

Exemplarisches Wohnen auf dem Petrisberg

Dokumentation zum Projekt



Impressum:



Im Auftrag von

Ministerium der Finanzen des Landes Rheinland-Pfalz
Kaiser-Friedrich-Straße 5
55116 Mainz
www.baukultur.rlp.de

Projektträger:

EGP Entwicklungsgesellschaft Petrisberg GmbH
Belvedere 1
54296 Trier
www.petrisberg.de

Erstellt durch:

GIU Gesellschaft für Innovation und Unternehmensförderung mbH
Nell-Breuning-Allee 8
66115 Saarbrücken
www.giu.de

in Kooperation mit der EGP

Bearbeiter

Dipl.-Ing. Judith Nägeli
Dipl.-Ing. Anne Kilian

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung	4
2. Zielsetzung	5
3. Rahmenbedingungen und Beteiligte	7
3.1. Der Petrisberg	7
3.2. Die Akteure	8
4. Das Verfahren – Exemplarisches Wohnen auf dem Petrisberg	9
4.1. Denken	9
4.1.1. Zieldefinition	10
4.1.2. Baukultur	11
4.2. Planen	12
4.2.1. Workshop	12
4.2.2. Die Typologien und ihre Besonderheiten	12
4.2.3. Fokus: Wohnen an der Wasserkante	13
4.2.4. Informationsveranstaltung	15
4.2.5. Der Architektenpool	16
4.2.6. Individuelle Beratung	17
4.2.7. Der Gestaltungsbeirat	17

4.2.8.	Das Gestaltungshandbuch	17
4.2.9.	Bauherrentreffen	18
4.2.10.	Baurecht	18
4.3.	Umsetzen	19
4.3.1.	Spatenstich	19
4.3.2.	Koordinierende Bauleitung	19
4.3.3.	Architekten Jour-Fixe	20
4.3.4.	Freiraumplanung und Hausgärten	20
4.4.	Erleben	22
4.4.1.	Das gebaute Ergebnis	22
4.4.2.	Bauausstellung – Auf Dialog gebaut	23
4.5.	Weiterdenken	25
5.	Ergebnis und Evaluation	26
5.1.	Das Ziel	27
5.2.	Das Verfahren	29
5.3.	Das Ergebnis	36
5.4.	Die Vermittlung	40
5.5.	Resümee	43
	Materialbox	44

1. Zusammenfassung

Die gesamte Entwicklungsmaßnahme auf dem Petrisberg in Trier hat einen hohen inhaltlichen und gestalterischen Anspruch an Städtebau, Freiraumgestaltung, Architektur und Nutzungskonzeption. Das Exemplarische Wohnen als Initialprojekt hat bereits zu einem hochwertigen, gebauten Ergebnis geführt und diente auch als Impulsgeber für weitere Entwicklungen auf dem Petrisberg. Maßgeblich war der stringente Prozess und die zeitnahe Umsetzung des entwickelten Verfahrens.

Die im Vorfeld formulierten Prämissen wurden umgesetzt, die Qualitäts- und Nutzungsmöglichkeiten lagen in den Händen der Bauherren und ihrer Architekten, die Umgebungsgestaltung war und ist Gemeinschaftsaufgabe, die durch regelmäßigen, teils moderierten nachbarschaftlichen Kontakt unterstützt wird.

Durch ein differenziertes **Verfahren** und eine breite Einbindung aller Akteure (Finanzministerium des Landes Rheinland-Pfalz, Stadt Trier, Entwicklungsgesellschaft Petrisberg EGP GmbH, Bauherren, Architekten, Gesellschaft für Innovation und Unternehmensförderung GIU mbH u.a.) in ein **Kommunikationsnetzwerk** wurde ein starker Rahmen für die ungewöhnliche Umsetzung geschaffen.

Der Entwurf der Landesgartenschau sah eine große städtebauliche Figur, das **Wasserband** vor, das eine **klare städtische Kante** der angrenzenden Wohnbebauung erforderte. Zudem wurden die Bedürfnisse nach Aufnahme der **landschaftlichen Qualitäten** und freien Wohnformen in der Gestaltung des „Wohnens in der Landschaft“ umgesetzt.

Ziel des Projektes ist im Sinne der **Baukultur** mit all ihren Facetten **qualitativ hochwertiges Wohnen, Arbeiten, Leben** zu ermöglichen. Die Ergebnisse wurden im Rahmen der Bauausstellung einem breiten Publikum während der Landesgartenschau Rheinland-Pfalz 2004 in Trier präsentiert.

2. Zielsetzung

In deutschen Städten fallen bereits seit einigen Jahren zunehmend größere, unterschiedlich genutzte Flächen brach – die Entwicklung wird anhalten. Zugleich wird es für anspruchsvolle Bauherren immer schwerer, attraktives Bauland im Stadtbereich zu erwerben, welches ermöglicht, die Wünsche nach Urbanität oder Innenstadtnähe und einem hochwertigen Wohnumfeld zu vereinen. Die Folge ist die Abwanderung von Familien und finanzkräftigen Bauwilligen in die Gemeinden des Umlandes. Das Trierer Konzept auf dem Petrisberg versucht diese Tendenz umzukehren.

Für den privaten Bauherren ist die Werthaltigkeit seiner Immobilien wesentlich. Galt bisher mit dem Kauf einer Immobilie und deren sicherer Wertsteigerung ein großer Teil der Altersversorgung als gedeckt, so ist dies jedoch mit Blick auf den demographischen Wandel nicht mehr grundsätzlich der Fall. In Randlagen erzielen Immobilien, die in Durchschnittsqualität erstellt sind und in undifferenzierter Umgebung liegen, häufig nicht den erwarteten und notwendigen Preis.

Die Beobachtungen und Überlegungen hierzu führen zu folgenden Planungsprämissen für das Exemplarische Wohnen:

- Nicht nur günstig, sondern preiswert Bauen – das heißt hohe Qualität zu einem fairen Preis.
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten, Lebensabschnitte und potenzielle Wohngrößen und Anforderungen bereits mitplanen.
- Die unmittelbare Umgebung ist ein Wertfaktor: dazu zählen sowohl das Nachbargebäude, als auch der Straßenraum und umgebende Infrastruktur wie z.B. Spielplätze oder Versorgungseinrichtungen.

„Kultur“ beinhaltet für mich – neben dem Ergebnis laut Duden: die Gesamtheit der geistigen und künstlerischen Lebensäußerungen einer Gemeinschaft – immer auch die Entstehungsgeschichte, den Prozess. Ja, der Prozess selbst wird als „Planungskultur“ Teil des eigentlichen Themas.

[Eva v. Mackensen in: Baukultur in Rheinland-Pfalz – Bestandsaufnahme und Ausblick, 2003]

Zielsetzung des Projekts Exemplarisches Wohnen auf dem Petrisberg war es, am gebauten Beispiel die Umsetzung von Baukultur erfahrbar zu machen. Jeder Bauherr trägt mit dem Bau seines Hauses zur Stadtgestalt und so zum öffentlichen Raum bei. Damit einher geht eine Verantwortung, die in der aktuellen Stadtplanung oft durch restriktive Bebauungspläne vermeintlich nicht übernommen werden kann und derer sich viele Bauherren nicht bewusst sind. Das Projekt Exemplarisches Wohnen geht von der These aus, dass ein kommunikatives, moderiertes Verfahren für die vielfältigen Themen der Baukultur sensibilisiert und letztlich zu gebauter Qualität führt. Dieses in der Praxis umzusetzen, war Zielsetzung des Projekts.

Das Projekt Exemplarisches Wohnen auf dem Petrisberg wurde im Rahmen des ExWoSt Programms durch das Ministerium für Finanzen Rheinland-Pfalz und die EGP Entwicklungsgesellschaft Petrisberg GmbH initiiert und gefördert.

These: Ein kommunikatives Verfahren führt zur gebauten Qualität

- Individuell, an den Bedürfnissen der Nutzer orientiert
- qualitativ hochwertig
- bezahlbar
- nachhaltig im umfassenden Sinne

Ziel: Beispiel für gebaute Baukultur entwickeln, umsetzen und erlebbar machen

3. Rahmenbedingungen und Beteiligte

3.1. Der Petrisberg

Der Petrisberg in Trier war lange Zeit unzugänglich für die Öffentlichkeit. Das 70ha große Gebiet wurde seit den 1930er Jahren militärisch genutzt, bis die französischen Streitkräfte Ende der 1990er Jahre den innenstadtnahen Höhenrücken südlich der Mosel, in unmittelbarer Nachbarschaft zur Universität, für Folgenutzungen freimachten.

