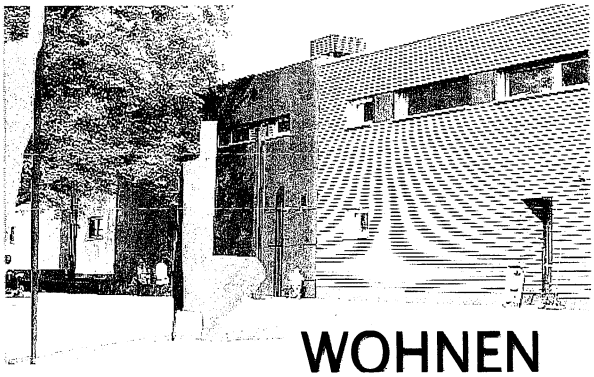
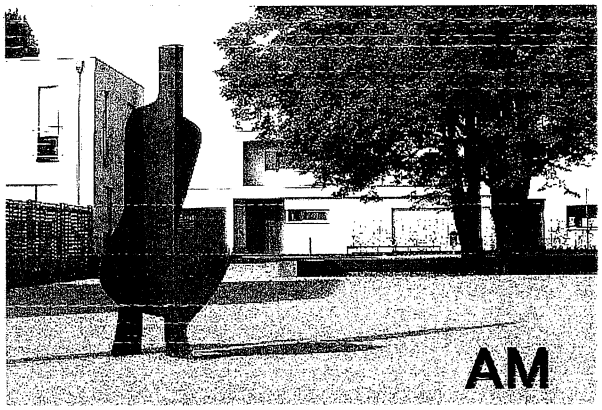
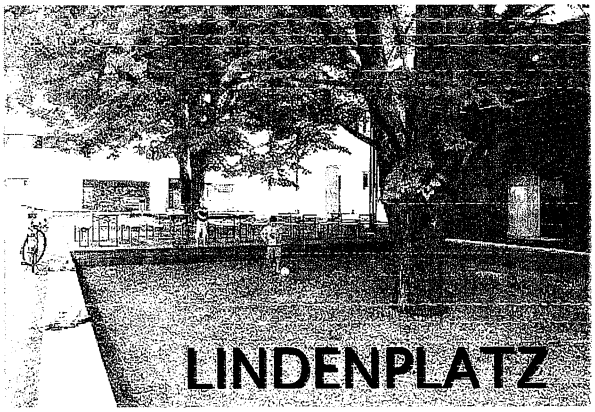


EVALUATION WOHNEN



AM



LINDENPLATZ

IMPRESSUM

Evaluation ‚Wohnen am Lindenplatz'

Im Auftrag
der EGP (Entwicklungsgesellschaft Petrisberg mbH)

Konzeption und Durchführung
Alexa Maria Kunz M.A.

Mitarbeit
Dipl.-Ing. Judith Nägeli

Laufzeit
Februar – Juni 2009

Kontakt
alexa m. kunz * forschung & beratung für quartier, stadt und region
brauerstr. 25 76137 karlsruhe +49 (0)177 – 23 26 593 alexa.kunz@arcor.de

INHALT

A) Hintergrund 4

1. Das ‚Wohnen am Lindenplatz': Konzept und Verfahren
2. Die Evaluation: Methodenwahl, Operationalisierung und Auswertung

B) Kontext Petrisberg 8

1. Positive Hervorhebungen
2. Verbesserungspotenziale

C) Wohnen am Lindenplatz 11

1. Die Ergebnisbewertung ‚Wohnen am Lindenplatz'
   Positive Hervorhebungen
   Verbesserungspotenziale
2. Die Bewertung des Verfahrens

D) Fazit 22

A) HINTERGRUND

1. Das ‚Wohnen am Lindenplatz': Konzept und Verfahren

Das auf dem Petrisberg Trier befindliche und durch Landesmittel[1] geförderte Projekt ‚Wohnen am Lindenplatz' wurde von der Entwicklungsgesellschaft Petrisberg (EGP) in den vergangenen drei Jahren mit 23 privaten Bauherren und deren Architekten sowie mit Vertretern von Seiten der Stadt Trier im kommunikativen Austausch erarbeitet und realisiert. Ergebnis sind neben der baulichen Form der gemeinsam entworfene ‚Lindenplatz' sowie das quartiersübergreifende soziale Netzwerk ‚Petrisberg plus'.

Schaffung eines attraktiven Quartiers

Den übergeordneten Zielen des Konzepts[2] entsprechend sollte es gelingen, ein attraktives und lebendiges Wohnquartier zu schaffen, das sowohl vom baulichen Maßstab als auch hinsichtlich des sozialen Gefüges ein Modell vom „Dorf in der Stadt" entwirft, während es gestalterisch den baukulturellen Linien eines modernen Baustils verpflichtet ist und diese im Bewusstsein der Beteiligten zu verankern sucht.

