



WOHNUNGS-  
WIRTSCHAFT

ATMOSPHERE

NUTZEN

NISCHEN

GRÜN

FREIRAUM

MULTIFUNKTIONAL

PFLEGEN

CO-PRODUKTION

PROZESSE

Mehr Stadt in der Stadt  
Gemeinsam zu mehr Freiraumqualität in Hamburg



## Vorwort

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

Hamburg wächst. Deshalb schaffen wir gemeinsam mit den Bezirken und unseren Partnern im „Bündnis für das Wohnen“ gute Rahmenbedingungen, damit pro Jahr 6.000 neue Wohnungen entstehen können. Gleichzeitig wollen wir Hamburg als grüne Metropole am Wasser mit seiner hohen Lebensqualität und Attraktivität auch in Zukunft erhalten und weiterentwickeln.

Wie können wir die Veränderung hin zu einer kompakteren und vielfältigen Stadt nutzen, um gleichzeitig einen „grünen Mehrwert“ für alle zu erzielen – für die Stadtbewohner gleichermaßen wie für die Wohnungswirtschaft und die öffentliche Hand? Antworten auf diese Frage suchen wir im Rahmen der „Qualitätsoffensive Freiraum“. Der strategische Planungsansatz gab uns den Anstoß, die Untersuchung zur Sicherung und Verbesserung von Freiraumqualitäten in der verdichteten Stadt durchzuführen.

Die nun vorliegende Broschüre konkretisiert gemeinsam mit der parallel erscheinenden Publikation „Mehr Stadt in der Stadt - Chancen für mehr urbane Wohnqualitäten in Hamburg“ das oberste Ziel der künftigen Stadtentwicklung „Mehr Stadt in der Stadt“: ein nach innen gerichtetes, qualitätsvolles Stadtwachstum. Unter Mitwirkung der Bezirksverwaltungen und von Vertretern der Wohnungswirtschaft sind von den Gutachtern Handlungsempfehlungen erarbeitet worden. Es wird deutlich, dass die Entwicklung unserer Freiräume eine Aufgabe ist, die wir nur gemeinsam bewältigen können. Sie liegt in der Verantwortung derjenigen, die sie entwickeln und planen, bespielen und nutzen und ökonomisch von ihnen profitieren.

Insbesondere in einer kompakter werdenden Stadt geht es darum, neue Freiraumpotenziale zu erschließen und kreative Lösungen zu finden, indem beispielsweise Dachflächen, Verkehrsräume, Schulhöfe, Sportflächen und Wohnhöfe für eine



intensive, wohnungsnaher Erholung unter Berücksichtigung der positiven Umweltwirkungen besser nutzbar gemacht werden. In Hamburg wurden bereits viele Projekte auf den Weg gebracht, mit denen sich der Anspruch verbindet, durch Wohnungsneubau Freiraumqualitäten zu erhalten und neue Qualitäten zu schaffen. Zahlreiche neue Parkanlagen und öffentliche Freiräume wie der Lohsepark und der Sandtorpark in der Hafencity, der neue Stadtteilpark der Mitte Altona, der Quartierspark auf der Harburger Schlossinsel, die neuen Freiräume im Quartier 21 in Barmbek und der Jenfelder Au sind bereits gebaut oder werden bald entstehen. Mit dem Inselpark Wilhelmsburg haben wir einen Volkspark für das 21. Jahrhundert geschaffen, der die Elbinsel als Wohnstandort aufwertet und besonders für Familien attraktiv macht.

Ich bin hoffnungsvoll, dass durch unser gemeinsames Engagement Hamburg auch in Zukunft eine grüne und lebenswerte Metropole am Wasser bleibt!

A handwritten signature in blue ink that reads "Jutta Blankau".

Jutta Blankau  
Senatorin für Stadtentwicklung und Umwelt



# Inhalt

VORWORT	3
VORBEMERKUNG	6
KURZFASSUNG	7
<b>TEIL I: KOOPERATIVE FREIRAUMENTWICKLUNG IN DER VERDICHETEN STADT</b>	<b>12</b>
1. Einführung: Anlass und Ziele	13
2. Freiraum und Dichte: Von der Quantität zur Qualität	17
3. Freiraum im Wandel: Herausforderungen für die Freiraumentwicklung	22
4. Freiraumentwicklung aus Sicht der Akteure: Status quo der Produktion, Pflege und Unterhaltung öffentlicher und privater Freiräume	26
<b>TEIL II: HANDLUNGSFELDER UND -EMPFEHLUNGEN</b>	<b>34</b>
5. Strategische Handlungsfelder (HF) zur Sicherung und Verbesserung der Freiraumqualitäten in der verdichteten Stadt	35
HF 1 Freiräume integriert entwickeln und Quartiersbezüge fördern	36
HF 2 Prozesse optimieren und Verfahren qualifizieren	42
HF 3 Flächenkonkurrenzen reduzieren und Synergien nutzen	48
HF 4 Ressourcen für Freiräume erschließen und effizienter einsetzen	58
HF 5 Neue Freiraumpotenziale erschließen und variable Nutzbarkeit ermöglichen	68
HF 6 Zivilgesellschaftliches Engagement und lokale Kooperationen aktivieren	78
<b>TEIL III: UMSETZUNG</b>	<b>84</b>
6. Umsetzung und Implementierungsstrategien	85
6.1 Freiraumcheck zur Ermittlung und Verhandlung von Freiraumqualitäten im verdichteten Städtebau	85
6.2 Umsetzung der Handlungsempfehlungen: Handlungsbedarfe, Verantwortlichkeiten, Verfahren und Instrumente	93
6.3 Pilotprojekte für kooperative Freiraumentwicklung und die Sicherung von Freiraumqualitäten	100
6.4 Leitfäden und Handreichungen zur Freiraumentwicklung	102
<b>Verzeichnisse und Anhang</b>	<b>104</b>
Verzeichnis der Schaubilder und Übersichten	105
Abkürzungsverzeichnis	106
Literaturverzeichnis	107
Verweise auf Quellen im Internet	108
Bildnachweis	109
Anhang I. Übersicht Gesprächspartner bei der diskursiven Erarbeitung des Fachbeitrages	110
Anhang II. Übersicht Gesprächstermine und Veranstaltungen im Rahmen der Erarbeitung des Fachbeitrages	111
Anhang III. Teilnehmer Werkstattgespräche	112
Impressum	114

## Vorbemerkung

Die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) möchte den aktuellen Diskurs um Verdichtung, Wohnungsbau und Freiraumentwicklung mit zwei Fachbeiträgen bereichern. Sie bieten Anregungen, wie mit dem Veränderungsprozess durch Wohnungsneubau mehr urbane Qualitäten für Wohnen und Freiraum in den Quartieren gewonnen werden können.

Die vorliegende Broschüre dokumentiert die Ergebnisse der Untersuchung „Mehr Stadt in der Stadt - Gemeinsam zu mehr Freiraumqualität in Hamburg“, die zwischen Mai 2012 und Juni 2013 im Auftrag der BSU durchgeführt wurde. Sie konkretisiert die freiraumplanerische Perspektive des parallel erscheinenden Fachbeitrags „Mehr Stadt in der Stadt - Chancen für mehr urbane Wohnqualitäten in Hamburg“. Verfasser ist eine Arbeitsgemeinschaft aus HafenCity Universität Hamburg, Arbeitsgebiet Projektentwicklung und Projektmanagement in der Stadtplanung (Prof.

Dr.-Ing. Thomas Krüger und Stefan Kreutz), und Becker Giseke Mohren Richard, bgmr Landschaftsarchitekten Berlin (V-Prof. Dr. Carlo Becker und Sven Hübner). Die inhaltliche Begleitung und Koordinierung erfolgte durch die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Landes- und Landschaftsplanung / Abteilung für Landschafts- und Grünplanung der Freien und Hansestadt Hamburg, Frau Dr. Cornelia Peters.

Wir bedanken uns herzlich bei allen Beteiligten der Wohnungswirtschaft, der Bezirke und der Fachbehörde, die an den Gesprächen und Werkstattstunden mitgewirkt haben. Bedanken möchten wir uns auch bei allen, die uns bei der Erstellung des Fachbeitrags mit zusätzlichen Informationen und Bildmaterialien unterstützt haben.

**Hinweis:** Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird das generische Maskulinum verwendet - gemeint sind immer ausdrücklich Frauen und Männer.

## Kurzfassung

Der Hamburger Senat setzt mit seinem aktuellen Wohnungsbauprogramm neue Akzente: Jährlich sollen 6.000 Wohnungen gebaut werden – mit Priorität auf die Innenentwicklung. Für die Umsetzung dieser Wohnungsbauziele haben der Senat und die sieben Bezirke im Juli 2011 den „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ geschlossen, auf dessen Grundlage die Bezirke jeweils eigene Wohnungsbauprogramme aufstellen und jährlich fortschreiben. Insbesondere die Entwicklung der innerstädtischen Quartiere wird in den kommenden Jahren maßgeblich durch umfangreichen Wohnungsbau bestimmt. Dabei wird die Nachverdichtung auch Auswirkungen auf das Angebot und die Qualitäten öffentlicher und privater Freiräume in den Quartieren haben.

Mit dem „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ vom September 2011 haben die Wohnungsverbände, der Grundeigentümerverband und der Senat ihren Willen zu einer kooperativen Stadtentwicklung und qualitätsvollen Freiraumgestaltung in der verdichteten Stadt bekräftigt. Der vorliegende Fachbeitrag konkretisiert diese Willensbekundung und zeigt anhand zahlreicher Handlungsempfehlungen, wie diese Ziele in der Praxis der Freiraumentwicklung umgesetzt werden können. Die Empfehlungen dienen auch der Konkretisierung der „Qualitätsoffensive Freiraum“, die als primär strategischer Ansatz auf die Verbesserung der Freiraumqualitäten in der verdichteten Stadt abzielt. Dabei wird der Veränderungsprozess hin zu einer kompakteren Stadt als Chance gesehen, einen „grünen Mehrwert“ für die beteiligten Akteure und die gesamte Stadtbevölkerung zu erreichen.

Kooperative Freiraumentwicklung wird als eine Strategie zur Schaffung zusätzlicher Verfahrens- und Freiraumqualitäten in den Stadtquartieren verstanden, um die knappe Ressource Freiraum und ihre vielfältige Nutzung in der dichter werdenden Stadt zu optimieren. Hierzu soll auch die „Produktion“ öffentlicher und privater Freiräume von der Konzeption und Planung über die Herstellung

bis hin zur Nutzung und laufenden Pflege und Unterhaltung stärker als bisher zwischen den städtischen und den privaten Akteuren abgestimmt und – wo immer möglich – auch gemeinsam realisiert werden.

Hamburg ist geprägt von einer heterogenen Stadtgesellschaft mit differenzierten Freiraumansprüchen sowie von Stadtquartieren, die differenzierte Bautypologien, Freiräume und Standortqualitäten aufweisen. Anstelle der Inanspruchnahme neuer Flächen setzt die Nachverdichtung in der bestehenden Stadtkulisse auf städtische Dichten bei gleichzeitiger Qualitätssteigerung der Freiräume. Diese Strategie hat sowohl quantitative wie qualitative Auswirkungen auf die innerstädtischen Freiräume – so sind die verbleibenden Freiräume bei einer größeren Einwohnerdichte einem höheren Nutzungsdruck ausgesetzt. Vor diesem Hintergrund geht es zukünftig über die quantitativen Richtwerte für die Freiraumversorgung hinaus, vor allem um qualitative Ansätze der Freiraumentwicklung und die Erschließung bislang ungenutzter Freiraumpotenziale, z. B. auf den Dächern, in den öffentlichen Straßenräumen oder privaten Wohnhöfen. Übergeordnete Zielsetzungen sind dabei die Sicherung und Schaffung von

- ▶ Gestaltqualitäten,
- ▶ Nutzungsqualitäten,
- ▶ Pflegequalitäten und
- ▶ Verfahrensqualitäten

im Sinne einer Betrachtung des gesamten Lebens- und Nutzungszyklus von Freiräumen.

Besonders für verdichtete Stadtquartiere ist zu fragen, wie neue Qualitäten geschaffen bzw. gesichert und wie die Qualitäten von privaten und öffentlichen Freiräumen bewertet werden können. Dazu ist festzustellen, dass Freiraumqualitäten nicht pauschal anhand einheitlicher Maßstäbe erfasst werden können. Vielmehr sind sie stets im Kontext des jeweiligen Stadtquartiers, des städtischen und landschaftlichen Umfeldes sowie vor dem Hintergrund der Entwicklungsziele und den jeweiligen Interessenlagen der Nutzer und Eigentümer zu betrachten.

Zur Sicherung und Verbesserung von Freiraumqualitäten bedarf es einer Strategie der Qualitätsfindung: Einem diskursiven Prozess zur Ermittlung und Aushandlung von Freiraumqualitäten durch die jeweiligen Akteure sowie einer guten fachlichen Planung und Gestaltung zur Unterstützung dieses Prozesses und zur Umsetzung nachhaltig tragfähiger Lösungen.

Da in der dichter werdenden Stadt grundsätzlich weniger unbebaute Flächen zur Verfügung stehen, muss die Sicherung oder Verbesserung von Freiraumqualitäten in die bestehenden Planungs- und Genehmigungsverfahren integriert sowie durch neue Handlungsansätze ergänzt werden. Daher stehen die Entwicklung bzw. Verbesserung der Verfahren, Aushandlungsprozesse und Rahmenbedingungen für eine kooperative Freiraumentwicklung im Mittelpunkt dieses Fachbeitrags, um gemeinsam mehr Freiraumqualität in Hamburg zu erzielen.

Handlungsleitend sind dabei die folgenden Annahmen und Zielsetzungen:

- ▶ Die **Qualität** von Freiräumen kann nicht allgemein definiert, sondern muss für die jeweilige Situation spezifisch entwickelt werden. Hierzu bedarf es eines Prozesses zur Ermittlung und Aushandlung von Freiraumqualitäten: **Qualität muss verhandelt werden!**
  - ▶ Die Entwicklung von Freiräumen ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, an der Akteure mit unterschiedlichsten Interessenlagen aktiv mitwirken und Verantwortung übernehmen wollen. Hier geht es in Zukunft v. a. auch darum, **neue Allianzen** mit den aktiven Akteuren im jeweiligen Stadtquartier zu bilden und insbesondere die Wohnungswirtschaft als Schlüsselakteur und Planungspartner zu gewinnen.
  - ▶ Die **Verfahren der Freiraumentwicklung** sollen **verbessert und optimiert** werden, um durch ein Zusammenwirken der Akteure und ihrer Interessenslagen höhere Qualitäten zu schaffen.
- Die Analyse der Hamburger Praxis macht deutlich, dass es bereits unterschiedliche kooperative Ansätze bei der Entwicklung und Unterhaltung von Freiräumen sowie der Optimierung durch Aushandlungsprozesse gibt. So ist ein wohnungswirtschaftliches Engagement im öffentlichen Freiraum durchaus zu finden. Kooperative Ansätze sind jedoch (bislang) stets einzelfallbezogene Lösungen, die nicht systematisch verfolgt werden und nicht in eine Gesamtstrategie eingebunden sind. Auch wenn es einigen Akteuren in der Praxis (noch) an der grundsätzlichen Bereitschaft zu einer engeren Zusammenarbeit fehlt, so mangelt es vor allem an Gelegenheiten und geeigneten Rahmenbedingungen für die Verhandlung der unterschiedlichen Interessen und eine engere Abstimmung des gemeinsamen Vorgehens.
- Zudem müssen einige grundsätzliche Voraussetzungen berücksichtigt werden. So muss auf die Sorge der Wohnungswirtschaft reagiert werden, dass es sich um eine einseitige Verlagerung von Verantwortlichkeiten, Kosten und Defiziten der Stadt auf Private handeln könnte.
- ▶ Der **Veränderungsprozess** einer nach Innen wachsenden Stadt wird **als Chance** begriffen, um einen „**grünen Mehrwert**“ für alle zu erzielen – für die Stadtbewohner gleichermaßen wie für die Wohnungswirtschaft und die öffentliche Hand.
  - ▶ Die **bauliche Verdichtung** soll möglichst mit einer qualitativen Aufwertung von Freiräumen einhergehen.
  - ▶ Um in einer kompakter werdenden Stadt **neue Freiraumpotenziale zu mobilisieren**, ist ein **erweitertes Freiraumverständnis** erforderlich. Neben den öffentlichen Grünflächen müssen z. B. auch die Straßenräume, Stadtplätze, Sportflächen, Dachflächen, Infrastruktureinrichtungen sowie die privaten Freiräume betrachtet werden.
  - ▶ In einer dichter werdenden Stadt müssen **Freiräume** verstärkt **integriert entwickelt** und durch die Überlagerung von Funktionen **mehrfach genutzt** werden.

Deshalb sind die durch kooperatives Handeln erzeugten Mehrwerte für alle Planungspartner zu verdeutlichen. Ebenso muss auf die Befürchtung vieler Akteure reagiert werden, dass durch die Anforderungen komplexer, personal- und zeitintensiver Kooperationsprozesse die Verfahren noch weiter verkompliziert und verlängert werden.

Auf Grundlage zahlreicher Gespräche mit Experten aus der Hamburger Praxis und Recherchen zum Thema kooperativer Freiraumentwicklung werden in diesem Fachbeitrag konkrete Handlungsempfehlungen erarbeitet, die sechs übergeordneten strategischen Handlungsfeldern zugeordnet sind, welche die zentralen Qualifizierungsstrategien zur Sicherung und Verbesserung der Freiraumqualitäten in der verdichteten Stadt abbilden:

- 1 Freiräume integriert entwickeln und Quartiersbezüge fördern
- 2 Prozesse optimieren und Verfahren qualifizieren
- 3 Flächenkonkurrenzen reduzieren und Synergien nutzen
- 4 Ressourcen für Freiräume sichern und effizienter einsetzen
- 5 Neue Freiraumpotenziale erschließen und variable Nutzbarkeit ermöglichen
- 6 Zivilgesellschaftliches Engagement und lokale Kooperationen aktivieren

Übergeordnete Zielsetzungen für alle Handlungsempfehlungen sind die Sicherung bzw. Verbesserung von Freiraumqualitäten auf öffentlichen und privaten Flächen in der verdichteten Stadt sowie die Förderung kooperativer Prozesse zwischen Stadt und Wohnungswirtschaft. Somit werden sowohl fachliche Ziele im Hinblick auf die Gestalt-, Nutzungs- und Pflegequalitäten von Freiräumen als auch prozedurale Ziele im Hinblick auf die Verfahren bei der Planung, Herstellung, Nutzung und Unterhaltung von Freiräumen verfolgt.

Der Katalog der 26 Handlungsempfehlungen (s. Übersicht auf Seite 11) enthält Vorschläge zur Weiterentwicklung planerisch-konzeptioneller Grundlagen, zur Verfahrensorganisation, zu den

Bereichen Kommunikation, Koordinierung und Beratung, zur rechtlichen Rahmensetzung, sowie zu finanziellen Anreizen, Wettbewerben und Zertifizierung. Dabei enthält jede Handlungsempfehlung jeweils spezifische Angaben zu den verantwortlichen Adressaten und den relevanten Kooperationspartnern für ihre Umsetzung sowie die möglichen Win-Win-Effekte, die hierdurch erzielt werden können.

Adressaten der Handlungsempfehlungen sind sowohl die öffentliche Verwaltung (Fachbehörde und Bezirksämter) als auch die Wohnungswirtschaft. Verweise auf Referenzbeispiele aus Hamburg und anderen Städten verdeutlichen, dass viele Empfehlungen in der Praxis bereits umgesetzt werden. Diese Erfahrungen können für die Weiterentwicklung der Vorschläge und ihre Anwendung genutzt werden.

Die Handlungsfelder und -empfehlungen wurden im Laufe der Erarbeitung mit Vertretern aus der Hamburger Praxis diskutiert. Die hierbei gesammelten Anregungen, Kritikpunkte und Kommentare sind in die Ausarbeitung eingeflossen. Im Rahmen der Expertengespräche wurde deutlich, dass die meisten Empfehlungen und deren Zielsetzungen bei den Praktikern grundsätzlich unstrittig sind. Entscheidend wird jedoch sein, inwieweit sie sich konkret in der Praxis umsetzen und verankern lassen.

Mit dem Freiraumcheck wird eine umsetzungsorientierte Strategie zur Ermittlung und Verhandlung von Freiraumqualitäten im verdichteten Städtebau entwickelt und ausgearbeitet. Der Freiraumcheck ist sowohl eine konkrete Prüfliste als auch ein methodischer Ansatz, um eine Verständigung über freiraumbezogene Ziele sowie Qualitätsanforderungen und -ansprüche zwischen Verwaltung, Wohnungswirtschaft und Stadtteilakteuren herbeizuführen. Mit diesem Instrument soll eine Debatte über Freiraumqualitäten auf den unterschiedlichen Maßstabsebenen Städtebauprojekt, Quartier und Stadtteil einsetzen, an der alle für die Sicherung und Entwicklung von Freiraumqualitäten relevanten Akteure beteiligt werden. Hierdurch soll der Diskurs über Qualitäten an einem bestimmten Ort in der Stadt transparent und nachvollziehbar gemacht sowie frühzeitig in die Planungsprozesse integriert werden. Damit werden Freiraumqualitäten, anders als bei quantifizierenden Richtwerten, verhandelbar.

Es ist zu berücksichtigen, dass nicht alle Vorschläge kurzfristig und gleichzeitig umgesetzt werden können (und sollen). Zudem liegen die Verantwortlichkeiten für ihre Umsetzung bei unterschiedlichen Akteuren. Der Fachbeitrag erläutert daher auch die Schwerpunkte und vordringlichen Bedarfe für die Umsetzung der Handlungsempfehlungen. Dabei werden die jeweiligen Verantwortlichkeiten benannt und Vorschläge für nächste Schritte zur Umsetzung gemacht. Hierbei wird auch auf Anknüpfungsmöglichkeiten an bestehende Instrumente und Verfahren hingewiesen.

Einige andere Handlungsempfehlungen bedürfen zunächst der praktischen Erprobung und Weiterentwicklung. Daher benennt der Fachbeitrag abschließend geeignete Pilotprojekte und Modellvorhaben und unterbreitet konkrete Vorschläge zum weiteren Vorgehen hinsichtlich ihrer Förderung und Auswahl.

## Übersicht über die Handlungsfelder und Handlungsempfehlungen

### 1 Freiräume integriert entwickeln und Quartiersbezüge fördern

- Integrierte Freiraumkonzepte auf Quartiers- und Stadtteilebene
- Grundstückübergreifende Freiraumgestaltung
- Freiraummanagement

### 2 Prozesse optimieren und Verfahren qualifizieren

- Qualifizierter Freiraumgestaltungsplan
- Verfahrensmanagement: Koordinatoren und Steuerungsrunden in der Verwaltung
- Methodische Beratung und Unterstützung: Qualifizierung für kooperative Freiraumentwicklung
- Kooperative, diskursive städtebaulich-freiraumplanerische Qualifizierungsverfahren

### 3 Flächenkonkurrenzen reduzieren und Synergien nutzen

- Verzicht auf Stellplätze zugunsten von Freiraumqualitäten
- Koppelung der höheren baulichen Ausnutzung mit freiraumqualifizierenden Maßnahmen
- Private Kinderspielflächen: Hamburgische Bauordnung überprüfen
- Freiraumgestaltung mit naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen im Stadtquartier verknüpfen
- Wasserwirtschaftliche Belange frühzeitig in den Städtebau und die Freiraumgestaltung integrieren

### 4 Ressourcen für Freiräume erschließen und effizienter einsetzen

- Beteiligung Planungsbegünstigter
- Langfristige Pflegekosten bei der Gestaltung stärker berücksichtigen und Pflege an Qualitätsziele koppeln
- Kapitalisierung von langfristigen Pflege- und Unterhaltungskosten
- Aktivierung lokaler Kooperationen mit Grundeigentümern für Pflege und Unterhaltung
- Spenden für und Sponsoring von Maßnahmen im Freiraum
- Wettbewerbe und Auszeichnungen

### 5 Neue Freiraumpotenziale erschließen und variable Nutzbarkeit ermöglichen

- Mehrfachnutzung vorhandener Infrastruktur für Freiraumangebote
- Multifunktionale Gestaltung urbaner Freiräume
- Dachflächen nutzbar machen
- Nischen erobern und temporäre Nutzungen ermöglichen
- Regelungen und Vereinbarungen

### 6 Zivilgesellschaftliches Engagement und lokale Kooperationen aktivieren

- Beteiligungsverfahren für die Freiraumentwicklung nutzen
- Freiraumfonds
- Aktivierung von Nutzer(gruppe)n für die Gestaltung, Pflege und Unterhaltung

### Lösungsansätze zur Ermittlung und Verhandlung von Freiraumqualitäten im verdichteten Städtebau

- Freiraumcheck Stadtteil / Stadtquartier
- Freiraumcheck Städtebauliches Projekt



# TEIL I

## Kooperative Freiraumentwicklung in der verdichteten Stadt

# 1. Einführung: Anlass und Ziele

Das Hamburger Wohnungsbauprogramm und das „Bündnis für das Wohnen“: Innenentwicklung und Nachverdichtung

Der Hamburger Senat setzt mit seinem aktuellen Wohnungsbauprogramm neue Akzente: Jährlich sollen 6.000 Wohnungen neu gebaut werden – mit Priorität auf die Innenentwicklung. Für die Umsetzung dieser Wohnungsbauziele haben der Senat und die sieben Bezirke im Juli 2011 den „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ geschlossen, auf dessen Grundlage die Bezirke jeweils eigene Wohnungsbauprogramme aufstellen und jährlich fortschreiben. Insbesondere die Entwicklung der innerstädtischen Quartiere wird in den kommenden Jahren maßgeblich durch umfangreichen Wohnungsbau bestimmt. Dabei wird die Nachverdichtung auch Auswirkungen auf das Angebot und die Qualitäten städtischer und privater Freiräume in den Quartieren haben.

Mit dem „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ vom September 2011 haben die Wohnungsverbände, der Grundeigentümergebund und der Senat der Freien und Hansestadt (FHH) ihren Willen bekräftigt, attraktives und bezahlbares Wohnen für alle Hamburger Haushalte aktiv auf kooperativem Wege zu gestalten. Außerdem sind sich die Beteiligten einig, dass die vereinbarten Maßnahmen sozial ausgewogen erfolgen müssen. Hinsichtlich der Freiraumentwicklung bei der städtebaulichen Nachverdichtung haben die Bündnispartner folgende Verpflichtungen übernommen:

*Die FHH stellt (...) „beim Verkauf städtischer Grundstücke die notwendigen finanziellen Mittel für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen und Wohnfolgeeinrichtungen (Schulen, Kitas, Grünanlagen etc.) [bereit], soweit es keine gesetzlich bindenden Regelungen gibt, oder die FHH keine abweichenden Vereinbarungen mit den Käufern trifft.“*

*Die Wohnungsverbände verpflichten sich (...), „die bauliche Verdichtung stets mit einer kompensierenden, insbesondere nutzungsorientierten und bedarfsgerechten Gestaltung*

*privater und öffentlicher Freiräume zu kombinieren (...). Sie erklären die grundlegende Bereitschaft, an einer im Dialog entwickelten Zielvereinbarung zur Erhöhung der Freiraumqualitäten in verdichteten Stadtquartieren mitzuwirken.“*

Der vorliegende Fachbeitrag konkretisiert diese Willensbekundung von Stadt und Verbänden zu einer kooperativen Stadtentwicklung und qualitätsvollen Freiraumgestaltung in der verdichteten Stadt.

## Qualitätsoffensive Freiraum: Veränderungsprozess als Chance für einen „grünen Mehrwert“

Der Begriff „Qualitätsoffensive Freiraum“ wurde erstmalig 2007 im Entwurf des Räumlichen Leitbilds für die FHH geprägt. Dessen zentrale Botschaft für die künftige Stadtentwicklung lautet: Hamburg soll deutlich urbaner werden und zugleich seinen Charakter als „Grüne Metropole am Wasser“ stärken. Vor allem auf Flächenreserven im bebauten Siedlungsraum der drei bis fünf Kilometer breiten „Urbanisierungszone“ zwischen Innerer und Äußerer Stadt sollen neue familienfreundliche Quartiere zum Wohnen und Arbeiten entstehen. Hier setzt die Qualitätsoffensive Freiraum, die auch Bestandteil des Hamburger Umweltprogramms 2012 bis 2015 ist, an. Dabei macht sie keine Gestaltungsvorgaben, sondern ist primär ein strategischer Ansatz, der auf die Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Entwicklung von Freiräumen in der verdichteten Stadt abzielt. Die Veränderungsprozesse einer nach Innen wachsenden Stadt werden als Chance begriffen, um einen „grünen Mehrwert“ für alle zu erzielen. Hierzu soll die bauliche Verdichtung möglichst mit einer qualitativen Aufwertung von Freiräumen einhergehen, also von Grün- und Parkanlagen, Straßenräumen, Stadt- und Spielplätzen und auch privaten Freiflächen. Die Stadt soll nicht zu Lasten der Qualität von Grün- und Freiräumen wachsen, sondern die Wohn- und Lebensqualitäten für die derzeitigen und die künftigen Bewohner sollen erhalten und verbessert werden. Um dieses Ziel zu erreichen, bedarf es einer engen Kooperation der städtischen Verwaltung mit den Beteiligten,

insbesondere mit den privaten Grundeigentümern, der Wohnungswirtschaft und den Projektentwicklern von Wohnungsbauvorhaben – im Folgenden verkürzt als „Wohnungswirtschaft“ bezeichnet.

### Neue Partnerschaften und Allianzen: Kooperative Freiraumentwicklung mit der Wohnungswirtschaft

Der Fokus des Fachbeitrags liegt auf den Potenzialen und Chancen für eine Qualitätsverbesserung durch eine kooperative Freiraumentwicklung städtischer Akteure mit der Wohnungswirtschaft. Selbstverständlich gibt es weitere Akteure, die von großer Relevanz für die Entwicklung, Herstellung und das Management von Freiräumen sind. Hier sind

neben der Bauwirtschaft und den Fachplanern insbesondere zivilgesellschaftliche Akteure zu nennen, wie Verbände, Initiativen, Vereine, Nachbarschaftsgruppen und Gewerbetreibende. Daher wird bei den konkreten Handlungsempfehlungen im Teil II immer wieder auch Bezug auf die Einbindung dieser Akteure genommen.

Was aber bedeutet kooperative Freiraumentwicklung genau und welche Erwartungen bzw. Rahmenbedingungen sind damit verknüpft? Zunächst ist eine Differenzierung unterschiedlicher Ebenen der Freiraumentwicklung und Kooperation von Bedeutung (s. Abb. unten).

## Ansatzpunkte für Kooperationen zwischen Wohnungswirtschaft und öffentlicher Verwaltung bei der Freiraumentwicklung



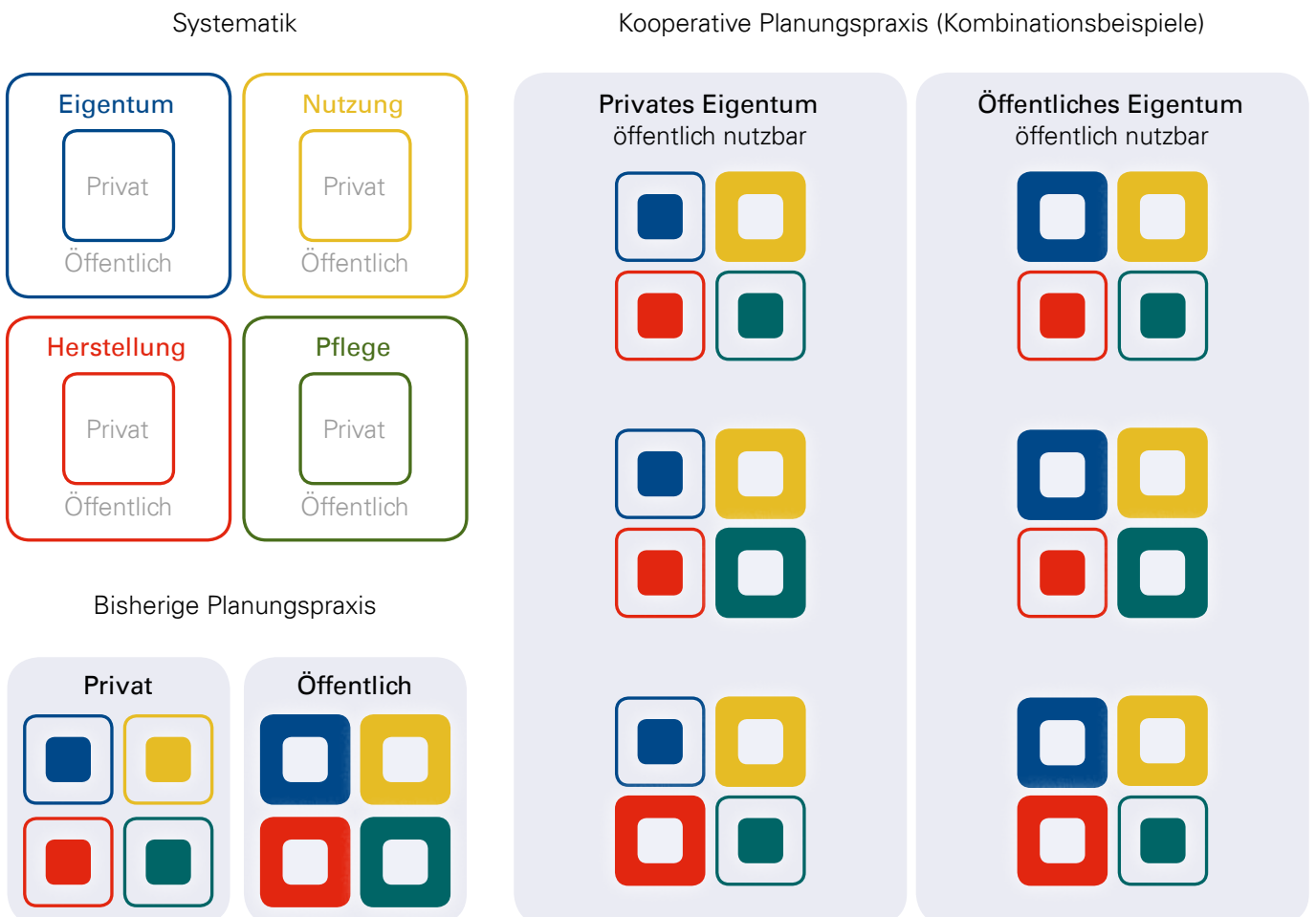
\* Aufzählung der Ansatzpunkte nicht abschließend

Die Abbildung unten stellt im Überblick die möglichen Kooperationsebenen öffentlich-privater Freiraumentwicklung in den Kategorien Eigentum, Herstellung, Nutzung und Pflege dar. Kooperative Freiraumentwicklung wird als eine Strategie verstanden, um zusätzliche Verfahrens- und Freiraumqualitäten in den Stadtquartieren zu realisieren und die knappe Ressource Freiraum in der dichter werdenden Stadt optimiert zu gestalten und zu nutzen. Hierzu soll die „Produktion“ öffentlicher und privater Freiräume auf den genannten Ebenen stärker als bisher zwischen den städtischen und den privaten Akteuren abgestimmt und – wo immer möglich – auch gemeinsam realisiert werden. Zum Beispiel in Form von privater Herstellung und Pflege öffentlich nutzbarer Freiräume auf öffentlichem Grund (Kombinationsbeispiel in der Abbildung oben rechts). Dabei können transparente Verfahren und vereinbarte Qualitätsziele die Planungssicherheit erhöhen, insbesondere

für die Wohnungswirtschaft. Qualitätsvolle öffentliche und private Freiräume sollen den Wert der Immobilien sichern und gleichzeitig die Wohnzufriedenheit im Quartier fördern.

Um diese Ziele zu erreichen, bedarf es einer Bereitschaft der Akteure zur Zusammenarbeit und zur Suche nach gemeinsamen Lösungen. Damit ist ein höherer Aufwand verbunden, der jedoch die Verfahren nicht verlängern soll. Aufgaben und Kosten sollen nicht einseitig verlagert werden, sondern vielmehr sollen der Nutzen und die Nachhaltigkeit der „Co-Produkte“ für die Stadt, die Eigentümer, die Quartiere und ihre Bewohner erhöht werden. Co-Produktion ist als ein gemeinsamer (Lern-)Prozess zu verstehen, für den es erste Erfahrungen in der Praxis gibt. Vorhandene Kooperationshemmnisse auf unterschiedlichen Ebenen (s. Kap. 4) müssen bearbeitet und gelöst werden.

### Mögliche Formen der Co-Produktion von Freiräumen



### Methodik des Fachbeitrags: Erarbeitung im Diskurs mit der Verwaltung und der Wohnungswirtschaft

Der Fachbeitrag richtet sich in erster Linie an die Wohnungswirtschaft, die Bezirksämter und die betreffenden Fachbehörden. Diese Akteure der Stadt- und Freiraumentwicklung wurden in einem mehrstufigen diskursiven Prozess intensiv in die Erarbeitung eingebunden, der in der Abbildung unten dargestellt wird.

Neben der Grundsatzdiskussion über Freiraumqualitäten in der dichten Stadt (Kap. 2) und die vielfältigen Ansprüche an die Freiraumentwicklung zu Beginn des 21. Jahrhunderts (Kap. 3) wurden auf Grundlage zahlreicher Expertengespräche der Status quo und die Herausforderungen der Entwicklung und Unterhaltung öffentlicher und privater Freiräume in Hamburg herausgearbeitet (Kap. 4).

Auf Grundlage dieser Analyse wurden strategische Handlungsfelder zur Entwicklung und Sicherung von Freiraumqualitäten entwickelt und konkrete Handlungsempfehlungen ausgearbeitet, die im Rahmen von zwei Werkstattgesprächen Vertretern aus der Hamburger Praxis vorgestellt und mit diesen diskutiert wurden. Kapitel 5 (Teil II) dokumentiert die Ergebnisse und Empfehlungen. Eine Vielzahl von Referenzprojekten veranschaulicht beispielhaft, wie die Empfehlungen in der Praxis funktionieren können, welche Freiraumqualitäten damit geschaffen werden können, aber auch, welche Hemmnisse und Schwierigkeiten berücksichtigt werden müssen.

Im Rahmen der Qualitätsoffensive Freiraum sollten einzelne Handlungsempfehlungen in Form von Pilotprojekten erprobt werden, um Erfahrungen zu sammeln und die Möglichkeiten ihrer Übertragbarkeit aufzuzeigen. Teil III enthält hierfür weitere Hinweise (Kap. 6).

## Co-Produktion von Freiräumen – Diskursive Erarbeitung des Fachbeitrags

### Inhaltliche Bausteine

#### Einstieg

Hintergründe, Grundlagen, Literatur

#### Analyse der Hamburger Praxis

Status quo und Herausforderungen der Entwicklung öffentlicher und privater Freiräume

#### Sammlung guter Beispiele

Gestalt-, Nutzungs-, Pflege- und Verfahrensqualitäten

#### Entwicklung strategischer Handlungsfelder

zur Förderung kooperativer Freiraumentwicklung

#### Handlungsempfehlungen

zur Entwicklung und Sicherung von Freiraumqualitäten im verdichteten Städtebau

### Diskursives Vorgehen

#### Auftaktgespräche Qualitätsoffensive Freiraum

18.10.2011 BSU und Bezirke / 24.10.2011 BSU und Wohnungsverbände

#### 25 Expertengespräche

Bezirksämter,  
Wohnungswirtschaft,  
Grundeigentümer,  
Wohnungsverbände

#### Laufende Abstimmung

mit Auftraggeberin BSU LP2

#### Abstimmung Praxis Fachämter BSU

(LP, NR, WSB)

#### Vorstellung und Diskussion der Zwischenergebnisse

mit Vertreter/innen der Verwaltung und der Wohnungswirtschaft/Grundeigentümer

**1. Werkstattgespräch 22.10.2012**

**2. Werkstattgespräch 30.11.2012**

## Fachbeitrag „Gemeinsam zu mehr Freiraumqualität in Hamburg“

Hintergründe und Rahmenbedingungen • Handlungsempfehlungen • Referenzprojekte • Umsetzung und Implementierungsstrategien

## 2. Freiraum und Dichte: Von der Quantität zur Qualität

Hamburg ist geprägt von einer heterogenen Stadtgesellschaft mit differenzierten Freiraumansprüchen sowie von Stadtquartieren, die differenzierte Bautypologien, Freiräume und Standortqualitäten aufweisen. Die kompakter werdende Stadt stellt erhöhte Anforderungen an die Qualitäten von Freiräumen (s. Kap. 3). Durch die städtebauliche Verdichtung wird das quantitative Angebot an Freiflächen reduziert, sodass die verbleibenden Freiräume einem höheren Nutzungsdruck ausgesetzt werden. Vor diesem Hintergrund geht es zukünftig vor allem um qualitative Ansätze der Freiraumentwicklung. Dieser Fachbeitrag entwickelt und bündelt Ansätze und Instrumente für eine zukunftsorientierte kooperative Freiraumentwicklung in Hamburg. Übergeordnete Zielsetzungen sind dabei die Sicherung und Schaffung von

- ▶ Gestaltqualitäten,
- ▶ Nutzungsqualitäten,
- ▶ Pflegequalitäten und
- ▶ Verfahrensqualitäten

im Sinne einer Betrachtung des gesamten Lebens- und Nutzungszyklus von Freiräumen.

### Freiraumqualitäten: Dimensionen und Kriterien

Besonders für verdichtete Stadtquartiere ist zu fragen, wie bei Bedarf neue Qualitäten geschaffen und gesichert werden können und wie die Qualitäten von privaten und öffentlichen Freiräumen bewertet werden können.

Dazu ist zunächst festzustellen, dass Freiraumqualitäten nicht pauschal anhand einheitlicher Maßstäbe erfasst werden können. Vielmehr sind sie stets im Kontext des jeweiligen

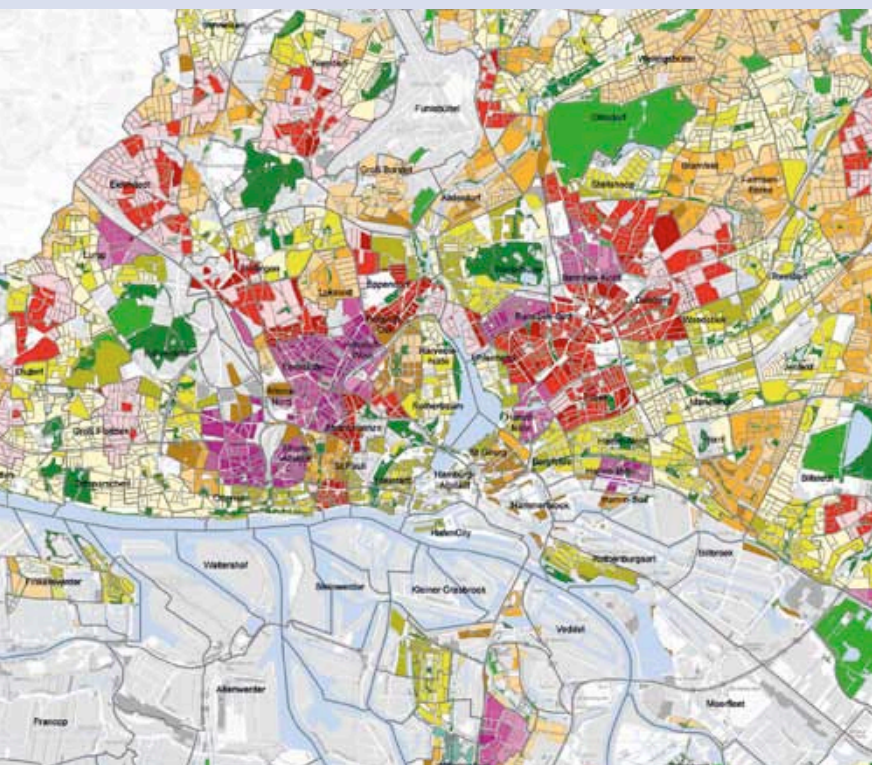
### Grenzen der Freiraumentwicklung nach Richtwerten in der verdichteten Stadt

Die Leitbilder der Stadt- und Freiraumentwicklung haben sich in den vergangenen Jahrzehnten verändert. Im Rahmen der auf Wachstum und Außenentwicklung gerichteten Stadtentwicklung der 1960er/70er Jahre entstanden „Goldene Pläne“, in denen Bedarfe quantitativ festgelegt wurden, u. a. für Sportflächen, Kleingärten, Schwimmbäder und Parks. Auf Grundlage dieser Versorgungskriterien sollte der Wohnungsneubau ausreichend mit „grüner Infrastruktur“ ausgestattet werden. Auch für die Stadterneuerung in Bestandsquartieren wurden diese Versorgungsrichtwerte zum Teil herangezogen. Auf Grundlage der Richtwerte für die Freiraumversorgung, die 1973 von der Ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag verabschiedet wurden, wurden großvolumige Programme und Investitionsvorhaben aufgelegt, um die festgestellten quantitativen Defizite der Grünflächenausstattung abzubauen und die Gleichzeitigkeit von Wohnungsbau und Freiraumentwicklung zu sichern.

In Hamburg sind bis heute verschiedene Richtwerte der öffentlichen Freiraumversorgung im Landschaftsprogramm verankert. Auch wenn

diese nicht immer 1:1 umgesetzt werden können, sind diese Werte leitend für das Verwaltungshandeln und dienen als wichtige Argumentationsgrundlage. Rechtlich bindenden Charakter haben dagegen die in der HBauO festgelegten, quantitativen Werte für private Kinderspielflächen. Auch die „Freiraumbedarfsanalyse für wohnungsnaher Freiräume“ der BSU von 2012 wurde auf Grundlage dieser Richtwerte erstellt. Dabei wurden Gebiete identifiziert, die mit Freiräumen unterversorgt sind und daher als prioritäre Handlungsräume der Qualitätsoffensive Freiraum festgelegt wurden. Da jedoch nur begrenzt zusätzliche Flächen geschaffen werden können, gilt es, die Anforderungen an die Freiraumversorgung insbesondere durch qualitative Ansätze zu erfüllen sowie neue, bisher nicht als Freiräume wahrgenommene Flächen für eine Mehrfachnutzung zu erschließen.

Quantitative Defizite können in der Freiraumentwicklung allerdings nur begrenzt durch höhere Qualitäten kompensiert werden. Denn gewisse Mindestgrößen müssen gegeben sein, um überhaupt eine Nutzbarkeit von Freiräumen zu ermöglichen – z. B. müssen Verschattung, Bewegungsräume oder Übernutzung berücksichtigt werden. Umgekehrt kann sich aber auch ein „Überangebot“ an Freiräumen negativ →



→ auf die Qualität auswirken. So stellen die stark durchgrünten Siedlungsbereiche der 1960er/70er Jahre die öffentliche Hand und die Wohnungswirtschaft heute angesichts knapper Budgets vor große Herausforderungen bei ihrer Unterhaltung und Pflege. Quantitative, an Richtwerten orientierte Freiraumversorgungsanalysen und -standards werden jedoch nicht überflüssig, da sie einen Vergleich und eine Einordnung von Stadtquartieren ermöglichen. Allerdings erlauben diese Ansätze keine Aussagen über die tatsächliche Erreichbarkeit und Zugänglichkeit, die Nutzungs- und Gestaltqualitäten oder die Atmosphäre von Freiräumen. Aus ihnen lassen sich aber Hinweise ableiten, wo festgestellte Defizite durch qualitätsverbessernde Maßnahmen und die Aktivierung neuer Flächenpotenziale (z. B. Schulhöfe, Brachflächen, Dachflächen) prioritär bearbeitet werden sollten.