Seit Anfang der 1990er Jahre existieren Planungsansätze für einen Wissenschaftspark in Trier. Diese wurden auf der freigewordenen Konversionsfläche konkretisiert. In Kombination mit attraktiven Freiräumen, die zum Anlass der Landesgartenschau bereits 2004 realisiert wurden, und ausgedehnten Wohnbauflächen entsteht auf dem Petrisberg ein neuer Stadtteil, in dem das hochwertige Umfeld den Rahmen für modernes Wohnen und Arbeiten bietet.

Zur Umsetzung dieser Konzeption wurde die EGP Entwicklungsgesellschaft Petrisberg GmbH gegründet. Die EGP hat in einem ersten Schritt die Konversionsliegenschaften übernommen, notwendige Erschließungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt und das Gelände Petrisberg neu strukturiert. Parallel dazu betreibt sie das Standortmarketing und entwickelt inhaltlich und baulich den Wissenschaftspark in Bestandsimmobilien und Neubauten. Die gesamte Vermarktung der Wohnbauflächen sowie der Büro- und Gewerbeflächen liegt in den Händen der EGP.

Zur Planung und Durchführung der Landesgartenschau Trier 2004 (LGS) wurde im Dezember 2001 die Landesgartenschau GmbH gegründet. Baubeginn auf dem rund 44 ha großen Gelände (von 70 ha Gesamtentwicklungsgebiet) war der 01. August 2002. Vom 22. April bis zum 24. Oktober 2004 war die Schau für Besucher geöffnet. Parallel ging die Entwicklung des Wissenschaftsparks und der Wohnbauflächen voran. Nach

Ende der Landesgartenschau kann die EGP wieder über ihre Flächen verfügen und arbeitet nun stringent an der Realisierung der Planung in der bereits gestalteten Landschaft.

3.2. Die Akteure

Initiatoren und Auftraggeber des Projekts Exemplarisches Wohnen sind das Ministerium der Finanzen des Landes Rheinland-Pfalz und die Entwicklungsgesellschaft Petrisberg GmbH. Das Projekt wurde auf Seiten des Ministerium der Finanzen aus Mitteln des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (ExWoSt) gefördert. Zu gleichen Teilen investierte die EGP, Standortentwickler und -vermarkter auf dem Petrisberg, private Mittel.

Die GIU Gesellschaft für Innovation und Unternehmensförderung mbH, Saarbrücken entwickelte den Prozess zum Exemplarischen Wohnen und moderierte das gesamte Verfahren in enger Kooperation mit den vielfältigen Partnern. Dabei begleitete sie sowohl den Prozess als auch die inhaltliche Ausarbeitung sehr eng, so dass die erarbeiteten Ergebnisse realisiert werden konnten.

Die Stadt Trier hat die Idee des Projekts intensiv und positiv begleitet. Auf der Ebene des Stadtvorstandes war der notwendige Rückhalt präsent und im Baudezernat wurde mit neuen, oft mutigen Entscheidungen und Regelungen die Umsetzung möglich.

Auch die Architektenkammer hat den Prozess von Beginn an gefördert und unterstützt. Zahlreiche weitere Beteiligte werden im Rahmen des Verfahrens vorgestellt (Fachplaner, LGS und weitere Akteure).

4. Das Verfahren – Exemplarisches Wohnen auf dem Petrisberg

Das Verfahren zur Umsetzung des Exemplarischen Wohnens wird anhand der Oberbegriffe Denken, Planen, Umsetzen, Erleben, Weiterdenken erläutert. Diese Begriffe bzw. Verfahrensabschnitte sind in der kurzen Zeitschiene von rund 18 Monaten zwischen Ende August 2002 und Ende März 2004 verankert.

4.1. Denken

Am Beginn eines jeden Projekts steht das intensive Nachdenken über Ziel, Verfahren und Beteiligte.

Zu integrieren waren folgende Prämissen der Initiatoren:

- Integration verschiedener Akteure, Investoren, Architekten, Fachberater...
- Keine öffentlichen Investitionen in den Wohnungsbau, sondern ein PPP-Modell, d.h. öffentliche Investitionen nur in den Prozess und nicht in den Bau
- Bewusster Städtebau und hochwertige, werthaltige Architektur
- Modellcharakter des Projektes als ExWoSt-Projekt
- Kommunikativer, öffentlichkeitswirksamer Prozess
- Nachhaltigkeit der Projekterfahrungen und Projektergebnisse
- Fertigstellung einiger Objekte zur Landesgartenschau 2004 in Trier



Modell des Wohngebiets W1

Die Zeit des Denkens und Vorbereitens im Projekt Exemplarisches Wohnen auf dem Petrisberg war zwischen August 2002 und November 2002. Neben der Definition der Ziele, der Auseinandersetzung mit dem Thema Baukultur und dem Entwurf des Verfahrens wurden in dieser Zeit auch die städtebaulichen Grundlagen und Prämissen formuliert.

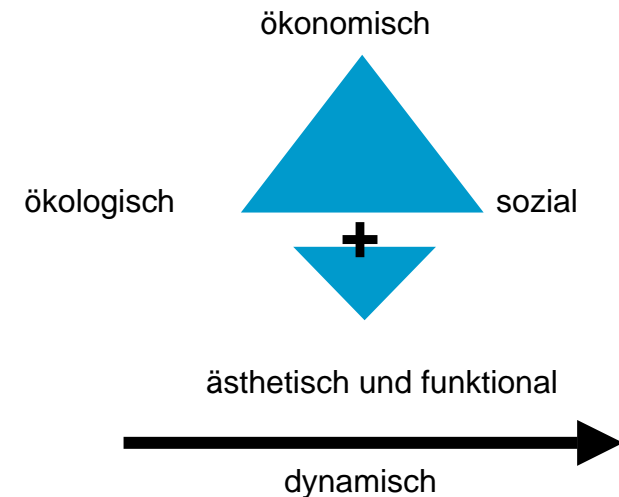
4.1.1. Zieldefinition

- Belebung der breiten, öffentlichen **Diskussion und Meinungsbildung über Baukultur** durch konkrete gebaute „Antworten“
- Umsetzung eines **kommunikativen Verfahrens**
- Erarbeitung **innovativer städtebaulicher Grundlagen**
- Umsetzung / **Finanzierung durch private Bauherren**, möglichst ohne herkömmliche Bauträger
- **Individuelle, flexible Lösungen** innerhalb eines städtebaulichen Konzeptes
- Intensive individuelle **Beratung** der Bauinteressierten durch die EGP, die Stadt Trier und die GIU
- **Nutzung der gewonnenen Erfahrungen** und Regelungen für weitere Bauvorhaben

4.1.2. Baukultur

Der Begriff „Baukultur“ wird häufig verwendet, aber nur selten definiert. In diesem Zusammenhang gilt Baukultur nicht nur als ein Spannungsfeld aus Ökologie, Ökonomie und sozialen Belangen – zusammengefasst unter dem Begriff der **Nachhaltigkeit**. Hinzu kommen Aspekte wie **Ästhetik und Funktionalität**, die jeder Bauherr nach seinen individuellen Bedürfnissen gewichtet. Die Ganzheitlichkeit dieses Ansatzes ermöglicht eine individuelle Priorisierung der einzelnen Faktoren, ohne dass auf den ersten Blick eine Homogenität der Konzepte sichtbar sein muss bzw. soll. Bauen ist ein Prozess. Deswegen spielen **Dynamik und Wissenstransfer** eine wichtige Rolle: Die gemachten Erfahrungen und neue Forschungsergebnisse fließen in laufende Bau-Prozesse und andere Vorhaben über die Region hinaus ein.

Bei Baukultur geht es nicht um eine spezifische architektonische Richtung, sondern um Vielfalt im Teil eines Ganzen, Individualität und Flexibilität. Qualität kann nicht durch Regeln oder durch ein schlichtes Label gesichert werden, sondern durch verantwortungsbewusste Individualität im Rahmen eines offenen, ambitionierten Gestaltungsrahmens, der eigenverantwortliche Bauherren und engagierte Fachplaner auch herausfordern soll. Auf dem Petrisberg genießen die Bauherren die Freiheit, ihre Vorhaben in diesem Rahmen nach ihren individuellen Bedürfnissen zu realisieren und so eigene Schwerpunkte zu setzen. Die Baukultur ist in diesem Sinne also ein Beitrag zu einer hochwertig gebauten, erfahrbaren Umwelt. Dies umzusetzen ist als exemplarisch an diesem Projekt zu verstehen.



Definition von Baukultur

4.2. Planen

Nach Erarbeitung der grundlegenden Zielvorstellung wurden die ersten Verfahrensschritte umgesetzt. Die Zeit des Planens und Konkretisierens umfasste die Monate November 2002 bis Juni 2003.