Übersetzt in konkrete Ziele bedeutete dies

- **baulich**: den Bauherren die Formulierung und Umsetzung ihrer individuellen Wünsche und Bedürfnisse in Bezug auf Wohnarchitektur zu ermöglichen (‚mündiger Bauherr') und gleichzeitig ein eindeutig erkennbares, ästhetisch ansprechendes städtebauliches Konzept mit Rücksichtnahme auf den konkreten Ort umzusetzen;
- **sozial**: den zukünftigen Bewohnern sowohl die Möglichkeit auf ein hohes Maß an Privatheit und Rückzugsmöglichkeiten zu bieten, als auch tragfähige Nachbarschaftsstrukturen zu schaffen und den öffentlichen Austausch zu ermöglichen;
- **ökonomisch**: eine ‚gute Adresse' zu etablieren, die neben der erfolgreichen Erstvermarktung den dauerhaften Werterhalt bzw. die Wertsteigerung der Immobilien am Lindenplatz ermöglicht.[3]

---

[1] Für die Konzeption und Umsetzung des auf Partizipation angelegten Projekts wurden Fördermittel aus der Initiative 'Experimenteller Wohnungs- und Städtebau' (ExWoSt) Rheinland-Pfalz bereitgestellt. Die Förderung bezog sich dabei ausschließlich auf die Finanzierung von Betreuungs- und Moderationsaufgaben.

[2] Die folgenden Aussagen zu Konzept und Verfahren sind im Sinne einer zusammenfassenden Hintergrundinformation zu verstehen, um die nachfolgenden Evaluationsergebnisse angemessen einordnen zu können. Zur detaillierten Darstellung von Konzept und Verfahren zum ‚Wohnen am Lindenplatz' siehe die derzeit in Bearbeitung befindliche Abschlussdokumentation; auf Anfrage bei der EGP erhältlich.

[3] Zur ökonomischen Dimension im Sinne der rein finanziellen Rentabilität des Konzepts werden im Rahmen dieser Evaluation keine Aussagen getroffen. In Bezug auf die so genannten ‚weichen Standortfaktoren' wie die Wahrnehmung des Quartiers im Sinne einer ‚guten Adresse' finden sich jedoch Ergebnisse in den folgenden Kapiteln B (Kontext Petrisberg) und C (Punkt 1. Ergebnisbewertung ‚Wohnen am Lindenplatz').

Um diese Ziele zu erreichen, wurde ein Verfahren entwickelt, innerhalb dessen verschiedene Maßnahmen-Bausteine zum Tragen kamen.

Maßnahmen zur Erreichung der Ziele

Als geeignete Maßnahmen zur Erreichung der genannten Ziele wurden folgende Schritte vorgesehen und angewandt:

- **Gestaltungsvorgaben**: Das städtebauliche Grundkonzept war von der EGP in einem Workshop mit Fachleuten und Vertretern von Seiten der Stadt im Vorhinein erarbeitet und den zukünftigen Bauherren als eine Art ‚Rahmenplan' präsentiert worden. Darüber hinaus wurde ein Gestaltungshandbuch erarbeitet und die Entwürfe wurden von einem Gestaltungsbeirat geprüft.
- **Beratungsleistungen**: Den Bauherren wurden vielfältige Beratungsleistungen – vom Informationsmaterial (z.B. Energieleitfaden) über die Moderation von Interessen in Arbeitsgruppen bis zur vollständig individuellen Beratung – angeboten.
- **Beteiligungsmöglichkeiten**: Die Bauherren hatten in den Planungsabschnitten kontinuierlich die Möglichkeit, sich in Form von Arbeitsgruppen, Workshops etc. in den Gestaltungsprozess einzubringen. Neben der Partizipation an der Planung des eigenen Hauses wurden die Bauherren maßgeblich an der Gestaltung des öffentlichen Lindenplatzes beteiligt.

Insgesamt zeichnete sich das gesamte Verfahren durch einen Mix aus Moderation und Steuerung aus.

Schwerpunkte der Evaluation

Das Projekt wurde nun abschließend insgesamt evaluiert, wobei die Erkenntnisinteressen schwerpunktmäßig auf Aussagen zur Bewohner- sowie zur Verfahrenszufriedenheit lagen. Auf diesem Wege kann einerseits ein ‚Status quo' abgebildet werden, während andererseits den genuinen Interessen von ExWoSt-Vorhaben entsprechend Potenziale und Defizite in Bezug auf die Übertragbarkeit des Modellvorhabens auf zukünftige Projekte ersichtlich werden.

2. Die Evaluation: Methodenwahl, Operationalisierung und Auswertung

Durchgeführt wurde eine **summative Evaluation** mit **360°-Perspektive** in Bezug auf

- Vorher-Nachher-Einschätzungen (Abgleich von im Vorfeld artikulierten Erwartungen und deren nachmaliger Bewertung);
- Inhalte (Betrachtung von Verfahren und Ergebnis in Bezug auf die bauliche Form, den gemeinsamen Platz und das neu gegründete Quartiersnetzwerk) sowie
- Akteure (Gespräche mit Vertretern aller Akteursgruppen: Bauherren/Bewohner, Planer, Architekten, Bauleitung, Verantwortliche von Seiten der Stadt).

