauptstadt des Kantons Zürich.
- EinwohnerInnen: 371.767
- In der Agglomeration, im sogenannten „Millionen-Zürich“, leben 1,08 Mio. Menschen
- Fläche von 91,88 km²
- 408 m ü. M.
- 12 Stadtkreise, von 1 bis 12 durchnummeriert. Sie umfassen jeweils zwei bis vier Quartiere.
- Zürich ist das wichtigste wirtschaftliche und gesellschaftliche Zentrum der Schweiz.
- Es liegt im östlichen Schweizer Mittelland, an der Limmat am Ausfluss des Zürichsees, in einem von Hügeln umschlossenen Becken.
- Von den rund 92 km² der Stadt Zürich (ohne Seeanteil) sind 45,4 % Siedlungen, Industrie und Gewerbe, 15,5 % Verkehr, 26,5 % Wald, 11 % Landwirtschaft und 1,2 % Gewässer (vgl. Erhebung: 1996). Von der als Bauzone ausgeschiedenen Fläche war 2004 rund 93 % überbaut.

Die Stadt ist bereits dicht besiedelt, Freiraum ist inzwischen ein sehr knappes Gut. Andererseits fehlen Wohnungen, und der Druck auf die vorhandenen Entwicklungsflächen ist sehr hoch.

Gespräche erfolgten mit:

Tiefbau- und Entsorgungsdepartement, Grün Stadt Zürich: Dipl.-Ing. Cordula Weber

Präsidialdepartement: Dipl.-Ing. Karin Schulte

Hochbaudepartement, Amt für Städtebau, Städtebauliche Planung, Region, Richtplanung, Nachhaltigkeit: Dipl.-Ing. Frank Argast

Hochschule für Technik Rapperswill, Institut für Landschaft und Freiraum: Dipl.-Ing. Andrea Cejka

3.2.2 Landeszuständigkeiten zum Thema Wohnbau

Baudirektion Kanton Zürich

Sie entwickelt die kantonalen Richtpläne und kontrolliert die regionalen und kommunalen Richtpläne.

3.2.3 Institutionen, die mit dem Planungsprozess zu tun haben

Die Stadtverwaltung ist in neun Departemente geordnet.

Übersicht über die Stadtverwaltung Zürich vgl. Anhang Zürich

In den Planungsprozess für städtebauliche Projekte sind insbesondere folgende Departemente integriert:

- **Präsidialdepartement**

Fachstelle für Stadtentwicklung, Stadtentwicklung Zürich, Nachhaltigkeit in der Stadtentwicklung

- **Hochbaudepartement**

Es umfasst die Ämter für Hochbauten, Städtebau, Baubewilligungen sowie das Baugeschichtliche Archiv, die Denkmalpflege, die Stadtarchäologie und die Kreisarchitekten. Zusätzlich bewirtschaftet es die städtischen Immobilien.

- **Tiefbau- und Entsorgungsdepartement**

Es umfasst die Ämter für Tiefbau, Geomatik und Vermessung, Grün Stadt Zürich (Grünraum), Entsorgung und Recycling.

1. Präsidialdepartement

Stadtentwicklung Zürich

vgl. i. F. www.stadt-zuerich.ch

Seit 1998 legt der Stadtrat alle vier Jahre Legislatorschwerpunkte fest.

Nachhaltige Entwicklung ist seit 1998 ein übergeordnetes Ziel in den Legislatorschwerpunkten.

Die „Stadtentwicklung Zürich“ koordiniert gesamtstädtisch das Thema „Wohnen“. Bis 2006 bedeutete dies die Gesamtkoordination des Legislatorschwerpunktes „Wohnen für alle“.

Für den Zeitraum 2006 bis 2010 wurden die Legislatorschwerpunkte „Allianzen schaffen – Politik über die Grenzen“ und „Planen und Bauen für die Stadt von morgen“ festgelegt.

Für ebendiese Jahre 2006 bis 2010 koordiniert die „Stadtentwicklung Zürich“ die „Plattform Wohnen“, eine Kommunikationsplattform über die wichtigsten städtischen Wohnthemen.

Seit 1998 koordiniert und begleitet die „Stadtentwicklung Zürich“ auf gesamtstädtischer Ebene die Quartierentwicklung und erarbeitet Grundlagen zum Thema.

Die „Stadtentwicklung Zürich“ leitet zudem Prozesse und Projekte in den ehemaligen, am Cityrand gelegenen Arbeiterquartieren: Hardquartier, Sihlfeld und Langstraßenquartier, den Stadtrandquartieren Schwamendingen und Grünau sowie in der Innenstadt in Oerlikon.

In weiteren Quartieren wird die Entwicklung von anderen Dienststellen und Ämtern der Stadt Zürich betreut.

2. Hochbaudepartement

Amt für Städtebau

Das Amt für Städtebau ist für die Raumentwicklung, die städtebauliche Entwicklung und die konkrete Architektur zuständig.

Abb. 4: Aufgaben des Amtes für Städtebau Zürich



Quelle: Amt für Städtebau Zürich, 2005, S. 17

3. Tiefbau- und Entsorgungsdepartement

Grün Stadt Zürich

Im Geschäftsbereich Planung und Bau zuständig für den Freiraum sind die Fachbereiche

- Freiraumplanung
- Freiraumberatung
- Projektierung und Bau

Der Fachbereich Freiraumplanung ist intensiv an der Diskussion um die städtebauliche Entwicklung beteiligt.

Grün Stadt Zürich erstellt zusätzlich folgende, die Stadtentwicklung unterstützende Planungen und Grundlagen:

- Inventare und Grundlagen für eine fundierte Projektbearbeitung und -beurteilung
- Baumkataster
- Freiraumversorgungskataster
- Gartendenkmalpflege-Inventar

- Grünflächen-Inventar
- Naturschutz-Inventar und Kartierung
- Regionaler Richtplan Landschaft
- Spielplatzinventar und -planungen

„Bei eigenen arealbezogenen Gebietsentwicklungen im Freiraum übernimmt Grün Stadt Zürich die Federführung. Freiflächenentwicklungskonzepte werden erarbeitet unter Einbezug der Nutzungs- und Gestaltungsansprüche sowie der ökologischen, kulturellen und wirtschaftlichen Aspekte.“

http://www.stadt-zuerich.ch/internet/gsz/home/planung/planung/l_bach.html

3.2.4 Rechtliche Grundlagen

Gesetze

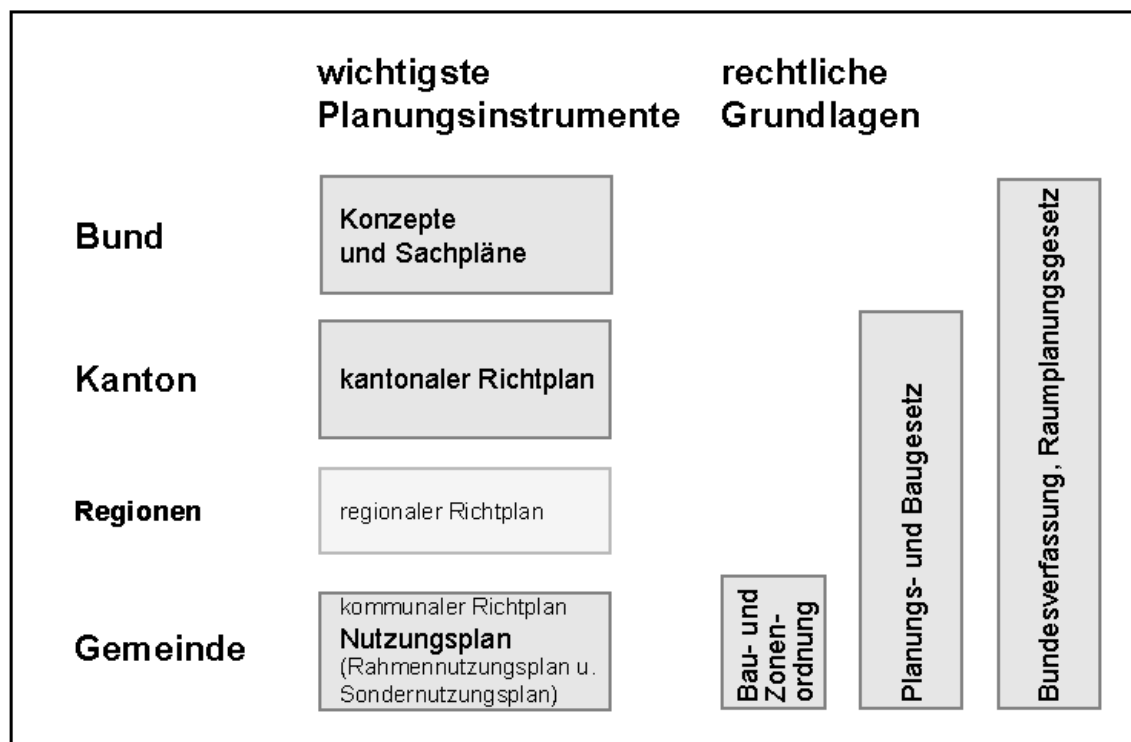
Schweiz – Bund

- Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 (Stand am 1. September 2007)

Kanton Zürich

- Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975)

Abb. 5: Übersicht über die Planungsinstrumente und die rechtlichen Grundlagen in der Schweiz



Quelle: <http://www.vlp-aspan.ch/content/home/files/raumplanung.pdf>

3.2.5 Planungsinstrumente, Details

Planungsinstrumente des Kantons Zürich mit Auswirkungen auf die Stadt Zürich

Im Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht wird der „Kantonale Richtplan“ festgelegt. Dieser Kantonale Richtplan ist das zentrale Planungsinstrument der Kantone. Er unterliegt der Genehmigung durch den Bundesrat. Im Kantonalen Richtplan zeigen die Kantone auf, wie in ihrem Gebiet die zahlreichen raumwirksamen Tätigkeiten des Bundes, des Kantons und der Gemeinden aufeinander abgestimmt werden. Er ist ein Prozessplan, der sich laufend fortentwickelt. Er wird vertieft in Kommunalen Richtplänen. Der derzeit gültige Kantonale Richtplan für den Kanton Zürich ist aus dem Jahr 1995.

Er enthält folgende Pläne:

- Siedlungs- und Landschaftsplan
- Verkehrsplan
- Versorgungsplan
- Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen

Der Kantonale Richtplan ist behördenverbindlich.

Auf diesen aufbauend entwickeln Gemeinden den Regionalen bzw. den Kommunalen Richtplan, der durch eine Urnenabstimmung der Gemeindemitglieder festgesetzt wird und vom Kanton genehmigt werden muss.

Die übergeordneten Vorgaben der kantonalen Raumplanung basieren im Wesentlichen auf drei Prinzipien: Dichte, Mischung und Polyzentralität.

Planungsinstrumente zum Thema Wohnbau für die Stadt Zürich

Strategien Zürich 2025

Hier werden Ziele und Handlungsfelder für die Entwicklung der Stadt Zürich unter den folgenden Aspekten erarbeitet:

Wovon leben wir heute und morgen?

Wie leben wir?

Wie organisieren wir uns?

Diese Strategien wurden vom Stadtrat von Zürich verabschiedet und dienen als Handlungsanleitungen für die generelle Stadtentwicklung.

Nachhaltigkeitsbericht für die Stadt Zürich

Der Nachhaltigkeitsbericht wird vom Präsidialdepartement verfasst und erscheint alle vier Jahre. Er berichtet über die Fortschritte der generellen Zielsetzung, nachhaltige Entwicklung in Zürich voranzubringen. Es erfolgt eine teilweise sehr kritische Auseinandersetzung mit den Entwicklungen anhand von 21 Indikatoren aus den Bereichen Wirtschaft, Ökologie und soziale Entwicklung.

Zu den generellen Prinzipien für die Beurteilung der Nachhaltigkeit gehören wie bereits in den raumplanerischen Zielsetzungen formuliert:

- Dichte = kompakte und hochwertige Siedlungsentwicklung mit Ausrichtung auf den öffentlichen Verkehr.
- Mischung = große und kleinräumige Nutzungsmischung, kurze Wege und Vermeidung von zusätzlichem Verkehr.
- Polyzentralität = dezentrale Konzentration der Stadt mit Zentren, mit gut erreichbaren und untereinander verbundenen Zentren.

Bereits hier wird in den nachfolgenden genannten Handlungsfeldern auf die Bedeutung der Freiräume und ihrer Abstimmung mit den städtebaulichen Strukturen verwiesen (vgl. Amt für Städtebau Zürich, 2005, S. 10 ff).

Der Nachhaltigkeitsbericht ist als weiches Instrument zur Steuerung der Entwicklung anzusehen, da er keine Verbindlichkeit besitzt. Dennoch hat er intensiven Einfluss auf die öffentliche Diskussion.

Regionaler Richtplan Zürich 2000

Der behördenverbindliche Regionale Richtplan Zürich ist eine Art Stadtentwicklungsplan für Zürich.

Hier werden die wesentlichen Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung festgelegt:

- Vernetzung der Region
- Profilierung der Quartiere und Zentren – Zürichs „Zimmer“
- Differenzierte Entwicklungsstrategien: dynamisch-verändern, pflegend-bewahrend
- Gestaltung der Stadtlandschaft
- Qualifizierung der öffentlichen Raumsysteme

Leitbilder auf Quartiers-, Areal- und Projektebene

Auf Quartiers-, Areal- und Projektebene werden räumliche Konzepte und Leitbilder (Visionen, Entwicklungsleitbilder) formuliert, z. B. das Leitbild „Kooperative Entwicklungsplanung, Entwicklungskonzept Zürich-West“. Berücksichtigt werden dabei: Quartiersimage, Nutzungsstruktur, Städtebau, Freiraum und Verkehrserschließung. Zusammenfassend dargestellt werden die Grundsätze für die zukünftige Gebietsentwicklung.

Zonenplan

Der Zonenplan ist ein Rechtsinstrument zur Organisation der Stadtentwicklung mit der dazugehörigen Bauordnung, die im Gemeinderat verabschiedet wird. Dargestellt wird u. a. Art, Nutzung und Struktur der Themen Siedlung und Landschaft.

Sonderbauvorschriften und Sondernutzungspläne (Gestaltungsplan, Überbauungsordnung, Bebauungsplan)

Sonderbauvorschriften sind Richtlinien bzw. Rahmenverträge zwischen Stadt und BauträgerInnen. Sie sind rechtlich für die einzelnen Bauwerber bindend.

Sie regeln Nutzungen, Landzuteilung und Erschließung, so besteht z. B. die Möglichkeit, GrundeigentümerInnen zur kostenlosen Landabgabe für die Realisierung öffentlicher Freiräume zu verpflichten.

Die Sonderbauvorschriften bilden die Grundlagen für private Gestaltungspläne der GrundeigentümerInnen.

Sondernutzungspläne sind die konkreten Bebauungspläne (kommunale Nutzungsplanung) für einzelne Baugebiete. Sie sind grundeigentümergebunden und geben der weiteren Entwicklung einen planungs- und baugesetzlichen Rahmen. Der Gemeinderat muss diesen Plänen zustimmen.

Vereinbarungen zwischen Investoren und der Stadt können in den Sondernutzungsplanungen mit Sonderbauvorschriften und Gestaltungsplänen rechtverbindlich festgelegt werden.

Quartiersplan

Quartierspläne werden auf Flächen entwickelt, die bisher noch nicht oder unzureichend erschlossen sind. Festgelegt werden die Grundsätze zur Gebietsentwicklung unter den Aspekten Bebauung, Freiraum, Infrastruktur, Nachhaltigkeit etc.

Das Ergebnis der Diskussion wird vom Stadtrat festgesetzt und in einem Vertrag mit den Grundeigentümern verankert.

Einspruchsmöglichkeit durch einzelne Gruppen

Einzelne Gruppen wie z. B. Umweltverbände oder Nachbarschaftsgruppen haben ein Einspruchsrecht gegen die Planungen. Hiermit können Planungen verhindert oder lange verzögert werden.

Das Grünbuch der Stadt Zürich

Im „Grünbuch der Stadt Zürich“ sind die Leitlinien für ein integrales Handeln in Bezug auf Grün- und Freiräume, Grundhaltungen, Umweltbildung und Unternehmenskultur zusammengefasst.

Freiraum ist ein knappes Gut in Zürich, er ist wichtig für die alltägliche Lebensqualität und soll daher entsprechend geschützt und entwickelt werden.

Das „Grünbuch der Stadt Zürich“ wurde von Grün Stadt Zürich formuliert und herausgegeben. Es ist eine Art Leit- und Richtlinie zum Thema Grün für die Stadtverwaltung, die GrundeigentümerInnen und die InvestorInnen. Das Grünbuch ist nicht verbindlich, wird aber allgemein anerkannt und berücksichtigt.

Verlangt werden hier u. a. 8 m² öffentlich nutzbarer Freiraum im Wohnumfeld und 5 m² Freiraum in der Umgebung von Arbeitsstätten.

Die zuständigen PolitikerInnen akzeptieren das „Grünbuch der Stadt Zürich“, und der Gemeinderat von Zürich forderte bereits auch von den anderen Abteilungen der Stadtverwaltung solche grundsätzlichen Zielsetzungen und Entwicklungsvorstellungen zu ihren jeweiligen Bereichen.

Private Vereinbarungen mit den Investoren

Private Vereinbarungen mit Investoren können von der Stadt abgeschlossen werden, z. B. kann der Bau und Betrieb eines öffentlichen Platzes auf dem Baugrund der InvestorInnen verlangt werden, dafür gibt es im Regelfall an anderer Stelle desselben Baugrundes eine höhere Bauplatzausnutzung.

Diese Vereinbarung gehört zu den weichen Instrumenten, wird aber immer wieder angewandt, vor allem um die Versorgung mit öffentlichen Freiräumen in den neuen Entwicklungsgebieten zu garantieren.

Fahrtenmodell

Das Fahrtenmodell ist eine Vereinbarung zwischen privaten Investoren und dem Verkehrsclub der Schweiz, unterstützt von der Stadt Zürich. Es verlangt von den InvestorInnen eine Beschränkung der Parkplätze, z. B. bei Einkaufszentren auf eine bestimmte sehr geringe Menge. Die Vorgehensweise der Stadtverwaltung ist schlicht die Genehmigung einer geringeren Anzahl von Stellplätzen.

Um dies tun zu können, ist es wichtig, eine gute ÖV-Anbindung und die interne Organisation des neuen Entwicklungsgebietes möglichst autofrei, z. B. mit Fahrtendiensten, Hauszulieferungen per Fahrrad und die Förderung des Langsamverkehrs, zu gestalten.

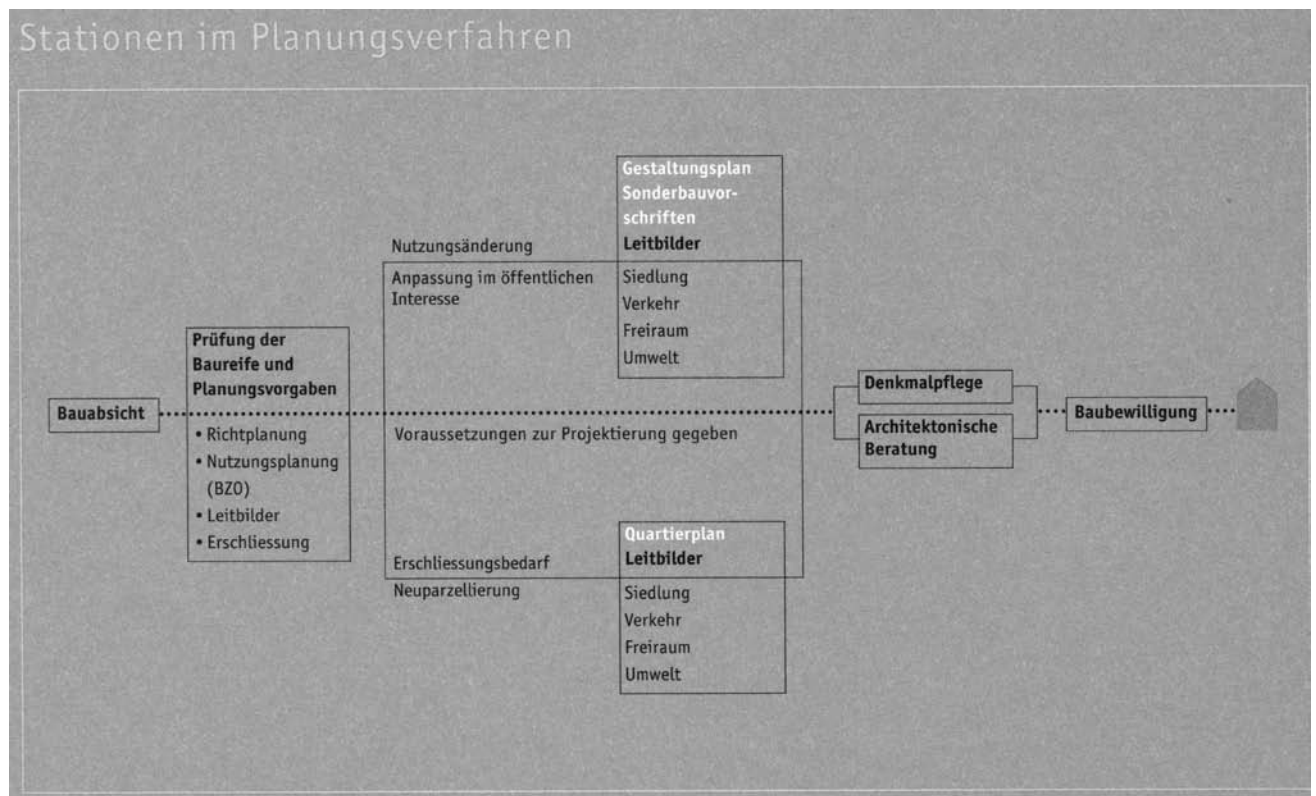
Reduktionsfaktoren für die Genehmigung von Parkplätzen sind u. a.: schlechte Luft im Quartier, bereits vorhandene oder geplante gute ÖV-Anbindung und die Ausweisung als städtebauliches Entwicklungsgebiet. Zürich hat in diesem Zusammenhang die Parkplatzverordnung verschärft.

Das Fahrtenmodell ist derzeit in Zürich als ein weiches Instrument anzusehen, da es bisher keine konkrete rechtliche Anbindung hat. Allerdings wurde es bereits bei vier Bauvorhaben erfolgreich erprobt.

3.2.6 Planungsprozess zur Einbindung des Grüns bei städtebaulichen Projekten

Generelle Herangehensweise in einem Planverfahren für städtebauliche Projekte:

Abb. 6: Stationen im Planverfahren



Quelle: Stadt Zürich, Hochbaudepartement, 2005

Details zum Quartierplanverfahren bzw. zum Gestaltplanverfahren vgl. Anhang Zürich.

Kooperatives Planungsverfahren und die Möglichkeiten der Freiraumplanung

Eines der wichtigsten Instrumente im Rahmen der Entwicklung von städtebaulichen Projekten in Zürich ist das sogenannte kooperative Planungsverfahren.

Im Rahmen des kooperativen Planungsverfahrens werden räumliche Konzepte und Leitbilder für einzelne Stadtgebiete erarbeitet. Sie begleiten Planungsprozess bis zur Detailplanung.

Zu den PartnerInnen im kooperativen Planungsverfahren gehören die Stadtverwaltung mit einem interdisziplinären Team und die GrundeigentümerInnen. Wichtig ist der Stadt die frühzeitige Abstimmung zwischen den öffentlichen und den privaten Interessen. Die öffentlichen Interessen werden z. B. über das Grünbuch der Stadt Zürich oder über die Vorstellungen zur nachhaltigen Entwicklung von der Stadtverwaltung sehr deutlich formuliert.

Die GrundeigentümerInnen werden über die jeweiligen möglichen Planverfahren informiert: der Gestaltplan bzw. Sondernutzungsplan entwickelt maßgeschneiderte Bauvorschrift vor allem für städtebaulich empfindliche Grundstücke, der Quartiersplan entwickelt Ideen für Grundstücke, die bisher nur teilweise erschlossen sind (Vorgehen vgl. Anhang Zürich). Wenn diese Planwerke nach eingehender Diskussion und Beratung im Stadtrat bzw. Gemeinderat beschlossen, vom kantonalen Bauamt genehmigt und dort, wo es notwendig ist, im Grundbuch verankert sind, können die konkreten Bauprojekte beginnen.

Um Verwirrung zu ersparen, ist vorgesehen, dass es bei den Verhandlungen mit den GrundeigentümerInnen nur eine/n AnsprechpartnerIn von Seiten der Stadt gibt. Hinter dieser Person verbirgt sich jedoch ein sogenanntes Kernteam aus allen an dem jeweiligen Projekt beteiligten Dienststellen, in dem gleichberechtigt alle städtischen Anliegen zusammengetragen werden. Die Zusammensetzung des Kernteams geht über die Grenzen der Zuständigkeiten einzelner Stadträte hinaus. Das Kernteam wird je Projekt offiziell von den zuständigen Stadträten beauftragt.

Die Stadträte treffen sich wiederum regelmäßig in der „Delegation für stadträumliche Fragen“ (DSF) und besprechen dort die einzelnen Projekte bzw. strittige Fragen.

Die Freiraumplanung besitzt, da das Tiefbau- und Entsorgungsdepartement mit Grün Stadt Zürich seine/n eigene/n StadträtIn hat, eine gleichberechtigte Position auf hoher politischer Ebene und kann so ihre Anliegen und Forderungen in die Verfahren einbringen. In einigen Projekten mit einem Schwerpunkt im Außenraum ist die Abteilung für Freiraumplanung die Verhandlungsführerin mit einem Verhandlungsauftrag durch die DSF.

Über die DSF gibt es Aussagen zum Thema Freiraum an alle Dienststellen. Diese Herangehensweise stärkt die Anliegen der Freiraumplanung im städtebaulichen Entwicklungsprozess. Bei kritischen Verhandlungssituationen werden die VerhandlungsleiterInnen von den jeweiligen Stadträten unterstützt.

Bei den Verhandlungen ist zu beachten, mit wem verhandelt wird, da manche InvestorInnen z. B. Banken gar nicht selber bauen, sondern die Flächen später weiterverkaufen wollen. In solchen Fällen muss in den Verhandlungen geklärt werden, wie die Stadt Zürich z. B. die Umsetzung der vereinbarten freiraumplanerischen Qualitätsvorstellungen sichern kann.

In diesen Verhandlungen erwartet die Stadt von den GrundeigentümerInnen meist sehr konkrete finanzielle Beiträge für die Entwicklung der öffentlich nutzbaren Freiflächen. Meist wird auch die Entwicklung und Finanzierung der öffentlich nutzbaren Freiflächen auf dem eigenen Grund erwartet.

Wichtig ist dem Fachbereich für Freiraumplanung, dass die Ansprüche der Freiraumplanung von Beginn an klar und bereits Diskussionsthema in den Verhandlungen sind. Zunächst sollte die Quantität der Flächen gesichert sein. Erst wenn die Fläche vorhanden ist, kann über die Qualität gesprochen werden.

Die endgültige rechtliche Abklärung der Verträge erfolgt über die Baurechtsabteilung des Tiefbaudepartements. Ist das Baurecht geklärt, so erfolgt meist eine Überarbeitung der Projekte und darauf die Weitergabe innerhalb von Grün Stadt Zürich an die Fachbereiche Projektierung und Bau- oder Freiraumberatung. Projektbezogen entstehen in dieser Phase wieder kleine Arbeitsgruppen mit Beteiligten verschiedener Dienststellen, die die vertiefenden Qualitätsanforderungen der Stadt gegenüber den GrundstückseigentümerInnen klären.

Die Umsetzung der Freiraumplanungen erfolgt entweder durch den/die BauwerberInnen mit entsprechenden Qualitätskontrollen durch das Tiefbau- und Entsorgungsdepartement oder über eine finanzielle Abgeltung und den direkten Bau durch das Tiefbaudepartement.

Die ordentliche Abnahme und die offizielle Übergabe nach der Fertigstellung sind je nach Bedarf mit einer Mängelliste und der Klärung der Mängelbehebung verbunden. Im Regelfall ist eine zweijährige Garantie eingeschlossen.

Anschließend ist entweder die Unterhaltsabteilung des Tiefbaudepartements oder der/die GrundstückseigentümerIn für die Pflege zuständig, in diesem Zusammenhang bestehen die unterschiedlichsten Modelle – die Stadt Zürich ist für vieles offen. Für die Pflege gibt es bestimmte Qualitätsregeln und Sicherheitsbedingungen, die eingehalten werden müssen.

Bei Flächen, die der Stadt Zürich gehören, werden die Auflagen mit dem Baurechtsvertrag, in dem alle Anforderungen enthalten sind, z. B. an Baugenossenschaften vergeben. Diese Anforderungen an Flächen, die der Stadt Zürich gehören, sind häufig höher als jene, bei denen mit den GrundeigentümerInnen verhandelt werden muss. Die Ansprüche der Freiraumplanung leiten sich auch hier aus der „Unternehmensstrategie“ von Grün Stadt Zürich, dem „Grünbuch der Stadt Zürich“ ab.

Wettbewerb

Für größere Areale werden im Rahmen des Planungsprozesses z. B. zum Quartierplan städtebauliche Wettbewerbe durchgeführt. Hier werden normalerweise Landschafts- und FreiraumplanerInnen dazu geladen.

Bei Detailprojekten mit dem Thema Freiraum gibt es, je nach Projekt, freiraumplanerische Wettbewerbe, in deren Jury LandschaftsplanerInnen federführend vertreten sind.

Wohnbauförderung

Wohnbauförderungen gab es im Rahmen des mehrjährigen Legislatorschwerpunktes „Wohnen für alle“.

3.2.7 Beispiel Zürich-West

Die zurzeit wichtigsten Entwicklungsgebiete sind das Zentrum Zürich-Nord, Zürich-West und Leutschenbach. Hier entstehen auf ehemaligen Industriearealen attraktive Stadtquartiere.

Abb. 7: Zürich-West



Quelle: <http://www.planertreffen.ch/1-west2.php>

vgl. i. F. http://www.stadt-zuerich.ch/internet/west/home/planung_gebiet.html

Ausgangslage, Zielsetzungen und erste Entwicklungsschritte

In Zürich-West entsteht auf ehemaligen Industriearealen ein attraktiver und eigenständiger Stadtteil mit vielfältigen Nutzungen. Hier wird gewohnt und gearbeitet, und viele profitieren von den Kultur-, Freizeit- und Sportangeboten.

Die Entwicklungsplanung für Zürich-West begann in den 1990er-Jahren. 1996 initiierte der damalige Stadtpräsident Josef Estermann eine Art runden Tisch, das sogenannte „Stadtforum“. Das Ziel dieses Gremiums war, die verhärteten Fronten im Kampf um eine Bau- und Zonenordnung (BZO) aufzuweichen und konstruktive Gespräche zu führen.

Im Interesse des Stadtforums war es, die Standpunkte in wichtigen Entwicklungsfragen offenzulegen und gegenseitiges Verständnis aufzubauen. VertreterInnen aus Politik, Wirtschaft, Verwaltung und Bevölkerung verhandelten über die Entwicklung in Zürich-West. Dank dieses Prozesses konnte ein Konsens in zwei zentralen Punkten gefunden werden: Die im Stadtforum besprochenen Gebiete sollten städtebaulich aufgewertet werden, wobei diese Aufwertung in einem kooperativen Verfahren erfolgte.

Im Anschluss an die Beratungen des Stadtforums startete das Amt für Städtebau das kooperative Planungsverfahren für Zürich-West (Stadtkreis 5, äußerer Teil). Gefragt waren Grundlagen für eine dynamische Stadtentwicklung sowie für einzelne Projekte. Gestützt auf drei Testentwürfe erarbeitete die Stadt Zürich zusammen mit GrundeigentümerInnen die Planungsvorgaben.

