

Stellungnahme der Stadtheimatpflege

Zum **Rahmenplan** „Jungkreut“ für das Gebiet zwischen Rothofer Weg, Krötleinstraße und Ziegelhüttenweg-> Vorgang Umbau und Sanierung Geschäftshaus Bamberg, Lange Str. 22

Aktenzeichen: *Rahmenplan „Jungkreut“*

Zu diesem Rahmenplan nehmen wir als Stadtheimatpfleger der Stadt Bamberg wie folgt Stellung:

Wir als Heimatpfleger legen bei Planung neuer Quartiere am Stadtrand besonderen Wert auf folgende Aspekte:

- **Umweltaspekt:** Dazu gehört die Reduktion von Flächenverbrauch bis hin zu wenig vollversiegelten Erschließungszonen und regionaltypischer Begrünung von Freiflächen.

- Das Aufgreifen von **Charakteristika gewachsene Siedlungsstrukturen**, das heißt u. a. soziale und altersmäßige Durchmischung und verschiedene Wohnformen. Der Wandel heutiger Lebensformen, vor allem die Tatsache, dass die klassische Familie nicht zwingend die häufigste Form des Zusammenlebens darstellt, sollte in der Architektur Niederschlag finden.

Die Menschen, die zukünftig in dem Quartier wohnen werden, sollen dort „Heimat“ finden, das heißt neben dem Wohnen möglichst viele ihrer Bedürfnisse an Kommunikation, Rückzugsmöglichkeiten, Freizeitbetätigungen und gegebenenfalls Arbeiten oder Betreuung in der Nahumgebung befriedigen können.

Diese sozialen Qualitäten sollten mit einer harmonischen Raumqualität einhergehen.

-> „Bauen ist eine langfristig wirkende Umweltgestaltung, die man nicht auf Einzelsituationen reduzieren darf, sondern in Gesamtzusammenhängen denken muss.“

vgl. „Stadterweiterung als landschaftsökologische Herausforderung“ in: Der Bauberater 2017 Heft 4, Hrsg. Bayerischer Landesverein für Heimatpflege e. V.

Dort finden sich im Zusammenhang mit dem bayerischen Fallbeispiel einer Stadterweiterung in Tittmoning eine Vielzahl an Überlegungen und Kriterien, die in die folgenden Punkte der Stellungnahme eingeflossen sind.

1. Zum ausgewählten Gebiet:

Es ist **kritisch die Frage** zu stellen, ob in Zeiten, in welchen die Versiegelung bzw. Bebauung bisher unberührter Landschaftsflächen allgemein sehr kritisch gesehen wird, eine Bebauung überhaupt zu vertreten ist. Grundsätzlich sollten erst alle zur Bebauung geeigneten Flächen im Stadtgebiet genutzt werden, bevor man unbebaute Natur dem Stadtgebiet durch Bebauen nutzt und versiegelt.

2. Zur baulichen Struktur und Dichte:

- Die **Bebauungs- und Wohndichte** muss dem in Bamberg vorhandenen großen Wohnungsbedarf angemessen sein: Das sind Mehrfamilienhäuser und Reihenhausbebauungen. Einfamilienhäuser mit Gartenumgriff und Einzelgaragen weisen den größten Flächenverbrauch bei geringster Wohndichte auf, was angesichts des Wohnraumbedarfes der Stadt hier nicht beabsichtigt sein kann.

- Im vorliegenden Gebiet sollte man dem abfallenden Gelände entsprechend die **Höhenerwicklung** der Gebäude so vorsehen, dass höhere Gebäude durch ihre Lage nicht den niedrigeren unnötig / vermeidbar Licht oder Sicht nehmen.

3. Zur Infrastruktur:

In Neubaugebieten einer solchen Größenordnung ist eine **Funktionsmischung** von Wohnen, Gemeinschaftseinrichtungen, aber auch „leichte“ gewerbliche Nutzung im ein oder anderen Gebäude sowie gemeinschaftliche Freiflächen unabdingbar. Das bedeutet, dass man beispielsweise Büro(-gemeinschaften), Arzt- oder Therapiepraxen, Kinderladen, Kursräume (VHS!), Künstlerateliers oder ähnliches im Rahmenplan vorsehen muss.