Aufgrund der erwartbaren Komplexität der Verflechtungen zwischen Verfahren einerseits und Ergebnis andererseits sowie zwischen den einzelnen Projektbausteinen, empfahl sich der Verzicht auf eine vollständig standardisierte Erhebungsmethode. Dies wurde zusätzlich durch die überschaubare Grundgesamtheit (23 Wohnparteien zzgl. Einzelakteure aus Planungs- und Bauprozess) begünstigt – zumal die Bewohner des Lindenplatzes bereits mehrfach für Fragebogen-Aktionen gewonnen werden sollten und Routineeffekte möglichst zu vermeiden waren.

In einem ersten Schritt wurden daher im Rahmen einer **Desk-Research** bereits vorhandene Materialien (Dokumentationen, Workshop-Unterlagen etc.) auf die im Vorlauf des Projektes artikulierten Erwartungen und Zielsetzungen gesichtet.

Auf der Grundlage dieser Kenntnisse sowie rekurrierend auf Erkenntnisse aus der Evaluationsforschung[4] wurden anschließend strukturierte, problemzentrierte **Leitfaden-Interviews**[5] konzipiert und in den Monaten März bis Mai 2009 mit den jeweiligen Akteuren[6] in

---

[4] Speziell zur Evaluation von partizipativen Bauverfahren vgl. *Lindner, Wolf/Vatter, Adrian* (1996): Kriterien zur Evaluation von Partizipationsverfahren, in: *Selle, Klaus* (Hg.): Planung und Kommunikation. Gestaltung von Planungsprozessen in Quartier, Stadt und Landschaft. Grundlagen, Methoden, Praxiserfahrungen, Wiesbaden/Berlin, S. 181-189.

[5] Zur Konzeption und Durchführung qualitativer Interviews vgl. z.B. *Hopf, Christel* (2007): Qualitative Interviews. Ein Überblick. In: *Flick, Uwe et al.* (Hg.): Qualitative Forschung. Ein Handbuch, 5. Aufl. Reinbek bei Hamburg, S. 349-359 sowie *Bortz, Jürgen/Döring, Nicola* (2005): Forschungsmethoden und Evaluation für Human- und Sozialwissenschaften. 3. Aufl. Heidelberg, S. 308-337.

[6] Um unter Beachtung der unterschiedlichen Akteursperspektiven möglichst differenzierte Ergebnisse zu erzielen, wurden insgesamt 21 Gespräche mit 14 Bauherren, dem Baustellenkoordinator sowie mit Vertretern folgender, an dem Projekt beteiligten, Gruppierungen durchgeführt: EGP, Gestaltungsbeirat, GIU Saarbrücken, Grünflächenamt und Stadtplanungsamt Trier. Insgesamt waren 32 Personen als Gesprächspartner an der Evaluation beteiligt. Dabei wurden die Gespräche mit den Bauherren in einer ersten Erhebungsrunde durchgeführt, so dass in die zweite Erhebungsrunde mit den ‚Professionals' bereits erste Ergebnisse zur Zufriedenheit aus der Sicht der Bewohner einfließen und diskursiv besprochen werden konnten. Während in den Bauherren-Gesprächen noch ein einheitlicher Leitfaden verwendet werden konnte, musste bei der zweiten Erhebungsrunde aufgrund des stark differierenden Involvements und der unterschiedlichen Tätigkeitsspektren der einzelnen Akteure davon abgesehen werden. Diese zweite Gesprächrunde wurde in noch stärker offen gehaltenen, explorierenden Gesprächen im Sinne von ‚Erfahrungsberichten' durchgeführt, die thematisch folgende Teile

ca. einstündigen Gesprächsphasen durchgeführt. In diesem Rahmen wurden die Erfahrungen aus den Projektverläufen und die mit ihnen verbundenen Learnings erfragt, ebenso wie die Zufriedenheit mit dem Ist-Zustand und die Wünsche für die Zukunft. Der Themenkatalog für die Gespräche[7] trug dabei dem Modellcharakter des Projektes Rechnung, indem er u.a. mit assoziativen Fragen sowie Erzählimpulsen arbeitete, welche die Interviewpartner zur authentischen Darstellung ihrer Empfindungen und Erfahrungen animieren sollte, ohne sie durch von den Forschenden ex ante festgelegte Antwortkategorien einzuengen. Das Erhebungsformat erlaubte der Interviewerin darüber hinaus, durch individuell angepasste Frageformulierungen, Nachfragestrategien und Frageabfolgen auf die einzelnen Gesprächspartner einzugehen. Insgesamt verliefen sowohl die Terminabsprachen als auch die Durchführung der Gespräche sehr positiv und ohne besondere Vorkommnisse. Alle Gesprächspartner zeigten sich auskunftsfreudig und überaus interessiert an den Ergebnissen der Untersuchung.