Grundsätze und Ziele der Entwicklungsplanung

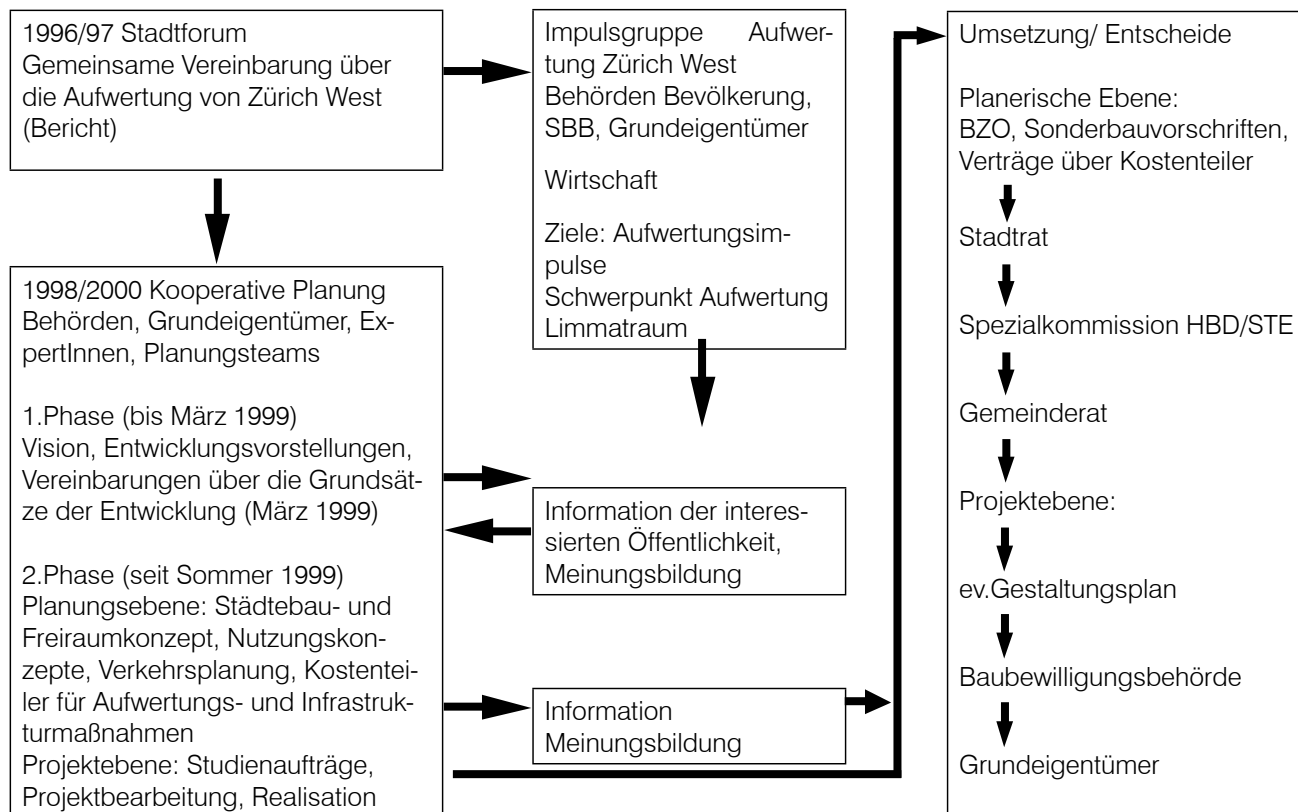
Für die Entwicklung von Zürich-West gelten folgende Grundsätze:

- Die Aufwertung soll nachhaltig sein und einen hohen Nutzen für Bevölkerung, GrundeigentümerInnen und Wirtschaft von Quartier und Stadt erbringen; Nachhaltigkeit bedeutet, dass die Entwicklung wirtschafts-, sozial- und umweltverträglich ist.
- Die nationale und internationale Wettbewerbsposition soll gestärkt werden.
- Die Beteiligten kooperieren effizient und im Interesse einer langfristigen und attraktiven Entwicklung.

Angestrebt wird eine hohe städtebauliche Qualität

Die folgenden Ziele werden verfolgt: Zürich-West soll unverwechselbar sein. Es entsteht ein attraktiver Nutzungsmix. Die nötige Infrastruktur (Schulen, öffentlicher Verkehr etc.) wird gewährleistet. Die Planungen sind in Etappen teilbar. Zürich-West entwickelt sich aus der Geschichte heraus: Vorhandenes wird umgewandelt, und Neues entsteht neben Altem. Neben einer hohen Dichte (2,0 bis 3,0, das heißt, die Geschoßflächen sind doppelt bis dreifach so groß wie die Arealfläche) wird ein Wohnanteil von 20 bis 30 % angestrebt. Neue öffentliche Räume (8 m² öffentlich nutzbarer Freiraum im Wohnumfeld und 5 m² Freiraum in der Umgebung von Arbeitsstätten) sollen entstehen, ebenso soll das Quartier möglichst durchlässig gestaltet werden. Das Entwicklungskonzept Zürich-West listet die Ziele und die städtebaulichen Prinzipien auf und enthält das Freiraumkonzept, das Verkehrskonzept sowie den Maßnahmenplan für die Aufwertung. Das Entwicklungskonzept wird ergänzt durch die Leitlinien Zürich-West. Sie sind ein Hilfsmittel für die planerische Umsetzung.

Abb. 8: Abläufe und Beteiligte – Entwicklungsverfahren Zürich-West



Quelle: Hochbaudepartement der Stadt Zürich, 2001

Städtebauliche Qualitäten

Die angestrebten städtebaulichen Qualitäten für Zürich-West wurden in 12 städtebaulichen Prinzipien, die die zukünftige Identität des Stadtteils Zürich-West steuern, zusammengefasst:

Abb. 9: Städtebauliche Qualitäten Zürich-West



Orthogonaler Raster

Die rechtwinklige Bebauungsstruktur innerhalb der Einzelareale wird übernommen. Der orthogonale Raster legt sich großräumig über Limmat und Gleisanlagen. Die Mehrzahl der Bauten, Freiräume und Wegnetze bezieht sich auf diesen Raster.



Störung der Orthogonalität

Quer durch den rechtwinkligen Raster verlaufen die Spuren der früheren Industriegleise. Diese markante Störung der Orthogonalität ist an den angeschnittenen Baukörpern in Zürich-West auffällig spürbar. Der bogenförmige Freiraum der ehemaligen Gleisanlagen soll als charakteristisches räumliches Element des Quartiers als Ganzes erhalten bleiben und – zu einem „Park“ umgestaltet – die einzelnen Areale miteinander verbinden.



Drei Ebenen

Neben dem Erdgeschoß (Ebene 1) wirken in Zürich-West mehrere Stadtebenen. Die Dachflächen der Großbauten (Ebene 2) sind oft als Parkierungsflächen oder für die Anlieferung erschlossen. Unter dem Erdgeschoß entstehen – wie beim Bahnhof Hardbrücke, einem Knotenpunkt des öffentlichen Verkehrs – aber auch zukünftige Verbindungsanlagen (Ebene 3). Die Transversalen der Bahn und der Straßenviadukte verleihen dem Quartier einen besonderen Charakter. Diese Durchquerungen sind räumlich durch schiefe Ebenen und Rampen miteinander verbunden.



Großstrukturen und große Maßstäbe

Die industrietypischen, großmaßstäblichen Baukörper in Zürich-West bilden einen Kontrast zur Blockrandbebauung im östlich angrenzenden Quartier mit seinen kleinteiligen Wohneinheiten aus dem 19. Jahrhundert. Diese unterschiedlichen Maßstäbe werden zu einem neuen, zeitgemäßen Stadtcharakter verwoben.

Quelle: Hochbaudepartement der Stadt Zürich, 2001, Auszug



Identitätsstiftende Räume

An bestimmten Stellen entstehen markante, übergeordnete Freiräume. Sie haben ein identitätsstiftendes Potenzial. Je nach Nutzung und Bedeutung werden sie je so gestaltet, dass sie zu neuen unverwechselbaren Orten im Quartier werden. Ein Beispiel dafür ist der heutige Industriegleisbogen, der sich zu einem „Gleispark“ wandeln könnte.



Nischen

Zwischen den großmaßstäblichen Bauten finden sich kleinere Lücken, räumlich gefasste Nischen. Sie sind über ganz Zürich-West verteilt. Durch ihre eher statische Charakteristik unterscheiden sie sich von den dynamischen schmalen Gassenräumen. Solche ruhigeren Orte sollen auch in Zukunft Teil des Quartiers sein.



Gassen

Schmale, hohe Straßenräume und Gassen bilden das Straßennetz zwischen Limmatraum und Gleisraum. Ihre Enden sind oft durch Hausfassaden gefasst. Diese Räume wirken dynamisch und leben durch ihre perspektivische Tiefe.



Hierarchisch übergeordnete Verkehrsräume

Die Einfallstrassen und Transversalen dominieren die Quartierwahrnehmung. Ihnen gilt eine besondere Aufmerksamkeit. Ihre jeweilige Charakteristik soll durch eine spezifische Gestaltung akzentuiert werden.

Die Hardturmstraße soll mit einer großzügigen Freiraumgestaltung aufgewertet werden.

Die Pfingstweidstraße mit ihren städtebaulich markanten Fronten wird auf Fernwirkung und die Geschwindigkeit der in die Stadt einfahrenden Verkehrsteilnehmer ausgerichtet. Gleichzeitig soll sie aber auch den übrigen Benutzern und BenutzerInnen gerecht werden. In der Hardstraße wird der öffentliche Raum für FußgängerInnen und Fußgänger aufgewertet.

Quelle: Hochbaudepartement der Stadt Zürich, 2001, Auszug



Visuelle Ausblicke

Aus dem Stadtgebiet Zürich-West heraus werden wenige, gezielte Ausblicke auf das Gleisfeld, auf markante Hochhäuser und auf die umliegenden Hügelszüge inszeniert. Dadurch wird die topografische Lage des Gebietes spürbar. Die Verbindung zwischen Limmatraum und Gleisraum soll mittels Blickachsen bis ins Innere des Areal spürbar sein.



Physische Vernetzung

Das heutige Gebiet lebt von der Einbettung in den Großraum zwischen Limmat und Gleisfeld. Deren Vernetzung soll noch verstärkt werden. Davon profitieren Menschen, Tiere und Pflanzen. Die charakteristischen Eigenarten des feuchten grünen Limmatraumes und des offenen trockenen Gleisfeldes sollen in die Gestaltung der Freiräume miteinbezogen werden. (Das Thema Ökologie ist Gegenstand einer separaten Studie von Grün Stadt Zürich.)



Öffentlichkeit in Innenräumen

In großmaßstäblichen Bauten können künftig öffentliche Räume, Plätze und Wege eingerichtet werden. Damit wird die Durchlässigkeit des Gebietes und die „Effektivität“ des Feinerschließungsnetzes auf eine attraktive, quartierspezifische Weise erhöht.



Durchgehende Erdgeschoßebene

Die inneren Erschließungen sind, wo immer möglich, ohne Randsteine und Kanten auszubilden. Straßenräume und Plätze dehnen sich von Fassade zu Fassade aus. Die internen Erschließungen sind als Raumfolgen und Raumepisoden mit wechselnder Charakteristik ausformuliert. Die Straßenräume werden als Aufenthalts- und Erlebnisräume ausgestaltet. Sie bilden einen integralen Teil des Freiraumkonzeptes, das unter anderem Platzgestaltungen, Oberflächenbeschaffenheiten, Bepflanzungskonzepte und Beleuchtungskonzepte beinhaltet.

Quelle: Hochbaudepartement der Stadt Zürich, 2001, Auszug

Auszüge der Prinzipien:

- In Zürich-West entstehen markante Freiräume, die dem Quartier dank ihrer Unverwechselbarkeit eine Identität geben können. Ein Beispiel dafür ist der Gleisbogen, der sich zu einem „Gleispark“ verwandeln soll.
- Straßenräume und Plätze dehnen sich von Fassade zu Fassade aus. Die Straßenräume werden als Aufenthalts- und Erlebnisräume ausgestaltet. Ein Beispiel hierfür ist der Turbinenplatz.
- In großmaßstäblichen Bauten können öffentliche und halböffentliche Räume, Plätze und Wege eingerichtet werden, um dem Ziel, Zürich-West durchlässiger zu organisieren, nachzukommen. Die Feinerschließung für FußgängerInnen und nichtmotorisierten Verkehr ist attraktiv und dem Quartier angemessen. Bereits realisierte Beispiele hierfür sind der Schiffbau sowie die Überbauungen Puls 5 und ComWest.
- Zum besonderen Stadtcharakter von Zürich-West gehört der Kontrast zwischen den groß angelegten Industriebauten und der Blockrandbebauung aus dem 19. Jahrhundert im östlich angrenzenden Quartier. Beispiele für neue Großstrukturen in Zürich-West sind der Technopark und das Stadion Zürich.

Im Rahmen der kooperativen Entwicklungsplanung wurden die Grundsätze und Ziele für den Freiraum festgelegt und mit dem Freiraumkonzept planerisch umgesetzt. Die einzelnen Freiräume werden inzwischen begleitend zu den Bauten nach und nach entwickelt. Wichtig war den PlanerInnen vor allem auch das verbindende Wegenetz zwischen den Freiräumen, ein Fußwegenetz unabhängig von den Straßen und soweit wie möglich die Durchlässigkeit der großen Komplexe.

Abb. 10: Plus 5 Zürich-West



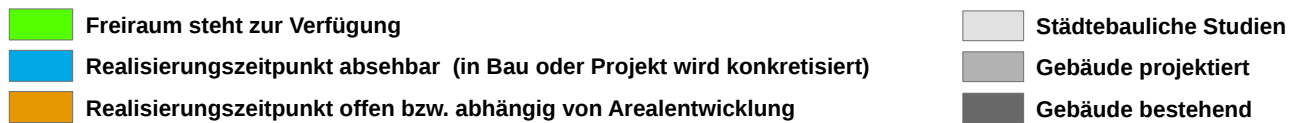
Abb. 11: Turbinenplatz Zürich-West



Abb. 12: Freiraumentwicklung Zürich-West, Stand 2007



Plangrundlage/Copyrights



Quelle: http://www.stadt-zuerich.ch/internet/gsz/home/planung/planung/l_bach/zh_west/zhwest_freiraumkon.html

3.2.8 Resümee

Die Schweiz ist ähnlich wie Österreich föderalistisch aufgebaut. Daher gibt es zwar rechtliche Vorgaben von Bund und von den jeweiligen Kantonen, die konkrete Entwicklung ist aber sehr stark von den Gemeinden selbst bestimmt.

Zürich leidet generell unter Platzmangel und hat zudem einen großen Wohnraumbedarf. Freiraum ist daher ein knappes Gut in der Stadt, das es zu schützen und qualitativ zu entwickeln gilt. Nachhaltigkeit spielt eine bedeutende Rolle, sie ist im zentralen Präsidialdepartement angesiedelt und die Entwicklung wird in einem alle vier Jahre erscheinenden Nachhaltigkeitsbericht regelmäßig überprüft. Dichte, Mischung und Polyzentralität sind die Entwicklungsziele, insbesondere über die Entwicklung einer qualitativen Dichte wird intensiv diskutiert.

Eines der wichtigsten Instrumente im Rahmen der Entwicklung von städtebaulichen Projekten in Zürich ist das sogenannte kooperative Planungsverfahren. Hier werden räumliche Konzepte und Leitbilder für einzelne Stadtgebiete erarbeitet und das Verfahren begleitet den Planungsprozess bis zur Detailplanung.

Zu den PartnerInnen im kooperativen Planungsverfahren gehören die Stadtverwaltung mit einem interdisziplinären Team und die GrundeigentümerInnen sowie in bestimmten Abschnitten die Bevölkerung. Die frühzeitige Abstimmung zwischen öffentlichen und privaten Interessen hat eine hohe Bedeutung. Die Erfahrung einer befragten Mitarbeiterin von Grün Stadt Zürich zeigt, dass die im Grünbuch der Stadt Zürich festgehaltenen Grundsätze und Zielvorstellungen und die Unterstützung durch die zuständigen StadträtInnen für die Verhandlung sehr hilfreich sind. Die Abteilung für Freiraumplanung begleitet die einzelnen Verfahren von Beginn an als Mitglied im Kompetenzteam, das hinter dem/der VerhandlerIn mit den InvestorInnen steht oder indem sie selber die Verhandlungen führen.

In Zürich ist sinnvoll, so die Mitarbeiterin von Grün Stadt Zürich, dass die Freiraumplanung in einem eigenen Amt mit eigenem Stadtrat verankert ist, da so Differenzen in einer für das Grün in Zürich effektiveren Form auf der Ebene der StadträtInnen ausgetragen werden können. Die StadträtInnen haben ein entsprechendes Gremium, indem sie sich zu einzelnen Projekten regelmäßig untereinander abstimmen.

Die Verhandlungsposition der Stadt Zürich gegenüber InvestorInnen ist überwiegend sehr gut, da ein großes Interesse an den innerstädtischen Entwicklungsflächen besteht. Diese Position nutzt die Stadt aus, um entsprechende qualitative Vorgaben in den Sonderbauvorschriften bzw. Quartiersplänen und den Verträgen zu verankern. In diesen Verhandlungen erwartet die Stadt von den GrundeigentümerInnen meist sehr konkrete finanzielle Beiträge für die Entwicklung der öffentlich nutzbaren Freiflächen. Meist wird auch die Entwicklung und Finanzierung der öffentlich nutzbaren Freiflächen auf dem eigenen Grund erwartet.

Generell hat die Freiraumplanung in Zürich keinen eigenen Rechtsauftrag. Die allgemeine Diskussion um den Freiraum als knappes Gut und die Nachhaltigkeit, die Formulierung des Grünbuchs der Stadt Zürich mit den wichtigen Zielen für die Zukunft und die Präsenz im Planungsprozess mit der Unterstützung durch den eigenen Stadtrat fördern aber die Möglichkeiten und das Standing von Grün Stadt Zürich. Die Ergebnisse der alle zwei Jahre stattfindenden Umfragen zur Lebensqualität und zur Bedeutung des Grüns in Zürich geben dieser Herangehensweise an die Grün- und

Freiraumplanung in der Stadt Zürich Recht. Viele der geforderten Richtwerte konnten in den Projekten erreicht werden und die InvestorInnen betrachten es inzwischen überwiegend als Vorteil, Wohnen und Arbeiten im Grünen anbieten zu können (vgl. Limmatpark, Andreasark etc.).

Im Rahmen des kooperativen Planungsverfahrens wird viel mit den GrundeigentümerInnen und den InvestorInnen verhandelt. Meist haben sowohl die BauwerberInnen Anforderungen an die Stadt als auch umgekehrt, und so werden intensive Gespräche geführt und entsprechende Verträge entwickelt. Hierbei kann die Stadt Zürich sehr starken Einfluss auf die Qualität u. a. der Freiräume nehmen. Voraussetzung für ein zielgerichtetes Verhandeln sind allerdings gute generelle Zielvorgaben und gute örtliche flächenbezogene Zielsetzungen, wie sie z. B. in Nutzungs- und Freiraumkonzepten festgehalten sind.

3.3

3.3 München

3.3.1 Steckbrief München

- Landeshauptstadt des deutschen Bundeslandes Bayern
- EinwohnerInnen: 1.337.030
- 4.313 EinwohnerInnen/ km² (höchste Bevölkerungsdichte aller deutschen Großstädte)
- Fläche von 310,43 km²
- 519 m ü NN
- 25 Stadtbezirke
- Die Isar durchfließt das Stadtgebiet auf einer Länge von 13,7 km von Südwest nach Nordost. Das Stadtgebiet ist überwiegend flach.
- Von den rund 310 km² sind 44,1 % Gebäude und zugehörige Freiflächen, 17,0 % Verkehrsflächen, 15,9 % Landwirtschaftsflächen, 15,4 % Erholungsflächen, 4,1 % Waldflächen, 1,3 % Wasserflächen und weitere 2,2 % Flächen anderer Nutzung. (Stand: 31. März 2006)

Gespräche erfolgten mit:

Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA II/5 Grünplanung

Dipl.-Ing. Susanne Hutter von Knorring, Leiterin

Dipl.-Ing. Horst Burger

3.3.2 Landeszuständigkeiten zum Thema Wohnbau

Bayerische Staatsbauverwaltung im Innenministerium des Landes

Hier ist die Städtebauförderung angesiedelt, die u. a. experimentellen Wohnungs- und Städtebau fördert und hierbei teilweise auf bundesweite Programme wie die Städtebauförderung West, einem Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm oder die EU-Strukturförderprogramme zurückgreift.

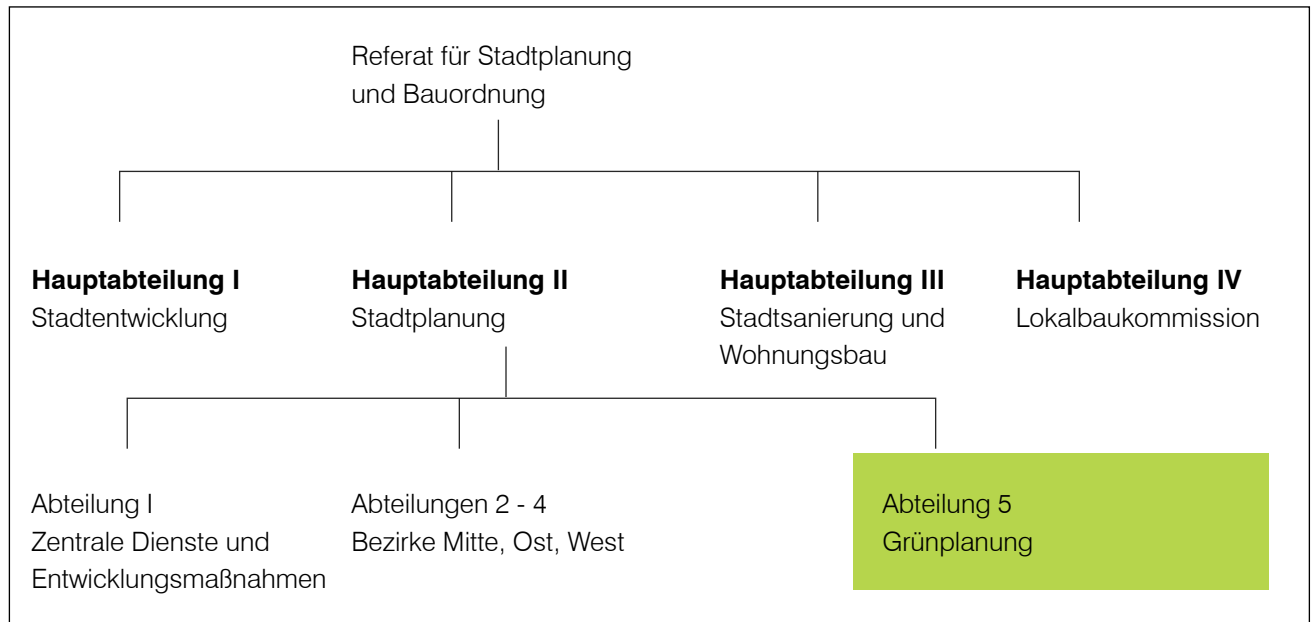
Bei diesen Programmen spielt die Lebensqualität im Wohnumfeld immer eine wichtige Rolle.

3.3.3 Institutionen, die mit dem Planungsprozess zu tun haben

Die Stadtverwaltung umfasst 11 Stadtreferate und das Direktorium.

In den Planungsprozess für städtebauliche Projekte sind insbesondere folgende Referate integriert:

Abb. 13: Referat für Stadtplanung München – Übersicht



Quelle: Landeshauptstadt München, 2005

In München ist die Grünplanung nicht wie in vielen Städten den Garten- und/oder Umweltämtern zugeordnet, sondern im Referat für Stadtplanung und Bauordnung angesiedelt. Nach Aussagen von MitarbeiterInnen wird dadurch gewährleistet, dass die Flächennutzungs- und Bebauungspläne in enger Zusammenarbeit mit der ihr zugeordneten Landschaftsplanung entstehen.
vgl. Landeshauptstadt München, 2005, S. 30

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Aufgaben:

- Stadtentwicklungsplanung
- Stadtplanung
- Stadtsanierung und Wohnungsbau
- Lokalbaukommission
- Grünplanung

3.3.4 Rechtliche Grundlagen

Abb. 14: Planungssystem Deutschland

Planungsebene	Raumplanung	Gesetzliche Grundlagen	Landschafts- und Freiraumplanung	Gesetzliche Grundlagen	Planungsmaßstab
Bund	Raumordnungs-politischer Orientierungsrahmen	Raumordnungs-Gesetz	(keine Entsprechung)	Bundesnaturschutzgesetz	
Land	Landesraumordnungsprogramm	Landesplanungs-Gesetz	Landschaftsprogramm	Landesnatursch.-Gesetz	1 : 500.000 – 1 : 200.000
Region	RROP (Regionales Raumordnungs Programm)	Landesplanungs-Gesetz	Landschaftsrahmenplan	Landesnatursch.-Gesetz	1 : 50.000 – 1 : 25.000
Gemeinde	Flächennutzungsplan	Baugesetzbuch	Landschaftsplan	Landesnatursch.-Gesetz	1 : 10.000 – 1 : 5.000
Gemeindeteil	Bebauungsplan	Baunutzungsverordnung	Grünordnungsplan	Landesnatursch.-Gesetz	1 : 2.500 – 1 : 1.000
Investor/ Fachressort	Gebäudeplan/Infrastrukturmaßnahmen		Satzung/Auflage		

Quelle: Prof. Dr. Dr. Hans-Günther Barth, Institut für Landesplanung und Raumforschung, TU Hannover, 2004

Den rechtlichen Rahmen in Bayern bildet die bayerische Bauordnung von 1998 (zuletzt geändert 2006).

3.3.5 Planungsinstrumente, Details

Stadtentwicklungsplan München – Perspektive München

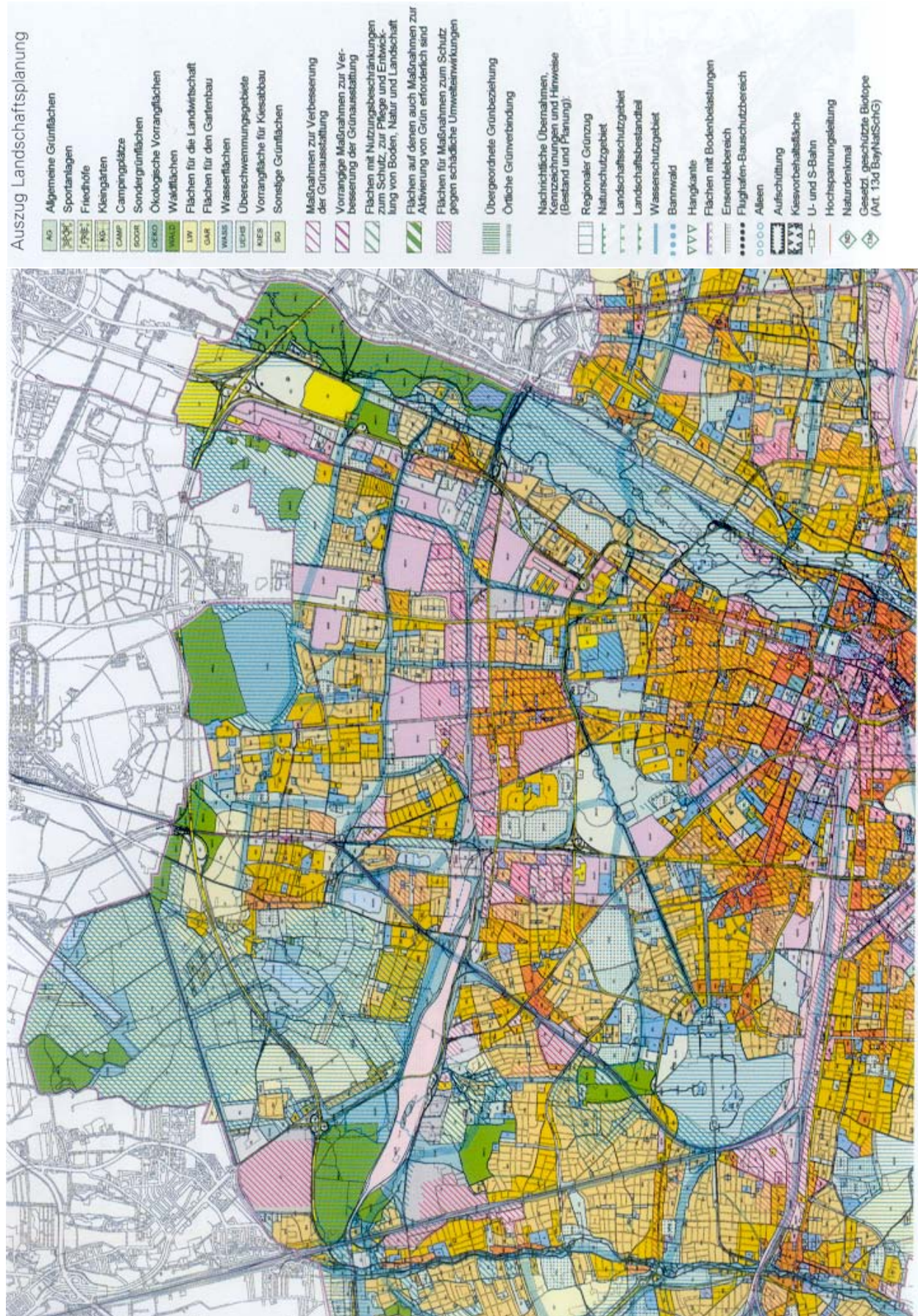
Der Stadtentwicklungsplan ist ein flexibler Orientierungsrahmen für die zukünftige städtebauliche Entwicklung der Stadt München.

Leitsatz des Stadtentwicklungsplanes, der „Perspektive München“: „kompakt, urban, grün“.

Landschaftsplan

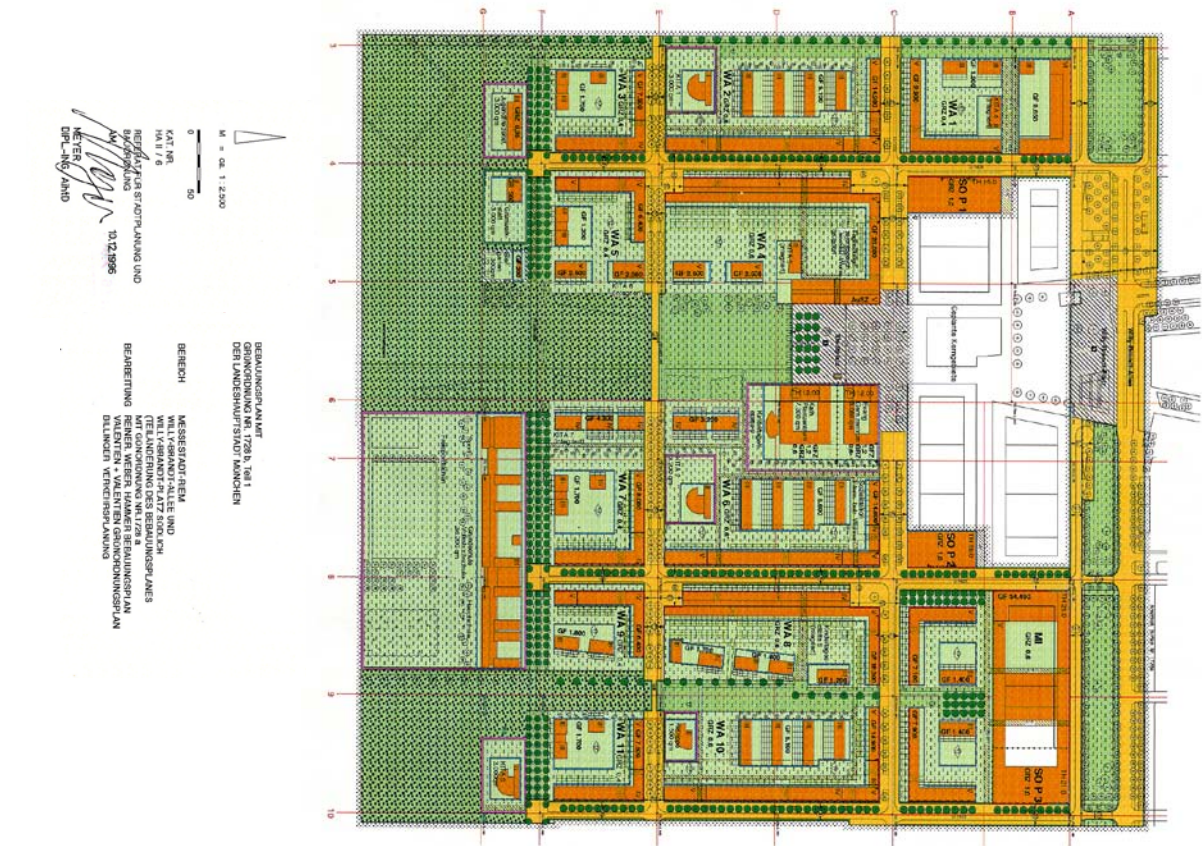
vgl. i. F. Landeshauptstadt München, Referat f. Stadtplanung und Bauordnung, 2005, S. 35 ff.