4.2.1. Workshop

Grundlage des „Exemplarischen Wohnens“ ist der im Rahmen eines zweitägigen Fachplaner-Workshops im Herbst 2002 entwickelte städtebauliche Entwurf für das gesamte Wohngebiet „W1“. Ziel ist, ein hochwertiges und sozial, ökonomisch und ökologisch sinnvolles und damit werthaltiges Quartier zu entwickeln (**s. Anlage Pressespiegel**).

Beteiligt an dem Workshop (insgesamt ca. 40 Personen) waren die Moderatoren Herr Prof. Thomas Sieverts und Frau Almuth Skoupil, Vertreter des Landes Rheinland-Pfalz, der Stadt Trier, der Landesgartenschau, der EGP, der GIU, der Architektenkammer Rheinland-Pfalz, der Handwerkskammer Trier, interessierte Architekten und weitere Akteure aus dem Raum Trier.



Städtebaulicher Workshop Oktober 2002

4.2.2. Die Typologien und ihre Besonderheiten

Auf dem Petrisberg entsteht ein neues Stadtquartier mit einem Wissenschaftspark, Freizeiteinrichtungen und individuellen Wohngebieten. Für das erste Wohngebiet wurden drei unterschiedliche städtebauliche Typologien im Workshop entwickelt und werden nun realisiert:

1. „Wohnen an der Wasserkante“
2. „Wohnen mit der Landschaft“
3. „Wohnen an der Magistrale“

Die urbanen Kanten und Begrenzungen auf dem Petrisberg wurden bewusst im Gegensatz mit der umgebenden Landschaft gestaltet. Im Dialog mit der strengen städtebaulichen Kante des Wasserbandes entstehen Hofhäuser in besonderem, innovativem Reihenhausbau, an der Magistrale mehrgeschossige Wohnbauten und Stadtvillen. „Wohnen in der Landschaft“ ist ein Gebiet mit freistehenden Einfamilienhäusern, die sich zum Brettenbachtal hin orientieren und zur Landschaft vermitteln. Durch seine Vielfalt und Offenheit setzt das Areal einen wohltuenden Kontrapunkt zu vielen Flächen zerstörenden Baugebieten auf der grünen Wiese. Seine Stichstraßen verbrauchen trotz ihrer Großzügigkeit nur wenig Fläche. Auf Wunsch der Bauherren entstehen in einem weiteren moderativen Verfahren auf den privaten Gartenflächen übergeordnete „grüne Finger“, welche das Wohngebiet in die umgebende Landschaft einbetten.

Diese Ergebnisse des Planerworkshops sind nicht nur Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans sondern auch für das im Rahmen des Verfahrens entwickelte Gestaltungshandbuch.

(s. Anlage Gestaltungshandbuch Wohnen).

4.2.3. Fokus: Wohnen an der Wasserkante

Entlang des großzügig dimensionierten Wasserbeckens, bildet die Reihung besonderer Eigenheime eine städtebaulich klar definierte Kante. Die eher städtisch anmutende Bebauungssituation weist auf den Grundstücken ein hohes Maß an Flexibilität auf.



Typologien im Wohngebiet W1

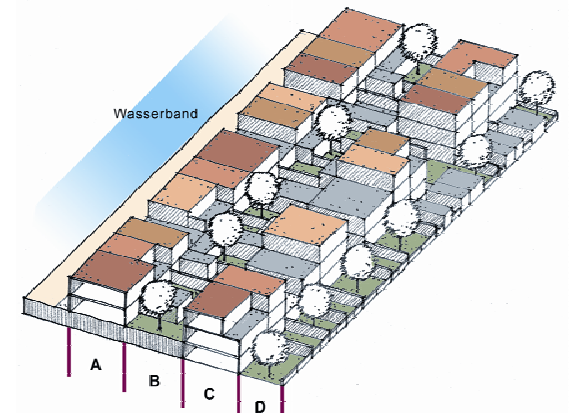
Bauherren, die sich bei allen sie umgebenden landschaftlichen Reizen ein urbanes Lebensgefühl wünschen, keine Zeit und Muße finden, sich um großflächige Gärten zu kümmern, aber ein breites Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten, Bebauungsvarianten, Freiraumqualitäten und Ausbaustufen wünschen, finden in der dichten Bebauung an der Wasserkante ihre maßgeschneiderte Parzelle.

Das Grundstück – Geschosse / Bebauungs- und Nutzungsvarianten:

Bei den Grundstücken handelt es sich um langgestreckte Parzellen von ca. 40 m, deren Breite zwischen 5 und 11 m vom Bauherren selbst bestimmt werden kann. Das Grundstück gliedert sich dem Gefälle des Geländes talwärts folgend der Länge nach in 4 Bereiche:

- A.** eine 2-geschossig bebaubare Fläche, die zur Wasserkante hin durch eine Baulinie klar definiert ist und mit einem weiteren Staffelgeschoss versehen werden kann – hier ist neben Wohnnutzung Platz für weitere Nutzungen
- B.** eine Hofffläche die maximal zu 1/3 eingeschossig bebaut werden darf und von Schotten begrenzt wird
- C.** eine innerhalb von Baugrenzen 2-geschossig bebaubare Fläche
- D.** eine Freifläche

Da lediglich die Bebauung des Baufensters am Wasserband (A) zwingend notwendig ist, kann die restliche Grundstücksfläche je nach Belieben auch frei gelassen oder erst zu einem späteren Zeitpunkt bebaut werden. Hierdurch ergibt sich eine ausgesprochen hohe Flexibilität in der Gestaltung und Nutzung bzw. natürlich auch in der Finanzierung.



Typologie „Wohnen an der Wasserkante“



Typologie „Wohnen an der Wasserkante“, 1. Bauabschnitt

Erschließung:

Die Erschließung ist der Schlüssel zur hohen Flexibilität der Grundstücksnutzung.

Die Parzellen sind über zwei Seiten verkehrstechnisch erschlossen, d.h. sie können von der Seite am Wasserband (eingeschränkt) und von der Talseite aus angefahren werden. Dies ist vor allem bei einer Mischung von Nutzungen (z.B. Wohnen + Arbeiten) auf der Parzelle interessant.

Die variable Nutzung der Grundstücke ermöglicht unter anderem:

- Die problemlose Hauserweiterung bzw. Hausdoppelung je nach Platzbedarf zu einem späterem Zeitpunkt
- Die Verbindung von Wohnen und Arbeiten (das Büro zu Hause)
- Gewerbeeinheiten für Selbstständige (z.B. PC-Schmiede / Praxen / Kanzleien)
- Das Ausüben platzaufwendiger Hobbys (z.B. Atelier / Werkstatt / Modellbahn)
- Generationswohnen (jeder Generation ihre Privatsphäre)
- Das konfliktfreie Nebeneinander in „Wohngemeinschaften“ der gehobenen Art
- Weitgehende Mitbestimmung in der Frage:
Wie viel Garten bzw. Freiraum brauche ich?



Beratungsgespräch zur Informationsveranstaltung im November 2002

4.2.4. Informationsveranstaltung

Die erste Informationsveranstaltung für interessierte Bauherren und Architekten fand – vier Wochen nach dem städtebaulichen Workshop – unter Beteiligung des Ministers für Bauen und Finanzen des Landes

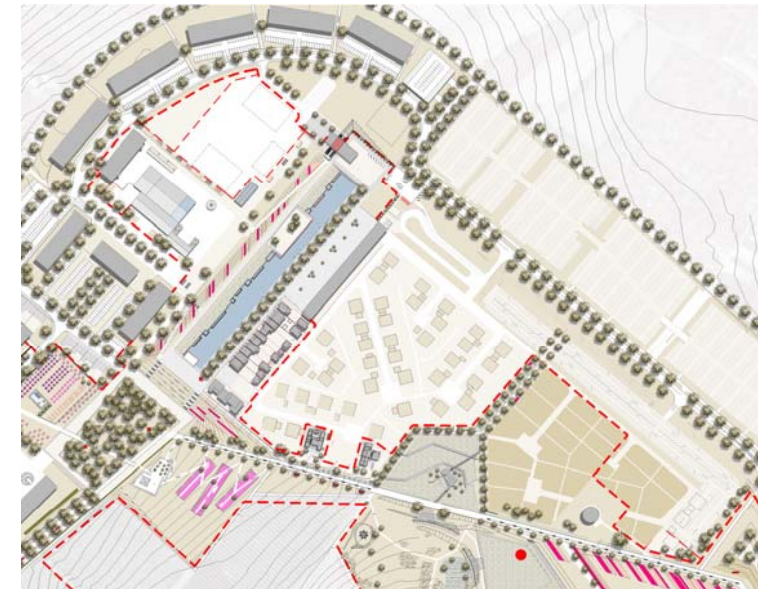
Rheinland-Pfalz, Herrn Gernot Mittler, Ende November 2002 statt. Dabei wurde bereits die Vermarktung der Wohnbaugrundstücke begonnen. Basis der Vermarktung war das städtebauliche Grundkonzept und die Ausformulierung und Animation der Typologien zur grundsätzlichen Entwicklung des Gebiets.