Gespräch-Inhalte

Die Gespräche wurden digital als Tonspur aufgezeichnet sowie den Standards sozialwissenschaftlicher Forschung entsprechend sorgfältig und vollständig transkribiert und einer **kontrollierten Auswertung** unterzogen.[8]

Interpretative Auswertung

beinhalteten: ‚Wesen' des Projekts, eigene Rolle im Projekt, Spektrum und Intensität der Tätigkeiten im Rahmen des Projekts, Ausgestaltung der Kooperationen, Bewertung der angewandten Instrumente/Methoden, positive und negative Überraschungen im Projektverlauf, Zufriedenheit mit dem Projektverlauf, Effekte für die persönliche und berufliche Zukunft, Prognose zur Tragfähigkeit/Zukunftsfähigkeit des Projekts, Einschätzung zur Übertragbarkeit.

[7] Der Themenkatalog/Leitfaden kann auf Anfrage bei der EGP eingesehen werden.

[8] Die Auswertung orientiert sich strukturell an der so genannten ‚Globalauswertung' nach Leggewie und ist den Grundsätzen der interpretativen Datenauswertung verpflichtet; zur Globalauswertung vgl. *Leggewie, Heiner* (1994): Globalauswertung von Dokumenten. In: *Boehm, Andreas et al.* (Hg.): Texte verstehen. Konzepte, Methoden, Werkzeuge. Konstanz, S. 177-182. Zum Überblick über sozialwissenschaftlich-hermeneutische Interpretationstechniken vgl. *Hitzler, Ronald/Honer, Anne* (1997) (Hg.): Sozialwissenschaftliche Hermeneutik. Opladen.

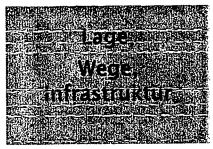
B) KONTEXT PETRISBERG

Da ein Quartier nicht ohne Bezug zu dem es umgebenden Kontext verstanden werden kann, wurde im Rahmen der Evaluation auch der Aspekt des ‚Wohnens auf dem Petrisberg' thematisiert. Folgende Ergebnisse lassen sich diesbezüglich festhalten:

1. Positive Hervorhebungen

Als eindeutig vorteilhaft, und somit die Motivlage für das Bauen auf dem Petrisberg sowie das ‚Wohngefühl' insgesamt positiv beeinflussend, wurden herausgestellt:

- das auch Dank der Landesgartenschau aus dem Jahr 2004 vorhandene üppige und gleichermaßen gepflegte Grün auf dem gesamten Petrisberg;
- die *„atmosphärische"*, auch gerne mit Attributen wie *„traumhaft"* versehene Lage der Wohngebiete auf dem Berg mit Blick auf die Weinhänge und die im Tal gelegene Stadt Trier;
- die ruhige Lage, die – u.a. von den Berufstätigen kompensatorisch zum Arbeitsalltag – als relevanter Faktor zur Erhöhung der Lebensqualität gewertet wird;
- die Nähe zur Trierer Innenstadt, die über zahlreiche Wege innerhalb kurzer Zeit – u.a. zu Fuß durch die Weinberge in ca. 20 Minuten – erreichbar ist; auch die relative Nähe zum Nachbarland Luxemburg, wo viele Bewohner des Petrisbergs ihre Arbeitsstelle haben, wird als Pluspunkt empfunden;
- die ‚kurzen Wege', sowohl auf dem Petrisberg selbst als auch zu nahe gelegenen Wohngebieten und in die Innenstadt, welche die Vereinbarkeit unterschiedlicher Aktivitäten hinsichtlich Mobilitäts- und Zeitproblematiken vereinfachen;
- die vorhandene Infrastruktur insgesamt, die bereits heute – obwohl es sich um ein erst wenige Jahre altes Neubaugebiet handelt – Möglichkeiten der Nahversorgung (v.a. im nahe gelegenen Stadtteil Tarforst) und dank des angesiedelten Wissenschaftsparks zahlreiche, u.a. medizinische, Dienstleistungen bietet. Auch die Versorgung mit Betreuungs- und Bildungseinrichtungen für Kinder wird als ausreichend empfunden;
- das Freizeitangebot, das ein Mindestmaß an Kulturveranstaltungen und Möglichkeiten des geselligen Treffens bereit hält, v.a. jedoch durch die zahlreichen Möglichkeiten zu ‚Outdoor-Aktivitäten' vom Spaziergang bis zum Skatepark positiv hervor gehoben wird sowie



- die aktuellen Grundstückspreise, die im Vergleich zu entsprechenden Wohnlagen als noch bezahlbar empfunden werden.