Abb. 15: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan – München



Quelle: Landeshauptstadt München, Referat f. Stadtplanung und Bauordnung, 2005, S. 35

Abb. 16: Bebauungsplan mit Grünordnungsplan - München



GRÜNORDNUNG		SONSTIGES	
	öffentliche Grünflächen		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen
	öffentliche Grünflächen nach Festsetzung im Plan		Stellplätze
	private Grünflächen		Ga Gemeinschaftsstellplätze
	private Grünflächen nach Festsetzung im Plan		Ga Garagen
	Spielplatz		Ga Gemeinschaftsflächen
	Bolzplatz/lebensreifer Spielbereich		TGa Tiefgaragen
	Rodelberg		FT Fahrradstellplätze
	Erholungsbereich für Erwachsene		M Müll
	Bauspielplatz		K Kompost
	Flächen für Landwirtschaft		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. Art und Maß der Nutzung)
	Flächen für Wald		Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung
	Wasserflächen		Durchgang, Durchfahrt, Unterführung, Arkade
	Ausgleichsflächen		Überbauung
	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		Rampe
	Flächen mit Bindungen für Begrünung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern		Überdachte Rampe
	Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen		Flächen drehlich zu sichern zugunsten der Allgemeinheit (siehe Satzungsatz)
	Flächen landschaftsbereichsrechtlich zu gestalten und zu begrünen		G Gehrecht
	Flächen parkartig zu gestalten und zu begrünen		R Radfahrrecht
	Flächen zu begrünen und zu bepflanzen		F Fußrecht
	Sukzessionsflächen		L Leitungsrecht
	wasserdurchlässige Flächen		B beschränkter Personenkreis
	Bäume zu erhalten (Darstellung nach tatsächlichen Kronendurchmesser)		L _h hochstrukturaler flächenbezogener Schallleistungspegel
	Gehölze zu erhalten		
	große Bäume zu pflanzen		
	mittlere und kleine Bäume zu pflanzen		
	Gehölze zu pflanzen		
	Dachbegrünung herzustellen		
	Fassadenbegrünung herzustellen		
	Verdickungsbereich		
	Verdickungsbereich		
	Flächen für Wohnquartale		

Quelle: Landeshauptstadt München, Referat f. Stadtplanung und Bauordnung, 2005

Der Landschaftsplan ist der dem Flächennutzungsplan (FNP) zugeordnete Fachplan des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Er konkretisiert die Anforderungen aus dem bayerischen Naturschutzgesetz. Zu diesen wichtigen Themen gehören: Landschaftsplanung, Erholung, Landschaftsbild, Naturhaushalt sowie Arten- und Biotopschutz. Für diese Aspekte werden aufbauend auf die übergeordneten Planungsvorgaben Leitlinien, Sicherungs- und Entwicklungskonzepte für das Stadtgebiet erarbeitet. Weiters werden Aussagen zu Flächen, die zukünftig als Wohn- und Gewerbegebiet, für Verkehr, für die soziale und technische Infrastruktur etc. vorgesehen sind, und zur Vernetzung der Grün- und Freiräume getroffen.

In München entsteht in Folge der Zusammenarbeit mit den Dienststellen, die für die Flächennutzungsplanung zuständig sind und im Diskussionsprozess mit den BürgerInnen, der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.

Dieser Plan ist u. a. Bewertungsmaßstab für Umweltverträglichkeitsprüfungen, z. B. im Rahmen von Raumordnungs- und Planfeststellungsverfahren. Weiters sind durch seine Aussagen zu den zukünftigen Baugebieten z. B. zu Freiraumdefiziten bereits wichtige Grundlagen für eine spätere Entwicklung der Flächen gelegt.

„Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist die verbindliche Vorgabe sowohl für gesamtstädtische Konzepte als auch für teilräumliche Planungen und nachfolgende Bebauungspläne“ (Landeshauptstadt München, 2005).

Grünordnungsplan

vgl. i. F. Landeshauptstadt München, Referat f. Stadtplanung und Bauordnung, 2005, S. 38 ff.

Der Grünordnungsplan ist der dem Bebauungsplan zugeordnete Fachplan des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Basis ist das bayerische Naturschutzgesetz und das Baugesetzbuch. Seine Aufgabe ist es, die konkreten Ziele für die Erholung, das Landschaftsbild, den Naturhaushalt und den Arten- und Biotopschutz zu definieren und so weit wie möglich umzusetzen. Die Vorgaben sind im Landschaftsplan enthalten.

Der Grünordnungsplan ist in Bayern Teil des Bebauungsplans und für jeden und jede rechtsverbindlich und somit u. a. Bestandteil der städtebaulichen Ordnung des jeweiligen Planungsgebietes.

Hier können sehr viele grünordnerische Zielsetzungen flächenübergreifend für jedermann/frau verbindlich festgesetzt werden, generell z. B. welche Freiflächen im Hinblick auf die Gestaltung des Grundstücks zu sichern sind, Umfang und Größe von Baumpflanzungen, Umfang und Charakter der zu begrünenden Flächen bzw. fallweise Festsetzungen von Dachbegrünungen, Einfriedungen, versickerungsfähigen Belägen etc.

Die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen erfolgt meist im Zuge der jeweiligen Baugenehmigung über einen gleichzeitig einzureichenden Freiflächengestaltungsplan. Andere Festsetzungen auf öffentlichen Flächen werden durch das städtische Baureferat realisiert.

Zu einigen Standards der Grünordnungsplanung in München vgl. Anhang München

Rahmenplan

vgl. i. F. Hutter-von Knorring, S., Burger, H., 2005, S. 32

Dem Bebauungsplan (M 1 : 1.000) nachgeschaltet bzw. der Eingabeplanung (M 1 : 100) vorgeschaltet wird in den Wohngebieten häufig ein Rahmenplan (M 1 : 500). Diese informelle Planung befasst sich mit Freiraum- und Gestaltelementen, die in der Grünordnungsplanung nach Baugesetzbuch nicht festgelegt werden können. Entsprechend dem Maßstab werden im Rahmenplan z. B. Gehölze, Wege, Versickerungsflächen, Einfriedungen, Beläge und Beleuchtung detaillierter, vorrangig aber unter gestalterischen Aspekten, behandelt.

Ein wesentliches Thema sind dabei die Übergänge zwischen öffentlichen und privaten Flächen. Ziel ist zum einen ein übergreifendes Wegesystem, das die privaten und öffentlichen Freiräume im Sinne der abgestuften Freiraumversorgung miteinander verknüpft. Zum anderen wird aber davon ausgegangen, dass die Abgrenzung oder zumindest Kennzeichnung privater Freiflächen Voraussetzung für die gewünschte intensive Aneignung und Nutzung ist.

Sozialgerechte Bodennutzung

Zur Bereitstellung und Finanzierung der öffentlichen Flächen im Zusammenhang mit knappen Kassen steht der Stadtplanung das aus dem Deutschen Baugesetzbuch abgeleitete Instrument der „Sozialgerechten Bodennutzung“ (SoBon) zur Verfügung.

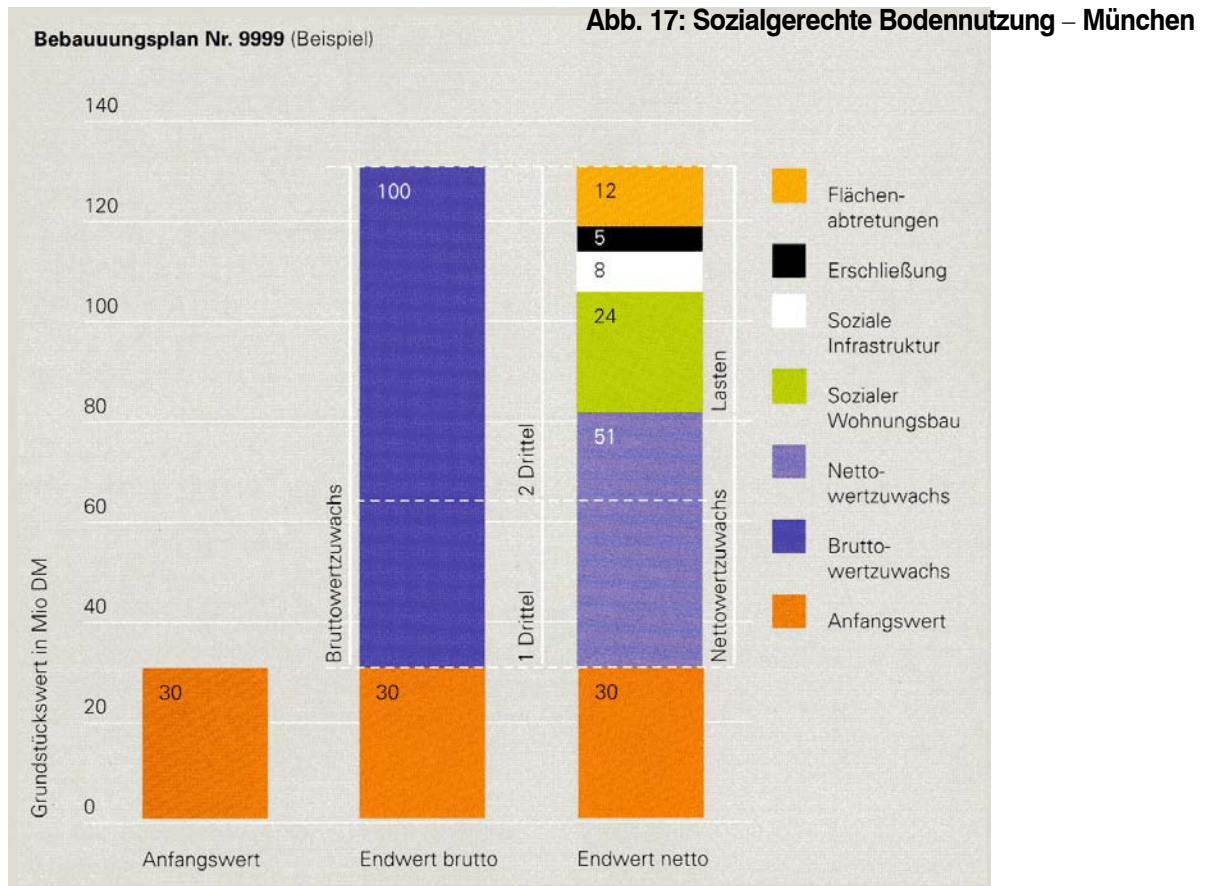
„Die Regularien der SoBon schreiben vor, dass sich der Planungsbegünstigte an den durch die Planung ausgelösten (ursächlichen) Kosten in angemessener Weise beteiligen. Für die Grünplanung sind dies die öffentlichen Grünflächen zur Erholung der BewohnerInnen und Beschäftigten sowie Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Finanzierung dieser Kosten (Flächenbereitstellung und Herstellung) geschieht aus der Differenz zwischen dem Anfangs- und Endwert der Grundstücke vor bzw. nach der Überplanung, wobei den Planungsbegünstigten ein Drittel des Bruttowertzuwachses als Gewinn vertraglich garantiert wird“ (Landeshauptstadt München, 2005. S. 42).

Freiflächengestaltungssatzung

Satzung über die Gestaltung und Ausstattung der Freiflächen der Baugrundstücke über das Maß und die Art der Begrünung, zu Umfang und Art von Belagsflächen, zu Dach- und Fassadeneinrichtungen und zu Kinderspieleinrichtungen. Die Satzung gilt im gesamten Stadtgebiet für Bauvorhaben, für die ein Bauantrag notwendig wird oder die in einem Genehmigungsverfahren behandelt werden.

Einfriedungs- und Vorgartensatzung

Regelt die Gestaltung der Vorgartenzonen.



Quelle: Landeshauptstadt München, Referat f. Stadtplanung und Bauordnung, 2005, S. 41

Baumschutzverordnung

Verordnung zur Sicherstellung einer angemessenen innerstädtischen Durchgrünung. Geschützt sind alle Bäume, die in einer Höhe von 1 m einen Stammumfang von 80 cm aufweisen.

Ökokonto

Im Rahmen der Eingriffsregelung nach dem bayerischen Naturschutzrecht wird von den unteren Naturschutzbehörden festgelegt, welche Ausgleichsmaßnahmen die InvestorInnen für die Eingriffe in Natur und Landschaft zu erfüllen haben. Das sollte möglichst direkt in der Umgebung der neuen Wohnbebauung auf einer neu zu entwickelnden Grünfläche sein oder Ersatzpflanzungen an einem anderen geeigneten Ort.

Da es in München immer schwieriger wird, solche Ausgleichsflächen zu finden, hat die Stadt das sogenannte Ökokonto eingerichtet. Das Enschenrieder Moos, ein bedeutsames Feuchtgebiet am Rande von München, wurde als ökologische Entwicklungsfläche ausgewählt. Ein naturschutzfachliches Aufwertungspotenzial der Flächen wurde erarbeitet und Gesamtkosten für die Aufwertung errechnet. Hieraus

wurde ein Durchschnittswert pro m² für das Ökokonto ermittelt. Die Stadt ging in Vorleistung und die InvestorInnen können hier ihre festgelegte Ausgleichssumme einzahlen, so lange der Ökokontovorrat reicht.

Mit dieser Art und Weise, an die Ausgleichsmaßnahmenlenkung heranzugehen, wird ein wichtiger Beitrag für die Entwicklung des Grüngürtels der Stadt München geleistet.

3.3.6 Planungsprozess zur Einbindung des Grüns bei städtebaulichen Projekten

Ausgangspunkt für die Betrachtung des Planungsprozesses ist, dass in München derzeit ein hoher Bedarf an günstigen Wohnungen besteht, es zugleich allerdings nur wenige Flächen gibt, auf denen Wohnraumentwicklung stattfinden kann. Daher besteht ein großer Druck auf den Grünraum, wodurch eine allgemeine Diskussion über Wohndichten im Zusammenhang mit dem Angebot an privatem und öffentlichem Grünraum begann.

InvestorInnen, die sich schwierigen Gebieten, z. B. Flächen mit Altlasten, widmen, soll neben den vielen Vorgaben auch ein Anreiz geboten werden, öffentlich nutzbare Freiräume zu entwickeln, um Ortsteilen mit einem bisher negativen Ruf einen Imageaufschwung zu geben.

Der erste Schritt im Planungsprozess besteht darin, dass sich die möglichen InvestorInnen zur Sozialgerechten Bodennutzung (SoBon) (s. o.) bekennen müssen. Die SoBon ist eine wichtige Zielsetzung der Stadt München und wird in einem stadteigenen Verfahren mit den InvestorInnen umgesetzt. Sie bedeutet, dass ein Teil der Wertsteigerung der Flächen von der Stadt für die Entwicklung der Sozial- und Verkehrsinfrastruktur und der öffentlichen Freiräume und Grünflächen genutzt wird. Außerdem müssen 30 % der Flächen mit sozialem Wohnbau entwickelt werden, der Rest kann frei finanziert entstehen. Mindestens ein Drittel der Wertsteigerung steht den InvestorInnen jedoch als Gewinn vertraglich zu; d. h. ein erster Schritt innerhalb der Verwaltung ist die Berechnung des Grundstückswertes vor der Planung und des möglichen Wertzuwachses, der durch die Planungen entsteht.

Die sogenannte Grundzustimmung der InvestorInnen zur SoBon wird in einem Vorvertrag festgelegt. Dann werden die Projekte auf der internen Prioritätenliste nach vorne gereiht und die Planungen können beginnen. In Folge werden die Eckdaten für die möglichen Planungen, wie z. B. die Entstehung von Wohnungen und Gewerbe auf einem bestimmten Areal oder die Abschirmung gegenüber einer Lärmquelle, in einem Grundsatzbeschluss der Stadt festgelegt. Dieser Grundsatzbeschluss bildet die Basis für mögliche städtebauliche Wettbewerbe. Im Rahmen der Wettbewerbe werden zugleich auch Beiträge zur Freiraumplanung und zur generellen Grünentwicklung der Projektgebiete von den TeilnehmerInnen gefordert. Die Juries sind meistens mit entsprechenden Fachleuten auch aus der Landschaftsplanung besetzt. Aus den Wettbewerbsergebnissen entwickelt sich der behördenverbindliche Flächennutzungsplan mit dem integrierten Landschaftsplan (s. o.).

In Folge werden dann für bestimmte Bauabschnitte des Entwicklungsgebietes eigene Wettbewerbe durchgeführt. Diese Vorgehensweise hängt stark mit der Gesamtgröße des zu entwickelnden Gebietes zusammen. Aus diesen Wettbewerben entstehen in Folge die Bebauungspläne (M 1 : 1.000) mit den zugehörigen Grünordnungsplänen.

Mit einem Auftrag der zuständigen StadträtIn ausgestattet, gehen die VertreterInnen des Stadtplanungsamtes mit den InvestorInnen in Verhandlung über die vertiefende Entwicklung der einzelnen Gebiete.

Bei größeren Flächen, die in mehrere Bauplätze unterteilt sind, entsteht daraufhin ein sogenannter Rahmenplan. Dieser ist eine Art Gestaltungsleitlinie für das Gebiet und koordiniert bei großen Baugebieten die Ansprüche und Vorgaben der Stadt und der InvestorInnen. Hier werden die Leitstrukturen im öffentlichen Raum, z. B. ein Leitbaumkonzept, das Grünflächensystem, Wegeverbindungen, Grenzen und Übergänge zwischen den privaten und den öffentlichen Flächen, detaillierter entwickelt.

Der Rahmenplan ist ein Plan in Progress. Er wird in einer BeraterInnengruppe aus den InvestorInnen und VertreterInnen der Stadtverwaltung immer wieder an die aktuellen Entwicklungen angepasst und diskutiert. Teilweise enthält er bereits einige detaillierte Festlegungen z. B. die Feststellung der sogenannten weißen Flächen, die ca. 100 m² pro Wohnblock ausmachen. Als weiße Flächen werden jene Freiflächen bezeichnet, die vorgehalten werden müssen, jedoch noch nicht sofort entwickelt werden, hierfür müssen die InvestorInnen 53,-€ pro m² hinterlegen, damit später Geld für ihre Entwicklung vorhanden ist.

Nach Fertigstellung des Bebauungsplans können einzelne Segmente von den InvestorInnen zur konkreten Umsetzung bereits wieder verkauft werden, dann bildet der Rahmenplan die Vorgabe und Orientierung für die Entwicklung. Die Grundsätze des Rahmenplans sind von allen InvestorInnen einzuhalten. Für Flächen, die nicht der Stadt gehören, werden mit den InvestorInnen, die sich der SoBon verpflichtet haben, städtebauliche Verträge abgeschlossen, in denen die Details der Entwicklung festgeschrieben werden, z. B. dass Angelegenheiten wie das Spielraumkonzept berücksichtigt und umgesetzt werden bzw. dass alle ursächlich durch die Planungen entstehenden Entwicklungskosten für Schulen, Kindergärten, öffentliche Freiflächen etc. von ihnen entsprechend ihres Grundanteils übernommen bzw. dass entsprechende Flächen für die Entwicklung zur Verfügung gestellt werden.

Die InvestorInnen werden angehalten, Verträge mit LandschaftsarchitektInnen abzuschließen, z. B. zur Entwicklung und Betreuung des Rahmenplans.

Für Flächen, die der Stadt München gehören, ist kein SoBon-Verfahren notwendig. Hier gibt es direkte Grundstückskaufverträge mit den InvestorInnen, in denen die Details der Entwicklung festgeschrieben werden. Dem Bebauungsplan bzw. den Rahmenplänen nachgeschaltet ist die Eingabeplanung (M 1 : 100) mit den Freiflächengestaltungsplänen.

Bis ca. Anfang 2007 mussten die BauträgerInnen nach der Fertigstellung der Bauwerke bei der Baugenehmigungsbehörde einen sogenannten Abnahmeantrag stellen, woraufhin das Bauvorhaben kontrolliert und eine Mängelliste erstellt wurden, die in Folge abzuarbeiten war.

Ab einer gewissen Größenordnung der Flächen wurde von den BauträgerInnen eine Bürgschaft hinterlegt, die sie erst nach der ordentlichen Abnahme zurückbekommen konnten. Die Zinslast mussten die Bauträger tragen, daher waren sie bestrebt, die Abnahme so schnell wie möglich zu erzielen. Mittlerweile ist diese Behörde dereguliert.

liert und die Kontrolle wird nur noch punktuell vorgenommen.

3.3.7 Beispiel München-Riem

Abb. 18: München-Riem – Übersicht



Quelle: Hutter-von Knorring, S., Burger, H., 2005, S. 36

vgl. i. F. Hutter-von Knorring, S., Burger, H., 2005

Ausgangslage

Die Konversionsfläche des ehemaligen Flughafengeländes Riem ging nach der Verlagerung des Flughafens in das Erdinger Moos im Jahr 1992 über in das Grundeigentum der Stadt München. Damit bot sich die Chance einer großen Stadterweiterung im Münchner Osten.

Planungsvorgaben

Voruntersuchungen für die sich abzeichnende Flughafenverlagerung gab es bereits seit Mitte der 80er-Jahre. Dafür wurde im Planungsreferat der Stadt eine Projektgruppe eingerichtet, zu der von Anfang an eine Stelle der Grünplanung gehörte. Damit waren LandschaftsarchitektInnen von Anfang an bei der Formulierung der Planungsvorgaben beteiligt.

Der erste Verfahrensschritt war das Raumordnungsverfahren, mit dem die grundsätzlichen Eckdaten auf Raumplanungsebene festgelegt wurden. Zur Vorbereitung des Verfahrens wurde ein Ideenworkshop mit renommierten Architektur- und Landschaftsarchitekturbüros durchgeführt. Außerdem wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung als Bestandteil des Raumordnungsverfahrens erstellt.

Das Ergebnis des Raumordnungsverfahrens enthielt wesentliche Planungsvorga-

ben, die auch Meilensteine für die Grünplanung waren, insbesondere:

- eine Nutzungsverteilung nach der „Drittellösung“, d. h. ein Drittel Messe und Gewerbe, ein Drittel Wohnen und ein Drittel Grün,
- das Freihalten einer mindestens 400 m breiten Frischluftschneise im Süden des Gebietes und
- ein Durchquerungsverbot der Frischluftschneise mit den Verkehrsstraßen.

In Zahlen bedeutet dies, dass das 540 ha große Gelände (Flughafen und randliche Arrondierungen) für 10.000 Arbeitsplätze und 16.000 EinwohnerInnen mit einem 200 ha großen Park entwickelt wird.

Ideenwettbewerb für das Gesamtkonzept

Im Jahr 1990 wurde auf Basis des Raumordnungsverfahrens ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb durchgeführt.

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Das Ergebnis des Wettbewerbs war Grundlage für die Aufstellung des Flächennutzungsplans. Diese zweite förmliche Verfahrensebene, die vorbereitende, behördenverbindliche Bauleitplanung nach Baugesetzbuch, wird in München grundsätzlich mit einem integrierten Landschaftsplan durchgeführt.

Der Landschaftsplan enthält zum einen flächige Darstellungen wie allgemeine Grünflächen, ökologische Vorrangflächen, Kleingärten, Friedhof und Landwirtschaft. Mit Schraffuren, also nicht flächenscharf, werden zum anderen z. B. übergeordnete Grünzüge, örtliche Grünverbindungen sowie Nutzungsbeschränkungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Somit wurden mit dem Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan die Parkfläche im Süden, der Wald im Osten und die Vernetzungen mit dem Münchner Grünflächensystem und dem regionalen Grünzug gesichert und räumlich festgelegt.

Abb. 19: Aktuelles Gesamtkonzept München-Riem



Quelle: Hutter-von Knorring, S., Burger, H., 2005, S. 28

Für den Wohnungsbau gab es bisher zwei Wettbewerbe, jeweils für den ersten und zweiten Bauabschnitt. Ein gesonderter landschaftsplanerischer Wettbewerb wurde 1995 für den Landschaftspark Riem ausgelobt. Darauf baute im Jahr 2000 der Wettbewerb für die Durchführung der Bundesgartenschau 2005 auf, der sich mit der temporären Ausstellung befasste.

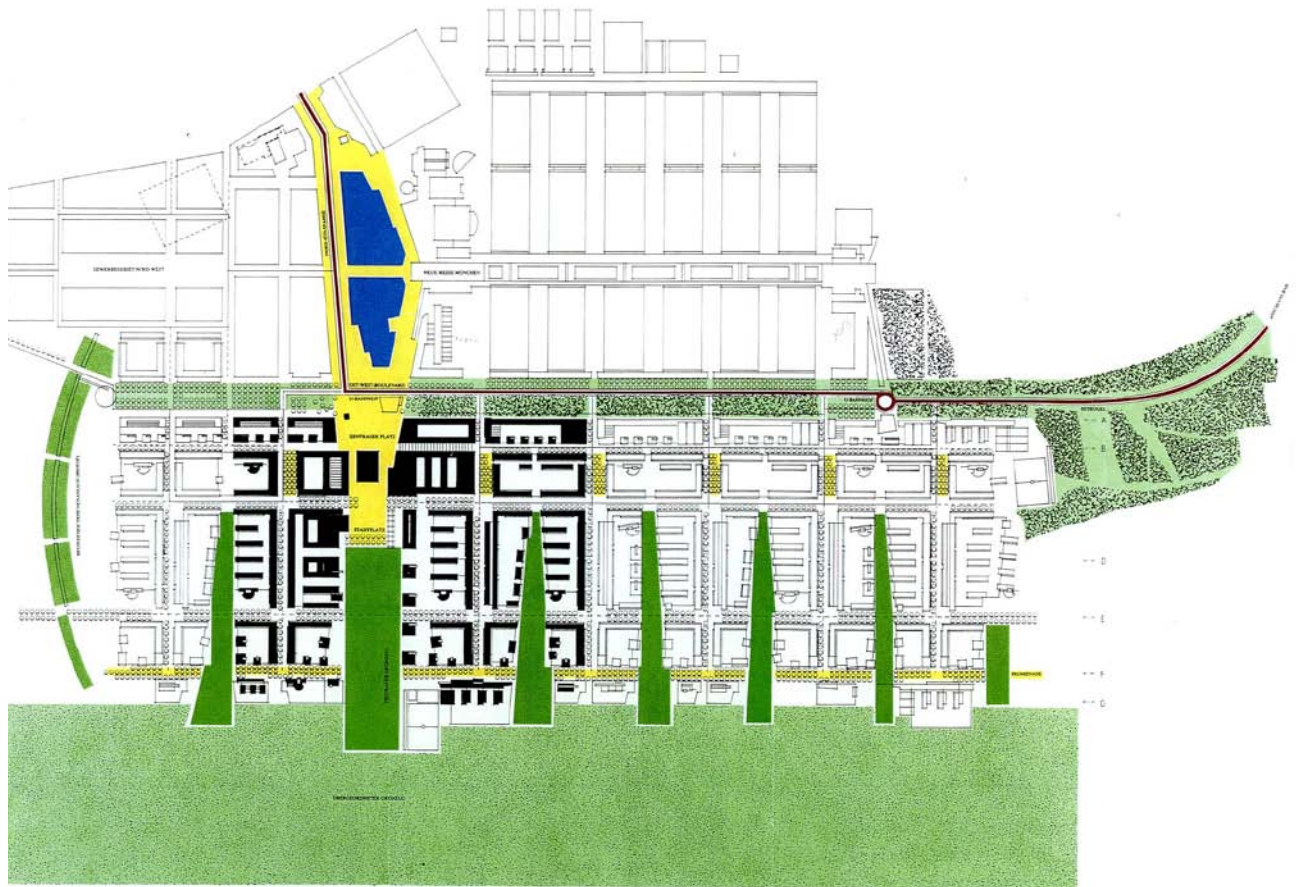
Landschaftspark Riem

Mit Hilfe eines landschaftsplanerischen Ideen- und Realisierungswettbewerbes entstand der Landschaftspark Riem.

Was den Wohnungsbau der Messestadt Riem betrifft, übernimmt der Landschaftspark diejenigen Funktionen, die auf verdichteten Bauflächen keinen Platz finden: die „lauten“ und flächenintensiven Elemente der Erholungsversorgung und die Sicherung von Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft.

Strukturkonzept

Abb. 20: Strukturkonzept München-Riem



Quelle: Hutter-von Knorring, S., Burger, H., 2005, S. 30

Entwickelt wurde ein Konzept, das eine intensive Verzahnung von Stadt und Landschaft erzielen soll. Kammartige Grünzüge reichen tief in die Baugebiete hinein. Sie wechseln sich mit nord-süd-gerichteten Stichstraßen ab. Während die Straßen urban und mit vier- bis fünfgeschoßigen Gebäuden streng gefasst sind, lockert sich die Bebauung zu den Grünzügen hin auf und wird niedriger (dreigeschoßig). Über die Höfe haben alle Wohnungen Zugang zu den Grünzügen, die wiederum direkt in den Landschaftspark führen (Verfasser des Strukturkonzeptes: Rainer Weber und Valentin+Valentin).

Der zentrale Grünzug ist Teil der Raumabfolge Messevorfeld – Willy-Brandt-Platz – Stadtplatz – Landschaftspark und deshalb breiter angelegt.

Bebauungsplan mit Grünordnung für den 1. Bauabschnitt (BA) Wohnen

Der Bebauungsplan (M 1 : 1.000), der nach dem Flächennutzungsplan die zweite Ebene der förmlichen Bauleitplanung nach Baugesetzbuch ist, wird in München ebenfalls grundsätzlich mit einem integrierten Grünordnungsplan aufgestellt. Durch die Rechtskraft des „Bebauungsplans mit Grünordnung“ werden wesentliche Ziele und Inhalte der Freiraumplanung mit hoher Verbindlichkeit gesichert. (kartografisches Beispiel s. o.)

Im vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnung sind die öffentlichen Grünzüge und die Bauräume an deren Rändern so festgesetzt, dass vor allem die Frischluftzufuhr und die Nutzbarkeit und Erreichbarkeit der Freiräume so weit wie möglich optimiert werden und somit wichtige Faktoren wie Durchlässigkeit und Verknüpfung der Grünflächen gegeben sind.