Gesamtstädtische  
Freiraumversorgung  
Hamburg:  
Freiraumbedarfs-  
analyse 2012

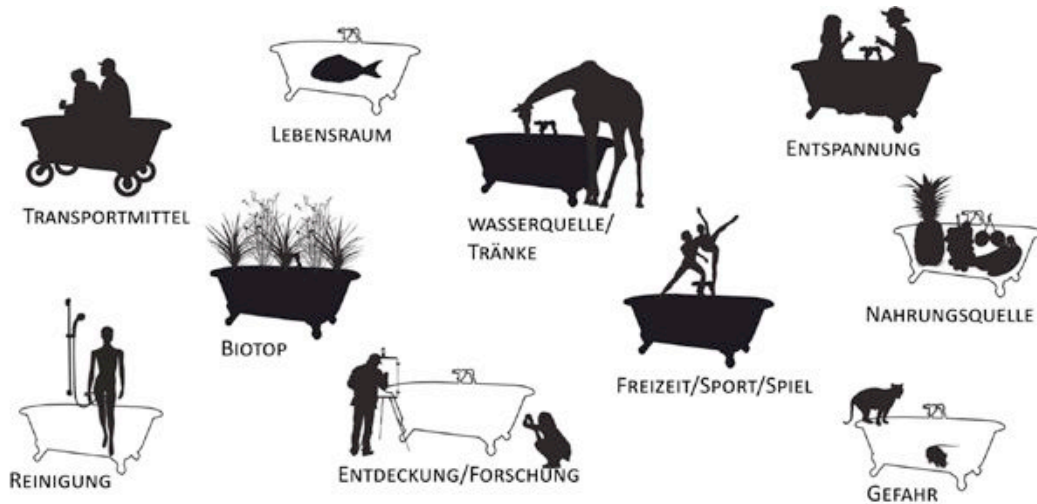
Stadtquartiers, des städtischen und landschaftlichen Umfeldes sowie vor dem Hintergrund der Entwicklungsziele und der Nutzernachfrage zu betrachten. Gestaltung und Qualitäten sind zudem auch Ausdruck ihrer Zeit und der jeweiligen Leitbilder und Zielvorstellungen. Dies lässt sich beispielsweise anhand der unterschiedlichen Konzepte von barocken Gärten, Volksparks oder Naturparks mit ihrem spezifischen zeithistorischen Kontext veranschaulichen. Zielvorstellungen für Freiräume sind darüber hinaus maßgeblich von ihrer Lage und ihren Funktionszuweisungen abhängig. So sollen manche Freiräume eher repräsentativ sein, andere beispielbar und voller Aktivitäten und wieder andere sollen eher kontemplativen Nutzungen dienen.

Nicht zuletzt hängt die Bewertung der Gestaltung und Nutzung wohnungsnaher Freiräume stark von den jeweiligen Interessenlagen der Nutzer und Eigentümer ab. Und dabei gibt es keine einheitlichen Maßstäbe für Qualität, im Sinne von grün oder steinern, vielfältig und differenziert oder flächig und großzügig, intensiv oder extensiv gepflegt. Eine weitere Dimension von Freiraumqualitäten bilden die Aneignungs- und Gestaltungsmöglichkeiten. So schaffen von Bürgern selbst angelegte und gestaltete Freiräume wie Gemeinschafts- und

Bewohnergärten eine eigene, stark von subjektiven Maßstäben und Möglichkeiten geprägte Wahrnehmung und Ästhetik – auch dies ist eine spezifische Form von Qualität.

Das Verständnis von Freiraumqualitäten unterliegt also zeitlichen Veränderungen und wird wesentlich durch die Lage und das Umfeld, die Funktionen, die konkreten Interessen der Eigentümer und Nutzer sowie die Aneignungs- und Gestaltungsmöglichkeiten bestimmt. Qualitätsziele für gemeinsam oder öffentlich genutzte Freiräume müssen daher jeweils ortsbezogen verhandelt und entwickelt werden. Eine Herausforderung ist dabei, verschiedene Qualitätsvorstellungen in der dichter werdenden Stadt zusammenzuführen und hierfür geeignete Konzepte zu entwickeln und umzusetzen.

Ausgehend von der bestehenden Situation in einem Quartier (d. h. übergeordnete Einbindung und Nutzungen, Stadtstruktur/Bautypologien, Sozialstruktur/Milieus, demografische Entwicklung, private und öffentliche Freiräume, quantitative Freiraumversorgung) und den daraus abgeleiteten Bedarfen und Anforderungen kann die mögliche und sinnvolle Qualität über verschiedene Dimensionen der Betrachtung bzw. Kriterien näher bestimmt werden. Dazu gehören insbesondere:



### Vielfalt der Interessenlagen



Vielfältige Interessen und Sichtweisen auf den Freiraum: Was ist Qualität?

#### KONTEXT

- ▶ Beziehung zum urbanen und landschaftlichen Kontext;
- ▶ Abbildung der kulturellen Vielfalt;

#### FUNKTIONALITÄT

- ▶ Zugänglichkeit, Erreichbarkeit, Verknüpfung (zielgruppenspezifisch);
- ▶ Angebote, Nutzungsqualität und Gebrauchswert (zielgruppenspezifisch);

#### GESTALTUNG

- ▶ Gestaltqualität und -besonderheiten;
- ▶ Atmosphäre und Identität;

#### NACHHALTIGKEIT

- ▶ Ökologische Qualität;
- ▶ Robustheit und Anpassungsfähigkeit;
- ▶ Dauerhafte Gewährleistung der Qualitäten (Aufwand und Finanzierbarkeit der Pflege).

mit dem Freiraumcheck ein methodischer Ansatz zur Anwendung in der Praxis entwickelt (s. Kap. 6.1). Zahlreiche Leitfäden und Handreichungen geben zudem Hinweise auf die Möglichkeiten qualitätsvoller Freiraumgestaltung (s. Kap. 6.4).

### Miteinander der Interessenlagen: Eine Strategie der Qualitätsfindung

Zur Sicherung und Verbesserung von Freiraumqualitäten bedarf es einer Strategie der Qualitätsfindung: Einem diskursiven Prozess zur Ermittlung und Aushandlung von Freiraumqualitäten durch die jeweiligen Akteure sowie einer guten fachlichen Planung und Gestaltung zur Unterstützung dieses Prozesses und zu einer Umsetzung nachhaltig tragfähiger Lösungen. Da in der dichter werdenden Stadt grundsätzlich weniger unbebaute Flächen zur Verfügung stehen, müssen die Freiraumbelange in die bestehenden Planungs- und Genehmigungsverfahren integriert sowie durch neue Handlungsansätze ergänzt werden. Daher stehen die Entwicklung bzw. Verbesserung der Verfahren, Aushandlungsprozesse und Rahmenbedingungen für eine kooperative Freiraumentwicklung im Mittelpunkt der Handlungsempfehlungen im Teil II.

Die Bewertung und Abwägung dieser Dimensionen und die Ausgestaltung der Kriterien kann nur im Einzelfall angemessen erfolgen. Anzustreben ist, dass sich die Akteure vor dem Hintergrund der konkreten Situation über die jeweils nötige, mögliche und sinnvoll ausbalancierte Qualität verständigen. Hierzu wird

**GESTALTQUALITÄT**

- l. Privater Wohnhof als erweitertes Wohnzimmer in der Hafencity
- m. Bauen mit denkmalgeschützter Bausubstanz und altem Baumbestand im Quartier 21 in Barmbek
- r. Quartiersmittelpunkt Sandtorpark in der Hafencity





### NUTZUNGSQUALITÄT

- l. „Besetzung“ des öffentlichen Raums:  
White Dinner Osterstr. in Eimsbüttel
- 2 v.l. Wegeverbindung im Grünen:  
Quartier Luisenhofstiege in Billstedt
- 2 v.r. Öffentlicher Bücherschrank  
im Frankfurter Nordend
- r. Multifunktionaler Quartiersplatz  
Else-Rauch-Platz in Eimsbüttel



### PFLEGE- UND VERFAHRENSQUALITÄT

- l. Anwohnerbepflanzung einer kleiner  
Platzfläche in Altona-Nord
- r. Durchgängige Pflege von Hauswand zu Hauswand:  
Wohnpark Trabrennbahn Farmsen in Wandsbek

### 3. Freiraum im Wandel: Herausforderungen für die Freiraumentwicklung

Hamburgs Stadtbild wird maßgeblich von den zahlreichen Grün- und Wasserflächen, den unterschiedlichen Atmosphären in den Stadtquartieren sowie den Plätzen und Orten mit gesamtstädtischer Bedeutung geprägt. Die Sicherung und Weiterentwicklung der stadtbildprägenden Grün- und Freiräume zählt für die Stadt und die Bezirke zu den zentralen Aufgaben der Freiraumentwicklung. Darüber hinaus stellen das Wohnungsbauprogramm sowie die Auswirkungen des Klimawandels und der demografischen Veränderungen neue Anforderungen an städtische Freiräume, die auch in den Leitlinien des Hamburger Umweltprogramms 2012-2015 aufgegriffen werden. Einige finden sich zudem in den Konzeptionen und Kampagnen anderer Fachressorts, wie z. B. „Zuhause in Hamburg – Attraktives Wohnen für

die ganze Familie“; Demografiekonzept „Älter werden in Hamburg – Bilanz und Perspektiven“ oder Dekadenstrategie Sport der FHH.

#### Wirkungen der Verdichtung auf die Freiraumentwicklung

Anstelle der Inanspruchnahme neuer Flächen setzt das Leitbild der Nachverdichtung in der bestehenden Stadtkulisse auf städtische Dichten bei gleichzeitiger Qualitätssteigerung der Freiräume. Diese Strategie hat sowohl quantitative wie qualitative Auswirkungen auf die innerstädtischen Freiräume, die im nebenstehenden Textfeld benannt werden. Eine qualitätsvolle Gestaltung des Hochbaus (s. Fachbeitrag „Mehr Stadt in der Stadt - Chancen für mehr urbane Wohnqualitäten in Hamburg“) und der Freiräume, die Weiterentwicklung des Bestandes und

#### Vielfältige Ansprüche an städtische Freiräume

Die Ansprüche und Interessenlagen einer zunehmend diversifizierten Gesellschaft an die Freiräume äußern sich vielfältig. Dabei können sich die Interessen und Anforderungen zum Teil überlagern oder ergänzen, sie stehen aber nicht selten auch in Konkurrenz oder im Konflikt miteinander.

#### Begegnungsorte

Um die Stadt an die Folgen des demografischen Wandels anzupassen, soll die Innere Stadt sowohl für Ältere als auch für Familien attraktiv sein. Zentrale Bedeutung haben dabei die gefahrlose Erreichbarkeit und generationsübergreifende Nutzbarkeit von wohnungsnahen Freiräumen. Auch für Single-Haushalte ist ein attraktives Wohnumfeld von Bedeutung – und in Hamburg lebt bereits in über der Hälfte der Haushalte nur eine Person. Die Freiraumqualitäten in den Wohnquartieren und im Wohnumfeld müssen diesen verschiedenen Zielgruppen gerecht werden.

#### Klimaanpassung

Hamburg muss sich auf häufigere und extremere Starkregenereignisse und längere sommerliche Hitzeperioden einstellen. Grüne Freiräume kühlen die Stadt, halten Regenwasser zurück und entlasten die städtische Kanalisation, wodurch erhebliche Investitionen in die Kanalnetze eingespart werden können. Mit dem Projekt „RegenInfraStrukturAnpassung“ (RISA) strebt Hamburg eine zukunftsorientierte wassersensible Stadtentwicklung an. In einer kompakter werdenden Stadt gewinnen insbesondere die Überlagerung von Funktionen in Freiräumen sowie die ressortübergreifende Zusammenarbeit von Wasserwirtschaft und Freiraumplanung an Bedeutung.

#### Kulturelles Erbe

Viele Hamburger Freiräume sind ein Zeugnis der spezifischen gesellschaftlichen Anschauungen zur Zeit ihrer Entstehung. Sie bilden ein wertvolles gartenkulturelles und städtebauliches Erbe der Stadt. Hierzu zählen auch private Grünflächen, z. B. das Wohnumfeld denkmalgeschützter Siedlungen oder private Gärten und Freiflächen mit altem und besonders prägendem Baumbestand.

die Erschließung von Infrastrukturflächen und Nischen für Freiraumnutzungen zielen darauf ab, die quantitativen und qualitativen Auswirkungen der baulichen Verdichtung weitgehend aufzufangen und optimale Lösungen für private und öffentliche Freiräume mit hohem ästhetischen und Gebrauchswert zu schaffen. Mit dieser Zielsetzung sind hohe Erwartungen und zum Teil neue Ansprüche an die verbleibenden Freiräume verbunden. Hierzu zählen u. a. eine höherwertige Materialität und Ausstattung, eine (kosten-)intensivere Pflege, Vereinbarungen unterschiedlichster Interessenlagen und Nutzungen auf engstem Raum sowie quartiersbezogene und ressortübergreifende Planungen.

Diese Auswirkungen und die sich daraus ergebenden Anforderungen können unter Umständen mit höheren Kosten bzw. einem größeren Aufwand für Kommunikation und Abstimmung verbunden sein. Es ergeben sich jedoch auch erhebliche Potenziale, die den Stadtbewohnern und auch der Wohnungswirtschaft zu Gute kommen können. Zu den positiven Effekten

#### QUANTITATIVE WIRKUNGEN

- ▶ Reduzierung bestehender Freiräume durch Bebauung und Erschließungsfunktionen,
- ▶ teilweise auch Schaffung neuer Freiräume durch städtebauliche Entwicklung bislang nicht zugänglicher Flächen (z. B. HafenCity und Mitte Altona).

#### QUALITATIVE WIRKUNGEN

- ▶ Stadt wird und wirkt dichter,
- ▶ Licht- und Schattenwirkungen verändern sich,
- ▶ mehr Menschen nutzen die verbliebenen Freiräume und erhöhen den Nutzungsdruck,
- ▶ neue 'Milieus' und Nutzeransprüche führen zu veränderten Freiraumnutzungen,
- ▶ wohnungsbezogene Freiraumnutzungen können nicht immer auf dem Baugrundstück untergebracht werden und werden in öffentliche Freiräume verlagert.

Wirkungen der Nachverdichtung auf die Freiraumentwicklung

### Biodiversität

In den Biodiversitätsstrategien übernimmt das städtische Grün eine Schlüsselaufgabe. Nicht nur die Parkanlagen, alten Friedhöfe und städtischen Gewässer sind wichtige Räume für die biologische Vielfalt in der Stadt – alle öffentlichen und privaten Freiräume können hierzu ihren Beitrag leisten. Gerade in der verdichteten Stadt spielt die Verbindung von Naturerleben, Ästhetik und ökologischen Funktionen eine besondere Rolle. Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit einer integrativen Herangehensweise zur Sicherung und Steigerung der biologischen Vielfalt und zur nachhaltigen Entwicklung.

### Wohlfühl- und Aneignungsraum

In der engen Verknüpfung von Stadt, naturnahen Räumen sowie produktiv genutztem Stadtgrün wird das Grün als wichtiger Bestandteil urbaner Lebensqualität wahrgenommen. Dabei werden Stadt und Natur nicht als Gegensätze verstanden: Am Vormittag urbanes Gärtnern im Stadtquartier, am Mittag der Latte Macchiato auf dem Stadtplatz und am Nachmittag Entspannung in der Stadtnatur. Abwechslungsreiche Natur, Landschaftselemente und Freiräume im Wohnumfeld sind für viele Stadtbewohner eine wesentliche Qualität des Wohnstandortes.

### Bewegungsraum

Für die zunehmend gesundheitsorientierte Gesellschaft werden die städtischen Freiräume als Orte der Bewegung intensiv nachgefragt. Zusätzlich zu Vereinen, Sporthallen und Sportplätzen findet der Sport zunehmend informell und selbstorganisiert auf Grünflächen, Plätzen, Straßen und Wegen statt. In Hamburg macht dies bereits über die Hälfte der sportlichen Aktivitäten aus.

### Grundstücks- und Immobilienwert, Standort- und Marketingfaktor

Untersuchungen weisen auf die große Bedeutung attraktiv gestalteter und gepflegter Freiräume und Grünflächen für den Grundstücks- und Immobilienwert hin. Sie belegen, dass die Grünflächengestaltung und -pflege auch erhebliche ökonomische Effekte im Quartierskontext hat. Gleichzeitig sind die Freiraumqualitäten in der Stadt ein zunehmend wichtiger Standortfaktor im Wettbewerb um Investitionen und Arbeitsplätze. Dabei spielen die Freiraumqualitäten gerade in der dichten Stadt eine zentrale Rolle für das urbane Lebensgefühl.

einer kompakten Stadt mit einer effizienteren Ausnutzung vorhandener Infrastrukturen zählen der Erhalt sensibler Landschaftsräume, die Schaffung urbaner Atmosphären sowie die Realisierung kurzer Wege gerade in gemischten Stadtstrukturen. Darüber hinaus lässt sich die Weiterentwicklung der Inneren Stadt auch für eine verbesserte Organisation von Freiräumen nutzen, etwa durch Pflegepartnerschaften und Mehrfachnutzungen. Für die Erschließung dieser Potenziale sollten folgende Ziele handlungsleitend sein, die im Teil II differenziert erläutert und mit konkreten Handlungsempfehlungen verbunden werden:

#### Freiraumverständnis erweitern und Flächenpotenziale mobilisieren

Freiräume in der Stadt sind mehr als nur Flächen, die dem Naturerleben, der Erholung oder schlicht dem Abstand zwischen Gebäuden dienen. Die polarisierte Sichtweise von bebautem versus unbebautem Raum sollte durch ein integriertes Verständnis von urbanen Freiräumen, die kontemplativer Raum, Naturraum, gestalteter Raum sowie Bewegungs- und Aneignungsraum zugleich sein können, überwunden werden. Hierbei zählen zu den Orten der alltäglichen Nutzung, Kommunikation und gesellschaftlichen Interaktion nicht nur die „klassischen“ öffentlichen und privaten Freiräume, sondern auch Nischen und andere Stadträume mit Freiraumentwicklungspotenzial. Diesem Aspekt widmet sich ausführlich die im Rahmen der Qualitätsoffensive Freiraum erstellte Studie „Neue/Andere Freiräume in Hamburg“. Sie beinhaltet eine systematische Analyse des Freiraumgebrauchs und der Nutzungsqualität von Flächen, die nicht durch die öffentliche Grün- und Freiraumplanung erfasst sind, z. B. Abstandsgrün, Brachflächen, Verkehrsräume und weitere Infrastrukturflächen. Die Ergebnisse zeigen, dass diese Freiräume bereits heute einen wichtigen Beitrag für die Freiraumversorgung der gesamten Stadtbevölkerung darstellen, der in Zukunft noch größer werden könnte.

Die Erschließung dieser Räume für das städtische Freiraumsystem ist eine wichtige Aufgabe, damit weitere potenzielle Nutzungsqualitäten in der kompakter werdenden Stadt geschaffen werden können. Gleichzeitig ist es erforderlich, Prioritäten zu setzen und sich vom „Gießkannenprinzip“ einer flächendeckenden,

gleichartigen Versorgung abzuwenden. Nicht alle Stadtquartiere benötigen die gleiche Ausstattung und ein standardisiertes Angebot an Freiräumen. Vielmehr gilt es, die quartierspezifischen Potenziale zu ermitteln und diese gemeinsam mit den relevanten Eigentümern, städtischen Verantwortlichen und interessierten Quartiersakteuren zu erschließen.

#### Quartiersbezüge herstellen und integrierte Planungen fördern

Besonders in Lagen mit hoher Dichte können bei Neubauvorhaben häufig nicht alle erforderlichen oder erwünschten Funktionen auf dem eigenen Grundstück realisiert werden. In kompakten Stadtstrukturen rücken die Nachbarschaften zwangsläufig enger zusammen. Dabei gewinnen intakte und gut gepflegte Freiräume im Umfeld an Bedeutung. Verdichtete Stadtstrukturen erfordern daher verstärkt abgestimmte Konzepte mit den Nachbarn und grundstücksübergreifende Lösungen, die sowohl private als auch öffentliche Grundstücke einbeziehen und das Einzelvorhaben stärker in den Quartierszusammenhang stellen. Dies zeigen beispielsweise auch die guten Erfahrungen mit den integrierten Quartiersentwicklungskonzepten wie sie für die Gebiete der Integrierten Stadtteilentwicklung (RISE) erarbeitet werden. Integrierte Freiraumkonzepte erfordern die Zusammenarbeit und Zusammenführung verschiedener Disziplinen sowie unterschiedlicher Interessen und Belange. Damit dies nicht nur in Ausnahmefällen erfolgt, z. B. aufgrund besonders engagierter Akteure oder besonderer Rahmenbedingungen, müssen die sektoralen Fachplanungen stärker interdisziplinär angelegt werden. Dies kann durch die Einrichtung ressortübergreifender Budgets, beispielsweise für Projekte mit starkem Quartiersbezug, gefördert werden. Die Kooperationen zwischen Fachressorts bieten noch erhebliche Entwicklungspotenziale, die als Ressource aktiviert werden können.

#### Mehrdimensionale Freiräume schaffen und neue Freiräume erschließen

In einer arbeitsteiligen Gesellschaft, die in Zuständigkeiten unterschiedlicher Ressorts und Verantwortlichkeiten verschiedener Eigentümer organisiert ist, werden Funktionen und Nutzungen eher separiert als überlagert und zusammengeführt. Verkehr, Wasserwirtschaft,

Sport, Bildung etc. – alle Akteure handeln mit ihrer Eigenlogik für ihre jeweiligen Aufgaben. Aber gerade bei knapperen Flächen können Nutzungs- und Gestaltqualitäten nur durch Synergien geschaffen werden. Stadträume entsprechend mehrdimensionaler zu gestalten, ist jedoch eine besondere Herausforderung. Denn die einzelnen Ansprüche und Interessen dürfen nicht nur additiv nebeneinander gestellt, sondern sie müssen aufeinander bezogen, überlagert oder miteinander verbunden werden. So können z. B. durch Mehrfachnutzung von Infrastrukturflächen wie Verkehrsräumen oder Versickerungsflächen, zusätzliche Freiraumqualitäten in Bezug auf ihre Gestaltung, Nutzung und Nachhaltigkeit entstehen.

### Neue Allianzen schaffen und Aushandlungsprozesse fördern

Kooperative Freiraumentwicklung bedeutet, die unterschiedlichen Akteure frühzeitig einzubeziehen und miteinander ins Gespräch zu bringen. Dabei geht es weniger um die Produktion fertiger Pläne, als vielmehr um ein aktives Akteursmanagement. Die Unternehmen der Wohnungswirtschaft, die privaten Grundstückseigentümer, die Unternehmen der Ver- und Entsorgung, die Verwaltungen des Landes und der Bezirke sollen dafür sensibilisiert werden, durch Kooperationen und engere Zusammenarbeit neue Freiraumqualitäten in der Stadt zu entwickeln – idealerweise zum gegenseitigen Vorteil. Eine wesentliche Herausforderung wird dabei sein, die Prozessqualität von Planungsverfahren so zu verbessern, dass Freiraumqualitäten quasi „im Huckepack“ der Stadtentwicklung realisiert werden können. Hierfür werden dialogorientierte Verfahren benötigt, um die gemeinsamen und die unterschiedlichen Interessen zu identifizieren, Freiraumansprüche und Nutzungen zu verhandeln und schrittweise gemeinsame Lösungen zu erarbeiten.

In diese Aushandlungsprozesse sollen auch die Bewohner und Initiativen aus den Stadtquartieren aktiv einbezogen werden. Vielfältige praktische Erfahrungen mit entsprechenden Ansätzen in der Freiraumentwicklung liegen bereits vor, z. B. mit Beet-Patenschaften, Gemeinschaftsgärten, Müllsammelaktionen oder Spendenaktionen. In Geschäftsgebieten und Einkaufsstraßen werden in Hamburg zudem seit einigen Jahren Business Improvement

Districts (BIDs) eingerichtet, in denen teilweise in großem Umfang private Mittel der Grundeigentümer in die Umgestaltung und die Unterhaltung öffentlicher Räume investiert werden – zusätzlich zu städtischen Leistungen. In den kommenden Jahren wird mit diesem gesetzlich geregelten Modell auch erstmals der öffentliche Raum in einem Wohnquartier privat finanziert umgestaltet (HID/Innovationsquartier Steilshoop).

### Engagement von Bewohnern und Nutzern fördern

Auch die Bereitstellung von Flächen sowie die Schaffung von Möglichkeiten für die Aneignung und Selbstgestaltung durch die Stadtgesellschaft ist eine wichtige Zukunftsaufgabe und Bestandteil einer sich wandelnden Planungskultur. Für größere Grünflächen, insbesondere historische Parkanlagen, haben sich Freundeskreise gebildet, die sich für den Erhalt und den Ausbau dieser Freiräume in unterschiedlicher Form einsetzen – sowohl durch Lobby- und Öffentlichkeitsarbeit als auch durch Spendenakquisition. Urbane Gärtner legen selber Hand an und gestalten Räume in ihrem städtischen Umfeld, sei es in Form von Gemeinschaftsgärten, interkulturellen Gärten oder die Gestaltung und Pflege von Baumscheiben vor der Haustür. Solche Ansätze sollten verstärkt gefördert und systematisch ausgebaut werden. Denn die Übernahme von Verantwortung fördert die Identifikation und die Bereitschaft, an der Weiterentwicklung der Stadtquartiere aktiv mitzuwirken.

### Verfahrensqualitäten verbessern

Eine aktivierende Planungskultur setzt auf eine ressortübergreifende Kooperation sowie eine Zusammenarbeit der unterschiedlichen Akteure in der Stadt- und Freiraumentwicklung. Planung ist als Prozess zu begreifen, in dem gemeinsam nach einer Verbesserung oder Problemlösung gesucht wird. Beteiligung sollte nicht allein zur Informationsgewinnung, Legitimation und Optimierung der Planung genutzt werden, sondern die Aktivierung und Teilhabe der Quartiersakteure gezielt fördern. Dies erfordert neben einer größeren Vielfalt der Methoden und einer guten Fachplanung auch eine professionelle Beratung und Moderation solcher Prozesse und Verfahren.

## 4. Freiraumentwicklung aus Sicht der Akteure: Status quo der Produktion, Pflege und Unterhaltung öffentlicher und privater Freiräume

### Beteiligung der Akteure bei der Erarbeitung des Fachbeitrages

Im Rahmen der Erarbeitung dieses Fachbeitrages wurde mit verschiedenen Akteuren der Hamburger Praxis über die Planung, Herstellung, Pflege und Unterhaltung öffentlicher und privater Freiräume gesprochen (s. Abb. unten). Neben Gesprächen mit Vertretern der bezirklichen Fachämter Stadt- und Landschaftsplanung und Management des öffentlichen Raumes in allen sieben Bezirken wurden Mitarbeiter aus verschiedenen Ämtern der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt zu ihren Erfahrungen

befragt. Ebenso wurden Gespräche mit Vertretern der Wohnungswirtschaft, der Grundeigentümer und aus der Projektentwicklung geführt sowie mit Verbandsvertretern. Die Erkenntnisse aus der Analyse der Hamburger Praxis sowie die daraus entwickelten Handlungsfelder und -empfehlungen wurden in zwei Werkstattgesprächen mit diesen Akteuren diskutiert. Eine Auflistung aller Gesprächspartner und -termine findet sich im Anhang. Sämtliche Gespräche und Veranstaltungen wurden protokolliert und ausgewertet. Im Folgenden werden die Ergebnisse zusammengefasst dargestellt.

### Beteiligte Akteure bei der Erarbeitung des Fachbeitrages



Die Akteurslandschaft der Freiraumentwicklung und -unterhaltung in Hamburg ist vielschichtig. Hierbei ist eine grundsätzliche Unterscheidung zwischen Freiräumen im städtischen Eigentum und Freiräumen im Privatbesitz zu treffen, denn die grundsätzliche Verantwortung liegt bei den jeweiligen Grundeigentümern. Dabei hat die öffentliche Verwaltung durch Regelungen und Vorgaben auch großen Einfluss auf die Gestaltung und die Nutzung der privaten Freiräume.

### **Die ‚städtische‘ Akteurslandschaft: Zuständigkeiten, Kompetenzen und Ressourcen**

Es ist zu betonen, dass es weder „die“ Stadt noch „die“ Wohnungswirtschaft gibt, bzw. diese Bereiche jeweils differenziert zu betrachten sind. So sind auf Seiten der Stadt zunächst die Fachbehörden auf der Landesebene zu nennen, insbesondere die BSU. In der BSU sind speziell das Amt für Landes- und Landschaftsplanung (LP) für die strategische gesamtstädtische Planung, das Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung (WSB) für die Wohnungsentwicklung und die Quartiersentwicklung sowie das Amt für Natur- und Ressourcenschutz (NR) für naturschutzrechtliche Belange zu nennen. Zudem ist die Finanzbehörde für die öffentlichen Liegenschaften verantwortlich, seit 2013 durch ihren Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG).

Auch in den sieben Hamburger Bezirken sind die Verantwortlichkeiten für den Freiraum aufgeteilt. So liegt die Zuständigkeit für die Planung von öffentlichen Freiräumen im Zuge von Bebauungsplanverfahren oder thematischen Entwicklungskonzepten bei den Fachämtern für Stadt- und Landschaftsplanung (SL), die alle Belange verschiedener Fachdienststellen und Behörden bündeln müssen. Für die Baugenehmigung ist das Fachamt Bauprüfung zuständig. Die Verantwortung für die Umsetzung, d. h. die konkrete Planung, den Bau und die Unterhaltung der öffentlichen Freiräume, liegt bei den Fachämtern Management des öffentlichen Raumes (MR), die wiederum einen Teil ihrer Aufgaben und Leistungen an private Unternehmen vergeben. Diese Aufteilung der bezirklichen Zuständigkeiten, Kompetenzen und Ressourcen führt zu Abstimmungsbedarf zwischen den Dezernaten bzw. den beteiligten

Dienststellen, die jeweils auch an ein Amt in einer Fachbehörde angebunden sind. In der Praxis sind konkurrierende Verwaltungen, Zuständigkeiten und Hierarchieebenen anzutreffen, die sich teilweise gegenseitig blockieren oder zumindest in ihren Belangen und Interessen widersprechen. Daher ist der von der Wohnungswirtschaft häufig vorgetragene Wunsch, dass die Verwaltung „mit einer Stimme“ sprechen möge, für diese eine große Herausforderung (s. HF 2).

Im Zuge der sogenannten „Entflechtung“ der Hamburger Verwaltungsstrukturen sollen noch bestehende Unklarheiten zwischen bezirklichen und fachbehördlichen Zuständigkeiten im Bereich der Stadtentwicklung und des Flächenmanagements bereinigt werden. Die Steuerung der Fachbehörden soll sich zukünftig primär auf die gesamtstädtischen Aufgabenbereiche konzentrieren und die Bezirksämter sollen in ihren eigenständigen Durchführungsaufgaben gestärkt werden. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass die sieben Bezirke untereinander nur bedingt vergleichbar sind, da sie sich in ihren organisatorischen, strukturellen, politischen und ökonomischen Rahmenbedingungen für die Stadtentwicklung unterscheiden, z. B. hinsichtlich ihrer Entwicklungsdynamik und dem Nachfragedruck auf dem Immobilienmarkt. Handlungsleitend für die öffentliche Verwaltung sind neben den politischen Vorgaben und Zielsetzungen insbesondere die rechtlichen und finanziellen Rahmenbedingungen. Festzustellen ist jedoch, dass diese grundsätzlich einheitlichen Vorgaben in der bezirklichen Praxis unterschiedlich angewendet und Ermessensspielräume differenziert genutzt werden.

### **Die ‚private‘ Akteurslandschaft: Vielfalt der Wohnungswirtschaft**

Auch für die privaten Akteure gilt, dass es nicht „die“ Wohnungswirtschaft gibt, sondern zahlreiche unterschiedliche Akteure auf der Angebotsseite des Wohnungsmarktes (s. Abb. Seite 28). Hierbei reicht das Spektrum von selbstnutzenden Eigentümern, privaten Vermietern einzelner oder weniger Mietshäuser über Projektentwickler und Investoren bis hin zu den 30 großen Wohnungsbaugenossenschaften, dem kommunalen Wohnungsunternehmen SAGA GWG, institutionellen Eigentümern

und gewerblichen Wohnungsunternehmen bzw. Kapitalgesellschaften und Fonds. Wenn in diesem Fachbeitrag verkürzt von „der Wohnungswirtschaft“ gesprochen wird, ist in der Regel diese Vielfalt der Wohnungsunternehmen und Grundeigentümer gemeint.

Die heterogenen Akteure dieses Sektors handeln aus verschiedenen Interessenlagen, sind unterschiedlich ortsverbunden und verfolgen differenzierte Ziele. So haben etwa die Wohnungsbaugenossenschaften und die SAGA GWG als Bestandshalter von ca. 30 Prozent des Hamburger Wohnungsbestandes (bzw. fast 40 % des Mietwohnungsbestandes) in der Regel ein größeres Interesse an dauerhaft gepflegten und hochwertigen Freiräumen im Umfeld als Weiterverkäufer von Immobilien, die ihre Bestände nur kurzfristig halten. Auch in der Handlungsfähigkeit der Wohnungsmarkt-Akteure sind deutliche Unterschiede festzustellen, insbesondere bezüglich ihrer Kompetenzen und Ressourcen, die für eine kooperative Freiraumentwicklung aktiviert und genutzt werden können.

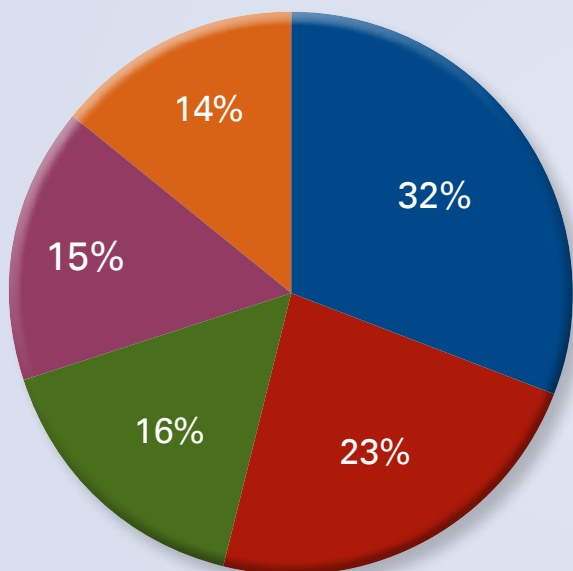
### Relevanz von Freiräumen im Wohnungsbau: Große Bedeutung und viele Funktionen

Bei aller Differenziertheit der Interessenlagen und Strukturen der Akteure in der städtischen Verwaltung und der Wohnungswirtschaft ist festzustellen, dass die Bedeutung von qualitätsvollen Freiräumen in der Stadt von den meisten Akteuren als hoch eingeschätzt wird – zunächst unabhängig davon, ob es sich um das private Wohnumfeld, um öffentliche Spielplätze und Grünflächen im Stadtteil oder um gesamtstädtische Parks und Plätze handelt, sowie ungeachtet dessen, was genau unter Qualität verstanden wird.

Der Wert von attraktiven Freiräumen und ihre vielfältigen Wirkungen werden allgemein anerkannt, wenn auch aus unterschiedlichen Blickwinkeln beurteilt. So wurde in den Gesprächen immer wieder die Relevanz von qualitätsvollen und gut gepflegten Freiräumen für die Lebensqualität, die Wohnzufriedenheit und das Standortmarketing betont – sowohl im Bestand als auch im Neubau. Deutlich wurde dabei, dass Freiräume ein wichtiger Imagerträger für den Vertrieb von Immobilien (Adressbildung und Alleinstellungsmerkmal),

### Eigentumsverhältnisse auf dem Hamburger Wohnungsmarkt

(Schätzung auf Grundlage eigener Berechnungen; Quellen: Zensus 2011, BFW, vnw, SAGA GWG)



- Private (Klein-)Eigentümer\*
- Selbstnutzende private Eigentümer
- Organisierte privatwirtschaftliche WU (BFW+vnw)
- Wohnungsbaugenossenschaften
- Kommunales Wohnungsunternehmen SAGA GWG

\* z.B. private Vermieter, nicht organisierte privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen und institutionelle Eigentümer

ein wesentlicher Faktor für deren Nutzung und Attraktivität (Vermietbarkeit und Mieterbindung) sowie ein relevanter Einfluss auf deren dauerhafte Werthaltigkeit sind. Zudem sichern Freiräume wichtige Funktionen in Verbindung mit der Wohnnutzung, etwa durch die Unterbringung von Stellplätzen und Müllplätzen, Erschließungs- und Rettungswegen sowie Feuerwehraufstellflächen, Abstandsflächen, Versickerungsflächen etc. Aufgrund der sich hieraus ergebenden konkurrierenden Flächenansprüche, insbesondere in der verdichteten Stadt, steigt der Bedarf an neuen Lösungen zur Schaffung oder Sicherung von Qualitäten (s. HF 3).

Zahlreiche Gesprächspartner aus der Verwaltung und der Wohnungswirtschaft merken an, dass Hamburg insgesamt über ein hervorragendes Potenzial an Frei- und Grünräumen verfügt. Gleichzeitig wird jedoch betont, dass gemeinsam große Anstrengungen erforderlich seien, um die Qualitäten öffentlicher und privater Freiräume auch dauerhaft zu sichern. Häufig würden ursprünglich vorhandene Qualitäten wegen mangelnder Pflege oder reduzierter Unterhaltung verloren gehen – dabei werden insbesondere die Vernachlässigung oder gar Vermüllung von Freiräumen als große Probleme wahrgenommen.

Während sich funktional und eigentumsrechtlich zwischen privaten, halb-öffentlichen und öffentlichen Freiräumen differenzieren lässt, sind diese Unterschiede in der Wahrnehmung im Stadtraum häufig nicht so klar erkennbar. So differenziert die Stadtbevölkerung beispielsweise selten zwischen den Eigentümern von Freiräumen, sondern nimmt nur sichtbar unterschiedliche Pflegezustände wahr, sowohl zwischen öffentlichen und privaten Flächen als auch zwischen privaten Eigentümern. Daher haben insbesondere die Grund- und Immobilieneigentümer ein großes Interesse an einer verbesserten Pflege öffentlicher Freiräume in ihrer Nachbarschaft, da sie Negativwirkungen auf ihre eigenen Flächen und Bestände sowie ihr eigenes Image befürchten.

## Rahmenbedingungen der Freiraumentwicklung: Rechtliche Grundlagen, finanzielle Ausstattung und Entscheidungsprozesse

### Rechtliche Vorgaben und Richtlinien

Für die Freiraumentwicklung existiert eine Vielzahl an rechtlichen Vorgaben und Richtlinien, die für die Verwaltung und Bauherren bindend sind. Relevante Grundlagen hierfür sind u. a. Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Hamburgische Bauordnung (HBauO), Festsetzungen der Bebauungspläne, Planungshinweise für Stadtstraßen (PLAST), Naturschutzrecht und Verwaltungsvorschriften wie die Globalrichtlinien des Senats. Alle hieraus resultierenden (teilweise konkurrierenden) sektoralen Belange werden im Baugenehmigungsverfahren in der Regel gleichwertig behandelt und additiv verstanden.

Die Anwendung der Vorgaben ist zumeist wenig flexibel, da eine Abwägung der Belange gegeneinander und untereinander problematisch ist, bzw. Ermessensspielräume nicht allgemeinverbindlich geregelt sind. Unter diesen Umständen sind innovative Lösungen für die Schaffung und Sicherung qualitätsvoller Freiräume sowie kooperative Aushandlungsprozesse häufig nur schwierig zu realisieren. Zudem schränkt der Gleichbehandlungsgrundsatz die Möglichkeiten der Verwaltung für die Aushandlung von Einzelfalllösungen ein. Dennoch finden sich in der Hamburger Praxis immer wieder flexible Lösungen und eine differenzierte Handhabung der rechtlichen Vorgaben (s. Teil II).

### Spielräume für Aushandlungen

Aus Sicht der öffentlichen Verwaltung bestehen Spielräume für Aushandlungen zwischen Stadt und Wohnungswirtschaft insbesondere dann, wenn neues Planrecht geschaffen werden muss und hierfür z. B. städtebauliche Verträge geschlossen werden. Bei bestehendem Baurecht sind die Spielräume für eine Verhandlung von Freiraumqualitäten oder für eine Beteiligung Privater an den Herstellungs- und/oder Pflegekosten öffentlicher Freiräume gering. Entsprechende Auflagen können hier lediglich im Rahmen von Befreiungen formuliert werden. In der Praxis werden jedoch zunehmend, insbesondere bei größeren Bauvorhaben, städtebauliche Verträge geschlossen, deren Gestaltung komplex und zeitaufwändig ist,

«Viele Vorgaben und Regularien sind ideologisch und absurd!»  
(Wohnungswirtschaft)

«Durch die Auflagen der baulichen Nebenbestimmungen bleibt häufig nicht mehr viel Fläche für einen qualitätsvollen Freiraum übrig!»  
(Verwaltung)

«Wir unterhalten kein forstwirtschaftliches Grundstück, wir entwickeln Immobilien!»  
(Projektentwickler)

«Die Wohnungsnutzer wollen gepflegte und attraktive Außenanlagen, aber nach Möglichkeit nichts dafür bezahlen.»

(Wohnungsbauunternehmen)

«Ich darf eigentlich nur in den Freiraum investieren, wenn ich das nachher auch dauerhaft unterhalten kann. Das ist in der Praxis oft nicht gewährleistet!»

(Verwaltung)

Werkstattgespräche mit der Wohnungswirtschaft, den Bezirken und der Fachbehörde

wenn eine hohe Regeldichte angestrebt wird. Für die entsprechenden Verhandlungen werden fachliche Kompetenzen, personelle Ressourcen und Zeit benötigt, die gerade in der Verwaltung nicht immer vorhanden sind (s. HF 2).

### Naturschutzbelange und Ausgleichsregelungen

Von Relevanz für die Freiraumentwicklung sind auch die Regelungen des Naturschutzes, die in ihrer praktischen Anwendung nicht unumstritten sind. So sind aus Sicht von Stadtentwicklung wie Wohnungswirtschaft naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in direkter Nachbarschaft bzw. im Quartiersbezug zum Bauvorhaben sinnvoll. Diese sind jedoch durch die naturschutzfachliche Praxis einer bevorzugt gleichartigen Kompensation nicht einfach zu realisieren, da in der Inneren Stadt meist keine Flächen vorhanden bzw. diese hierfür nicht geeignet sind. Diese Problematik wird weiter verstärkt durch die sektorale Sicht auf städtische Freiräume und den Konflikt Erholung/Naturerleben versus Naturschutz/ökologische Funktionen. Dies führt dazu, dass es in der Praxis häufig an geeigneten und verfügbaren Ausgleichsflächen im Umfeld der Maßnahmen fehlt (s. HF 3).

### Haftung und Verkehrssicherung

Bei der Unterhaltung von Freiräumen sind sowohl für öffentliche als auch private Eigentümer die Haftungsfragen gegenüber Dritten (Verkehrssicherungspflicht) von entscheidender

Bedeutung. Daher werden in der Praxis meist eine klare Trennung der Zuständigkeiten sowie eine explizite Unterscheidung öffentlicher und privater Nutzungen auf den Flächen angestrebt. Hierdurch werden grundstücksübergreifende Gestaltungslösungen oder öffentliche Nutzungen auf privatem Grund bzw. private Nutzungen auf öffentlichem Grund erschwert. Vereinbarungen über die Haftungsfragen sind daher erforderlich, um Potenziale für grundstücksübergreifende Regelungen zu erschließen (s. HF 5).

### Kosten und Budgets für Pflege und Unterhaltung

Alle Gesprächspartner aus Verwaltung und Wohnungswirtschaft sind einhellig der Meinung, dass die Betriebsmittel aus dem öffentlichen Haushalt für das Management öffentlicher Räume nicht auskömmlich sind. Der „Pflege-notstand“ auf öffentlichen Flächen wird von den Akteuren deutlich wahrgenommen und kritisiert. Für die Verwaltung kommen zu den ohnehin gedeckelten niedrigen Budgets erschwerend weitere Anforderungen der Haushaltskonsolidierung, die restriktiven Vorgaben für Beschaffungen und Vergabe sowie das Haushaltsrecht hinzu. Parallel zu den reduzierten Budgets steigen die Pflegebedarfe – und damit auch die Kosten – durch den Nutzungsdruck in den Freiräumen, der durch die bauliche Verdichtung noch weiter zunehmen wird.

Die Handlungsfähigkeit der öffentlichen Akteure bezüglich Herstellung und vor allem laufender Unterhaltung von Freiräumen ist also stark



eingeschränkt, was eine partnerschaftliche Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft nicht gerade erleichtert, jedoch umso mehr erforderlich macht. Selbstverständlich spielen Kosten und Budgets auch für die Wohnungswirtschaft eine zentrale Rolle bei den Entscheidungen über die Gestaltung und Unterhaltung von Freiräumen. Hier werden entsprechende finanzielle Spielräume vor allem im Rahmen der Projektentwicklung gesehen. In der Bestandsbewirtschaftung geht es zumeist um eine Optimierung von Kosten für die Pflege und Unterhaltung (s. HF 4).

### Vielzahl von Beteiligten und Zuständigkeiten

Auf die zersplitterten Zuständigkeiten in der öffentlichen Verwaltung wurde bereits hingewiesen. Dies führt in der Praxis häufig zu langen Entscheidungswegen, nicht immer transparenten Zuständigkeiten und teilweise widersprüchlichen Anforderungen an die Freiraumentwicklung. Häufig werden Freiraumbelange zudem erst relativ spät in die Planungsprozesse eingebracht. Richtungsweisende Entscheidungen können aber bereits beim Verkauf öffentlicher Grundstücke durch die Finanzbehörde bzw. den LIG getroffen werden, indem bei der neuen Vergabepaxis ‚Konzeptausschreibung statt Höchstpreisgebot‘ verstärkt Kriterien zur Sicherung von Freiraumqualitäten berücksichtigt werden (s. HF 2).

### Politische Rahmenbedingungen

Die wohnungspolitischen Vorgaben des Hamburger Senates zum Neubauvolumen (6.000 Wohnungen pro Jahr) und zur Preisbildung (ein Drittel geförderter Wohnungsbau) unter hohem Zeitdruck führen in der Umsetzung zu einer Konkurrenz zwischen Flächenmobilisierung, Verfahrensbeschleunigung, Wohnungsbauquantitäten und Verdichtung einerseits und der Sicherung bzw. Erhöhung von Freiraumqualitäten durch kooperative Prozesse andererseits.

In diesem Zusammenhang bedarf es auch einer stärkeren Verknüpfung der Freiraumentwicklung mit anderen Politikfeldern, z. B. Gesundheit, Soziales und Bildung. Hierfür sind politische Entscheidungen zur Bereitstellung auskömmlicher Budgets für das Management öffentlicher Räume, zur Aufstockung personeller Ressourcen sowie zur Anpassung rechtlicher

Rahmenbedingungen an eine gewünschte partnerschaftliche Zusammenarbeit von Verwaltung und Grund- bzw. Immobilieneigentümern notwendig. Entsprechende Handlungsempfehlungen hierzu werden im Teil II dieses Fachbeitrages gemacht.

### Kooperative Freiraumentwicklung in der Praxis: Chancen und Hemmnisse

Wegen der Knappheit der verfügbaren Grundstücke, der hohen Bodenpreise und der ausgeprägten Wechselwirkungen zwischen Neubauvorhaben und ihrem Umfeld im Bestand sind kooperative Projektentwicklungen von Verwaltung und Bauherren im Rahmen der Innenentwicklung und der angestrebten Verdichtung unerlässlich. Anstelle eines nicht abgestimmten Nebeneinanders können integrierte und abgestimmte Entwicklungen Konflikte vermeiden und Synergien nutzen. Dabei sollten die Kompetenzen und Ressourcen beider Sektoren genutzt und frühzeitig abgestimmt werden, z. B. die Projektentwicklungskompetenzen und die flexibleren Budgetentscheidungen privater Akteure sowie die Genehmigungskompetenzen, die integrierte Quartiersperspektive und die Allgemeinwohlverantwortung der öffentlichen Hand.