Die genannten Vorteile entsprechen somit einer Mischung aus dem konkretem Ort (z.B. der exponierten Lage) einerseits und einer adäquaten Entwicklung (z.B. im Rahmen der Landesgartenschau 2004) andererseits und werden von den Gesprächspartnern – nochmals verstärkt vor dem Hintergrund des Kontextes ‚Neubaugebiet' – positiv gegenüber konventionellen Neubaugebieten abgehoben.

2. Verbesserungspotenziale

Neben der hohen Zufriedenheit, die von den Gesprächspartnern nahezu einstimmig über den Wohnstandort Petrisberg artikuliert wurde, wurden die folgenden Punkte – teils mehr oder weniger stark betont – als verbesserungsfähig erachtet:

- der als Alternative zum Individualverkehr notwendige, jedoch momentan nicht ausreichend ausgebaute ÖPNV, der beispielsweise das Erreichen der Trierer Innenstadt am Wochenende nur per Anruf-Sammel-Taxi ermöglicht;
- die bisher nicht ausreichende Beleuchtung aller Fußwege in die Innenstadt;
- die derzeit (noch) nicht vorhandenen, über das Angebot der Supermärkte hinaus reichenden Einkaufsmöglichkeiten wie beispielsweise einen direkt auf dem Petrisberg angesiedelten Bioladen oder Metzger;
- dass das Image des Petrisberges, welches im positiven Sinne für einen hochwertigen Wohnstandort[9] stehe bisweilen ins Negative verkehrt und der Petrisberg als (im Trierer Volksmund unter diesem Namen bekannten) *„Millionärshügel"* bezeichnet und somit dem eigenen Empfinden nach negativ ‚gelabelt' würde. Während dieses Image das Wohngefühl weder in den eigenen vier Wänden noch im Rahmen der Nachbarschaft auf dem Lindenplatz beeinträchtigt, wurde mehrfach von einer Art Rechtfertigungsdruck berichtet, der entstehe, wenn man sich in Bezug auf seine Wahl des Wohnstandortes vor Bekannten erklären müsse: *„Diese Erklärungsnot – in Anführungsstrichen – zu sagen, wir wohnen auf 400 qm Grundstück in einem Haus, was keine Luxusvilla ist. Es hat so einen elitären Touch und das*

[9] Im Empfinden der Gesprächspartner ist dieses Image als hochwertiger Wohnstandort durchaus gerechtfertigt und hat nicht zuletzt auch zur Wahl des eigenen Baugrundstücks beigetragen. Die im folgenden erläuterte negative Wendung dieses Images hat einige Bauherren jedoch auch bei der Kaufentscheidung – bzw. bereits bei der Entscheidung, sich die Grundstücke überhaupt erst einmal anzusehen – zögern lassen.

finde ich manchmal ein bisschen schade, weil wir fühlen uns nicht so." Diesbezüglich wurde auch angemerkt, dass die Nachbarschaft in anderen Wohngebieten auf dem Petrisberg der eigenen Empfindung nach teilweise durchaus diesem Image entspreche und daran interessiert sei, dieses aufrecht zu erhalten. Auf diese Weise könne es zu einem doppelten Rechtfertigungsdruck kommen: sowohl gegenüber Außenstehenden als auch gegenüber bereits ansässigen, finanzstärkeren Parteien, die den Lindenplatz als ein ihren Ansprüchen nicht genügendes Wohnquartier ‚labeln' würden: *„Von wo aus der Lindenplatz ja auch schon angegriffen wurde als Quartier der Minderbemittelten."* Inwiefern der Lindenplatz tatsächlich von anderen Bewohnern des Petrisberges als ‚minderwertiges' Quartier gesehen wird bzw. inwiefern diese Meinung vielleicht lediglich eine Einzelmeinung darstellt, ließ sich im Rahmen der vorliegenden Ergebnisse nicht rekonstruieren. Da jedoch Bewohner aus unterschiedlichen Wohngebieten und Quartieren durchaus Bekanntschaften pflegen und teilweise in dem Netzwerk ‚Petrisberg plus' erfolgreich zusammen arbeiten, dürfte es sich, wenn überhaupt, nicht um eine Kollektivmeinung handeln.[10]

Entwicklungs-möglichkeiten

Die genannten Kritikpunkte wurden von den Gesprächspartnern überwiegend auf das noch junge ‚Alter' des Wohngebietes zurückgeführt und es besteht eine durchaus zuversichtliche Stimmung, dass diese sich im Laufe der Zeit positiv entwickeln werden.[11] Insgesamt handelt es sich dabei um Aspekte, die im Rahmen von gezielten Steuerungsmöglichkeiten, wenn auch nicht vollständig, so doch in nennenswertem Maße beeinflusst werden können.

[10] Festzuhalten bleibt jedoch, dass gleich mehrere Anwohner (ohne gezielt darauf angesprochen worden zu sein) berichteten, es bestünde diese negative Meinung über den Lindenplatz. Im Gegenzug wurde meist bemerkt, dass man sich dann allerdings gern zu den ‚Minderbemittelten hier am Lindenplatz' zähle. Eine negative (womöglich Einzel-)Äußerung trägt somit quasi ungewollt zum stärkeren Zusammenhalt zwischen den Anwohnern bei.