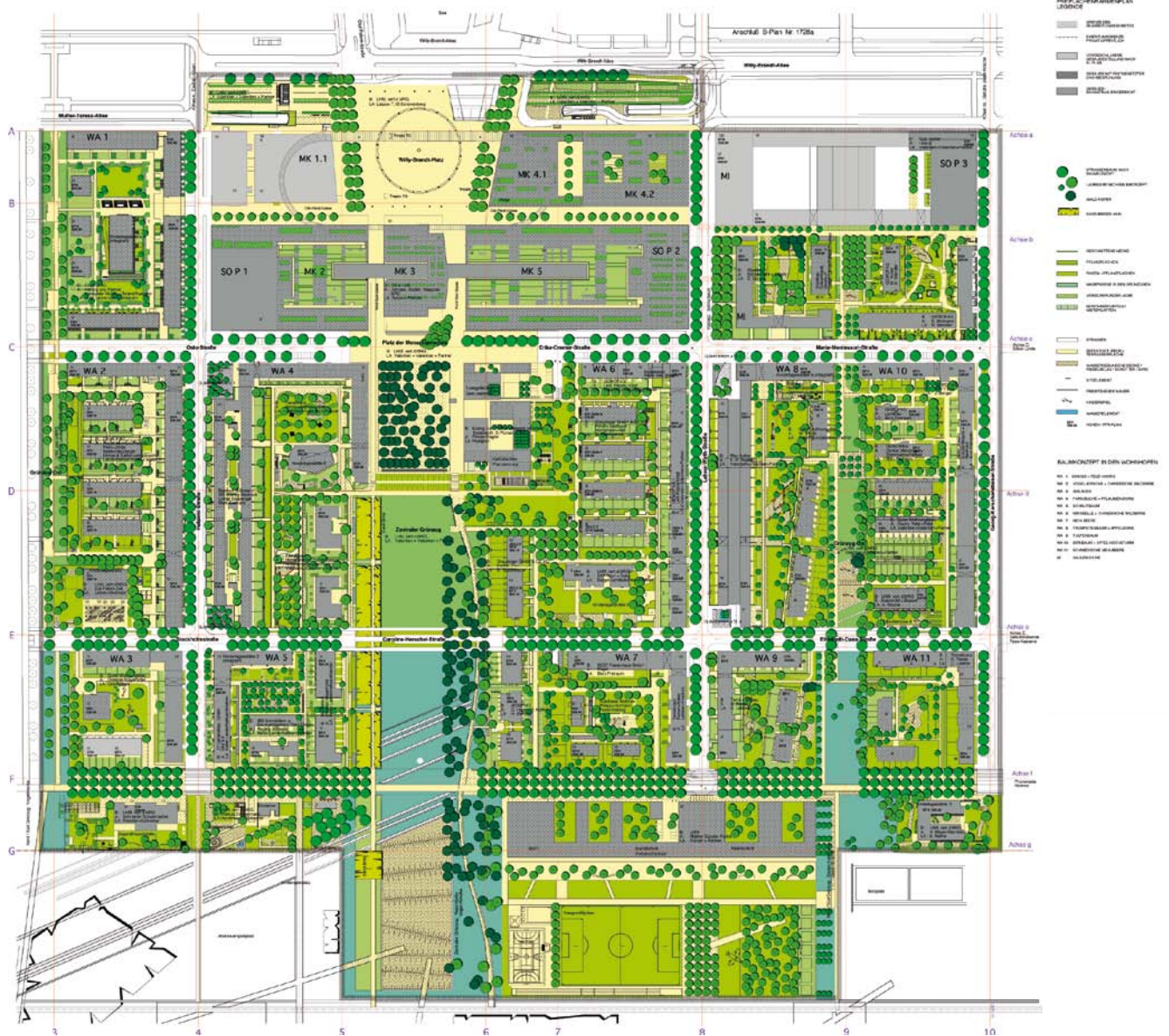
Weitere Festsetzungen im Plan und in den textlichen Satzungsbestimmungen, die die Zielerreichung unterstützen, sind z. B.:

- städtebaulich wichtige Bäume
- Mindestanzahl der Bäume auf den Baugrundstücken
- Pflanzqualitäten und Qualitäten der Baumstandorte
- Mindestanteil privater Freiflächen bzw. Begrenzung der baulichen Anlagen („Grundflächenzahl“)
- Spielplätze
- Extensive Wiesenflächen und intensive parkartige Flächen
- Dachbegrünung und Fassadenbegrünung
- Oberflächige Versickerung von Niederschlagswasser mit Bodenpassage
- Reduzierung und Wasserdurchlässigkeit von Belägen
- Mauern zum Schutz privater Freiräume

Freiflächenrahmenplan

Zur Koordinierung der Entwicklungen auf den unterschiedlichen Bauplätzen wurde ein Freiflächenrahmenplan (M 1 : 500) erstellt. Diese informelle Planung befasst sich mit Freiraum- und Gestaltelementen, die in der Grünordnungsplanung nach Baugesetzbuch nicht festgelegt werden können. Entsprechend dem Maßstab werden im Freiflächenrahmenplan z. B. Gehölze, Wege, Versickerungsflächen, Einfriedungen, Beläge und Beleuchtung detaillierter, vorrangig aber unter gestalterischen Aspekten, behandelt.

Abb. 21: Freiflächenrahmenplan München-Riem – 1. Bauabschnitt-Wohnen



Quelle: Landeshauptstadt München, 1997 (Verf.: Valentin+Valentin+Partner 1997)

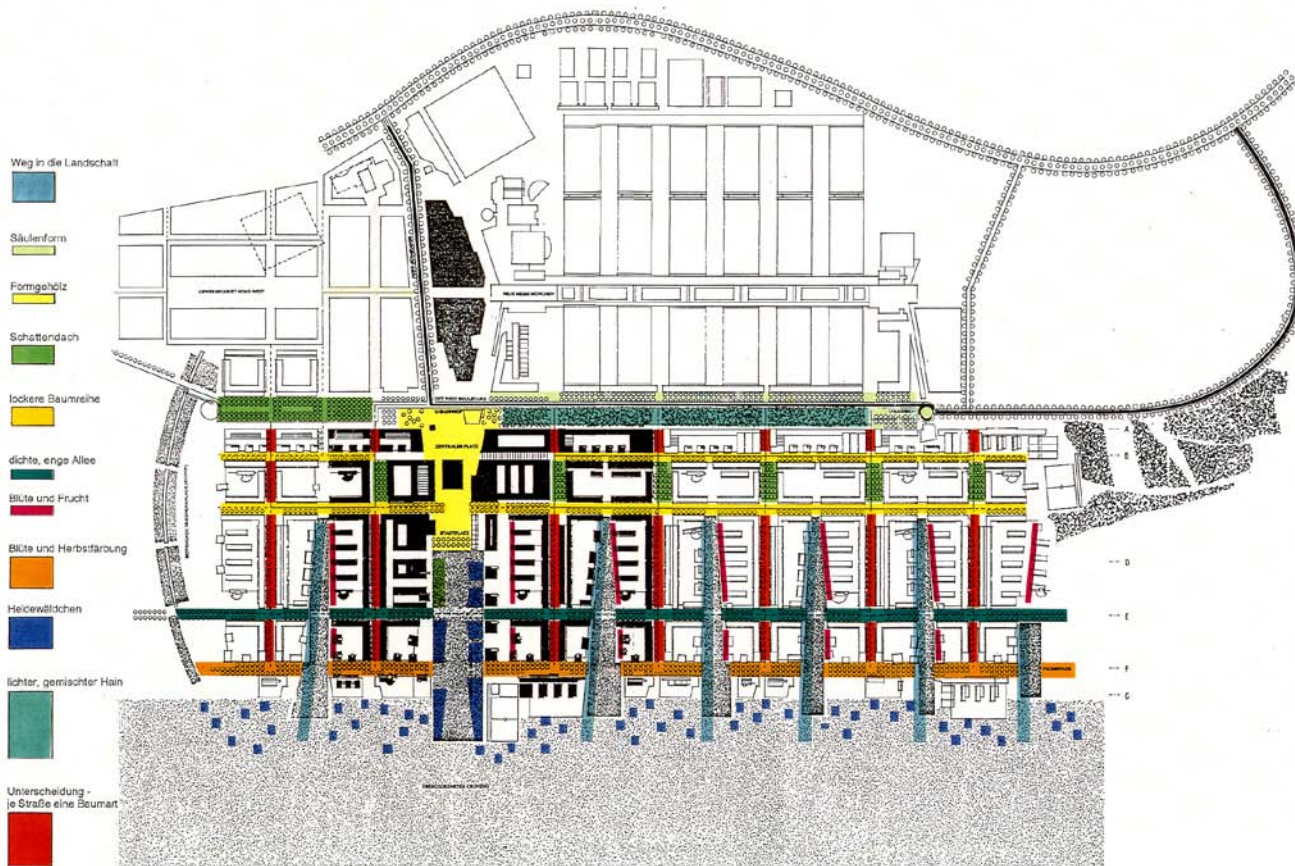
Wesentliche Themen waren das Wegesystem und die Übergänge zwischen öffentlichen und privaten Flächen.

Teile des Freiflächenrahmenplans waren:

- das Leitbaumkonzept und
- das Spielraumkonzept.

Abb. 22: Leitbaumkonzept München-Riem

ZEICHENERKLÄRUNG



Quelle: Hutter-von Knorring, S., Burger, H., 2005, S. 33

Beteiligung der BürgerInnen

Für die Beteiligung der BürgerInnen der neuen Wohngebiete über die gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsformen hinaus wurde ein Kommunikationsbüro, „Messestadt Riem:Dialog“ beauftragt.

3.3.8 Resümee

Im deutschen Planungsrecht ist der Planungsprozess im Baugesetzbuch in der Bauleitplanung verankert. Flächennutzungsplanung und Bebauungsplanung sind aufeinander aufbauende getrennte Schritte in diesem Prozess.

Die Stadt München hat nur noch wenige Flächen, die eine städtebauliche Entwicklung ermöglichen, daher beginnt gerade eine intensive Diskussion über städtebaulich und freiraumplanerisch sinnvolle Bebauungsdichten. Das Leitbild der Stadtentwicklung lautet entsprechend: „kompakt, urban, grün“.

Die Freiraumqualitäten haben dabei eine besondere Bedeutung und fließen bereits

zu Beginn des Planungsprozesses mit in die Diskussion ein. Betrachtet werden einerseits die ökologischen Aspekte mit Raum- und Umweltverträglichkeitsprüfungen und Vorgaben zur nachhaltigen Entwicklung und andererseits die Gestalt- und Nutzungsqualitäten, die strukturelle Entwicklung und die Vernetzung der Freiräume.

Im Planungssystem sind auf allen Ebenen begleitende Grünplanungen vorgesehen. Für die städtebauliche Entwicklung wichtig sind der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (behördenverbindlich), der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung (M 1 : 1.000, für alle verbindlich), der Rahmenplan für die Freiraumgestaltung (M 1 : 500) und der Eingabeplan mit begleitendem Freiflächengestaltungsplan (M 1 : 100).

Die grünen Zielsetzungen können auf diese Weise konsequent von Ebene zu Ebene vertieft und mit den Beteiligten in entsprechenden Abstimmungsrunden abgestimmt werden. Begleitend gibt es städtebauliche Verträge bzw. Grundstücksverkaufsverträge mit den InvestorInnen, in denen die Details der Entwicklung und die Finanzierung festgelegt werden. Hier spielt die „Sozialgerechte Bodennutzung“ (SoBon) eine große Rolle. Sie gehört zu den wichtigen Zielsetzungen der Stadt München und bedeutet, dass ein Teil der Wertsteigerung der Flächen von der Stadt für die Entwicklung der Sozial- und Verkehrsinfrastruktur und die öffentlichen Freiräume und Grünflächen genutzt wird. Ohne einen Vorvertrag mit der „Grundzustimmung“ zur SoBon kann in München kein/e InvestorIn Flächen entwickeln.

Die Erfahrung in München zeigt, dass viele InvestorInnen inzwischen selbst verstärkt auf die Qualität der Freiflächen achten. Der Investor in München-Parsing hatte z. B. zu Beginn große Schwierigkeiten, seine Wohnungen zu vermarkten, erst als auf sein Bestreben hin der angrenzende Park gebaut wurde und die ersten Bäume standen, ließen sich die Wohnungen verkaufen. Diese weichen Standortqualitäten spielen eine große Rolle für das Image. Auch Betriebe schauen in München verstärkt auf das Grün in ihrer Umgebung. Neben schönen Häusern sind auch schöne Freiflächen gefragt und einige InvestorInnen vergeben inzwischen freiwillig die Planung der Außenanlagen an LandschaftsarchitektInnen.

Die InvestorInnen haben durch die Klarheit des Verfahrens Planungssicherheit und können sich gleich zu Beginn auf mögliche Kosten im Zusammenhang mit der Freiflächenentwicklung einstellen.

3.4

3.4 Kopenhagen

3.4.1 Steckbrief Kopenhagen

- Hauptstadt von Dänemark
- EinwohnerInnen 503.699 (Stand: 1. Jänner 2007)
- 5.724 EinwohnerInnen/km²
- Großraum Kopenhagen EinwohnerInnen: ca. 1.825.811
- Fläche von 88 km²
- 0 – 24 m ü. NN
- 15 Bezirke
- Kopenhagen liegt auf Dänemarks größter Insel Seeland (Sjælland), nicht weit von Malmö im schwedischen Schonen. Ein kleinerer Teil Kopenhagens liegt auf der Insel Amager.
- Innerhalb von Kopenhagen liegt die eigenständige Stadt Fredriksberg mit 85.000 EinwohnerInnen, diese Stadt ist vollkommen von Kopenhagen umschlossen.
- Kopenhagen ist eine wachsende Stadt, ähnlich wie in Wien sollen bis zu 10.000 WE pro Jahr gebaut werden.

Gespräche erfolgten mit:

City of Copenhagen, The Technical and Environmental Administration, Department of Parks and Nature: Jon Pape, Director of Department

City of Copenhagen, Center for Urban Design: Jesper Dahl, Team Chef, Architect
Annette Thierry, Architect

3.4.2 Landeszuständigkeiten zum Thema Wohnbau

In Dänemark gab es zu Beginn des Jahres 2007 eine Verwaltungsreform. Die früheren 15 Regionen wurden in 5 zusammengefasst. Die früheren 275 Städten wurden in 99 zusammengefasst (neue Gemeindegröße, Minimum 30.000 EinwohnerInnen). Mit dieser Reform wurden die Befugnisse der Regionen stark eingeschränkt. Früher konnten die Regionen mit den Regionalplänen (regionaldevelopment plan) intensiven Einfluss auf die strukturelle Entwicklung der Städte und Gemeinden nehmen. Seit 2007 entwickeln sie nur noch Strategien, die für die Städte und Gemeinden nicht mehr bindend sind.

Die Aufgaben wurden teilweise auf den Bund und teilweise auf die Städte verteilt. Letztere haben daher zu den Themen städtebauliche Entwicklung die meisten Befugnisse.

Kopenhagen war bis 2007 eine eigene Region und ist von dieser Strukturreform insofern betroffen, dass die Stadtverwaltung jetzt zusätzliche Aufgaben übernehmen muss. Auch innerhalb von Kopenhagen gab es zu Beginn des Jahres eine Umstrukturierung, die noch nicht ganz abgeschlossen ist.

3.4.3 Institutionen, die mit dem Planungsprozess zu tun haben

Übersicht über die Verwaltungsstruktur vgl. Anhang Kopenhagen.

Für die verschiedenen Aspekte der Stadtverwaltung gibt es sieben Ämter.

Das Amt für Technik und Umwelt (The Technical and Environmental Administration) ist im Wesentlichen für die Stadtplanungs- und Umweltaufgaben zuständig.

Im Amt für Technik und Umwelt gibt es die folgenden Abteilungen:

- Straßen und Parks (Road & Park)
- Planung und Architektur (Plan & Architecture)
- Bauen und Wohnen (Building & Housing)
- Umweltkontrolle (The Environmental Control Authority)

Im Speziellen sind im Amt für Technik und Umwelt folgende Abteilungen für die Grün- und Freiraumplanung von Bedeutung:

Abteilung für Stadtplanung (Center for Urban Design)

Abteilung für Parks und Natur (Department of Parks and Nature)

Der Oberbürgermeister und das Finanzdepartment sind mit Unterstützung des Amtes für Technik und Umwelt für den Stadtentwicklungsplan zuständig.

Hier sind auch die stadtübergreifenden Aspekte, wie die Anbindung an die Nachbargemeinden, angesiedelt.

3.4.4 Rechtliche Grundlagen

Grundlage ist das Nationale Planungsgesetz (engl.: national planning law).

Es enthält Strukturen, die es ermöglichen, Stadtentwicklungspläne und Strategien zu entwickeln und bestimmte Vorgaben, die im städtischen Bereich eingehalten werden müssen, wie z. B. die Bedingung, dass große Geschäftsareale und neue Stadtteile nur entwickelt werden können, wenn sie einen Anschluss an das Netz des öffentlichen Verkehrs haben, d. h. eine Station des öffentlichen Verkehrs in einem Umkreis von mindestens 500 – 600 m gegeben ist.

Das nationale Planungsgesetz wird auf örtlicher Ebene mit Umsetzungsstrategien ergänzt, z. B. die Regeln für die Durchführung von Architekturwettbewerben in Kopenhagen. Diese lokalen Prozesse werden ständig weiterentwickelt und optimiert.

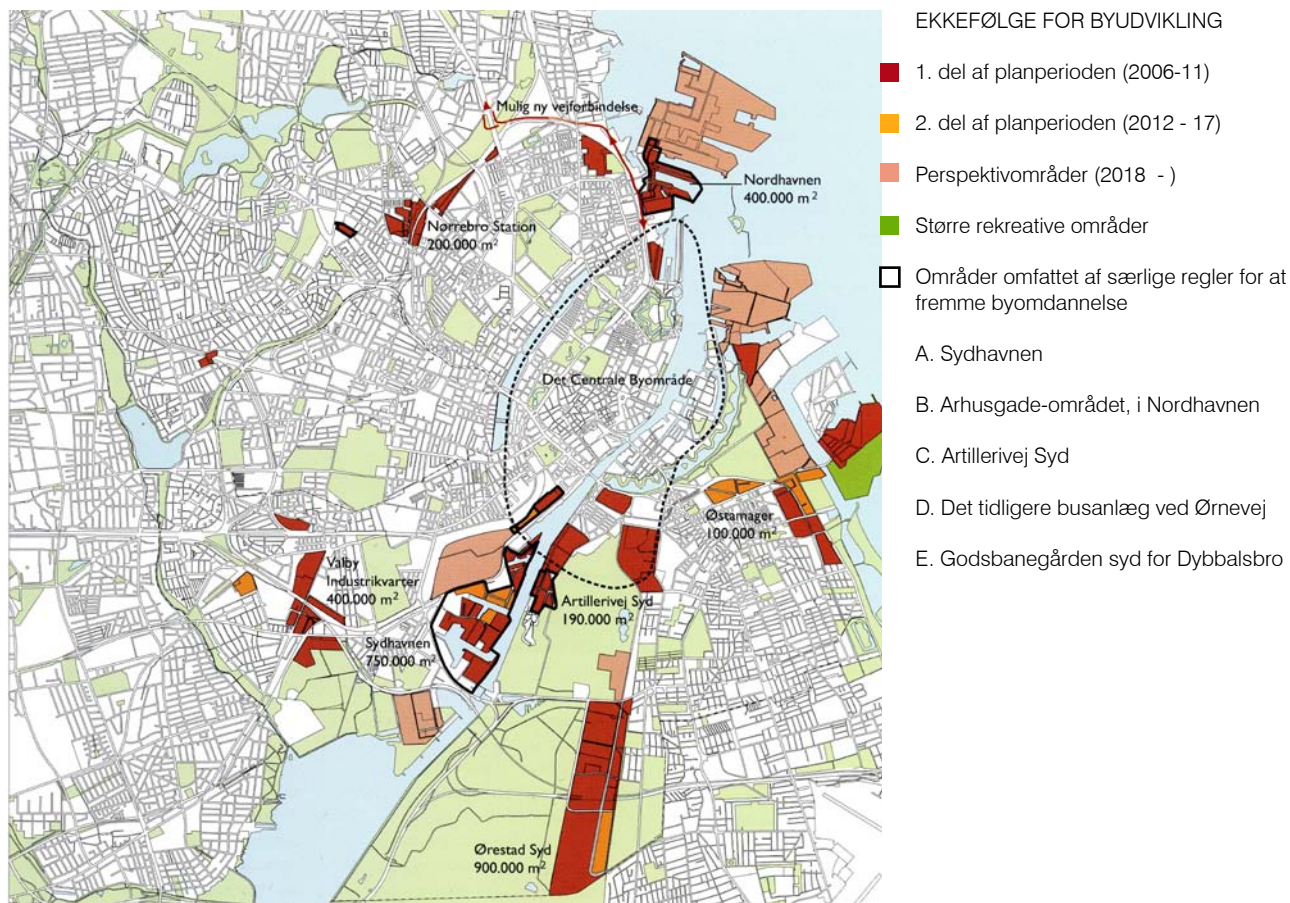
Besonders wichtig in Kopenhagen ist der Diskussionsprozess mit InvestorInnen und sonstigen Beteiligten, der unter dem Begriff „Flexible Local Governance“ zusammengefasst wird.

3.4.5 Planungsinstrumente, Details

Stadtentwicklungsplan (municipality plan, city plan, København Kommuneplan 2005)

Der Stadtentwicklungsplan ist ein umfassendes Planwerk, das die Zielsetzungen für die städtebaulichen Entwicklungen der Stadt und die Schwerpunktgebiete der Stadtentwicklung festlegt. Er wird alle vier Jahre erneuert.

Abb. 23: København Kommuneplan 2005 – Entwicklungsgebiete

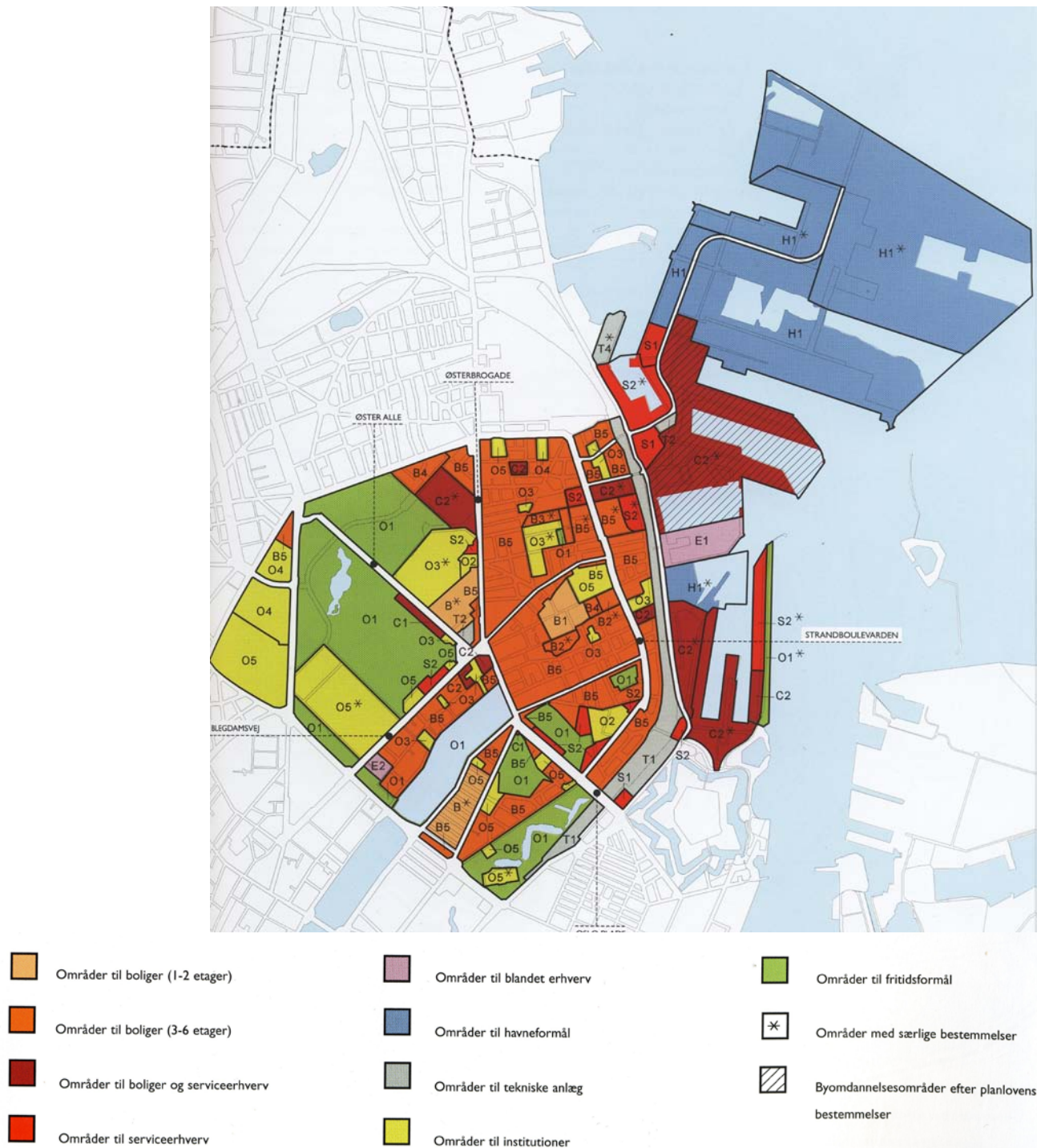


Quelle: Københavns Kommune, Økonomiforvaltningen (2005)

Flächennutzungsplan (København Kommuneplan 2005, Rammer for Lokalplanlægningen)

In den Stadtentwicklungsplan ist der Flächennutzungsplan für die gesamte Stadt mit Detailausführungen zu einzelnen Stadtregionen und Vorgaben für den Bebauungsplan integriert. Darin werden Entscheidungen in Bezug darauf festgeschrieben, wo und wie sich eine lebenswerte Stadt entwickeln soll.

Abb. 24: København Kommuneplan 2005 – Vorgaben für den Stadtteil Indre Osterbro



Quelle: Københavens Kommune, Økonomiforvaltningen (2005)

Bebauungsplan (Local Plan)

Aus dem Stadtentwicklungsplan, den dort verankerten Vorgaben und eventuellen Wettbewerben zu einzelnen Gebieten wird der Bebauungsplan entwickelt. Er ist für die/den Bauausführenden bindend. Er enthält Vorgaben für die Bebauungsstruktur, die konkrete Bebauung, die Grünausstattung etc.

Je nach Entwicklungsgebiet werden im ersten Teil die Planungsgrundlagen sowie alle Entwicklungsschritte mit Plänen, Skizzen und Text dargestellt. Der zweite Teil ist der rechtlich bindende. Anhand von kartografischen Festlegungen und detaillierten Beschreibungen in einzelnen Paragraphen werden die Zielsetzungen für die Entwicklung detailliert verankert, z. B. Fassadengestaltung, Bebauungsgrad, Art und Lage der Zu- und Durchgänge, Art der Freiraumausstattung etc.

BürgerInnenbeteiligung

Der Local Plan wird öffentlich aufgelegt, vorgestellt und diskutiert, und es muss zumindest eine öffentliche Präsentation stattfinden.

Normalerweise gibt es drei Stufen der Öffentlichkeitsbeteiligung, jeweils mit intensiven Diskussionen:

1. Vorstellung darüber, was in dem Gebiet geschehen soll
2. Vorstellung der Planungen
3. Beschluss und Veröffentlichung des Beschlusses

Das Grüne Kopenhagen, Parkpolitik 2003

Die Parkpolitik von Kopenhagen formuliert Leitlinien für die Grünentwicklung im öffentlichen Raum. Derzeit gibt es durchschnittlich ca. 25 m² öffentlichen Freiraum pro EinwohnerIn.

In den dichten Innenstadtvierteln sind es nur 2–3 m² pro EinwohnerIn.

Ziel ist es, in einem Radius von 200 m um die einzelnen Wohnquartiere öffentliche Freiräume anzubieten. Dort, wo diese Zahlen nicht erreicht werden können, ist es das Ziel, dass vorhandene Freiräume multifunktional genutzt werden (Erholung und Sport).

Kopenhagen, öffentlicher Raum, Aktionsplan 2006

Ziel ist es, die Qualität des städtischen Lebens im öffentlichen Raum zu verbessern. Der Plan arbeitet mit drei Themen:

- Prozess – den Dialog verbessern
- Qualität – mehr Wert für das investierte Geld
- Strategy – die Zusammenhänge steigern

Die Entwicklung betrifft im Wesentlichen 5 Typen des öffentlichen Raums:

- Geschäftsstraßen
- Verbindungen
- Plätze
- Fußgängerzonen
- Promenaden

Für ganz Kopenhagen wurden die Potenziale im öffentlichen Raum erhoben und Zielgebiete definiert, in denen eine Verbesserung der Situation im öffentlichen Raum angestrebt wird.

Flexible Urban Governance

Urban Governance ist als eine neue Strategie von Städten und Gemeinden anzusehen, die ein transparentes, wirksames und partnerschaftliches Zusammenwirken von Staat, Wirtschaft und BürgerInnen zur innovativen Bewältigung von Problemen und nachhaltigen Entwicklungsmöglichkeiten und -chancen mit Vorteilen für alle Beteiligten zum Ziel hat.

Kopenhagen hat diese Strategie unter dem Stichwort „flexible urban governance“ Ende der 80er-, Anfang der 90er-Jahre aufgegriffen und eine sogenannte Vision-Group installiert.

Ziel war es, die zu Beginn der 1990er-Jahre anstehenden neuen städtebaulichen Aufgaben in Kopenhagen, wie z. B. die Umstrukturierung des Hafengeländes zu lösen und neue Impulse für die Entwicklung der Stadt, im Speziellen des Stadtteils Ørestad, zu setzen.

Die PolitikerInnen, die Stadtverwaltung und die InvestorInnen suchten gemeinsam nach Lösungen für die anstehenden Aufgaben. Die Stadt bringt dabei ihre städtebaulichen Zielvorstellungen und Vorgaben für die Entwicklung ein. Die InvestorInnen werden gefordert, die Entwicklung einschließlich der Infrastruktur – öffentlicher Verkehr, öffentliche Freiräume, Plätze etc. – zu finanzieren und zu erstellen. Der Vorteil für die InvestorInnen besteht in den Vermarktungsmöglichkeiten der neuen, häufig sehr attraktiv gelegenen Stadtteile.

Wichtig bei dieser Herangehensweise ist die klare Zielformulierung der Verwaltung, z. B. die Schaffung einer lebenswerten Stadt und die dafür geforderten Qualitäten soweit wie möglich bis ins Detail zu bringen.

Die Diskussion mit den InvestorInnen wird parallel zum gesamten Planungsprozess bis zur Umsetzung geführt.

Je nach Situation (Attraktivität) der Entwicklungsgebiete ist es für die Stadt in diesem Prozess notwendig, mehr oder weniger Zugeständnisse an die InvestorInnen zu machen.

3.4.6 Planungsprozess zur Einbindung des Grüns bei städtebaulichen Projekten

Basis des Planungsprozesses ist der Stadtentwicklungsplan mit seinen Vorgaben für einzelne Stadtgebiete. Er wird alle vier Jahre an die neuesten Entwicklungen angepasst.

Um Ideen für einzelne Entwicklungsgebiete zu bekommen, werden städtebauliche Wettbewerbe initiiert oder einzelne ArchitektInnen-Teams mit der Ausarbeitung eines Masterplans für bestimmte Regionen der Stadt beauftragt. Zum Masterplan, der Ideen und Vorgaben für die Nachfolgeplanungen entwickelt, gehören immer auch Überlegungen zur Entwicklung der öffentlichen Grün- und Freiräume.

Die Masterpläne werden der Öffentlichkeit vorgestellt und die Weiterentwicklung intensiv mit den InvestorInnen diskutiert.

Generell kann die Entwicklung erst dann starten, wenn die Anbindung an den öffentlichen Verkehr in einer angemessenen Entfernung, in 500–600 m (s. o.), vorhanden ist.