Der Blick in die Hamburger Praxis macht deutlich, dass es bereits unterschiedliche kooperative Ansätze bei der Entwicklung und

«Es geht bei den Investoren immer nur ums Geld. Die kalkulieren knallhart und sagen dann oft ‘Das rechnet sich nicht!’»  
(Verwaltung)

«Die Ämter stimmen sich nicht miteinander ab: Die eine Abteilung zieht dir das Geld aus der Tasche und die andere sagt ‘Warum gibst Du mir nichts?’»  
(Projektentwickler)

«Investoren und Projektentwickler müssten Grün stärker berücksichtigen und auch bereit sein, hierfür zu zahlen!»  
(Verwaltung)

«Wir haben durchaus den Anspruch, zu darstellbaren Kosten Qualitäten im Freiraum zu realisieren.»  
(Wohnungsunternehmen)

#### INTERESSEN- UND ZIELKONFLIKTE BEI DER KOOPERATIVEN FREIRAUMENTWICKLUNG

- ▶ Kommunale Daseinsvorsorge und Allgemeinwohl versus Wirtschaftlichkeit und Rendite
- ▶ Gesamtstädtische Ziele und Quartiersentwicklung versus Objektbezug und Rendite
- ▶ Freiraumqualitäten und -funktionen versus unrentierliche Flächen,
- ▶ Öffentliche Nutzbarkeit versus Wohnruhe
- ▶ Mehrfachnutzung versus Nutzungskonflikte
- ▶ Flexible Lösungen versus rechtliche Vorgaben
- ▶ Projektbezogene Aushandlungsprozesse versus Gleichbehandlungsgrundsatz

Unterhaltung von Freiräumen sowie der Optimierung durch Aushandlungsprozesse gibt. Auch ein wohnungswirtschaftliches Engagement im öffentlichen Freiraum ist durchaus zu finden. So wurde in den Gesprächen immer wieder auf Beispiele für eine Zusammenarbeit zwischen städtischen Dienststellen und Akteuren der Wohnungswirtschaft verwiesen, z. B. in den RISE-Gebieten, im Rahmen der Aushandlung städtebaulicher Verträge sowie in Einzelfällen. Diese Beispiele werden in Teil II ausführlich dargestellt.

Deutlich wurde aber auch, dass kooperative Ansätze (bislang) stets einzelfallbezogene Lösungen sind, die nicht systematisch verfolgt werden oder in eine Gesamtstrategie eingebunden sind. Festzustellen ist daher, dass im Bereich der kooperativen Freiraumentwicklung zahlreiche Entwicklungsbedarfe und -möglichkeiten bestehen, insbesondere bei der Pflege und Unterhaltung, aber auch bei der Gestaltung und Herstellung von Freiräumen.

Um eine kooperative Freiraumentwicklung strategisch zu etablieren, müssen einige grundsätzliche Voraussetzungen berücksichtigt werden. Verkürzt dargestellt muss der generellen Sorge der Wohnungswirtschaft Rechnung getragen werden, es handele sich um eine einseitige Verlagerung von Verantwortlichkeiten, Kosten und städtischen Defiziten auf Private. Deshalb sind die durch kooperatives Handeln erzeugten Mehrwerte für alle Planungspartner stärker zu verdeutlichen. Ebenso muss auf die Befürchtung vieler Akteure reagiert werden, dass durch die Anforderungen komplexer, personal- und zeitintensiver Kooperationsprozesse die Verfahren noch weiter verkompliziert und verlängert werden.

Auch wenn es einigen Akteuren (noch) an der grundsätzlichen Bereitschaft zu einer engeren Zusammenarbeit fehlt, so mangelt es vor allem an Gelegenheiten und geeigneten Rahmenbedingungen für die Verhandlung der unterschiedlichen Interessen und eine engere Abstimmung des gemeinsamen Vorgehens. So muss darauf reagiert werden, dass sich Verwaltung und Unternehmen bzw. Grundeigentümer bislang nicht immer „auf Augenhöhe“ begegnen. Dies liegt zum Teil an gegenseitiger Unkenntnis und wechselseitigen Vorurteilen,

aber auch an den unterschiedlichen Handlungslogiken der Akteure. Daher bedarf es neben einer verbesserten Kommunikation insbesondere der Schaffung von Gelegenheiten, um die unterschiedlichen Interessen, Motive und Sachzwänge kennenzulernen und die Bereitschaft zu fördern, gemeinsam kooperative Lösungen zum Vorteil beider Seiten zu suchen (s. HF 2).

Es geht also weniger um die Frage, warum überhaupt kooperativ gehandelt werden sollte als darum, wie dies konkret umgesetzt werden kann. Hierfür gilt es zukünftig, stärker an die bereits vorhandenen praktischen Erfahrungen anzuknüpfen, um die vorhandenen Potenziale und die Spielräume in der Projektentwicklung zu nutzen. Ziel ist dabei, nicht nur die Gestalt- und Nutzungsqualitäten sowie die Pflegequalitäten im Freiraum zu erhöhen, sondern auch die Verfahrensqualitäten zu verbessern. Wenn die Rahmenbedingungen für eine Co-Produktion von Freiräumen stimmen und die beteiligten Akteure ihren jeweiligen Nutzen darin erkennen, dann könnte es gelingen, die Prozesse der baulichen Verdichtung der Stadt wirklich für eine Qualitätsverbesserung der öffentlichen und privaten Freiräume zu nutzen.

In welchen Handlungsfeldern hierfür konkrete Voraussetzungen geschaffen werden müssen, wird im Teil II ausführlich dargestellt. Dabei geht es insbesondere um planerisch-konzeptionelle Grundlagen, Verfahrensorganisation, Kommunikation, Koordinierung und Beratung, rechtliche Rahmensetzung und Gesetzgebung, finanzielle Anreize sowie die Realisierung von Pilotprojekten als Erprobungsstrategie.

*«Wenn die Stadt auf uns zukommt, sind wir auf jeden Fall verhandlungsbereit und offen für neue Wege.»*

(Wohnungsbauunternehmen)

*«Die privaten Eigentümer machen doch nichts ohne Eigennutz!»*

(Verwaltung)

*«Alle Beteiligten an einen Tisch holen, um dann gemeinsam eine Lösung zu entwickeln – das wäre ideal!»*

(Projektentwickler)

## Herausforderungen für die kooperative Freiraumentwicklung

### Stadt im Klimawandel

Zunehmende  
Nutzungsintensität

Baukultur

Innenentwicklung  
Mehr Dichte

Vielfalt der Lebensstile

Begrenzte Ressourcen  
(Fläche, Finanzen, Personal)

Sport erobert die Stadt

Nachhaltigkeit

Diversifizierte  
Gesellschaft



# TEIL II

## Handlungsfelder und -empfehlungen

## 5. Strategische Handlungsfelder zur Sicherung und Verbesserung der Freiraumqualitäten in der verdichteten Stadt

Auf Grundlage der Analyse der Hamburger Praxis und der Recherchen zum Thema kooperativer Freiraumentwicklung wurden zahlreiche Handlungsempfehlungen erarbeitet und sechs übergeordneten strategischen Handlungsfeldern zugeordnet, die sich allerdings nicht immer trennscharf unterscheiden lassen. Im Folgenden werden die Handlungsfelder mit den jeweiligen Handlungsempfehlungen erläutert. Dabei wird auch auf die Querbezüge zwischen den Themenbereichen hingewiesen.

Übergeordnete Zielsetzungen für alle Handlungsempfehlungen sind die Sicherung bzw. Verbesserung von Freiraumqualitäten auf öffentlichen und privaten Flächen in der verdichteten Stadt sowie die Förderung kooperativer Prozesse zwischen Stadt/Verwaltung und Wohnungswirtschaft/Grundeigentümern (s. Kap. 2). Somit werden sowohl fachliche Ziele im Hinblick auf die Gestalt-, Nutzungs- und Pflegequalitäten von Freiräumen als auch

prozedurale Ziele im Hinblick auf die Verfahren bei der Planung, Herstellung, Nutzung und Unterhaltung von Freiräumen verfolgt. Die Handlungsempfehlungen versuchen nach Möglichkeit, beide Zielbereiche zu berücksichtigen und zu integrieren. Insbesondere die Aspekte der Prozess- und Verfahrensoptimierung werden in diesem Fachbeitrag ausgearbeitet, da sie zu einer qualitätsvollen Freiraumentwicklung beitragen, ohne zwingend Mehrkosten für die Beteiligten zu verursachen.

Adressaten der Handlungsempfehlungen sind sowohl die öffentliche Verwaltung (Fachbehörde und Bezirksämter) als auch die Wohnungswirtschaft – in jeweils unterschiedlichen Konstellationen. Verweise auf Referenzbeispiele aus Hamburg und anderen Städten verdeutlichen, dass viele Empfehlungen in der Praxis bereits umgesetzt werden. Die Erfahrungen können für die Weiterentwicklung der Vorschläge und ihre Anwendung genutzt werden.

### Qualifizierungsstrategien für die verdichtete Stadt Gemeinsam zu mehr Freiraumqualität in Hamburg

#### Strategische Handlungsfelder (HF)

1 Freiräume integriert entwickeln und Quartiersbezüge fördern

2 Prozesse optimieren und Verfahren qualifizieren

3 Flächenkonkurrenzen reduzieren und Synergien nutzen

4 Ressourcen für Freiräume erschließen und effizienter einsetzen

5 Neue Freiraumpotenziale erschließen und variable Nutzbarkeit ermöglichen

6 Zivilgesellschaftliches Engagement und lokale Kooperationen aktivieren

### Ermittlung und Verhandlung von Freiraumqualitäten im verdichteten Städtebau

Die Handlungsfelder und -empfehlungen wurden mit Vertretern aus der Hamburger Praxis diskutiert und die hierbei gesammelten Anregungen, Kritikpunkte und Kommentare sind in die weitere Ausarbeitung eingeflossen. In der Diskussion im Rahmen der Expertengespräche wurde deutlich, dass die meisten Empfehlungen und deren Zielsetzungen bei den Praktikern grundsätzlich unstrittig sind. Entscheidend wird jedoch sein, inwieweit sie sich konkret in der Praxis umsetzen und verankern lassen. Daher sollten im Rahmen der Qualitätsoffensive Freiraum einzelne Handlungsempfehlungen als Pilotprojekte erprobt werden, um Erfahrungen zu sammeln und die Möglichkeiten ihrer Übertragbarkeit aufzuzeigen. Zum weiteren Vorgehen bezüglich der Umsetzung der Handlungsempfehlungen werden im Teil III konkrete Vorschläge gemacht.

Freiräumen gesehen. Vor allem Eigentümer und Unternehmen, die ihre Wohnungsbestände auf lange Sicht halten, sind daran interessiert, dass sich das Wohnumfeld ihrer Objekte nachhaltig in einem guten Zustand befindet. Daher besteht auch ein Interesse an Kooperationen mit Bewohnern, Nachbareigentümern und der öffentlichen Verwaltung, die einen positiven Beitrag zum Erscheinungsbild und zur Nutzbarkeit des Wohnumfeldes leisten, wie z. B. die Herstellung barrierefreier öffentlicher Räume, Pflegekooperationen oder abgestimmte Nutzungsangebote.

Wenn dies zur Aufwertung des unmittelbaren Wohnumfeldes und damit zur Steigerung der Wohnqualität sowie zur Werterhaltung oder Wertsteigerung der eigenen Immobilie beiträgt, besteht bei Wohnungsunternehmen die Bereitschaft, in einem angemessenen Rahmen auch Beiträge zur Gestaltung und Pflege von Freiräumen außerhalb des eigenen Grundstücks zu leisten, bzw. sich daran zu beteiligen. Allerdings handelt es sich in der Praxis (noch) um Einzelfälle, in denen pragmatische Lösungen gefunden wurden. Eine systematische Kooperation zwischen privaten und öffentlichen Eigentümern wird oft noch durch strukturelle und/oder rechtliche Hemmnisse erschwert (s. Kap. 4).

## Handlungsfeld 1: Freiräume integriert entwickeln und Quartiersbezüge fördern

Eine zentrale Erkenntnis der Analyse ist, dass die Qualitäten von Freiräumen nicht isoliert für ein einzelnes Städtebauprojekt sondern stärker im Quartierszusammenhang betrachtet werden sollten. Zu diesem Ergebnis kommt auch der Fachbeitrag „Mehr Stadt in der Stadt - Chancen für mehr urbane Wohnqualitäten in Hamburg“, der die Verhandlung einer angemessenen städtebaulichen Dichte bei der angestrebten Verdichtung auf der Maßstabsebene des Stadtquartiers und nicht nur anhand des einzelnen Vorhabens empfiehlt.

Große Potenziale für quartiersbezogene Lösungen werden in einer stärker grundstücksübergreifenden Betrachtung und Entwicklung von

### → Integrierte Freiraumkonzepte auf Quartiers- und Stadtteilebene

Für eine qualitätsvolle Einbindung von Wohnungsbauvorhaben im Neubau und Bestand in das umgebende Freiraumsystem fehlen zumeist geeignete konzeptionelle Grundlagen, die z. B. Potenziale und Anknüpfungspunkte für die Freiraumentwicklung aufzeigen, die quasi „im Huckepack“ mit der städtebaulichen

Grüne Quartiersgestaltung und innovatives Entwässerungskonzept: Jenfelder Au im Stadtteil Jenfeld



Nachverdichtung realisiert werden könnten. Ebenso ist es notwendig, Freiräume stärker als bisher integriert, d. h. im Zusammenspiel mit anderen Fachplanungen, zu entwickeln. Als eine Schlüsselmaßnahme wird daher die Erstellung von integrierten Freiraumkonzepten empfohlen. Im Sinne einer Angebotsplanung können solche Konzepte auch eine geeignete Grundlage für die Initiierung von Allianzen im Quartier / Stadtteil darstellen.

Je nach Rahmenbedingungen und dem spezifischen Handlungsbedarf ergeben sich die folgenden räumlichen Betrachtungsebenen für integrierte Freiraumkonzepte:

- ▶ das Stadtquartier für die orts- und projektbezogene Freiraumentwicklung,
- ▶ der Stadtteil für eine Freiraumkonzeption, die einen größeren städtebaulichen Umgriff erfordert.

Ziel solcher Konzepte ist es, querschnittsbezogene Ziele und Handlungsfelder der Freiraumentwicklung zu erarbeiten, Nutzungsangebote auf öffentlichen und privaten Flächen auszu-differenzieren sowie öffentliche und private Maßnahmen im Quartierszusammenhang besser aufeinander abzustimmen und zu kommunizieren. Damit dies gelingen kann, sollten die relevanten Fachressorts und die im Stadtteil verankerten Wohnungsunternehmen, aber auch weitere Akteure wie Vereine, Institutionen und Bewohnerinitiativen frühzeitig und aktiv an der Konzepterstellung beteiligt werden.

Die Ergebnisse solcher diskursiv erstellten Konzepte müssen breit kommuniziert werden. Gemeinsam sollten Maßnahmen für die Freiraumentwicklung u. a. zu folgenden Fragen erarbeitet werden:

- ▶ Welche Bedarfe und Potenziale existieren im Quartier?
- ▶ Wie können ggf. Nutzungen/Interessen auf einzelnen Flächen überlagert werden?
- ▶ Wer kann für welche Flächen und Nutzungen Verantwortung übernehmen?
- ▶ Welche Maßnahmen sind prioritär?

Das Freiraumkonzept sollte u. a. zu folgenden Aspekten konzeptionelle Aussagen enthalten:

- ▶ Potenzialflächen für „neue Freiräume“;
- ▶ Ausgleichspools für Kompensationsmaßnahmen und -flächen („urbane Natur“),
- ▶ Aufzeigen von Verdichtungspotenzialen und Freiraumqualifizierung für geplante Städtebauprojekte,
- ▶ wichtige Freiraumvernetzungen und -verbindungen und
- ▶ Identifizierung der wichtigen Quartiersakteure, Multiplikatoren, Initiativen für die weitere Umsetzung.

Weitere Kriterien für einen quartiersbezogenen Freiraumcheck als Grundlage für die Konzept-erarbeitung werden ausführlich im Kapitel 6.3 benannt.

Ein Freiraumkonzept kann entweder als eigenständige Planung oder als Bestandteil eines integrierten Quartierskonzeptes erstellt werden, z. B. in RISE-Programmgebieten. Als eigenständiges Konzept sollte es querschnittsorientiert angelegt werden und konkrete Vorschläge für eine Umsetzung im Rahmen anderer Fachplanungen (z. B. Wohnungsbauprogramme, Verkehrsplanung, Schulentwicklung) enthalten. Angesichts der knappen öffentlichen Ressourcen können Freiraumkonzepte nicht flächendeckend erstellt werden. Daher sollen sie prioritär in Gebieten erarbeitet werden, die durch folgende Kriterien gekennzeichnet sind:

- ▶ hohes Defizit an öffentlichen und privaten Freiräumen (prioritäre Handlungsräume nach Freiraumbedarfsanalyse 2012)
- ▶ hoher Veränderungsdruck durch Verdichtungsmaßnahmen (Handlungsräume Wohnungsbauprogramme) oder aufgrund anderer städtebaulicher und sozialer Handlungsbedarfe (RISE-Programmgebiete).

Die privaten und öffentlichen Freiräume im Wohnpark Trabrennbahn Farmsen in Wandsbek wurden grundstücksübergreifend konzipiert und gestaltet





**Win-Win:** Für die Wohnungswirtschaft und die Projektentwickler ist es eine Erleichterung, wenn frühzeitig konkrete Angebote zur Freiraumentwicklung im Umfeld eines Bauvorhabens bekannt sind, beispielsweise konkrete Ausgleichs- oder Qualifizierungsmaßnahmen für Freiräume, die als Kompensation für naturschutzrechtliche Eingriffe oder den Verlust von Freiflächen infrage kommen. Umgekehrt ergeben sich für die Bezirke Chancen, die Freiraumentwicklung enger mit Wohnungsbauprojekten zu verknüpfen und strategisch zu verfolgen.



**Adressaten:** Die Erstellung der integrierten Freiraumkonzepte liegt in der Verantwortung der Bezirksämter. Die Fachbehörde kann unterstützend tätig werden, indem sie die Kriterien für die Erarbeitung formuliert sowie erforderliche Planungsmittel bereitstellt. Wichtig ist, dass die Konzepte unter Einbeziehung der relevanten Akteure der Quartiersentwicklung erarbeitet werden, damit Anknüpfungspunkte für private und zivilgesellschaftliche Initiativen frühzeitig identifiziert und berücksichtigt werden können.



**Beispiel:** Das Bezirksamt Eimsbüttel hat 2010 ein **Freiraumkonzept für die Stadtteile Lokstedt und Stellingen** erarbeitet. Darin werden die bestehenden Freiräume erfasst und bewertet, die zukünftigen städtebaulichen Entwicklungen der Nachverdichtung dargestellt sowie die Anforderungen und Bedarfe an die Freiräume benannt. Als Leitstrategien und Handlungsfelder werden u. a. Potenziale und Handlungsvorschläge für die Mehrfachnutzung, für die Erschließung und Aktivierung von Nischen-Freiräumen, zur Verbesserung des Wegesystems mit seinen Begleiträumen sowie kompensierende Maßnahmen benannt, die an städtebauliche Projekte gekoppelt werden, beispielsweise im Rahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs oder durch Schaffung von Spielangeboten oder öffentlicher Weganbindungen. Darüber hinaus wurden im Rahmen der Konzepterstellung Strategien und Schlüsselprojekte zur Umsetzung und Kommunikation der vorgesehenen Maßnahmen erarbeitet. Ein Schulprojekt, das aus Sicht der Jugendlichen die Freiraumdefizite und -qualitäten

sowie Verbesserungsvorschläge im Stadtquartier ermittelt hat, wurde in den Planungsprozess integriert. Zwischenergebnisse wurden mit Initiativen und einzelnen Bürgern sowie der Politik diskutiert und weiterentwickelt.

Das Bezirksamt Eimsbüttel hat mit dem Freiraumkonzept für die Stadtteile Lokstedt und Stellingen gute Erfahrungen gemacht, da mit diesem Konzept eine Entwicklungsperspektive für die Freiräume in den beiden Stadtteilen vorliegt. Die übergeordneten Projekt- und Handlungsansätze werden in weiteren Planungen zu konkreten Projekten weiterentwickelt. Derzeit erarbeitet der Bezirk eine Detailplanung für das Projekt „Urbane Wasserlandschaft Kollauniederung“. Hierbei wird ein Konzept für einen mehrfach genutzten Freiraum entwickelt, der Anforderungen des Naturschutzes, der Wasserwirtschaft, der landschaftsbezogenen Erholung sowie Ersatzflächen für Kleingärten, die an anderer Stelle dem Wohnungsbau weichen müssen, zusammenführt.



URL 1: Freiraumkonzept  
Lokstedt-Stellingen

Schaffung von Zugängen  
zum Wasser und  
Erschließung neuer  
Freiräume in Lokstedt  
und Stellingen



### → Grundstücksübergreifende Freiraumgestaltung

Für eine grundstücksübergreifende Planung, Herstellung und Unterhaltung von Freiräumen sprechen unterschiedliche Argumente. So zum Beispiel eine bessere räumliche Vernetzung durch die barrierefreie Gestaltung des Wohnumfeldes oder die Notwendigkeit, Freiraumfunktionen auf benachbarten Freiflächen unterzubringen, die auf dem eigenen Grundstück nicht oder nicht angemessen geschaffen werden können, etwa Wege- oder Leitungsrechte, Spielangebote, Flächen für wasserwirtschaftliche Anlagen, naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen etc. Weitere Vorteile aus grundstücksübergreifenden Kooperationen können sich aus einer verbesserten und abgestimmten Gestaltung, einer effizienteren Pflege sowie einer gemeinsamen Finanzierung der Herstellungs-, Pflege- und Unterhaltungskosten ergeben.

Gleichzeitig bestehen Vorbehalte der Bezirke gegen die Verlagerung von privaten Funktionen, die auf den eigenen Grundstücken nicht erfüllt werden können. Wenn z. B. Spielflächen, Stellplätze oder Aufstellflächen auf öffentlichen Grund verlagert werden, können sich hierdurch der Nutzungsdruck und damit auch die Pflegekosten erhöhen. Für eine grundstücksübergreifende Freiraumgestaltung zum beiderseitigen Nutzen bedarf es daher klarer Regelungen über die Ziele, Verantwortlichkeiten und Zuständigkeiten bei der Herstellung und der späteren Unterhaltung.



**Win-Win:** Durch eine einheitliche bzw. abgestimmte grundstücksübergreifende Gestaltung können die Freiraumqualitäten deutlich verbessert werden. Auch die Pflege und Unterhaltung lässt sich für größere, zusammenhängende Flächen effektiver gestalten.



**Adressaten:** Bezirksämter und Wohnungswirtschaft



**Beispiele:** Der Bauverein der Elbgemeinden (BVE) war daran interessiert, für seine altengerechten Wohnungen im **Heidrehmen in Iserbrook** eine möglichst optimale Anbindung an den nahegelegenen S-Bahnhof und den Einzelhandel zu gewährleisten. Allein durch die Gestaltung barrierefreier Wege und attraktiver Freiräume auf dem eigenen Grundstück konnte dieses Ziel nicht erreicht werden. Daher haben das Bezirksamt Altona und die Genossenschaft eine Vereinbarung zur Gestaltung des angrenzenden öffentlichen Straßenraums getroffen.

Die BVE eG hat in enger Abstimmung mit dem Tiefbauamt die Herstellung der Wegebeläge, der barrierefreien Übergänge sowie der rosen- und staudenbepflanzten Verkehrsinseln auf eigene Kosten übernommen. Ebenso erfolgt die Pflege und Instandsetzung aller (auch der öffentlichen) Bereiche durch die Genossenschaft. Die Beteiligung des Bezirksamtes lag nur in der Gestattung der Maßnahme und der Akzeptanz der ansonsten unüblichen, vergleichsweise pflegeaufwändigen Pflanzflächen im öffentlichen Straßenraum. →

Barrierefreie Gestaltung des Umfeldes der altengerechten Wohnanlage Auf der Hasenhöhe/ Heidrehmen in Iserbrook



Wohnungsnaher  
Seniengarten als Teil  
einer grundstücksüber-  
greifenden Parkanlage  
in Billstedt



→ Mit dem Ziel, für Alt und Jung ein umfassendes Angebot an Sport-, Freizeit- und Ruhemöglichkeiten im direkten Wohnumfeld anbieten zu können, hat die HANSA Baugenossenschaft einen 8.000 m<sup>2</sup> großen Seniorengarten auf ihrem Grundstück in **Kaltenbergen/Billstedt** angelegt. Dieser Garten wurde in enger Kooperation mit dem Bezirksamt Hamburg-Mitte realisiert und in eine 1,4 ha große öffentliche Parkanlage mit Spielflächen für Kinder und Jugendliche, einem Hundeauslauf-Areal und Walking-Wegen eingebettet. Die Freiraumplanung erfolgte zusammenhängend für das gesamte Areal vom U-Bahnhof bis zu den Beständen der HANSA. Ein Landschaftsarchitekturbüro entwickelte den Seniorengarten gemeinsam mit Mitgliedern des Quartiersbeirates und Anwohnern. Ältere Menschen haben die Bänke ausgewählt und ihre Standorte mitbestimmt. Durch die Einbettung

des Seniorengartens in den Park profitieren alle Bewohner aus der Siedlung und nicht nur die Mitglieder der Genossenschaft. Bislang konnte allerdings noch keine grundstücksübergreifende Pflege der Flächen realisiert werden. Bei diesem Projekt wurden die Planungskosten komplett aus

dem RISE-Programm finanziert. Die Investitionskosten auf den privaten Flächen wurden zu 50 % durch die HANSA getragen und zu 50 % mit RISE-Mitteln kofinanziert.

Der 2011 fertig gestellte **Sandtorpark** in der HafenCity (s. Seite 21) ist ein gutes Beispiel für eine grundstücksübergreifende Gestaltung sowie die Mehrfachnutzung einer Parkanlage. Trotz unterschiedlicher Eigentumsverhältnisse ist es gelungen, ein durchgängiges Gesamtkonzept umzusetzen. Ermöglicht wurde dies durch Festsetzungen in den Kaufverträgen zwischen der Stadt und den privaten Eigentümern, die sich anteilig an den Herstellungs- und Pflegekosten beteiligten. Im Bebauungsplan ist die Fläche als öffentliche Parkanlage ausgewiesen, die Flächen auf privatem Grund als private Parkanlage.

Teile des Sandtorparks werden zeitweise durch die benachbarte Katharinschule mitgenutzt. Da durch den so erhöhten Nutzungsdruck ein höherwertiger, technischer Ausbau erforderlich wurde, beteiligt sich die Schulbehörde an den zusätzlichen Investitions- und Pflegekosten. Ein Pflege- und Entwicklungsplan soll die hohe Qualität dauerhaft gewährleisten und die grundstücksübergreifende Pflege organisieren.

### → Freiraummanagement

Aktivitäten für eine kooperative Planung, Herstellung und Pflege öffentlicher und privater Freiräume werden mitunter durch ein enges Zuständigkeitsdenken oder mangelnde Mitwirkungsbereitschaft von Eigentümern und Fachressorts erschwert. Oft sind aber die Zuständigkeiten auch nur unklar oder es fehlen positive Erfahrungen, konkrete Lösungswege und geeignete Personen, um die Akteure und Prozesse zu koordinieren. Zudem entfalten strategische Pläne, wie das vorgeschlagene integrierte Freiraumkonzept, erst dann ihre Wirkung, wenn es einen verantwortlichen Kümmerer gibt, der die Umsetzung von Projekten initiiert, Allianzen bildet und Entwicklungen kommuniziert.

Daher wird die Einrichtung eines Freiraummanagements empfohlen, das auf unterschiedlichen Ebenen aktiv werden kann:

- ▶ Umsetzung von integrierten Freiraumkonzepten (Verantwortung: Verwaltung),
- ▶ Begleitung von großen Städtebauprojekten (Verantwortung: Verwaltung und/oder Wohnungswirtschaft),
- ▶ Management von großen Freiraumprojekten, z. B. Parkmanagement (Verantwortung: Verwaltung oder auch zivilgesellschaftliche Akteure),
- ▶ Aktivierung kleinerer (nachbarschaftlicher) Projekte im Stadtquartier (Verantwortung z. B. im Rahmen eines Quartiers- oder Nachbarschaftsmanagements).

Insbesondere Freiraumprojekte mit mehreren Akteuren und sich überlagernden Ansprüchen und Interessen, wie etwa eine Grünfläche oder ein Platz mit Quartiersfunktionen, an dem mehrere Anlieger und Interessengruppen beteiligt sind, erfordern ein Management als „Motor“ und Koordinator für die Projektentwicklung und -umsetzung. Ein

Freiraummanagement sucht potenzielle Partner und bindet diese ein, fungiert als Ansprechpartner, stimmt Interessen ab, sorgt für Kontinuität und Informationsaustausch im Prozess und treibt auf diese Weise Projekte voran.

Bei komplexeren Freiraumprojekten übernimmt der Freiraummanager eine zentrale Vermittlerrolle und benötigt deshalb Kompetenzen und Ressourcen für ein Projektmanagement. Bei nur wenigen beteiligten Akteuren kann möglicherweise ein Projektpartner ein solches Freiraummanagement nach Absprache hauptverantwortlich übernehmen. Sind viele Akteure beteiligt, ist zu klären, wer die Ressourcen und das notwendige Vertrauen der Projektpartner hat. Wer hierfür legitimiert und mit Entscheidungskompetenzen ausgestattet ist, ist abhängig vom Projekt.

Die Einrichtung eines Freiraummanagements als vermittelnde und aktivierende Instanz vor Ort ist sinnvoll, aber ressourcenbedingt nicht flächendeckend realisierbar. Daher sollte es vor allem zur Umsetzung quartiersbezogener Freiraumkonzepte sowie in Gebieten eingesetzt werden, in denen große Wohnungsbauvorhaben geplant sind. Um die Rahmenbedingungen sowie die konkreten Aufgaben und Rollen der unterschiedlichen Akteure genauer einschätzen zu können, wird empfohlen, im Rahmen der Qualitätsoffensive Freiraum modellhaft ein Freiraummanagement zu erproben, um daraus

Handreichungen für die Praxis abzuleiten. Bei einer modellhaften Umsetzung ist zu prüfen, ob ggf. generierte oder eingesparte Ressourcen die Kosten für ein solches Management decken bzw. kompensieren können. Denkbar sind private Investitionen auf öffentlichen Grünflächen oder Einsparungen bei der Unterhaltung öffentlicher Flächen durch eine verbesserte Effizienz oder Übernahme von Leistungen durch Private. Auch Möglichkeiten einer Kofinanzierung durch Stadt und Wohnungswirtschaft oder die Übertragung von Aufgaben an ein bestehendes Quartiersmanagement oder eine Nachbarschaftsinitiative sollten geprüft werden.



**Win-Win:** Erfahrungen aus der Praxis zeigen, dass ein Freiraummanagement einen erheblichen Mehrwert für alle beteiligten Akteure bewirken kann. Dies sind insbesondere die vielfältig positiven Wirkungen für die Quartiersentwicklung, z. B. Generierung von Projekten, Initiierung, Entwicklung und Unterstützung von Allianzen, Funktion als Ansprechpartner und Kümmerer.



**Adressaten:** Das Freiraummanagement kann je nach Projekt sowohl von den Bezirksämtern, größeren Wohnungsunternehmen oder auch im Rahmen eines Quartiersmanagements eingerichtet werden. In Abhängigkeit von Art und Umfang der Projekte ist auch denkbar, dass Stadtteilvereine ein Freiraummanagement übernehmen.



**Beispiel:** Im Rahmen eines ExWoSt-Modellvorhabens und des Programms Soziale Stadt hat die Stadt Kiel ein monofunktionales Sportareal in den vielfältig nutzbaren **Sport- und Begegnungspark Kiel-Gaarden** umgewandelt. In einem mehrstufigen Beteiligungs- und Planungsverfahren wurden das Leitbild und das Gestaltkonzept für einen vernetzten Park für alle Kulturen und Generationen sowie ein Betriebsmodell entwickelt, das die lokalen Akteure aktiv einbezieht. Die Verantwortung für die Weiterentwicklung des Parks hat eine Interessengemeinschaft aus Vereinen, sozialen Einrichtungen und Ämtern der Stadtverwaltung übernommen. Die Stadt finanziert eine 30-Stunden-Stelle für ein Parkmanagement, das bei der Evangelischen Stadtmission Kiel angesiedelt ist. Die gemeinnützige GmbH betreibt am Rand des Sport- und Begegnungsparks die

Sozialkirche, in der auch das Büro der Parkmanagerin untergebracht ist. Zu den Aufgaben der Koordinierungsstelle gehören die Moderation und Betreuung der Paten für den Park, die Interessensvertretung, die Öffentlichkeitsarbeit →



URL 2: Kiel-Gaarden

Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten im Sport- und Begegnungspark in Kiel-Gaarden



→ und Werbung, die Vernetzung im Stadtteil, die Funktion des Ansprechpartners u. a. für die benachbarten Wohnquartiere und die Entwicklung eines Nutzungsmanagements für Flächen und Gebäude. Durch zahlreiche Angebote der Sportvereine und Impulse des Parkmanagements, die u. a. über die Internetseite, Flyer

Das Parkmanagement organisiert Veranstaltungen in Kiel-Gaarden



und Pressearbeit bekannt gemacht werden, hat sich rasch ein vielfältiges Parkprogramm entwickelt und für eine deutliche Belebung des Areals gesorgt.

Der Park bietet heute ein breites Angebot, das alleine aus städtischen Ressourcen nicht zu realisieren wäre. Hierzu zählen ein Jugendpark, ein Garten für Generationen, Angebote der Vereine zur Nutzung der Sport- und Freizeitanlagen sowie weitere freie Angebote wie Spiel- und Klettermöglichkeiten und Grillplätze. Hinzu kommt ein vielfältiges Veranstaltungsprogramm mit jährlich über 20 Veranstaltungen, wie z. B. Spiel- und Sportfeste oder Sommerferienangebote im Park. Derzeit wird inmitten des Parks eine zentrale Servicestation errichtet mit Räumen für das Parkmanagement und die Jugendarbeit, Umkleieräumen und Lagermöglichkeiten für Spielgeräte sowie Toiletten.

## Handlungsfeld 2: Prozesse optimieren und Verfahren qualifizieren

Ein grundsätzliches Bewusstsein für die Notwendigkeit einer frühzeitigen und umfassenden Abstimmung von Planungen, Entscheidungen und Maßnahmen mit Freiraumbezug ist bei den Akteuren in Hamburg in weiten Teilen vorhanden. Ein entsprechendes Handeln ist jedoch noch keine etablierte Praxis sowohl zwischen den unterschiedlichen Fachämtern und -abteilungen innerhalb der städtischen Verwaltung als auch zwischen Stadt und Wohnungswirtschaft. Die Freiraumplanung hat bei vielen Projektentwicklungen und Bauvorhaben nicht selten eine nachgeordnete Priorität. Deshalb gilt es, Freiraumbelange bei Wohnungsbauvorhaben frühzeitig zu thematisieren, Anforderungen abzustimmen und Lösungsansätze verbindlich in den Planungs- und Genehmigungsprozess zu integrieren.

### → Qualifizierter Freiraumgestaltungsplan

Die räumliche und funktionale Gestaltung von Freiräumen auf privatem Grund wird in der Regel erst auf der Ebene der Baugenehmigung entschieden und dabei häufig auf die baurechtlich erforderlichen Freiflächennachweise reduziert. Dies führt dazu, dass Chancen und

auch mögliche Konflikte erst sehr spät erkannt werden und sich dann nur ungenügend bearbeiten lassen. Zudem erschwert die gleichwertige Behandlung aller rechtlichen Freiraumbelange im Baugenehmigungsverfahren (z. B. Nachweis von Spielflächen, Stellplätzen, Zufahrten und Aufstellflächen, Vermeidung naturschutzrechtlicher Eingriffe) nach Einschätzung der Wohnungswirtschaft die Realisierung passgenauer Lösungen für die jeweilige Situation.

Sowohl für die Projektentwickler als auch die Verwaltung wäre daher eine frühzeitige Betrachtung und Abwägung aller Freiraumbelange auf einer geeigneten planerischen Grundlage hilfreich. Es wird daher im Interesse beider Seiten empfohlen, die Erstellung eines qualifizierten Freiraumgestaltungsplans durch den Bauherren insbesondere für folgende Fälle zur Regel zu machen:

- ▶ Befreiungen im Baugenehmigungsverfahren (in Einzelfällen wie z. B. in der HafenCity, wird bei Befreiungen ein entsprechendes Verfahren bereits praktiziert);
- ▶ Abweichungen von rechtlichen Vorgaben (wie z. B. § 10 HBauO);
- ▶ Konzeptausschreibung für städtische Grundstücke sowie
- ▶ bei größeren städtebaulichen Vorhaben mit hoher Dichte.

Denkbar ist eine Abstufung der Anforderungen und Detailschärfe dieser Pläne: Für Vorhaben mit zehn und mehr Wohneinheiten muss ein Plan mit Mindestanforderungen erstellt werden, in dem die Funktionen und die Gestaltung der Freiräume dargestellt werden. Bei Befreiungstatbeständen, Konzeptausschreibungen und größeren Projekten ab 40 Wohneinheiten wird ein qualifizierter Plan im Sinne eines Freiraum- und Umfeld-Plans gefordert, der sich nicht nur auf das Baugrundstück selbst bezieht und die geplanten Funktionen, Bepflanzungen und Gestaltungselemente im Freiraum darstellt, sondern auch mögliche Wechselbeziehungen zu Freiräumen im umliegenden Stadtraum/Quartier bzw. auf benachbarten Liegenschaften aufzeigt. Entsprechende Kriterien und Fragestellungen für die Erstellung von Freiraumgestaltungsplänen können den Empfehlungen für den Freiraumcheck entnommen werden (s. Kap. 6.1).

Eine solche planerisch-konzeptionelle Konkretisierung soll als Gesprächsgrundlage für Bezirk und Projektentwickler/Bauherr über die angestrebten Qualitäten des Freiraums dienen. Der Plan sollte, abgestimmt mit der hochbaulichen Planung und der Erschließungsplanung, durch geeignete Fachplaner der Freiraumplanung bzw. Landschaftsarchitektur erstellt werden. Eine Beteiligung weiterer Akteure (z. B. benachbarte Eigentümer, Anwohner) hängt von der Lage und Größe des Vorhabens ab. Erste, überwiegend positive Erfahrungen mit Freiflächengestaltungsplänen konnten in

der HafenCity im Rahmen von Befreiungen gesammelt werden.

Zur Umsetzung dieser Empfehlung sollte auf Grundlage einer Analyse der Erfahrungen mit Freiflächengestaltungsplänen in Hamburg sowie der Praxis in München, das Gespräch mit den Bauprüfern der Bezirke sowie den Berufsverbänden (BDLA) gesucht werden. Dabei sollte nicht nur eine grundsätzliche Haltung gefunden werden, sondern es müssten auch konkrete Fragen geklärt werden, z. B. ob die Fachbehörde eine entsprechende Freiflächengestaltungssatzung erlassen will, welche Kriterien ein solcher Plan erfüllen soll und ob er in die Bauvorlagenverordnung aufgenommen oder Teil des Prüfkataloges für die Baugenehmigungsprüfung werden sollte.



**Win-Win:** Auf Grundlage einer planerischen Konkretisierung der Freiraumgestaltung können die Anforderungen an den Freiraum und die möglichen Wechselwirkungen mit dem Umfeld bzw. Quartier frühzeitig und konkret zwischen Verwaltung und Bauherr diskutiert und entschieden werden. Zur Baugenehmigung könnte somit eine Abwägung der unterschiedlichen Freiraumbelange vorliegen, wodurch die Planungssicherheit erhöht und das Verfahren beschleunigt würde.



**Adressaten:** Bauherren/Investoren (Beauftragung der Erstellung), Bezirksämter (Beratung und Prüfung), Fachbehörde (Schaffung der erforderlichen Rahmenbedingungen, z. B. Erarbeitung einer Freiflächengestaltungssatzung)



**Beispiel:** Auf Grundlage einer Freiflächengestaltungssatzung wird in **München** seit 1996 für Bauanträge und Freistellungsverfahren ab vier Wohneinheiten sowie für Gewerbeflächen im gesamten Stadtgebiet die Einreichung von Freiflächengestaltungsplänen gefordert. Festgeschriebene Kriterien sind dabei u. a. die Begrünung nicht überbauter Freiflächen, die Reduktion von Erschließungswegen auf ein Mindestmaß, die flächige und dauerhafte Begrünung von Dachflächen über 100 Quadratmetern sowie von Garagen und Tiefgaragen, die Begrünung von Fassaden und die Eingrünung offener Stellplätze. Die Plandarstellung muss die neue und die bestehende Bebauung (einschließlich Fenstern, →



→ Außentüren, Kellerlichtschächten) sowie die Nebenanlagen (Treppen, Rampen, Müll etc.) und sämtliche Unterbauungen (Tiefgarage, Keller) ausweisen. Einzureichen sind vier Pläne im Maßstab 1:100 mit den Unterschriften aller benachbarten Grundstückseigentümer. Eine ähnliche Praxis findet sich auch in anderen bayerischen Kommunen.

Neue stadträumliche Qualität durch Umgestaltung des Oberangers in der Münchener Altstadt



### → Verfahrensmanagement: Koordinatoren und Steuerungsrunden in der Verwaltung

Die Verfahren und Prozesse bei der Entwicklung von Bauvorhaben sind komplex und benötigen in der Regel lange Zeit. Investoren und Bauherren sehen sich dabei einer Vielzahl von Beteiligten auf Seiten der öffentlichen Verwaltung sowie einer Vielfalt von Belangen und Anforderungen gegenüber. Verbesserungspotenziale sehen sowohl Verwaltung als auch Wohnungswirtschaft insbesondere hinsichtlich einer stärker integrierten und ressortübergreifenden Zusammenarbeit der städtischen Akteure (innerbezirklich und zwischenbehördlich). Dabei sollten die relevanten Akteure möglichst frühzeitig zusammenkommen, um gemeinsam objekt- bzw. projektbezogene Lösungen zu entwickeln und abzustimmen.

Programmatisch sind die Zielsetzungen zur Optimierung und Qualifizierung von Verfahren der Stadtentwicklung bereits in den Aussagen des Hamburger Senats zur sogenannten Entflechtung verankert. Als Grundsätze für das Handeln der Verwaltung werden in der dazugehörigen Drucksache genannt: „One face to the customer“, „Ein Objekt – eine Zuständigkeit“ sowie „Ein Verfahren – eine Zuständigkeit“. Diese Leitlinien sollten auch für die Freiraumentwicklung gelten.

Die Einrichtung eines Verfahrensmanagements in der Bezirksverwaltung könnte dazu beitragen, die Prozesse der Projektentwicklung und Baugenehmigung deutlich zu verbessern und zu beschleunigen. Ein solcher Ansprechpartner für Projektentwickler und Bauherren würde kooperative Verfahren koordinieren und vor allem die unterschiedlichen Positionen und Fachbelange innerhalb der Verwaltung bündeln, abgleichen und (idealerweise) abstimmen. Dabei sollten die Freiraumbelange als integraler Bestandteil der Projektentwicklung berücksichtigt werden.

Ziel muss es jedoch sein, die Verfahren nicht durch einen zusätzlichen Akteur zu verkomplizieren, sondern durch die Übertragung von Entscheidungskompetenzen auf das Verfahrensmanagement, Entscheidungswege zu optimieren. Da dies voraussichtlich auf Widerstände seitens der Fachämter und Dezernate stoßen wird und zunächst strukturelle Änderungen in den Verwaltungszuständigkeiten erfordert, könnten kurzfristig bereits bestehende Koordinierungsrunden (z. B. aus den Bebauungsverfahren) genutzt und explizit um die Freiraumthematik ergänzt werden. Diese Runden sollten bei Bedarf aktiv werden und die unterschiedlichen Fachbelange abstimmen, um zu einer gemeinsamen Position der Verwaltung zu kommen.



**Win-Win:** Eine frühzeitige Einbindung aller relevanten Akteure auf Seiten der Verwaltung und der Bauherren sowie die Berücksichtigung der Freiraumentwicklung würde dazu beitragen, bereits in der Startphase der Projektentwicklung Konflikte bzw. Probleme zu identifizieren und zu lösen. Durch Klärung der unterschiedlichen Fachbelange können die Anforderungen der Verwaltung an ein Vorhaben besser abgestimmt werden. Die zersplitterten

Zuständigkeiten werden zwar nicht aufgehoben, aber die Kommunikation wird gebündelt und das Verfahren liegt zumindest „auf einem Tisch“, wenn schon nicht „in einer Hand“.



**Adressaten:** Bezirksämter (Einrichtung eines Verfahrensmanagements bzw. Weiterentwicklung vorhandener Strukturen unter stärkerer Berücksichtigung der Freiraumthematik)



**Beispiel: Im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung im Bezirksamt Hamburg-Mitte** werden auf Einladung des Fachamtsleiters projektbezogene Abstimmungsrunden zu einzelnen Vorhaben/Planungen durchgeführt, um Fragestellungen gebündelt zu besprechen und abzustimmen. Hierzu werden nach Thema und Bedarf auch weitere bezirkliche Fachämter eingeladen, z. B. das Management des öffentlichen Raumes. Auch wenn Fachamts- und Dezernatsgrenzen weiterhin bestehen bleiben, wird die projektbezogene Kommunikation verbessert.

Im Rahmen der integrierten Stadtteilentwicklung (RISE) haben die Bezirksämter entweder bezirkliche, gebiets-, oder themenbezogene Koordinierungskreise eingerichtet, um ihre Fachpolitiken mit Bezug auf die Programmgebiete besser zu koordinieren. Außerdem benennen sie RISE-Koordinatoren als erste Ansprechpartner

für alle Themen der integrierten Stadtteilentwicklung. Auch auf Ebene der Fachbehörden werden bei Bedarf Koordinierungsrunden zur verbesserten Abstimmung gebietsbezogener Maßnahmen eingerichtet. So gibt es z. B. für Steilshoop eine Runde, in der sich verschiedene Fachbehörden und das Bezirksamt Wandsbek sowie nach Bedarf weitere Akteure treffen, um ihre Planungen in der Siedlung miteinander abzustimmen und ggf. Lösungen für Konflikte zu suchen.

Auch für die Beratung und Begleitung von **Business Improvement Districts** haben die Bezirksämter BID-Kontaktstellen eingerichtet, an die sich private Eigentümerinitiativen wenden können. Interessierte haben hier einen direkten Ansprechpartner, der sich um ihre Anliegen und Fragen kümmert, Kontakte herstellt und den weiteren Prozess begleitet.

### → Methodische Beratung und Unterstützung: Qualifizierung für kooperative Freiraumentwicklung

Die Zahl städtebaulicher Verträge zur Regelung von Einzelvorhaben nimmt in der verdichteten Stadt zu. Für die mit der kooperativen Freiraumentwicklung verbundenen Anforderungen benötigt insbesondere die städtische Verwaltung methodische Unterstützung und Qualifizierung. Dies bezieht sich sowohl auf den Aspekt der Verhandlungsführung mit privaten Investoren und Projektentwicklern als auch auf die möglichen Formen der Vereinbarungen von der mündlichen Absprache bis zum städtebaulichen Vertrag. Ebenso bestehen Klärungs- und Beratungsbedarfe zu rechtlichen Fragen, die sich aus einem Zusammenwirken bei der Herstellung und Unterhaltung von Freiräumen ergeben, etwa hinsichtlich der Verkehrssicherungspflichten und entsprechender Haftungsfragen.