Die zweitägige Veranstaltung wurde genutzt, um ein breites, interessiertes Publikum zu erreichen. Über die bereits erarbeiteten Konzepte hinaus sollten Anregungen der Besucher aufgegriffen werden. Es wurden 160 Einzelgespräche geführt und eine Vielzahl Fragebögen mit Interessierten ausgefüllt. Ziel dieser Befragung war, mehr Informationen über die Vorstellungen zum Wohnen der potenziellen Bauherren und Architekten zu erhalten. Diese Anregungen wurden im Nachgang zur Veranstaltung und fortlaufend während des Prozesses in die Planungen soweit möglich integriert.

(s. Anlage Infobroschüre und Fragebögen)

4.2.5. Der Architektenpool

Architekten haben sich – mit oder ohne Bauherr – beim Gestaltungsbeirat beworben. Sie haben hierfür eine Arbeitsmappe an den Gestaltungsbeirat gesandt, die ihr bisheriges Wirken exemplarisch dokumentiert. Anhand dieser Mappe hat sich der Gestaltungsbeirat ein Bild gemacht, ob der Architekt den potenziellen Bauherren für die komplexen Anforderungen des Exemplarischen Wohnens empfohlen werden kann und zeitgemäße Referenzen im Wohnungsbau hat. Die Bauherren konnten sich für einen Architekten aus dem Architektenpool entscheiden. Der Architektenpool hat die Teambildung zwischen Architekt und Bauherr gefördert und eine wohl existierende Hemmschwelle zwischen potenziellen Bauherren und Architektenschaft abgebaut.



Städtebauliches Konzept Wohngebiet W1-Nord und Integration in das LGS-Gelände

„Planungskultur erfordert Qualifizierung aller Beteiligten.“

[Städtebauliche Identität als Notwendigkeit, Eva v.Mackensen in: Baukultur in Rheinland-Pfalz – Bestandsaufnahme und Ausblick, 2003]

4.2.6. Individuelle Beratung

Da so wenig Vorgaben wie möglich gemacht werden sollten, ist eine sinnvolle Beratung und ein konstruktiver Austausch in der Konzeptphase sinnvoll und notwendig. Die Bauherren erhielten zu jeglicher Fragestellung eine intensive persönliche Beratung von allen am Prozess Beteiligten, insbesondere der EGP und der GIU.

4.2.7. Der Gestaltungsbeirat

Der Gestaltungsbeirat prüft die Entwürfe auf Machbarkeit, Stimmigkeit der städtebaulichen Bezüge und bewertet nachbarschaftliche Zusammenhänge, bevor der Entwurf zur Erteilung einer Baugenehmigung freigegeben wird. Unter Umständen werden Empfehlungen zur weiteren Überarbeitung gegeben. Den Vorsitz des Gestaltungsbeirats hat Prof. Thomas Sieverts inne, die Vertretung der Baudezernent der Stadt Trier. Weitere Teilnehmer sind Vertreter der Stadt Trier, des Finanzministeriums Rheinland-Pfalz, der Architektenkammer, der EGP und der GIU.

4.2.8. Das Gestaltungshandbuch

Das „Gestaltungshandbuch W1“ ist Ergebnis der gemeinsamen Arbeit und wird als Leitfaden die weitere Entwicklung des Wohngebiets fördern. Alle wesentlichen Themen des Raumbezugs, der Architektur und der Freiraumplanung werden über Empfehlungen und Regelungen den künftigen Bauherren und Architekten vor Augen geführt und bieten so die Grundlage der Entwurfsbearbeitung der individuellen Bauvorhaben.

(s. Anlage Gestaltungshandbuch Wohnen)



Sitzung des Gestaltungsbeirats

4.2.9. Bauherrentreffen

Während der Konzeptentwicklung wurden eine Vielzahl von Bauherrentreffen, mit und ohne Architekten begleitet. Die Zahl der potenziellen Bauherren variierte während des Prozesses – ab April 2003 war dann absehbar, dass 10 Parzellen an der Wasserkante und zwei in der Landschaft „ihre“ Bauherren gefunden hatten, die bereit waren bis April 2004 ihre Bauvorhaben zu realisieren und der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen. Weitere Bauherren haben sich für Grundstücke entschieden, die nicht diesem Zeitdruck unterlagen. Ziel der Treffen war es, die Entwicklung einer tragfähigen Nachbarschaft zu unterstützen und die frühzeitige Abstimmung in gestalterischen und technischen Fragen zu erleichtern. Wichtig für die Stimmung und das Durchhaltevermögen der Bauherren waren die Unterstützung und Moderation der Gruppe – ob Abstimmung von Bauplänen unter Nachbarn, Termine zur Energieberatung, ein offenes Ohr für Sorgen und Nöte, Pizzateessen oder Ostereiersuchen – jedes Treffen wurde gerne angenommen und rege genutzt.



Ostereiersuchen im Frühjahr und Bauherrentreffen im Sommer 2003

4.2.10. Baurecht

Der Bebauungsplan wurde ebenso kooperativ, im Dialog zwischen der Stadt Trier, der EGP, dem Büro Stadtplan Skoupil und der GIU erarbeitet. Im Bemühen nur das Nötigste zu regeln, waren neue Wege der Rechtsformulierung notwendig. Einig waren sich alle Beteiligten, dass Qualität nicht über die Formulierung von Regeln und Geboten sondern nur durch intensive, begleitende Beratung gesichert werden kann.

4.3. Umsetzen

Die städtebauliche Form des Wohngebiets auf dem Petrisberg war entwickelt, die Bauherren und Architekten des Exemplarischen Wohnens gefunden. Für die Umsetzung der Planungen standen nun die Monate Juli 2003 bis März 2004, d.h. ein Zeitraum von 9 Monaten zur Verfügung.

4.3.1. Spatenstich

Am Beginn des Zeitabschnittes Umsetzen stand der zweite Besuch des Finanzministers Rheinland-Pfalz Herrn Gernot Mittler auf dem Petrisberg. Zum Spatenstich am 28. Juni 2003 konnten 12 private Bauvorhaben in die Realisierung gehen. Das Land, die EGP und die Stadt Trier unterstrichen die enorme Leistung der Bauherren und Architekten: in nur 3-5 Monaten sind die jeweiligen Objekte geplant worden.



4.3.2. Koordinierende Bauleitung

In der Bauphase stand neben der gebäudebezogenen Bauleitung der koordinierende Bauleiter den Bauherren und Architekten zur Verfügung. Aufgabe war hier in erster Linie, die Kommunikation der einzelnen Baustellen untereinander aufrecht zu erhalten und Synergien, z.B. bei der gemeinsamen Beauftragung des Rohbaus zu gewährleisten. Die Funktion war nicht weisungsbefugt und hat die einzelnen Architekten nicht aus ihrer Pflicht entlassen. Neben diesem Schnittstellen-Management war häufig auch ein Krisenmanagement notwendig, z.B. zum Thema Hausanschlüsse oder



Baustand an der Wasserkante, im Februar 2004

Bauablauf, der die sozialen Kompetenzen und Kommunikationsfähigkeiten aller Beteiligten gefordert hat.

Der Ansatz, eine solche Gebäudezeile wie die Wasserkante in kurzer Zeit und nicht durch einen Bauträger zu realisieren, erfordert erhöhte Koordination. Dazu gehören insbesondere die Beachtung der engen räumlichen Gegebenheiten und der Baustelleneinrichtung in Abstimmung mit der Baumaßnahme der Landesgartenschau. Unter anderem wurden eine Tiefgarage, ein Kellergeschoss, 10 Vordergebäude, und im zweiten Baufeld 4 rückwärtige Gebäude und 4 Garagen bzw. Nebengebäude errichtet. Wichtig war zudem, einen Bauablauf zu definieren, der es ermöglicht, die Hausgärten in Abhängigkeit der zwischen ihnen zu errichtenden Schotten und der umgebenden Bebauung zu realisieren.