[11] Aus diesem Grund wurde als Überschrift auch der Begriff des ‚Verbesserungspotenzials' verwendet, der in diesem Fall nicht aufgrund einer gewollten ‚political correctness' gewählt wurde, sondern weil er dem Bewertungsmaßstab der Gesprächspartner eher entsprach als der eindimensionale Begriff des ‚Nachteils'.

C) WOHNEN AM LINDENPLATZ

1. Die Ergebnisbewertung ‚Wohnen am Lindenplatz'

Positive Hervorhebungen

Im Großen und Ganzen bewerteten die Anwohner ihre Wohnsituation als eine, die sich auszeichnet durch:

- eine hohe Lebensqualität;[12]
- eine hohe Wohnqualität[13] sowie
- ein positives Sich-Abheben von konventionellen Neubaugebieten.

Im Detail bezog sich diese überwiegende Positivbewertung auf folgende Punkte:

Das Wohnhaus: Herausgestellt wurde eine überwiegende Zufriedenheit[14] mit dem Ergebnis, da die Häuser neben ästhetischen Ansprüchen v.a. auch die individuellen Bedürfnisse – wie beispielsweise ein kindgerechtes Wohnen – überwiegend erfüllen und die Grundrisse im Alltag weitestgehend ‚funktionieren'.[15] Darüber hinaus wurden die im Bebauungsplan angelegte volle Ausnutzungsmöglichkeit der Grundstücke bis an ihre Grenzen sowie die gleichzeitig ‚kompakten' Größen positiv hervorgehoben, die es erlauben, eine vergleichsweise kleine – und dadurch bezahlbare und in der Instandhaltung leistbare – Fläche optimal auszunutzen.

Wohnhaus

Den Städtebau: wird überwiegend als ein Ensemble „aus einem Guss" erfahren, dem es gelingt, die einzelnen Bauten zusammen zu halten.[16]

Städtebau

---

[12] V.a. in puncto Lebensqualität fließen zahlreiche Aspekte mit ein, die bereits im vorangehenden Kapitel ‚Kontext Petrisberg' dargestellt wurden und daher hier nicht weiter erläutert werden.

[13] Von den 14 Gesprächsparteien artikulierte lediglich eine Partei hohe Unzufriedenheit mit der eigenen Wohnsituation, was auf die missglückte Arbeitsbeziehung zwischen Bauherr und Architekt zurückgeführt wurde.

[14] Siehe vorhergehende Fußnote. Diese Partei artikulierte in zahlreichen Punkten – Größe der Zimmer, Lichteinfall, Anordnung der Räume etc. – eine hohe Unzufriedenheit.

[15] Insgesamt wurde mehrfach betont, dass die Häuser keine herausragenden Besonderheiten böten, dafür aber *„funktional"* und *„pragmatisch"* seien. Vereinzelt wurden Verbesserungsmöglichkeiten, z.B. hinsichtlich unvorteilhafter Eingangs- oder Übergangssituationen, artikuliert, die man im Nachhinein lieber anders gestaltet hätte. In der überwiegenden Zahl der Fälle wurde von einer – teilweise vollständigen Bedarfsentsprechung – berichtet, die auch auf die Auseinandersetzung mit den eigenen Bedürfnissen im Planungsprozess zurückgeführt wurde. Eine Partei berichtete, dass sie gewollt vorerst viele Elemente des Innenausbaus noch unvollständig lasse, um diese im Lauf der Zeit perfekt an die eigenen Nutzungsgewohnheiten anzupassen.

[16] Vereinzelt wurde der Wunsch nach einer noch stärkeren Einheitlichkeit geäußert. Eine größere Variation im Erscheinungsbild wurde nicht als wünschenswert erachtet. Vielmehr wird die Einheitlichkeit als ein positives Abhebungsmerkmal gegenüber anderen Neubaugebieten gewertet, da man am Lindenplatz eben nicht *„das verklinkerte Landhaus mit dem Heidegarten neben einem Sichtbetonbaukörper"* fände.

Die Platzqualitäten: Der Lindenplatz selbst wird als attraktiver Ort mit Versammlungsmöglichkeit gewertet, der durch die architektonische Geschlossenheit in der Lage ist, ein Gefühl von Geborgenheit zu vermitteln. Sowohl die Größe des Platzes als auch sein prinzipielles Vorhandensein geben dem ansonsten stark verdichteten Quartier eine gewisse Großzügigkeit. Darüber hinaus wird von den Bewohnern positiv bemerkt, dass der Platz nicht zweckgebunden sowie ästhetisch ansprechend sei und autofrei gehalten wurde:[17] *„Es ist ein Platz zum Sitzen, zum sich treffen, zum Kinder spielen, um mit Nachbarn irgendwie Smalltalk zu halten. [...]Das ist halt so ein richtiger Platz."* Besonders der Erhalt des Baumbestandes trage zu seiner schönen Anmutung bei und gehe angemessen auf den konkreten Ort ein. Unter praktischen Gesichtspunkten wird hervorgehoben, dass die Pflege des Platzes durch Stadt gewährleistet ist. Insgesamt wird der Platz als wohltuendes Alleinstellungsmerkmal gegenüber den anderen Wohngebieten empfunden