Diesbezügliche Kenntnisse und Kompetenzen sind zwar in der Verwaltung vorhanden, aber nicht immer überall bekannt oder ungleich verteilt. Daher werden unterschiedliche methodische Unterstützungsangebote empfohlen, z. B. die Bereitstellung von Musterverträgen und konkreten Handreichungen oder die Schulung und Weiterbildung von Mitarbeitern hinsichtlich Moderation und Verhandlungsführung. Auch die Aufbereitung und Vermittlung von relevanten Praxiserfahrungen aus anderen Bezirken oder Kommunen im Sinne eines Praxis-Transfers ist anzuraten. Die Erarbeitung einer Expertise zu Rechtsfragen kooperativer Freiraumentwicklung, z. B. zum Thema Haftung und Verkehrssicherung, wird ebenfalls empfohlen. Die Beratungs- und Unterstützungsangebote sollten zentral für die Mitarbeiter der Bezirksverwaltungen gemacht werden, z. B. von der BSU oder dem Zentrum für Aus- und Fortbildung

(ZAF). Auch mögliche Kooperationen mit Hamburger Hochschulen oder mit Verbänden der Wohnungswirtschaft sollten geprüft werden. Gleichzeitig wird ein regelmäßiger Erfahrungsaustausch sowohl innerhalb als auch zwischen den Ämtern auf der Bezirksebene angeregt.



**Win-Win:** Die Stärkung kommunikativer und prozessbezogener Kompetenzen der Verwaltung sowie die Klärung offener Fragen verbessert die Rahmenbedingungen für Verhandlungen zwischen Stadt und Wohnungswirtschaft zum gegenseitigen Nutzen, z. B. durch verbesserte Ergebnisorientierung, beschleunigte Verfahren oder die Vermeidung von Konflikten.



**Adressat:** Fachbehörde (Erarbeitung von Informations- und Beratungsangeboten, Handreichungen und Leitfäden, Expertisen zu Rechtsfragen), Bezirksämter (Aufbereitung eigener Praxiserfahrungen und Förderung des Austauschs untereinander) sowie evtl. Verbände

der Wohnungswirtschaft (Angebot gemeinsamer Informations- und Fortbildungsveranstaltungen mit der Verwaltung).

### → Kooperative, diskursive städtebaulich-freiraumplanerische Qualifizierungsverfahren

Insbesondere bei größeren Vorhaben werden der Hochbau und/oder der Freiraum in Wettbewerben qualifiziert. Dabei können Wettbewerbe sowie diskursive und kooperative Verfahren nicht nur zur Baukultur sondern auch zur Planungskultur beitragen. In den Wettbewerben sollten Hochbau und Freiraum sowie der Quartierskontext von Anfang an zusammen betrachtet werden, damit Gebäude und Freiraum als eine Einheit entwickelt und Bezüge hergestellt werden, um somit eine höhere Gestaltqualität und einen größeren Gebrauchswert zu erzielen.

Daher wird im Rahmen der Nachverdichtung für größere Städtebau- und Freiraumprojekte sowie für Projekte mit ausgeprägtem Quartiersbezug (z. B. durch besonders hohe Dichte



URL 3: RISE-Leitfaden



**Beispiele:** Für die **Qualifizierung bzw. Schulung** der Verwaltungsmitarbeiter können teilweise vorhandene Fortbildungsangebote genutzt bzw. inhaltlich weiterentwickelt werden, z. B. des ZAF oder auch nicht-städtischer Anbieter zu Themen wie Kommunikation, Moderation, Vertragsverhandlungen oder Rechtsfragen. Auch gemeinsame Veranstaltungen von Stadt und Verbänden der Wohnungswirtschaft sind denkbar und würden dazu beitragen, dass die Akteure in einem solchen Rahmen mit- und voneinander lernen können.

Handreichung für die Umsetzung in der Praxis

Konkrete **Handreichungen und Leitfäden** zur kooperativen Freiraumentwicklung müssten federführend von der Fachbehörde erarbeitet bzw. vorhandene Leitfäden möglicherweise überarbeitet und angepasst werden. Ein aktuelles Beispiel für Handreichungen zur praktischen Umsetzung von programmatischen Zielsetzungen liefert RISE in Hamburg. Neben Schulungen zu einzelnen Bestandteilen des Programms durch die Fachbehörde wurde im Dezember 2012 ein „RISE Leitfaden für die Praxis“ als Arbeitshilfe für die Umsetzung des Rahmenprogramms bzw. der Globalrichtlinie von der BSU veröffentlicht, einschließlich Checklisten, Muster-Abläufen etc.



oder Nutzungsbezüge zum Umfeld oder für Freiräume mit Quartiersfunktionen) die Durchführung von städtebaulich-freiraumplanerischen Qualifizierungsverfahren empfohlen. Dabei sollte für Hochbauprojekte die Einbeziehung von Landschaftsarchitekten bei der Erarbeitung der Wettbewerbsaufgabe und bei den Teilnehmern zwingend vorgeschrieben werden. Eine gemeinsame Auslobung von Stadt und Projektentwicklern könnte dazu beitragen, dass bereits frühzeitig eine Verständigung über Qualitätsansprüche zwischen diesen Akteuren erzielt wird.

Neben den klassischen Wettbewerben sollen verstärkt auch kooperative Wettbewerbsverfahren durchgeführt werden, um die Bedarfe, Interessen und Ressourcen der lokalen Akteure im Umfeld des Vorhabens, z. B. Nachbareigentümer und Bewohner, stärker zu berücksichtigen. Vorbereitend kann dies durch eine verstärkte Mitwirkung der Bewohner an den Grundlagen und Zielen der Auslobung erreicht werden. Bei komplexen oder kontroversen Vorhaben haben sich diskursive und kooperative Gutachterverfahren oder Bewohnerwerkstätten bewährt, in denen schrittweise gemeinsame Sichtweisen und Lösungsansätze entwickelt und zusammen verhandelt wurden.

Auch Quartiersrundgänge mit Vertretern des Bezirks, der Wohnungswirtschaft und der Bewohnerschaft könnten geeignet sein, um sowohl Konflikte als auch Entwicklungsmöglichkeiten zu erkennen. Diskursive und kooperative Verfahren – vor- oder nachgeschaltet oder auch anstelle von Wettbewerben – sind insbesondere geeignet, um an schwierigen Standorten und in komplexen Gemengelage schrittweise gute Lösungen zu entwickeln (s. HF 6).



**Win-Win:** Qualifizierungsverfahren mit einer frühzeitigen Einbindung von Bewohnern sowie weiteren Akteursgruppen tragen dazu bei, die Akzeptanz von Vorhaben im Bestand zu steigern und die Nutzungsqualitäten durch eine bedarfsorientierte Planung zu verbessern. Ebenso kann frühzeitig eine Aktivierung von Engagement für die spätere Pflege und Unterhaltung von Freiräumen erfolgen. Durch die Abstimmung mit Angeboten/Nutzungen im Umfeld können Synergien erkannt und genutzt werden.



**Adressat:** Bezirksämter (Schaffung entsprechender Auflagen, evtl. Beteiligung an der Auslobung von Wettbewerben, auf jeden Fall aktive Beteiligung am Verfahren) und Wohnungswirtschaft (Durchführung der Verfahren)



**Beispiele:** Im Zuge der Planungen für die Entwicklung der **Mitte Altona** wurde 2010 ein städtebaulich-landschaftsplanerischer Wettbewerb durchgeführt, der von der FHH und den privaten Grundeigentümern ausgelobt wurde. Die überplante Teilfläche umfasst ca. 29 ha, davon ca. 8 ha Stadtteilpark. Für die Gestaltung von 2,7 ha „Park Mitte Altona“ aus dem 1. Teilabschnitt des Masterplans wurde 2013 ein Freiraumwettbewerb von der BSU ausgelobt.

Im Rahmen der vorlaufenden Bürgerbeteiligung zum Wettbewerb wurden im Herbst 2012 zehn Fokusgruppen-Workshops durchgeführt, zu denen jeweils verschiedene Bevölkerungs- und Nutzergruppen (Vereine, Initiativen und Institutionen) eingeladen wurden. Die unterschiedlichen Akteure konnten hier ihre Wünsche und Vorstellungen einbringen, die in Modellen dargestellt wurden. Im Januar 2013 fand ein öffentlicher Thementag „Park und Freiraum“

statt. Ziel der Veranstaltung war es, Anregungen für den Wettbewerb zur Parkgestaltung so zu priorisieren und konkret zu formulieren, dass sie im Rahmen der Auslobungsunterlagen an die teilnehmenden Landschaftsarchitekturbüros weitergegeben und in die Wettbewerbsentwürfe einfließen können. In der Wettbewerbsjury waren Bürger als stimmberechtigte Teilnehmer vertreten. Bereits vor der Jurysitzung und der Entscheidung zur Auswahl des Siegerentwurfs wurden die Wettbewerbsarbeiten in einer öffentlichen Veranstaltung der interessierten Öffentlichkeit vorgestellt, um ein Meinungsbild über die Entwurfskonzepte einzuholen.

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung des ca. 38 ha großen **Pergolenviertel** (ehemals Hebebrandquartier) im Bezirk Hamburg-Nord wurde auf Grundlage



URL 4: Mitte Altona

Planung gemeinsam mit zukünftigen Nutzern für den Park Mitte Altona



des Rahmenplans in 2011 ein Beteiligungsverfahren durchgeführt. Im Ergebnis wurden u. a. konkrete Anforderungen an Architektur, Städtebau, Freiraumgestaltung und Verkehrsführung formuliert, die in die Ausschreibung des städtebaulich-landschaftsplanerischen Wettbewerbs eingeflossen sind. Ende 2011 wurde zudem ein Planungsbeirat für das Entwicklungsgebiet eingerichtet und ein Internet-Blog gestartet. Die weiteren Planungen werden von diesen Foren begleitet.



Umgestaltung des Quartiersparks Rotenhäuser Feld in Wilhelmsburg gemeinsam mit zukünftigen Nutzern

Im Rahmen der IBA wurde der 6,8 ha große **Quartierspark Rotenhäuser Feld** in Wilhelmsburg mit Akteuren aus dem Quartier neu gestaltet. 2009 wurden in einem kooperativen Entwurfsprozess mit Bürgern sowie eingeladenen Landschaftsarchitekten mehrere Entwürfe für den Park erarbeitet. Auf zwei Aktionstagen in 2010 wurden mit Unterstützung eines Landschaftsplanungsbüros Ideen zur Neugestaltung gesammelt. Im April 2011 folgte die öffentliche Präsentation des ausgearbeiteten Masterplans, der auf Grundlage der vorherigen Beteiligungsaktionen entstanden ist. Dabei soll der Masterplan nicht nur einen gestalterischen Entwurf beinhalten, sondern auch aufzeigen, wie langfristige Parkpflege und individuelle Aneignung im Rotenhäuser Feld organisiert und gesichert werden können. Verschiedene Umgestaltungen wurden in 2011 und 2012 bereits realisiert, die restlichen Maßnahmen sollen in 2013 umgesetzt werden.

### Handlungsfeld 3: Flächenkonkurrenzen reduzieren und Synergien nutzen

Unbebaute Flächen sind in der verdichteten Stadt knapp. Zudem sind bei Wohnungsbauvorhaben zahlreiche rechtliche und funktionale Anforderungen zu berücksichtigen, die sich auf die Gestaltung und Nutzung der verbleibenden Freiräume auswirken und zum Teil in Konkurrenz zueinander stehen. Hierzu zählen die Grundstückserschließung durch Wege, Zufahrten und Aufstellflächen und Leitungen, notwendige Gebäudeabstandsflächen, der Nachweis von privaten Kinderspielflächen und Stellplätzen für Pkws, Fahrräder und Müll sowie Anforderungen, die sich aus dem Immissionsschutz sowie wasser- und naturschutzrechtlichen Auflagen ergeben können.

Diese berechtigten Flächenansprüche alle auf dem privaten Grundstück zu realisieren, ist besonders in hoch verdichteten innerstädtischen Lagen schwierig. In der Folge entstehen häufig baulich-räumliche Lösungen, die zwar die rechtlichen Vorgaben und funktionalen Anforderungen erfüllen, aber keine bedarfsgerechten und attraktiven urbanen Freiräume schaffen. Es werden beispielsweise an

zentraler Stelle Parkplätze geschaffen, für die mitunter kein Bedarf besteht, oder Spielangebote werden in stark verschatteten Bereichen angelegt. Oder es müssen private Flächen für Kinderspiel bereitgehalten werden, auch wenn in den Häusern keine Kinder (mehr) wohnen. Ein weiterer Aspekt ist die Erhöhung des Nutzungsdrucks auf die öffentlichen Freiflächen, wenn sich z. B. Spielangebote auf den privaten Grundstücken nicht unterbringen lassen. Eine solche Mehrauslastung öffentlicher Angebote geschieht dann häufig, ohne dass ein (z. B. finanzieller) Ausgleich erfolgt, der die erforderliche Verbesserung der Ausstattungsqualität des öffentlichen Freiraums ermöglichen würde.

Nach Einschätzung vieler Vertreter der Wohnungswirtschaft und der Bezirke sind daher für Neubauvorhaben und Nutzungsverdichtungen abgestimmte übergeordnete Qualitätsziele, eine Prioritätensetzung der Freiraumgestaltung und eine transparente Abwägung erforderlich. Anstelle isolierter fachlicher Einzelbetrachtungen werden Konzepte und Verfahren gefordert, welche die vielfältigen Anforderungen integrativ betrachten, um qualitativ bessere Lösungen zu erreichen.

Städtebaulich-freiraumplanerische Planungen sind ein wichtiger Beitrag, um bei konkurrierenden Flächenansprüchen geeignete bedarfsgerechte und qualitätsvolle Lösungen zu finden und bestehende Spielräume rechtlicher Bestimmungen auszuloten bzw. diese auch zu verändern. Dabei ist zu beachten, dass die bestehenden rechtlichen Vorgaben für die Bezirke nicht nur verpflichtend sind, sondern auch eine wichtige (und oft die einzige wirkungsvolle) Argumentationsbasis für das Verwaltungshandeln bieten. Denn diese ermöglichen es überhaupt erst, bestimmte Freiraumstandards im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren einzufordern, wie z. B. die Herstellung privater Kinderspielflächen gemäß der HBauO.

Dennoch sind sich viele Akteure einig, dass die bestehenden Richtwerte und rechtlichen Anforderungen zur Freiraumplanung angesichts einer sich weiter ausdifferenzierenden Stadtgesellschaft und der zunehmenden Flächenkonkurrenz bei der Innenentwicklung zu überprüfen sind. Insbesondere Projektentwickler, Bauherren und Architekten wünschen sich hier größere Spielräume, um Vorgaben je nach Standort, Rahmenbedingungen und den tatsächlichen Bedarfen differenziert erfüllen zu können. Häufig sind entsprechende Spielräume in den normativen Bestimmungen bereits vorgesehen, aber es fehlt für die Verwaltung eine geeignete Entscheidungsgrundlage, um diese in begründeten Fällen auch zu nutzen.

### → Verzicht auf Stellplätze zugunsten von Freiraumqualitäten

Verbesserte Mobilitätsangebote sowie der Trend, dass der Pkw-Besitz in großstädtischen Räumen an Bedeutung verliert, stellen den Sinn standardisierter Stellplatznachweise in der gut durch den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erschlossenen verdichteten Stadt zunehmend in Frage. Einer zunehmenden Individualisierung der Bedarfe, die von vorhaben-, nutzer- und lagespezifischen Kriterien abhängig sind, kann eine pauschalierende gesetzliche Stellplatzregelung nicht mehr gerecht werden. Aktuell plant Hamburg daher unter bestimmten Bedingungen die Aufhebung der Stellplatzpflicht für Kraftfahrzeuge bei Wohnungsbauvorhaben. Dies soll auch zum Abbau von Investitionshemmnissen und einer wesentlichen Erleichterung des Wohnungsneubaus führen. Insbesondere die innerstädtischen Flächen können durch den

Wegfall der Stellplatzverpflichtung zugunsten einer besseren quantitativen und qualitativen Freiraumversorgung optimiert genutzt werden.

Bisher müssen bei Wohnbauvorhaben mit Mehrfamilienhäusern, die in innerstädtischen Lagen der Regelfall sind, nach § 48 HBauO in Verbindung mit der Globalrichtlinie „Notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradplätze“ der FHH 0,8 Pkw-Stellplätze je Wohneinheit (bzw. 0,6 im Abminderungsgebiet) nachgewiesen werden. Da jeder Pkw-Stellplatz eine Fläche von 15 bis 30 m<sup>2</sup> benötigt, führen oberirdisch angelegte Stellplatzanlagen und Tiefgaragen zu einer erheblichen Konkurrenz um den knappen Freiraum. Untersuchungen zum Wegfall der Berliner Stellplatzregelung, ergaben allerdings, dass Stellplätze auch ohne rechtlichen Zwang in vergleichbarem Umfang errichtet werden. Durch die geplante Aufhebung der Stellplatzpflicht liegt es nun in der Verantwortung der jeweiligen Bauherren und der Bezirke (Mitspracherecht geplant), ob der Verzicht auf Stellplätze und die damit verbundenen Kosteneinsparungen zugunsten einer besseren Freiraumversorgung erfolgen kann.

Die autofreie Promenade im Wohnpark Farmsen in Wandsbek wird durch die Stellplatzanlage am Rand der Siedlung ermöglicht



Weitere Spielräume für die Freiraumgestaltung eröffnen sich durch ergänzende Maßnahmen. So zeigt das Beispiel Paris, dass es um neue Mobilitätskonzepte in der Stadt geht, die sowohl den privaten als auch den öffentlichen Raum betrachten. Ansonsten besteht die Gefahr, dass der Parkdruck nur in den öffentlichen Raum verlagert wird, wenn auf privatem Grund keine Stellplätze geschaffen werden müssen. Die geplante Aufhebung der Stellplatzpflicht sollte auch ermöglichen, dass Rückbaumaßnahmen von ehemals nachweispflichtigen Stellplätzen vorgenommen werden können, um diese einer anderen Freiraumnutzung zuführen zu können. So könnten in den Siedlungen der 1970er/80er Jahre, in denen die Stellplatznachfrage aufgrund des demografischen Wandels deutlich abgenommen hat, die Stellplatzanlagen für Freiraumnutzungen oder als Verdichtungspotenziale aktiviert werden.

Aus Sicht der Freiraumqualifizierung wäre es sinnvoll, private Stellplätze in verdichteten Quartieren vorrangig unterirdisch anzulegen. Da Tiefgaragen in der Regel über die Grundflächen der Hauptgebäude hinausragen, müsste gleichzeitig sichergestellt werden, dass ihre überkragenden Dachflächen eine für eine Bepflanzung oder gärtnerische Nutzung ausreichende Bodenüberdeckung aufweisen (im Regelfall mindestens 60 cm). Solche einheitlichen Regelungen

könnten in Bebauungsplänen getroffen werden, indem textliche Festsetzungen die Errichtung oberirdischer Stellplätze ausschließen, soweit nicht andere Belange, wie beispielsweise die Notwendigkeit der Regenwasserversickerung, entgegenstehen. Wegen der hohen Baukosten für Tiefgaragen würden Investoren dann freiwillig nur die am tatsächlichen Bedarf orientierten Stellplätze errichten. Ein weiterer Ansatz sollte eine Verpflichtung zur Mehrfachnutzung von Stellplätzen sein, wenn diese entweder nur nachts oder nur tagsüber genutzt werden. Dies trifft beispielsweise in mischgenutzten Quartieren zu, wo Geschäfts- und Wohnnutzungen nebeneinander liegen (s. HF 5).



**Win-Win:** Für Investoren und Entwickler entstehen sowohl im Neubau als auch in der Bestandsentwicklung Gestaltungsspielräume für eine verbesserte Ausnutzung und Gestaltung ihrer Grundstücke. Wenn diese auch für die Schaffung großzügigerer und qualitativvoller Freiraumangebote genutzt werden, entsteht ein Mehrwert für alle Stadtbewohner.



**Adressat:** Bezirksämter (Regelungen über Bebauungspläne), Bezirke und Wohnungswirtschaft (Verzicht auf Stellplätze zugunsten von Freiraumqualitäten)



**Beispiele:** In der Landeshauptstadt Potsdam trat im August 2011 eine Novellierung der Stellplatzverordnung in Kraft mit dem Ziel, neben einer Kostenentlastung für den Wohnungsbau die Eigenverantwortung der Bauherren in Bezug auf den freiwilligen Bau privater Stellplätze zu stärken. Die neue Stellplatzverordnung fordert weniger Parkplätze: Für Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen sind je Wohnung 0,5 Stellplätze und 2 Fahrradstellplätze nachzuweisen. Darüber hinaus ist für die Anzahl der geforderten Parkplätze auch die Erschließung mit dem

ÖPNV relevant. Wer in der Nähe einer ÖPNV-Haltestelle baut, muss weniger Parkplätze errichten. Stadtbereiche mit historischen Grünanlagen sind von der Stellplatzverordnung vollständig ausgenommen.



URL 5: Stellplatzverordnung Potsdam

Förderung der Fahrradnutzung in der Pariser Innenstadt



Um den motorisierten Individualverkehr in der Innenstadt zugunsten anderer Mobilitätsformen zurückzudrängen, hat die **Metropole Paris** gezielt eine Reihe von **Parkraummanagementmaßnahmen** ergriffen. So wurden die Mindestvorgaben für den Stellplatznachweis auf privaten Grundstücken abgeschafft und die Anlage von Stellplätzen auf maximal einen Stellplatz je 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche beschränkt. Darüber hinaus wurden 4.000 öffentliche Stellplätze umgewandelt, um Platz für 1.451 neue "Velib Stationen" mit etwa 20.000 Leihrädern zu schaffen. Ferner wurden in einem Modellvorhaben ("Place Mixte") Ladezonen über Nacht für Anwohnerparken geöffnet. In der Folge konnte die Zahl der gefahrenen Fahrzeugkilometer um 13 % gesenkt und der Anteil von Privatfahrzeugen am gesamtstädtischen Verkehr von 68 % auf 60 % reduziert werden.

### → Koppelung der höheren baulichen Ausnutzung mit freiraumqualifizierenden Maßnahmen

In den Gesprächen mit den Bezirken und der Wohnungswirtschaft wurde deutlich, dass eine höhere bauliche Ausnutzung von Grundstücken durch Überschreitung der zulässigen baulichen Dichte nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder der Bauhöhe dazu genutzt werden könnte, an anderer Stelle Freiraumqualitäten zu sichern bzw. zu entwickeln. Voraussetzung hierfür ist eine für das Stadtquartier und die Nachbarschaft verträgliche Gestaltung. Ein Vorschlag zur Bemessung der verträglichen Dichte für ein Quartier findet sich im Fachbeitrag „Mehr Stadt in der Stadt - Chancen für mehr urbane Wohnqualitäten in Hamburg“.

Bei größeren Neubauprojekten könnte über die verbindliche Bauleitplanung eine zulässige höhere bauliche Ausnutzung (Fläche oder Höhe) mit einer qualitativen Aufwertung von Freiräumen verknüpft werden. Ein Ansatz wäre, die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ für die Herstellung baulicher Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze, bei einer höheren Bebauung einzuschränken, z. B. auf einen Wert von 20 bis 30 %. Dies erfordert eine Optimierung der Flächeninanspruchnahme für bauliche Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze. Gleichzeitig würde hierdurch ein höherer Anteil an nicht überbaubarer Flächen auf dem Grundstück verbleiben, die durch Festsetzung im Bebauungsplan und/oder Regelung im städtebaulichen Vertrag z. B. als gemeinschaftlich nutzbarer Freiraum vorgesehen werden könnten.

Für eine höhere bauliche Nutzung sind hinreichende städtebauliche Gründe sowie ggf. Kompensations- und Qualifizierungsmaßnahmen für das Wohnumfeld und die Umwelt erforderlich. Der Nachweis von kompensatorischen und freiraumqualifizierenden Maßnahmen sollte im Rahmen eines Bebauungsplan- oder Baugenehmigungsverfahrens über einen qualifizierten Freiraumgestaltungsplan erfolgen (s. HF 2). Bei einer deutlichen Überschreitung der ortsüblichen Geschosshöhen ist die ausreichende Belichtung von Wohnräumen und nutzbaren Freiflächen ein wichtiges Verträglichkeitskriterium. Daher sollten in solchen Fällen im Rahmen des Freiraumgestaltungsplans auch

Nach geltendem Recht können die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung nur überschritten werden, wenn „besondere städtebauliche Gründe“ dies erfordern (§ 17 Abs. 2 BauNVO). Nach dem Gesetzesentwurf der Bundesregierung „Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ und Stellungnahme des Bundesrats (Bundesrat Drucksache 17/11468) soll ein Überschreiten der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO bereits „aus städtebaulichen Gründen“ zulässig sein, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Im Hinblick auf die Förderung der Innenentwicklung haben die Gemeinden damit einen größeren Spielraum für Abweichungen, da nunmehr das Kriterium „Erfordernis besonderer städtebaulicher Gründe“, das insbesondere auch von der Rechtsprechung strikt ausgelegt wurde, entfällt.

Rechtliche Spielräume für das Überschreiten der Obergrenze des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung in der BauNVO

Belichtungsstudien erstellt werden. Maßnahmen zur verträglichen Einbindung eines städtebaulichen Vorhabens mit höherer Dichte im Quartierszusammenhang sollten im Rahmen von integrierten Freiraumkonzepten ermittelt werden (s. HF 1).




**Win-Win:** Die klar geregelte Verknüpfung einer höheren baulichen Ausnutzung mit kompensatorischen und freiraumqualifizierenden Maßnahmen schafft für die Wohnungswirtschaft Spielräume, um die überbaubare Fläche ihrer Grundstücke effektiver auszunutzen. Gleichzeitig werden die Umweltverträglichkeit und eine qualitätsvolle Entwicklung des Wohnumfeldes gesichert.



**Adressaten:** Fachbehörde und Bezirksämter (Schaffung der konzeptionellen und planungsrechtlichen Grundlagen), Träger von Wohnungsbauvorhaben (Erstellung Freiraumgestaltungspläne, Belichtungsstudien)



URL 6: Stadt Zürich

 **Beispiel:** Die „Sondernutzungsinstrumente im Kanton Zürich“ sind zwar nicht direkt übertragbar, da im Gegensatz zum hiesigen bundes einheitlichen Baurecht (BauGB und BauNVO) die Gesetzgebungskompetenz für das Bauwesen in der Schweiz allein bei den Kantonen liegt. Im Ansatz zeigt es jedoch eine vergleichbare Logik zur geplanten Novellierung des § 17 Abs. 2 BauNVO (Erleichterung der Innenverdichtung) und der Handlungsempfehlung, den Nachweis der Verträglichkeit für die Umwelt und die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Rahmen eines qualifizierten Freiraumgestaltungsplans zu erbringen.

Im Kanton Zürich ist eine höhere Ausnutzung von Grundstücksflächen zulässig, wenn sich Private an den Kosten der Herstellung und/oder Unterhaltung öffentlicher Freiräume beteiligen. Hierfür hat der Kanton Zürich mit dem Gestaltungsplan, der Arealüberbauung und den Sonderbauvorschriften drei unterschiedliche **Sondernutzungsinstrumente im Planungs- und Baugesetz (PBG)** verankert. Im Vergleich zur Regelbauordnung erlauben diese Instrumente unter bestimmten Voraussetzungen einen größeren Spielraum in Bezug auf die Grundstücksausnutzung. Gleichzeitig zielen sie auf eine Qualität innerhalb der Baugebiete oder deren näherem Umfeld ab, die über die Gestaltungsanforderungen von § 238 PBG (befriedigende Einordnung) hinausgeht.

Damit bei einer Mehrausnutzung größerer Grundstücke mit mindestens 6.000 m<sup>2</sup> die städtebaulichen, architektonischen, wohnhygienischen und landschaftlichen Aspekte in einem angemessenen Umfang berücksichtigt werden, soll dies über eine besonders gute Gestaltung gesichert werden. Bei städtischen Grundstücken wird in der Regel ein Wettbewerb durchgeführt. Mit dem Gestaltungsplan lassen sich geeignete ortsbauliche Strukturen und gestalterische Anforderungen an künftige Projekte detaillierter und rechtsverbindlich festlegen. Ein Gestaltungsplan wird erforderlich, wenn von baurechtlichen Vorgaben wie z. B. Gebäudehöhen und -längen oder Nutzungsvorgaben abgewichen werden soll. Ein Gestaltungsplan besteht – ähnlich wie der Bebauungsplan nach hiesigem Baurecht – aus Plan, Vorschriften und erläuterndem Planungsbericht, er kann aber detailliertere Vorgaben insbesondere bezüglich der architektonischen Ausführung vorsehen. Der Gestaltungsplan und auch die Sonderbauvorschriften können Vorschriften zum Freiraum enthalten.



Der neue Park im Züricher Quartier Leutschenpark wurde von Privaten finanziert, die hierfür ihr Bauland höher ausnutzen können

### → Private Kinderspielflächen: Hamburgische Bauordnung überprüfen

Wenn Gebäude mit mehr als drei Wohnungen gebaut werden, schreibt die HBauO im § 10 die Herstellung von privaten Kinderspielflächen vor. Diese sind bedarfsgerecht zu gestalten und müssen eine Größe von mindestens 10 m<sup>2</sup> je Wohneinheit, mindestens aber 100 m<sup>2</sup> haben. Eine Unterschreitung dieser Größe ist zulässig, wenn ansonsten die zulässige Bebauung auf dem Grundstück nicht oder nur mit unzumutbarem Aufwand verwirklicht werden kann.

Die Bauaufsichtsbehörde kann unter bestimmten Umständen Abweichungen von den Vorgaben zulassen (§ 69). Die Ausführung der rechtlichen Vorschriften von § 10 HBauO regelt der Bauprüfdienst (BPD) 1/2012 Kinderspielflächen der BSU. Hiernach kann von den Vorgaben abgewichen werden, wenn wegen der Art der Nutzung nicht oder nur selten mit Kindern zu rechnen ist - beispielsweise bei Seniorenwohnanlagen sowie anderen Einrichtungen und Wohnungen für alte Menschen. Bei Studentenwohnheimen können die Kinderspielflächen reduziert oder es kann ganz auf sie verzichtet werden, wenn aufgrund der Wohnungsgrundrisse ein Wohnen mit Kindern auszuschließen ist. Solche Abweichungen sind gesondert zu beantragen und zu begründen. Private Kinderspielflächen sollen möglichst auf dem Baugrundstück selbst realisiert werden. Es ist aber auch zulässig, sie auf einem anderen geeigneten Grundstück in unmittelbarer Nähe anzulegen, wenn dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck durch Baulast gesichert ist. Die Möglichkeit der räumlichen Verlagerung wird jedoch durch den BPD 1/2012 insofern eingeschränkt, dass eine Trennung des Wohnbaugrundstücks und der zugeordneten Spielflächen durch eine Straße unzulässig ist. Diese Trennung wird als nicht zumutbar angesehen, da die Kinderspielflächen in erster Linie dem Schutz von Kleinkindern dienen.

Die HBauO mit der dazugehörigen Ausführungsvorschrift sieht somit in einem begrenzten Rahmen Öffnungsklauseln für den Nachweis privater Kinderspielangebote sowie deren räumliche Anordnung vor. Angesichts der demografischen Entwicklung und sich wandelnder Anforderungen an die Freiraumnutzung sollte allerdings eine weitergehende Flexibilisierung

der Vorgaben geprüft werden. Wenn sich die Bewohnerzusammensetzung und die Nutzungsanforderungen in einem Quartier oder Wohngebiet verändern oder wenn bereits beim Neubau ein schlüssiges Freiraumkonzept vorgelegt wird, sollte auch eine andere Ausrichtung und räumliche Anordnung von Spiel- und Freizeitflächen möglich sein.


In einem vom demografischen Wandel besonders betroffenen Stadtquartier könnte dies z. B. die Umwandlung von Kinderspielplatzflächen in Angebote für Jugendliche oder für Erwachsene sein. Auch altersübergreifende Angebote (Spiel- und Bewegungsangebote für Jung und Alt, Gemeinschaftsgärten, Naturerlebnissräume), multifunktionale Angebote oder orts- und akteurspezifische Angebote (Indoorspielen, betreute Angebote, Kooperationsmodelle) sollten als Alternativen zur klassischen Spielflächengestaltung zulässig sein. Wichtig ist dabei, dass der private Freiraum so gestaltet wird, dass generell Angebote und Räume für die gemeinschaftliche Nutzung geschaffen werden bzw. möglich sind. Wenn diese multifunktional und mit einer robusten und veränderbaren Grundstruktur angelegt werden, kann der Freiraum quasi mit einer alternden oder sich wandelnden Bewohnerschaft mitwachsen und im Bedarfsfall ggf. auch wieder verstärkt mit Angeboten für kleinere Kinder ausgestattet werden. Wenn Kinderspielflächen weder auf dem Grundstück noch in der Nachbarschaft zu vertretbaren Konditionen zu realisieren sind, sollte als letzte Option auch eine finanzielle Ablöse für die Schaffung und den Erhalt von Spielangeboten auf öffentlichen Flächen ermöglicht werden.



**Win-Win:** In einem kooperativen Prozess und gestützt auf Freiraumkonzept und Freiraumgestaltungsplan lassen sich bedarfsgerechtere und flexiblere Lösungen für Spielangebote vereinbaren – zum Nutzen von Eigentümern, Wohnungsnutzern, Stadtquartier und Verwaltung.



**Adressat:** Fachbehörde (Prüfung einer Flexibilisierung der Vorgaben aus der HBauO und dem BPD / Auswertung der praktischen Erfahrungen mit der Schaffung von Spielflächen außerhalb der Baugrundstücke)

 **Beispiele:** Da bei einigen Hamburger Wohnungsbauprojekten keine ausreichenden bedarfsgerechten Spielangebote auf dem Baugrundstück errichtet werden konnten, wurden ersatzweise öffentliche Spielplätze im Umfeld mit privaten Mitteln aufgewertet. Beispiele sind der **Spielplatz Eichholz** in St. Pauli, für den der Investor einen Ablösebetrag zur Herstellung und

Pflege von Spielgeräten an den Bezirk gezahlt hat. Der **Spielplatz für die Stadtgärten Lokstedt** im Bezirk Eimsbüttel wurde ersatzweise auf einem angrenzenden öffentlichen Grundstück realisiert. Die Herstellung und Sicherung des **Spielplatzes Kornträgergang** für das BrahmsQuartier in der Neustadt wurde im Bebauungsplan geregelt.

Private Mittel für öffentliche Spielplätze: Eichholz (links) und Kornträgergang in der Neustadt (rechts)



### → Freiraumgestaltung mit naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen im Stadtquartier verknüpfen

Die Anforderungen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft führen aus Sicht der Wohnungswirtschaft häufig zu Verfahrensverzögerungen oder schränken die Ausnutzung der Grundstücke ein. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Bezirke unterschiedliche Voraussetzungen bei der Bereitstellung von Kompensationsflächen haben. Grundsätzlich verfolgen sie das Ziel, den Bedarf an Ausgleichsflächen weitgehend über Minderungsmaßnahmen innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne zu reduzieren. Für darüber hinausgehende verbleibende Kompensationsbedarfe haben die Bezirke unterschiedlich große Spielräume, Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der bezirklichen Grenzen zu realisieren. Hier wird häufig auf Freiflächen am Stadtrand bzw. im Umland ausgewichen. Gründe hierfür sind u. a., dass dort eher Flächen zur Verfügung stehen, auf denen die naturschutzfachliche Anforderung nach einer gleichartigen Kompensation erfüllt werden kann.

Die im Rahmen fachsektoraler Aufgabenwahrnehmung häufig formal aufrecht erhaltene Trennung zwischen Freiräumen mit Naturschutzfunktion und Freiräumen mit Erholungsfunktion sollte im Zuge der städtebaulichen Verdichtung durch eine zusammenfassende Betrachtung abgelöst werden. Im Sinne eines urbanen Naturschutzes sollte die Chance genutzt

werden, Naturschutz- und andere ökologische Funktionen mit Erholung und Naturerleben zu verbinden. Denn gerade in der verdichteten Stadt besteht die Chance und ist es zwingend, die Spielräume, die der urban überformte Lebensraum für das Naturerleben lässt, aktiv zu nutzen und zu entwickeln – im Interesse der Menschen wie des Naturschutzes in der Stadt. Anliegen der Qualitätsoffensive Freiraum ist es deshalb, ökologische Funktionen, Belange des Artenschutzes, der Freiraum- und Naturästhetik, der Erholung sowie Dichteanforderungen im Sinne einer urbanen Naturschutzstrategie zusammen zu denken und dieses Vorgehen in der Praxis zu verankern.

Hierfür wird die Entwicklung einer strategischen Leitlinie des urbanen Naturschutzes empfohlen, die von der Fachbehörde gemeinsam mit den Bezirken erarbeitet werden sollte. In diesem strategischen Ansatz sollten Handlungsmöglichkeiten und Spielräume für die Gestaltung mehrdimensionaler Grün- und Freiräume (s. HF 5) sowie für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft aufgezeigt werden, die im Rahmen von Städtebauprojekten realisiert werden können (z. B. Ausgleichsmaßnahmen auf privaten und öffentlichen Grünflächen sowie an Gebäuden und baulichen Anlagen). Diese Strategie sollte darüber hinaus konkrete Hinweise für ökologisch gestaltete und gepflegte Freiräume beinhalten, die gleichzeitig der Erholung und Landschaftsästhetik dienen und die unter Umständen zu Kosteneinsparungen in

der Herstellung sowie vor allem in der Pflege und Unterhaltung beitragen können. Die absehbaren Regelungen der Bundeskompensationsverordnung (BKompV) sind hinsichtlich der urbanen Naturschutzanforderungen und für Bauleitplanverfahren weiter zu qualifizieren.

Für Stadtteile und -quartiere können geeignete Maßnahmen für den urbanen Naturschutz und den Ausgleich von naturschutzrechtlichen Eingriffen im Rahmen eines integrierten Freiraumkonzeptes identifiziert und entwickelt werden. Die Umsetzung und die Nachhaltigkeit sollten dann durch Freiraumgestaltungspläne und durch Festsetzungen im Bebauungsplan und/oder über städtebauliche Verträge gesichert werden. Aus der Perspektive der Bauherren und -träger wäre es hilfreich, wenn über ein bezirkliches Freiraumkonzept oder andere Konzepte Ausgleichsflächen und -maßnahmen ermittelt würden, die in Form eines Pools von Ausgleichsangeboten für Bauprojekte abrufbar sind. Ergänzend befürwortet die Wohnungswirtschaft die Möglichkeit eines finanziellen Ausgleichs in Form eines Ablösebetrags. Da ein gleichartiger Ersatz im direkten

räumlichen Zusammenhang des Eingriffs in der Inneren Stadt in aller Regel kaum gelingt, sollte eine Flexibilisierung der Praxis zugunsten von gleichwertigen Kompensationsmöglichkeiten erfolgen.

Ein weiterer wichtiger Baustein sind Beratungs- und Bildungsangebote sowie praktische Handreichungen zum integrierten urbanen Naturschutz für Investoren, Bauträger, Wohnungsunternehmen und Grundstückseigentümer sowie für interessierte Bürger.



**Win-Win:** Die Strategie eines integrierten urbanen Naturschutzes zeigt Möglichkeiten zur stärkeren Berücksichtigung ökologischer Belange im Städtebau und auch zur Kompensation naturschutzrechtlicher Eingriffe in Natur und Landschaft auf. Hiervon profitieren sowohl die Stadtbewohner als auch die Investoren und Entwickler von Wohnungsbauprojekten.



**Adressaten:** Fachbehörde und Bezirksämter (Strategieentwicklung und Implementierung in die Praxis)



**Beispiele:** Die „Strategie Stadtlandschaft“ für Berlin stellt neben zwei anderen zentralen Leitbildern und Profilierungsräumen das Leitbild „Urbane Natur“ in den Mittelpunkt des gesamtstädtischen Freiraumkonzeptes. In Berlin werden mit diesem Strategieansatz – bei von Hamburg abweichenden Flächenverfügbarkeiten und -ressourcen - die Ziele des Natur- und Ressourcenschutzes und der Wunsch der Städter nach intakter Umwelt und konkreter Erfahrbarkeit dieser Qualitäten mitten in der Stadt als Entwurfsparameter zusammengeführt. Erlebte Räume beschränken sich ausdrücklich nicht nur auf die geschützten Naturräume, sondern es werden bewusst innerstädtische Freiräume mit einbezogen. In der weiteren Umsetzung ist u. a. eine Anpassung der gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption an diese Leitbilder vorgesehen.

Im Zuge der Entwicklung des Lindenauer Hafens in Leipzig als Wohnstandort ist es mit dem Konzept „Hangkantenpark“ am Lindenauer Ufer gelungen, eine vorhandene Brachfläche im Bebauungsplan als „Urbanen Wald“ (öffentliche Grünfläche) festzusetzen. Die an einem Hang

gelegene Grünfläche wird durch Wege erschlossen. Das Landschaftsbild sowie die Lebensraum- und Artenvielfalt werden durch die Ausgestaltung der Waldränder und die Entwicklung von Lichtungen mit Langgraswiesen verbessert. Der „Hangkantenpark“ wird ergänzend zum Hafen ein Markenzeichen der Siedlung und dient gleichzeitig als Sammelausgleichsmaßnahme für Eingriffe durch die geplante dichte Bebauung.



URL 7: Strategie Stadtlandschaft Berlin

Eine Brachfläche in Leipzig Lindenau wird zum grünen Freiraum



### → Wasserwirtschaftliche Belange frühzeitig in den Städtebau und die Freiraumgestaltung integrieren

Zunehmende Niederschlagsmengen und -intensitäten, begrenzte Kapazitäten der vorhandenen Regenwassersysteme sowie der Anstieg des Anteils an versiegelten Flächen werden in Hamburg, wie auch in anderen Städten, dazu führen, dass das Thema des integrierten und ökologischen Regenwassermanagements zukünftig eine immer wichtigere Rolle in der Stadtentwicklung spielen wird. Daher entwickelt die BSU gemeinsam mit HAMBURG WASSER im Projekt RISA (RegenInfraStrukturAnpassung) u. a. Strategien zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung. Gleichwohl liegen in Hamburg bisher nur für ausgewählte Projekte Erfahrungen vor, wie Regenwasserbewirtschaftung und Freiraumgestaltung erfolgreich zusammengeführt werden können. Daher sollten insbesondere bei Vorhaben der Verdichtung verstärkt grundstückübergreifende Konzepte realisiert und gute Beispiele entwickelt werden, die als Vorbild dienen können. So sollte Niederschlagswasser soweit möglich am Ort der Entstehung rückgehalten, versickert oder verdunstet werden.

Wie die nachfolgend aufgeführten Projektbeispiele zeigen, können solche Konzepte auch erheblich zur städtebaulichen, landschaftsarchitektonischen und ökologischen Qualifizierung von Siedlungsentwicklungen beitragen. Ein weiterer Aspekt sind Kosteneinsparungen, die sich für die Investoren durch die gesplitteten Abwassergebühren und mitunter auch durch kostengünstigere dezentrale Entwässerung ergeben. Solche Einsparungen schaffen monetäre Anreize und die Ressourcen können auch in die Gestaltung der Freiräume fließen.



**Win-Win:** Durch eine verstärkte integrierte Betrachtung von wasser- und naturschutzrechtlichen Ansprüchen können positive Synergien für die öffentlichen und privaten Interessen geschaffen werden. Hierfür werden integrierte Freiraumplanungen benötigt, die diese Belange von vornherein gestalterisch und funktional als Bestandteil des Gesamtkonzeptes betrachten.



**Adressaten:** Ein integriertes Regenwassermanagement lässt sich nur als Gemeinschaftsaufgabe aller Akteure bewältigen.



**Beispiele:** Für die **Gartenstadt-Süd im Bornstedter Feld** in Potsdam wurde aus Gründen der Wirtschaftlichkeit, Flächeneffizienz und Stadtgestaltung eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung realisiert. Der Bebauungsplan legt fest, dass Niederschlagswasser von den Bauflächen, den öffentlichen Verkehrsflächen und Flächen für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur dezentral zu versickern ist. In der Umsetzung des Regenwasserkonzeptes wird das bei Starkregen anfallende Überschusswasser aus dem umgebenden Mulden-Rigolen-System der Straßen in eine zentral gelegene öffentliche Grünfläche geleitet. Diese Grünfläche fungiert sowohl als Quartierspark mit Kinderspielplatz als auch als Versickerungsmulde. Hierfür wurde

ein Gestaltungskonzept entwickelt und abgestimmt, das die technischen und der Sicherheit dienenden Anforderungen für die Retentions- und Spielfunktionen vereinigt. Da der Normalregen in den straßenbegleitenden Mulden zurückgehalten wird, wird die Parkanlage nur bei Starkregeneignissen in Anspruch genommen. Der Zulauf erfolgt über einen Quellschacht, der sicherstellt, dass das Regenwasser nicht plötzlich und in großer Menge, sondern verzögert, als stetiger Zufluss eingeleitet wird. Hierdurch steht die Grünfläche die überwiegende Zeit des Jahres als Spiel- und Freizeitfläche innerhalb des Stadtteils zur Verfügung. Die Pflege und Unterhaltung der Rasenfläche übernimmt das Grünflächenamt, die Wartung der vorwiegend unterirdischen Bestandteile der wasserwirtschaftlichen Anlage erfolgt durch das Tiefbauamt. Die Lösung wird seit 2001 mit guten Erfahrungen umgesetzt.

Mit dem **Wohnpark Trabrennbahn Farmsen** ist auf dem Gelände der ehemaligen Trabrennbahn ein neues Stadtquartier mit rund 1.160 Wohneinheiten entstanden. Bei der Konzeption war das Regenwassermanagement frühzeitig ein integraler Bestandteil der Stadtgestaltung. Mit dem integrierten Gestaltungskonzept wollte der

Bei Starkregen versickert das Wasser im Quartierspark der Gartenstadt-Süd in Potsdam





Grundstückseigentümer bewusst ein Konzept verwirklichen, das öffentlich geförderten Wohnungsbau mit hoher Wohnqualität verbindet.

In einem nach stadtgestalterischen und ökologischen Kriterien gestalteten Mulden, Graben- und Teichsystem wird das Regenwasser zurückgehalten und vorgereinigt. Die Teiche und die umliegenden Freiflächen sind Bestandteil einer öffentlichen Parkanlage. Durch die ökologische Gestaltung der Regenwasserbewirtschaftungsflächen konnten Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden, die den Eingriff in Natur und Landschaft kompensieren. Außerdem wurde die Lagequalität des Standortes durch die Freiraumgestaltung deutlich aufgewertet.

Der Eigentümer lässt die Gesamtanlage einschließlich der Wasser- und öffentlichen Grünflächen von einem Landschaftsbaubetrieb aus einer Hand pflegen und betreibt dabei auch eine intensive Qualitätskontrolle. Die Stadt zahlt an den Grundeigentümer 0,14 Euro/m<sup>2</sup> für die Pflege der Grün- und Wasserflächen auf öffentlichem Grund. Für die regelmäßige Kontrolle und Säuberung der Rinnen, Gräben und Teiche auf den privaten und öffentlichen Flächen fallen ca. 68.000 Euro pro Jahr an (ca. 4 Euro/m<sup>2</sup>). Durch die Einbindung der Oberflächenentwässerung in die Freiraumgestaltung haben sich die Kosten gegenüber ersten Schätzungen auf 160 Euro/m<sup>2</sup> verdoppelt. Dafür sind die Investitionskosten und die jährlichen Kosten (gesplittete Abwassergebühr) für eine konventionelle Regenentwässerung durch Kanalisation entfallen. Durch den geschaffenen Retentionsraum entfallen die Sielnutzungsgebühren in Höhe von rund 50.000 Euro jährlich.

Das Projekt ist beispielgebend für die gelungene Überlagerung von wasserwirtschaftlichen und ökologischen Zielen mit den Belangen einer

integrierten Stadtgestaltung. Darüber hinaus wird die integrierte Planung auch vorbildlich durch eine grundstücksübergreifende Pflege und Unterhaltung verstetigt (s. HF 4).