4.3.3. Architekten Jour-Fixe

Ähnlich wie die regelmäßigen Bauherrentreffen haben sich während des Bauablaufs die Architekten Jour-Fixe unter Leitung des koordinierenden Bauleiters bewährt. Hier konnten organisatorische, technische und übergeordnete Fragen zusammengetragen und zeitnah auf kurzem Weg abgestimmt werden. So konnten auch ökonomische Synergien genutzt werden.

4.3.4. Freiraumplanung und Hausgärten

Eine hochwertige, umfassende Wohnumfeldgestaltung ist nur möglich, wenn Gebäude über ihre Außenanlagen wie z.B. gestaltete Vorbereiche, Hof- und Gartenflächen in ihre Umgebung eingebettet sind. Daher ist im Rahmen des Exemplarischen Wohnens neben dem städtebaulichen Workshop ein vertiefender Workshop zum Thema Freiraum im Wohngebiet W1 durchgeführt worden. **(s. Anlage Dokumentation Workshop Freiraum)**



Skizzen aus dem Workshop Freiraum

Eine der landschaftsplanerischen Besonderheiten in der Wohngebietsentwicklung sind die sogenannten Grünen Finger. Hier wurden im nachbarschaftlichen Dialog unter den Bauherren die laut Bebauungsplan notwendigen Begrünungsmaßnahmen zusammengefasst und zu grünen Streifräumen ausgebildet. Diese Elemente sind bereits im Vorgriff auf die Bebauung mit Unterstützung der EGP umgesetzt worden und durchgrünen das Bild des Wohngebiets.

Des Weiteren wurden die Bauherren des Exemplarischen Wohnens unterstützt: die Preisträger des landschaftsarchitektonischen Wettbewerbs haben die Hausgärten geplant. Mit technischer und finanzieller Hilfe der Landesgartenschau GmbH konnten sie bereits zur Eröffnung auf der LGS umgesetzt werden. Die Hofgärten an der Wasserkante zeigen, dass Gartenplanung auch auf engem Raum und mit knappem Budget möglich ist und spannende Ergebnisse erzielt.

4.4.



Beispiele für die Gartengestaltung an der Wasserkante

Erleben

Die privaten Gebäude des Exemplarischen Wohnens haben während der Landesgartenschau zur Besichtigung im Rahmen der Bauausstellung Petrisberg offen gestanden. Im Herbst / Winter 2004 sind dann die Bauherren in ihre Gebäude eingezogen.

4.4.1. Das gebaute Ergebnis

Das „Exemplarische Wohnen“ bindet sich in ein schlüssiges Gesamtkonzept ein, das neue Wohnformen auf dem Petrisberg ermöglicht: das „Wohnen an der Wasserkante“ bildet mit 10 Projekten den Anfangspunkt und wird durch das „Wohnen mit der Landschaft“ mit 2 weiteren Projekten ergänzt. Interessierte konnten die Gebäude im Rahmen der Bauausstellung Petrisberg während der Landesgartenschau besichtigen. Die angrenzenden Wohnbaugrundstücke wurden teilweise während der Landesgartenschau weiter bebaut oder im Anschluss in Angriff genommen.



1. Bauabschnitt „Wohnen an der Wasserkante“ während der Bauausstellung im Sommer 2004

4.4.2. Bauausstellung – Auf Dialog gebaut

Ziel:

Die Bauausstellung Petrisberg präsentierte wichtige Aspekte der **Baukultur** wie Ökologie, Ökonomie, soziale Nachhaltigkeit, Ästhetik, Funktionalität u.a.. Diese Aspekte wurden im Rahmen des Projekts „Exemplarisches Wohnen“ seit Oktober 2002 diskutiert, architektonisch umgesetzt und dokumentiert. Im Rahmen der Bauausstellung wurden sie erstmals **der Öffentlichkeit vorgestellt**. Von diesem **Wissenstransfer** versprachen sich die Initiatoren eine neue baukulturelle Dynamik – für andere Vorhaben am Petrisberg und weit über die Region hinaus.

Inhalte:

Die Bauausstellung Petrisberg präsentierte den **Prozess** und die **architektonischen Ergebnisse** des Projektes „Exemplarisches Wohnen“. Gleichzeitig informierten zahlreiche **Aussteller** über wesentliche Aspekte der Baukultur. Das Motto der Ausstellung lautete „Auf Dialog gebaut“. Vielfältige **Vorträge, Veranstaltungen und Führungen** boten die Chance für einen lebhaften Dialog über Baukultur.

Beleuchtet wurde im Rahmen der Ausstellung eine große **thematische Vielfalt** – von der einzelnen Facette bis zum großen Ganzen:

Individuum ↔ Gesellschaft

Vom Einzelnen zum Team, zur Nachbarschaft

Individualität ↔ Gesamtwirkung

Von der Einzelarchitektur zum Städtebau



Besucher der Bauausstellung Petrisberg 2004

Grundwissen ↔ Fachwissen

Vom spielerischen Herantasten zu Lehre & Forschung

Gestaltung ↔ Umsetzung

Von Architektur & Kunst zur Anwendung von Materialien & Farben

Jugend ↔ Alter

Vom familiengerechten zum altersgerechten Wohnen

Traditionelle Baustoffe ↔ neu entwickelte Baustoffe

Von Stein, Lehm & Holz bis hin zur Vakuum-Dämmung

Familiäres Wohnen ↔ Wohnen & Arbeiten

Vom gemeinsamen Wohnen der Generationen zu Büros & Ateliers

Innen ↔ Außen

Von Möbeln & Innenarchitektur zu Garten & Außenraum

Idee ↔ Ergebnis

Von der Entwurfsskizze bis zum fertigen Gebäude

Von der Facette zum Ganzen



Erleben auf der „Bau“-Ausstellung

Begleitendes Veranstaltungsprogramm:

Jeden Freitag fand der „Nachmittag des Baudialogs“ mit zahlreichen unterschiedlichen Vorträgen und Veranstaltungen zu Themen wie Energie, Garten, Architektur etc. statt. Außerdem vermittelten fachkundige Füh-

rungen die Hintergründe des Projekts. Die Bauausstellung war im Rahmen der Landesgartenschau sechs Monate lang täglich zu besichtigen und zählte mind. 60.000 Besucher.

4.5. Weiterdenken

Die gemachten Erfahrungen aus dem Projekt Exemplarisches Wohnen gehen in die Weiterentwicklung des Petrisbergs ein und bereichern so die neuen Wohnbauflächen. Elemente des Verfahrens wie der städtebauliche Workshop, das Gestaltungshandbuch, der Gestaltungsbeirat und die Bauherrenberatung haben sich bewährt und werden weiter geführt.

Die besondere Qualität des Verfahrens und des Ergebnisses wurden im Rahmen des BHW-Starterhaus-Wettbewerbs 2004 mit allen drei Preisen prämiert. Zudem steht im Frühjahr 2005 die Anerkennung des Projekts mit dem Architekturpreis Rheinland-Pfalz 2005 bevor.

Die städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten des Quartiers werden auch in Zukunft über vertragliche Vereinbarungen beim Grundstückskauf und Beratungsmöglichkeiten im Planungsprozess gesichert und tragen so maßgeblich zur Adressbildung des Petrisbergs bei.

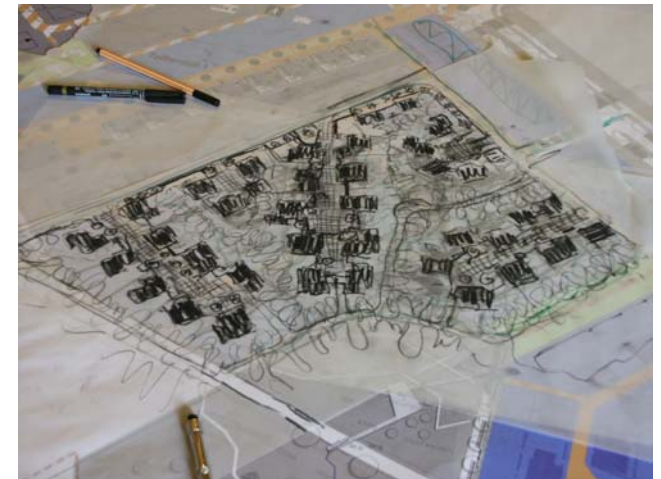
5. Ergebnis und Evaluation

Die Bauausstellung hat mit Ende der Landesgartenschau ihre Tore geschlossen. Nach kleineren, notwendigen Renovierungsmaßnahmen konnten die Bauherren im Herbst/Winter 2004 ihre Gebäude beziehen. Das Projekt Exemplarisches Wohnen hat damit seinen Abschluss gefunden. Die Erfahrungen aus dem Projekt werden aufgegriffen. Sicher sind einige Aspekte des Verfahrens und der Umsetzung auf andere Projekte übertragbar, ein „Rezept“ zur erfolgreichen Durchführung vergleichbarer Fragestellungen gibt es jedoch nicht. Es werden immer projekt-individuelle Maßnahmen notwendig sein, angepasst an die jeweils Beteiligten, die anvisierte Zeitschiene und die verfügbaren Kapazitäten.