Platzqualitäten

Die nachbarschaftlichen Verhältnisse: Die nachbarschaftlichen Sozialkontakte werden als *„gut"*, bisweilen auch *„freundschaftlich"* und *„familiär"* dargestellt und als großer Pluspunkt gewertet.[18] Die Anwohner heben positiv hervor, dass am Lindenplatz die ‚klassische' Nachbarschaftshilfe mehr als gewährleistet ist, wobei sie betonen, vielfach eine gezielte Balance aus Nähe und Distanz zu Ihren Mitanwohnern zu suchen, was aufgrund meist vorhandener Rückzugsmöglichkeiten überwiegend gelänge: *„Dadurch, dass wir sehr eng aufeinander leben, leben wir schon ein Stück weit miteinander, aber die Distanz ist noch immer da. Und das ist ganz gut so. Und das wollen wir auch alle hier."* Eine Beförderung der hier positiv dargestellten Nachbarschaftsverhältnisse lässt sich aufgrund der Datenlage zurückführen auf die ähnlichen Verständnisse von ‚guter Nachbarschaft', dem *„zusammenschweißenden"* gemeinsamen Bauprozess, der zumindest zwischen einzelnen Bauherren eine Art ‚Vergemeinschaftung auf Zeit' geschaffen hat sowie auf die zahlreichen Kontakte zwischen den Anwohnern, die über die Kinder im Quartier hergestellt werden.[19] In Bezug auf das Nachbarschaftsnetzwerk ‚Petrisberg plus' wurde eine positive Grundhaltung signalisiert, wenn auch die überwiegende Mehrheit der Gesprächspartner selbst noch nicht an einem der Netzwerktreffen teilgenommen hat. Dies

Nachbarschaft

[17] Selbstreflexiv werden diese Punkte von den Gesprächspartnern auch auf den Einfluss des Workshops zur Platzgestaltung zurückgeführt. Dort waren viele Wünsche geäußert worden – z.B. die Einrichtung eines Spielplatzes – die von den Planern als weniger wünschenswert argumentiert wurden. Dies wird von den Anwohnern im Nachhinein als Pluspunkt: *„Der Platz sah sicherlich nachher nicht so aus, wie die Meisten sich vorgestellt haben, aber es ist auch ganz gut so, wie er jetzt geworden ist - das muss man sagen – weil viele Dinge, die der Eine oder Andere gern gehabt hätten, sich nicht hätten umsetzen lassen."* Vgl. dazu auch das nächste Unterkapitel zum Verfahren.

[18] Durchaus bemerkenswert ist in diesem Kontext die Tatsache, dass viele der Anwohner auf die Frage nach den Kennzeichen des Quartiers (die eher auf architektonische und städtebauliche Aspekte gerichtet war) ad hoc die „gute Nachbarschaft" nannten. Dies bedeutet allerdings nicht, dass jeder hier jeden (gleich gut) kennt – es bestehen auch hinsichtlich der Intensität unterschiedliche Nachbarschaftsbeziehungen.

[19] Dabei kommt es auch vor, dass sich über die Kinder als ‚soziales Bindemittel' Kontakte zwischen Familien und Anwohnern ohne Kinder herstellen.

wird jedoch v.a. auf einen Mangel an Zeit zurückgeführt sowie auf das Gefühl, am Lindenplatz selbst bereits auf derart tragfähige Nachbarschaftsstrukturen zurückgreifen zu können, dass ein weiterführendes Engagement nicht zwingend notwendig erachtet wird gemäß dem Motto: *„Wir haben hier den Lindenplatz plus"*.

Sonstiges

Sonstiges: Über die bisher genannten Punkte hinaus wurde v.a. das ‚kindgerechte' Wohnen (verkehrsberuhigt, Freiflächen zum Spielen, Spielgefährten in Nahumgebung) hervorgehoben, das für die Eltern eine Entlastungsfunktion übernimmt gemäß dem Motto: *„Tür auf, Kinder raus und die können hier laufen"*. Diese und ähnliche Äußerungen verwundern nicht unbedingt, da für viele der Anwohner die Familienphase derzeit im Vordergrund steht – der Aspekt wird allerdings auch von den Bewohnern ohne Kinder positiv empfunden.

Verbesserungspotenziale

Neben den dargestellten positiven Hervorhebungen bezogen sich die artikulierten Verbesserungsmöglichkeiten v.a. auf den Aspekt der dichten Bebauung, der Potenziale für Spannungen zwischen unterschiedlichen Interessenlagen bietet. Darüber hinaus wurde eher Detailkritik geübt.