Im Zuge einer Kasernenkonversion entsteht in den kommenden Jahren im Bezirk Wandsbek auf 35 ha das neue Quartier **Jenfelder Au** mit einer kleinteiligen städtebaulichen Mischung aus Stadthäusern und Geschosswohnungsbauten mit ca. 770 Wohneinheiten. Ein Teil der denkmalgeschützten Kasernengebäude aus den Jahren 1934/35 soll gemeinsam mit dem ehemaligen Exerzierplatz als Gesamtensemble erhalten werden. Erste Realisierungsschritte sind für 2013 geplant.

Der prämierte städtebauliche Entwurf legt einen Schwerpunkt auf eine großzügige Freiraumgestaltung des Neubaugebiets. So soll eine zentrale Grünachse mit einem Teich Aufenthaltsqualitäten schaffen und das Rückgrat des Viertels bilden. Eine Besonderheit ist das quartiersbezogene Klimaschutzkonzept, das mit einem hohen stadtgestalterischen Anspruch umgesetzt werden soll. Erstmals soll hier in großem Rahmen ein spezielles Entwässerungskonzept (Hamburg-Water-Cycle) umgesetzt werden: Regenwasser, Schwarzwasser und Grauwasser werden getrennt gesammelt und genutzt. Alle Haushalte werden mit Vakuumtoiletten ausgestattet, sodass das gesammelte Schwarzwasser einer Biogasanlage zugeführt werden kann. Mit dem gewonnenen Biogas wird in einem quartierseigenen Heizkraftwerk klimaneutral Wärme und Strom für den neuen Stadtteil erzeugt.

Im Wohnpark Farmsen in Wandsbek (oben) und im Quartier Jenfelder Au in Jenfeld (unten) werden aus Entwässerungsmaßnahmen stadtgestalterische Lösungen



## Handlungsfeld 4: Ressourcen für Freiräume erschließen und effizienter einsetzen

Alle Gesprächspartner aus der Praxis waren sich einig, dass die Unterhaltungsbudgets der Bezirke für öffentliche Grünflächen und Freiräume nicht auskömmlich sind und sehen hier dringenden Handlungsbedarf. Hierauf hat auch der Rechnungshof der FHH in seinem Jahresbericht 2009 nachdrücklich hingewiesen und betont, dass unzureichende Unterhaltungs- und Grundinstandsetzungsmittel für Grünanlagen und Spielplätze in hohem Maße den Anlagebestand gefährden.

Neben der Forderung nach Aufstockung der finanziellen Mittel werden hier Möglichkeiten zur Erschließung zusätzlicher Finanzierungsquellen, zur gerechteren Lastenverteilung sowie zur effizienteren Verwendung der verfügbaren Mittel aufgezeigt. Hinzu kommen unterschiedliche Einsparpotenziale, die sich durch neue Strategien und Formen der Freiraumentwicklung ergeben können. Diese Aspekte finden sich auch in den anderen Handlungsfeldern, z. B. die Einsparung von Wassergebühren durch Versickerung auf dem Grundstück, potenzielle Mieteinnahmen durch die Nutzung von Dachflächen für Mietergärten oder mögliche Baukostenreduzierungen durch eine Aufhebung der Stellplatzpflicht für Kraftfahrzeuge.

### → Beteiligung Planungsbegünstigter

Aus Sicht der Verwaltung wird kritisiert, dass private Anlieger neu erstellter öffentlicher Grünflächen, insbesondere solcher, die durch Wohnungsbauvorhaben ausgelöst werden, in der Regel nicht an den Herstellungskosten beteiligt werden. Gleichzeitig wird von Seiten der Wohnungswirtschaft bemängelt, dass neue öffentliche Grünflächen häufig erst viel später als der Wohnungsbau realisiert werden und diese zudem im Laufe der Zeit oftmals einen schlechten Pflegezustand aufweisen. Zielsetzung sollte daher eine ausgeglichene Lastenverteilung sowie eine zeitnahe und kooperative Entwicklung der öffentlichen Grünflächen im Zusammenhang mit privaten Bauvorhaben sein – idealerweise einschließlich einer langfristigen Sicherung der Pflege und Unterhaltung der Flächen.

Als ein Lösungsansatz wird für die Herstellung von Grünflächen, die für die Erschließung von Baugebieten notwendig sind, die Erhebung

von Erschließungsbeiträgen empfohlen, soweit deren Herstellung nicht über städtebauliche Verträge gesichert wird. Die „wesentliche Erschließungsfunktion“ eines Gebietes kann auch die Versorgung mit Grünflächen bedeuten (BauGB §§ 127 ff.) – hierfür müssten die Hamburger Rechtsgrundlagen entsprechend geändert werden. Dies hätte die Konsequenz, dass Private Leistungen mitfinanzieren, die unmittelbar durch das Bauvorhaben ausgelöst werden und für die Wohnqualität notwendig sind, d. h. auch die entsprechenden wohnungsnahen Grünflächen.

Eine wichtige Forderung der Wohnungswirtschaft ist die zeitnahe Realisierung von öffentlichen Grünflächen im Zusammenhang mit der Entwicklung neuer Stadtquartiere. Hierfür schafft eine stärkere Beteiligung Planungsbegünstigter an der Herstellung von Grünflächen größere Spielräume. Allerdings ist darüber hinaus auch die Bereitstellung der notwendigen personellen Ressourcen für die Planung und Baubetreuung in der öffentlichen Verwaltung erforderlich.

Es wird empfohlen, dass die Fachbehörde die Möglichkeiten prüft, wie Planungsbegünstigte stärker an den Kosten für öffentliches Grün oder andere Freiräume beteiligt werden können. Hierfür sollte ein mit den Bezirken abgestimmtes, in ganz Hamburg einheitliches Regelwerk entwickelt werden.

Weitere Ansätze zur Beteiligung Planungsbegünstigter an der Freiraumentwicklung liegen in einer entsprechenden Gestaltung von städtebaulichen Verträgen. Auch die Förderung der Bildung von Innovationsquartieren (Housing Improvement Districts HID) in Wohngebieten kann dazu beitragen, dass sich Grundeigentümer an der Gestaltung und/oder Pflege und Unterhaltung von öffentlichen Freiräumen finanziell stärker beteiligen.

Rechtlich zu prüfen wäre ebenso die Möglichkeit einer zweckgebundenen Sonderabgabe. Diese könnte in einen Freiraum-Fonds fließen, der durch Abgaben von Bauherren für neu errichtete Wohnungen gespeist und für qualitätsverbessernde Maßnahmen im Freiraum verwendet wird. Die Stadt müsste hierfür allerdings erst eine entsprechende Rechtsgrundlage schaffen. Hierdurch könnte darauf reagiert werden, dass auch kleinteilige Verdichtungen im Quartier in ihrer Addition zum Teil erhebliche Mehrbedarfe erzeugen sowie Auswirkungen auf

bestehende Freiräume haben können, wie z. B. ein höherer finanzieller Aufwand für die Unterhaltung durch eine intensivere Nutzung. Für Bauvorhaben im räumlichen Zusammenhang müssten bei der Umsetzung einzelne Quartiere abgegrenzt werden. Zudem muss der Nachweis erbracht werden, welche Mehrbedarfe durch Neubauvorhaben ausgelöst werden und welche Maßnahmen daraus resultieren. Die integrierten Freiraumkonzepte (s. HF 1) könnten dies aufzeigen. Auch wäre der Nachweis zu führen, dass die Maßnahmen tatsächlich zu einer Aufwertung der Freiräume im Quartier führen und nicht lediglich aktuelle Fehlbedarfe und -entwicklungen der öffentlichen Daseinsvorsorge kompensieren.



**Win-Win:** Die Finanzierung öffentlicher Freiräume im Zusammenhang von Bauvorhaben kann durch Beiträge von anliegenden Grundeigentümern gesichert werden. Hierdurch würden eine zeitnahe Erstellung neuer Freiräume parallel zum Wohnungsbau sowie ggf. auch eine ausreichende dauerhafte Pflege und Unterhaltung ermöglicht.



**Adressaten:** Fachbehörde (Prüfung der rechtlichen Fragen und evtl. Vorbereitung der Umsetzungsmöglichkeiten, z. B. Erlass einer Ausführungsvorschrift), Bezirksämter (Abstimmung eines einheitlichen Vorgehens beim Abschluss städtebaulicher Verträge)



**Beispiele:** Im Berliner Bezirk Tempelhof-Schöneberg hat das Bezirksamt für eine rund 5.000 m<sup>2</sup> große **Grünanlage an der Gleditschstraße** (einschließlich eines Kinderspielplatzes von knapp 1.000 m<sup>2</sup>) bei 990 Anliegern im Umkreis von 200 Metern Erschließungsbeiträge in Höhe von ca. 1,5 Millionen Euro erhoben. Die Gesamtkosten für den Grundstückskauf und die Herstellung der Grünfläche betragen ca. 2,2 Millionen Euro. Auch für den **Tilla-Durieux-Park** am Potsdamer Platz wurden bei den Anrainern Erschließungsbeiträge in Höhe von drei Millionen Euro von der Bezirksverwaltung erhoben. Rechtsgrundlage waren jeweils das Baugesetzbuch und das Berliner Erschließungsbeitragsgesetz. Beide Verfahren wurden vom Verwaltungsgericht Berlin als rechtlich korrekt beurteilt und die Grünflächen als notwendig für die Erschließung bewertet.

Das Münchener Modell der **Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN)** ist seit vielen Jahren in der Praxis etabliert und in seiner Anwendung verfeinert. Mit diesem Instrument werden Planungsgewinne, d. h. Wertsteigerungen durch Planung, von der Stadt abgeschöpft, um öffentliche Infrastrukturmaßnahmen in Baugebieten zu realisieren, u. a. Freiräume und Grünflächen aber auch Verkehrswege und soziale Infrastruktur. Voraussetzung für die Anwendung der SoBoN ist, dass ein Grundstück durch einen neuen Bebauungsplan eine nicht unerhebliche Bodenwertsteigerung erfährt. Ob der Bebauungsplan für das Grundstück eine Wohnnutzung, eine gewerbliche Nutzung oder eine Mischnutzung

festsetzt, ist für die Anwendung unerheblich. Ein B-Plan wird nur aufgestellt, wenn zuvor die Planungsbegünstigten der Anwendung des SoBoN-Verfahrens zugestimmt haben. Die Stadt hat somit Planungssicherheit. Zahlungspflichtige Planungsbegünstigte können die Grundeigentümer, aber auch Investoren, Bau- und Immobilienunternehmen oder andere Privatunternehmen sein. Bei diesen Akteuren verbleibt im Münchener Modell grundsätzlich mindestens ein Drittel der planungsbedingten Wertsteigerungen.

Seit Erlass der ersten Grundlage für die SoBoN durch den Münchener Stadtrat 1994 wurden nach Angaben der Stadt insgesamt gut 446 Millionen Euro Planungsgewinne abgeschöpft, davon über 202 Millionen Euro Herstellungskosten für Verkehrsflächen, 82,5 Millionen Euro Herstellungskosten öffentlicher Grünflächen, 124,3 Millionen Euro Finanzierungsbeiträge für soziale Infrastruktur sowie 37,3 Millionen Euro Planungskosten (Stand 30. November 2009). Außerdem haben die Planungsbegünstigten insgesamt knapp 3,9 Millionen m<sup>2</sup> Grund →



URL 8: Stadt München

Die Freiräume im Münchener Stadtquartier Arnulfpark wurden durch Anwendung der Sozialgerechten Bodennutzung finanziert





Finanzierung der Freiräume durch SoBoN in der Parkstadt Schwabing, München

### → Langfristige Pflegekosten bei der Gestaltung stärker berücksichtigen und Pflege an Qualitätsziele koppeln

Bei der Herstellung und der Pflege von Freiräumen orientieren sich sowohl die Stadt als auch die Wohnungswirtschaft in aller Regel an den betriebswirtschaftlichen Prämissen effektiver und kurzfristig kostengünstiger Lösungen. Bei einer solchen, rein quantitativen Betrachtung werden Qualitätsziele in aller Regel nicht oder nur nachrangig berücksichtigt. Dabei können durchaus langfristige Einsparungen bei der Pflege und Instandsetzung realisiert werden, wenn bei der Herstellung robuste und nachhaltige Materialien verwendet werden sowie eine geeignete Bepflanzung erfolgt. Insbesondere in der verdichteten Stadt mit hohem Nutzungsdruck ist die Realisierung höherer Qualitäten relevant. Beschaffungsvorgaben und aktuelle Kostenansätze sollten daher entsprechend überprüft werden, um die Möglichkeiten zur Schaffung von nachhaltigen, qualitativ höherwertigen Gestaltungen zu verbessern.

Zur Sicherung von geschaffenen Freiraumqualitäten ist die langfristige Pflege und Unterhaltung von Freiräumen über die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege hinaus von großer Relevanz. Da gerade hierfür die verfügbaren Budgets der öffentlichen Hand in der Regel nicht ausreichen, kommt es zu Qualitätsmängeln bis hin zur Verwahrlosung von Flächen. Deswegen sollten die Pflege und der langfristige Unterhalt des Freiraums schon bei der Planung und Herstellung als relevante Parameter für den Entwurf berücksichtigt werden. Hierbei

→ und Boden kostenlos für öffentliche Zwecke überlassen bzw. entsprechende Nutzungsrechte eingeräumt. Bis Ende 2008 wurden auf dieser Grundlage nahezu 100 Bebauungsplanverfahren abgeschlossen, in denen Baurechte für mehr als 30.000 Wohnungen, davon für ca. 8.300 Wohnungen im geförderten Wohnungsbau, geschaffen wurden. Zu den großen Entwicklungsprojekten, die auf Grundlage der SoBoN realisiert wurden zählen die Bahnflächen Hauptbahnhof-Laim-Pasing (Arnulfpark), der Laimer Würfel, Nymphenburg mit dem neuen ESV-Gelände und die Nordumgehung Pasing, außerdem das Stadtquartier Hirschpark und die Parkstadt Schwabing.

gilt es, idealerweise kostensparende und dennoch qualitätsvolle Lösungen zu realisieren. Dabei sollten insbesondere folgende Kriterien Berücksichtigung finden:

- ▶ Werterhalt;
- ▶ Sicherung der Nutzbarkeit und ästhetischen Qualität;
- ▶ Differenzierung der Zielbilder für unterschiedliche Freiraumtypen (u. a. nutzbare, repräsentative, naturnah gestaltete und extensiv gepflegte Grünflächen) sowie
- ▶ Verstetigung von Pflege, Unterhaltung und Instandsetzung.

Eine konkrete Maßnahme, die zu Kosteneinsparungen führt, ist beispielweise der Einsatz von Präriestaudenmischungen, die im Vergleich zu „klassischen“ Staudenpflanzungen dauerhafter und weniger bewässerungsintensiv sind. Weitere kostensparende Maßnahmen sind die Umwandlung von intensiv gepflegten Rasen in Landschaftsrasen oder Wiesen in Bereichen, die keiner intensiven Nutzung unterliegen.

Die Größenordnung der möglichen Kosteneinsparungen für Pflege und Unterhaltung in Abhängigkeit von der Gestaltung lässt sich anhand der folgenden beispielhaft abgebildeten Pflegeaufwandskosten für unterschiedliche Pflgetypen ablesen. Auch die Versickerung von Regenwasser auf dem Grundstück oder den Dachflächen ermöglicht eine Einsparung jährlich wiederkehrender Abwassergebühren und kann gleichzeitig zur qualitätsvollen Gestaltung genutzt werden (s. HF 3). Eine höhere Pflegequalität kann ggf. auch durch die

Einbeziehung von Nutzern oder die Vermietung von Freiflächen für die gärtnerische Nutzung an Bewohner erreicht werden, z. B. als Mieter, Anwohner- oder Dachgärten.

Pflege- und Entwicklungspläne sollten parallel zur Planung von Freiräumen aufgestellt werden, um die zukünftigen Betriebskosten der Gestaltung absehen zu können. Hierbei ist zu beachten, dass die Erstellung solcher Pläne für die Wohnungswirtschaft unter die Verwaltungskosten fällt und somit nicht als Betriebskosten auf die Wohnungsnutzer umgelegt werden kann.

Weitere wichtige Ansätze für ein optimiertes Pflegemanagement sind die qualitative Ausschreibung von Pflegeleistungen mit festgelegten Pflegezielen (Leitbildorientierung) und eine fachliche Begleitung der Durchführung vor Ort, damit die Pflege an veränderte Rahmenbedingungen angepasst werden kann. Gute Beispiele aus der Praxis liegen vor, wie qualitative Lösungen aussehen können, die auch bezahlbar und wirtschaftlich darstellbar sind. Zu den Möglichkeiten einer Übertragung von Pflegeleistungen auf die Nutzer (s. HF 6).



**Win-Win:** Frühzeitig kalkulierte Pflegekosten sowie eine optimierte Pflege können sowohl Kosten sparen als auch Qualitäten verbessern bzw. sichern. Es geht hierbei nicht immer um zusätzlichen Pflegeaufwand, sondern insbesondere um durchdachte und abgestimmte Konzepte. Dies nützt sowohl den Eigentümern der Flächen als auch ihren Nutzern.



**Adressaten:** Bezirksämter und Wohnungswirtschaft (Kalkulation der langfristigen Betriebskosten im Rahmen der Gestaltung, Budgetierung der Betriebskosten, Überprüfung der Leistungsverzeichnisse für die Pflege von Außenanlagen, ggf. Neuausschreibung und Einrichtung eines Pflege-Monitorings)

Pflegetyp	Einheit	€/Einheit
01 Zier- und Parkrasen	m <sup>2</sup>	1,25
02 Sportrasen	m <sup>2</sup>	1,20
03 Gebrauchsrasen	m <sup>2</sup>	0,85
04 Landschaftsrasen	m <sup>2</sup>	0,32
05 Wiese, Sukzessionsfläche	m <sup>2</sup>	0,18
06 Schmuckbeete	m <sup>2</sup>	18,60
07 Rabatten	m <sup>2</sup>	6,10
08 Hecken	m <sup>2</sup>	4,65
09 Blüh- und Decksträucher	m <sup>2</sup>	4,81
10 Strauchflächen	m <sup>2</sup>	0,87
11 Baumbestandsflächen	m <sup>2</sup>	1,36
12 Straßenbäume	Stk.	31,50
13 Anlagebäume	Stk.	26,80
14 Gewässerpflege	m <sup>2</sup>	2,78
15 wassergebund. Wege	m <sup>2</sup>	2,86
16 Wegefläche geschottert	m <sup>2</sup>	0,40
17 gepflasterte Wege	m <sup>2</sup>	1,86
18 asphaltierte Wege	m <sup>2</sup>	1,22
19 Kunststoffbelag/Kunstrasen	m <sup>2</sup>	3,34
20 Spiel-/Sportsand	m <sup>2</sup>	11,50

*Ermittelt auf der Grundlage der erforderlichen Nettoarbeitszeit im Regiebetrieb des Gartenbauamtes für notwendige Pflege-, Unterhaltungs- und Ausbesserungsleistungen sowie durch Abgleich der Preisbildung für die Vergabe von Pflegeleistungen (Stand: 2009). In den Kostenansätzen sind auch laufende Erneuerungsarbeiten im Lebenszyklus der Pflegetypen enthalten; ohne Grunderneuerung.*

Einheitspreise für jährliche Pflege- und Unterhaltungsleistungen in öffentlichen Grünanlagen am Beispiel des Bezirks Marzahn-Hellersdorf in Berlin



**Beispiele:** Die **Städtische Wohnungsbau-gesellschaft (SWB) in Göttingen** schreibt alle fünf Jahre ihren kompletten Bestand von insgesamt 60 ha Freiflächen (bei 4.800 Wohneinheiten) neu aus. Dabei werden Lose von in sich homogenen Quartieren gebildet, für die dann jeweils eine Fachfirma des Garten- und Landschaftsbaus den Auftrag für die Grünflächenpflege, die Spielplatzwartung, die Reinigung der befestigten Flächen und den Winterdienst erhält. Für alle Teilbereiche gibt es qualitativ definierte Leistungsbeschreibungen. Eine Pflegebetreuung vor Ort überwacht zudem die

durchgeführten Leistungen. Darüber hinaus hat das Wohnungsunternehmen in den vergangenen Jahren zahlreiche schlecht gepflegte öffentliche Flächen in direkter Nachbarschaft zu eigenen Beständen von der Stadt übernommen und diese in einen gut nutz- und pflegbaren Zustand gebracht, insbesondere Spielplätze. →

Wohnumfeld der Städtischen Wohnungsbau-gesellschaft im Windausweg in Göttingen



→ Der **Eisenbahn-Bauverein Elberfeld eG in Wuppertal** hat für die Außenanlagen in seinen Beständen ein völlig neues Leistungsverzeichnis (LV) erstellt, das auf die Belange der Genossenschaft einging, alle Leistungen mit objektiven luftbildgestützten Aufmaßen versah und exakt den Wirtschaftseinheiten zuordnete. Eventualpositionen für Kleinreparaturen ergänzten die Standardleistungen zur Pflege und Reinigung

der Außenanlagen. Ziel des neuen LV war eine höhere Pflegequalität und die lückenlose Abrechnung der erbrachten Leistungen. Neben der vereinfachten Beauftragung und Abrechnung von Kleinaufträgen dokumentiert die deutlich verbesserte Pflegequalität zu nur 80 % des bisherigen Preises den Erfolg der Maßnahmen - die Ersparnis machte bereits im ersten Jahr einen mittleren fünfstelligen Betrag aus.

### → Kapitalisierung von langfristigen Pflege- und Unterhaltungskosten

Es gibt in der Hamburger Praxis bereits Beispiele für eine sogenannte Kapitalisierung von Pflege- und Unterhaltungskosten aus privaten Budgets der Projektentwicklung, z. B. als „Ablöse-Zahlung“ für Funktionen, die auf privaten Flächen nicht realisiert werden können. Entsprechende Regelungen werden häufig in städtebaulichen Verträgen vereinbart. Teilweise sind Projektentwickler auch von sich aus zu solchen Zahlungen bereit, weil hochwertig gestaltete und gepflegte öffentliche Freiräume im Umfeld dazu beitragen, ihre Immobilien aufzuwerten.

Die Verwaltung muss hierbei u. a. haushaltsrechtliche Fragestellungen beachten, damit derartige Zahlungen zweckgebunden in den bezirklichen Haushalt eingestellt werden und über mehrere Jahre genutzt werden können. Die bisherigen Erfahrungen zeigen, dass die Erhebung von Beiträgen von Privaten für Neuinvestitionen in der Praxis häufiger vorkommt,

für die laufende Unterhaltung werden jedoch (bislang) nur geringe Summen eingenommen. Gerade hier besteht jedoch Handlungsbedarf, um eine langfristige Absicherung von Pflege und Unterhaltung zum beiderseitigen Nutzen zu gewährleisten.



**Win-Win:** Durch die Bereitstellung privater Mittel für die Pflege und Unterhaltung von öffentlichen Freiräumen können zusätzliche Ressourcen generiert werden. Dies trägt sowohl zu einem attraktiven Wohnumfeld und einer Wertsicherung oder Wertsteigerung benachbarter Immobilien bei als auch zur Sicherung qualitativvoller öffentlicher Freiräume.



**Adressaten:** Fachbehörde und Bezirksämter (Klärung (haushalts-)rechtlicher Möglichkeiten, Vereinbarung einheitlicher Regelungen), Wohnungswirtschaft (Zahlung im Rahmen der Projektentwicklung)



**Beispiele:** Im Rahmen der Projektentwicklung des **Othmarschen Park** wurden dem Bezirksamt Altona im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vom privaten Entwickler Mittel zur Pflege der zentralen Grünanlage für einen Zeitraum von zehn Jahren übertragen. Der Bauherr hatte ein großes Interesse, die „grüne

Mitte“ des neuen Quartiers als Standortfaktor qualitativ zu sichern. Das Amt hat gemeinsam mit der Finanzbehörde eine Lösung erarbeitet, diese Mittel zweckgebunden für den Zeitraum in den bezirklichen Haushalt einzustellen. Weitere Beispiele aus den Hamburger Bezirken liegen vor.

Private Mittel für die Pflege der öffentlichen Grünflächen im Othmarschen Park in Bahrenfeld



### → Aktivierung lokaler Kooperationen mit Grundeigentümern für Pflege und Unterhaltung

Die Gesprächspartner sind sich einig, dass die Basispflege städtischer Flächen durch die öffentliche Hand dauerhaft abgesichert werden muss. Hierfür bedarf es insbesondere politischer Entscheidungen, um entsprechende Ressourcen und Kompetenzen zu sichern bzw. zu verbessern. Darüber hinaus stellt eine kooperative Freiraumentwicklung stärker die Nutzerinteressen in den Fokus und bezieht quartiersbezogene Akteure mit ein, z. B. durch Pflegevereinbarungen für öffentliche Freiräume mit Bestandhaltern der Wohnungswirtschaft oder durch die Organisation einer abgestimmten und koordinierten Pflege von Freiräumen über Grundstücksgrenzen hinweg (s. HF 6).

Im direkten räumlichen Umfeld der eigenen Wohnung, der eigenen Immobilie und des eigenen Arbeitsplatzes sind die persönlichen Bezüge zu einem Freiraum und die individuelle Motivation zum Engagement am größten. Daher bieten sich auf Ebene eines Quartiers oder im Siedlungszusammenhang auch die vielversprechendsten Möglichkeiten, lokale Kooperationen zur Herstellung, Pflege und Unterhaltung von Freiräumen zu schaffen. Als Kooperationspartner kommen hierfür Eigentümer, Bewohner, Gewerbetreibende, lokale

Initiativen, Hausmeister und Pflegedienstleister sowie die Stadtreinigung und die Fachämter der Bezirke in Frage. Die möglichen Aktivitäten solcher Kooperationen sind vielfältig und reichen von abgestimmter Pflege und gemeinsamen Aufräumaktionen bis hin zur Neuverteilung von Aufgaben und Verantwortlichkeiten. Hierfür bedarf es allerdings nicht nur einer grundsätzlichen Bereitschaft der Akteure, sondern auch geeigneter Rahmenbedingungen. Zahlreiche Handlungsempfehlungen in diesem Fachbeitrag können Beiträge leisten, entsprechende lokale Kooperation anzustiften und zu fördern.



**Win-Win:** Durch quartiersbezogene Kommunikation, konkrete Absprachen, koordinierte Leistungen und die Mobilisierung von Engagement unterschiedlicher Akteure können Ressourcen für die Pflege und Unterhaltung eingespart bzw. effizienter genutzt werden. Neben diesen betriebswirtschaftlichen Argumenten sind vor allem verbesserte Pflegezustände und eine höhere Wohnzufriedenheit zu erwarten.



**Adressaten:** Bezirksämter (Identifizierung geeigneter Quartiere, Koordinierung der Aktivitäten und Mitarbeit) und Wohnungswirtschaft (Mitarbeit durch eigene Regiebetriebe oder beauftragte Fremdfirmen, Unterstützung von nachbarschaftlichen Initiativen)



**Beispiele:** In der **Großsiedlung Steilshoop** wird seit 2007 die Reinigung der öffentlichen und der privaten Flächen in der westlichen Mittelachse unter Federführung der Stadtreinigung koordiniert. Hierbei geht es u. a. um abgestimmte Laubreinigung und Neujahrsreinigung, Informationsaustausch und persönliche Kontakte der Verantwortlichen sowie die wechselseitige Übernahme von Reinigungs- und Pflegeleistungen auch auf benachbarten Flächen. Eine deutliche Verbesserung der Pflegequalitäten wurde erzielt, ohne dass hierfür Budgets erhöht werden mussten.

Initiiert wurde dieser Prozess von den Grundeigentümern im Rahmen der Vorbereitung für das Innovationsquartier (HID) Steilshoop. Beteiligt sind die Hausmeister und Pflegedienstleister der Wohnungsbestände, die Stadtreinigung und das bezirkliche Fachamt Management öffentlicher Raum. Wichtiger Faktor für den Erfolg der

Aktivitäten ist die Koordination der Aktivitäten und die Einsetzung eines Kümmerers durch die Stadtreinigung. Eine Ausweitung der Maßnahmen auf die Flächen der gesamten Mittelachse (ca. 1,6 Kilometer) wird seit 2012 vorbereitet. In der Großsiedlung **Kirchdorf Süd** wird seit 2011 das Modellprojekt Quartiersreinigung der Stadtreinigung Hamburg (SRHH) umgesetzt. Ein kleines Team der SRHH ist ständig vor Ort und kümmert sich auch um die Reinigung der →

Koordinierte Reinigung durch städtische und private Akteure in Steilshoop erhöht die Pflegequalität



→ Flächen, auf denen die Zuständigkeiten von Bezirk, Wohnungsunternehmen und Straßenreinigung aneinanderstoßen. Im Mittelpunkt steht die Reinigung von Wand zu Wand aus einer Hand, unabhängig von den Eigentumsverhältnissen. Aufräumaktionen mit Schulen und Kitas sowie Infoveranstaltungen gehören ebenfalls zum Konzept der Quartiersreinigung, um weitere Akteure aus der Siedlung zu sensibilisieren und einzubinden.

Aufgrund der positiven Erfahrungen mit diesem Modellprojekt wird der Ansatz seit April 2013 auf Quartiere in Billstedt/Horn und Steilshoop ausgeweitet. Dieser Ansatz ist Teil der Strategie zur „Verbesserung von Sauberkeit und Stadtbild in allen Quartieren“ des Hamburger Senates.



URL 9:  
Sauberkeit in Hamburg



URL 10:  
Kolonnaden-Garten Alte Salzstraße

Der Kolonnaden-Garten in Leipzig-Grünau entstand als Bürgergarten auf einer ehemaligen Brachfläche



Auf einer Rückbaufläche der Pro Leipzig eG in der Großsiedlung Leipzig-Grünau wurde ein 3.250 m<sup>2</sup> großer Gemeinschaftsgarten als generationsübergreifender Bürgergarten angelegt, die sogenannten **Kolonnaden Alte Salzstraße**. Der Garten wird in Selbstverwaltung durch die Anwohner gepflegt und kontinuierlich weiterentwickelt. Neben den Pflanz- und Rasenflächen wurden eine Holzpergola mit abschließbaren Gerätespinden, ein Gartenhaus sowie ein Wasser- und Stromanschluss realisiert. Ein Beirat aus Vertretern der Anwohner und der Genossenschaft begleitet das Projekt. Das Wohnungsunternehmen unterstützt die Anwohnerinitiative durch fachliche Beratung sowie ein jährliches Bewirtschaftungsgeld in Höhe von 4.000 Euro, die durch erlassene Grundsteuer (ca. 800 Euro/Jahr) und entfallende Pflegekosten der Genossenschaft eingespart werden. Zum Grundsteuererlass gibt es eine Vereinbarung mit der Stadt für eine zehnjährige Bindung an eine öffentliche Nutzung der Fläche. Das Wohnungsunternehmen wirbt für sich mit diesem Projekt unter den Prädikaten „Unser bestes Juwel“ oder „Oase der Entspannung für gärtnerische Betätigungen sowie für kulturelle Veranstaltungen“.

### → Spenden für und Sponsoring von Maßnahmen im Freiraum

Für private Spenden und Unternehmenssponsoring von Maßnahmen im Freiraum gibt es bereits viele Beispiele in der Praxis. Gleichzeitig sind für die Verwaltung die formalen Hürden zur Annahme von Spenden hoch (z. B. Rahmenrichtlinie über Spenden, Sponsoring und mäzenatische Schenkungen von 2007 und das Kopplungsverbot im Verwaltungsverfahrensgesetz). Diese rechtlichen und formalen Auflagen schränken die Handlungsmöglichkeiten der Verwaltung stark ein und reduzieren die potenziellen Effekte von Spenden und Sponsoring deutlich. Daher wird empfohlen, die Gewinnung von Spenden für Freiräume und die Möglichkeiten für Sponsoring zu vereinfachen, um private Ressourcen zusätzlich (!) zu den öffentlichen Budgets für die Freiraumentwicklung und -pflege einzuwerben.

Da jedoch nicht nur die Einwerbung von Spenden und Patenschaften zeitaufwändig und

ressourcenintensiv ist, sondern auch deren Betreuung und ggf. Beratung, wäre eine Bündelung wünschenswert. Daher sollte die Schaffung einer zentralen gesamtstädtischen Anlaufstelle, die Spenden u. ä. flexibel einwerben und verwalten kann, geprüft werden, speziell die Gründung einer Stiftung (STADT)GRÜN.

Hierbei sind unterschiedliche Modelle denkbar:

- ▶ die Gründung einer öffentlichen, gemeinnützigen Stiftung, die Zwecke von besonderem öffentlichen Interesse verfolgt;
- ▶ die Gründung einer privaten Stiftung, wenn hierfür entsprechende private Partner als Stiftungsgründer gefunden werden können, etwa aus der Wohnungswirtschaft;
- ▶ die Zusammenarbeit mit einer bestehenden Stiftung, ggf. unter Erweiterung ihres Stiftungszwecks, z. B. eine Stiftung der Wohnungswirtschaft oder eine Stiftung für Naturschutzzwecke.

Der konkrete Stiftungszweck sollte sich zunächst auf die Förderung kleinteiliger wohnungsnaher Quartiersfreiräume beziehen, da für die repräsentativen größeren Grünanlagen bereits zum Teil andere Unterstützungsmodelle greifen. Die genaue Ausgestaltung ist bei den weiteren Überlegungen zu konkretisieren.



**Win-Win:** Neben der Gewinnung zusätzlicher privater Mittel für Freiräume tragen die unterschiedlichen Formen von Spenden und Sponsoring auch dazu bei, die Verbundenheit

und das Verantwortungsgefühl der Spender mit „ihrem“ Freiraum zu stärken. Eine Stiftung genießt zudem Vertrauen und hohe Glaubwürdigkeit, was die Spendenbereitschaft voraussichtlich erhöhen würde.



**Adressat:** Fachbehörde (Prüfung der Möglichkeiten zur Gründung einer Stiftung (STADT)GRÜN – evtl. in Kombination mit den Prüfaufträgen aus dem RISA Projekt zur Hamburger BlauGrünGrau Stiftung)



**Beispiele:** Die Erfahrungen mit der Aktion „Mein Baum – Meine Stadt“ in 2011 haben deutlich gemacht, dass in Hamburg eine große Bereitschaft vorhanden ist, sich finanziell an der Sicherung und Verbesserung der Freiraumqualitäten zu beteiligen. So konnten in einem Jahr durch die Einwerbung von über 300.000 Euro privaten Spenden etwa 600 Bäume zusätzlich



gepflanzt werden – kofinanziert aus Mitteln der FHH. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass diese Aktion im Rahmen der „Umwelthauptstadt Europas“ zentral gesteuert und betreut (d. h. ein Ansprechpartner) sowie politisch unterstützt wurde. Außerdem wurde hierfür mit großem Aufwand Öffentlichkeitsarbeit (Internetauftritt, Flyer, Plakate, Interaktive Karte) betrieben. Neben der BSU und den Bezirksämtern war als Partner für die Umsetzung und die Einnahme der Spenden die Loki Schmidt Stiftung Naturschutz Hamburg beteiligt. Die Aktion wird fortgesetzt, allerdings mit weniger personellen und finanziellen Ressourcen.

Der **Bürgerpark Bremen** zeigt seit vielen Jahrzehnten, dass es gelingen kann, die Öffentlichkeit für einen stadtwweit bekannten Park nicht nur zu sensibilisieren, sondern mit unterschiedlichen Strategien auch in substantiellem Umfang Spenden von Einzelpersonen und Unternehmen für den Unterhalt und die Weiterentwicklung

des Parks zu generieren. Bekanntestes Mittel hierfür ist die seit 1953 jährlich veranstaltete Bürgerpark-Tombola mit einem Reinerlös von bisher 23,5 Millionen Euro, hiervon 5/8 für den Bürgerpark. Daneben gibt es zahlreiche weitere Angebote zur Gewinnung von Finanzmitteln, z. B. Bank- und Baumspenden, Neujahrsspenden, Mitgliedsbeiträge, Benefizkonzerte. Das jährliche Budget des Bürgerparkvereins zur Pflege, Unterhaltung und Weiterentwicklung des ca. 140 ha großen Parks liegt zwischen 2 und 2,5 Millionen Euro, die ohne städtische Haushaltsmittel aufgebracht werden.

Die gemeinnützige **Kölner Grün Stiftung** für die Erhaltung und Verbesserung der historischen Kölner Grünanlagen wurde 2004 gegründet. Die Leitlinien der Stiftung lauten: „Bürger bewegen, Verantwortung übernehmen, Wachrütteln, Bewusst machen, Sanieren, Pflegen, Verbessern und Erhalten.“ Die Stiftung beschreibt sich selbst als „Koordinator zwischen Sponsoren aus der Wirtschaft, Bürgern und privaten Initiativen“. Ziel ist die Verbesserung der Anlagenqualität städtischer Grünflächen. Hierzu übernimmt die Stiftung einzelne Projekte mit Finanzierung durch Kuratoren, fördert Pflegepatenschaften und macht Öffentlichkeits- und Lobbyarbeit für das Kölner Grün, u. a. hat die Stiftung die Erstellung des Masterplans zum Grüngürtel beauftragt.

Bürger spenden für Stadtgrün: „Mein Baum - Meine Stadt“ in Hamburg (oben) und Bürgerpark Bremen (unten)



### → Wettbewerbe und Auszeichnungen

Einen Anreiz zur Förderung kooperativer Freiraumentwicklung bieten Wettbewerbe und Auszeichnungen für besonders gelungene und vorbildliche Projekte. Hierfür sollten zunächst von Stadt und Wohnungswirtschaft gemeinsame Qualitätsziele formuliert werden – dies würde auch die Verständigung zwischen den beiden Sektoren fördern. Bei den Preisen oder Auszeichnungen selbst geht es weniger um größere Summen, sondern vielmehr um öffentliche Anerkennung und Öffentlichkeitsarbeit für die Projekte. Die Verwendung von Preisgeldern sollte darüber hinaus zweckgebunden für kooperative Freiraumentwicklung sein.

Erfahrungen mit entsprechenden Wettbewerben und Auszeichnungen gibt es vor allem in Großbritannien. Aber auch in Deutschland könnten hierfür bereits etablierte Wettbewerbe

weiterentwickelt und z. B. um ein Entscheidungskriterium kooperative Freiraumentwicklung ergänzt werden. Eine Zusammenarbeit mit geeigneten Partnern bei der Auslobung und Durchführung bietet sich an, z. B. mit Fachverbänden aus dem Bereich Garten- und Landschaftsbau, mit Stiftungen oder mit Verbänden der Wohnungswirtschaft.



**Win-Win:** Wettbewerbe und Auszeichnungen schaffen Anreize, Projekte zu realisieren und öffentlich darzustellen. Durch entsprechende Öffentlichkeitswirksamkeit können Akteure motiviert und Projekte zur Nachahmung angeregt werden.



**Adressat:** Fachbehörde (Prüfung der Möglichkeiten, bestehende Wettbewerbe/Auszeichnungen zu nutzen oder eigene Modelle zu entwickeln, z. B. ein Green Label)



**Beispiele:** Eine in Großbritannien etablierte Auszeichnung für Grünflächen ist der „Green Flag (Community) Award“, der nach festgelegten Kriterien und in einem formalen Verfahren jährlich vergeben wird. Die Gewinner erhalten für ein Jahr den Award und sind berechtigt, für ein Jahr die „Grüne Flagge“ im Park zu präsentieren. Die Kriterien umfassen die Bereiche Gesamteindruck, Gesundheit und Sicherheit, Sauberkeit und Pflege, Nachhaltigkeit, Konservierung und Kulturerbe, Beteiligung, Management und Marketing. Diese Auszeichnung wird seit Kurzem auch in Deutschland vergeben. Entsprechend könnten sich auch Eigentümer von Hamburger Grünanlagen oder die Wohnungswirtschaft bewerben. Eventuell kann das Modell auch weiterentwickelt und z. B. um Kriterien kooperativer Freiraumentwicklung ergänzt werden.

Auszeichnungen wie der Green Flag Award wecken Engagement und stärken die Motivation

Ein Beispiel für eine kommunale „Eigenlösung“ einer Auszeichnung ist der „People for Parks Award“, der im Londoner Stadtbezirk Bromley für zivilgesellschaftliches Engagement bei der Pflege und Entwicklung von Grünflächen von der Stadtverwaltung vergeben wird.

Die Deutsche Umwelthilfe und die Stiftung „Lebendige Stadt“ haben im Jahr 2012 den bundesweiten Wettbewerb „Lebenswerte Stadt“ unter dem Motto „Natur und städtisches Leben ohne Widerspruch“ ausgeschrieben. Ausgezeichnet wurden u. a. die Umgestaltung eines Wohnumfeldes mit Kindern und Jugendlichen in Sondershausen sowie die kooperative Erstellung eines Nutzungskonzeptes für die Elbinsel Kaltehofe in Hamburg.

Der Wettbewerb „Unsere Stadt blüht auf“ (Entente Florale) könnte ebenfalls ergänzt und weiterentwickelt werden, um Anreize für kooperative Freiraumentwicklung zu schaffen. Der Wettbewerb wird getragen vom Zentralverband Gartenbau, dem Deutschen Städtetag, dem Deutschen Städte- und Gemeindebund sowie dem Deutschen Tourismusverband.



Der Freiraum als Bühne: Öffentlicher Vortragswettbewerb (Poetry Slam) auf der Promenade am Magdeburger Hafen in der Hafencity



## Handlungsfeld 5: Neue Freiraumpotenziale erschließen und variable Nutzbarkeit ermöglichen

Um die vorhandenen Räume besser auszunutzen und neue Freiraumpotenziale in der verdichteten Stadt zu erschließen, sind gute Konzepte, Verfahren und Gestaltungslösungen gefragt. Hierzu tragen vor allem baulich-räumliche Lösungen bei, die die vielfältigen Freiraumanforderungen unterschiedlicher Alters- und Nutzergruppen in einer guten Gestaltung überlagern und eine flexible Nutzbarkeit städtischer Strukturen für unterschiedliche Lebens- und Arbeitssituationen ermöglichen – auf einer Fläche, in direkter Nachbarschaft, zeitgleich oder zeitversetzt. Statt der funktionalen Trennung nach Grün, Verkehrsfläche, Platz etc. ist eine ganzheitliche Betrachtung von Freiräumen erforderlich. So sollte es bei entsprechenden Rahmenbedingungen beispielsweise möglich sein, eine private Tiefgarage unter einem öffentlichen Park anzulegen oder eine öffentliche Wohnstraße oder wasserwirtschaftliche Anlage auch für Spiel- und Erholungszwecke nutzbar zu machen.

Hierzu bedarf es integrierter Planungsansätze und Prozesse (s. HF 1 und HF 2), die eine Aufteilung von Verantwortung und Zuständigkeiten über Ressort- und Grundstücksgrenzen hinweg ermöglichen. Gleichzeitig gilt es, geeignete Verfahren und Regelungen zu finden, um eine solche Freiraumgestaltung und -nutzung auch formal abzusichern. Ebenso sollten die potenziellen Synergien durch Mehrfachnutzungen und Kooperationen stärker genutzt werden, da hierdurch z. B. Kostenersparnisse realisiert werden können.

### → Mehrfachnutzung vorhandener Infrastruktur für Freiraumangebote

Ein großes Potenzial für eine vielfältigere Nutzbarkeit vorhandener Stadträume und Flächen wird in der Erschließung von Freiräumen anderer Fachzuständigkeiten, wie Verkehr, Wasserwirtschaft, soziale und technische Infrastruktur gesehen. Hier gibt es zahlreiche Freiräume, die derzeit nur eindimensional und monofunktional geplant oder genutzt werden, z. B. Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung, Hochwasserschutzanlagen, Verkehrsflächen



### Beispiele:

**Spiel- und Begegnungsräume in Wohnstraßen**  
Da die in den 1980er Jahren im **Frankfurter Nordend** durchgeführte großflächige Verkehrsberuhigung nicht zu dem gewünschten Ziel führte, den motorisierten Verkehr einzuschränken, entwickelte die Stadt das Konzept **Nahmobilität**. Inhalt sind punktuelle, wenig aufwändige organisatorische Maßnahmen und kleine Eingriffe, die den Aufenthalts- und Nutzungswert der Verkehrsflächen verbessern sollen. Ein Baustein dieses Konzeptes sind die Spiel- und Begegnungsräume, die gemeinsam mit Bewohnern und lokalen Akteuren entwickelt wurden. Entstanden ist eine Reihe von Angeboten, um die Alltagsnutzung und das Alltagsleben auf den

Plätzen, Straßen und in kleinen Grünflächen für alle Bewohnergruppen attraktiver zu gestalten. So wurden in Straßenräumen Vorrangzonen für Passanten ausgewiesen (Begegnungszonen) und „Spielräume“ durch temporäre Angebote geschaffen. Sinnvoll und relativ engmaschig positionierte Sitzgelegenheiten (Sitzrouten), Spielelemente und offene Bücherschränke auf Gehwegen, Plätzen oder auf autofreien Flächen laden zum Spielen, Verweilen und zur Begegnung ein.

Das Wohnquartier **Prenzlauer Gärten** im Berliner Stadtteil **Prenzlauer Berg** ist auf einem etwa 1,6 ha großen Gelände einer ehemaligen Brauerei entstanden. Bis Ende 2008 wurde

Im Frankfurter Nordend (links) und im Wohnquartier Prenzlauer Gärten in Berlin (rechts) wurden Straßen zu Spiel- und Begegnungsräumen



und Stellplatzanlagen, Infrastrukturtrassen, Abstandsflächen, Kleingärten oder Freiflächen von Bildungseinrichtungen. Funktional bereits „belegte“ Freiräume können durch ergänzende Gestaltung und organisatorische Maßnahmen über ihre ursprüngliche Funktionsbestimmung hinaus neue dauerhafte oder auch temporäre Nutzungsoptionen eröffnen. So können Regenwasserrückhalteflächen, die als Rasen- oder Wiesenflächen mit einzelnen Solitär-bäumen angelegt werden, gleichzeitig der Erholung, dem Landschaftserleben und dem Naturschutz dienen. Weitere Beispiele sind die Öffnung von Schulhöfen für Kinderspiel, die (Teil-)Öffnung von Kleingärten für eine öffentliche Nutzung oder von Sportplätzen für neue Trendsportarten.

Die Ermöglichung von Mehrfachnutzung erfordert im Planungsprozess frühzeitig eine Verständigung über die unterschiedlichen Belange und Zuständigkeiten. Wenn sich Flächen für eine Mehrfachnutzung eignen, müssen sie entsprechend gestaltet sowie Haftungsfragen, Unterhaltungsziele und -pflichten abgestimmt

und koordiniert werden. Für solche Prozesse und Verfahren müssten die Kompetenzfelder Moderation, Mediation und Kommunikation insbesondere in der öffentlichen Verwaltung einen höheren Stellenwert erhalten. Wie das Beispiel Prenzlauer Gärten zeigt, ist die Mehrfachnutzung auf privaten Flächen mit einem Eigentümer / Projektentwicklung oft einfacher zu realisieren. Übertragbar ist ein solches Modell aber auch auf Freiräume mit verschiedenen Eigentümern.



**Win-Win:** Der Mehrwert liegt in der intensiveren Ausnutzung vorhandener Flächen und Infrastrukturen.



**Adressaten:** Fachbehörde und Bezirksämter, städtische Gesellschaften, wie z. B. HAMBURG WASSER (Mehrfachnutzung auf öffentlichen Flächen). Wohnungswirtschaft (Mehrfachnutzung auf privaten Flächen)

dort ein familiengerechtes Quartier mit einem zentralen Quartierspark errichtet. Die Wohnhäuser gruppieren sich entlang der zentralen Wohnstraße, die auf einen kleinen Pocketpark mit Aufenthalts- und Spielgelegenheiten im Inneren der Anlage zuführt. Die niveaugleich zu den Häusern angelegte Straßenfläche dient dem Anliegerverkehr und kann zugleich als Spielfläche genutzt werden. Der Wohnstraßencharakter entsteht durch die Anordnung der kleinen Vorgärten, der Außentreppen an den Häusern und der Garagen zur Straße hin. Mit den parkartig angelegten Grünflächen bildet die Straße einen zusammenhängenden Aufenthalts- und Bewegungsraum, der von den Anwohnern als Treffpunkt und Spielort genutzt wird.