Daher werden in manchen großen Entwicklungsgebieten, wie z. B. in Ørestad im Süden von Kopenhagen, Entwicklungsgesellschaften gegründet, die die Flächen erwerben. In dem Fall Ørestad finanzierten diese gegründeten Entwicklungsgesellschaften die Anbindung an den öffentlichen Verkehr vor, hier eine neue U-Bahn-Strecke. Erst als die U-Bahn fertig war, konnten die Flächen weiterentwickelt und zur Refinanzierung an EinzelinvestorInnen verkauft werden. Auf diesem Weg gelang es der Stadt, ein wichtiges Infrastrukturprojekt für die gesamte Stadt, die neue U-Bahn, in großen Teilen zu finanzieren.

Die zur Disposition stehenden Flächen für eine städtebauliche Entwicklung in Kopenhagen sind überwiegend Hafenareale. Einige dieser neuen Hafenareale (Nordhafen) können derzeit noch nicht entwickelt werden, da die Anbindung an den öffentlichen Verkehr, s. o., noch fehlt. Hier werden gerade in Zusammenarbeit mit den InvestorInnen Strategien entwickelt, wie eine Lösung u. a. für eine neue U-Bahn-Linie in der Innenstadt gefunden werden kann.

In Folge entstehen die Bebauungspläne (Local Plan). Sie werden innerhalb der Stadtverwaltung in der Abteilung für Stadtplanung gemeinsam mit der Abteilung für Parks und Natur und anderen Fachabteilungen erarbeitet. Die Abteilung für Parks und Natur wird so früh wie möglich in diesen Planungsprozess eingebunden, damit Ansprüche an den öffentlichen und privaten Freiraum und die Grünflächen rechtzeitig mit in die Diskussion und die Konzeptionen eingebracht werden können.

Der Bebauungsplan ist für die Stadtverwaltung das wichtigste Instrument, um ihre Vorstellungen rechtlich zu verankern. Hier werden nicht nur Quantitäten, sondern auch so weit wie möglich Qualitäten verankert.

Hier kann u. a. festgelegt werden, welche Nutzungen die Gebäude enthalten sollen und welche Wohnungsgrößen, um spezifischen Gruppen Wohnraum zu ermöglichen und eine entsprechend soziale Mischung in den neuen Wohngebieten zu erreichen.

Weiters gibt es Vorgaben zur Struktur der Gebiete, zur Höhe und Breite der Gebäude,

zur Organisation der Grünflächen, zur Durchwegung bis hin zur Fassadengestaltung, zu Wegebreiten oder zu Details in den öffentlichen Flächen.

Eine weitere Verbindlichkeit, die hier festgelegt wird, ist, dass die öffentlichen Flächen privaten Flächen zugeordnet werden und somit z. B. das Grundstück A nur entwickelt werden kann, wenn gleichzeitig der Park mit entwickelt wird. Den einzelnen Baulosen werden bestimmte öffentliche Grundstücke, Straßenräume oder/und öffentliche Einrichtungen oder Teile derselben zugeordnet, die gemeinsam mit den Wohnbauten entstehen müssen. Die Investoren organisieren dabei, in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung, auch die notwendigen Wettbewerbe und vergeben die Planungen und den Bau dieser Flächen bzw. Objekte und sind für die Erhaltung der später öffentlichen Flächen zuständig.

Dieser Teil der Festlegungen erfordert eine intensive Diskussion mit den InvestorInnen und benötigt klare Vorstellungen der Stadt zu den Quantitäten und Qualitäten u. a. der zu entwickelnden Grünflächen.

Weiters gehen die Diskussionen zur Zeit auch in die Richtung, die InvestorInnen zu überzeugen, dass die Minimumvariante, die im Bebauungsplan gefordert wird, nicht immer ausreichend ist, da sich zukünftige BewohnerInnen die Wohnumgebung sehr genau ansehen und Umgebungen mit attraktiveren öffentlichen Räumen und Parkanlagen gegenüber jenen weniger attraktiven vorziehen. Das Bewusstsein der InvestorInnen, qualitativ hochwertige Anlagen zu erstellen, die sich besser vermarkten lassen, befindet sich im Wachstum.

Immer wieder wird auch versucht, Vorgaben zu formulieren, damit sich Einzelhandel ansiedeln kann. Hier sind die Erfolge aber nicht sehr groß, und im Nachhinein müssen immer wieder Zugeständnisse an die InvestorInnen gemacht werden, die vorgesehenen Flächen für Einzelhandel doch für andere Nutzungen freizugeben.

Abb. 25: Kopenhagen Ørestad – Einkaufszentrum field's



Foto: Gisa Ruland

In Ørestad wurde die mögliche Entwicklung von Einzelhandel dadurch unterbunden, dass eine große Kaufhauskette, „field's“, dort eine sehr große nach außen hin abgeschottete Shopping Mall bauen konnte. Diese städtebauliche Fehlentscheidung beeinflusst die Zielsetzung, Einzelhandel in diesem neuen Stadtteil anzusiedeln, bis heute eher negativ.

Auf Entwicklungsflächen, die komplett privaten InvestorInnen gehören, wie dem Gelände der Brauerei Carlsberg, muss die Stadt noch enger mit dem bzw. der GrundstücksbesitzerIn zusammenarbeiten. Im Beispiel der Brauerei Carlsberg wurde der Masterplan von Carlsberg finanziert, und daher wird die Diskussion über mögliche Qualitätsvorgaben durch die Stadt und den Wünschen von Carlsberg sehr intensiv geführt.

Trotzdem ist es den InvestorInnen wichtig, die fachliche Erfahrung und die Zielsetzung der Stadt mit zu berücksichtigen, da einige negative Beispiele städtebaulicher Entwicklung, wie in der Umgebung von Kalvebod Brygge südlich der Langebrø-Brücke am Kanal Richtung Südhafen, die InvestorInnen und die Stadt vorsichtig gemacht haben. Hier wurde den InvestorInnen zu Beginn der 1990er-Jahre das Feld überlassen. Die Gebäude haben kaum Verbindung zueinander, es entstanden Barrieren für die FußgängerInnen, und die öffentlichen Räume sind unattraktiv und wenig nutzbar.

Anders verlief der Planungsprozess hingegen im Stadtteil Island Brygge. Hier wurde, von der Bevölkerung initiiert, ein breiter Diskussionsprozess um die Entwicklung der Uferpromenaden geführt. Es gab einen Wettbewerb, und als Ergebnis entstand eine sehr beliebte und belebte Promenade mit den unterschiedlichsten Attraktionen und Aktivitätsmöglichkeiten. Besonders beliebt ist das Kanalschwimmbad.

Abb. 26: Kopenhagen Kanalschwimmbad – Island Brygge – und Gestaltung der Uferpromenade



Fotos: Gisa Ruland

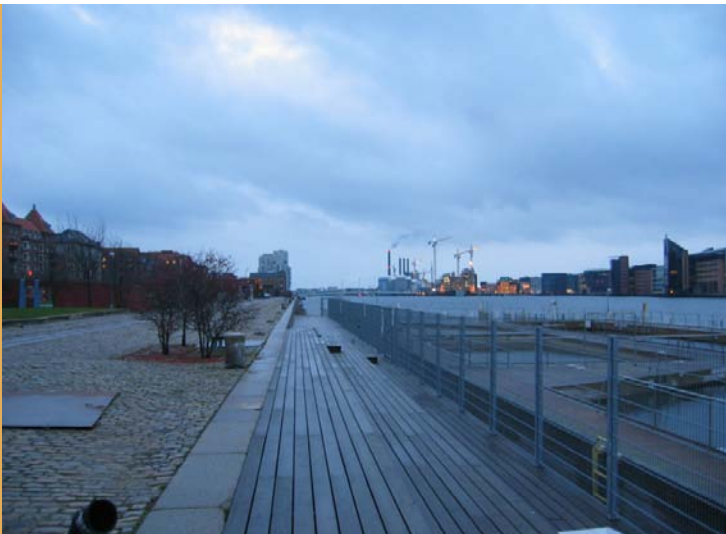
Generell ist es notwendig, im Diskussionsprozess die richtige Balance zwischen dem Gesamtinteresse der Stadt und den Einzelinteressen der InvestorInnen zu finden. Bei sehr schwierigen Standorten ist es notwendig, sehr geschickt mit den InvestorInnen zu verhandeln. Inzwischen wird die Bevölkerung in der Umgebung neuer Entwicklungsgebiete sehr intensiv in den Diskussionsprozess mit eingebunden.

Wohnbauförderungen von Seiten der Stadt gibt es nicht. Landesweit gibt es einige Förderungen für ökologische Bauvorhaben.

Eine rechtsverbindliche Steuerung der Bebauung in Kopenhagen ist nur über die Festsetzungen im Bebauungsplan möglich. Privatrechtliche Verträge mit InvestorInnen sind, ähnlich wie in Wien, nicht möglich.

Die zweite Möglichkeit der Stadt ist der oben beschriebene Diskussionsprozess. Die Stadt kann von InvestorInnen aufgrund ihrer Erfahrungen und Zielsetzungen bestimmte Entwicklungen fordern. Eine Pflicht zur Realisierung besteht jedoch erst dann, wenn es im Bebauungsplan festgeschrieben ist. Ein wichtiges Ziel von Kopenhagen für die kommenden Jahre ist z. B. die nachhaltige Stadtentwicklung. Dazu werden z. B. einzelne Entwicklungsgebiete als sogenannte Nachhaltigkeitsgebiete deklariert. Hier ist es notwendig, die ersten InvestorInnen von den Vorteilen einer nachhaltigen Bauweise und deren Vermarktungschancen zu überzeugen, damit so ein Projekt starten kann.

Zum Abschluss der Projekte gibt es eine Kontrolle, ob die Verpflichtungen des Bebauungsplans eingehalten wurden.



3.4.7 Beispiel Sluseholmen – Südhafen

Abb. 27: Kopenhagen Sluseholmen – Südhafen, Übersicht



Foto: Tao Lytzen

Sluseholmen ist ein altes Hafenareal im Süden von Kopenhagen, das für eine städtebauliche Entwicklung vorgesehen war.

Der Masterplan von Arkitema (DK) und Soeters van Eldonk Ponec (NL) sah eine Entwicklung mit neu zu grabenden Kanälen in Anlehnung an die Kanäle von Amsterdam vor.

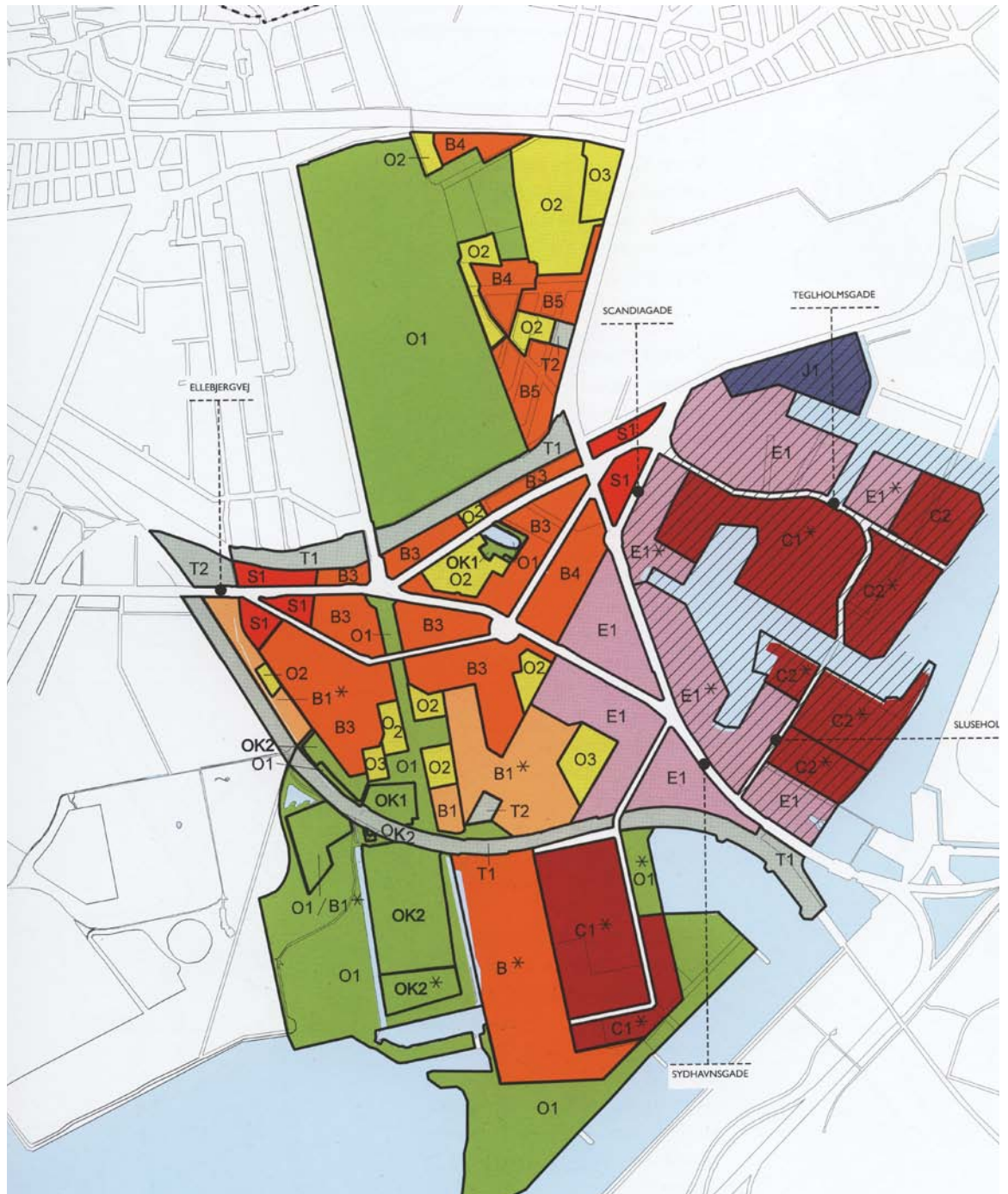
Der Stadtteil besteht aus acht Wohninseln, auf denen die Gebäude, ähnlich wie bei den Kopenhagener Bürgerhäusern, Schulter an Schulter stehen und zusammenhängende Karrees bilden. Zur Unterstützung der Vielfalt wurden eine Reihe unterschiedlicher Architekturbüros eingeladen, die Fassaden der einzelnen Häuser zu gestalten.

Die Errichtung erfolgte zwischen 2004 und 2008.

Architekt: Arkitema

vgl. <http://architektur-und-design.dk/docs/arkitema.html>

Abb. 28: Flächennutzungsplan und Bebauungsplanvorgaben Enghaven – Kopenhagen



	Områder til boliger (1-2 etager)		Områder til blandet erhverv		Områder til fritidsformål
	Områder til boliger (3-6 etager)		Områder til industri		OK1- kolonihaver med overnatning
	Områder til boliger og serviceerhverv		Områder til tekniske anlæg		OK2- kolonihaver - daghaver
	Områder til serviceerhverv		Områder til institutioner		Områder med særlige bestemmelser

Quelle: Københavns Kommune, Økonomiforvaltningen (2005)

Abb. 29: Übersicht Sluseholmen mit den neu entwickelten Kanälen – Kopenhagen

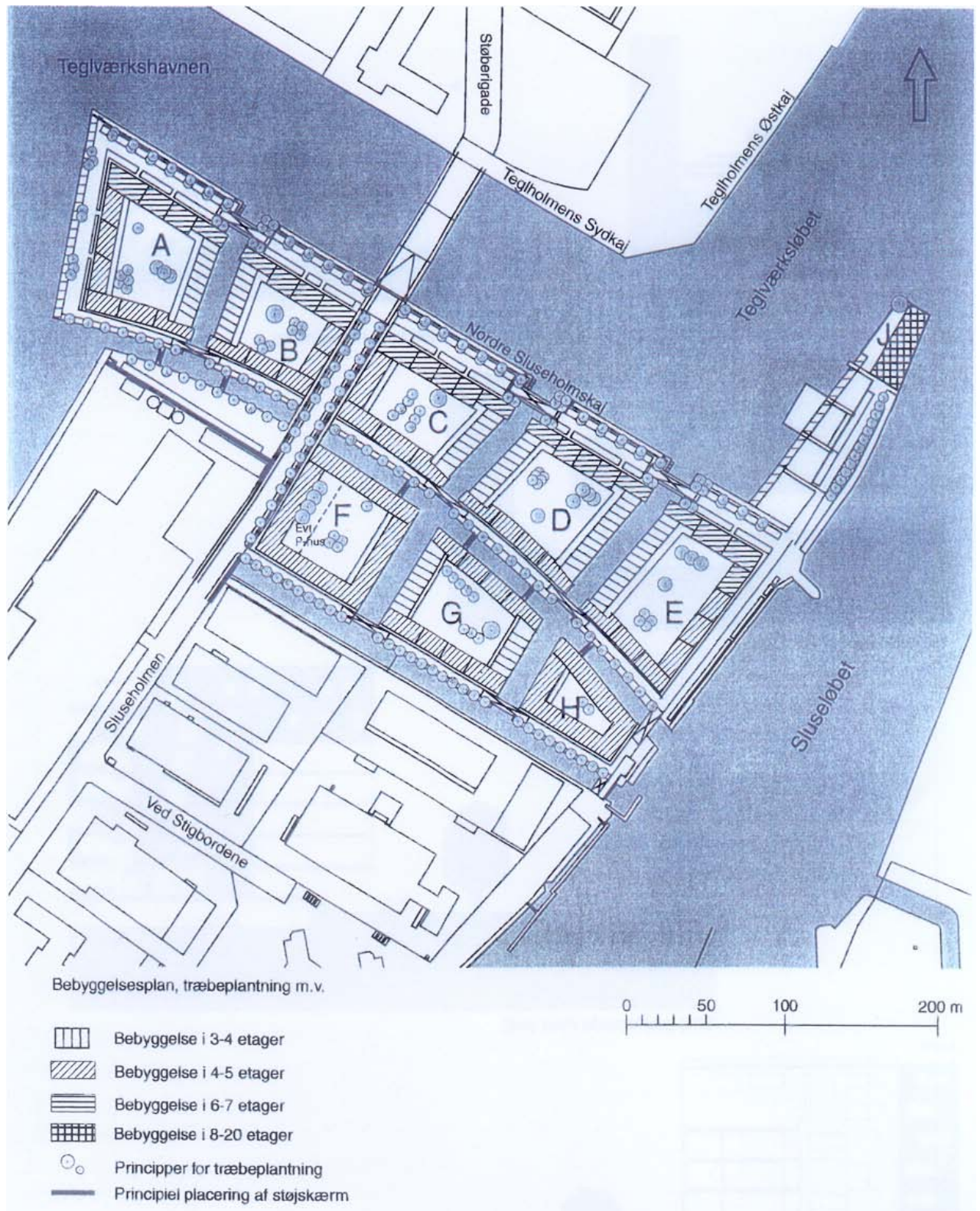


Quelle: <http://www.kifora.dk/Web/Sluseholmen/Sluseholmen.htm>

Wichtig war der Stadtverwaltung die Diskussion mit den InvestorInnen. Das Hafengebiet sollte reaktiviert werden und die Vorgaben im Bebauungsplan sahen vor, dass die InvestorInnen den Bau der Kanäle finanzieren sollten. Zunächst gab es Unverständnis wegen dieses teuren Eingriffs, in der Zwischenzeit jedoch haben sich die Investitionen bereits gelohnt. Die InvestorInnen haben die Vorteile der Kanäle erkannt und sind bereit, auch weitere Teile des Südhafens in ähnlicher Form zu entwickeln. Das qualitativ hochwertige Wohnumfeld mit den Kanälen und den Promenaden zieht neue BewohnerInnen in diesen Teil der Stadt.

Der Bebauungsplan verlangt z. B., dass 60 % des Bebauungsareals für Wohnbau und 15 % des Bebauungsareals für Gewerbe von Bebauung frei zu halten sind. Die Flächen für Parken und Erschließung dürfen nicht mit in diese 60 % bzw. 15 % eingerechnet werden.

Abb. 30: Auszug aus dem Bebauungsplan – Local Plan Nr. 310-I&2-Teglværkshavnen



Quelle: Københavns Kommune, Bygge- og Teknikforvaltningen, Plan & Arkitektur, 2004

3.4.8 Resümee

Das nationale Planungsgesetz von Dänemark gibt die Strukturen für die Stadtentwicklungspläne vor. Wie in Österreich besteht aufgrund von Bundesvorgaben kaum die Möglichkeit, privatrechtliche Verträge zwischen Stadt und GrundeigentümerIn abzuschließen.

Generell gibt es in Kopenhagen eine Differenzierung zwischen Flächennutzungsplan (København Kommuneplan 2005, Rammer for Lokalplanlægningen) und Bebauungsplan (Local Plan). Der Stadtentwicklungsplan von Kopenhagen formuliert die Zielrichtung und der Flächennutzungsplan spezifiziert sie mit Vorgaben (Rammer) für einzelne Stadtregionen.

Eine grundsätzliche Zielsetzung der Stadtplanung ist die Entwicklung einer lebenswerten Stadt, d. h. insbesondere die Erreichung von hohen Qualitäten bei der Entwicklung des öffentlichen Raumes und der Grün- und Freiräume. Ziel ist auch eine möglichst intensive Beteiligung der Bevölkerung.

Flexible Urban Governance gehört zu den wichtigen Instrumenten der Stadtpolitik. Politik, Stadtverwaltung, InvestorInnen und BürgerInnen sitzen gemeinsam an einem Tisch und diskutieren über mögliche Entwicklungen in bestimmten Gebieten. Die Lösung wird gemeinsam erarbeitet. Ziel war es ursprünglich, die zu Beginn der 1990er- Jahre anstehenden städtebaulichen Probleme und Aufgaben zu lösen und neue Impulse und Finanzierungen für die Entwicklung der Stadt zu finden.

Notwendig sind, nach Aussagen der GesprächspartnerInnen, in dieser Diskussion klare Zielvorstellung und Qualitätsvorgaben von der Stadtverwaltung, um das Ziel „lebenswerte Stadt“ zur Realisierung zu bringen. Die Diskussion mit den InvestorInnen und BürgerInnen wird parallel zum gesamten Planungsprozess geführt. Die BürgerInnenbeteiligung funktioniert dabei nicht immer ganz perfekt.

Mit Hilfe von Entwicklungsgesellschaft und den InvestorInnen versucht Kopenhagen große städtebauliche Areale wie Ørestad im Süden oder die Hafengelände im Norden zu entwickeln. Generell werden dabei die Kosten für die Infrastruktureinrichtungen wie U-Bahn, Parkanlagen etc. den InvestorInnen und Entwicklungsgesellschaften übertragen.

Die Freiraumplanung wird bereits zu Beginn der Diskussionen konsequent mit einbezogen, was für die Entwicklung qualitativ hochwertiger Grün- und Freiflächen, nach Erfahrung der Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes, von großer Bedeutung ist.

Kopenhagen legt die wichtigsten Dinge für die bauliche und freiraumplanerische Entwicklung in den Bebauungsplänen fest. Dabei werden bestimmte öffentliche Flächen bestimmten Baulosen zugeordnet und müssen dann von den InvestorInnen, die dort bauen wollen, mitfinanziert und entwickelt werden.

Die InvestorInnen können, wie im Südhafen, z. B. aufgefordert werden, Kanäle auf ihre Kosten zu bauen. Die Umsetzung dieser Kanäle hat einiges an Überredungskunst gefordert. Erst mit dem Erfolg und dem Gewinn, den die InvestorInnen bei der Vermarktung hatten, hat es nun die Stadtverwaltung leichter, in anderen Projekten Vorgaben für die Entwicklung zu treffen.

Eine rechtsverbindliche Steuerung der Bebauung in Kopenhagen ist nur über die Festsetzungen im Bebauungsplan möglich. Der Rest wird über die intensiven Diskussionen mit den Bauträgern möglich.

3.5 Malmö

3.5

3.5.1 Steckbrief Malmö

- Malmö ist eine Großstadt in der historischen schwedischen Provinz Schonen (Skåne) und Hauptstadt der heutigen Provinz Skåne sowie Hauptort der Gemeinde Malmö.
- Malmö ist nach Stockholm und Göteborg die drittgrößte Stadt Schwedens.
- EinwohnerInnen 258.020 (Stand: 31.12.2006)
- 3.723 EinwohnerInnen / km²
- Fläche von 69,3 km²
- 10 m ö.h.
- 10 Stadtbezirke, aufgeteilt in 134 Teilgebiete
- Das Umland der Stadt ist industriell geprägt, Malmö selbst wirkt mit seinen vielen Parks und alten Gebäuden gemütlich und ist eine beliebte Einkaufsstadt. Die Stadt hat einen eigenen Strand.
- Seit der Einweihung der Öresundbrücke im Jahr 2000 bildet die Metropolregion Malmö zusammen mit dem am Öresund gegenüber liegenden Kopenhagen eines der Zentren der Öresundregion.

Gespräche erfolgten mit:

Malmö, City Planning Office, Planning department:
 Anna Holmqvist, Landscape architect
 Sofia Öreberg, Chefin einer Planeinheit

3.5.2 Landeszuständigkeiten zum Thema Wohnbau

Provinzialregierung (länsstyrelsen).

Sie kontrolliert und genehmigt den Flächennutzungsplan der Gemeinden.

3.5.3 Institutionen, die mit dem Planungsprozess zu tun haben

Übersicht: Stadtregierung Malmö vgl. Anhang Malmö

In der Stadtverwaltung ist u. a. das Stadtplanungsamt mit dem Planungsdepartment zuständig.

3.5.4 Rechtliche Grundlagen

vgl. i. F. <http://www.nordregio.se/SEDETERMS.htm>

Schwedisches Planungs- und Baugesetz (PBL) von 1987

Im Schwedischen Planungs- und Baugesetz (plan- och bygglagen) gibt es Festsetzungen bzgl. der unterschiedlichen Planformen, die in das schwedische Planungssystem eingehen, wie der Flächennutzungsplan (översiktsplan), der Bebauungsplan (detaljplan), Gebietsfestsetzungen (områdotsbestämmelse) und der Grundstücksplan (fastighetsplan). Das Gesetz enthält auch Regelungen über baurechtliche Genehmigungen, insbesondere die Bau- (bygg-), die Boden- (mark-) und die Abrissgenehmigung (rivningslov).

Jede Gemeinde soll gemäß dem Plan- und Baugesetz (plan- och bygglagen) einen aktuellen Flächennutzungsplan (översiktsplan) haben. Mindestens einmal in jeder Mandatsperiode (vier Jahre) soll daher der Gemeinderat (kommunfullmäktige) zur Aktualität des Plans Stellung nehmen.

Schwedisches Umweltgesetz (miljöbalken) von 1999

Seit Jänner 1999 hat Schweden eine neue Umweltgesetzgebung, das sogenannte Umweltgesetz (miljöbalken). Es handelt sich um ein Rahmengesetz (ramlag), d. h., die Regelungen überlassen die Entscheidungen zumeist einer Abwägung im Einzelfall.

Die sogenannten Reichsinteressen (riksintresse) müssen in der Planung zwingend beachtet werden. Andere öffentliche Interessen sollen berücksichtigt werden, unterliegen aber einer Abwägung.

Öffentliche Interessen sind z. B. eine gute, soziale Lebensumwelt, gute Umweltbedingungen oder die nachhaltige Nutzung von Energie und Rohstoffen.

Seit April 1999 gibt es 15 nationale Umweltqualitätsziele (miljökvalitetsmål), von denen eines unter der Überschrift „Gute bebaute Umwelt“ fordert:

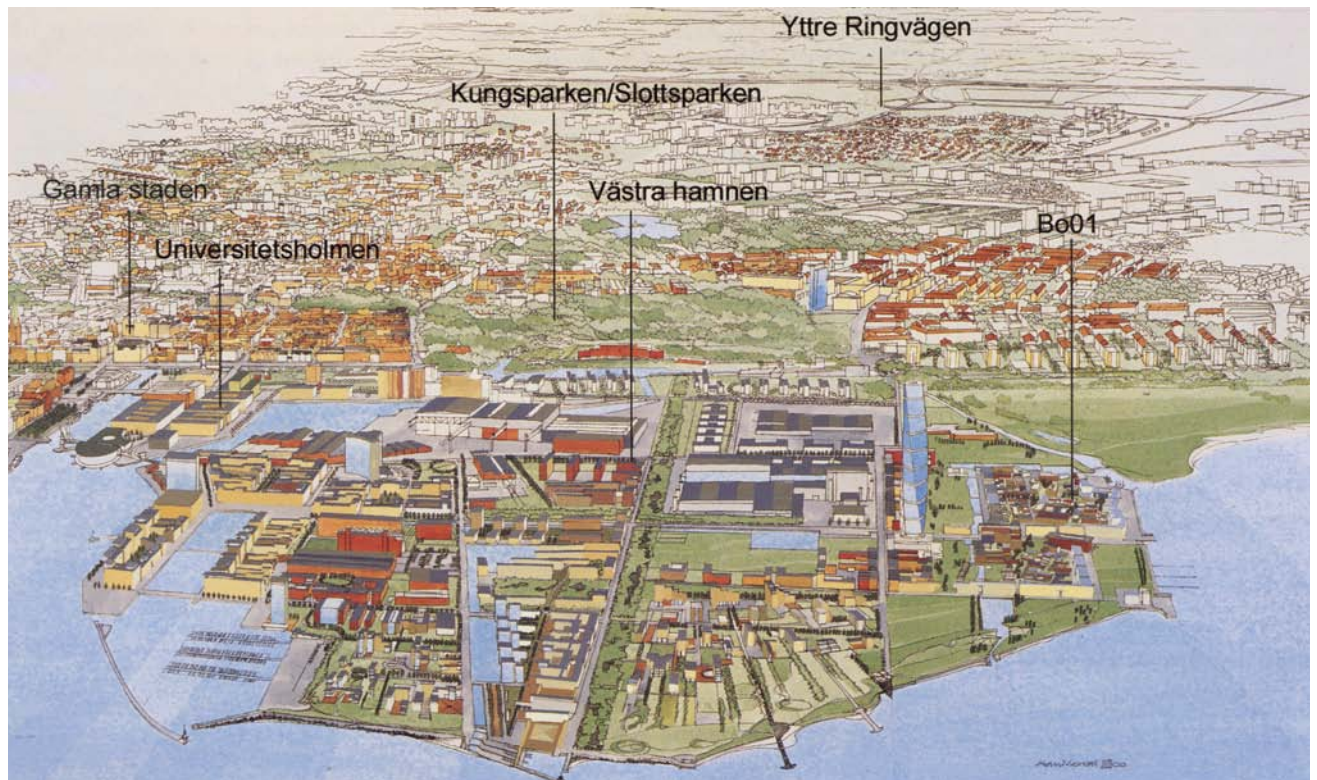
„Städte, Siedlungen und andere Arten von bebauter Umwelt sollen eine gute und gesunde Lebensumwelt darstellen und zum Erhalt und zur Entwicklung einer guten regionalen und globalen Umwelt beitragen.“

(Quelle: www.nordregio.se/SEDETERMS.htm#_M Stand: 11.07)

3.5.5 Planungsinstrumente, Details

Die übergeordnete Strategie für die Stadtentwicklung in Malmö lautet, alles kompakt und dicht zu erhalten und zu entwickeln. Die städtebauliche Entwicklung soll daher vor allem auf den alten Industriegeländen, u. a. am Hafen erfolgen. Die Autobahn bildet im Süden die Grenze der Entwicklung. Die Planung versucht so lange wie möglich, mit ihren Entwicklungsprojekten dahinter zurückzubleiben.