Man könnte besonders Familien die Möglichkeit von kurzen Wegen zwischen Arbeit und Wohnen anbieten. Wichtig ist auch eine Orientierung auf eine städtebauliche, durch einen kleinen Platz oder größeren Freiraum orientierte „Mitte“.

4. Wohnformen:

Der Rahmenplan sieht unter anderem Mehrgenerationenwohnen oder auch Baugemeinschaften vor, dafür finden sich heute andere, pragmatischere und nachhaltigere städtebauliche Lösungen als fast parallel angeordnete Baukörperreihen mit Einzlerschließung und (Einzel-)Stellplätzen.

- Man könnte **Baugruppen** oder **Wohnhöfe** um Grünflächen / Erschließungshöfe herum planen, die teils individuell (Privatgärten), teils gemeinschaftlich (vgl. Mietergärten der Mehrfamilienhäuser am Kunigundendamm in Bamberg) genutzt werden können.
- Hausgruppen können gemeinsam erschlossen werden und somit Flächen in den Grundrissen sowie Kosten gespart und identitätsstiftende Kommunikationsräume geschaffen werden.

- Die Einfamilienreihenhäuser wie die Wohnungen im Geschoßwohnungsbau sollten in ihrer **Grundrisstruktur** die Möglichkeit bieten, zunächst größere Grundflächen für Familien zur Verfügung zu stellen, aber bei Bedarf auch geschickt teilbar sein. Nur so kann auch längerfristig eine Durchmischung unterschiedlicher Altersgruppen im Wohngebiet gewährleistet werden.

- Die für Mehrgenerationenwohnen oder baugemeinschaftliches Wohnen bewährte Form von Wohnhöfen (vgl. Bamberg-Gaustadt Wohnprojekt der Joseph-Stiftung in der Andreas-Hofer-Straße oder Nürnberg, Haus Martha) erscheinen im vorliegenden Rahmenplan aber nicht oder nur schwer realisierbar.

- Für solche Baugemeinschaften ist auch ein in Teilen zunächst **offenes Parzellierungsverfahren** nötig. Zudem hat die Erfahrung gezeigt, dass solche Projekte auf Unterstützung durch das städtische Bauamt angewiesen sind, Baugemeinschaften brauchen Hilfe bei der Planung und den Genehmigungsverfahren (vgl. dazu Text in Anlage 3).

5. Kosten:

Im Wohngebiet „Junkreut“ muss dringend bezahlbarer Wohnraum entstehen. Das bedeutet, dass einer vierköpfigen Familie eine geeignete Eigentumswohnung oder ein Haus im Kostenrahmen von ca. 250.000 € bis maximal 400.000 € angeboten werden kann. Ein großes Kontingent an Mietwohnungen für eine solche Familiengröße sollten 1000.- € Kaltmiete nicht übersteigen.

6. Zu Grün- und Verkehrsflächen:

- Es müssen **Freiflächen** als Aufenthalts- und Spielzonen (Kommunikations- und Sitzmöglichkeiten, beispielbar...) eingeplant werden, Bereiche, in welchen weder ruhender noch durchfahrender Verkehr vorgesehen ist. Sie dürfen sich nicht „nur“ aus den Restflächen zwischen den Gebäuden ergeben.

Im vorliegenden Rahmenplan ist nicht auszuschließen, dass genau solche Flächen entstehen.

- Der **ruhende Verkehr** muss in Randbereichen (Sammelcarports mit ansprechender Gestaltung), innerhalb der Erdgeschosse oder in Tiefgaragen geparkt werden. Es ist heute absolut untragbar, Parkierung der Autos zu Lasten der Freiflächen vorzusehen, da gibt es mittlerweile kreative Lösungen für den ruhenden Verkehr (vgl. z. B. Garagenhöfe in der sog. Cherbornhofsiedlung oder Tiefgaragen in Teilen der Mayerschen Gärtnerei oder weitere

Beispiele in Anlage 1 und 2).

7. Zur Anbindung des Gebietes an den Stadtteil Gaustadt und die Bamberger Innenstadt:

-Die **Zufahrtsstraßen** sollten nach einer sehr differenzierten Bedarfsermittlung ausgebaut werden und möglichst wenig zu Lasten der bereits vorhandenen Anwohner gehen. Das bedeutet unter anderem, dort Geschwindigkeitsbegrenzungen einzuführen und geräuschkämpfende Straßenbeläge auszuwählen.