### Überlagerung unterirdischer Stellplätze und Grünflächen

Das **Quartier 21** in Barmbek ist Hamburgs größte Quartiersentwicklung in einem denkmalgeschützten Ensemble. Ein fast 14 ha großer ehemaliger Krankenhausstandort mit altem Baumbestand wurde zu einem Stadtquartier für Wohnen und Arbeiten in 21 denkmalgeschützten Altbauten und 16 Neubauten entwickelt.

Im Zentrum des Wohnquartiers wurde über der privaten Tiefgarage eine für alle Bewohner nutzbare Freifläche geschaffen, die als private Grünfläche gewidmet ist. Im Bebauungsplan ist geregelt, dass die nicht überbauten Flächen auf Tiefgaragen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen sind. Ferner ist vorgesehen, die zentrale Grünfläche parkartig als Wiese mit Gehölzen bzw. als Schmuckanlage zu gestalten, die Aufenthaltsqualitäten für das Quartier bieten soll. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich in einem städtebaulichen Vertrag, die Grünfläche öffentlich zugänglich und von allen Seiten erreichbar zu machen. →



Nachbarschaftsfest im Quartierspark auf der Tiefgarage im Quartier 21 in Barmbek

### → Schulhöfe werden zu Stadträumen

Die Gestaltung von Schulhöfen als frei zugängliche Stadträume ist ein weiterer Ansatz für die Mehrfachnutzung vorhandener Freiräume. Dies bezieht sich sowohl auf die Öffnung von Schulhöfen für die Allgemeinheit, als auch die Mitnutzung öffentlicher Stadträume als erweiterter Schulhof. Beispielsweise wurde für die **Krefelder Josefsschule**, die inmitten eines Stadtumbaugebietes liegt, der Schulhof zu klein. Durch die Zusammenarbeit verschiedener Akteure aus Schule, Elternschaft und Lehrerkollegium ist es nach zähen Verhandlungen mit der Nachbarschaft gelungen, Schulhof und Straßenraum des angrenzenden verkehrsberuhigten Teils einer Straße miteinander zu verschmelzen und zu einem mehrfach genutzten Raum umzugestalten. Von der neu gestalteten Fläche, die mit Spielobjekten, Sitzbänken und Bäumen ausgestattet ist, profitieren alle: die Schüler, die Quartiersbewohner sowie die Besucher der Schule und der Nachbarschaften.

Das Bildungszentrum ‚Tor zur Welt‘ in Wilhelmsburg vereint Um- und Neubauten für drei bestehende Schulen und führt diese mit neuen Einrichtungen wie Kitas, Erwachsenenbildung und Beratungseinrichtungen auf einem Campus zusammen. Die einzelnen Gebäude ordnen sich um eine zentrale Begegnungsfläche, die ‚Agora‘ an. Sie entwickelt sich über eine Straße hinweg und bietet einen öffentlich zugänglichen, durchgängig gestalteten Freiraum für das gesamte Stadtquartier. Die Trennwirkung der Straße wird durch eine Fahrbahnverengung, ein Parkverbot und eine Tempo 20 Zone vermindert.

Fünf schiffsförmige Objekte markieren und beleben den Platz: Sie symbolisieren die Kulturen, Nationalitäten und Wege der Menschen aus fernen Ländern auf die Insel Wilhelmsburg. An der Gestaltung haben Schüler, Eltern, Lehrer und Anwohner in einem Beteiligungsverfahren mitgewirkt.

Aufenthaltsräume für  
Alle statt umzäunter  
Schulhöfe:  
Umgestaltung der  
Corneliusstraße in  
Krefeld (links)  
‚Tor zur Welt‘ in  
Wilhelmsburg: Zentrale  
Begegnungsfläche (rechts)



### → Multifunktionale Gestaltung urbaner Freiräume

Die multifunktionale Gestaltung ist eine wesentliche Strategie, um die flexible Nutzbarkeit und die Anpassungsfähigkeit öffentlicher und privater Freiräume zu erhöhen. Eine solche nutzungsoffene und robuste Gestaltung ermöglicht ein Spektrum an freiraumbezogenen Nutzungsansprüchen auf einer Fläche bzw. im unmittelbaren räumlichen Kontext. Beispielsweise kann ein Platz mit festem Belag und attraktiven Sitzgelegenheiten oder eine belastbare ebene Rasenfläche mit besonnten und beschatteten Sitz- und Liegeplätzen von unterschiedlichen Generationen und Gruppen zeitgleich oder zeitversetzt zum Treffen, Spielen und für Bewegungsaktivitäten genutzt werden. Im Gegensatz zu einer monofunktionalen Festlegung lässt eine auf wenige zentrale

Elemente reduzierte Gestaltung auch relativ leicht eine Anpassung an sich wandelnde Raumnutzungen zu.

Die Multifunktionalität von Freiräumen ist eine anspruchsvolle Gestaltungsaufgabe. Sie erfordert eine hohe fachliche Kompetenz, eine fachübergreifende Betrachtung möglicher Freiraumfunktionen und eine enge Abstimmung mit den Nutzern. Bei der Diskussion über diesen Ansatz muss deutlich zwischen einer simplen Addition unterschiedlicher Nutzungsansprüche in einem Freiraum und der sinnvollen Ermöglichung verschiedener, sich ergänzender Nutzungen und Funktionen in gut gestalteten Freiräumen mit möglichst reduzierten und aufeinander abgestimmten Gestaltungsmitteln unterschieden werden. Im Sinne der Nachhaltigkeit und auch einer flexiblen und

anpassbaren Nutzung von Flächen und Räumen sollte geprüft werden, ob die Gestaltung und Ausstattung eines Freiraums nach dem Prinzip „Weniger ist Mehr“ nicht zielführender ist, als eine mögliche Überfrachtung von Freiräumen mit Ausstattung und Gestaltungsmitteln.

Die räumliche Dichte und Nähe von Nutzungen und Funktionen ist gleichwohl auch von der Lage des Freiraums abhängig. Beispielsweise wird ein urbaner Stadtplatz oder ein kleiner zentraler Quartierspark ein größeres Potenzial für Multifunktionalität und Angebotsvielfalt aufweisen, als ein Grünzug am Rand eines Stadtquartiers. Im Idealfall ergänzen sich

Freiraumangebote und Nutzungsmöglichkeiten auf öffentlichen und privaten Flächen so, dass eine übermäßige, sich gegenseitig störende Nutzung einzelner Flächen vermieden werden kann.



**Win-Win:** Die multifunktionale Gestaltung nutzt den Stadtbewohnern, da die Freiräume vielfältige Nutzungsmöglichkeiten aufweisen. Die Anpassungsfähigkeit von Freiräumen erhöht die Nachhaltigkeit der Gestaltung und senkt unter Umständen auch Kosten.



**Adressaten:** Eigentümer öffentlicher (Bezirksämter) und privater Flächen (Wohnungswirtschaft)



**Beispiele:** Ein gutes Beispiel für eine multifunktional gestaltete öffentliche Platzfläche ist der Eppendorfer **Marie-Jonas-Platz** im Bezirk Hamburg-Nord. Der Platz ist von einer gemischten baulichen Nutzung umgeben. Er weist überwiegend eine offene Gestaltung und durchgängige Pflasterung auf. Am Rande bieten lange Bänke und Treppenanlagen Sitzmöglichkeiten. Hierdurch eignet sich die Platzfläche für die Nutzung als Wochen- und Flohmarkt sowie für Gastronomie und kleinere Veranstaltungen. Der Platz wird von verschiedensten Nutzergruppen aller Altersstufen angenommen. Hierzu gehören auch die Skater, die diesen Raum sehr schnell für sich entdeckt haben. Die anfänglichen Konflikte mit den Skatern konnten durch einen offenen Dialog mit den betroffenen Bürgern, der Politik und der Verwaltung gelöst werden. Es wurde ein Verhaltenskodex entwickelt, an den sich die Skater mehrheitlich halten. Die ursprüngliche Planung des Marie-Jonas-Platzes sah lediglich eine Baumpflanzung zur Eppendorfer Landstraße vor. Die politischen Gremien haben jedoch auf Wunsch des Eppendorfer Bürgervereins u. a. eine ergänzende Begrünung im Bereich der Bänke als Kübelpflanzung beschlossen.

Auch der **Else-Rauch-Platz** in Eimsbüttel ist ein Beispiel dafür, wie vielschichtige und flexible Raumnutzungen für unterschiedlichste Nutzergruppen realisiert werden können, ohne monofunktionale, auf nur eine Nutzergruppe ausgerichtete Flächenzuweisungen vorzunehmen. Der Platz ist in drei Bereiche aufgeteilt. Der Höhensprung des Geländes ist als ‚blaues Band‘ ausgebildet, das mit eingestreuten Spielelementen zum Spielen und Entdecken einlädt, aber auch als Sitzgelegenheit dient. Die anschließende Rasenfläche im oberen Teil wird als Spielwiese genutzt, während auf der unteren, befestigten Fläche Radfahren oder Skaten möglich ist. Hier finden zudem einmal im Monat ein Anwohnerflohmarkt sowie jährlich ein nicht-kommerzielles Stadtteilstadtteilfest statt. In den Randbereichen des Platzes gibt es unterschiedliche Sitzmöglichkeiten.

Der Platz ist von einer dichten Blockrandbebauung umgeben. Beschwerden wegen Ruhestörung konnten über einen Zeit-Nutzungsplan gelöst werden, der Termine, Dauer, Lautstärke und Art der Veranstaltungen in Abstimmung mit den Interessen der umliegenden Anwohner regelt.

Multifunktional nutzbare Plätze: Der Marie-Jonas-Platz in Eppendorf (links) und der Else-Rauch-Platz in Eimsbüttel (rechts)




### → Dachflächen nutzbar machen


Dachflächen bieten die Chance, das Angebot an Freiflächen auf vielfältige Art und Weise zu erweitern und besondere Freiraumqualitäten über den Dächern der Stadt anzubieten. Im Hinblick auf Nutzungskonkurrenzen um Freiräume stehen hierbei besonders gemeinschaftliche Dachgärten im Vordergrund, die von allen Bewohnern genutzt werden können. Dabei ergeben sich die Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten von Dachlandschaften auf unterschiedlichen Ebenen (Terrassen, Stege, Plattformen, Gebäudedächer, Dachflächen von Garagen und Nebengebäuden) und reichen von gärtnerischen Nutzungen (Beetflächen, Selbstversorgung) über Spiel-, Bewegungs-, Wellness- und Aufenthaltsmöglichkeiten (auch mit gastronomischen Angeboten) bis zur Anlage von Gründächern als Regenwasserspeicher, Wildnis und für den Klimakomfort.

Für die Eigentümer ergeben sich durch die Begrünung von Dachflächen konkrete Vorteile, auch in Form der Kosteneinsparung und durch zusätzliche Einnahmequellen. Begrünte Dachflächen bieten Einsparpotenziale durch die Speicherung von Regenwasser, da hierdurch die Kanalisation entlastet wird. Sie halten in Abhängigkeit von ihrer Bauweise bis zu 95 % der Niederschläge zurück, z. B. durch Bindung im Substrat, Verdunstung und zeitverzögerten Abfluss. Bei einer Schichthöhe von 45 cm verfügt ein Dach über ein Rückhaltevermögen von 80 %. Die Niederschlagswassergebühr beträgt mit Stand Mai 2013 jährlich 0,73 € pro Quadratmeter gebührenrelevanter Fläche. Aufgrund

der gesplitteten Abwassergebühr werden in Hamburg seit 2012 Dachbegrünungen ab 5 cm Substrathöhe gebührenmindernd angerechnet (50 % Einsparpotenzial auf die Niederschlagswassergebühr). Wenn beispielsweise durch eine Dachbegrünung in Kombination mit einer Regenwasserversickerungsanlage auf dem Grundstück vollständig auf einen Sielanschluss bzw. Notüberlauf verzichtet werden kann, kann auf Antrag die Niederschlagswassergebühr komplett entfallen. Als weiterer positiver Effekt schützt die Dachbegrünung die Dachabdichtung und fungiert als Wärmedämmung für das Gebäude. Gleichzeitig sind begrünte Dächer aktive Luftbefeuchter, sorgen für Abkühlung und zeichnen sich durch eine gute Belüftung aus. Sie können daher Klimakomfort-Orte in hoch verdichteten Stadtgebieten sein. Durch die Anlage und Verpachtung von Mietergärten auf dem Dach ergeben sich zusätzliche Einnahmequellen für Eigentümer.

Bei der Erschließung von Dachflächen für Freiraumnutzungen und -gestaltungen sind besondere bau- und haftungsrechtliche Anforderungen zu beachten, die Eigentümer und Wohnungsunternehmen häufig abschrecken. Die Stadt München hat hierzu die Broschüre „Dachlandschaften gemeinschaftlich nutzbar“ erarbeitet. Zahlreiche Beispiele vermitteln die vielfältigen Möglichkeiten, die das Dach für die Gestaltung von nutzbaren Freiräumen bietet. Aktuell erarbeitet die BSU eine Gründachstrategie.

 **Win-Win:** Eigentümer profitieren von Kosteneinsparungseffekten und ggf. von zusätzlichen Einnahmen durch Vermietung. Für die Bewohner erhöht sich durch Dachlandschaften die Nutzungs- und Erlebnisvielfalt im direkten Wohnumfeld erheblich.

 **Adressaten:** Eigentümer öffentlicher und privater Gebäude (Bereitstellung, Herstellung), Bewohner (Nutzung und (Mit-)Gestaltung)



URL 11: Stadt München

Schulhof auf dem Dach  
der Katharinenschule in  
der Hafencity





### Beispiele:

#### Dächer auf unterschiedlichen Ebenen

Das Wohnkonzept der genossenschaftlichen Wohnanlage wagnis 3 in München-Riem sieht ein dichtes Netz unterschiedlich nutzbarer und gestalteter, in Teilen auch begrünter Flächen auf und an den Gebäuden vor, das sich aus Terrassen, Zwischenpodesten und Dachflächen auf verschiedenen Niveaus zusammensetzt. Die Flächen sind entweder öffentlich zugänglich oder können zumindest eingesehen werden bzw. sind in ihrer Gesamtheit erlebbar.

#### Dächer zur Selbstversorgung und Gartennutzung

Durch die Anlage von Hochbeeten, die auch dem Schutz der Dachhaut dienen, und einer nutzerfreundlichen Infrastruktur können Dächer zu produktiven Zonen und Begegnungsorten gemacht werden. Das Hausprojekt Interethisches Wohnen in Wien hat auf dem Dach kleine Gärten mit Gartenhäusern installiert, die individuell genutzt werden können. Gleichzeitig verstehen sich die Nutzer auch als Gartengemeinschaft und nutzen in einigen Fällen ihre Gärten gemeinsam.

#### Bewegung, Spiel und Wellness auf dem Dach

Spiel- und Bewegungsbereiche auf dem Dach stellen besondere Anforderungen an Sicherheit, Lärmentwicklung und Erschütterung. Durch adäquate bautechnische Vorkehrungen lassen sich hier Lösungen finden, wie das Beispiel der Katharinenschule in der HafenCity zeigt.

Auf der Dachfläche des Haus der Gesundheit in Stuttgart wurden technische Aufbauten in einer extensiven Dachbegrünung integriert. Eine Laufbahn mit Tartan-Belag bietet eine Sportmöglichkeit mit Ausblick.



Dächer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten - Wohnanlage wagnis 3 München Riem (oben), Haus der Gesundheit Stuttgart (mitte), Katharinenschule HafenCity (unten links), Sargfabrik Wien (unten rechts)

### → Nischen erobern und temporäre Nutzungen ermöglichen

Wesentliche Potenziale für innerstädtische Freiraumqualitäten liegen auch in der Erschließung bislang nicht genutzter oder untergenutzter Flächen und Nischen für die dauerhafte oder temporäre Freiraumnutzung. Hierfür kommen insbesondere bislang wenig beachtete Orte wie beispielsweise Parkplätze, Straßenräume, Anlieferzonen, Brücken, Bahndämme, Deiche, Vorfluter, Regenüberlaufbecken sowie brachliegende oder untergenutzte Innenhöfe, Schulhöfe, Abstandsflächen oder Garageneinfahrten, gewerbliche Freiflächen, Industrie- und Kaianlagen in Frage (s. Studie „Neue Freiräume in Hamburg“). Weitere potenzielle Flächen für Zwischennutzungen sind Bauerwartungsland oder sonstige durch längerfristige Planungen belegte Räume.

Eine immer populärer werdende Form der Aneignung und Gestaltung von Freiraumnischen sind gemeinschaftliche Grünaktivitäten unter dem Slogan „urban gardening“

Als urban gardening wird die meist kleinräumige landwirtschaftliche oder gärtnerische Nutzung von Flächen bezeichnet, bei der die nachhaltige Bewirtschaftung gärtnerischer Kulturen, die umweltschonende Produktion und ein bewusster Konsum der Erzeugnisse im Vordergrund stehen. Diese relativ unorganisierte gärtnerische Nutzung und Aneignung öffentlicher und privater Flächen spielt in vielen Städten zunehmend eine Rolle bei der Inwertsetzung von Stadträumen, z. B. durch Bewohnerinitiativen oder Vereine. Da urban gardening auch in Hamburg an Bedeutung gewinnt, hat die BSU einen Runden Tisch mit den Initiativen gestartet. Derzeit existieren in Hamburg über 20 Projekte, die sowohl öffentliche als auch private Flächen gärtnerisch nutzen. Dabei handelt es sich u. a. um Interkulturelle Gärten, Künstler- und Anwohnergärten, Kultur- und Energiegärten oder Gemeinschaftsgärten im öffentlichen Raum.



**Beispiele:** Das Neubaugebiet am **Ackermannbogen** im **Münchener Stadtteil Schwabing-West** wird auf einem ehemaligen Kasernenareal realisiert. Insgesamt werden ca. 2.500 Wohneinheiten entstehen, davon die Hälfte im öffentlich geförderten Wohnungsbau. Das Gebiet ist vor allem für Familien attraktiv. Im Jahr 2000 wurde die Wohnungsbaugenossenschaft wagnis eG gegründet, um ein selbstorganisiertes Wohnprojekt mit ca. 150 Wohneinheiten zu realisieren. Die Nachbarschaftsbörse wurde als Bewohnertreff für quartierbezogene Bewohnerarbeit von der wagnis eG im Zusammenhang mit ihrer ersten Wohnanlage errichtet. Ziel war es, den Aufbau sozialer Netzwerke zu unterstützen und eine lebendige Nachbarschaft zu fördern. Dazu wurden ein Hausdurchgang zur einer **Spiel- und Kulturpassage** und nicht genutzte Teile der Tiefgarage in eine **KreativGarage** ausgebaut. In einem dezentralen Raumkonzept werden

Den organisatorischen Rahmen bildet der Verein Ackermannbogen e.V. mit eigenen Organisationsteams für die Nachbarschaftsbörse und die KreativGarage.

Eine weitere Form der Zwischennutzung ist die Einfachbegrünung von Freiflächen in Neubaugebieten, deren Gestaltung und Nutzungsansprüche aufgrund der noch ausstehenden Wohnungsbelegung unklar sind. Solche Bereiche werden dann später gemeinsam mit den Bewohnern bzw. nach deren Wünschen gestaltet. Dieses Planungsprinzip wird zum Beispiel mit dem Prinzip der „**Weißten Flächen**“ in **München-Riem** verfolgt (s. HF 6).

Das ‚**Blumenmeer**‘ in Niendorf wurde von der Baugenossenschaft freier Gewerkschafter eG (BGFG) 2012 initiiert und gemeinsam mit den Anwohnern und dem Jugendhilfeträger AMA umgesetzt und weiter entwickelt. Ziel war von Anfang an, die großzügigen privaten Freiräume in der Wohnanlage aufzuwerten und gleichzeitig neue Möglichkeiten für generationsübergreifende Kontakte zu schaffen. Schon im Vorfeld wurden speziell für ältere Menschen auch Blumen- und Kräuterpflanzungen in Hochbeeten angelegt. Zudem besteht eine Kooperation mit dem naheliegenden Spielhaus.

Ein Hausdurchgang im Münchener Stadtteil Schwabing wird zur Spiel- und Kultur-Bühne



inzwischen sechs unterschiedliche Standorte im Quartier genutzt. Die Spiel- und Kulturpassage wird für ein Programmangebot von Musik über Theater und Performances bis hin zu Stadtteilaktionen, wie Flohmarkt u. ä. genutzt.

Neue Potenziale liegen insbesondere in einer Sensibilisierung der Wohnungswirtschaft für die Qualifizierung privater Freiflächen durch Gemeinschaftsgärten. Einzelne Genossenschaften haben das Thema bereits für sich entdeckt und gemeinsam mit Anwohnern auf ihren Flächen so genannte Nachbarschaftsgärten realisiert. Neben den unten genannten Beispielen sei hier noch „Der Born blüht auf“, eine Anwohnerinitiative der SAGA GWG genannt. Weiter bieten sich Kooperationen mit der Schulbehörde an, in dem z. B. die Rahmenbedingungen zur Schaffung weiterer Schulgärten verbessert werden.



**Win-Win:** Von der Inwertsetzung un- oder untergenutzter Flächen profitieren die Nutzer, da sie in solchen Räumen oft größere Gestaltungsmöglichkeiten genießen. Die Eigentümer solcher Flächen haben einen Gewinn, da die soziale Kontrolle und der verantwortungsvolle Umgang mit brachliegenden Räumen zunehmen.



**Adressaten:** Für die Ermöglichung von Nischen- und temporären Nutzungen sind insbesondere die Bezirksämter und die Wohnungswirtschaft gefragt (dauerhafte oder temporäre Flächenbereitstellung, ggf. Regelungen mit den Nutzern). Angeregt wird auch die Erstellung eines Katasters für Brachflächen, das für die Identifizierung von Flächen für Nischennutzungen genutzt werden kann (Fachbehörde und Bezirksämter).

Politik und Verwaltung sollten diese Strategie unterstützen, indem bei entsprechenden Konzepten Flächen des Landesbetriebs Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) bereitgestellt werden.

Auch wären Handreichungen sowie Muster für Regelungen/Vereinbarungen zwischen Stadt und Initiativen zur Nutzbarmachung von Restflächen sinnvoll. Erste Untersuchungen hierzu liegen bereits vor (Studie „Neue Freiräume in Hamburg“) und die Umsetzung der dortigen Handlungsempfehlungen sollte geprüft werden.

Die neu entstandene Gartengruppe übernimmt die Pflege der Areale. Durch das Gelände führt eine öffentlich nutzbare Wegeverbindung mit zahlreichen Kinderspielgeräten. Die Finanzierung der investiven Kosten erfolgt durch die BGFG, die zudem Gerätschaften bereitstellt. Die Elisabeth-Kleber-Stiftung unterstützt das Projekt finanziell, so dass für die Anwohner Gartenbauseminare mit eigens erstelltem Lehrmaterial angeboten werden können.

Der **Stadtteilgarten Hamm** wurde 2011 durch die Gartengruppe ‚Grüner Hammer‘ der Stadtteilinitiative Hamm gegründet. Ziel ist, für die Menschen aus dem Stadtteil einen ökologischen Mit-Mach-Garten zu schaffen. Das Projekt

wurde auf einer brach liegenden Fläche des Schulgeländes in enger Kooperation mit der Stadtteilschule Griesstraße und weiteren Institutionen und Aktiven realisiert. Zu bestimmten Zeiten und nach Vereinbarung ist der Garten öffentlich zugänglich.

Der Garten hat den vom Umweltausschuss der Bezirksversammlung ausgelobten Preis „Schönster Gemeinschaftsgarten 2012 in Hamburg-Mitte“ gewonnen. Die Stadtteilschule stellt das Gelände, Wasser und Strom kostenfrei zur Verfügung, etliche Aktive ihre Arbeitskraft, Werkzeuge und Pflanzen. Die Initiative erhielt von verschiedenen Stiftungen, insbesondere von Wohnungsbaugenossenschaften finanzielle Unterstützung.

Anwohner gestalten und pflegen wohnungsnah Grünflächen (links Blumenmeer Niendorf/rechts Stadtteilgarten Hamm)



### → Regelungen und Vereinbarungen

Bei einer Mehrfach- oder Zwischennutzung von Freiräumen stellt sich in der Umsetzung immer die zentrale Frage der Verantwortlichkeiten: Wer ist zuständig? Wer bezahlt? Wie kann die öffentliche Zugänglichkeit (zumindest temporär) gesichert werden, wenn Flächen einer privaten Nutzung überlassen werden? Wenn Funktionen und Nutzungen formal als „öffentlich“ erklärt werden, stellen sich zudem Haftungsfragen. In der Praxis kann es außerdem zu Nutzungskonflikten kommen, z. B. bei der Mitbenutzung von privaten Spielflächen durch die Nachbarschaft. Daher werden organisatorische und zum Teil auch rechtlich wirksame Regelungen erforderlich, damit für alle beteiligten Seiten Planungssicherheit besteht und Nutzungskonflikte möglichst vermieden werden können. Entsprechende Regelungen und Organisationsstrukturen sollten frühzeitig im Planungsprozess bedacht werden.

Bei einer allgemein akzeptierten Nutzung reichen informelle Regelungen und Absprachen zwischen Eigentümern und Nutzern oder auch die Duldung einer Nutzung oft aus, um Nischen- und Zwischennutzungen zu ermöglichen. Wenn für Nutzungen ressortübergreifende Abstimmungen und weitergehende Regelungen erforderlich sind, setzt dies zunächst die Bereitschaft zur fachübergreifenden Zusammenarbeit sowie die Klärung und ggf. auch die Veränderung von Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten voraus. Innerhalb der Verwaltung ist hierbei ein großes Hemmnis, dass es keine ressortübergreifenden Budgets gibt und die Frage der Kostenübernahme durchaus zentral ist.

Öffentlich-private Kooperationen können am besten durch lokale, quartiersbezogene Vereinbarungen abgesichert werden. Für die Wohnungswirtschaft sind überschaubare und verlässliche Vereinbarungen wichtig. Diese sollten sich auch betriebswirtschaftlich vertreten lassen, indem sie zu einem konkreten Mehrwert für die Bewohner führen. Dies können z. B. Vereinbarungen zur Übernahme von Pflegeleistungen auf öffentlichen Flächen durch ein Wohnungsunternehmen oder auch die Herstellung öffentlicher Spielangebote auf privaten Flächen sein, die zu einem deutlich attraktiveren Wohnumfeld führen.

Folgende unterschiedliche Formen der Vereinbarungen und Regelungen haben sich in der Praxis bewährt, um den Nutzungszweck abzusichern sowie die Verantwortung und Zuständigkeiten im Betrieb (Haftung, Verkehrssicherungspflicht, Hausrecht) zu klären:

- ▶ Städtebauliche Verträge sind eine Form der Vereinbarung zwischen öffentlicher Hand und privaten Investoren und werden meist im Zusammenhang mit einem Bebauungsplanverfahren geschlossen, beispielsweise für die Herstellung von Grünflächen oder Wegen;
- ▶ Gestattungsverträge über Zwischen- oder Sondernutzungen mit Regelungen zur Art und ggf. zeitlichen Befristung der Nutzung sowie zur Haftung und Verkehrssicherung. Gestattungsverträge können von Privateigentümern mit der öffentlichen Verwaltung abgeschlossen werden, um beispielsweise eine öffentliche Nutzung auf privaten Flächen zu ermöglichen. Umgekehrt kann auch Privaten die Nutzung von öffentlichen Flächen über einen solchen Vertrag gestattet werden;
- ▶ Nutzungs- und Pflegevereinbarungen zwischen einem Wohnungsunternehmen und dem Bezirksamt, z. B. zur privaten Pflege von öffentlichen Grünflächen oder Straßenbegleitgrün;
- ▶ Satzungen, die z. B. vom Eigentümer oder Pächter gemeinsam mit den Nutzern erarbeitet werden, um beispielsweise eine gemeinschaftliche Nutzung und Betreuung von Freiräumen zu regeln, die von einer organisierten Bewohnergruppe oder durch einen Verein erfolgt;
- ▶ Patenschaftvereinbarungen mit engagierten Anwohnern oder Initiativen, in denen in einfacher Form schriftlich die Aufgaben, Gestaltungsmöglichkeiten und Zuständigkeiten für die Pflege von Teilräumen, die Ausstattungselemente oder besondere Freiraumangebote vereinbart werden, z. B. Sonnenschirm- oder Spielevleiher, Betreuung gärtnerischer Nutzungen.



**Win-Win:** Von Regelungen und Vereinbarungen profitieren alle Beteiligten durch eine höhere und verbindlichere Planungs- und Nutzungssicherheit.



**Adressaten:** Bezirksämter und Wohnungswirtschaft (Städtebauliche Verträge, Gestattungsverträge, Nutzungs- und Pflegevereinbarungen, Satzungen, Patenschaftsvereinbarungen), Fachbehörde (Erarbeitung von Mustervereinbarungen)



**Beispiele:**

**Patenschaftsmodell „Interessengemeinschaft“**  
 In Kiel betreibt und entwickelt die Stadt unter Beteiligung einer **Interessengemeinschaft** einen **Sport- und Bewegungspark** als nicht nur vereinsgebundenen Begegnungsort für die Stadtbewohner (s. HF 2). Für die Parkorganisation hat sich eine Interessengemeinschaft (IG) gebildet, der mittlerweile 19 Paten angehören: Sportvereine, soziale und gemeinnützige Organisationen, Stadtteilinitiativen und die Stadt. Die IG ist für den Betrieb und die Weiterentwicklung des Parks verantwortlich. Mit seinem Beitritt stimmt der Pate dem Park-Leitbild zu, verpflichtet sich, selbstbestimmte Angebote im Park zu unterbreiten und beteiligt sich an dem weiteren Ausbau des Parks. Für die Arbeitsfähigkeit hat sich die IG einen Sprecherrat gewählt, der in der Regel einmal monatlich tagt. In Kombination mit der Koordinierungsstelle für den Park hat sich die IG als niedrighschwelliges Organisationsmodell bewährt. Wichtig für das Engagement der Paten ist die Zusammenarbeit auf Augenhöhe. Hierdurch funktioniert eine gute Zusammenarbeit mit der Verwaltung, die mit dem Sprecherrat einen konkreten Ansprechpartner hat.

**Beirat und Satzungsvereinbarung**

In der Großsiedlung **Leipzig-Grünau** ist unter fachlicher Moderation mit einer Anwohnergruppe ein 3.250 m<sup>2</sup> großer **Gemeinschaftsgarten** angelegt worden, der vielfältige Möglichkeiten für die Begegnung von Jung und Alt in der Nachbarschaft bietet (s. HF 4). Aus der Anwohnergruppe, die an der Planung beteiligt war, ist ein **Beirat** hervorgegangen, der gemeinsam mit anderen Interessierten den Garten pflegt und die bauliche Ausstattung unterhält. Für die Benutzung hat der Beirat eine **Satzung** und eine **Gartenordnung** aufgestellt. Der Garten steht tagsüber prinzipiell allen Bewohnern offen. Die Wohnungsbaugenossenschaft Pro Leipzig ist Eigentümerin der Fläche und unterstützt den Beirat bei der Pflege und Unterhaltung des Gemeinschaftsgartens sowie bei der Durchführung von Veranstaltungen.

**Gestattungsvereinbarungen für öffentliche Zwischennutzungen**

In der Stadt **Leipzig** wird über öffentlich-rechtliche **Gestattungsvereinbarungen** eine Vielzahl von **Zwischennutzungen** ermöglicht, ohne dass die Flächen erworben werden müssen. Mit der Vereinbarung zwischen der Stadt und den Privateigentümern wird eine zeitlich befristete öffentliche Nutzung von brachliegenden Privatgrundstücken unter Erhalt des bestehenden Baurechtes geregelt.

Die Gestattungsvereinbarung ist mit verschiedenen Rechten und Pflichten für die Grundeigentümer und die öffentliche Hand verbunden:

	Stadt	Eigentümer
Leistungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Planung, Umsetzung und Finanzierung der Maßnahmen</li> <li>▶ Erlass der Grundsteuer für die betreffenden Grundstücke</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ ggf. Beräumung verwaarloster Grundstücke („Baureifmachung“)</li> <li>▶ Unterhaltungspflege und Verkehrssicherungspflicht</li> </ul>
Vorteile	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ zusätzliche öffentlich nutzbare Freiräume</li> <li>▶ aufgewertetes Wohnumfeld</li> <li>▶ verbessertes Investitionsklima</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Erlass der Grundsteuer für die Dauer der Vertragslaufzeit (formloser Antrag)</li> <li>▶ Sicherung und Vorhaltung von Baugrundstücken</li> <li>▶ Abmilderung der laufenden Kosten (Abwasser, Vandalismus etc.)</li> <li>▶ Stärkung Wohnumfeld, positive Ausstrahlung auf das gesamte Wohnquartier</li> </ul>

Gestattungsvereinbarungen für öffentliche Zwischennutzungen: Leistungen/Vorteile für Grundeigentümer und öffentliche Hand

Parkstelen sorgen für Wiedererkennung im Sport- und Bewegungspark Kiel-Gaarden



## Handlungsfeld 6: Zivilgesellschaftliches Engagement und lokale Kooperationen aktivieren

Auch wenn sich dieser Fachbeitrag auf die städtische Verwaltung und die Wohnungswirtschaft als Adressaten der Handlungsempfehlungen konzentriert, ist die Akteurslandschaft der Freiraumentwicklung in den Stadtquartieren selbstverständlich vielfältiger. So spielen auch Anwohner, Gewerbetreibende, bürgerschaftliche Initiativen, Vereine, Schulen, Kirchen und soziale Träger eine zentrale Rolle. Die Aktivierung dieser Akteure und die gezielte Einbindung von zivilgesellschaftlichem Engagement in die Planung, Herstellung, Nutzung und/oder Unterhaltung von Freiräumen ist eine bedeutende Zukunftsaufgabe. Sie findet sich auch in den anderen Handlungsfeldern wieder. Im Folgenden werden die Potenziale und die Handlungserfordernisse verdeutlicht, die hiermit verbunden sind.

Private Initiativen in Eigenverantwortung können zu Selbstläufern werden, wenn der Impuls hierzu von einer Gruppe von „starken“ Akteuren ausgeht. Wenn jedoch zivilgesellschaftliches Engagement von Planern oder Entwicklern angeregt werden soll, braucht es hierfür Unterstützung und Koordination, denn die Beteiligten verfügen von sich aus oft nur über begrenzte Ressourcen sowie eingeschränkte Handlungs- und Entscheidungsmöglichkeiten. Zumindest in der Startphase benötigen solche Initiativen und Projekte professionelle Unterstützung, etwa durch Personal, Zeit und teilweise auch Budget. Dabei darf die Förderung von zivilgesellschaftlichem Engagement nicht mit der Erwartung erfolgen, hierdurch kurzfristig öffentliche oder private Mittel einzusparen. Vielmehr sollte es darum gehen, einen Mehrwert für alle Beteiligten in Form von höherer Wohnzufriedenheit, größerem Verantwortungsgefühl und verbesserten Freiraumqualitäten zu erzielen. So kann beispielsweise ein höherer Pflegestandard oder eine größere Angebotsvielfalt erzielt werden.

Die spezifischen Potenziale einer aktiven Teilhabe der Zivilgesellschaft liegen in der Nutzung von lokalem Wissen, der Stärkung der Akzeptanz von Planungen, dem Dialog zwischen den Verwaltenden und der Bürgerschaft, dem frühzeitigen Erkennen von Konfliktpotenzialen sowie nicht zuletzt der Förderung von Identifikation und dauerhaftem Engagement

im Freiraum sowie in konkreten Projekten. Das Spektrum der Beteiligung reicht dabei von der Information über die Mitwirkung und Mitentscheidung bis hin zur gleichberechtigten Kooperation und schließlich zur Selbstorganisation und -verwaltung.

### → Beteiligungsverfahren für die Freiraumentwicklung nutzen

Aus den genannten Gründen wird für größere städtebauliche Projekte mit mehr als zehn Wohneinheiten im Neubau wie auch in der Bestandsentwicklung die verbindliche Durchführung von Beteiligungsverfahren empfohlen. Für bestimmte Freiraumentwicklungen ist eine Beteiligung von Zielgruppen ohnehin vorgeschrieben, z. B. für Planungen und Vorhaben, welche die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren (Bezirksverwaltungsgesetz § 33).

Kosten-Nutzenanalysen für Beteiligungsverfahren in der Freiraumentwicklung gibt es bislang nicht. Es ließe sich zwar relativ einfach feststellen, wie hoch der zeitliche, personelle und finanzielle Aufwand für die Beteiligung ist, der Wert der Zufriedenheit der Nutzer, ggf. eingesparte Pflegekosten oder reduzierte Vandalismusschäden sind hingegen eher schwierig zu beziffern und bedürfen eines größeren Aufwandes.

Beteiligung darf nicht dazu führen, dass einfach allen artikulierten Interessen entsprochen wird. Denn dabei besteht das Risiko, dass im Ergebnis rein additive Lösungen entstehen, die nicht nachhaltig sind, da in der Folge Konflikte in der Nutzung entstehen oder die Pflege und Unterhaltung nicht sichergestellt werden können. Um nachhaltige Freiraumlösungen zu erhalten, ist es vielmehr erforderlich, die Beteiligungsverfahren fachlich und methodisch gut vorzubereiten und zu begleiten. Es sollten projektspezifisch geeignete Beteiligungsformate gewählt werden, um die unterschiedlichen Zielgruppen (sowohl benachbarte Bestandsbevölkerung als auch zukünftige Nutzer sowie Vereine und Initiativen aus dem Quartier) zu erreichen und frühzeitig zur Mitarbeit bei der Planung und Gestaltung sowie der späteren Nutzung und Unterhaltung zu aktivieren.

In der 2013 von der BSU veröffentlichten Broschüre „Hamburg gemeinsam gestalten – Bürgerbeteiligung und –information in der Stadtentwicklung“ finden sich zahlreiche Hinweise,

wie Beteiligungsverfahren künftig optimiert werden können. Wenn es z. B. gelingt, dass die Quartiersakteure eine Fläche als ihren Freiraum betrachten, steigen die Chancen, dass sie sich anschließend auch für dessen Erhalt, seine Pflege und Weiterentwicklung engagieren. Wenn zivilgesellschaftliche Gruppen auch im Betrieb der Freiräume Verantwortung übernehmen sollen, z. B. durch Pflegepatenschaften oder Nutzungsrechte, muss frühzeitig sichergestellt werden, dass die Verstetigung der Aktivitäten gesichert ist, z. B. durch Ansprechpartner auf Seiten der Eigentümer oder die Bereitstellung der notwendigen Unterstützung.



**Win-Win:** Durch die frühzeitige Beteiligung von zukünftigen Nutzern des Freiraums können die Gestaltung bedarfsgerechter, das Identifikationsgefühl mit dem Freiraum gestärkt und die Bereitschaft zum sorgfältigen Umgang mit der Fläche erhöht werden, wodurch sich möglicherweise auch langfristig Pflege- und Instandhaltungskosten reduzieren.



**Adressaten:** Bezirksämter und Wohnungswirtschaft (evtl. gemeinsame Durchführung von Beteiligungsverfahren für größere städtebauliche Projekte unter Nutzung der Erfahrungen aus anderen Verfahren und Sicherstellung einer fachlichen und methodischen Begleitung)

### → Freiraumfonds

In der Stadt- und Quartiersentwicklung werden seit vielen Jahren gute Erfahrungen mit Verfügungsfonds (auch Stadtteilbudgets, Bürger-, Aktions- oder Jugendfonds) gemacht, um lokales Engagement zu aktivieren und kleinere Maßnahmen finanziell zu fördern. Daher wird die Schaffung bzw. Ausweitung gebietsbezogener, lokal verwalteter Fonds mit einem Schwerpunkt Freiraumnutzung empfohlen. Der Mehrwert solcher Verfügungsfonds resultiert aus einer größeren Wertschätzung, einem stärkeren Engagement und einer Übernahme von Verantwortung für den Freiraum sowie einer höheren Bindung an den Wohnort. Eine Mischfinanzierung solcher Freiraumfonds aus öffentlichen und privaten Mitteln ist anzustreben. So gibt es bereits größere Wohnungsunternehmen, die in dieser Form Engagement ihrer Mieter aktivieren und fördern. Möglich wäre auch, die Fonds anteilig aus einer ggf. zu erhebenden zweckgebundenen Abgabe für Wohnungsneubau im Bestand zu finanzieren (s. HF 4). Ebenso sollte geprüft werden, hierfür Mittel von Stiftungen oder aus anderen Quellen einzuwerben.

Für die Initiierung, Vergabe und das Management solcher Fonds sollten geeignete Verfahren gewählt werden, die sich an den Erfahrungen aus der Quartiersentwicklung orientieren.



**Beispiele:** Im HF 2 werden die beiden freiraumbezogenen Beteiligungsverfahren zum **Park Mitte Altona** sowie für den **Quartierspark Rotenhäuser Feld** ausführlich dargestellt.

Da bei Neubauprojekten die Einbeziehung der künftigen Nutzer in die Planung und Gestaltung wohnungsnaher Freiräume kaum möglich ist, da diese in aller Regel noch nicht bekannt sind, wurde in München im Entwicklungsgebiet **Messestadt-Riem** ein Ansatz entwickelt, dessen Anwendung in Hamburg geprüft werden sollte:

In einem Freiflächenrahmenplan, einer neuen Planungsebene zwischen Grünordnungsplan und Freiflächengestaltungsplan, werden mögliche Funktionen und Nutzungen für sogenannte „Weiße Flächen“ festgelegt. Der Bauträger zahlt eine Summe auf ein Sonderkonto ein, mit der die „Weißen Flächen“ dann später eingerichtet werden können. Ob dort z. B. ein Spielplatz, ein Teich oder eine Anlage mit Wohnungsgärten entsteht, hängt letztlich von den Wünschen der Bewohner in den Neubauten ab.

Zielgruppenspezifische Freiraumplanung für den Park Mitte Altona mit Kindern und Senioren



Dabei sind insbesondere Fragen der Transparenz und Legitimation von Entscheidungen zu berücksichtigen. Ebenso sollte eine Beratung für die Vergabe, die Projektumsetzung und den Betrieb gewährleistet werden.



**Win-Win:** Die finanzielle Förderung von kleineren Maßnahmen und Projekten stärkt die Eigenverantwortung der Akteure, fördert einen verantwortungsbewussten Umgang mit dem Freiraum und erhöht die Verbundenheit und Zufriedenheit mit dem Wohnstandort. Dadurch reduzieren sich ggf. Reparatur- und Instandhaltungskosten.



**Adressaten:** Fachbehörde, Bezirksamter und Wohnungswirtschaft (Kofinanzierung von Freiraumfonds und Vereinbarung gemeinsamer Regelungen zur Trägerschaft sowie zur Vergabe der Mittel)

### → Aktivierung von Nutzer(gruppe)n für die Gestaltung, Pflege und Unterhaltung

Um Nutzer(gruppen) stärker in die Herstellung, Pflege und Unterhaltung von Freiräumen einzubinden, sollten gezielt Angebote gemacht oder verbessert werden, die ein derartiges Engagement fördern. Projekte, die etwa Sport- und Freizeitnutzungen mit der Pflege und Unterhaltung von Freiräumen verbinden, können im Rahmen von Beteiligungsverfahren vorbereitet werden. In der Praxis gibt es bereits erste Erfahrungen mit unterschiedlichen Modellen. So sind die mittlerweile vielfältigen urban-gardening-Aktivitäten als Beispiel für die Schaffung von gemeinschaftlich nutzbaren Nachbarschaftsgärten auf bislang untergenutzten Flächen und deren Selbstorganisation zu nennen. Hier bieten sich vielfältige Potenziale zur Qualifizierung von Freiräumen im Bestand, z. B. in Grünzügen oder auf ‚Abstandsflächen‘ (s. HF 5).



**Beispiele:** In den RISE Programmgebieten werden zur Bürgerbeteiligung und -aktivierung Verfügungsfonds gebildet, aus denen kleinere, in sich abgeschlossene Maßnahmen finanziert werden. Beispiele für Maßnahmen sind: Workshops, Mitmachaktionen, temporäre Aktivitäten und Veranstaltungen. Über die Vergabe und Verwendung der Mittel entscheidet das Beteiligungsgremium für das Programmgebiet.

Die mit 13.500 Wohnungen größte Hamburger Baugenossenschaft, der **Bauverein der Elbgemeinden BVE**, bietet seinen Mitgliedern einen Verfügungsfonds mit jährlich 400.000 Euro zur Förderung von Aktivitäten zur Gestaltung der Wohnanlagen, z. B. der Außenanlagen oder Spielplätze. Die Höhe staffelt sich dabei je nach Wohngebiet und Bereich und liegt zum Teil bei über 25.000 Euro für ein Gebiet. In 2012 wurden 84 Projekte mit rund 395.000 Euro aus diesem Fonds gefördert, darunter Maßnahmen zur Erneuerung von Zuwegungen, Spielgeräten, Umzäunungen und Fahrradständern sowie Sommerfeste. Über die Vergabe und Verwendung der Mittel entscheiden die Mitgliedervertreter der Genossenschaft. Nur wenige Kriterien sind für die Auswahl von der BVE vorgegeben, z. B. keine Substitution von Instandhaltungssachverhalten oder keine Folgekosten in erheblichem Umfang. Die Genossenschaft moderiert den Prozess, stellt

die gesammelten Vorschläge zusammen und kümmert sich um die unterjährige Umsetzung der Maßnahmen.

Durch die Erprobung in verschiedenen Modellstädten liegen fundierte Erfahrungen zu **Jugendfonds** in der Stadtentwicklung, speziell für die Freiraumentwicklung, vor. Eine Veröffentlichung des BMVBS aus 2012 dokumentiert die Ergebnisse, die den Nutzen und die positiven Effekte dieser (hier zielgruppenspezifischen) finanziellen Förderung anhand zahlreicher realisierter Freiraumprojekte illustriert. Ein Leitfaden zur Ausschreibung und Umsetzung eines Fonds enthält auch konkrete Durchführungsschritte und übertragbare Tipps.



URL 12: Jugendfonds  
BMVBS

Jugendfonds fördern  
Projekte mit Jugendlichen  
im Freiraum



Die öffentliche Verwaltung und die Wohnungswirtschaft können wichtige Impulse setzen, um entsprechend auf ihren Freiflächen „halb-öffentliche claims“ zu ermöglichen und abzusichern. Zielsetzung sollte dabei sein, durch solche Initiativen zusätzliche Angebote auf vorhandenen Flächen zu schaffen und höhere Qualitäten zu erzielen, die aus den Regularien für die Pflege und Unterhaltung nicht finanziert werden können. Ein Ansatz hierzu wäre, Vereine und Initiativen aus dem Umfeld eines Freiraums zu motivieren, für Teilbereiche von öffentlichen oder privaten Freiräumen Verantwortung zu übernehmen, oder bereits bestehende Initiativen aufzugreifen. Geeignete Partner wären z. B. Kleingartenvereine, urban gardening Initiativen, Sportvereine, Naturschutzvereine, Schulen oder Kitas. Für ein solches Vorgehen, die Auswahl geeigneter Flächen und die Bereitstellung von Unterstützung kann die Einbindung in ein integriertes Freiraumkonzept von Vorteil sein (s. HF 1).

Bei der Umsetzung muss mit den Initiativen ausgehandelt werden, welche Nutzungen und Gestaltungsformen im jeweiligen Kontext angemessen ist, bzw. wie öffentliche und private

Interessen berücksichtigt werden können. Entsprechende Regeln sind zu vereinbaren, z. B. hinsichtlich Zugänglichkeit oder Nutzungszeiten. Ebenso müssen Haftungsfragen und Verantwortlichkeiten verbindlich geklärt werden, z. B. bezüglich der regelmäßigen Pflege und Müllbeseitigung sowie der Kontrolle des baulichen Zustands öffentlich nutzbarer Wege und Einrichtungen. Zur Absicherung beider Seiten sollte eine Nutzungs- oder Gestattungsvereinbarung abgeschlossen werden (s. HF 5).