Nachfolgend sind die Erfahrungen und Empfehlungen aus dem Projekt unter folgenden Fragestellungen zusammengestellt:

- Worum geht es? Um welchen Aspekt innerhalb des Projekts handelt es sich?
- Was war gut? Was kann daran positiv gewertet werden?
- Was war nicht so gut? Welche negativen Erfahrungen wurden gemacht?
- Welche Empfehlungen können für die Zukunft formuliert werden?

Vorangestellt ist eine Gesamteinschätzung des Projekts aus Sicht der Bearbeiter: beim Blick zurück auf das Projekt werden Ziel, Verfahren und Ergebnis bewertet. Der Blick nach vorn gibt Hinweise und Empfehlungen für zukünftige Projekte.



Das Wohngebiets W1
Skizze November 2002 und Luftbild August 2004

5.1. Das Ziel

Worum geht es?	Was war gut? +	Was war nicht so gut? -	Welche Empfehlungen? →
Baukultur erlebbar machen	<ul style="list-style-type: none"> • Auffächern eines umfangreichen Themenspektrums • Ganzheitlicher Ansatz, keine Einschränkung auf einzelne Facette • Idealismus und Identifikation helfen bei der Vermittlung und Entwicklung der Aufgabenstellung 	<ul style="list-style-type: none"> • Theoretisches, komplexes Thema • „akademische“ Diskussion • Schwer und aufwändig zu vermitteln 	<ul style="list-style-type: none"> • Komplexe Themen reizen, sind zu vereinfachen und dann machbar
Moderiertes Verfahren führt zur gebauten Qualität	<ul style="list-style-type: none"> • Weiterentwicklung des Ziels im Verfahren • Schlüsselworte dazu: „Dialog“ und „Baukultur“. • Sensibilisierung der Beteiligten durch Beratung • Weg von Partikularinteressen hin zu übergreifenden, gesellschaftlichen Themen 	<ul style="list-style-type: none"> • Partikularinteressen prägend für den Beginn des Projekts • Keine definierte Aufwand-Budgets für die zu bearbeitenden Themen, hier kann Ungleichgewicht entstehen (z.B. Diskussion Energieversorgung) 	<ul style="list-style-type: none"> • Flexibel auf Anforderungen während des Prozesses eingehen können, ohne das übergeordnete Ziel aus den Augen zu verlieren • Grenzen der Begleitung verdeutlichen, möglichst im Vorfeld definieren und klar kommunizieren • Points of no return definieren • (Start)-Vorgaben machen, die nicht diskutierbar sind

Worum geht es?	+	-	→
Neue Wege der Qualitätssicherung	<ul style="list-style-type: none"> • Baukultur ist auf dem Petrisberg nicht Marketingmodell sondern Unternehmensziel • Qualitätssicherung durch möglichst: <ul style="list-style-type: none"> • wenig Regeln • viel Individualität, an den Bedürfnissen der Nutzer orientiert • hohe Gesamtqualität • Vertrauen in die Eigenverantwortung und die „Kompetenz der Vielen“ 	<ul style="list-style-type: none"> • Widerstand durch Skepsis • Überzeugungsarbeit zu Beginn ohne direkt übertragbare Beispiele (teilweise wurden die Bauherren zu sehr in die Pionierrolle getrieben) • Kommunikation: „Wir wissen es noch nicht...“; „Wir kennen das Ergebnis selbst noch nicht“ ist kontraproduktiv wegen des Sicherheitsbedürfnisses der Häuslebauer. 	<ul style="list-style-type: none"> • Rückkopplung im Verfahren durch externes, stützendes und legitimierendes Gremium (hier: Gestaltungsbeirat) notwendig • Ziel klar kommunizieren und stringent abarbeiten • Sensibel auf verschiedene Bauherrenwünsche und -typen eingehen • Durchhalten und Motivation entwickeln
Private Investitionen generieren, öffentliche Wirkung erzielen	<ul style="list-style-type: none"> • Bauherren haben keine finanzielle Sonderförderung erhalten, die Gebäude wurden privat finanziert • Förderung durch das Land: Entwicklung und Moderation des Verfahrens 	<ul style="list-style-type: none"> • Längere Zeit für Vermarktung notwendig 	<ul style="list-style-type: none"> • PPP-Modelle fördern und dabei private Bauherren beteiligen und sensibilisieren, „bilden“ • Vermittlung der Wirkung der privaten Baumaßnahme auf den öffentlichen Raum

5.2. Das Verfahren

Worum geht es?	Was war gut? +	Was war nicht so gut? -	Welche Empfehlungen? →
Städtebaulicher Workshop	<ul style="list-style-type: none"> • Große Bereitschaft zur Mitwirkung (Stadtverwaltung, Verbände, Privatpersonen, Initiativen u.v.m.) • Bündelung der Interessen • Konzentration und Nutzung des Kreativitätspotenzials • Aufbau projekteigener Strukturen und Kompetenzen • Offenheit gegenüber Ergebnissen • Überprüfung der eigenen Ideen und Vorstellungen 	<ul style="list-style-type: none"> • Zu offene Themenstellung 	<ul style="list-style-type: none"> • Städtebaulich tragfähigen Rahmen entwickeln: so viel Detail wie nötig, so viel Freiheit wie möglich • notwendige Voraussetzungen : <ul style="list-style-type: none"> • Funktionierende, fachliche Ebene • Organisation und Sicherstellung der Beteiligung • umsetzbare Vision • Frühzeitige Einbindung aller Akteure erzeugt Identifikation und Verantwortlichkeit • Startvorgabe

Worum geht es?	+	-	→
Infoveranstaltung, Befragungen	<ul style="list-style-type: none"> • Abfrage der individuellen Bedürfnisse der potenziellen Bauherren • Anpassung und fortlaufende Überprüfung des Konzepts anhand der Rückmeldungen • Workshopergebnis ernst genommen, früh an die Öffentlichkeit weitergegeben 	<ul style="list-style-type: none"> • Überforderung der potenziellen Bauherren durch viele Fragen, statt konkreten Vorgaben 	<ul style="list-style-type: none"> • für die Umsetzung: <ul style="list-style-type: none"> - Dynamik im Projekt erzeugen, halten und nutzen, - Öffentlichkeit erzeugen, - Bedürfnisse integrieren
Architektenpool	<ul style="list-style-type: none"> • Qualifizierung potenzieller Architekten und Hilfestellung für die Bauherren • Auseinandersetzung mit der Aufgabenstellung und dem Wesen des Projekts bereits im Vorfeld • Einbeziehung von Know-how 	<ul style="list-style-type: none"> • zögerliche und schwierige Kontaktaufnahme zwischen Bauherr und Architekt • Berührungsängste vorhanden, dies wurde in einigen Veranstaltungen unterschätzt • Aquisebereitschaft bzw. Vorleistungen der Architekten 	<ul style="list-style-type: none"> • Plattform für Bauherren und Architekten bieten und moderieren • Zwanglose Zusammenkünfte ermöglichen • Direkte Kontaktaufnahme begünstigen und bei Bedarf begleiten

Worum geht es?	+	-	→
Zeitschiene	<ul style="list-style-type: none"> • Verknüpfung mit dem Event LGS, damit hoher Termindruck: stringente Zeitschiene und damit schnelle Entscheidungsfindung auf allen Seiten. • viele Projektpartner, mutige Bauherren, Architekten, Verwaltung und Planer immer wieder auf ein Ziel vereinigt. • Der definierte Zieltermin erwies sich als sehr produktiv 	<ul style="list-style-type: none"> • besonders intensive Betreuung und Begleitung und damit hohen Einsatz aller Beteiligten erforderlich • Dadurch entstanden teilweise Kompromisse, die z.T. auf Kosten der Qualität gingen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Ein frühzeitig kommunizierter und akzeptierter Zieltermin kann Beteiligten vereinigen. • Die Verknüpfung mit einem großen Event kann hilfreich sein. • Bei Projekten, die einen freien Zeitplan entwickeln können, ist auf jeden Fall auf zeitliche Begrenzung und Stringenz zu achten
Finanzierung des Prozesses der Projektentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> • Finanzierung durch öffentliche Hand (Finanzministerium) kofinanziert durch private Hand (Entwicklungsträger EGP) • Richtungsweisende Ansage der Auftraggeber durch Projektbudget 	<ul style="list-style-type: none"> • vorab war schlecht abzuschätzen, wie viel monetärer Aufwand für die Prozessbegleitung notwendig ist 	<ul style="list-style-type: none"> • Auftraggeberstruktur aus öffentlich und privat gut, beibehalten • Flexiblere Prozessfinanzierung, angepasst an den Bedarf empfehlenswert • Flexibles Denken, innovatives Vorgehen und schnelle Reaktion seitens des Auftraggebers erforderlich