Abb. 31: Aktuelle städtebauliche Projekte in Malmö – Übersicht



Quelle: Malmö City Planning Office, 2000

Transformation and concentration areas

Harbour areas:

- Norra hamnen (1)
- Mellersta hamnen (2)
- Myhamnen (3)
- Universitetsholmen (4)
- Västra Nyhamnen (5)
- Limhamn harbour and industrial area (6)
- Inner city area:*
- The areas around Trelleborgsvägen (7)
- Sorgenfri industrial development (8)
- The railway workshops (9)
- Östra sjukhuset hospital (10)

Expansion areas

Inside Yttre Ringvägen:

- Husie (11)
- Husie mosse (12)
- Fredriksberg (13)
- Lockarpavägen (14)
- Svågertorp (15)
- Hyllievång (16)
- Limhamn limestone quarry (17)

Outside Yttre Ringvägen:

- Bunkellostrand (18)
- Klagshamn (19)
- Tygelsjö (20)
- Glostorp (21)
- Oxie (22)

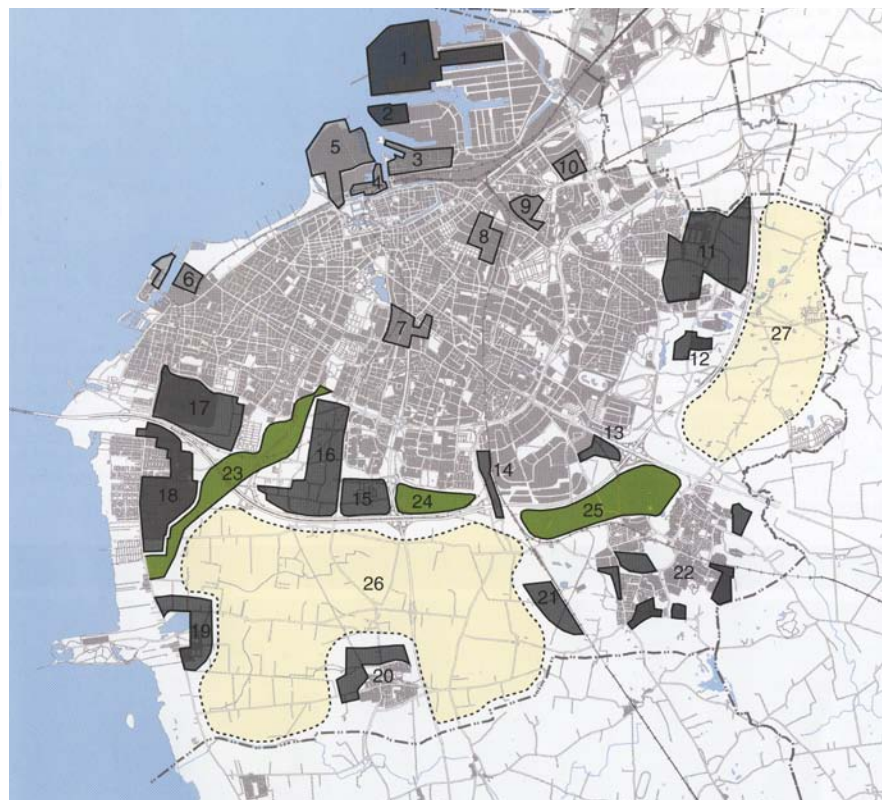
New large green areas

- The extension of Pildammsstråker (23)
- Lindängelund rekreativ area (24)
- Lunnebjär (25)

Preserved agricultural landscape

- The flat country to the south (26)
- The hilly country to the east (27)

Abb. 32: Wichtige Stadtentwicklungsgebiete in Malmö – Übersicht



Quelle: Malmö City Planning Office, 2000

Stadtentwicklungsplan Malmö (Comprehensive Plan für Malmö 2000, aktualisiert 2005)

Ein Übersichtsplan mit den Strategien und Zielen für die Stadtentwicklung von Malmö. Er wird alle zehn Jahre komplett erneuert und alle vier Jahre (Wahljahre) überarbeitet. Er ist behördenverbindlich und wird von den Behörden in Malmö relativ strikt beachtet.

Flächennutzungsplan (översiktsplan)

vgl. i. F. <http://www.nordregio.se/SEDETERMS.htm>

Der Flächennutzungsplan stellt die öffentlichen Interessen (allmänna intressen) und die Umwelt- und Risikofaktoren dar, die bei Beschlüssen über die Nutzung von Boden- und Wasserflächen berücksichtigt werden sollten. Der Plan stellt die Grundzüge der vorgesehenen Nutzungen von Boden- und Wasserflächen dar. Er soll weiterhin darlegen, wie die bebaute Umwelt aus Sicht der Gemeinde erhalten und entwickelt werden soll.

Bei einem Flächennutzungsplan soll die Planbeschreibung die Planungsvoraussetzungen, die Begründung der Planziele, die zur Umsetzung erforderlichen Maßnahmen und die zu erwartenden Auswirkungen der Planung darlegen.

Der Flächennutzungsplan dient als Grundlage für die Bebauungsplanung (detaljplanering) und die Prüfung von Anträgen auf baurechtliche Genehmigungen (lov).

In Malmö ist er in den Stadtentwicklungsplan integriert, der Land Use Plan zeigt die konkreten Flächenzuordnungen zu möglichen Nutzungen.

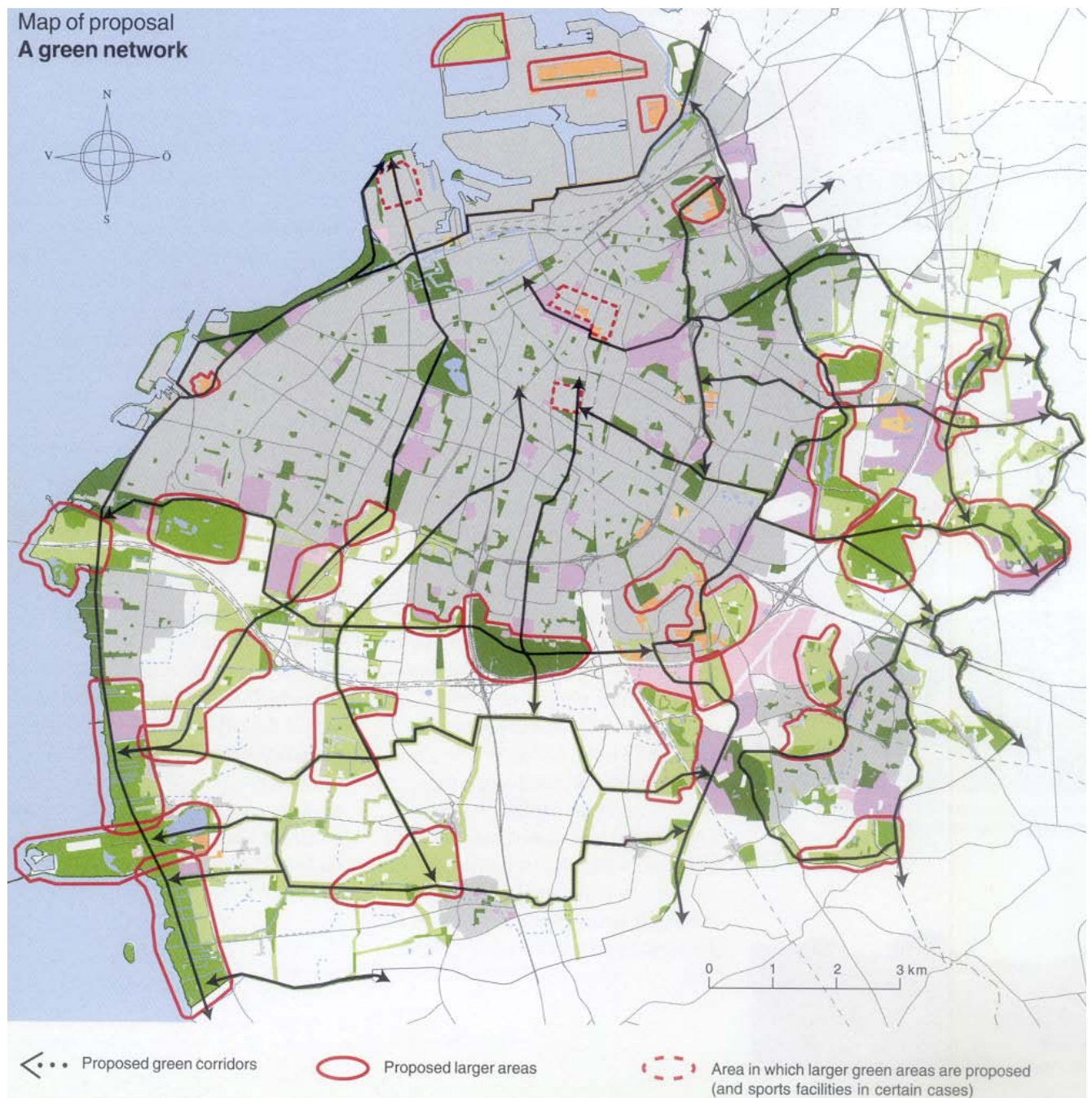
Grünplan (Greenplan for Malmö 2003)

Der Grünplan ist ein stadtweites Planungsinstrument, das auf Grundlagenuntersuchungen und Prüfungen beruht und flächendeckend die grünbezogenen Entwicklungsvorstellungen für die Stadt formuliert.

Hier werden für das gesamte Stadtgebiet und das Umland, unabhängig von den Besitzstrukturen, die Zielsetzungen für die unterschiedlichen Flächen in Hinblick auf ihre Grünstrukturen und den prozentualen Anteil an Grün dargestellt. Es wird ein grüner Ring um die Stadt vorgeschlagen und die Grünverbindungen in die Stadt hinein, die Grünvernetzung, dargestellt. Weiters werden Ziele für die kommenden Jahre formuliert, insbesondere eine Steigerung des Grünanteils im Stadtgebiet. D.h. bei allen zukünftigen Planungen ist auf die Optimierung und Steigerung des Grünanteils auf den einzelnen Flächen zu achten.

Der Grünplan ist eine Art technischer Begleitplan zur Unterstützung des Flächennutzungsplans und eine Basis für die nachfolgenden Planungen vor allem für den Bebauungsplan (Local Plan). Er dient den InvestorInnen und GrundstücksbesitzerInnen als Richtlinie für die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten auf ihren Flächen.

Abb. 33: Grünplan Malmö 2003 – Grünvernetzung



Quelle: City of Malmö, 2004

Teil des Grünplans ist die Biotopkartierung, die zu Naturschutz- und Entwicklungsaussagen für die schützenswerten Areale der Stadt führt.

Grünplan sowie Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplan stehen immer wieder in einer intensiven, teilweise kontroversen Diskussion zueinander. Nach Aussagen der Stadtplanungsabteilung ist es jedoch wichtig, einen guten Plan zu haben, damit man diskutieren kann.

Detaillierter Entwicklungsplan (detailed comprehensive plan) (detaillierter Flächennutzungsplan)

Für einzelne Stadtgebiete wird, wenn größere Planungen vorgesehen sind, ein detaillierter Entwicklungsplan formuliert. Hier werden die Aussagen für diese Stadtgebiete vertiefend erarbeitet.

Detaillierter Grünplan

Parallel zum detaillierten Entwicklungsplan für einzelne Stadtgebiete wird ein vertiefender Grünplan erarbeitet.

Bebauungsplan (Local Plan)

Quelle: <http://www.nordregio.se/SEDETERMS.htm>

Bebauungspläne werden für Teile einer Gemeinde aufgestellt. Die Pläne sind sowohl für Behörden als auch für Private rechtsverbindlich. Das Plan- und Baugesetz (plan- och bygglagen) enthält Bestimmungen über Bebauungspläne.

Bebauungspläne regeln das Maß und die Gestaltung der Bebauung sowie die Nutzung von Boden- und Wasserflächen etc. Im Plan muss ein Umsetzungszeitraum angegeben werden, der zwischen 5 und 15 Jahren betragen kann. Die Umsetzung der Planung muss in diesem Zeitraum möglich sein.

Übliche Planfestsetzungen für einen Bebauungsplan sind die zulässige Nutzungsart (d. h. Straßen, Wohnungen, Grünflächen etc.), die Erschließungszahl, Bautypen, Bauhöhen und Geschößzahlen.

Im Bebauungsplan werden insbesondere auch Details für das Grün in den Baugebieten festgelegt. Mit diesem Instrument kann der Grünanteil auf den Grundstücken sehr genau festgelegt werden und auch definiert werden, ob und wo Hecken, Bäume etc. gepflanzt werden müssen.

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Nachhaltigkeit, die z. B. fast immer eine Dachwasserversickerung auf dem Gelände vorsieht.

Die Planbeschreibung eines Bebauungsplans soll die Planungsvoraussetzungen, die Ziele der Planung, Begründungen der Ziele und der mit dieser verbundenen Auflagen und Bedingungen für Baumaßnahmen aufzeigen. Dem Text sollen Skizzen und andere Illustrationen beigelegt werden.

Bauanträge werden vom kommunalen Bauausschuss (byggnadsnämnden) beraten.

Bebauungsrechte entstehen mit dem Inkrafttreten eines Bebauungsplans (detaljplan) und gelten nur für die Dauer des Umsetzungszeitraums des Planes (zwischen 5 und 15 Jahren). Das Maß der im Rahmen des Bebauungsrechts auf einem Grundstück zulässigen Bebauung wird z. B. als maximal überbaubare Fläche, maximale Gebäudehöhe oder Geschößzahl angegeben.

Grundstücksplan

Die Planbeschreibung des Grundstücksplans (fastighetsplan) zeigt auf, auf welchen Bebauungsplan sich der Plan bezieht. Hier werden die Planaussagen vertiefend begründet.

Wenn ein Bebauungsplanvorschlag oder Grundstücksplanvorschlag vom Flächennutzungsplan abweicht, sollen die Abweichungen und Gründe für diese in der Planbeschreibung dargelegt werden.

Quelle: <http://www.nordregio.se/SEDETERMS.htm>

Grünflächenfaktor

Ähnlich wie in Berlin sieht Malmö für alle neu zu entwickelnden Flächen einen bestimmten Grünflächenfaktor vor. In die Berechnung fließen die Flächen mit Bodenananschluss, die begrünten Dächer, die begrünten Fassaden, die Dachwasserversickerung etc. ein.

Der Grünflächenfaktor ist eine Richtzahl. Zu erreichen vorgesehen ist für privates Grün 0,45–0,5 und für Grün im Gewerbe und Industriegebiet 0,3. Bei kleinen Arealen sind diese Werte schwieriger zu erreichen.

Der Grünflächenfaktor fließt in den Bebauungsplan ein und wird in Folge rechtsverbindlich für jeden Einzelnen. Er wurde erstmals im Hafenviertel bei der Bauausstellung B01 angewendet und wird inzwischen auf alle Baugebiete im gesamten Stadtgebiet übertragen.

3.5.6 Planungsprozess zur Einbindung des Grüns bei städtebaulichen Projekten

Ein normales Planverfahren besteht aus den Phasen:

- Aufstellung eines Zielprogramms
- Abstimmung des Entwurfs
- Auslegung des Entwurfs
- Verabschiedung des Plans durch den Gemeinderat und
- Inkrafttreten des Plans.

Der Start wird je nach Projekt entweder durch die Stadtverwaltung oder durch private InvestorInnen ausgelöst.

Die Stadt Malmö kann Wettbewerbe ausloben, das ist aber nicht in jedem Fall zwingend notwendig. Hin und wieder gibt es auch geladene Wettbewerbe. Ziel der Stadt ist es, eine hohe Qualität der Planungen (Städtebau, Architektur und Freiraumplanung) zu erreichen.

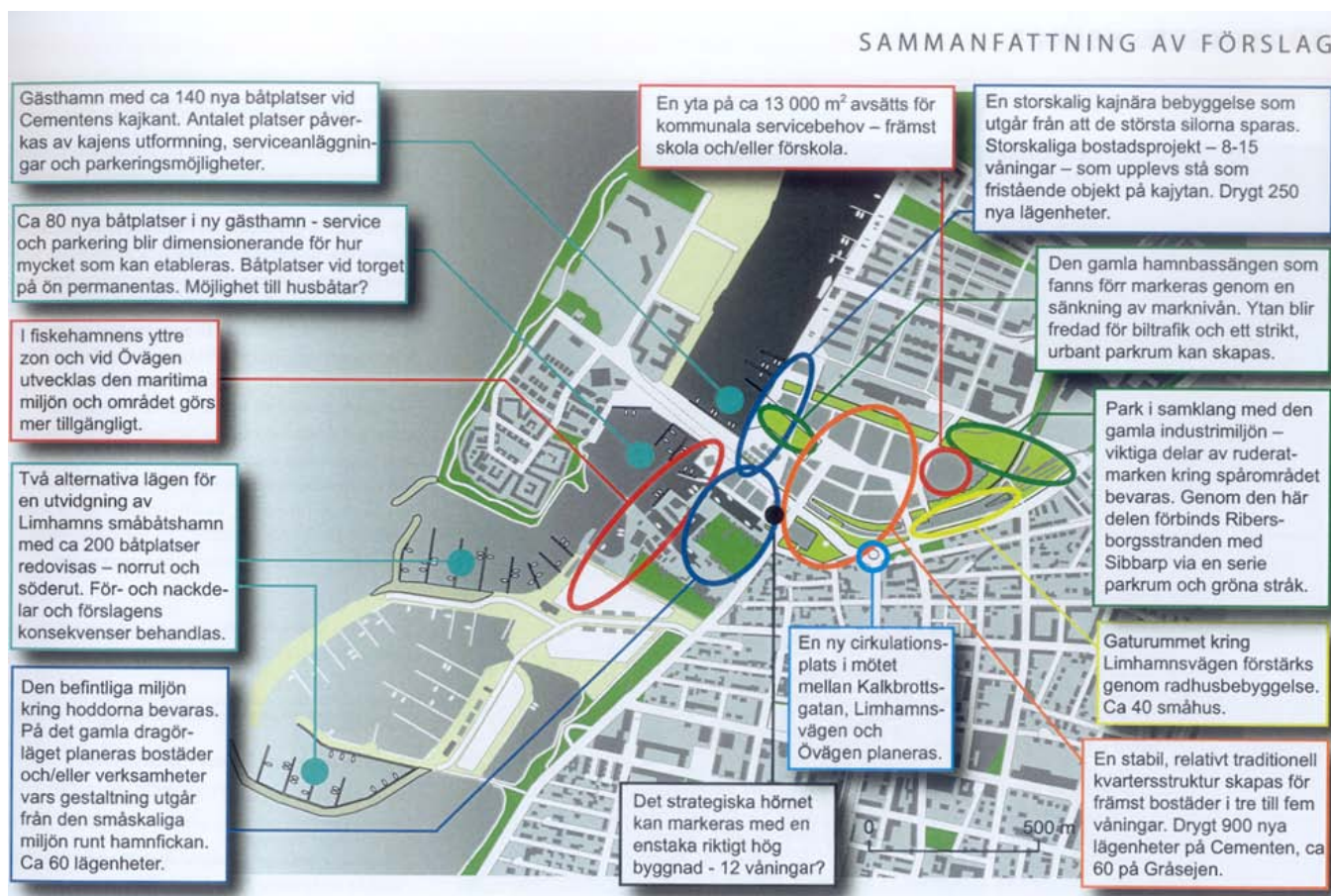
Wenn private InvestorInnen eigene Vorstellungen mitbringen, werden die Planungen gemeinsam mit den beteiligten Abteilungen der Stadtverwaltung insbesondere in Hinblick auf die Vorgaben aus dem Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplan diskutiert.

LandschaftsarchitektInnen sind von Beginn an integriert und entsprechende Planungen werden automatisch von der Stadtverwaltung gefordert.

Wenn die Stadt spezielle Zonen entwickeln möchte, formuliert sie zunächst einen vertieften Entwicklungs- und Flächennutzungsplan für diese speziellen Gebiete. In Folge wird ein generelles „Programm“ für das Entwicklungsgebiet formuliert. In diesem „Programm“ werden Zielvorstellungen und Vorgaben festgelegt:

Struktur des Gebietes, wo Wohnungen, Büros, Gewerbe oder Industrie gebaut werden und wo die Straßen liegen sollen, wie die Grünstruktur aussehen soll, wie hoch und wie dicht gebaut werden, wie mit dem Abwasser und mit der Energieversorgung umgegangen werden soll, welche Schulen wo gebaut werden sollen etc. Sehr viele Qualitätsvorgaben sind in solchen Programmen vorhanden. Zu den wichtigsten gehört die Nachhaltigkeit. Sie wird bei allen Neubauprojekten intensiv verfolgt.

Abb. 34: Malmö – Programm für Limhamns Hamnområde – Übersicht



Quelle: Malmö Stadsbyggnadskontor, 2005

In einer Übersicht werden hier für ein neu zu entwickelndes Hafengebiet im Süden von Malmö verschiedene Aspekte der Entwicklung dargestellt, z. B. wie viel Platz an welchem Standort die Schule braucht, wo der Park entstehen und wo sowie in welcher Form die Bebauung weiterentwickelt werden soll.

Das Programm wird in einer Broschüre zusammengestellt und an potenzielle InvestorInnen ausgeschickt. InteressentInnen können anhand der Vorgaben Vorschläge einreichen und sich um die Bauplätze bewerben.

Wenn die InvestorInnen ihre Vorschläge einbringen wollen, beginnen die Verhandlungen. In einigen Gebieten, wie dem Westhafen, hat die Stadt die Power Vorgaben zu machen und diese auch durchzusetzen, da hier viele InvestorInnen um die begehrten Areale werben. Das ist nicht in allen Entwicklungsgebieten von Malmö der Fall.

Aus den Vorgaben und den Vorschlägen wird der Bebauungsplan (Local Plan) erarbeitet, der für alle rechtsverbindlich ist.

Im Bebauungsplan werden alle Details für die Bebauung rechtsverbindlich festgeschrieben, u. a. Höhe der Gebäude, Anzahl der Geschosse, Fassadengestaltung, Materialien, Gestaltung der Grenzen zwischen den Grundstücken (Standort der Hecken und Bäume), Grünflächenfaktor, Durchgänge.

Eine informelle Bestimmung, jedoch kein Gesetz ist, dass jede Wohnung einen Parkplatz auf dem eigenen Grund benötigt. Die Philosophie in Malmö ist: „Es ist besser, einen Parkplatz dort zu haben, wo du lebst, dann brauchst du keinen Parkplatz im Büro.“ Daher werden bei Bürogebäuden und Arbeitsplätzen weniger Parkplätze angeboten.

Weiters wird versucht, im Bebauungsplan zu verankern, dass es in den Erdgeschossen Einzelhandel gibt.

Der Bebauungsplan wird anschaulich mit begleitenden Erläuterungen und Regeln aufbereitet und erleichtert das Verständnis und die Interpretation.

Mit den InvestorInnen wird in Folge ein Vertrag abgeschlossen, in dem alle Verpflichtungen festgelegt werden:

- Nachhaltige Entwicklung des Gebietes.
- Vermarktung der Gebäude (Verkauf oder Vermietung)
- Übernahme der Kosten für die Entwicklung des öffentlichen Raumes und der Parkanlagen.
- Übernahme der Kosten für den Straßenbau (Hier entsteht ein Plan, in dem die Prozentanteile festgeschrieben werden, die der/die jeweilige InvestorIn beim Bau übernehmen muss – von 100 bis 50 %, je nachdem, wie viel die Straße von sonstigen BewohnerInnen der Stadt genutzt werden kann/wird).
- Festlegung, welche Flächen für Schulen und Kindergärten bereitgestellt werden müssen. Die Flächen müssen die InvestorInnen gratis zur Verfügung stellen, die Entwicklung und den Bau zahlt die Stadt.
- Festlegung der Detailqualitäten der Bauten und öffentlichen Anlagen (Parks, Plätze, Promenaden etc.).

Die InvestorInnen zahlen im Wesentlichen alle allgemeinen Investitionen, die mit der Entwicklung des Gebietes in Zusammenhang stehen. Die Straßen, Durchgänge, Plätze und Parks müssen im Anschluss an den Bau der allgemeinen Öffentlichkeit zur Verfügung stehen.

In manchen Fällen baut die Stadt die öffentlichen Einrichtungen, für die Kosten müssen die InvestorInnen aufkommen. Daher ist es für die Stadt wichtig, vor Vertragsabschluss zu klären, wie hoch die Kosten ausfallen werden.

Bevor die InvestorInnen nicht den Vertrag abgeschlossen haben, gibt es keine endgültige Entscheidung (Erlaubnis), dass gebaut werden darf. Damit hat die Stadt eine sehr gute Verhandlungsposition und die InvestorInnen können nur über den Verkauf oder die Vermietung der Objekte die Kosten refinanzieren und Gewinne machen.

Zum Abschluss gibt es ein Benutzungserlaubnisverfahren (buildingpermit prozess). Hier müssen die InvestorInnen anhand von Listen vorweisen, wie sie die Bauauflagen aus dem Vertrag und dem Bebauungsplan, u. a. den Grünflächenfaktor, erfüllt haben.

Weiters ist die technische Prüfung des Gebäudes für die Benutzungserlaubnis notwendig.

Förderungen

Handelt es sich um ein Mietshaus, gibt es manchmal geringe staatliche Förderungen für den Bau. Sozialen Wohnungsbau gibt es nicht in Schweden.

3.5.7 Beispiel Westhafen (Västra Hamnen)

Der Westhafen (Västra Hamnen, Western Harbour) ist eines der wichtigen Entwicklungsgebiete von Malmö.

Im Jahr 2001 startete das Projekt mit der Bauausstellung Bo01, bei der 20 InvestorInnen und 26 verschiedene ArchitektInnen die verschiedensten Haustypen entwickelten und bauten.

Die Entwicklung dieses alten Hafenareals war in einen Planungsprozess eingebunden, bei dem Qualität und Nachhaltigkeit die obersten Zielsetzungen waren.

Das Qualitätsprogramm gab den BauträgerInnen die Vorgaben der Stadt Malmö mit Richtlinien für die architektonische Qualität, die Wahl der Materialien, das Energieprogramm, die Grünstruktur und die technische Infrastruktur. Die InvestorInnen zahlten für die Entwicklung und den Bau der öffentlichen Räume, u. a. die Promenaden am Wasser.

Abb. 35: Malmö - Übersicht Westhafen (Västra Hamnen)



Quelle: Malmö Stadsbyggnadskontor, 2006

So gab es beispielsweise 10 grüne Punkte, die in den Gärten berücksichtigt werden mussten, u. a. Anbringung von Nistmöglichkeiten für Fledermäuse, und für Schmetterlingsblumenbeete mit wilden schwedischen Wiesenblumen und genügende Bodentiefe für die Anbaumöglichkeit von Gemüse.

Der ganze Stadtteil funktioniert mit zu 100 % vor Ort erzeugter erneuerbarer Energie.

Inzwischen wurden weitere Bauabschnitte in Angriff genommen. Der gesamte Westhafen soll als neuer Stadtteil entwickelt werden.

Abb. 36: Malmö – Bo01 Hafen, Grünflächen, Bebauung



Fotos: Gisa Ruland

Abb. 37: Malmö – Flächenwidmungsplan (Översiktsplan) für den Westhafen – Öp 2013



ÖP 2013

Översiktsplan för Västra Hamnen 2002

ÖP 2013

Översiktsplan för Västra Hamnen 2002

Öp 2013

Översiktsplan för Västra Hamnen 2002



Utsnitt ur Malmö 2005

Aktualisering och komplettering av Malmö översiktsplan

ÖP 2013

Översiktsplan för Västra Hamnen 2002

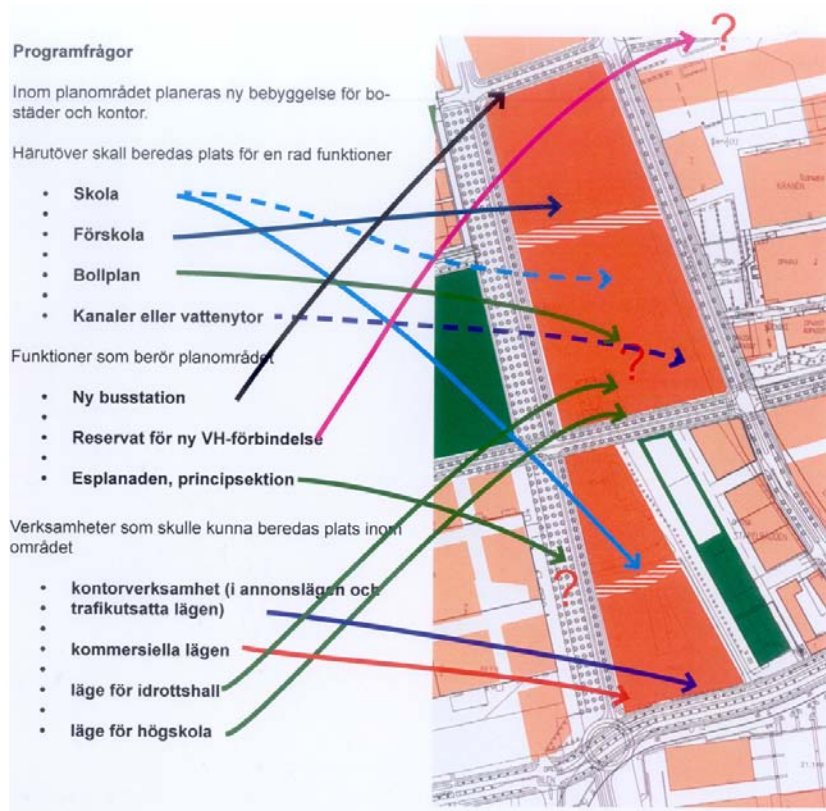
Quelle: Malmö Stadsbyggnadskontor, 2006



In diesem Stadtteil hat die Stadtverwaltung dadurch, dass es im Vergleich zum übrigen Stadtgebiet dreimal so viele Ansuchen und Vorschläge für die einzelnen Grundstücke gibt, eine besonders starke Position gegenüber den InvestorInnen.

Die Qualitätsvorgaben des Stadtplanungsamtes sind besonders ausführlich.

Abb. 38: Malmö – Programmzusammenfassung und Entwicklungsvorschlag für das Baugebiet Bilen 4



Quelle: Malmö Stadsbyggnadskontor, 2006

Zusammenfassend werden die Lage der gewünschten Infrastruktureinrichtungen skizziert (links) und die Ideen bezüglich Grünvernetzung und Verkehrsanbindung aufgezeigt (rechts).

Im Bebauungsplan wurde die Grünentwicklung dann entsprechend verankert.

Abb. 39: Malmö – Grünflächenfaktor für den Westhafen (Västra Hamnen)

Grönytefaktor för Västra Hamnen

Värdet på grönytefaktorn bestäms av hur stor del av tomten som är obebyggd. Om friytekvoten (obebyggd del av tomt / hela tomtytan) uppgår till 0,45 skall grönkvoten uppgå till 0,45. Den genomsnittliga grönytefaktorn behöver dock högst uppgå till 0,60 där friytekvoten överskrider 0,60. Den genomsnittliga faktorn för friytan skall uppgå till 1,0. Grundpoäng ges för markens ytbehandling och tilläggsopång erhålls för infiltration, stamtråd, vertikal grönska m.m. Väggrönska mot gata ger god utdelning i poängberäkningen.

Hier wird dargestellt, dass der Grünflächenfaktor in Västra Hamnen überwiegend 0,45 betragen soll.

Quelle: Stadsbyggnadskontor, 2007

3.5.8 Resümee

Das schwedische Planungsrecht trennt die Flächennutzungsplanung von der Bebauungsplanung.

In Malmö werden im behördenverbindlichen Stadtentwicklungsplan mit integriertem Flächennutzungsplan bereits sehr konkrete Vorstellungen für die Entwicklung der Grün- und Freiräume in der gesamten Stadt entworfen. Im detaillierteren Entwicklungsplan (Flächennutzungsplan) für die städtebauliche und freiraumplanerische Entwicklung eines bestimmten Stadtteils werden diese Vorgaben vertieft.