**Win-Win:** Bislang vernachlässigte oder mindergenutzte Bereiche im Freiraum können gezielt durch Initiativen genutzt und aufgewertet werden. Dies verbessert den Gesamteindruck und stärkt das Verantwortungsbewusstsein der Nutzer für das eigene Wohnumfeld bzw. den Freiraum. Durch die entsprechende Unterstützung bei der Pflege und Instandhaltung reduzieren sich ggf. Kosten für die Eigentümer.



**Adressaten:** Bezirksämter und Wohnungswirtschaft in Zusammenarbeit mit Vereinen, Institutionen, Anwohnerinitiativen etc.



**Beispiele:** Die Initiative **GetMove e.V.** in Steilshoop geht auf den Wunsch von Jugendlichen aus der Großsiedlung nach einem Outdoor Basketballplatz zurück. Mit Unterstützung des RISE-Quartiersmanagements haben die Jugendlichen einen gemeinnützigen „Verein zur Förderung von kultureller und bewegungsorientierter Jugendarbeit – von Jugendlichen für Jugendliche“ gegründet sowie finanzielle und ideelle Unterstützung für ihr Projekt eingeworben. Ihre Bereitschaft, den Bau des Basketballplatzes mit eigener Arbeit zu unterstützen, sowie die Instandhaltung und Pflege nach der Fertigstellung zu übernehmen, ist zentraler Bestandteil des Konzeptes. Ende 2012 wurde der neu gebaute Platz eröffnet.

Die Initiative Heilende Stadt bereitet aktuell die Übertragung des britischen Modells **Green Gym** nach Hamburg vor. Vorbild ist die Green Gym Initiative des British Trust for Conservation Volunteers (BTCV), die seit zehn Jahren in Großbritannien aktiv ist. Ziel ist es u. a., die „Gemeinschaftsbildung und Naturerfahrung in Parks und im öffentlichen Stadtraum zu organisieren und zu fördern“. Geplant sind Angebote, die gemeinschaftliche Grün- und Parkpflege mit sportlicher Aktivität verbinden. Aufgabe der bezirklichen Grünverwaltung ist die Bereitstellung von Materialien sowie die Absprache der durchzuführenden Pflegeleistungen. Die Umsetzung eines ersten Modellprojektes im Öjendorfer Park hat im Sommer 2013 begonnen. →

Nutzer gestalten und pflegen ihren Freiraum in Steilshoop (links) und im Öjendorfer Park (rechts)



→ Im Berliner Stadtteil Lichtenberg wurde das generationsübergreifende, sozial und ökologisch ausgerichtete Wohnprojekt **Lichte Weiten** unter dem Motto „Selbstbestimmt und nicht allein“ realisiert. Neben zehn Mietwohnungen in einem sanierten Altbau umfasst das Projekt Gemeinschaftsräume und -flächen sowie einen großen Nachbarschaftsgarten mit Nachbartreff.

Der 1600 m<sup>2</sup> große grundstücksübergreifende halböffentliche Nachbarschaftsgarten, der in Kooperation mit den Nachbarhäusern der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH entstanden ist, wird unter dem Slogan „Essbare Gärten“ von der Bewohnergruppe eigenverantwortlich gestaltet und ökologisch bewirtschaftet. Der Garten dient außerdem als Ort für nachbarschaftsorientierte sozio-kulturelle Angebote und Aktivitäten für Jung und Alt.

Gemeinschaftlich bewirtschafteter und genutzter Garten des Wohnprojektes ‚Lichte Weiten‘ in Berlin-Lichtenberg



Die Neugestaltung des Bereiches um den **Appelhoffweiher** ist eine von mehreren Maßnahmen, die im Rahmen des Programms der „aktiven Stadtteilentwicklung“ im Quartier Appelhoff in Bramfeld vorgenommen wurden. Die entstandenen Spiel- und Freizeitflächen spiegeln die Wünsche und Interessen aller Altersgruppen des Stadtteils wider. Über einhundert Anwohner haben bei der Planung des neuen Mehrgenerationenplatzes mitgewirkt. Er ist ein gutes Beispiel für eine gelungene Zusammenarbeit von Bürgern, Bezirksamt und Landschaftsarchitekten.

Aus dem 2007 gegründeten Stadtteilbeirat hat sich 2011 der „**Freundeskreis Appelhoffweiher e.V.**“ gegründet. Zentrales Ziel ist, die mit der Neugestaltung erreichte Qualität dauerhaft zu erhalten. Der Verein übernimmt dabei zusätzliche Pflegeleistungen, beaufsichtigt den Spielplatz zu bestimmten Zeiten, bietet Spielgeräte zur Ausleihe an und organisiert Feste. Hierzu wurde mit dem Bezirksamt Wandsbek eine Patenschaft vereinbart.

Der 2009 umgestaltete Spielplatz bietet ein vielfältiges Freizeit-, Bewegungs- und Begegnungsangebot für alle Altersgruppen. Das Gesamtkonzept orientiert sich an der Historie des Ortes und ist wie ein Apfelhof („Appelhoff“) gestaltet. Das Besondere sind die landwirtschaftlich geprägten Objekte (z.B. Traktor, Apfelstücke als Spielgeräte). Darüber hinaus wurden Spielflächen für Fußball, Basketball oder Beachvolleyball angelegt und Grillplätze eingerichtet. Speziell für ältere Menschen führt ein Bewegungsparcours rund um den Appelhoffweiher. Im Sommer werden auf dem Wasser Segelkurse von den Häusern der Jugend Steilshoop und Bramfeld angeboten. Der Mehrgenerationenplatz erhielt 2009 eine Auszeichnung durch die Jury des Deutschen SPIELRAUM-Preises.

Nutzer pflegen ihren Freiraum am Appelhofweiher in Wandsbek



Gemeinschaftliches und individuelles Gärtnern auf öffentlichen und halböffentlichen Grünflächen in Hamburg (oben: Anwohnerbeete im Quartier 21 in Barmbek, mitte: Green Gym im Öjendorfer Park, unten: Stadtteilgarten Langenhorn)





# Umsetzung

# TEIL III

## 6. Umsetzung und Implementierungsstrategien

Die in Teil II dargestellten Handlungsempfehlungen bilden ein breites Spektrum an Möglichkeiten ab, um Qualitäten in der Freiraumentwicklung und -unterhaltung zu verbessern bzw. zu sichern sowie die Rahmenbedingungen für Kooperationen zwischen Verwaltung und Wohnungswirtschaft zu optimieren. Dabei zeigen die einzelnen Empfehlungen jeweils auch Handlungsoptionen auf, wie die einzelnen Akteure zur Umsetzung beitragen können.

Ergänzend hierzu wird im Kapitel 6.1 mit dem Freiraumcheck eine umsetzungsorientierte Strategie zur Ermittlung und Verhandlung von Freiraumqualitäten im verdichteten Städtebau vorgeschlagen. Dabei werden auch Querbezüge zu den Handlungsempfehlungen hergestellt. Für die weitere Vorbereitung der Umsetzung werden zur Orientierung im Kapitel 6.2 die Empfehlungen systematischen Kategorien zugeordnet und in einer tabellarischen Übersicht dargestellt. Dabei werden die besonderen Handlungsbedarfe erläutert, die jeweiligen Verantwortlichkeiten für die Umsetzung bzw. das weitere Vorgehen benannt und Vorschläge für nächste Schritte zur Umsetzung gemacht. Auf Anknüpfungsmöglichkeiten an bestehende Instrumente und Verfahren wird ebenfalls hingewiesen.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass nicht alle Vorschläge kurzfristig und gleichzeitig umgesetzt werden können (und sollen). Zudem liegen die Verantwortlichkeiten für ihre Umsetzung bei unterschiedlichen Akteuren.

Teilweise handelt es sich um Empfehlungen, bei denen die konkreten Bedingungen einer möglichen Umsetzung zunächst weiter geprüft werden sollten. Andere Handlungsempfehlungen bedürfen zunächst der praktischen Erprobung und Weiterentwicklung. Hier müssen beispielsweise die genauen Anwendungskriterien, der organisatorische Rahmen und die verantwortliche Aufgabenteilung auf Grundlage praktischer Erfahrungen noch näher bestimmt werden. Daher werden geeignete Pilotprojekte und Modellvorhaben benannt sowie im Kapitel 6.3 konkrete Vorschläge zum weiteren Vorgehen hinsichtlich ihrer Förderung und Auswahl

unterbreitet. Ein Überblick über Handreichungen und Leitfäden zur Schaffung und Sicherung von Freiraumqualitäten bietet konkrete Anregungen und weitere Hinweise auf die vielfältigen praktischen Erfahrungen (s. Kap. 6.4).

### 6.1 Freiraumcheck zur Ermittlung und Verhandlung von Freiraumqualitäten im verdichteten Städtebau

Der Freiraumcheck ist sowohl eine konkrete Prüfliste als auch ein methodischer Ansatz, um eine Verständigung über freiraumbezogene Ziele sowie Qualitätsanforderungen und -ansprüche zwischen Verwaltung, Wohnungswirtschaft und Stadtteilakteuren herbeizuführen und die Verfahrensqualität zu verbessern. Hierfür sollten in einem dialogischen Prozess alle Akteure, die für die Sicherung und Entwicklung von Freiraumqualitäten relevant sind, frühzeitig identifiziert und einbezogen werden.

Mit dem Freiraumcheck soll eine Debatte über Freiraumqualitäten auf den unterschiedlichen Maßstabsebenen Städtebauprojekt, Quartier und Stadtteil einsetzen. Dabei ist der Freiraumcheck vergleichbar mit der Logik der Umweltverträglichkeitsanalyse. So wie dort Lösungen zur erhöhten Umweltverträglichkeit in die Entscheidungsprozesse mit einbezogen werden, sollen hier Fragen der Freiraumqualitäten frühzeitig in die Planungsprozesse integriert werden. Damit soll der Diskurs über Qualitäten an einem bestimmten Ort in der Stadt transparent gemacht werden. Freiraumqualitäten werden damit, anders als bei quantifizierenden Richtwerten (s. Kap. 2), verhandelbar.

Im Folgenden werden sowohl für die Handlungsebene Stadtteil/Quartier als auch für die Ebene eines konkreten Städtebauprojektes Prüffragen und -kriterien zur Erfassung und Bestimmung der Qualitäten des Freiraums in einem Katalog zusammengeführt. Diese Prüffragen richten sich sowohl an die Verwaltung, die beispielsweise stadtteilbezogene Planungen beabsichtigt, als auch an Projektentwickler und Bauherren von Wohnungsbauprojekten.

Ein Freiraumcheck wird vor allem da erforderlich, wo Veränderungen in Form einer städtischen Verdichtung und größerer Projektentwicklungen geplant sind. Auf der Ebene des Stadtteils bzw. des Quartiers dient er insbesondere als eine Handreichung und Leitlinie für die Erstellung eines integrierten Freiraumkonzeptes oder eines Stadtteil- bzw. Quartierskonzeptes. Die Prüft Themen und -fragen sollen aber auch für die Qualifizierung anderer Planungen eingesetzt werden, beispielsweise für größere stadtteilrelevante Konzepte, wie Infrastrukturplanungen oder die Planung überörtlicher Grünzüge. Auf der Ebene des Städtebauprojektes stellt er den Prüfrahen für einen qualifizierten Freiraumgestaltungsplan oder für Konzepte und Planungen dar, die sich auf die örtliche, grundstücksbezogene Maßstabebene beziehen (z. B. Freiraumkonzepte und Umweltprüfung im Bebauungsplan).

Fachlich sollte der Freiraumcheck von Landschaftsarchitekten und Freiraumplanern vorbereitet, erarbeitet und begleitet werden. Der methodische Arbeitsansatz, die Liste der Kriterien sowie die Zwischenergebnisse und Schlussfolgerungen sollten aber in einem größeren Kreis von Akteuren aus Verwaltung, Politik und Wohnungswirtschaft sowie vor allem mit den Bewohnern diskutiert und schrittweise weiterentwickelt werden. Bei Qualitätsverlusten müssen Fragen der Kompensation und anderweitiger Qualitätsverbesserungen beantwortet werden. Somit wird der Freiraumcheck zu einem flexiblen Instrument der Freiraumqualifizierung: Im Rahmen eines kooperativen Prozesses werden Qualitäten identifiziert, diskutiert und Lösungen verhandelt.

### Erprobung der Freiraumchecks in der Praxis

Das Instrument mit seinen Prüf- und Verhandlungsfragen und seine Einbindung in Planungsprozesse der städtebaulichen Verdichtung bedürfen der methodischen Weiterentwicklung in der Praxis. Daher wird empfohlen, die Anwendung auf der Ebene des stadtteilbezogenen integrierten Freiraumkonzeptes sowie auf der Ebene des städtebaulichen Projektes in ausgewählten Vorhaben als Pilotprojekt (s. Kap. 6.3) zu erproben. Mit einem solchen Testlauf können Standards entwickelt und ein Maßstab für die weiteren Verfahren gesetzt werden. Im Rahmen

der Erprobung sollte auch geprüft werden, ob es sinnvoll wäre, eine Standard-Fassung und eine „Light-Version“ zu entwickeln – je nach Größe, Lage und Komplexität des Vorhabens.

### Prüffragen und -kriterien für Freiraumqualitäten

Die Liste der folgenden Prüffragen und -kriterien ist beispielhaft und nicht abschließend. Auch werden nicht alle Fragen für jedes Vorhaben bzw. jede Planung zutreffen. Vielmehr soll dieser Katalog Anregungen bieten, wie Ansatzpunkte für die Verbesserung der Freiraumqualitäten identifiziert werden können und wie mit städtebaulichen Vorhaben und Strategien der Innenentwicklung auch ein Mehrwert für den Freiraum erzielt werden kann.

Die Kriterien werden für die beiden Ebenen Stadtteil/Stadtquartier und städtebauliches Projekt methodisch ausdifferenziert. Dabei gliedert sich die Prüfung in vier Bausteine:

1. Beschreibung der Ist-Situation
2. Analyse der Qualitäten (Stärken und Schwächen)
3. Ermittlung von Potenzialen und Handlungsansätzen
4. Umsetzung: Kosten und Verantwortlichkeiten

## I. Freiraumcheck Stadtteil / Stadtquartier

Diese Auflistung ist nicht abschließend und muss für das jeweilige Vorhaben angepasst werden.

### 1. Beschreibung der Ist-Situation im Untersuchungsraum

- Übergeordnete Einbindung
- Nutzungen im Umfeld
- Stadtstruktur / Siedlungs- und Bautypologien
- Einwohner- und Sozialstruktur, inkl. Anforderungen unterschiedlicher Milieus und Gruppen
- Demografische Entwicklung
- Freiraumtypen und -strukturen: Private und öffentliche Freiräume, Ersatzräume, Nischen
- Quantitative Freiraumversorgung
- Akteursanalyse: Relevante Akteure/Multiplikatoren im Quartier, z. B. Institutionen, Vereine, Initiativen etc.
- \_\_\_\_\_

### 2. Analyse der Qualitäten (Stärken und Schwächen)

#### ZUGÄNGLICHKEIT, ERREICHBARKEIT UND VERKNÜPFUNG

- Wie ist die Zugänglichkeit? Gibt es physische oder psychische Barrieren? Können die Freiräume auf guten, sicheren Wegen erreicht werden?
- Werden die spezifischen Anforderungen für Menschen mit Mobilitätsbeeinträchtigungen erfüllt? Welche Defizite bestehen?
- Sind die Wohngebiete und Freiräume gut miteinander verknüpft (Stadt der kurzen Wege)?
- Können verschiedene Freiräume auch im Verbund erlebt werden, so dass kürzere und auch längere Wegstrecken im Freiraum zurückgelegt werden können?
- \_\_\_\_\_

#### ANGEBOTE: NUTZUNGSQUALITÄT UND GEBRAUCHSWERT

- Welche Freiraumtypen und welche Freiraumangebote gibt es im Bestand?
- Sind diese für die Bewohner nutzbar?
- Sind sie attraktiv oder weisen sie Mängel auf?
- Passen die Angebote zur Bewohnerstruktur? Existieren für die vorhandene und die zu erwartende Bewohnerstruktur geeignete Möglichkeiten für Spiel, Sport, Bewegung, Aufenthalt, Selbstdarstellung, Kontemplation, Naturerfahrung und aktive Aneignung?
- Welche Angebote fehlen und können nicht in der Nachbarschaft abgedeckt werden?
- Gibt es erkennbare Nutzungskonflikte?
- \_\_\_\_\_

#### GESTALTQUALITÄT UND EINZIGARTIGKEIT

- Wirken die Freiräume einladend? Haben die Freiräume eine attraktive Anmutung? Fordern Gestaltung und räumliche Einbindung zum Aufenthalt und zur Nutzung auf?
- Verfügen die Freiräume über Einzigartigkeit und Prägnanz?
- Wird eine sinnliche Wahrnehmung angeregt?
- Tragen die Freiräume zur Baukultur in der Stadt bei?
- \_\_\_\_\_

#### ATMOSPHERE UND IDENTITÄT

- Welche besonderen Eigenarten weisen die Freiräume in Abhängigkeit von ihrem jeweiligen Umfeld aus?
- Welche Atmosphäre ist in den Freiräumen spürbar?
- Welche Alleinstellungsmerkmale sind vorhanden und prägend? Welche Defizite bestehen?
- Identifizieren sich die Bewohner mit den Freiräumen? Besteht eine Wertschätzung oder sind die Räume „bedeutungslos“? Was sind die Ursachen hierfür und was kann ggf. wie verbessert werden?
- Geben die Freiräume Orientierung und nehmen sie Bezug auf das städtebauliche Umfeld?
- \_\_\_\_\_

### KULTURVERSPRECHEN

- Spiegelt sich die kulturelle Vielfalt der Geschichte und Gegenwart in den Freiräumen wider? Zeigen sie Spuren vergangener und aktueller kultureller und gartenkünstlerischer Strömungen?
- Wird ein Kulturversprechen erzeugt, das zur Wertschätzung des Freiraumes führt? Wo und wie kann es verbessert werden?
- \_\_\_\_\_

### NATURVERSPRECHEN: ÖKOLOGISCHE QUALITÄTEN UND NACHHALTIGKEIT

- Wird mit den Freiräumen ein bestimmtes Naturversprechen verknüpft, z. B. intakte Natur, Wildnis in der Stadt, Reichtum an Biotopen?
- Erfüllen die Freiräume die Ansprüche an eine intakte Natur, z. B. sauberes und erlebbares Wasser, klimatische Entlastung, frische Luft, vielfältige Arten- und Lebensgemeinschaften von Tieren und Pflanzen?
- Kann das Naturversprechen gesteigert werden – und wenn ja, wie?
- Können naturschutzfachliche Aspekte des Naturerlebens und ästhetische Anforderungen vereint werden?
- \_\_\_\_\_

### RANDEFFEKTE: URBANER UND LANDSCHAFTLICHER KONTEXT

- Werden Freiräume durch Nutzungen am Rand bzw. im direkten Umfeld negativ beeinflusst, z. B. durch ein wenig attraktives visuelles Umfeld, Lärm, Gerüche, Barrieren, Verschattung?
- Wie können positive Effekte durch Nutzungen am Rand bzw. im direkten Umfeld verstärkt werden z. B. durch gastronomische Angebote, Nutzungen im Erdgeschoss?
- Bestehen gute Kulissenräume, die dazu führen, dass sich der Freiraum visuell erweitert, z. B. Sichtbeziehungen in die Landschaft, Stadtsilhouette, Gewässer?
- Bestehen Bezüge zwischen Stadt- und Freiraum? Bilden Stadt und Freiraum eine Einheit?
- \_\_\_\_\_

### ROBUSTHEIT UND ANPASSUNGSFÄHIGKEIT (RESILIENZ):

- Bilden die Freiräume ein robustes Grundgerüst, das schrittweise und flexibel weiterentwickelbar ist? Können Anpassungen an sich ändernde Nutzungsansprüche zukünftig noch durchgeführt werden?
- Können Störungen abgemildert werden, ohne dass sie die Nutzungs- und Gestaltungsqualitäten beeinträchtigen?
- Können Nutzungen überlagert und verdichtet werden und zu einem Mehrwert führen?
- \_\_\_\_\_

### DAUERHAFTE GEWÄHRLEISTUNG DER QUALITÄTEN

- Besteht der Eindruck, dass die Freiräume verwahrlost sind oder zeichnen sie sich durch einen guten Pflegestandard aus?
- Werden die Freiräume regelmäßig gepflegt und Müll zügig beseitigt? Werden Vandalismusschäden kurzfristig beseitigt?
- Ist die notwendige Pflege dauerhaft gewährleistet? Sind hierfür die Verantwortlichkeiten/Zuständigkeiten geregelt und die Budgets ausreichend?
- Sind umfangreichere Instand- und Sanierungsmaßnahmen finanziell gesichert?
- \_\_\_\_\_

### 3. Ermittlung von Potenzialen und Handlungsansätzen

#### POTENZIALE

- Welche Flächen- und Nutzungspotenziale gibt es im Untersuchungsraum, um festgestellte Mängel/Defizite zu beseitigen?
- Wo gibt es Flächen/Räume/Nischen, die zusätzlich für eine Freiraumnutzung aktiviert werden können?
- Wo bestehen Möglichkeiten zur Mehrfach- und Zwischennutzung, z. B. breite Gehwege im Straßenraum, begrünte Straßenpromenaden, temporäre Nutzung von Stellplätzen für andere Funktionen, (Teil-)Öffnung von Kleingärten, Mehrfachnutzung von Schulhöfen, Sportflächen und Regenrückhalteflächen, Dächern und Infrastruktureinrichtungen?

- Bei größeren Städtebauprojekten: Welche zusätzlichen Nutzungsansprüche resultieren aus dem Städtebauprojekt und Wohnungsbau-folgeeinrichtungen (Kita, Schule) an öffentliche Freiräume, z. B. Grünflächen, Sport- und Spielangebote? Wie können diese in das Stadtquartier eingebunden werden?
- Wo können bauliche Verdichtungen zur Erhöhung der Freiraumqualitäten beitragen, z. B. durch stärkere Fassung des Freiraums oder durch erhöhte soziale Kontrolle?
- Wo und wie können quantitative Defizite durch erhöhte Pflegestandards qualitativ ausgeglichen werden?
- Können die durch bauliche Vorhaben hervorgerufenen Ausgleichserfordernisse und Ersatzmaßnahmen im wohnungsnahen Umfeld sinnvoll kompensiert werden?
- Bestehen Anknüpfungspunkte für die Umsetzung von Handlungsempfehlungen zur kooperativen Freiraumentwicklung, z. B. die Arbeit eines Freiraum-Managers oder die Einrichtung eines Freiraumfonds?
- Welche Akteure können zur Entwicklung beitragen? Wie lassen sich Allianzen unterschiedlicher Akteure aktivieren? Welche Win-Win-Effekte entstehen für die Partner?
- Wie können die Bewohner in den Prozess der Aushandlung von Freiraumqualitäten eingebunden werden?
- Wer kann der Motor für die Realisierung sein? Welche wichtigen Partner gibt es für die Umsetzung?
- \_\_\_\_\_

#### HANDLUNGSPRIORITÄTEN

- Welche Hinweise auf Schwerpunkträume lassen sich z. B. aus einer quantitativen Freiraumanalyse ableiten?
- Wo bedarf es vorrangig einer Sanierung bzw. Angebotsverbesserung?
- Wo finden Veränderungen statt bzw. sind geplant?
- Welche Qualitätsverbesserungen und Maßnahmen können an städtebauliche Projekte gekoppelt werden?
- \_\_\_\_\_

#### 4. Umsetzung: Kosten und Verantwortlichkeiten

Ein Freiraumcheck muss auch die Aspekte Kosten und Verantwortlichkeiten sowie verfügbare Ressourcen berücksichtigen. Daher sind auch Fragen zur konkreten Umsetzung, zur Machbarkeit und den Zuständigkeiten sowie zur Zeitplanung zu beantworten. Hierdurch erhält die Tragfähigkeit einer Strategie von der Quantität zu mehr Qualität eine glaubwürdige Basis. Und von dieser Glaubwürdigkeit wird abhängen, ob dieser Ansatz Akzeptanz findet. Folgende Fragen müssen daher bearbeitet werden:

- Wie hoch sind die Kosten für die Maßnahmen?
- Wer übernimmt die Finanzierung?
- Wer ist zuständig für die Folgekosten?
- Stehen die Mittel langfristig zur Verfügung?
- Stehen die Grundstücke zur Verfügung?
- Wann können die Maßnahmen umgesetzt werden?
- Was passiert, wenn Akteure ausfallen?
- Wer betreut die weiteren Prozesse?
- \_\_\_\_\_

Für die Anwendung des Freiraumchecks auf der Ebene von Stadtteilen und -quartieren bieten sich insbesondere die integrierten Freiraumkonzepte (s. HF 1) an, aber auch stadtteilrelevante Konzepte und Planungen anderer Fachdisziplinen. Im Rahmen der Konzepterarbeitung sollen Freiraumqualitätsanalysen durchgeführt werden, die diese Prüffragen aufnehmen und bearbeiten. Auf dieser Grundlage können Planungsempfehlungen und Handlungsschwerpunkte für die Sicherung und Schaffung von Freiraumqualitäten abgeleitet und frühzeitig mit der Wohnungswirtschaft und Grundeigentümern, lokal verankerten Interessengruppen und Initiativen, Stadtteilbeiräten, Gewerbetreibenden, Vereinen, Schulen etc. diskutiert und qualifiziert verhandelt werden.

Neben Runden Tischen und Workshops sollten auch Stadtteilrundgänge bzw. Planungsspaziergänge genutzt werden, damit die Alltagserfahrungen der Akteure in Bezug auf die von ihnen erlebten und wahrgenommenen Freiraumqualitäten im Stadtquartier eingebracht werden können.

## II. Freiraumcheck Städtebauliches Projekt

Auf der Maßstabebene des städtebaulichen Projekts sind vor allem Fragen der konkreten objektbezogenen Freiraumgestaltung, der Ausstattung sowie der Einbindung in das städtebauliche Umfeld und das öffentliche Freiraumsystem relevant. Die gewünschten Freiraumqualitäten hängen außerdem stark von den Interessenlagen der Bewohner und der Siedlungstypologie ab. Daher müssen die Fragen und Prüfkriterien gezielt auf das konkrete Vorhaben (Architektur, Grundrisse, Bewohnerstruktur) sowie auf die Verknüpfung von Wohn- und Freiraum ausgerichtet werden.

Weiterhin werden Fragen an das Gebäude mit seinen umgebenden Freiräumen gestellt, die darauf abzielen, zusätzliche räumliche Potenziale als Freiraumqualitäten zu aktivieren, z. B. Dachnutzungen, Mehrfachnutzung von Flächen, Begrenzung und temporäre Nutzung von Stellplätzen. Die Freiraumqualitäten werden darüber hinaus durch Belichtung, Ausstattung und Zuordnung zum Wohnen oder zu störenden Nutzungen beeinflusst. Die Integration und Gestaltung von Infrastrukturen (Müllplatz, Erschließung/Zuwegungen, Tiefgaragenzufahrt, Feuerwehraufstellflächen, Entlüftungsschächte, Versickerungsanlagen) sind weitere wesentliche Parameter für die Freiraumqualität.

Transparent wird Freiraumqualität auf der Ebene des städtebaulichen Projektes, wenn qualifizierte Freiraumgestaltungspläne erstellt werden (s. HF 2). Anhand eines Fragenkatalogs sollen die angestrebten Qualitäten für den jeweiligen Ort abgefragt werden. Ebenso bei Konzepten und Planungen, die sich auf die örtliche, grundstücksbezogene Maßstabebene beziehen (z. B. im Rahmen der Umweltprüfung und Freiraumkonzepterstellung zum Bebauungsplan). Wenn ein übergeordnetes Freiraumkonzept für den Stadtteil oder das Stadtquartier vorliegt, sollen die dort formulierten Qualitäten, Potenziale und Handlungsansätze anhand des Freiraumchecks und eines Freiraumgestaltungsplans für das Städtebauprojekt weiter konkretisiert werden.

Diese Auflistung ist nicht abschließend und muss für das jeweilige Vorhaben angepasst werden.

### 1. Beschreibung der Ist-Situation für das Grundstück und das Umfeld

#### RÄUMLICHE AUSGANGSSITUATION UND EINBINDUNG

- Einbindung des Standortes
- Nutzungen im Umfeld
- Ortsbildprägende landschaftliche und bauliche Strukturen, z. B. erhaltenswerte Gehölze und Landschaftsstrukturen, Relikte historischer Nutzungen, besondere Reliefbedingungen
- Landschaftsräumliche Empfindlichkeiten, z. B. Niederungsstandorte, erschwerte Bedingungen für die Versickerung/Ableitung des Regenwassers
- \_\_\_\_\_

### 2. Nutzungsanforderungen an den Freiraum und konzeptionelle Anforderungen

#### FREIRAUMBEDARFE

- Welche freiraumbezogenen Nutzungsinteressen und -bedarfe lassen sich anhand der zu erwartenden Bewohnerstruktur (Alters-, Haushalts- und Sozialstruktur) prognostizieren?
- Bei entsprechendem Bedarf: Wie können für Kinder, Jugendliche oder Ältere geeignete Angebote geschaffen werden? Mit welcher Qualität werden die gesetzlichen Anforderungen an Flächen für das Kinderspiel erfüllt?
- Sind ergänzende gemeinschaftliche Nutzungsangebote im privaten Freiraum notwendig, z. B. mehrfach nutzbare Flächen, Treffpunkte, Bewegungsangebote für Jung und Alt?
- Welche Bedarfe bestehen hinsichtlich eines innovativen Umgangs mit dem Regenwasser, z. B. Versickerungsflächen, dezentrale Rückhaltung, Überflutungsvorsorge?
- \_\_\_\_\_

#### EINBINDUNG

- Wie kann das Projekt in das örtliche Freiraum- und Wegesystem eingebunden werden?
- Welche Freiraumangebote werden bzw. sollten ergänzend auf öffentlichen Flächen abgedeckt werden?
- \_\_\_\_\_

## VERBINDUNG VON WOHNEN UND FREIRAUM

- Werden private Freiräume / Terrassen in Zuordnung zu den Wohnungen in geschützter Atmosphäre angeboten?
- Wie können wohnungsnah gemeinschaftlich nutzbare Freiräume geschaffen werden, z. B. Nachbarschaftsgärten?
- Wie können Freiraum und Wohnraum optimal aufeinander abgestimmt werden, z. B. durch räumliche Zuordnung, Abgrenzungen, barrierefreie Zugänglichkeit?
- \_\_\_\_\_

## GESTALTQUALITÄT / ATMOSPHERE

- Wie werden eine eindeutige Ablesbarkeit der Freiräume und eine klare räumliche Zonierung von privaten, gemeinschaftlich nutzbaren und öffentlichen Räumen erreicht?
- Hat der Freiraum eine prägnante Gestaltung, die auf den Städtebau und die Architektur abgestimmt ist? Ergibt sich daraus eine gute Atmosphäre?
- Werden Gestaltqualität, Naturerlebnis und Möglichkeiten der aktiven Aneignung von Freiräumen gut miteinander verbunden?
- Wo lassen sich Nischen erschließen, um zusätzliche Freiraumqualitäten zu schaffen, z. B. Dachflächen, Mehrfachnutzung von Flächen, Einbeziehung angrenzender Freiräume?
- Wie ist die Belichtungssituation der Freiräume?
- \_\_\_\_\_

## ÖKOLOGISCHE FUNKTIONEN

- Wie können ökologische Funktionen mit Aspekten der Wohnqualität und der städtebaulichen Gestaltung verknüpft werden, z. B. durch eine vielfältige, standortgerechte Bepflanzung, Regenwasserrückhaltung und -versickerung, Fassaden- und Dachbegrünung, Einbeziehung vorhandener Vegetationsstrukturen, Schutz des Baumbestandes?
- Wie können ökologische Funktionen durch eine gezielte Pflege entwickelt und gesichert werden?
- Wie lassen sich ökologische Funktionen mit ästhetischen Ansprüchen und Anforderungen an das ‚Naturerleben‘ vereinbaren?

- Wie können Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich und Ersatz in städtebaulichen Projekten integriert werden, z. B. Ersatzpflanzung von Bäumen, Schaffung von Lebensstätten für geschützte Tierarten (etwa Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse, Kleingewässer für Amphibien)?

- \_\_\_\_\_

## VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

- Kann das Quartier autofrei errichtet werden?
- Werden Stellplätze so angeboten, dass sie nicht in Konkurrenz zu den anderen Freiflächenutzungen stehen?
- Gibt es quartiersbezogene Möglichkeiten der Unterbringung von Stellplatzflächen, z. B. Sammelgaragen/Quartiersgaragen?
- Können die Straßenräume ersatzweise Aufenthaltsqualitäten übernehmen, z. B. als Wohnstraße, Spielstraße, Promenade, Begegnungszone, Shared Space?

- \_\_\_\_\_

## NACHHALTIGKEIT DER PFLEGE UND UNTERHALTUNG

- Werden nachhaltige Materialien eingesetzt?
- Werden Qualitätsziele für die Pflege und Unterhaltung vereinbart?
- Werden Pflegeleistungen nach Qualitätskriterien und -zielen ausgeschrieben?
- Erfolgt ein Monitoring und eine Kontrolle von Pflegemaßnahmen?
- Sind die Kosten für Pflege und Unterhaltung kalkuliert und gesichert?

- \_\_\_\_\_

### 3. Kooperative Handlungsansätze

- Welche Kooperationspartner bieten sich bei dem Vorhaben und dem Standort an?
- Ist ein kooperatives Verfahren zur Gestaltung des Freiraums sinnvoll und möglich?
- Ist eine Überlagerung von Funktionen in privaten und öffentlichen Freiräumen möglich und sinnvoll, z. B. Gehrechte für die Allgemeinheit, gemeinsame Nutzungskonzepte für Teilflächen, Bündelung von öffentlichen und privaten Erschließungswegen, temporäre Nutzungen?
- Unter welchen Bedingungen können Flächenbedarfe, die auf dem Baugrundstück nicht gedeckt werden können, im Wohnumfeld kompensiert werden, z. B. für Spielplätze oder Freiflächen?
- Ist bei solchen Flächen im Umfeld die Pflege und Unterhaltung langfristig abgesichert?
- Ist das organisatorische Konzept zur Umsetzung offen für Modelle einer kooperativen, nutzerorientierten Gestaltung und Pflege, z. B. Pflegevereinbarungen, Patenschaften, Freiraumfonds für Bewohner und Quartiersakteure?
- Können/sollen Nutzungsvereinbarungen geschlossen werden, z. B. für Pflegepartnerschaften oder Mehrfachnutzungen?
- \_\_\_\_\_

### 4. Umsetzung und Beteiligung

Die Fragen des Freiraumchecks stellen einen Prüfrahmen für die Erstellung von Konzepten und Plänen sowie für Beteiligungsverfahren zu einem Städtebauprojekt dar. Auf dieser Grundlage können die konkreten Planungen qualifiziert und Maßnahmen abgeleitet werden.

Bei Neu- und Umbauvorhaben, bei denen die Bewohner und Nutzer bekannt sind oder die Gestaltung der gemeinschaftlich genutzten Freiräume erst nach Bezug weiter konkretisiert werden soll, kann der Freiraumcheck auch für die Identifizierung der relevanten Themen und Fragen für die Bewohnerbeteiligung genutzt werden. In fachlich begleiteten und moderierten Beteiligungs-Workshops, Planungsspaziergängen oder -stammtischen sollten die konkreten Bedarfe und Alltagserfahrungen und auch das Interesse zur aktiven Aneignung und Mitgestaltung in Bezug auf künftige Freiraumangebote erfragt und in die Gestaltung eingebracht werden.

## 6.2 Umsetzung der Handlungsempfehlungen: Handlungsbedarfe, Verantwortlichkeiten, Verfahren und Instrumente

PLANERISCH-KONZEPTIONELLE GRUNDLAGEN			
Maßnahme	Wo besteht besonderer Handlungsbedarf?	Wer ist verantwortlich? (T) Träger (K) Mögliche Kooperationspartner	Wie kann die Umsetzung erfolgen? An welche Verfahren oder Instrumente kann angeknüpft werden?
<b>Integrierte Freiraumkonzepte</b> (HF 1)  <b>inkl. Freiraumcheck Stadtteil / Stadtquartier</b> (Kapitel 6.1)	Stadtteile oder Quartiere mit <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ großem Defizit an wohnungsnahen öffentlichen und privaten Freiräumen (Freiraumbedarfsanalyse 2012)</li> <li>▶ großem Veränderungsdruck durch Verdichtungsmaßnahmen (Wohnungsbauprogramme)</li> <li>▶ städtebaulichen, funktionalen, sozialen Defiziten (RISE-Programmgebiete)</li> </ul>	<b>T:</b> Bezirksämter (Aufstellung) und BSU (Mittelbereitstellung; Einheitliche Kriterien für die Erstellung; Definition von Schwerpunkträumen)  <b>K:</b> Relevante Akteure der Quartiersentwicklung, z. B. lokal verankerte Wohnungsunternehmen, Quartiersbeirat, Initiativgruppen, Vereine (Aktivierung, Intensive Beteiligung und Abstimmung) Fachplaner	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Als Bestandteil eines Integrierten Quartiersentwicklungskonzeptes oder</li> <li>▶ Als eigenständiges Konzept mit Hinweisen auf die Umsetzung durch andere Fachplanungen</li> </ul> <p>➔ PILOTPROJEKT</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ zur Erprobung des Verfahrens und der begleitenden Prozesse</li> <li>▶ zur näheren Festlegung des Untersuchungs- und Bearbeitungsrahmens für den Freiraumcheck</li> </ul>
<b>Qualifizierter Freiraumgestaltungsplan</b> (HF 2)  <b>inkl. Freiraumcheck Städtebauliches Projekt</b> (Kapitel 6.1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Befreiungstatbestände im Baugenehmigungsverfahren</li> <li>▶ Konzeptausschreibungen für städtische Grundstücke</li> <li>▶ Größere Projekte ab 40 WE mit hoher Dichte bzw. mit starken Quartiersbezügen</li> <li>▶ Vorhaben mit 10 und mehr WE (grundstücksbezogener Plan mit Mindestanforderungen zu den Freiraumfunktionen, zur Bepflanzung und den Gestaltungselementen)</li> </ul>	<b>T:</b> Bauherren/Investoren (Beauftragung) und Bezirksämter (Beratung, Abstimmung und Prüfung) und BSU (ggf. Schaffung der erforderlichen Rahmenbedingungen)  <b>K:</b> Fachplaner (Erstellung)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Als Vorbereitung und Bestandteil der Genehmigungsplanung</li> <li>▶ ggf. Schaffung rechtlicher Voraussetzungen (z. B. Freiraumgestaltungssatzung)</li> </ul> <p>➔ PILOTPROJEKT</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ zur Erprobung der Abstimmungs- und Genehmigungsverfahren</li> <li>▶ zur Erprobung der Kriterien und Detailschärfe des Plans</li> <li>▶ zur näheren Festlegung des Untersuchungs- und Bearbeitungsrahmens für Freiraumcheck</li> </ul>
<b>Grundstücksübergreifende Freiraumgestaltung</b> (HF 1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Projekte, bei denen die Funktionen, Nutzungen und Gestaltungsziele für den Freiraum nicht allein auf einem Grundstück (sinnvoll) realisiert werden können</li> <li>▶ Städtebauprojekte, die besonders starke Wechselwirkungen mit dem Umfeld / Quartier haben</li> <li>▶ Benachbarte / zusammenhängende großflächige private und städtische Freiräume</li> </ul>	<b>T:</b> Bezirksämter und Wohnungswirtschaft (Gemeinsame Planung und Realisierung)  <b>K:</b> Bewohner im Stadtquartier	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Als Anforderung in einem quartiersbezogenen Freiraumkonzept</li> <li>▶ Als Anforderung in einer Wettbewerbsauslobung</li> <li>▶ Als Maßnahme der Quartiersentwicklung im Rahmen von RISE</li> </ul> <p>➔ PILOTPROJEKT</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ insbesondere zur Prüfung der Möglichkeiten, auch die Pflege und Unterhaltung grundstücksübergreifend zu organisieren</li> </ul>

## PLANERISCH-KONZEPTIONELLE GRUNDLAGEN

Maßnahme	Wo besteht besonderer Handlungsbedarf?	Wer ist verantwortlich? (T) Träger (K) Mögliche Kooperationspartner	Wie kann die Umsetzung erfolgen? An welche Verfahren oder Instrumente kann angeknüpft werden?
<p><b>Mehrfachnutzung vorhandener Infrastruktur für Freiraumangebote</b></p> <p><b>Multifunktionale Gestaltung urbaner Freiräume</b></p> <p><b>Dachflächen nutzbar machen</b></p> <p><b>Nischen erobern und temporäre Nutzungen ermöglichen</b></p> <p>(HF 5)</p>	<p>Stadtteile oder Quartiere mit</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ großem Defizit an wohnungsnahen öffentlichen und privaten Freiräumen (Freiraumbedarfsanalyse 2012)</li> <li>▶ großem Veränderungsdruck durch Verdichtungsmaßnahmen (Wohnungsbauprogramme)</li> <li>▶ städtebaulichen, funktionalen, sozialen Defiziten (RISE-Programmgebiete)</li> </ul>	<p>T: Die Trägerschaft ist je nach Fallkonstellation festzulegen</p> <p>K: Fachplaner und relevante Akteure der Quartiersentwicklung, z. B. lokal verankerte Wohnungsunternehmen, Quartiersbeirat, Initiativgruppen, Vereine etc</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Als eigenständige Planung in enger Abstimmung mit anderen relevanten Fachplanungen</li> <li>▶ Ableitung aus einem integrierten Freiraumkonzept bzw. Freiraumcheck Stadtteil / Stadtquartier oder einem Qualifizierten Freiraumgestaltungsplan bzw. Freiraumcheck für ein Städtebauprojekt</li> <li>▶ PILOTPROJEKT</li> <li>▶ zur Erprobung der Gestaltung mehrfach nutzbarer Freiräume</li> <li>▶ Auslotung der notwendigen Verfahren, der begleitenden Prozesse und des erforderlichen Regelungsbedarfs (z. B. zu Fragen der Haftung und Verkehrssicherung)</li> </ul>

VERFAHRENSORGANISATION			
Maßnahme	Wo besteht besonderer Handlungsbedarf?	Wer ist verantwortlich? (T) Träger (K) Mögliche Kooperationspartner	Wie kann die Umsetzung erfolgen? An welche Verfahren oder Instrumente kann angeknüpft werden?
<b>Freiraummanagement</b> (HF 1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Umsetzung integrierter Freiraumkonzepte</li> <li>▶ Begleitung / Management großer Städtebauprojekte mit hohem Freiraumanteil (z. B. Quartierspark)</li> <li>▶ Aktivierung von Allianzen für (kleinere) nachbarschaftliche Projekte</li> </ul>	<p>T: Bezirksämter, größere Wohnungsunternehmen, BSU oder Quartiersmanagement (je nach Lage und erforderlichem Aufgabenspektrum)</p> <p>Bei kleineren Freiraumprojekten evtl. Vereine, Verbände oder Initiativen</p> <p>K: evtl. Vereine, Verbände oder Initiativen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Als eigenständiges Freiraummanagement</li> <li>▶ Als Bestandteil eines Quartiersmanagements</li> <li>▶ PILOTPROJEKT</li> <li>▶ zur Erprobung des Verfahrens und der begleitenden Prozesse</li> <li>▶ zur Klärung der organisatorischen Verankerung</li> <li>▶ zur Prüfung der Möglichkeiten für die Einwerbung von Finanzmitteln zur Refinanzierung</li> <li>▶ zur Entwicklung einer Handreichung für die Praxis</li> <li>▶ zur Evaluierung der Wirkungen eines Freiraummanagements</li> </ul>
<b>Bezirkliches Verfahrensmanagement</b> (HF 2)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Größere Nachverdichtungs-, Neubau- oder Umbauprojekte</li> </ul>	<p>T: Bezirksämter (Einrichtung eines Verfahrensmanagements bzw. Weiterentwicklung bestehender Strukturen)</p> <p>K: BSU</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Einrichtung eines Verfahrensmanagements</li> <li>▶ Weiterentwicklung bestehender Strukturen im Bezirk, z. B. Koordinierungsrunden B-Planung</li> </ul>
<b>Kooperative, diskursive städtebaulich-freiraumplanerische Qualifizierungsverfahren</b> (HF 2)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Größere Nachverdichtungs-, Neubau- oder Umbauprojekte</li> <li>▶ Größere Freiraumentwicklungen mit Bedeutung für das Stadtquartier</li> </ul>	<p>T: Bezirksämter (Schaffung entsprechender Auflagen, ggf. Beteiligung an der Auslobung, Beteiligung), Projektentwickler und Bauherren (Durchführung)</p> <p>K: Weitere städtische Dienststellen (Beratung und Beteiligung)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Vor- oder nachlaufend oder begleitend zu Wettbewerben</li> <li>▶ Verstärkte Beteiligung von Quartiersakteuren als Jurymitglieder oder Sachverständige</li> </ul>
<b>Beteiligungsverfahren für die Freiraumentwicklung</b> (HF 6)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Größere Nachverdichtungs-, Neubau- oder Umbauprojekte</li> <li>▶ Größere Freiraumentwicklungen mit Bedeutung für das Stadtquartier</li> <li>▶ Maßnahmen in RISE-Programmgebieten</li> </ul>	<p>T: Projektentwickler, Bauherren, Bezirksämter (Durchführung)</p> <p>K: Fachplaner, Moderation, Quartiersakteure, Initiativen, Institutionen und Verbände, Quartiersmanagement</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Vor- oder nachlaufend oder begleitend zu Wettbewerben</li> <li>▶ Bei jeder Überplanung oder Neuplanung von Freiräumen</li> </ul>

## KOMMUNIKATION, KOORDINIERUNG, BERATUNG

Maßnahme	Wo besteht besonderer Handlungsbedarf?	Wer ist verantwortlich? (T) Träger (K) Mögliche Kooperationspartner	Wie kann die Umsetzung erfolgen? An welche Verfahren oder Instrumente kann angeknüpft werden?
<b>Qualifizierungsangebote für Co-Produktion: Methodische Beratung und Unterstützung</b> (HF 2 und HF 3)	<p>Rechtsfragen der kooperativen Freiraumentwicklung u. a. zu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Haftung / Verkehrssicherung</li> <li>▶ Städtebauliche Verträge</li> <li>▶ Integrierter Naturschutz</li> </ul> <p>Handreichungen für Bauherren (privat und öffentlich) u. a. zu den Themen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Verfügungsfonds / Freiraumfonds</li> <li>▶ Urbaner Naturschutz (Berücksichtigung bei Neu- und Umbaumaßnahmen sowie bei Optimierung und Anpassung von Pflegemaßnahmen)</li> <li>▶ Wasserrechtliche Belange im Städtebau und bei der Freiraumgestaltung</li> <li>▶ Gestaltung gemeinschaftlich nutzbarer Freiräume (auch Dachflächen)</li> </ul>	<p>T: Fachbehörde (Expertisen zu Rechtsfragen, Handreichungen und Weiterbildungsangebote für Verwaltung), Bezirksämter (Aufbereitung eigener Erfahrungen und Kompetenzen)</p> <p>K: Verbände der Wohnungswirtschaft, Zentrum für Aus- und Fortbildung der FHH</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Prüfung der Qualifizierungsbedarfe</li> <li>▶ Prüfung existierender Angebote</li> <li>▶ Erstellung von Expertisen zu Rechtsfragen</li> <li>▶ Erarbeitung praxisnaher Handreichungen in diskursiven Verfahren unter Einbeziehung der Verantwortlichen und Kooperationspartner</li> </ul> <p>➔ PILOTPROJEKT</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ zur Prüfung möglicher gemeinsamer Angebote von Verbänden und Stadt</li> </ul>
<b>Aktivierung lokaler Kooperationen für Pflege und Unterhaltung von Freiräumen</b> (HF 4)	<p>Potenzial in allen Stadtquartieren, vorrangig zunächst in</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ RISE-Programmgebieten</li> <li>▶ Quartieren mit integrierten Freiraumkonzepten</li> <li>▶ Verknüpfung mit zivilgesellschaftlichen Grün-Projekten (auch auf privaten Flächen)</li> </ul>	<p>T: Bezirksämter und Wohnungswirtschaft (Initiierung und Unterstützung)</p> <p>K: Stadtreinigung, Wohnungswirtschaft / Verbände, Quartiersmanagement und Aufgabenträger</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Im Rahmen von RISE</li> <li>▶ Im Rahmen von BID/HID Prozessen</li> <li>▶ Auf Grundlage fachlich angeleiteter, moderierter Quartiersspaziergänge mit den relevanten Akteuren und Bewohnergruppen</li> </ul>
<b>Aktivierung von Nutzergruppen für die Gestaltung, Pflege und Unterhaltung</b> (HF 6)	<p>Potenzial in allen Stadtquartieren, vorrangig zunächst in</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ RISE-Programmgebieten</li> <li>▶ Quartieren mit integrierten Freiraumkonzepten</li> <li>▶ Quartieren, in denen Initiativen oder Ansätze vorhanden sind, z. B. Nachbarschaftsgärten / urban gardening, RISE Projekte, BIDs oder HIDs</li> </ul>	<p>T: Bezirksämter und Wohnungswirtschaft (Aktivierung und Unterstützung)</p> <p>K: Vereinen, Institutionen (z. B. soziale Einrichtungen), Anwohnerinitiativen etc.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Gekoppelt an ein Freiraumkonzept und/oder Freiraum- bzw. Quartiersmanagement</li> </ul> <p>➔ PILOTPROJEKT</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ zur Klärung der Unterstützungsbedarfe</li> <li>▶ zur Prüfung geeigneter Aktivitäten, Größenordnungen etc.</li> </ul>