Worum geht es?	+	-	→
Private Finanzierung der Gebäude	<p>Vorteile für die Bauherren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Synergien im Bauablauf (materieller Vorteil) • Moderierter Prozess (immaterieller Vorteil) • Planung und Herstellung der Hausgärten zur LGS • hohe Identifikation mit dem Projekt und dem Ergebnis erreicht 	<ul style="list-style-type: none"> • Hoher zeitlicher Aufwand im Verfahren 	<ul style="list-style-type: none"> • Klare Anreize für Bauherren schaffen • Keine Sonderförderung in die Immobilien, da der Schwerpunkt auf der Sensibilisierung der Bauherren liegen soll und nicht auf einer „Mitnahmentalität“
Bauherren-Betreuung	<ul style="list-style-type: none"> • Motto „Reden, Überzeugen, Mitnehmen“ konsequente Begleitung der Beteiligten, insb. der Bauherren • Beratungsgespräche lohnenswert für alle aufgrund der überwiegend positiven Ergebnisse • heute wird Beratung als Qualitätsmerkmal verstanden 	<ul style="list-style-type: none"> • kurze, kritische Anfangsphase seitens der Bauherren und Architekten (Skepsis bezüglich „reinreden“) • Beratungsgespräche meist sehr aufwändig für alle 	<ul style="list-style-type: none"> • Ziele, Umfang und Grenzen der Beratung definieren und kommunizieren • Service-Gedanken herausstellen, statt Bürgerbeteiligungscharakter

Worum geht es?	+	-	→
Gestaltungsbeirat	<ul style="list-style-type: none"> • Einfühlungsvermögen des fachlichen Gremiums gegenüber privaten Interessen hilfreich; dazu gehört z.B. der direkte Kontakt zu den Adressaten (Bauherren) • Individuelle Abwägung möglich • Zeitnah Entscheidungen 	<ul style="list-style-type: none"> • Im gebauten Ergebnis sieht der Betrachter nicht mehr, was alles verhindert wurde. • Daher ist die Diskussion um die Legitimation des Gestaltungsbeirats müßig 	<ul style="list-style-type: none"> • Entscheidungen legitimieren • Gestaltungsbeirat ist auf Akzeptanz angewiesen. Diese hängt in besonderer Weise davon ab, dass getroffene Entscheidungen nachvollziehbar sind und durchgehalten und umgesetzt werden. • Wichtig: „an den Menschen dran sein“ • Keine Einmischung in private Vorlieben, lediglich Empfehlungen aussprechen • Schnelles Agieren

Worum geht es?	+	-	→
Bebauungsplan und Gestaltungshandbuch	<ul style="list-style-type: none"> • Offener Bebauungsplan wird als individueller Gestaltungsspielraum geschätzt • Gestaltungshandbuch ergänzt den B-Plan mit Regeln und Hinweisen und erzeugt Transparenz und Nachvollziehbarkeit der Empfehlungen des Gestaltungsbeirats • Nachbarschafts-Kontrolle, Verantwortlichkeit setzt ein und unterstützt die Regeln. • Stringente Umsetzung und Verträge/ Bindung im Kaufvertrag EGP/ Käufer 	<ul style="list-style-type: none"> • Gestaltungshandbuch ist kein Selbstläufer, bedarf der Erläuterung und Beratung 	<ul style="list-style-type: none"> • Gestaltungshandbuch als fester Katalog der Themen und Rahmen für die Entwicklung • Offener B-Plan, auch als Zeichen des Vertrauens in die Bauherren und Architekten • Erkenntnis: nicht Regelungen erzeugen Qualität • Mitmach-Effekt, d.h. Nachbarschaft passt auf sich selbst auf.

Worum geht es?	+	-	→
Koordinierende Bauleitung	<ul style="list-style-type: none"> • Ansprechpartner vor Ort zu allen bauübergreifenden Themen • Kostenersparnis durch gemeinsame Ausschreibungen, Organisation der Baustelleneinrichtung u.v.m. 	<ul style="list-style-type: none"> • Vorbehalte insbesondere der einzelnen Architekten obwohl keine rechtliche Handhabe (Weisungsbefugnis) der koordinierenden Bauleitung möglich • Vereinnahmung der koordinierenden Bauleitung als Ansprechpartner vor Ort auch für Randthemen (Kummerkasten, „Mädchen für alles“) 	<ul style="list-style-type: none"> • neben fachlicher Qualifikation und Akzeptanz in der Architektenschaft, hohe moderative Fähigkeiten notwendig

5.3. Das Ergebnis

Worum geht es?	Was war gut? +	Was war nicht so gut? -	Welche Empfehlungen? →
Die gebaute Anzahl	<ul style="list-style-type: none"> • Erwartung: 3-4 Häuser bis zur LGS fertig stellen • Ergebnis: 12 realisierte Gebäude • Zwei unterschiedliche Typologien dargestellt (Wohnen am Wasserband, Wohnen mit der Landschaft) 	<ul style="list-style-type: none"> • Hoher Aufwand durch Grundstücksparzellierung, die bis zum Schluss an die Bedürfnisse der Bauherren angepasst wurde. (erst im Mai 2003) 	<ul style="list-style-type: none"> • Definierten Schlusspunkt setzen zur Aufnahme von Interessenten

Worum geht es?	+	-	→
Die Architektur	<ul style="list-style-type: none"> • Große Varianz in den gebauten Architekturen • unterschiedliche Bedürfnisse und Voraussetzungen (Typologien) gleichzeitig bedient • breite Palette unterschiedlicher Facetten im dynamischen System der Baukultur gezeigt • So unterschiedlich wie die Bauherren, so unterschiedlich sind die gebauten Ergebnisse • Individuelle Architekturen beleben die öffentliche Diskussion 	<ul style="list-style-type: none"> • hoher Aufwand (Organisation, unterschiedliche Typologien, schwierige inhaltliche Einbindung in Konzept der Ausstellung und räumliche Anbindung in der Fläche) 	<ul style="list-style-type: none"> • Vielfalt zulassen • Bei der vorliegenden Zielvorgabe ist die Verschiedenheit der Architekturen gewollt. Bei anderen Zielen kann es viel homogener sein • Einheit in der Vielfalt bei klaren Grenzen

Worum geht es?	+	-	→
Die Außenraumgestaltung	<ul style="list-style-type: none"> • hochwertige, kreative, individuelle Gärten • in Hofgärten: wenig Pflegeaufwand, private Rückzugsbereiche möglich • In der Landschaft: keine Zäune, breite Palette unterschiedlicher Nutzungsmöglichkeiten dargestellt 	<ul style="list-style-type: none"> • Wenig Bewusstsein für Problemstellung zur Wirkung privater Freiflächen auf den öffentlichen Raum • Sensibilisierung nicht ausreichend gewesen; Nachholbedarf insbesondere in den halböffentlichen Übergangsbereichen 	<ul style="list-style-type: none"> • Angebot formulieren, Moderation anbieten, gute Beispiele zeigen, Erfolgserlebnisse schaffen • Klare Bausteine, Vorschläge zur Umsetzung erarbeiten (Zielbild...) • Erwartungshaltung seitens der Bauherren zur Vorstellung konkreter Konzepte befriedigen

Worum geht es?	+	-	→
Der Städtebau	<ul style="list-style-type: none"> • Erarbeitung über Workshop • Unterschiedliche Typologien und Grundstücksgrößen in Projekt aufgenommen • Der öffentliche Raum (umgebend und Straßenraum) • Im ständigen und engen Dialog mit der städtischen Verwaltung hat sich der Städtebau weiterentwickelt; dabei ist der B-Plan parallel entstanden 	<ul style="list-style-type: none"> • Klare Aussagen für Übergangszonen • Zu späte Diskussion mit Bauherren über diese Übergangszonen • B-Plan stärker reglementierend als ursprünglich geplant 	<ul style="list-style-type: none"> • Materialkatalog für Straßenraum zur Verfügung stellen • Diesen Katalog bereits von Anfang an mitdenken und kommunizieren • Einbindung und Weiterentwicklung der Erfahrungen in Form einer Feedbackschleife; prüfen • im Rahmen enger städtebaulicher Bindung (wie z.B. an der Wasserkante) kann viel Gestaltungsspielraum gelassen werden. Im Bereich „Wohnen in der Landschaft“ Freiheit kritisch überprüft werden. • Nachbarschaften fördern • Plattform zur Verfügung stellen um frühzeitige Abstimmungen zu ermöglichen