- Gleichzeitig sind von vornherein gut ausgebaute **Fahrradwege** einzuplanen.

- Es muss ein dicht getaktetes **ÖPNV-Angebot** in die Innenstadt und zum Bahnhof gewährleistet, und die Haltestellen so platziert werden, dass die Bewohner möglichst wenig auf den PKW zurückgreifen müssen.

Im Viertel sollte die Möglichkeit des Car-Sharing attraktiv gemacht werden (Zusammenarbeit mit dem entsprechenden Anbieter).

Der momentan vorgelegte Rahmenplan hat unserer Meinung nach noch keine sichtbare, heutigen Ansprüchen genügende, städtebauliche Qualität. An viele heute in Literatur und Internet (vgl. beispielsweise Untersuchungen / Forschungen / Modellvorhaben des Bundesministeriums für Bau-, Stadt- und Raumforschung -> www.bbsr.bund.de) diskutierten oder bereits realisierten Ideen scheint man bei der Planung nicht gedacht zu haben. Die Stadt bzw. das Stadtplanungsamt ist bei der Planung des Wohngebietes „Jungkreut“ gefordert, inhaltliche und qualitative Weichen für ein zeitgemäßes, heutigen ökonomischen, stadtplanerischen sowie ökologischen Ansprüchen gerecht werdendes Viertel zu stellen.

Stephanie Eißing M.A

Prof. Dr. Andreas Dornheim

Bamberg, den 12. Oktober 2018

Anlagen: 3

Anlage 1: Auszug aus der Beschreibung zum Beispiel Bordesholm Wohnquartier Mühlenstraße

(-> www.bordesholm.de/ortskern/teil3.html)



Das bedeutet: Schaffung von freistehenden und gereihten Einfamilienhäusern in verdichteter Form, jeweils gruppiert um einen gemeinschaftlich nutzbaren Wohnhof. In Machbarkeitsstudien wird nachgewiesen, dass auch bei einer relativ starken Verdichtung ein hohes Maß an Wohnqualität möglich ist: einseitige Grenzbebauung, Wohnräume mit Terrassen im Obergeschoss, räumliche Großzügigkeit durch Grundrissausbildung, Stellplatz im oder am Haus, unmittelbarer Zugang zum Wohnhof bzw. zur Straße.

Auch die gereihten Häuser (Reihenhäuser und Kettenhäuser) bieten vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Nutzung und [Gestaltung](#) (ca. 90 KB). Dem kleinstädtischen Charakter entsprechend ist auch hier die weitestgehende Unterbringung des ruhenden Verkehrs im / am Haus denkbar.

Beide vorgeschlagenen Wohnformen bieten die Möglichkeit, durch Nutzungsvariabilität der [Grundrisse](#) (ca. 160 KB) und / oder die Schaffung von Einliegerwohnungen (= Junioren- oder Seniorenappartements bzw. Büroräume) von Anfang an unterschiedliche Altersgruppen zu integrieren und sich auf sich verändernde Familienstrukturen einzustellen. Damit kann ein aus städtebaulicher Sicht wünschenswerter gleitender Generationenwechsel abgesichert werden. Durch Schaffung von kleinen wohnungsbezogenen Büros z.B. für freie Berufe kann zudem eine standortgerechte Mischnutzung ermöglicht werden. Denkbar ist auch die Erweiterung nach oben, zur Seite oder in Richtung Garten.



Der individuelle Charakter des Wohnquartiers soll durch eine Gestaltung unterstrichen werden, die durch Vielfalt geprägt ist. Damit wird angeschlossen an die Prinzipien des "parzellierten Städtebaus", der - beruhend auf den überkommenen Prinzipien der bürgerlichen Stadt bis weit ins 19. Jahrhundert - in den letzten Jahren vielerorts mit Erfolg erneut praktiziert wird. Die Gestaltungsansätze wurden durch Kooperation von Gemeinde, Entwurfsarchitekten und potenziellen Bauwilligen im Konsens so zusammengeführt, dass bei aller Vielfalt ein dem Standort entsprechendes stimmiges Bild entstanden ist (z.B.: Kassel Unterneustadt). Dieses erscheint in Hinblick auf die angestrebte Identifizierung der Bewohner mit ihrer Gemeinde und damit die langfristige Bindung an den Ort als außerordentlich wichtig. In Hinblick auf Nutzungsmischung, Wohnungsgemeinschaft und Veränderbarkeit werden wesentliche Kriterien der durch das BauGB gebotenen Nachhaltigkeit erfüllt.