RECHTLICHE RAHMENSETZUNG / GESETZGEBUNG			
Maßnahme	Wo besteht besonderer Handlungsbedarf?	Wer ist verantwortlich? (T) Träger (K) Mögliche Kooperationspartner	Wie kann die Umsetzung erfolgen? An welche Verfahren oder Instrumente kann angeknüpft werden?
<b>Verzicht auf Stellplätze zugunsten von Freiraumqualitäten</b> (HF 3)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Hochverdichtete Quartiere mit geringem Freiraumangebot</li> <li>▶ Stadtteile mit guter ÖPNV-Erschließung</li> <li>▶ Wohnbauprojekte mit alternativen Mobilitätskonzepten bzw. geringem Stellplatzbedarf</li> <li>▶ Flächenkonkurrenz mit ebenerdigen Stellplatzanlagen oder Tiefgaragen, die nur eine eingeschränkte Freiraumnutzung zulassen</li> </ul>	T: Wohnungswirtschaft und Bezirke (Verzicht auf private Stellplätze), Fachbehörde (Beförderung autoarmer Quartiere)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Integrierte Betrachtung in Verbindung mit Parkraummanagement</li> <li>▶ Ausnutzung/Koppelung der Potenziale für die Freiraumqualifizierung</li> </ul>
<b>Koppelung der höheren baulichen Ausnutzung mit freiraumqualifizierenden Maßnahmen</b> (HF 3)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Wohnungsbauvorhaben, die das ortsübliche Maß der Bebauung bzw. das zulässige Maß der BauNVO überschreiten (Fläche oder Höhe)</li> </ul>	<p>T: Fachbehörden (Prüfung und ggf. Schaffung der erforderlichen rechtlichen Grundlagen)</p> <p>K: Senat und Bürgerschaft (ggf. Beschlussfassung)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Festsetzung im Rahmen eines Bebauungsplans</li> <li>▶ Verträglichkeitsuntersuchung im Rahmen der Umweltprüfung auf der Grundlage eines Freiraumgestaltungsplans (ggf. mit Verschattungsstudie)</li> <li>▶ Im Baugenehmigungsverfahren verknüpft mit einem qualifizierten Freiraumgestaltungsplan (ggf. mit Verschattungsstudie)</li> </ul>
<b>Überprüfung HBauO: Private Kinderspielflächen</b> (HF 3)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Wohnungsbauvorhaben, die keine ausreichenden Spielflächen auf dem eigenen Grundstück und in unmittelbarer Nachbarschaft nachweisen können</li> <li>▶ Stadtquartiere/Wohngebiete mit geringem Bedarf an Kinderspielflächen (Umwandlung in Spiel- und Bewegungsangebote / Gemeinschaftsflächen für ältere Generationen)</li> </ul>	<p>T: Fachbehörde (Prüfung der rechtlichen Fragen und evtl. Vorbereitung der Umsetzung)</p> <p>K: Senat und Bürgerschaft (ggf. Beschlussfassung)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Auswertung der Erfahrungen mit der Schaffung von Spielflächen außerhalb von Baugrundstücken</li> <li>▶ Überprüfung und ggf. Novellierung der HBauO und der Ausführungsvorschriften</li> <li>▶ Kopplung an qualifizierte Freiraumgestaltungspläne</li> </ul>
<b>Beteiligung Planungsbegünstigter</b> (HF 4)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Herstellung von selbständigen, für die Erschließung von Baugebieten notwendigen Grünflächen</li> </ul>	<p>T: Fachbehörde (Prüfung der rechtlichen Fragen und evtl. Vorbereitung der Umsetzung)</p> <p>K: Senat und Bürgerschaft (ggf. Beschlussfassung)</p>	<p>Prüfung rechtlicher Möglichkeiten, Private an den Kosten zu beteiligen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Erschließungsbeiträge für Freiräume, z. B. auf Grundlage § 132 BauGB oder Hamburgisches Wegegesetz – ggf. Erlass einer Ausführungsvorschrift</li> <li>2. Förderung von BIDs und HIDs</li> <li>3. Mehrwertabschöpfung gemäß der in München praktizierten SoBoN</li> <li>4. Erhebung einer zweckgebundenen Sonderabgabe</li> <li>5. Städtebauliche Verträge</li> </ol>

## FINANZIELLE ANREIZE

Maßnahme	Wo besteht besonderer Handlungsbedarf?	Wer ist verantwortlich? (T) Träger (K) Mögliche Kooperationspartner	Wie kann die Umsetzung erfolgen? An welche Verfahren oder Instrumente kann angeknüpft werden?
<b>Gründung einer Stiftung (STADT)GRÜN</b> (HF 4)	▶ Schaffung einer gesamtstädtischen Lösung mit Fokus auf quartiersbezogene und wohnungsnaher Freiräume	T: Fachbehörde (Prüfung) K: evtl. bestehende Stiftungen	▶ Prüfung der Möglichkeiten zur Schaffung einer Stiftung ▶ Prüfung verschiedener Stiftungsmodelle ▶ Abstimmung mit Prüfaufträgen aus dem RISA-Projekt (BlauGrünGrau-Stiftung)
<b>Freiraumfonds (Verfügungsfonds)</b> (HF 6)	▶ Quartiere, Freiräume oder Bestände einzelner Wohnungsunternehmen, für die Eigeninitiative und zivilgesellschaftliches Engagement für gemeinschaftliche Freiraumnutzungen und -gestaltungen aktiviert oder unterstützt werden sollen	T: Bezirksämter und Wohnungswirtschaft (Finanzierung, Richtlinien, Handreichung) K: Wohnungswirtschaft/Verbände (eigener Fonds oder Kofinanzierung)	▶ Nutzung der Erfahrungen aus RISE und anderen Programmen ▶ Erarbeitung von Modellen, inkl. Trägerschaft und Finanzierung ▶ Entwicklung von Kriterien für die Vergabe ▶ Ausschreibung, Projektauswahl und -begleitung  ➔ PILOTPROJEKT ▶ zur Klärung der Bedarfe ▶ zur Überprüfung von Verfahren ▶ zur Einwerbung von Kofinanzierung ▶
<b>Förderprogramme / Fördermittel, z. B. für Pilotprojekte</b> (Kapitel 6.3)	▶ Förderung neuer Ansätze kooperativer Freiraumentwicklung – vor allem in Quartieren und Stadtteilen mit Nachverdichtung	T: Fachbehörde (Mittelerwerb und -bereitstellung) K: evtl. Kofinanzierung durch weitere Fachbehörden, Wohnungswirtschaft, Bundesprogramme	▶ Einwerbung von Fördermitteln ▶ Prüfung der Kofinanzierung durch Bund, andere Fachbehörden und/oder Wohnungswirtschaft

WETTBEWERBE UND ZERTIFIZIERUNG			
Maßnahme	Wo besteht besonderer Handlungsbedarf?	Wer ist verantwortlich? (T) Träger (K) Mögliche Kooperationspartner	Wie kann die Umsetzung erfolgen? An welche Verfahren oder Instrumente kann angeknüpft werden?
<b>Wettbewerbe für Co-Produktion und Freiraumqualitäten</b> (HF 4)	▶ Aktivierung und Mobilisierung von Akteuren für eine kooperative Freiraumentwicklung – vor allem in Quartieren und Stadtteilen mit Nachverdichtung	T: Fachbehörde (Auslobung)  K: Wohnungswirtschaft, Verbände (evtl. Mitauslober / Kofinanzierung)	▶ Ausschreibung von Fördermitteln für Pilotprojekte / Modellvorhaben ▶ Verknüpfung mit bestehenden Wettbewerbsformaten prüfen  ▶ PILOTPROJEKT ▶ zur Überprüfung der Verfahren und Kriterien ▶ zur Identifizierung von geeigneten Projekten
<b>Auszeichnungen für Co-Produktion und Freiraumqualitäten</b> (HF 4)	▶ Anerkennung bereits bestehender Aktivitäten sowie Anreiz zur Aktivierung und Mobilisierung von Akteuren und Initiativen	T: Fachbehörde (Auslobung) K: Wohnungswirtschaft, Verbände (evtl. Mitauslober / Kofinanzierung)	▶ Prüfung von Möglichkeiten, bestehende Auszeichnungen zu nutzen (z. B. Green Flag Award) ▶ ggf. Entwicklung eigener Modelle (Green Label)

### 6.3 Pilotprojekte für kooperative Freiraumentwicklung und die Sicherung von Freiraumqualitäten

Einzelne Handlungsempfehlungen aus diesem Fachbeitrag sollen in der Praxis erprobt werden, um daraus konkrete Erkenntnisse hinsichtlich ihrer Anwendbarkeit und der erforderlichen Weiterentwicklung zu sammeln. Insbesondere die Bereitstellung von Mitteln zur Kofinanzierung von Pilotprojekten (z. B. gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft) oder der Einsatz von Verfügungsfonds können hohe Anreize zur Umsetzung bieten. Dabei sollten gezielt Synergien zu anderen Fachprogrammen (z. B. RISE) genutzt werden. Auf Bundes- und EU-Ebene werden zudem laufend neue Förderprogramme aufgelegt, die für eine mögliche Finanzierung von Pilotprojekten in Betracht kommen könnten.

Aus dem umfangreichen Katalog der Handlungsempfehlungen sollen einzelne Themen beispielhaft in der Umsetzung getestet werden. Hierfür werden nachfolgend erste Vorschläge skizziert.

#### Themen und Maßnahmen

Der Fokus sollte auf der Erprobung von Ansätzen liegen, die in der Hamburger Praxis bislang noch nicht oder nur selten angewendet werden und die ein Spektrum unterschiedlicher Ansätze abdecken. Anknüpfungspunkte bieten insbesondere die im Rahmen der Qualitätsoffensive Freiraum bereits initiierten und weiter zu konkretisierenden Themenfelder der BSU, z. B. die Gründachstrategie oder die Aktivitäten zu urban gardening und RISA. Pilotprojekte sollten zudem mit anderen Fachprogrammen wie z. B. RISE verknüpft werden.

In der vorhergehenden tabellarischen Übersicht wird auf entsprechend geeignete Themen für Pilotprojekte und modellhafte Maßnahmen verwiesen. Dies sind insbesondere:

- ▶ Erstellung eines integrierten Freiraumkonzeptes auf Quartiersebene (HF 1)
- ▶ Einrichtung eines Freiraummanagements (HF 1)
- ▶ Planung einer grundstücksübergreifenden Freiraumgestaltung und Förderung von privatem Engagement in öffentlichen Freiräumen (HF 1)

- ▶ Erstellung eines Freiraumgestaltungsplans (HF 2)
- ▶ Erarbeitung von Expertisen, z. B. zu Fragen der Haftung und Verkehrssicherungspflicht bei kooperativer Freiraumentwicklung (HF 2)
- ▶ Realisierung von Qualifizierungsangeboten zur Co-Produktion für Verwaltung und Wohnungswirtschaft (HF 2)
- ▶ Realisierung einer Mehrfachnutzung von Freiräumen, z. B. Umbau eines Verkehrsraumes in einen Aufenthaltsraum, Ermöglichung von Freiraumnutzungen im Bereich von Regenrückhaltebecken oder Realisierung nutzbarer Dachlandschaften (HF 5)
- ▶ Aktivierung von Nutzergruppen für die Eigeninitiative bzw. die Mitgestaltung von Freiräumen, z. B. Initiierung bzw. Förderung von Nachbarschaftsgärten auf öffentlichen oder privaten Flächen (HF 6)
- ▶ Einrichtung eines Freiraumfonds (HF 6)
- ▶ Durchführung eines stadtteil- bzw. quartiersbezogenen und/oder eines projektbezogenen Freiraumchecks (Kap. 6.1)

#### Zielsetzungen

Die Pilotprojekte sollen dazu dienen, in der praktischen Umsetzung Erfahrungen zu sammeln, um auf dieser Grundlage einzelne Handlungsempfehlungen weiterzuentwickeln und zu konkretisieren. Hierzu wird eine inhaltlich-fachliche Unterstützung der Pilotprojekte im Sinne einer Begleitforschung empfohlen, um die beteiligten Akteure zu befragen und zu unterstützen, die praktischen Erfahrungen zu dokumentieren und systematisch auszuwerten sowie schließlich die Instrumente auf dieser Grundlage weiterzuentwickeln.

Ein regelmäßiger Erfahrungsaustausch und eine Vernetzung der geförderten Pilotprojekte untereinander und mit der Fachbehörde dienen dem Wissenstransfer und der weiteren Operationalisierung.

### Zielgruppen und Art der Förderung

Adressaten zukünftiger Förderprogramme sollten sowohl die Bezirksamter als auch die Wohnungswirtschaft sein. Ebenso sollten zivilgesellschaftliche Initiativen berücksichtigt werden, wenn sie Projekte mit einem Kooperationspartner aus der Verwaltung oder Wohnungswirtschaft durchführen.

Die finanzielle Förderung der Pilotprojekte sollte nach Möglichkeit flexibel sein. Benötigt werden sowohl Planungsmittel, Investitionsmittel, Betriebsmittel als auch Personalmittel. Die Verwendung richtet sich jeweils nach den konkreten Bedarfen der einzelnen Projekte.

Neben der finanziellen Förderung sollte den Pilotprojekten auch eine Beratung durch die Fachbehörde angeboten werden sowie eine fachliche Begleitung der Umsetzung

### Ausschreibung und Auswahl: Kriterien und Verfahren

Die Rahmenbedingungen eines möglichen Förderprogramms sollten von Stadt und Wohnungswirtschaft gemeinsam erarbeitet werden. Dadurch würde das gemeinsame Interesse an praktischen Erfahrungen mit kooperativer Freiraumentwicklung sowie Maßnahmen zur Verbesserung von Freiraumqualitäten verdeutlicht.

Besonders überzeugend wäre eine Kofinanzierung von öffentlichen Fördermitteln durch die Wohnungswirtschaft. In jedem Fall sollte die Verwaltung die Förderung von Maßnahmen und Projekten transparent machen und die Akteure aus den Bezirken und der Wohnungswirtschaft kontinuierlich über den Stand der Umsetzung informieren. Für den Wissenstransfer ist eine Dokumentation der Projekterfahrungen hilfreich.

Ein mögliches Förderprogramm sollte an die Bezirksamter und die Wohnungswirtschaft sowie evtl. auch an Initiativen und Verbände kommuniziert werden. Hierin sollten die Zielsetzungen, Art und Umfang der Förderung sowie die Kriterien zur Auswahl von Pilotprojekten dargestellt werden.

Für die Bewerbung um Förderung sollten Projektskizzen eingereicht werden, in denen das Vorhaben hinsichtlich Zielsetzungen, Konzept, Maßnahmen und beteiligten Akteure beschrieben wird. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Vernetzung bzw. Kooperation mit weiteren Akteuren sowie der erkennbare Quartiersbezug des Vorhabens.

Die Auswahl der Pilotprojekte sollte durch eine „Jury“ aus Verwaltung und Wohnungswirtschaft erfolgen.

## 6.4 Leitfäden und Handreichungen zur Freiraumentwicklung

Aus der städtebaulichen Praxis der Freien und Hansestadt Hamburg und verschiedener anderer Großstädte liegen eine Reihe von Leitfäden und Handreichungen zur Planung, Gestaltung und Pflege qualitätsvoller Freiräume vor. Nachfolgend wird auf eine Auswahl themenbezogener Leitfäden, die im Internet verfügbar sind, hingewiesen und der Link zum Download angegeben.



BSU

### Gestaltung kindgerechter Spiel- und Aufenthaltsräume

Die Broschüre „Private Spielflächen in Innenstadtquartieren - Hinweise zur Gestaltung“ der BSU zeigt eine Vielzahl von Gestaltungsbeispielen von der klassischen Hofsituation bis zu öffentlich geprägten Freiraumsituationen. Die Publikation enthält außerdem eine Checkliste als Hilfestellung für die Planung von Spielflächen. Die Zusammenstellung soll dazu anregen, die Beispiele und Gestaltungsideen weiterzuentwickeln, der jeweiligen räumlichen Situation anzupassen oder auch Neues zu entwickeln.

<http://bit.ly/11EKXZz>



Stadt München

### Gestaltung gemeinschaftlich nutzbarer Dachlandschaften

Die Broschüren „Gärten im Wohnumfeld“ und „Dachlandschaften gemeinschaftlich nutzbar“ vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München verdeutlichen anhand vieler Beispiele, wie Wohnungs- und Dachgärten dazu beitragen können, die Qualitäten der Freiraumversorgung im Geschosswohnungsbau zu erhöhen.

Diese Broschüren und weitere Anregungen zur Gestaltung des Wohnumfeldes finden sich unter: <http://bit.ly/11kcVuT>



Bürgerstiftung München

### Gestaltung urbaner Gärten

Beispiele für unterschiedliche Formen urbaner Gärten, wie z. B. Mietergärten finden sich unter anderem auf der Internetseite der Bürgerstiftung München:

<http://bit.ly/19ILAsO>



Stiftung Interkultur

Einen bundesweiten Überblick über interkulturelle Gärten mit Beispielen und Praxistipps zeigt die Stiftung Interkultur auf ihrer Internetseite:

<http://bit.ly/1b4AIZO>



Stadt Bohmte

### Gestaltung von gemeinsam genutzten Verkehrsräumen

Ein mögliches Gestaltungsprinzip für die gemeinschaftliche Nutzung von Straßenräumen ist das Prinzip „Shared Space“, ein Modell aus den Niederlanden. Der ursprünglich vom Verkehr dominierte Straßenraum soll ohne Verkehrszeichen, Signalanlagen und Fahrbahnmarkierungen lebenswerter gestaltet werden. Mittlerweile wurden praktische Erfahrungen mit der Umsetzung in einigen Städten gesammelt, z. B. in Bohmte ([www.bohmte.de](http://www.bohmte.de)).



Tiefbauamt Bern

Ein ähnliches Prinzip verfolgt das „Berner Modell“, das sich an einem ganzheitlichen Betrachtungsmodell von Straßen orientiert: <http://bit.ly/13lnO2P>

### Integration dezentraler Regenwasserbewirtschaftungskonzepte in den Städtebau

Die BSU arbeitet gemeinsam mit HAMBURG WASSER im Projekt RegenInfraStrukturAnpassung (RISA) u. a. an Strategien zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung. Auf der Internetseite <http://bit.ly/18Wd1AN> finden sich konkrete Beispiele zur gestalterischen Einbindung solcher Maßnahmen in Städtebauprojekte, die sich auch an Bauherren und Projektentwickler richten, z. B. ein Leitfaden für Planer, Architekten, Ingenieure und Bauunternehmen zur dezentralen naturnahen Regenwasserbewirtschaftung.



RISA

### Nachhaltig geplante, gebaute und bewirtschaftete Außenanlagen

Zur naturnahen Gestaltung von Freiflächen in der Stadt hat die Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) im Januar 2013 einen „Leitfaden für ein naturnahes Betriebsgelände: Moderne Unternehmen im Einklang mit der Natur“ veröffentlicht. <http://bit.ly/19HWzTo>



LUBW

Die Veröffentlichung des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) „Nachhaltig geplante Außenanlagen auf Bundesliegenschaften – Empfehlungen zu Planung, Bau und Bewirtschaftung“ vom Februar 2012 stellt beispielhafte nachhaltige Lösungen für Außenanlagen am Beispiel der Liegenschaften des Bundes dar, insbesondere für die Freiflächen von Büro- und Verwaltungsgebäuden.

<http://bit.ly/180JBRR>



BMVBS

### Design für Alle

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz Berlin hat in 2011 den Leitfaden „Design for all - Öffentlicher Freiraum“ veröffentlicht, der konkrete Hinweise zur barrierefreien Gestaltung im Freiraum gibt.

<http://bit.ly/16JnPCd>



SenStadtUm Berlin

### Verfügungsfonds zur Aktivierung von Eigeninitiative und zivilgesellschaftlichem Engagement

In der Stadt- und Quartiersentwicklung werden seit vielen Jahren gute Erfahrungen mit Verfügungsfonds (auch Stadtteilbudgets, Bürger-, Aktions- oder Jugendfonds) gemacht, um lokales Engagement zu aktivieren und kleinere Maßnahmen finanziell zu fördern. In einer Studie des BMVBS wird der aktuelle Stand der Anwendung von Verfügungsfonds in der Städtebauförderung analysiert. Basierend auf der Darstellung und Bewertung der konkreten Ausgestaltung, Funktionsweise und Wirkung des Instruments in der Praxis vor Ort, werden Handlungsempfehlungen für seine Weiterentwicklung aufgezeigt.

<http://bit.ly/1c7r4WY>



BMVBS

Durch die Erprobung in verschiedenen Modellstädten liegen darüber hinaus fundierte Erfahrungen mit Jugendfonds in der Stadtentwicklung vor, speziell für die Freiraumentwicklung. Eine Veröffentlichung des BMVBS enthält einen Leitfaden zur Ausschreibung und Umsetzung eines Fonds mit Durchführungsschritten und Tipps, die auch auf Verfügungsfonds mit anderen Zielgruppen übertragbar sind.

<http://bit.ly/19HYOWM>



BMVBS

### Gesamtstädtische Freiraumentwicklung

Die Stadt Zürich hat 2006 mit ihrem Grünbuch eine integrierte Strategie der gesamtstädtischen Freiraumentwicklung für zehn Jahre beschlossen, die alle Grünbelange von Wald, Landwirtschaft über Parkanlagen oder das Wohnumfeld bis hin zur Umweltbildung umfasst: „Das Grünbuch der Stadt Zürich: integral planen – wirkungsorientiert handeln“

<http://bit.ly/138429b>



Stadt Zürich

**VERZEICHNISSE**

**und ANHANG**

# VERZEICHNISSE

## Verzeichnis der Schaubilder und Übersichten

Übersicht über die Handlungsfelder und Handlungsempfehlungen	11
Ansatzpunkte für Kooperationen zwischen Wohnungswirtschaft und öffentlicher Verwaltung bei der Freiraumentwicklung	14
Mögliche Formen der Co-Produktion von Freiräumen	15
Co-Produktion von Freiräumen - Diskursive Erarbeitung des Fachbeitrags	16
Vielfältige Interessen und Sichtweisen auf den Freiraum: Was ist Qualität?	19
Wirkungen der Nachverdichtung auf die Freiraumentwicklung	23
Beteiligte Akteure bei der Erarbeitung des Fachbeitrages	26
Eigentumsverhältnisse auf dem Hamburger Wohnungsmarkt	28
Interessen- und Zielkonflikte bei der kooperativen Freiraumentwicklung	31
Herausforderungen für die kooperative Freiraumentwicklung	33
Qualifizierungsstrategien für die verdichtete Stadt: Gemeinsam zu mehr Freiraumqualität in Hamburg	35
Rechtliche Spielräume für das Überschreiten der Obergrenze des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung in der BauNVO	51
Einheitspreise für jährliche Pflege- und Unterhaltungsleistungen in öffentlichen Grünanlagen am Beispiel des Bezirks Marzahn-Hellersdorf in Berlin	61
Gestattungsvereinbarungen für öffentliche Zwischennutzungen: Leistungen und Vorteile für Grundeigentümer und öffentliche Hand	77
Freiraumcheck Stadtteil / Stadtquartier	87
Freiraumcheck Städtebauliches Projekt	90
Umsetzung der Handlungsempfehlungen: Planerisch-konzeptionelle Grundlagen	93
Umsetzung der Handlungsempfehlungen: Verfahrensorganisation	95
Umsetzung der Handlungsempfehlungen: Kommunikation, Koordinierung, Beratung	96
Umsetzung der Handlungsempfehlungen: Rechtliche Rahmensetzung / Gesetzgebung	97
Umsetzung der Handlungsempfehlungen: Finanzielle Anreize	98
Umsetzung der Handlungsempfehlungen: Wettbewerbe und Zertifizierung	99

## Abkürzungsverzeichnis

<b>BauGB</b>	Baugesetzbuch
<b>BauNVO</b>	Baunutzungsverordnung
<b>BFW</b>	Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.
<b>BID</b>	Business Improvement District (Innovationsbereich)
<b>BPD</b>	Bauprüfdienst
<b>BKompV</b>	Bundeskompensationsverordnung
<b>BMVBS</b>	Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
<b>BNatSchG</b>	Bundesnaturschutzgesetz
<b>BSU</b>	Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
<b>BVE</b>	Bauverein der Elbgemeinden eG
<b>FHH</b>	Freie und Hansestadt Hamburg
<b>HBauO</b>	Hamburgische Bauordnung
<b>HCU</b>	HafenCity Universität Hamburg
<b>HF</b>	Handlungsfeld
<b>HID</b>	Housing Improvement District (Innovationsquartier)
<b>IG</b>	Interessengemeinschaft
<b>LIG</b>	Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen
<b>LP</b>	Amt für Landes- und Landschaftsplanung in der BSU
<b>LV</b>	Leistungsverzeichnis
<b>MR</b>	Fachamt Management des öffentlichen Raumes in den Hamburger Bezirken
<b>ÖPNV</b>	Öffentlicher Personennahverkehr
<b>PBG</b>	Planungs- und Baugesetz (Schweiz)
<b>PLAST</b>	Planungshinweise für Stadtstraßen
<b>RISA</b>	RegenInfraStrukturAnpassung: Projekt von BSU und HAMBURG WASSER
<b>RISE</b>	Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung
<b>SL</b>	Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung in den Hamburger Bezirken
<b>SoBoN</b>	Sozialgerechte Bodennutzung (Münchener Modell)
<b>SRHH</b>	Stadtreinigung Hamburg
<b>SRM</b>	Staatsrätemodell
<b>VNW</b>	Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
<b>WSB</b>	Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung in der BSU
<b>ZAF</b>	Zentrum für Aus- und Fortbildung

## Literaturverzeichnis

- Bundesministerium für Umwelt (2007):  
Nationale Strategie zur biologischen Vielfalt
- Freie und Hansestadt Hamburg – Behörde für Gesundheit und Verbraucherschutz (2012):  
Älter werden in Hamburg. Bilanz und Perspektiven
- Freie und Hansestadt Hamburg – Bezirksamt Altona (2013):  
Was kostet welche Grünanlage in Altona? Kosten der Unterhaltung öffentlichen Grüns durch den Bauhof Altona
- Freie und Hansestadt Hamburg – BSU (2013):  
Hamburg gemeinsam gestalten – Bürgerbeteiligung und –information in der Stadtentwicklung
- Freie und Hansestadt Hamburg – BSU (2013):  
Freiraumbedarfsanalyse 2012 für wohnungsnaher Freiräume: Methoden, Ergebnisse und Anwendung
- Freie und Hansestadt Hamburg – BSU (2013):  
Mehr Stadt in der Stadt – Chancen für mehr urbane Wohnqualitäten in Hamburg
- Freie und Hansestadt Hamburg – BSU (2013):  
Neue Freiräume in Hamburg
- Freie und Hansestadt Hamburg – BSU (2013):  
Bericht zur vorlaufenden Bürgerbeteiligung zum Wettbewerb für den Park Mitte Altona
- Freie und Hansestadt Hamburg – BSU (2012):  
Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung RISE – Leitfaden für die Praxis
- Freie und Hansestadt Hamburg – BSU (2012):  
Umweltprogramm 2012 bis 2015 – Ziele und Maßnahmen
- Freie und Hansestadt Hamburg – BSU und Hamburg Wasser (2011):  
Integration dezentraler Regenwasserbewirtschaftung in die Hamburger Bebauungs- und Genehmigungsplanung: Analyse und Handlungsschwerpunkte. Ein Zwischenbericht
- Freie und Hansestadt Hamburg – BSU (2010):  
Familienfreundliche Landschaftsplanung – Qualitätsoffensive Freiraum
- Freie und Hansestadt Hamburg – BSU (2010):  
Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung RISE
- Freie und Hansestadt Hamburg – BSU (2009):  
Private Spielflächen in Innenstadtquartieren - Hinweise zur Gestaltung
- Freie und Hansestadt Hamburg – BSU (2007):  
Räumliches Leitbild – Entwurf
- Freie und Hansestadt Hamburg – BSU (2006):  
Zuhause in Hamburg. Attraktives Wohnen für die ganze Familie
- Freie und Hansestadt Hamburg – Fachamt für Stadtgrün und Erholung (2000):  
Leitfaden zur naturnahen, ökologisch orientierten Pflege und Entwicklung öffentlicher Grünanlagen
- Hoffmann, Anne und Gruehn, Dietwald (2010):  
Bedeutung von Freiräumen und Grünflächen in deutschen Groß- und Mittelstädten für den Wert von Grundstücken und Immobilien
- Landeshauptstadt München – Referat für Stadtplanung und Bauordnung (2012):  
Dachlandschaften gemeinschaftlich nutzbar
- Landeshauptstadt München – Referat für Stadtplanung und Bauordnung (2011):  
Messestadt-Riem. Freiraumabgrenzungen
- Landeshauptstadt München – Referat für Stadtplanung und Bauordnung (2009):  
Die Sozialgerechte Bodennutzung. Der Münchener Weg
- Landeshauptstadt München – Referat für Stadtplanung und Bauordnung (2002):  
Gärten im Wohnumfeld
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin – Kommunikation (2012):  
Strategie Stadtlandschaft - natürlich urban produktiv

## Verweise auf Quellen im Internet



URL 1: Freiraumkonzept für die Stadtteile Lokstedt und Stellingen  
<http://bit.ly/ZsN1rm>



URL 2: Sport- und Begegnungspark Kiel-Gaarden  
<http://bit.ly/18NuJ6N>



URL 3: RISE Leitfaden für die Praxis  
<http://bit.ly/ZNXgso>



URL 4: Web-Seite der Freien und Hansestadt Hamburg  
zu den Planungen „Mitte Altona“  
<http://bit.ly/13ESA5p>



URL 5: Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam  
<http://bit.ly/10PFqUM>



URL 6: Beispiele von genehmigten Sonderbauvorschriften  
und Gestaltungsplänen der Stadt Zürich  
<http://bit.ly/15HEO42>



URL 7: Strategie Stadtlandschaft für Berlin  
<http://bit.ly/19l1qnx>



URL 8: „Münchener Modell“ der Sozialgerechten Bodennutzung SoBoN  
<http://bit.ly/1b3z992>



URL 9: Drucksache 20/7048 vom 26.2.2013: „Verbesserung von Sauberkeit  
und Stadtbild in allen Quartieren“ des Hamburger Senates  
<http://bit.ly/18UxjKI>



URL 10: Web-Seite zum Kolonnaden-Garten Alte Salzstraße in Leipzig:  
<http://bit.ly/16JrbVW>



URL 11: Broschüre der Stadt München: „Dachlandschaften gemeinschaftlich nutzbar“  
Kurzlink: <http://bit.ly/11kcVuT>



URL 12: Leitfaden Jugendfonds des BMVBS:  
<http://bit.ly/19HYOWM>

## Bildnachweis

**Umschlag Vorderseite** (Nummerierung von links oben nach rechts unten):

1+2 Sven Hübner, 3+4 Cornelia Peters, 5 Rixa Gohde Ahrens, 6 steg/urbanista/arbos, 7+8 Elbe & Flut/HafenCity Hamburg GmbH, 9 www.mediaserver.hamburg.de/R.Hegeler, 10 Sven Hübner, 11 + 12 Cornelia Peters, 13 IBA Hamburg GmbH/Johannes Arlt

**Umschlag Rückseite** (Nummerierung von links oben nach rechts unten):

1-3 Cornelia Peters, 4 Sven Hübner, 5 Cornelia Peters, 6+7 Stefan Kreutz, 8 ELBE&FLUT/HafenCity Hamburg GmbH, 9 Cornelia Peters, 10 Sven Hübner, 11 Cornelia Peters, 12 Heilende Stadt/Arne Thaysen, 13 www.mediaserver.hamburg.de / C.O.Bruch

Seite	Urheber	Seite	Urheber
03	BSU	57 o.	Cornelia Peters
12	Hans-Otto Tröder / Lichte Weiten e.V.	57 u.	West 8 urban design & landscape architecture
18	BSU / IP Syscon Bremen		
19	bgmr Landschaftsarchitekten	59	Wikimedia / High Contrast
20 o.	Sven Hübner	60	Flickr / real_cite
20 m.l.	Cornelia Peters	61	Johanna Sievers
20 m.m.	Sven Hübner	62 u.l.	Stefan Kreutz
20/21 m.r.	Sven Hübner	62 u.r.	First Properties Company FPC
20 u.	Cornelia Peters	63	Stadtreinigung Hamburg
21 o.l.	Cornelia Peters	64	Sven Hübner
21 o.r.	Elbe & Flut / HafenCity Hamburg GmbH	65 o.	M. Tollhopf
21 m.r.	Cornelia Peters	65 u.	Flickr / fotosderwelt.com
21 u.	Sven Hübner	66	Flickr / Lichfield District Council
30 u.l.	Stefan Kreutz	67	ELBE&FLUT / HafenCity Hamburg GmbH
30 u.r.	Sven Hübner	68 u.l.	Michael Frehn, Planersocietät Dortmund
33	www.mediaserver.hamburg.de / C.O.Bruch	68 u.r.	Sven Hübner
34	Sven Hübner	69	Nachbarschaftsverein Quartier 21 e.V. / Andreas Trolldenier
36	Beide Perspektiven: West 8 urban design & landscape architecture	70 m.l.	www.dtp-essen.de
37	Cornelia Peters	70 m.r.	Cornelia Peters
38	Beide Bildmontagen: bgmr/Yellow z	71 l.	Hans-Peter Boltres
39 u.l.	Sven Hübner	71 r.	Cornelia Peters
39 u.r.	Stefan Kreutz	72	ELBE&FLUT / HafenCity Hamburg GmbH
40	Stefan Kreutz	73 o.	Hermann Wittekopf
41	Katrin Kretschmer	73 m.	Optigrün
42 o.l.	Katrin Kretschmer	73 u.l.	ELBE&FLUT / www.euf.de
42 o.r.	Andreas Pürwitz	73 u.r.	Sargfabrik / Wolfgang Zeiner
43	realgrün Landschaftsarchitekten, München	74	Ackermannbogen e.V., München
44	Landeshauptstadt München / Baureferat	75	Beide Fotos: Ina Heidemann
46	BSU	77	Sven Hübner
47	steg/urbanista/arbos	79	Beide Fotos: steg/urbanista/arbos
48	IBA Hamburg GmbH / Johannes Arlt	80	Büro Friedrich von Borries
49	Beide Fotos: Cornelia Peters	81 u.l.	Lawaetz-Stiftung
50	Antoine Arraou / Ministère des Affaires étrangères	81 u.r.	Heilende Stadt / Arne Thaysen
52 m.	Grün Stadt Zürich	81 Logo	Trust for Conservation Volunteers
52 u.	©Grün Stadt Zürich / Lukas Handschin	82 m.	GRÜNE LIGA Berlin
54	Beide Fotos: Stefan Kreutz	82 u.	Cornelia Peters
55	bgmr Landschaftsarchitekten	83 o.	Stefan Kreutz
56	Carlo Becker	83 m.	Heilende Stadt / Arne Thaysen
		83 u.	Rixa Gohde Ahrens
		84	Elbe & Flut / HafenCity Hamburg GmbH

## ANHANG

### Anhang I: Übersicht Gesprächspartner bei der diskursiven Erarbeitung des Fachbeitrages

Gesprächspartner in den Fachämtern der Bezirke

#### Bezirksamt Altona

SL: Stephan Landgraf (SL30)

MR: Carsten Butenschön (MRL) / Hajo Schaefer (MR20)

#### Bezirksamt Bergedorf

SL: Klaus Wittmann (SL20) / Axel Schneede (SL10) / Thomas Probst (SL30)

MR: Christina Steffen (MR)

#### Bezirksamt Eimsbüttel

SL: Joachim Nawrath (SL30) / Mareike Hainz (SL31)

MR: Hartmut Schulz (MR30)

#### Bezirksamt Hamburg-Mitte

SL: Michael Mathe (SLL) / Karl-Heinz Humburg (SL20)

MR: Markus Weiler (MR 30)

#### Bezirksamt Hamburg-Nord

SL: Hans-Peter Boltres (SLL) / Carola Wellmann (SL30) / Annegret Benitt (SL31)

MR: Hans-Hermann Lahtz (MR30) / Mathias Buller (MR320)

#### Bezirksamt Harburg

SL: Monika Uhlmann (SL30)

MR: Gerrald Boekhoff (MRL)

#### Bezirksamt Wandsbek

SL: Thorsten Graefe (SL30)

MR: Jorg Bastaert (MR230)

Gesprächspartner aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

#### Aug. Prien Immobilien – Gesellschaft für Projektentwicklung mbH

Frank Holst und Sybille Meyn

#### Bauverein der Elbgemeinden BVE eG

Michael Wulf und Axel Horn

#### Behrendt Wohnungsbau KG (GmbH & Co.)

Dr. Jan Behrendt

#### Gladigau Immobilien

Eric Seele und Annika Ihde

#### Hamburg Team Gesellschaft für Projektentwicklung mbH

Peter Jorzick

#### HANSA Baugenossenschaft eG

Alexander Charlamenko

#### Otto Wulff Bauunternehmung GmbH

Stefan Wulff

#### PrivatBau GmbH für Baubetreuung Hamburg

Walter Götz

#### Privatgrund GmbH

Patrick Joerend

#### Quantum Projektentwicklung GmbH

Frank Bohlander

#### SAGA GWG

Ulrike Jensen und Susanne Gräff

#### Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.G.

Klaus Weise und Herr Westphal

#### Bundesverband Freier Wohnungs- und Immobilienunternehmen BFW

Verena Herfort

#### Grundeigentümer-Verband Hamburg

Torsten Flomm

#### Verband Norddeutscher

#### Wohnungsunternehmen vnw

Michael Pistorius

Gesprächspartner aus der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

#### Amt für Landes- und Landschaftsplanung (LP)

##### Landes- und Stadtentwicklung LP 1

Sabine Barisch-Becker (Mitte Altona)

Angelika Kuban und Gabriele Förster (Sprung über die Elbe)

Siegfried Krauss (HafenCity)

Marit Pedersen, Claudia Köster (Thematische Entwicklungsplanung)

##### Landschafts- und Grünplanung LP 2

Cornelia Peters, Werner Steinke,

Heike Tiedemann

#### Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung (WSB)

##### Wohnen WSB 1

Angela Hansen und Bendix Bürgener

##### Leitstelle Integrierte

##### Stadtteilentwicklung WSB 2

Michaela Gebhard

#### Amt für Natur- und Ressourcenschutz (NR)

##### Naturschutz NR 3

Wolfgang Prott (Abteilungsleiter)

Hans Stökl, Uwe Jansen, Volker Deppe

## Anhang II: Übersicht Gesprächstermine und Veranstaltungen im Rahmen der Erarbeitung des Fachbeitrages

- ▶ Auftaktgespräch Qualitätsoffensive Freiraum am 18.10.2011  
mit Vertreter/innen von BSU und Bezirken
- ▶ Auftaktgespräch Qualitätsoffensive Freiraum am 24.10.2011  
mit Vertreter/innen von BSU und Wohnungsverbänden
- ▶ 13 Einzelgespräche mit Vertreter/innen der Fachämter SL und MR  
in allen sieben Bezirksämtern zwischen dem 24.5. und 11.7.2012
- ▶ 11 Einzelgespräche mit Vertreter/innen der Wohnungswirtschaft/Grundeigentümer  
zwischen dem 16.7. und 6.9.2012
- ▶ Drei Gesprächsrunden mit Fachämtern und -abteilungen der BSU:  
Senatsprojekte am 13.6. sowie Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung  
WSB und Natur- und Ressourcenschutz NR am 30.8.2012
- ▶ Werkstattgespräch mit 38 Vertreter/innen von BSU,  
Bezirken und Wohnungswirtschaft am 22.10.2012
- ▶ Werkstattgespräch mit 31 Vertreter/innen von BSU,  
Bezirken und Wohnungswirtschaft am 30.11.2012
- ▶ Gesprächsrunde mit Verbänden der Wohnungswirtschaft/Grundeigentümer am 1.2.2013
- ▶ Laufende Abstimmungsgespräche zwischen Gutachtern und BSU/LP2 und LP1

## Anhang III:

### 1. Werkstattgespräch am 22.10.2012

HafenCity Universität Hamburg Averhoffstraße 38 - Raum 372 ("Laterne")

#### Liste der Teilnehmer/innen

<b>Name, Vorname</b>	<b>Institution / Unternehmen</b>
Anders, Heike	BSU / WOK
Becker, Carlo	bgmr Landschaftsarchitekten
Benitt, Annegret	Nord / SL 31
Bethke, Christine	BSU / LP2
Boekhoff, Gerrald	Harburg / MRL
Böhme, Petra	Hamburger Wohnungsbau- genossenschaften / ALTOBA eG
Buller, Mathias	Nord / MR320
Flomm, Torsten	Grundeigentümer-Verband
Gätgens, Kay	Eimsbüttel / SLL
Graefe, Thorsten	Wandsbek / SL 30
Hainz, Mareike	Eimsbüttel / SL31
Hansen, Angela	BSU / WSB 120
Herfort, Verena	Bundesverband Freier Wohnungs- und Immobilienunternehmen BFW
Hübner, Sven	bgmr Landschaftsarchitekten
Iselt, Raimar	Wandsbek / MR
Jensen, Ulrike	SAGA GWG
Jorzick, Peter	Hamburg Team
Köster, Claudia	BSU / LP1
Kreutz, Stefan	HafenCity Universität HCU
Krüger, Thomas	HafenCity Universität HCU
Layer, Thomas	Altona / MR 310
Lieven, Janne	BSU / NR
Mathe, Michael	Hamburg-Mitte / SLL
Meyn, Sybille	Aug. Prien Immobilien
Pawils, Burkhard	FLUWOG-Nordmark eG
Peters, Cornelia	BSU / LP2
Pistorius, Michael	Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen vnw
Pluntke, Gerrit	Harburg / SL 3
Probst, Thomas	Bergedorf / SL 30
Pröwrock, Thomas	Eimsbüttel / MRL
Saal, Manfred	BSU / LP2
Seele, Eric	Gladigau Immobilien
Steinke, Werner	BSU / LP2
Stemme, Sonja	HafenCity Universität HCU
Voets, Cornelia	BSU / LP2
Weiler, Markus	Hamburg-Mitte / MR 30
Wellmann, Carola	Nord / SL 30
Wulf, Michael	Bauverein der Elbgemeinden eG

## 2. Werkstattgespräch am 30.11.2012

HafenCity Universität Hamburg Averhoffstraße 38 - Raum 372 ("Laterne")

### Liste der Teilnehmer/innen

<b>Name, Vorname</b>	<b>Institution / Unternehmen</b>
Anders, Heike	BSU / WOK
Becker, Carlo	bgmr Landschaftsarchitekten
Benitt, Annegret	Nord / SL 31
Boekhoff, Gerrald	Harburg / MRL
Boltres, Hans-Peter	Nord / SLL
Buller, Mathias	Nord / MR 320
Habeck, Viola	BSU / WSB 2 Referendarin
Hainz, Mareike	Eimsbüttel / SL 31
Hauff, Friedo	Hamburg-Mitte / MR 320
Hein-Wussow, Ulrich	BSU / LP 23
Herfort, Verena	Bundesverband Freier Wohnungs- und Immobilien- unternehmen BFW
Hübner, Sven	bgmr Landschaftsarchitekten
Jensen, Ulrike	SAGA GWG
Köster, Claudia	BSU / LP 1
Kreutz, Stefan	HafenCity Universität HCU
Krüger, Thomas	HafenCity Universität HCU
Lassahn, Antje	Wandsbek / SL 331
Lieven, Janne	BSU / NR 33 Referendarin
Panz, Oliver	BSU / WSB
Peters, Cornelia	BSU / LP 24
Plänklers, Leonie	büro lucherhandt
Probst, Thomas	Bergedorf / SL 30
Saal, Manfred	BSU / LP 20
Schaefer, Hajo	Altona / MR 30
Schulte, Wilhelm	BSU / LP L
Stemme, Sonja	HafenCity Universität HCU
Tiedemann, Heike	BSU / LP 240
Tondt, Jörg	FLUWOG-Nordmark eG
Uhlmann, Monika	Harburg / SL 30
Voets, Cornelia	BSU / LP 2 Referendarin
Wulf, Michael	Bauverein der Elbgemeinden eG

# Impressum

## Herausgeber



Freie und Hansestadt Hamburg  
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt  
Neuenfelder Straße 19  
21109 Hamburg  
[www.hamburg.de/bsu](http://www.hamburg.de/bsu)

V.i.S.d.P. Dr. Magnus-Sebastian Kutz

## Kontakt für Rückfragen

Dr. Cornelia Peters  
[cornelia.peters@bsu.hamburg.de](mailto:cornelia.peters@bsu.hamburg.de)  
Telefon: 040. 4 28 40-26 49

## Bearbeitungsteam



bgmr Landschaftsarchitekten  
Becker Giseke Mohren Richard  
Prager Platz 6  
10779 Berlin  
Tel. 030. 214 59 59-0

V.-Prof. Dr. Carlo Becker  
Dipl.-Ing. Sven Hübner

[becker@bgmr.de](mailto:becker@bgmr.de)  
[huebner@bgmr.de](mailto:huebner@bgmr.de)  
[www.bgmr.de](http://www.bgmr.de)

Gestaltung: Max Falley

Druck: Mediadruckwerk Gruppe GmbH, Hamburg

Auflage: 2.000

November 2013



Projektentwicklung und  
Projektmanagement in der Stadtplanung  
Winterhuder Weg 31  
22085 Hamburg  
Tel. 040. 42827-4537

Prof. Dr.-Ing. Thomas Krüger  
Dipl.-Ing. Stefan Kreutz

[thomas.krueger@hcu-hamburg.de](mailto:thomas.krueger@hcu-hamburg.de)  
[stefan.kreutz@hcu-hamburg.de](mailto:stefan.kreutz@hcu-hamburg.de)  
[www.hcu-hamburg.de](http://www.hcu-hamburg.de)





EROBERN

ALLIANZEN

NATUR

PARKS

SPIELEN

GESTALTEN

BEWEGEN

VIELFALT

DÄCHER

WASSER