5.4. Die Vermittlung

Worum geht es?	Was war gut? +	Was war nicht so gut? -	Welche Empfehlungen? →
Bauausstellung – Inhalte	<ul style="list-style-type: none"> • Im Rahmen der Bauausstellung wurde das Projekt Exemplarisches Wohnen einer breiten Öffentlichkeit zugänglich gemacht. • „bunte“ Häuserzeile hat Aufmerksamkeit erregt und Diskussion um Baukultur positiv belebt 	<ul style="list-style-type: none"> • Trotz der überwiegend positiven Reaktionen der Besucher waren das exemplarische Verfahren, die innovative städtebauliche Idee und die Hintergründe des Projekts weiterhin stark erklärungsbedürftig und nur wenigen interessierten (Fach-) Besuchern in ihrer Komplexität zu vermitteln. 	<ul style="list-style-type: none"> • Klarere Definition der Zielgruppe: Fachpublikum oder jedermann? • Stärker zielgruppenorientiertere Angebote und entsprechende Ansprache
Besucherführung	<ul style="list-style-type: none"> • nahezu alle Häuser täglich geöffnet • Informationen zum Hausgrundriss im Eingangsbereich als Plan 	<ul style="list-style-type: none"> • „Hausmappe“ nur sporadisch als Medium genutzt, vom Publikum schlecht angenommen • keine klar kommunizierten „Erlebniswege“, Themenwege • wenig gut lesbare Hinweistafeln in der Bauausstellung und auf der LGS • Grundsätzlich: zuviel, zu dicht 	<ul style="list-style-type: none"> • Inhalte kompakt, plakativ darstellen • Einprägsame Ausschilderung anbringen • Klare Themenrouten anbieten

Veranstaltungen	<ul style="list-style-type: none"> • das Echo auf die Führungen war durchweg positiv. • Viele Besucher sind wiedergekommen und haben Kollegen, Freunde, Bekannte motiviert 	<ul style="list-style-type: none"> • Zu viele Veranstaltungen, zu wenig konzentriertes Angebot • Die angebotenen Führungen und Veranstaltungen waren relativ gering besucht 	<ul style="list-style-type: none"> • Offensivere Vermarktung • Bündelung der Vermarktungsaktivitäten mit anderen Aktivitäten z.B. der LGS, Kammern, Verbände, ...? • Begrenzung des Angebots • Kostenbeitrag für Veranstaltungen erheben
Investitionen Dritter	<ul style="list-style-type: none"> • Durch Beteiligung Dritter konnten Einrichtungen, Energieversorgungskonzepte, innovative Techniken, Materialien uvm. präsentiert werden. 	<ul style="list-style-type: none"> • Die Bauausstellung hatte nur einen Sponsor, auf Grund des geringen Zeitrahmens der Vorbereitung 	<ul style="list-style-type: none"> • Frühzeitige Suche und Einbindung potenzieller Sponsoren • Klare Trennung zwischen Produktschau und Ausstellung
Bauherren-Reaktionen	<ul style="list-style-type: none"> • Die Bauherren waren nach der Ausstellung zufrieden. • Die befürchteten Vandalismus-Schäden blieben aus. • Stolz auf Haus und Beitrag zur LGS 	<ul style="list-style-type: none"> • Skepsis im Vorfeld der Bauausstellung hat Unsicherheit verbreitet • Im Nachgang zur Bauausstellung wird das Gelände weiterhin gern besucht. Die Privatsphäre der Bewohner wird durch die Besucher wenig respektiert 	<ul style="list-style-type: none"> • Positive Erfahrungen aus diesem Projekt weitergeben

<p>Besucher-Reaktionen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Anregungen mitgenommen für eigenen Hausbau bzw. für berufliche Tätigkeit (Architekt, Stadtplaner, Landschaftsarchitekt, Kommune) • Belebung der Diskussion um Architektur und Städtebau, letztlich Baukultur • Beitrag zur Sensibilisierung geschaffen • Vielfalt der Typologien spricht größeres Publikum an 	<ul style="list-style-type: none"> • Als zu bunt, zu modern, zu exklusiv von einigen Besuchern empfunden, darauf konnte oft nicht direkt reagiert werden 	<ul style="list-style-type: none"> • Vermarktungsinitiative und Besucherführung und -lenkung frühzeitig und durchgängig aufbauen • auf das Wesentliche reduzieren • vor Ort Auffangmechanismen schaffen und Ansprechpartner zur Verfügung stellen, die Rede und Antwort stehen können
----------------------------	--	---	--

5.5. Resümee

Das **Ziel** war die Vermittlung und Umsetzung von konkreten Beispielen zur Belebung der Baukultur. Hierzu war eine Vielzahl von Akteuren einzubinden. Es wurden viele einzelne Facetten in den Prozess eingebracht umgesetzt und erlebbar gemacht. Damit ist das Ziel erreicht, ein Stück Baukultur zu vermitteln.

Aufgrund der Vielzahl an Akteuren ist ein vielschichtiges und komplexes **Verfahren** notwendig gewesen. Dieses kommunikative Verfahren hat viel persönlichen Einsatz aller Beteiligten und einen Ansprechpartner vor Ort notwendig gemacht. Durch die intensive Kommunikationsfähigkeit der einzelnen Akteure hat sich dabei eine Stringenz erreichen lassen, die dem Ziel gerecht wurde.

Das **Ergebnis** repräsentiert die angestrebte Vielfalt. Es kann nicht darum gehen, einheitliche Architektur darzustellen – über Architektur kann immer gestritten werden. Entstanden ist ein Stück aktuelle, hochwertige Architektur. Die Werthaltigkeit ist anzunehmen und wird sich in Zukunft erweisen müssen. In der aktuellen, qualitativen und quantitativen Auswertung des Projekts (Finanzierung, Aufwand, Zeitschiene) ist das enge Zeitkorsett zu berücksichtigen, das einen sehr hohen Beratungsaufwand erzeugt hat, letztlich jedoch von den Beteiligten abgefragt und gefordert wird.

Exkurs: Die Bemühungen und das Ergebnis wurden ausgezeichnet! Im September 2004 erhielten die EGP, das Finanzministerium Rheinland-Pfalz und die GIU stellvertretend für die Bauherren, Architekten und weitere Beteiligte alle drei Preise des BHW Starterhaus- Wettbewerbs.

Im Mai 2005 wurde eine weitere Anerkennung im Rahmen des Architekturpreis 2005 der Architektenkammer Rheinland-Pfalz ausgesprochen: das Projekt erhielt eine besondere Erwähnung und gehört zu den 10 ausgezeichneten Vorhaben.

Empfehlungen für zukünftige Projekte:

- ambitioniertes Ziel formulieren, z.B. lebendige, architektonisch wertvolle Nachbarschaften
- Quartiere schaffen, die durch ihre Unverwechselbarkeit Möglichkeit zur Identifikation bieten und damit an den Ort binden
- Alle Akteure müssen bereit sein, mehr als das Notwendige zu tun (sowohl Kommune, Eigentümer, als auch Bauherr, Architekt)
- Qualifizierung von Architekten im Sinne des Architekten-Pools in der Kammer diskutieren und weiter entwickeln
- Vertrauen haben in Gruppen, Selbstregelungsmechanismen herausfordern
- übergeordnete Themenfelder definieren und u.U. zentral umsetzen – z.B. gemeinsame Energieversorgung
- Bewusster Umgang mit Verfahrensverstößen:
„Wer innovativ sein will, verstößt gegen gängige Verfahren“ (Prof. Tom Sieverts)

„Planungskultur ist nicht das, was andere machen müssen, sondern was man selbst dazu beitragen kann“ (Dietze).

Materialbox

- Broschüre: Exemplarisches Wohnen auf dem Petrisberg
Stand: Oktober 2004
- Informationsbroschüre für Bauherren und Interessierte
- Fragebogen für interessierte Bauherren (gelb)
- Fragebogen für Architekten (grün)
Stand: November 2002
- Gestaltungshandbuch Wohnen
- Dokumentation zum Workshop Freiraum
- Auswahl Informationsmaterial zur Bauausstellung (Flyer, Postkarten, Klapp-Postkarte)
- Elemente-Klassenzimmer-Broschüre
Stand: Juli 2004
- Pressespiegel
von April 2002 bis Dezember 2004