Besonders bedeutsam für die qualitative Weiterentwicklung sind die sogenannten „Programme“ für einzelne Stadtteile bzw. Bebauungsgebiete. Hier hat die Stadt die Möglichkeit, ihre quantitativen und qualitativen Vorgaben und Qualitätsziele zu spezifizieren. Die Freiraumplanung und die öffentlichen Räume haben hier einen sehr hohen Stellenwert.

Die exklusiven, bei den InvestorInnen sehr beliebten Bauplätze geben der Stadt eine gute Verhandlungsposition bei der Vertragsentwicklung mit den InvestorInnen. In den Entwicklungsteams sind immer LandschaftsarchitektInnen vertreten, und von der Stadtverwaltung werden entsprechende Vorschläge für die Grün- und Freiraumentwicklung der Projektgebiete erwartet.

Generell ist es üblich, von den InvestorInnen die Kosten für die Entwicklung und Umsetzung, teilweise auch die Pflege der Straßen, öffentlichen Parks, Plätze und Promenaden und sonstiger Infrastruktureinrichtungen, zu verlangen.

Ein unterstützendes Element in Malmö ist der flächendeckende Einsatz des Grünflächenfaktors als Berechnungsgrundlage und Vorgabe für den Grünanteil auf einem Bauplatz.

Die Verhandlungsergebnisse und die Finanzierung werden einerseits im Bebauungsplan verankert, andererseits in Verträgen mit den InvestorInnen festgelegt.

Wichtig ist es den MitarbeiterInnen der Stadt, eine eindeutige Position der Stadt in der Hand zu haben, zum Thema Grün z. B. den Grünplan 2003 und die Zielsetzung der Nachhaltigkeit, die von allen verfolgt und von den zuständigen PlanungsdirektorInnen und StadträtInnen unterstützt wird.

3.6

3.6 Zusammenfassung in Hinblick auf die Situation in Wien

Der Freiraum und seine qualitativ hochwertige Einbindung in den Planungsprozess von städtebaulichen Entwicklungsgebieten haben in allen untersuchten Städten einen sehr hohen Stellenwert.

Freiraum ist in Städten wie Zürich, München und Kopenhagen ein immer knapper werdendes Gut, gleichzeitig steigt der Bedarf an Wohnungen und städtebaulichen Entwicklungsflächen.

Die generellen Zielsetzungen und Strategien formulieren Vorgaben wie „urban, kompakt, grün“ (München), „Wohnen für alle“, „Dichte, Mischung und Polyzentralität“ bei einer nachhaltigen und hochwertigen Siedlungsentwicklung (Zürich) oder haben einen besonderen Schwerpunkt auf eine lebenswerte Wohnumgebung (Kopenhagen und Malmö). Überall gibt es eine Diskussion um mögliche Dichten in den neuen und alten Entwicklungsgebieten.

Fast alle Städte haben einen Schwerpunkt in der nachhaltigen Entwicklung der neuen Stadtteile und versuchen dies mit speziellen Einrichtungen (Präsidialdepartement in Zürich) und der Umsetzung der Nachhaltigkeit auf allen Planungsebenen zu verfolgen. Das neue Stadtteil Bo01 im Westhafen von Malmö funktioniert z. B. mit zu 100 % vor Ort erzeugter erneuerbarer Energie. Nachhaltigkeit wird jedoch nicht nur im Sinne von energiebewusstem Bauen und allgemeinen ökologischen Aspekten verstanden, sondern auch in der Qualifizierung der Wohnumgebung.

Die rechtliche Einbindung und Verankerung der grünen Aspekte ist in den einzelnen Städten sehr unterschiedlich.

Das deutsche Planungsrecht enthält sehr genaue Vorgaben für alle Planungsebenen, jeweils mit einer verpflichtenden begleitenden Grünplanung. München hat dazu ein sehr differenziertes Planwerk auf verschiedenen Maßstabsebenen entwickelt, das es ermöglicht, die Anforderungen der Freiraumplanung und des Naturschutzes von Ebene zu Ebene zu vertiefen, in die Flächennutzungs- und Bebauungsplanung zu integrieren und schlussendlich in den meisten Fällen auch umzusetzen.

In Zürich, Kopenhagen, Malmö und Linz gibt es teilweise sehr ausgefeilte Strategien und Zielvorstellungen wie das „Grünbuch Zürich“ oder die „Programme“ für einzelne Entwicklungsgebiete in Malmö. Diese werden überwiegend in begleitenden Fachplänen auf verschiedenen Entwicklungsebenen dargestellt bzw. in Entwicklungsprogramme integriert. Sie werden überwiegend, wie in München, von Maßstabsebene zu Maßstabsebene vertieft. Diese Planwerke sind nicht immer auf allen Ebenen rechtlich verankert. Sie werden aber meist am Ende, wenn alle Aspekte im Bebauungsplan (Linz, Kopenhagen, Malmö) verankert sind, für jedermann/frau verbindlich.

Zu den begleitenden Instrumenten, die die Argumentation unterstützen und die Dichtediskussion beeinflussen, gehört in einigen Städten die Berechnung eines Grünflächenfaktors (Malmö) bzw. des Durchgrünungsgrades (Linz) für die Bauplätze. In Malmö wird z. B. ein Grünflächenfaktor von 0,45–0,5 (0,5 = 50 % Grünanteil) als Vorgabe im Bebauungsplan verankert, um damit ein Minimum an Grünraum zu garantieren.

In München und Zürich gibt es, ähnlich wie in Wien, Bedarfszahlen für den Grünraum von wohnungsbezogenem, wohngebietsbezogenen und stadtteilbezogenem Grün und für Sportflächen. Hinzu kommen in diesen beiden Städten noch die Forderungen zu arbeitsplatzbezogenem Grün. Zürich hat z. B. in seinem Grünbuch 8 m² zu Fuß erreichbaren öffentlichen Freiraum als Richtgröße für Wohnnutzung und 5 m² für arbeitsplatzbezogenes Grün festgeschrieben. Diese Zahlen sind vor allem eine Grundlage für die Diskussion mit den InvestorInnen, sie werden aber in Malmö und Zürich z. B. überwiegend erreicht. Nach den Erfahrungen aus Zürich ist es wichtig, in den Verhandlungen zunächst die Quantität zu sichern, damit in Folge über die Qualitäten diskutiert werden kann.

Auffallend ist, dass in allen Städten ein intensiver Diskurs über die Entwicklung zwischen PolitikerInnen, InvestorInnen und der Stadtverwaltung stattfindet. Die BürgerInnen werden in diese Verfahren teilweise an bestimmten Stellen mit eingebunden.

In Zürich wird der Diskurs „kooperatives Planungsverfahren“ genannt und in Kopenhagen „Flexible Urban Governance“. Ziel war es einerseits, die stagnierende Entwicklung einiger Städte (Kopenhagen) wieder zu beleben und andererseits mit den InvestorInnen über eine Grundqualität bei der Entwicklung der neuen Stadtgebiete zu verhandeln.

Wichtig ist es, so die Erfahrung in den Städten, gute Qualitätsvorgaben und Zielvorstellungen von Seiten der Städte zu haben und diese im Planungsprozess so früh wie möglich darzulegen. In einigen Städten werden die möglichen FlächenentwicklerInnen bereits in einem sehr frühen Stadium an bestimmte Qualitätsvorgaben gebunden (vgl. z. B. München und seine Sozialorientierte Bodennutzung, zu der sich alle InvestorInnen in einem ersten Schritt verpflichten müssen oder Malmö, wo als Erstes das „Programm“ für die Entwicklungsgebiete ausgesandt und dieses als Minimalprogramm für die InvestorInnen betrachtet wird, oder Zürich mit seinem „Grünbuch Zürich“, das im Vorfeld an die InvestorInnen verteilt wird).

Ein weiterer wichtiger Aspekt im Rahmen dieser Diskussionsprozesse ist die Finanzierung der Entwicklung, vor allem der Infrastruktureinrichtungen (U-Bahnen, Straßen, öffentliche Räume, Parks, Promenaden, Schulen).

In Zürich und Malmö wird von den InvestorInnen indirekt erwartet bzw. ist es selbstverständlich, dass sie Flächen für den Infrastrukturausbau zur Verfügung stellen und die Finanzierung der Entwicklung, des Baus und der Pflege übernehmen. In Kopenhagen erfolgt dies z. B. über die Zuordnung von öffentlichen Flächen zu bestimmten Baulosen, die in der Folge ausschließlich gemeinsam entwickelt werden können.

Die detaillierten Festlegungen erfolgen vor allem in den Bebauungsplänen und den begleitenden Grünplänen (München hat hier z. B. einen Bebauungsplan mit integriertem Grünflächenplan).

Städte wie Zürich, München oder Malmö haben im Rahmen des Planungsprozesses die Möglichkeit, mit den InvestorInnen Verträge abzuschließen und dort alle wichtigen Aspekte, u. a. die Finanzierung, zu fixieren.

Kopenhagen und Linz haben diese Möglichkeit nicht. Hier wird versucht, die Ergebnisse der Diskussion so genau wie möglich in den Bebauungsplänen festzulegen. Linz nutzt da die Möglichkeit, wichtige Grünaspekte als Verordnung im Bebauungsplan rechtsverbindlich festzulegen.

Der Diskurs mit den InvestorInnen geht bis hin zur Umsetzung. Eine wichtige Erfahrung in allen Städten war, dass das Standing des Grüns innerhalb der Stadtplanung eine wichtige Rolle spielt. Viele der zuvor beschriebenen positiven Entwicklungen konnten nur stattfinden, weil die zuständigen PolitikerInnen und Stadträte die Zielsetzungen unterstützen und gegenüber den InvestorInnen und der Bevölkerung vertreten.

Wenn die Freiraumplanung bereits zu Beginn der Diskussionen konsequent mit einbezogen wird, ist das für die Entwicklung qualitativ hochwertiger Grün- und Freiflächen, nach Erfahrung der MitarbeiterInnen der Stadtplanungs- und Grünflächenbehörden, von großer Bedeutung.

Die Erfahrung in München zeigt, dass viele InvestorInnen inzwischen selbst verstärkt auf die Qualität der Freiflächen achten. Neben schönen Häusern sind auch schöne Freiflächen gefragt, und einige InvestorInnen vergeben inzwischen freiwillig die Planung der Außenanlagen an LandschaftsarchitektInnen.

Die InvestorInnen haben in München z. B. durch die Klarheit des Verfahrens Planungssicherheit und können sich gleich zu Beginn auf mögliche Kosten und Aufgaben im Zusammenhang mit der Freiflächenentwicklung einstellen.

4. Grün- und Freiraumparameter in den Planungsprozessen in Wien

4

Um hochwertige Freiräume im Rahmen von städtebaulichen Vorhaben zu gewährleisten, sind auf den einzelnen Planungsebenen für die Entwicklung von Stadt- und Wohnquartieren und im Rahmen des Planungsprozesses verschiedene Parameter zu formulieren und zu berücksichtigen.

Basis für die Entwicklung der Parameter sind:

- eine kurze Darstellung der derzeit aktuellen rechtlichen Einbindung von grün- und freiraumplanerischen Aspekten und
- eine kurze Darstellung des derzeit aktuellen Planungsprozesses für Stadt- und Wohnquartiere in Wien.

Zusätzlich wurden kurze Interviews mit Fachleuten in Wien und in den ausgewählten Städten und Regionen geführt: ArchitektInnen, BauträgerInnen, LandschaftsarchitektInnen, Fachleute aus der Verwaltung und RechtswissenschaftlerInnen.

Die Diskussion der vorhandenen Situation, der Anregungen aus den ausgewählten Städten und Regionen und der Ergebnisse der Kurzinterviews führt zu Vorschlägen für geeignete Parameter. Darüber hinaus lässt sich ableiten, wo diese in den Planungsprozess einzubinden sind bzw. wie sie rechtlich verankert werden sollten.

4.1 Aktuelle rechtliche Einbindung von grün- und freiraumplanerischen Aspekten

4.1

Stadtentwicklungsplan Wien 2005 (STEP 05)

Der Stadtentwicklungsplan Wien 2005 (STEP 05) ist ein strategisches Instrument, in dem Entwicklungsziele und -regionen für die Stadtentwicklung definiert und formuliert werden.

Zu wichtigen allgemeinen Zielsetzungen im Zusammenhang mit den Grün- und Freiräumen gehören:

- Begrenzung der baulichen Entwicklung gegenüber den Grünräumen – Siedlungsgrenzen.
- Kompakte, am öffentlichen Verkehr (ÖV) orientierte Stadtentwicklung, in kleineren, planerisch handhabbaren und für die BewohnerInnen überschaubaren Einheiten.
- Schaffung von städtischen Wohn- und Lebensräumen, „in denen alle mit dem Wohnen in Verbindung stehenden Funktionen nach Möglichkeit im Wohngebiet in angemessener Entfernung vorfindbar sein sollen“, um den BewohnerInnen eine möglichst hohe Wohn- und Lebenszufriedenheit zu garantieren.
- Verdichtung und Achsenbildung um die hochrangigen ÖV-Erschlie-

Bungen

- Erreichen einer möglichst großen Zahl von ÖV-NutzerInnen
- punktuell auch wesentlich höhere Bebauungsdichten innerhalb des dicht zu bebauenden Gebietes

Zu speziellen Zielsetzungen in Bezug auf den Wohnbau gehören u. a.:

- mehrgeschoßiger sozialer Wohnbau, grundsätzlich mit nutzbaren, lärmgeschützten Balkonen, Terrassen, Gründächer, die im Wohnungsverband genutzt werden.
- Die Verfügbarkeit derartiger Freiräume soll ein bedeutsames Kriterium für die Wohnbauförderung darstellen.
- Verdichteter Flachbau mit kleinen Innenhöfen auch in mehrgeschoßigen Varianten.

(vgl. Magistrat der Stadt Wien, 2005, S. 177)

Als Orientierungswert für die Nettogeschoßflächenzahl ist eine Dichte von mindestens 2,0 (3–4 Geschosse). In mit ÖV gut erschlossenen Gebieten soll eine Dichte von 3,0 erreicht werden, im Randbereich entlang der Siedlungsachsen eine Dichte von mindestens 1,0 (vgl. Magistrat der Stadt Wien, 2005, S. 177).

Als Orientierungswert für die Freiflächenausstattung werden folgende Bedarfszahlen genannt:

Abb. 40: Wien – Bedarfszahlen für die Freiflächenausstattung

Bedarfszahlen	Richtwert m ² /EW
Wohnungsbezogene Grünflächen	3,5
Wohnungsgebietbezogene Freiflächen, urbane Park-, Spiel- und Freiflächen	3,0–5,0
Stadtteilbezogene Grünflächen	8,0
Sportflächen	3,5

Quelle: Magistrat der Stadt Wien, 2005, S. 166

Das Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien – BO für Wien)

vgl. i. F. Ruland, 2002, S. 71 ff.

Hier wird die Flächenwidmungs- (Flächennutzungs-) und Bebauungsplanung in

Wien geregelt. Die beiden Themen werden in Wien in einem Planwerk gemeinsam behandelt.

Zu den Zielsetzungen gehört u. a. die „Erhaltung beziehungsweise Herbeiführung von Umweltbedingungen, die gesunde Lebensgrundlagen, insbesondere für Wohnen, Arbeit und Freizeit sichern, und die Schaffung von Voraussetzungen für einen möglichst sparsamen und ökologisch verträglichen Umgang mit den natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem Grund und Boden.“¹

Begleitend zu den einzelnen Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen gibt es den Motivenbericht, in dem die Aussagen der Pläne näher erläutert werden. Rechtsverbindlich ist jedoch nur der konkret Flächenwidmungs- und Bebauungsplan.

Ein genereller Grünordnungsplan für die Baugebiete ist nicht vorgesehen. Ab Bauklasse III (Gebäudehöhe 9–16 m) ist dem Ansuchen um eine Baubewilligung bei Neubauten ein Gestaltungskonzept für die gärtnerische Ausgestaltung der Flächen vorzulegen. Diese Regelung in der Bauordnung sagt noch nichts über die Qualität der Gestaltung aus. Das Ergebnis fließt nicht in den Konsens für die konkrete Baubewilligung ein und wird daher als eher weiches Instrument zur Umsetzung von grünplanerischen Zielsetzungen angesehen.

In bestimmten Fällen kann die „gärtnerische Ausgestaltung“ der nicht überbauten oder befestigten Flächen gefordert werden, vgl. § 5 und § 79 (6). In diesem Fall ist vorgesehen, dass je angefangenen 250 m² Gartenfläche ein Baum in verschulter Qualität zu pflanzen ist.

Die im Gesetz vorgesehene Widmungskategorie G (gärtnerisch auszugestaltende Flächen) dient zur Präzisierung der Nutzbarkeit eines Baugebietes und hat eine wichtige Bedeutung für die Entwicklung von wohnbezogenen Grünflächen. Von städtischer Seite kann hier mit der Festsetzung der gärtnerisch auszugestaltenden Flächen Einfluss auf die bauliche Ausnutzung des Baugebietes genommen werden.

Weitere Forderungen der Bauordnung beziehen sich auf die Versiegelung des Baugebietes „mindestens 10 v. H. der Fläche des Bauplatzes, die 500 m² übersteigt, sollen von ober- und unterirdischen Bebauungen frei bleiben und dürfen darüber hinaus auch nicht versiegelt werden.“² Dabei besteht jedoch die Gefahr, dass die freizuhaltenen Flächen in winzige Splitterflächen unterteilt werden, da keine zusammenhängenden unversiegelten Flächen gefordert werden.

1 Magistrat der Stadt Wien, 1998, § 1 Art. 2 lit.4

2 Magistrat der Stadt Wien, 1998, § 76 Abs.10a

Wirkliche Relevanz im Sinne der Umsetzung im konkreten Baugebiet haben nach wie vor nur die Freiraumaspekte, die im Nachbarschaftsrecht, in der Spielplatzverordnung oder im Baumschutzgesetz geregelt sind, z. B. die Abstandsvorgaben zwischen Kinderspielplätzen und den Hauptfenstern einer Wohnung.

Einschätzung

Generell sind die vorhandenen rechtlichen Möglichkeiten der Grün- und Freiraumplanung in Wien als eher schwach einzuschätzen. Rechtliche Instrumentarien gibt es nur wenige im Rahmen einzelner Widmungskategorien im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan. Eine die Siedlungsentwicklung begleitende Grünplanung, die sich konsequent von der übergeordneten Ebene bis auf die einzelnen Baugebiete fortsetzt, gibt es derzeit nicht.

Für einzelne Entwicklungsgebiete gibt es städtebauliche ExpertInnenverfahren oder städtebauliche Wettbewerbe, aus denen städtebauliche Leitprojekte oder Masterpläne hervorgehen. Diese werden in Folge durch BauträgerInnenwettbewerbe auf den einzelnen Bauplätzen weiterentwickelt. (Entwicklungsschritte zum geförderten Wohnbau s. o.)

In den letzten Jahren gibt es vermehrt freiraumplanerische Beiträge in Form von Grünkonzepten zu diesen Wettbewerben. In den Förderbedingungen des Wohnfonds zu den Bauträgerwettbewerben wird ein Freiflächenkonzept verlangt. Die Grünkonzepte im Rahmen der städtebaulichen ExpertInnenverfahren haben bisher meist nur eine begleitende Funktion. Die Verankerung der Inhalte in den Flächenwidmungsplänen ist unzureichend. Eigene Freiraumkonzepte für diese Entwicklungsgebiete gibt es meistens nicht.

Die Gestaltungskonzepte zum Grün- und Freiraum zu den BauträgerInnenwettbewerben stehen derzeit nur bedingt mit der Forderung der Stadtplanungsabteilung nach einem Gestaltungskonzept zum Grün- und Freiraum, notwendig ab Bauklasse III, Bauhöhe 9–16 m, in Verbindung.

Die vom Wohnfonds vorgegebenen Dichten in Kombination mit den in der Bauordnung vorhandenen Abstandsverordnungen setzen der Freiraumentwicklung bei der konkreten Umsetzung enge Grenzen, z. B. im Zusammenhang mit den geforderten Abständen zwischen Hauptfenstern und Spielplätzen.

Diese grünen Begleitplanungen erfolgen derzeit überwiegend auf Bauplatzebene.

4.2 Darstellung des aktuellen Planungsprozesses

4.2

Abb. 41: Planungsprozess zur Entwicklung von Stadt- und Wohnquartieren in Wien – Übersicht

Entwicklungsschritt	Federführend	Aufgaben	Ort
Städtebaulicher Wettbewerb Ziel: Leitbild für ein Entwicklungsgebiet	MA 21, Stadtteilplanung und Flächennutzung	Durchführen des Wettbewerbs	Quartier, größeres Baugebiet (nicht zwingend für jedes Stadtentwicklungsgebiet)
Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Ziel: Rechtliche Festlegung	MA 21, Stadtteilplanung und Flächennutzung	Rundlauf innerhalb der Magistratsabteilungen der Stadt Wien, Stellungnahme und Fertigstellung des beschlussreifen Entwurfs	größeres Baugebiet, Bauplatz, Bauparzelle
BauträgerInnenwettbewerb (ab 200 Wohneinheiten) Bei weniger als 200 WE werden die Förderanträge direkt an den Grundstücksbeirat geleitet Ziel: Konkrete Projektentwicklung	Wohnfonds Wien	Durchführen des Wettbewerbs	Bauplatz, Bauparzelle
Projekteinreichung der überwiegend baureifen SiegerInnenprojekte Ziel: Technische Prüfung der eingereichten Projekte Ziel: Qualitative Prüfung der eingereichten Projekte	Vorbereitung: Dienststellengespräch Entscheidung: Wettbewerbsjury Entscheidung über kleiner Projekte: Grundstücksbeirat des Wohnfonds	Kontrolle der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne, der Förderwürdigkeit, der Genehmigungsfähigkeit Qualitative Beurteilung Beurteilt alle sonstigen Projekte, die zur Förderung eingereicht werden	Bauplatz, Bauparzelle
Einreichung der Projektunterlagen zur Baugenehmigung	Baupolizei in den Bezirken	Kontrolle der Bestimmungen der Wiener Bauordnung	Bauplatz, Bauparzelle
Umsetzung	Baudirektion, teilweise Wohnfonds	Organisatorische Koordination der Bauabwicklung nur Projektkoordination (informell)	Bauplatz, Bauparzelle
Kontrolle	MA 50, Allgemeine und rechtliche Angelegenheiten MA 25, Technisch-wirtschaftliche Prüfstelle für Wohnhäuser, besondere Angelegenheiten der Stadterneuerung	Prüfen der Fördergeldverwendung Technische Kontrolle der Förderbedingungen	Bauplatz, Bauparzelle

Quelle: Ruland, 2002, S. 85, ergänzt

Literatur

Amt für Städtebau Zürich (Hg.) (2006): Übersicht Gestaltplanverfahren und Quartierplanverfahren. Zürich

Amt für Städtebau Zürich, Stadtplanung (Hg.) (2005): Nachhaltige Stadtplanung in der Stadt Zürich, Prinzipien, Beurteilungskriterien und Beispiele, Zürich

Atelier Dreiseitl (1997): Gestaltungslogbuch. Solar City Pichling. Hg. Magistrat Linz. Baudirektion. Abt. Süd, Ing. Bernhard Ofenböck. Linz

Barth, Hans-Günther (2004): Planungssystem Deutschland. Skript zur Vorlesung. Institut für Landesplanung und Raumforschung. Technische Universität Hannover. Hannover. Auszug

City of Copenhagen, Technical and Environmental Administration (Hg.) (2006): Copenhagen, Urban space, Action Plan. Copenhagen

City of Malmö, 2004 (Hg.) (2004): Green Plan for Malmö 2003. Summary, Malmö

City of Malmö, Service Administration (Hg.) (2007): The City Office. Malmö

Fachstelle für Stadtentwicklung der Stadt Zürich, Amt für Städtebau der Stadt Zürich (Hg.) (2003): Nutzungsstudie Zürich-West 2003, Zürich

Hochbaudepartement der Stadt Zürich (2001): Entwicklungskonzept Zürich-West. Kooperative Entwicklungsplanung. Zürich

Hutter-von Knorring, Susanne; Burger, Horst (2005): Freiraumplanung in der Messestadt Riem. Referat im Rahmen der Tagung wohnen im grünen? Wie kommt der Freiraum in den Wohnbau an der Technischen Universität Wien am 27.01.2005. in: Werkstattbericht Nr. 75. Stadtentwicklung Wien (Hg.). S. 27 – 40. Wien

Københavns Kommune, Bygg – og Teknikforvaltningen (Hg.) (2003): Det Grønne København. Parkpolitik 2003. København

Københavns Kommune, Bygg – og Teknikforvaltningen, Plan & Arkitektur (2004): Local Plan Nr. 310-I&2-Teglværkshavnen. København

Københavns Kommune, Økonomiforvaltningen (2005): Københavns Kommuneplan 2005. København

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Hg.) (2005): Grünplanung in München, München

Landeshauptstadt München (Hg.) (1997): Freiflächenrahmenplan. Messestadt München-Riem. 1. Bauabschnitt Wohnen, Plan Nr. FGP Index-N. München

Magistrat Linz, Baudirektion

Malmö City Planning Office (Hg.) (2000): Comprehensive Plan for Malmö 2000 (Summary). Malmö

Malmö Stadsbyggnadskontor (Hg.) (2005): Runt Övägen. Planprogram. PP 6003. Malmö

Malmö Stadsbyggnadskontor (Hg.) (2006): Planprogram för del av Bilen 4. PP 6006. Malmö

Malmö Stadsbyggnadskontor (Hg.) (2006): Planer & strategier för Västra Hamnen. Plans & strategies for Western Harbour. Malmö

Mensah, Monika; Hager, Wilfried (2003): Bodenschutz in der Stadt Linz – Ein Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung und zur Umweltschutz- und Planungstätigkeit, Planungsamt der LH Linz. Vortrag. Linz

Ruland, Gisa (2002): Freiraumqualität im Geschosswohnungsbau. Diskussion über die Qualität von Freiraumplanung im mehrgeschossigen Wohnbau der 90er Jahre am Beispiel von Wien. in: Stadtentwicklung Wien. Werkstattberichte Nr. 55. Wien

Ruland et. al. (2007): wiener manifest zum wohnen im grünen. Freiraumqualitäten auf den einzelnen Planungsebenen des mehrgeschossigen Wohnbaus. Wien. unveröffentlicht

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Berlin (Hg.) (1993): Der Biotopflächenfaktor. Berlin

Stadsbyggnadskontor (Hg.) (2007): Illustrationsplan för området öster om kv Flögskäppan i Hamnen i Malmö. Malmö

Stadt Zürich, Hochbaudepartement, Amt für Baubewilligungen (Hg.) (2004) ergänzt 2006: Baubewilligungen. Zielsicher durch die Züricher Bauvorschriften. Zürich

Stadt Zürich, Hochbaudepartement, Amt für Städtebau (Hg.) (2005): Planungsinstrumente. Gestaltungsplan. Sonderbauvorschriften. Quartierplan. Die bauliche Entwicklung der Stadt Zürich fördern. Zürich

Stadtplanung Linz (Hg.) (2001): Grünflächenplan der Stadt Linz. Linz

Stadtplanung Linz (Hg.) (2007): Bebauungsplan Stadt Linz. N 31 09 01 00. Am Teich. Linz

Gesetze

Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 (Stand am 1. September 2007)

Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz) (vom 7. September 1975)

Magistrat der Stadt Wien (Hrsg.) (1998): Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien – BO für Wien) Stand 29.12.1998. Wien.

Internetseiten

<http://www.linz.gv.at/archiv/jahresbericht02/pla.pdf> Stand: 11.07

http://www.baugesuche.zh.ch/internet/bd/bd_gs/bd_bg/de/bewilligungen_und/pb_umweltgesetze/redir_erlasse/form_erlasse.searchformaction.html Stand: 11.07

<http://www.vlp-aspan.ch/content/home/files/raumplanung.pdf> Stand: 11.07

<http://www.kbhbase.kk.dk/kbhbase/pegasus.nsf/url/cphinenglish> Stand: 11.07

<http://www3.kk.dk/Globalmenu/City%20of%20Copenhagen/A%20City%20and%20its%20Council/The%20Technical%20and%20Environmental%20Committee.aspx>
Stand: 11.07

<http://www.cowi.com/cowi/en/menu/projects/buildings/residentialbuildings/SluseholmenResidentialDevelopmentInTheCopenhagenHarbour.htm> Stand: 11.07

<http://de.wikipedia.org/> Stand: 11.07

<http://www.bd.zh.ch/internet/bd/de/home.html> Stand: 11.07

<http://www.stadt-zuerich.ch/internet/stzh/home.html> Stand: 11.07

<http://www.kifora.dk/Web/Sluseholmen/Sluseholmen.htm> Stand: 11.07

<http://www.nordregio.se/SEDETERMS.htm> Stand: 11.07

<http://www.linz.at/solarcity> Stand 12.07

Anhang

A1 Linz

Abb. 42: Auszüge aus dem Grünflächenplan Linz

vgl. i. F. Stadtplanung Linz, 2001, S. 10 ff.

2.7. Durchgrünungsgrad im Bauland

Der Durchgrünungsgrad bewertet das Bauland nach seinem Anteil an nicht gewidmeten Grünflächen, wie Haus- und Vorgärten, wohnungsbezogenen Grünflächen, begrünten Innenhöfen, bepflanzten Parkplätzen, Eingrünungsflächen u. Ä. und wird baublockbezogen ausgewiesen.

Dabei werden die Begrünungsmaßnahmen zur Umsetzung des Grünflächenplans mit einbezogen und etwa die Gebäudebegrünung (Dachbegrünung, Fassadenbegrünung) nach einem eigenen Bewertungsschlüssel berücksichtigt.

Dementsprechend können gewidmete Grünflächen nicht in den Durchgrünungsgrad einfließen, auch wenn sie faktisch zu einer Verbesserung des kleinräumigen Stadtklimas, des Stadtbildes oder der Grünflächenversorgung beitragen.

Der Durchgrünungsgrad im Bauland spiegelt als Maßzahl für die Grünausstattung nicht nur die kleinräumigen stadtklimatischen, stadtoökologischen oder stadtgestalterischen Gegebenheiten wider, sondern ist auch ein genereller Hinweis darauf, inwieweit eine Versorgung mit wohnungsbezogenen Grünflächen gegeben ist.

Der Durchgrünungsgrad im Bauland ist eine fachtechnische Bewertung und somit eine der Grundlagen für die Beurteilung von Projekten. Im Beirat für Stadtgestaltung bzw. in der Planungsvisite werden weitere Beurteilungsgrundlagen, wie die architektonische Qualität oder die stadtstrukturellen oder verkehrstechnischen Belange, mitberücksichtigt.

Unbebaute Baulandflächen oder zwischenzeitliche, nicht widmungskonforme Nutzungen größeren Ausmaßes werden als Baulandreserven ohne Durchgrünungsgrad dargestellt.

Flächen wird ein voraussichtlicher Durchgrünungsgrad zugewiesen, wenn die Bauvorhaben noch nicht abgeschlossen und wesentliche Kriterien der Durchgrünung wie die Grünflächenqualität oder die Grünflächenanteile somit noch nicht endgültig bewertbar sind.