Anlage 2: Beispielfotos

-> Tübingen Französisches Viertel, Loretto



gemeinschaftlich genutzte Gärten bzw. Innenhöfe



Eine ganz besondere Attraktion ist der renaturierte Wasserlauf Blaulach.
Die Grünzone bildet die Verbindung zwischen Stadt und angrenzendem Waldgebiet.

Anlage 3: Auszug aus Architekturführer „Stadt im Wandel Nr. 15: Tübingen Französisches Viertel“ (Schnell und Steiner) zum Thema Baugemeinschaften

GEMEINSAM BAUEN

BAUGEMEINSCHAFTEN REALISIEREN STADT

AUTOR: MATTHIAS GÜTSCHOW

»Kleinräumige Nutzungsmischung kann man nicht planen«. Wie begegnet man dieser These aus der Immobilienwirtschaft? Man suche Leute als Investoren, die bereit sind, aus eigenem Interesse einen eigenen, kleineren oder größeren Beitrag zur Nutzungsvielfalt zu leisten. Dabei gibt die Stadt die Grundstücksparzellierung nicht frühzeitig vor, sondern steuert diese nach den jeweiligen Bedürfnissen der künftigen Nutzer. Dieses offene Parzellierungsverfahren ist Grundlage für die soziale Mischung des Quartiers, da sie die Entwicklung privater Baugemeinschaften fördert. Dazu gehört auch eine Kontaktbörse für Bauinteressenten und sich bildende Gruppen. Sicherlich hat der angespannte Wohnungsmarkt viele Interessenten dazu bewogen, sich mit den entstehenden Quartieren zu beschäftigen, die trotz hoher Dichte eine eigene Lebensqualität versprochen.

Hinzu kam die Erkenntnis, dass Baugemeinschaften ein individuelles und zugleich kostengünstiges Bauen ermöglichen. Grunderwerbssteuer wurde nur auf die Grundstückskostenanteile fällig, und es mussten nicht Wagnis- und Gewinnkosten eines Bauträgers einkalkuliert werden – was dem Modell Baugemeinschaft einen Kostenvorteil von etwa 20 Prozent beschert.

Der Planungsprozess innerhalb der Baugemeinschaft erlaubt, ja fördert die bedarfsgerechte Ausrichtung der Immobilie auf ihre Nutzer – manche Mitbauende konnten durch die optimierte Einbindung ihrer Wünsche mit einer kleineren Wohnung auskommen. So öffnete sich auch für geringer verdienende Haushalte der Weg zum Eigentum. Darüber hinaus gibt es Bürger, die ganz bewusst eine direkte Kombination von Wohnen und Arbeiten gesucht haben, um damit beispielsweise das Familienleben besser in den Alltag integrieren zu können (5 und 9/14). In der späten Entwicklung des Französischen Viertels haben soziale Träger, die ihre Einrichtung ohne



Die Innenhöfe mit ihren obligaten Spielplätzen wurden stets von allen angrenzenden Baugemeinschaften zusammen gestaltet.

viel Aufhebens in die Stadtgesellschaft integrieren möchten, sich an Baugemeinschaftsprojekten erfolgreich beteiligt (3 und 27).

So engagierten sich zunächst meist Familien in Baugemeinschaften, die sonst vielleicht ein Reihenhaus im Umland gekauft hätten oder gar kein Eigentum hätten erwerben können. Später kamen vermehrt Singles und ältere Menschen hinzu, die das lebendige Quartier mit der facettenreichen sozialen Mischung attraktiv finden.

Im Laufe der Quartiersentwicklung entstand aus den Baugemeinschaften eine eigene Baukultur, auch weil Projektsteuerer und Architekten den Ablauf professionell strukturierten. Immer mehr wurde es möglich, sich auch mit begrenztem Zeitbudget an einer Baugemeinschaft zu beteiligen, was wiederum neue Interessentengruppen anzieht. Was als Experiment begann, ist heute nicht nur in Tübingen ein erprobtes und erfolgreiches Modell für eine neue, partnerschaftliche Stadtentwicklung, sondern auch ein wichtiges Betätigungsfeld der ortsansässigen Architekten.