Inhalt des Grünflächenplans
Durchgrünungsgrad

baublockbezogene Darstellung
des Anteil an nicht gewidmeten
Grünflächen

Maßzahl für die Grünausstattung

Beurteilungsgrundlage

Baulandreserve

voraussichtlicher Durch-
grünungsgrad

Inhalt des Grünflächenplans

Durchgrünungsgrad

Kriterienauswahl	Zur Bildung des Durchgrünungsgrades werden die Kriterien Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, Geschoßanzahl, Grünflächenanteil und Grünflächenqualität herangezogen.					
3-stufige Bewertung	Die Bewertung des Durchgrünungsgrades erfolgt in den drei Stufen gut, ausreichend und mangelhaft und wird danach festgelegt, in welche Abstufung die Mehrzahl der Kriterien fällt.					
GRZ – Verhältnis bebauter zu unbebauter Fläche	Das Kriterium Grundflächenzahl (GRZ) drückt das Verhältnis der bebauten zur unbebauten Bauplatzfläche aus und ist somit eine Maßzahl dafür, inwieweit die Anlage von Grünflächen über gewachsenem Boden überhaupt möglich wäre. Die Abstufungen werden für gut mit einer GRZ bis 0,25, für ausreichend mit einer GRZ von 0,26 bis 0,4 und für mangelhaft mit einer GRZ von mehr als 0,4 festgelegt.					
GFZ – Verhältnis Bebauungsdichte zu Grundstücksfläche	Das Kriterium Geschoßflächenzahl (GFZ) drückt das Verhältnis der Summe der Geschoßflächen zur Bauplatzfläche aus. Als Maßzahl für die Dichte gibt es den Bedarf an Grünflächen für die Bewohner an, aber auch an Flächen für Parkplätze u. Ä., der oftmals zu Lasten der möglichen Grünflächen geht.					
GZ – Geschoßanzahl – dritte Dimension	Die Abstufungen der GFZ werden bis 0,4 mit gut, von 0,41 bis 1,0 mit ausreichend und bei mehr als 1,0 mit mangelhaft festgelegt. Das Kriterium Geschoßanzahl (GZ) bringt das räumliche Element, die „dritte Dimension“, in den Durchgrünungsgrad ein. Als Abstufungen werden gut (GZ bis 2), ausreichend (GZ 2 bis 4) und mangelhaft (GZ über 4) angewendet.					
GA – Grünflächenanteil	Der Grünflächenanteil (GA) stellt das Verhältnis der tatsächlichen Grünflächen zum Bauplatz dar und ist somit eine Maßzahl für das Angebot an wohnungsbezogenen Erholungsflächen, aber auch für den durch Grünflächen bewirkten kleinklimatischen, ökologischen und stadtgestalterischen Ausgleich. Begrünte (Tiefgaragen-)Dachflächen, begrünte Fassaden oder auch wasserdurchlässige Flächen werden dabei nach einem Bewertungsfaktor berücksichtigt. Die Abstufungen des Grünflächenanteils sind mehr als 0,6 für gut, 0,6 bis 0,3 für ausreichend und weniger als 0,3 für mangelhaft.					
GQU - Grünflächenqualität	Das Kriterium Grünflächenqualität (GQU) bewertet die Bepflanzungsqualität der Grünflächen, welche deren Bedeutung für das kleinräumige Stadtklima oder die wohnungsbezogene Naherholung wesentlich beeinflusst.					
zusammenfassende Darstellung	Durchgrünungsgrad	GRZ	GFZ	GZ	GA	GQU
	gut	bis 0,25	bis 0,4	bis 2	mehr als 0,6	gut
	ausreichend	0,26–0,4	0,41–1,0	bis 4	0,3 bis 0,6	ausreichend
	mangelhaft	über 0,4	über 1,0	über 4	weniger als 0,3	mangelhaft

5.1. Bebauungsplan – Festlegung von Begrünungsmaßnahmen im Sinne des Grünflächenplans

Umsetzung der Aussagen
des Grünflächenplans
Bebauungsplan

Die Erzielung des geforderten Durchgrünungsgrades im Sinne des Grünflächenplans ist eine Zielsetzung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes – Gesamtteil. Mit der Festlegung von Begrünungsmaßnahmen im Sinne des Grünflächenplans in der Verordnung Bebauungsplan werden diese rechtlich verbindlich und können anlässlich einer Bauführung vorgeschrieben werden. Diese Maßnahmen kommen daher vorrangig als Vorgabe für neue Bauführungen zur Anwendung mit dem Ziel, eine gute oder ausreichende Durchgrünung zu erreichen.

rechtliche Wirkung

Nach der ursprünglichen Mitarbeit der Grünflächenplanung an den Bebauungsplänen in Form der Beibringung eigener Amtsberichte und der Abgabe von Stellungnahmen werden mittlerweile die Maßnahmen zur Umsetzung der Aussagen des Grünflächenplans vom jeweiligen Stadtplanungsbezirk selbst festgelegt.

Entwicklung

Mit der abschließenden Kenntnisaufnahme wird eine kontinuierliche Entwicklung im Sinne des Grünflächenplans gewährleistet.

Die Maßnahmen zur Erzielung einer guten bzw. ausreichenden Durchgrünung und zur Verbesserung des gegebenen Durchgrünungsgrades sind laufend weiterentwickelt und den Anforderungen entsprechend inhaltlich detaillierter formuliert worden.

inhaltliche Entwicklung

Seit Dezember 1989 stehen standardisierte Festlegungen (Textbausteine) zur Verfügung, die eine rationelle und inhaltlich gleichwertige Bearbeitung von Bebauungsplänen ermöglichen.

Standardisierung
(Textbausteine)

Die laufende weitere Bearbeitung dieser standardisierten Texte hat mit dem durch die Stadtplanungsbezirke des Planungsamtes entwickelten Stand Mai 2001 den bisherigen Abschluss gefunden.

Inhaltliche Schwerpunkte sind:

inhaltliche Schwerpunkte

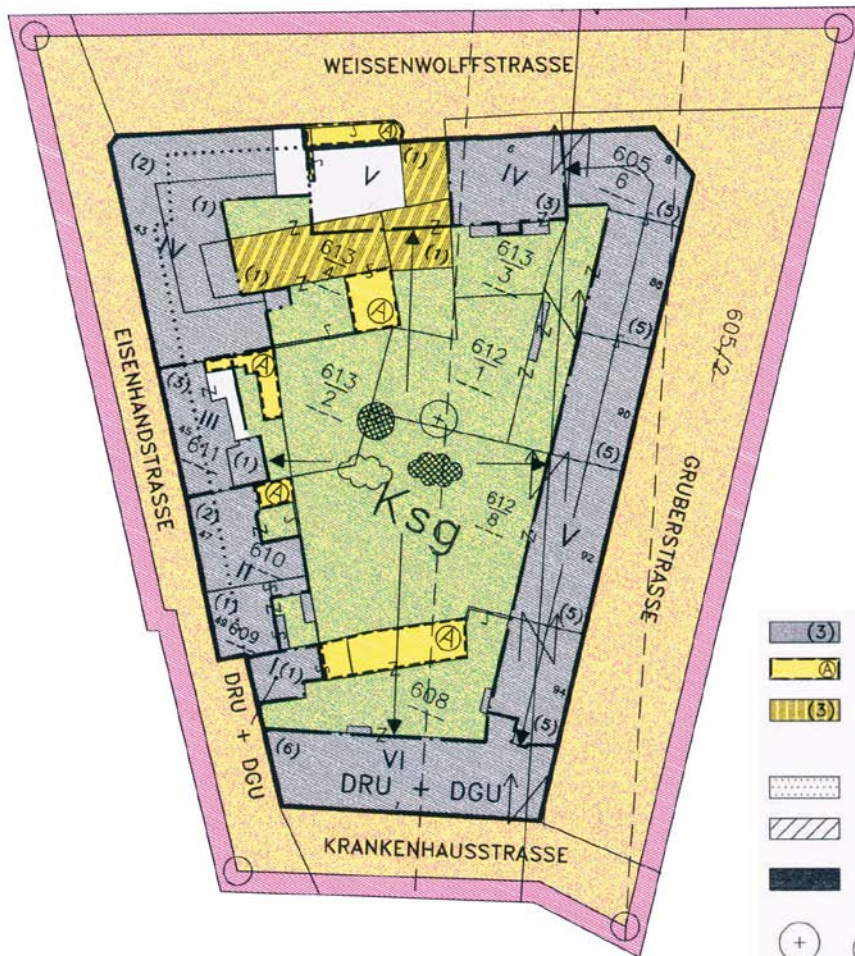
- die Dachbegrünung, (Tief-)Garagendachbegrünung und Begrünung unterirdischer Einbauten mit der Angabe des zu begrünenden Flächenausmaßes sowie der Mindeststärke der Vegetationsschicht und Festlegungen zur Ausführung des Niveauunterschiedes zum angrenzenden Gelände
- die Bepflanzung, Einpflanzung und Ausgestaltung der Oberfläche von Einstellplätzen
- das Verbot der Errichtung von Einstellplätzen und Garagen in definierten Bereichen bzw. über die gesetzlich vorgesehene Anzahl hinausgehend
- das Verbot der Flächenversiegelung in definierten Bereichen bzw. über ein festgelegtes Ausmaß hinausgehend

inhaltliche Schwerpunkte

- die Bepflanzung von Vorgärten, Eingrünungsflächen, Lärmschutzmaßnahmen, Stützmauern und Einfriedungsmauern
- die Sicherung von Grünflächen über gewachsenem Boden durch die Beschränkung der Be- und Unterbaubarkeit sowie die Festlegung des zu erreichenden Grünflächenanteils
- die Sicherung der Bepflanzungsqualität durch Erhaltungs- und Pflanzgebote für Gehölze.

Umsetzung der Aussagen
des Grünflächenplans
Bebauungsplan

Grafische Darstellung im
Bebauungsplan



Auszug aus der Planlegende

	ALTBESTAND MIT ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
	ABBRUCH
	ALTBESTAND: IM FALLE DER REALISIERUNG DER STRASSESEITIGEN HAUPTBEBAUUNG ABZUTRAGEN.
	ABSTELLPLÄTZE UND OBERIRDISCHE GARAGEN UNZULÄSSIG
	DURCHGANG, DURCHFART FÜR DEN GEMEINGEBRAUCH
	DENKMALSCHUTZ (GEM. § 3 DENKMALSCHUTZGESETZ)
	BAUM
	BAUM GRUPPE
	STRAUCH GRUPPE
	ZU PFLANZEN
	ZU ERHALTEN

Textbausteine im Bebauungsplan

Bei Neu- und Zubauten mit einer verbauten Fläche über 100 m² sind die Dachflächen bei einer Neigung bis 20 Grad, ausgenommen Flugdächer, zu begrünen.

Die oberste Schicht des Dachaufbaues ist als Vegetationsschicht mit einer Mindeststärke von 12 cm und organischen Pflanzen auf mindestens 80 % der Fläche verteilt auszuführen.

Die Dachflächen unterirdischer baulicher Anlagen sind zu begrünen. Die oberste Schicht des Dachaufbaues ist als Vegetationsschicht mit einer Mindeststärke von 50 cm und organischen Pflanzen auf mindestens 80 % der Fläche verteilt auszuführen.

Die begrüneten Dachflächen unterirdischer baulicher Anlagen müssen niveaugleich mit den angrenzenden Nachbargrundstücken ausgeführt werden.

Bei Errichtung unterirdischer baulicher Anlagen sind mindestens 30 % der Bauplatzfläche für Grünflächen über gewachsenem Boden freizuhalten.

Vor fensterlosen Außenmauern sind Bäume, Sträucher oder Rankgehölze zu pflanzen, sofern dem nicht Gründe des Orts- und Landschaftsbildes entgegen stehen.

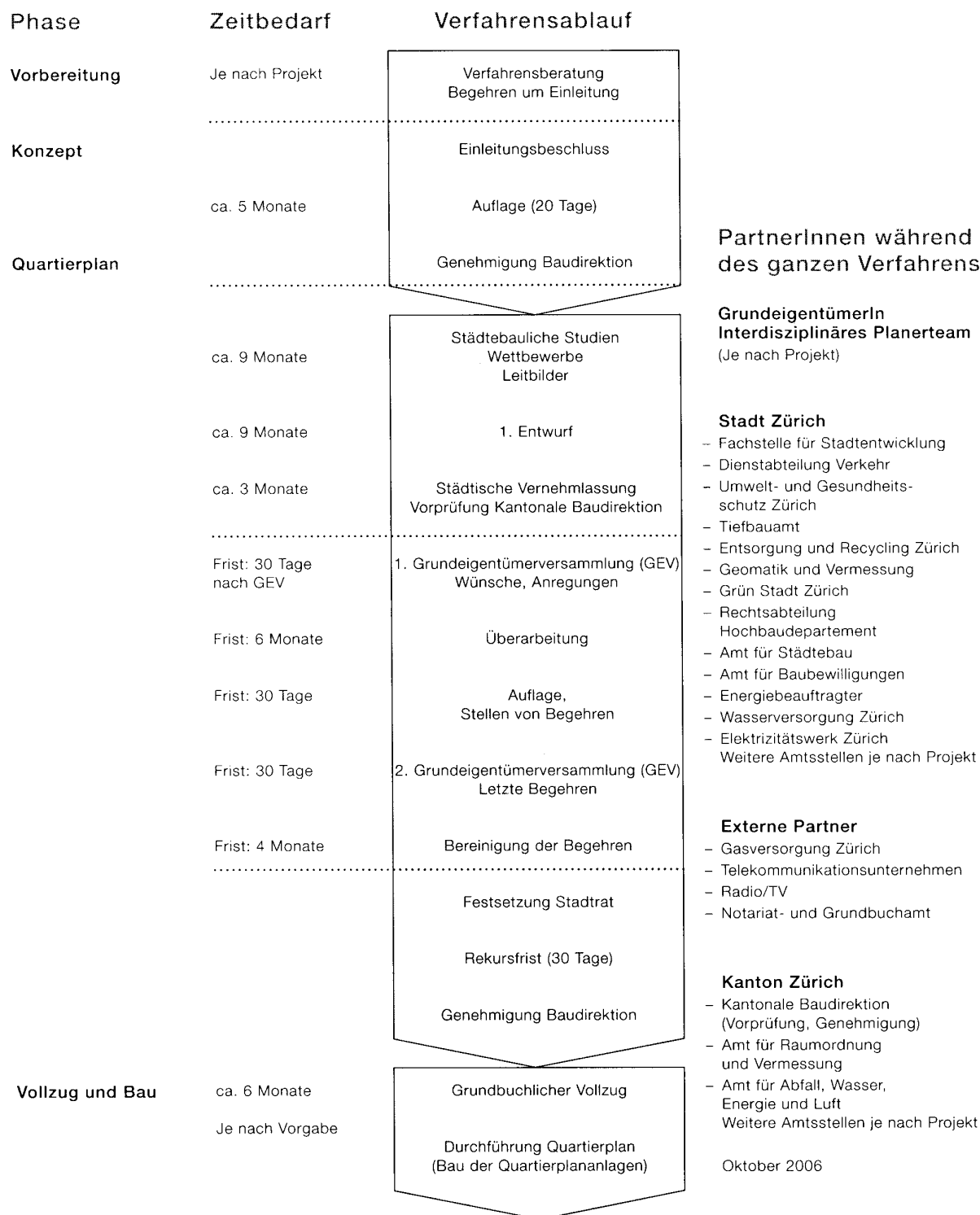
Quelle: Grünflächenplan Linz vgl. i. F. Stadtplanung Linz, 2001, S. 10 ff.

A2 Zürich

Abb. 43: Quartierplanverfahren im Rahmen des Planungsprozesses der Stadt Zürich



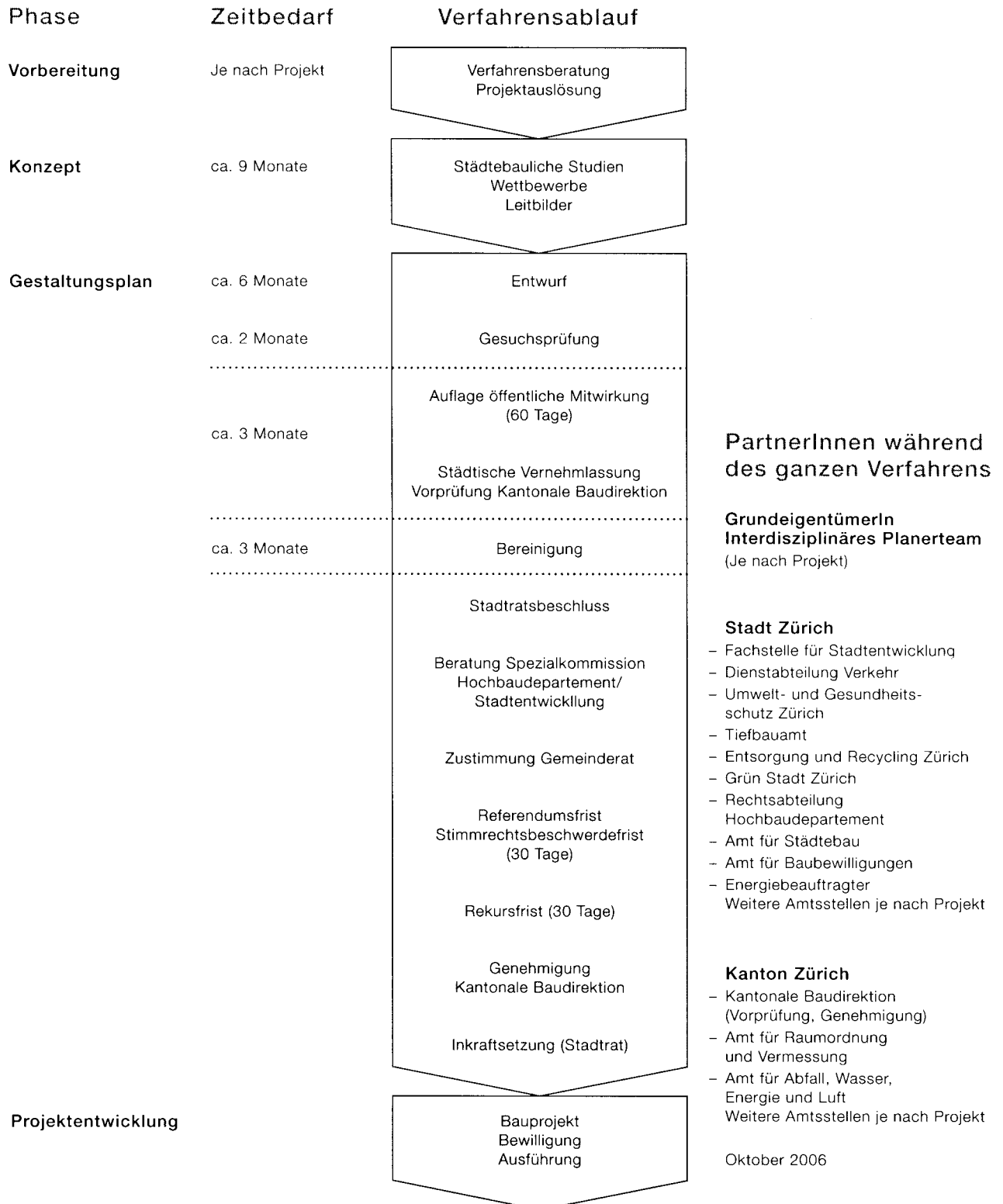
Quartierplanverfahren



Quelle: Stadt Zürich, Hochbaudepartement, 2005, ergänzt 2006

Abb. 44: Gestaltungsplanverfahren im Rahmen des Planungsprozesses der Stadt Zürich

Gestaltungsplanverfahren



Quelle: Stadt Zürich, Hochbaudepartement, 2005, ergänzt 2006

A3 München

Standards der Grünordnungsplanung München

vgl. i. F. Hutter-von Knorring, S., Burger H., 2005

Beim Entwurf von Bebauungsplänen und, falls Wettbewerbe durchgeführt werden, bereits auch hier im Wettbewerbsprogramm, stützt sich die Grünordnung auf eine Reihe von fachlichen Standards. Diese basieren auf Fachuntersuchungen oder empirischen Daten. Sie haben sich in der Praxis bewährt und können deshalb in der Regel ohne größere Widerstände als Vorgabe in der Entwurfsphase eingebracht werden.

Ein wesentlicher Bereich ist die Ermittlung der Flächenbedarfe bei der Freiraum- und Erholungsversorgung. Dabei wird von einem gestuften Versorgungssystem ausgegangen, mit unterschiedlichen Entfernungen, Flächengrößen und Ausstattungen:

Ebene I:	Nachbarschaftsversorgung,	250 m Entfernung, mind. 4 m ² / Einwohner (EW)
Ebene II:	Wohngebietsversorgung,	500 m Entfernung, mind. 6 m ² / EW
Ebene III:	Stadtteilversorgung,	1.000 m Entfernung, mind. 7 m ² / EW

Dies bedeutet, dass in der Regel pro Einwohner 17 m² öffentliche Grünflächen zu schaffen sind.

Für private Freiflächen auf Wohnbaugrundstücken gilt ein Richtwert von 15 m² pro Einwohner, die vorzuhalten sind.

Ein weiterer wesentlicher Bereich ist der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nach Naturschutzgesetz und Baugesetzbuch. Eingriffe sind grundsätzlich durch die Schaffung von naturschutzfachlich wertvollen Flächen auszugleichen.

Standards für die Ermittlung von Ausgleichsflächen enthält ein Leitfaden des Bayerischen Umweltministeriums, an dem sich die Stadt München orientiert. Dabei wird zunächst von der Qualität des Bestandes ausgegangen (geringe, mittlere und hohe Bedeutung); dieser wird in Beziehung zur Schwere des Eingriffs gesetzt (niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad und hoher Versiegelungsgrad), woraus sich ein Ausgleichsfächenfaktor errechnen lässt (von 0,3 bis 3,0). Durch Vermeidungsmaßnahmen in der Planung kann der Faktor geringfügig reduziert werden. Die Eingriffsfläche multipliziert mit dem Ausgleichsfaktor ergibt dann die Größe der erforderlichen Ausgleichsfläche.

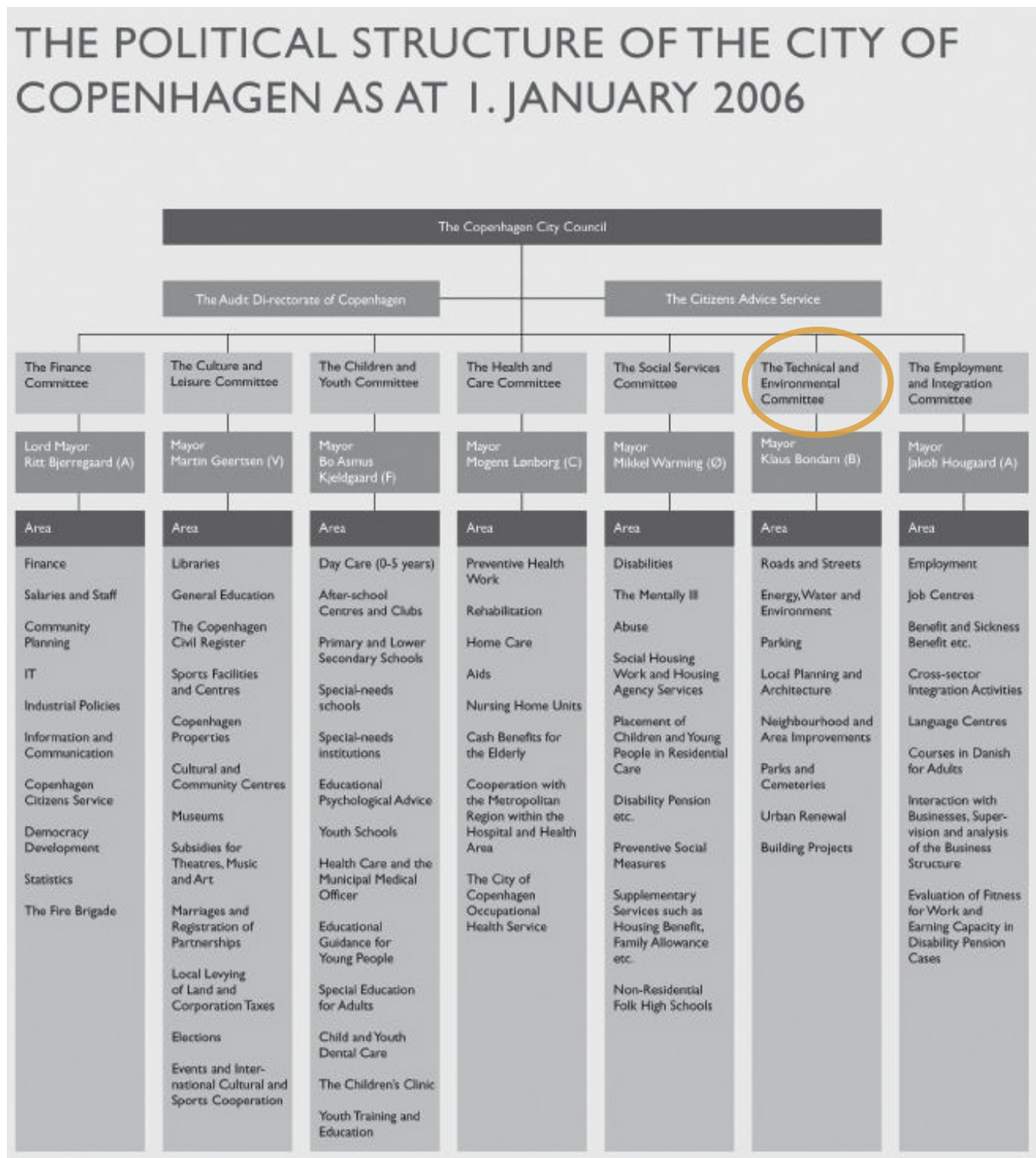
Über die Erholungsversorgung und die Eingriffsregelung hinaus sind weitere Grünordnungs-Festsetzungen der Bebauungspläne standardisiert.

So sind z. B. Baugrundstücke in der Regel mit mindestens einem Baum pro 200 m² nicht überbauter Freifläche zu bepflanzen. Die Bäume müssen standardmäßig eine Pflanzgröße von 20–25 cm Stammumfang haben und in 16–24 m² große Baumgruben oder 3 m breite Baumgräben gepflanzt werden.

Fallweise wird je nach Dichte und Belastung von Baugebieten die Begrünung von Dächern und Fassaden, die oberflächige Versickerung von Niederschlagswasser und die Reduzierung von Belagsflächen bzw. die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen festgesetzt.

A4 Kopenhagen

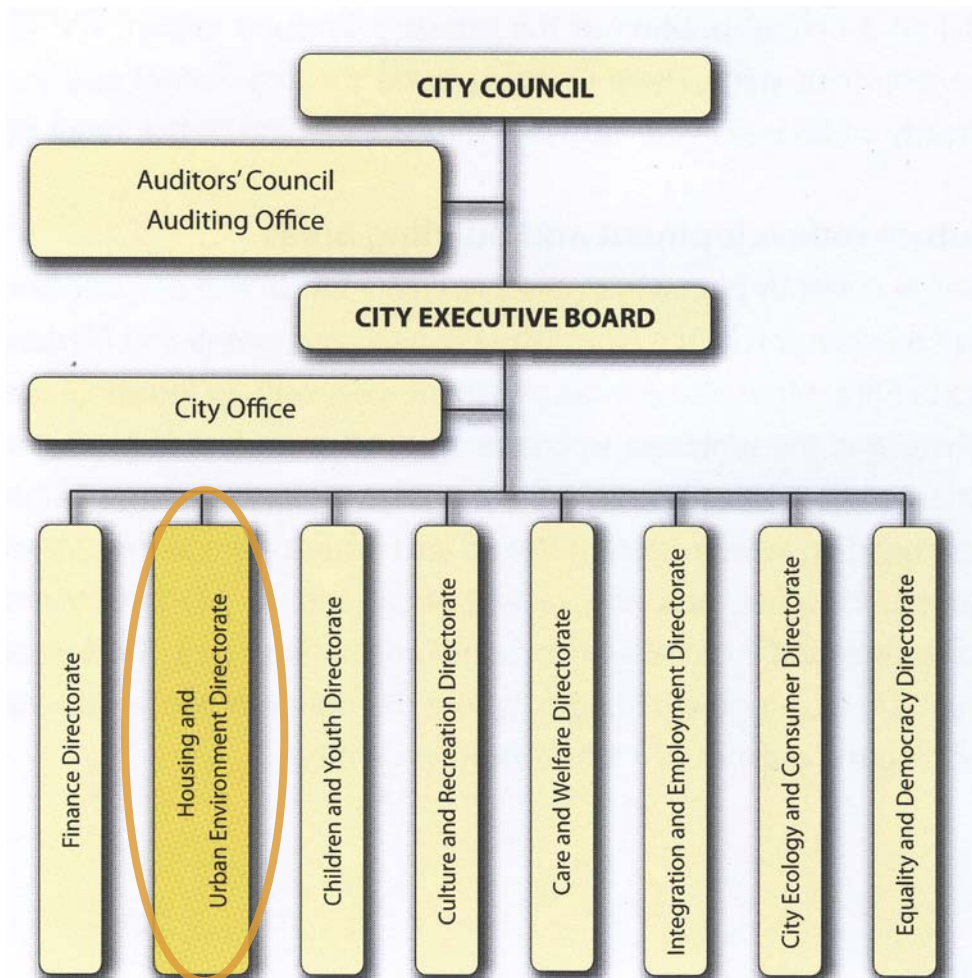
Abb. 45: Politische und administrative Struktur von Kopenhagen



Quelle: <http://www.kbhbase.kk.dk/kbhbase/pegasus.nsf/url/cphinenglish>

A5 Malmö

Abb. 46: Übersicht Stadtregierung Malmö

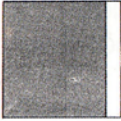
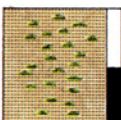
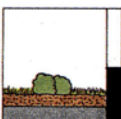
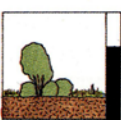
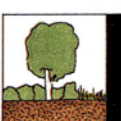
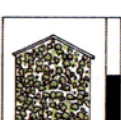
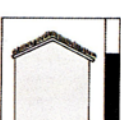


Quelle: City of Malmö, Service Administration, 2007

Abb. 47: Biotopflächenfaktor B FF – Berlin

Vorbild für den Grünflächenfaktor in Malmö der Biotopflächenfaktor von Berlin

Flächentypen und Anrechnungsfaktoren

Flächentyp/ Anrechnungsfaktor pro m ² Flächentyp	Beschreibung
 versiegelte Flächen 0.0	Belag luft- und wasserundurchlässig, ohne Pflanzenbewuchs (z.B. Beton, Asphalt, Platten mit gebundenem Unterbau)
 teilversiegelte Flächen 0.3	Belag luft- und wasserdurchlässig, i.d.R. kein Pflanzenbewuchs (z.B. Klinker, Mosaikpflaster, Platten mit Sand-/ Schotterunterbau)
 halboffene Flächen 0.5	Belag luft- und wasserdurchlässig, Versickerung, Pflanzenbewuchs (z.B. Rasenschotter, Holzpflaster, Rasengittersteine)
 Vegetationsflächen ohne Bodenanschluß 0.5	Vegetationsflächen auf Kellerdecken, Tiefgaragen mit <u>weniger als 80 cm</u> Bodenauftrag
 Vegetationsflächen ohne Bodenanschluß 0.7	Vegetationsflächen ohne Anschluß an anstehenden Boden mit <u>mehr als 80 cm</u> Bodenauftrag
 Vegetationsflächen mit Bodenanschluß 1.0	Vegetationsanschluß an anstehenden Boden, verfügbar für Entwicklung von Flora und Fauna
 Regenwasserversickerung je m ² Dachfläche 0.2	Regenwasserversickerung zur Grundwasseranreicherung, Versickerung über vegetationsbestandene Flächen
 Vertikalbegrünung, bis max. 10 m Höhe 0.5	Begrünung fensterloser Außenwände und Mauern, es wird die reale Höhe bis max. 10 m einbezogen
 Dachbegrünung 0.7	extensive und intensive Begrünung von Dachflächen

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Berlin, 1993