Im Einzelnen bezogen sich die artikulierten Verbesserungspotenziale[20] auf folgende Punkte:

Wohnhaus

Das Wohnhaus: Zum Zeitpunkt der Erhebung monierten einige Anwohner, dass ihre Wohnqualität derzeit aufgrund noch nicht abgeschlossener Bauarbeiten (v.a. in Bezug auf Innenausbau und Außenanlagen bedingt durch Zeit-/Geldmangel) etwas gemindert werde. Es handelte sich dabei sowohl um Kritik am eigenen Haus als auch – in Einzelfällen – an Häusern in unmittelbarer Nachbarschaft. Relativierend wurde jedoch ergänzt, dass diese Dinge sich *„mit der Zeit"* vermutlich erledigen würden. Darüber hinaus wurde von einigen Gesprächspartnern angemerkt, dass die gewählte, prinzipiell favorisierte, aber vorher nicht selbst erprobte offene Bauweise durchaus eine Gewöhnung an verminderte Rückzugsmöglichkeiten und erhöhte Lautstärken im Familienalltag erfordere: *„Ich finde, es bewährt sich sehr gut. Das Einzige ist, dass durch das offene Wohnen der Schall ein ganz anderer ist."* Die offene Bauweise wurde dadurch jedoch nicht grundlegend in Frage gestellt – die betroffenen Gesprächspartner verlangten sich vielmehr selbst eine Gewöhnung an die neuen Wohnumstände ab.[21]

---

[20] Auch hier wurde der Begriff des ‚Verbesserungspotenzials' bewusst gewählt, da sich viele der Kritikpunkte als ‚andere Seite der Medaille' aus den positiv hervorgehobenen Aspekten ergeben und somit nicht als reiner ‚Nachteil' gewertet werden können.

[21] Aufgrund seines singulären Charakters (auch in Bezug auf Datenschutzgründen) wird der bereits erwähnte Fall von hoher Unzufriedenheit mit dem eigenen Wohnhaus hier nicht detailliert dargestellt.

Städtebau

Den Städtebau: Die meisten Kritikpunkte wurden zum Thema Städtebau geäußert und sind häufig als die Kehrseite der Positivaspekte (vgl. vorhergehenden Punkt) zu sehen. Die dichte und dadurch flächensparende Bebauung (positiv), wurde von einigen Gesprächspartnern v.a. in Kombination mit höheren Gebäuden als die Privatsphäre einschränkend (negativ) empfunden:[22] *„Man sitzt hier schon sehr eng aufeinander. Wenn ich das mit dem Wohngebiet vergleiche, wo ich her komme, wo man einfach Platz hatte. Da war man ungestörter. Hier ist man schon darauf angewiesen, dass man mit den Nachbarn gut klar kommt. Das kann auch zu Schwierigkeiten führen."* Auch die Einfriedung der Grundstücke, die bis an den Rand individuell bebaut werden können und dort auf die ebenso individuelle Gestaltung des Nachbarn treffen, stellten teilweise eine ‚Problemzone' dar und Abstimmungen zwischen den einzelnen Parteien sind nicht in allen Fällen reibungslos verlaufen.[23] Ebenso wird die Massivität der Baukörper v.a. in Verbindung mit Betonmauern, die positiv zu einem Gefühl von Dichte und Sicherheit beitragen, ins Negative gewendet als zu massiv und eher unwirtlich empfunden. Darüber hinaus wurde vereinzelt bemängelt, dass die Einheitlichkeit durch manche gestalterischen *„Alleingänge"* durchbrochen worden sei. Weitere Kritikpunkte beziehen sich auf die zu enge Straßenführung um den Lindenplatz sowie auf eine als unzureichend gelöste Parkplatzthematik. In Bezug auf die Parkplatzsituation wird sowohl Selbstkritik als auch Kritik an anderen Anwohnern geäußert: Prinzipiell seien auf der Straße „Am Petrisberg" genügend Stellplätze vorhanden, aber aus Gründen der Bequemlichkeit oder wenn die Garagen nicht für den (Zweit-)wagen ausreichen, werde eben doch häufig in der schmalen „Josef-Harnisch-Straße" geparkt, wodurch die Straßenführung um den Lindenplatz sehr verengt wirke.

Platzqualitäten

Die Platzqualitäten: Den Platz betreffend wurde sehr vereinzelt Kritik in Sachen Gestaltung (Farben, Skulpturen) geübt. Auch hier findet sich wieder eine Verschränkungsdynamik positiver und negativer Aspekte: Während die fließenden Übergänge von ‚Platz zu Privat' und ‚Platz zu Verkehrsfläche' dem Platz mehr Großzügigkeit verleihen (positiv), bringen sie v.a. durch die kindliche Aneignung eine Funktionsvermischung mit sich – Verkehrsstraße und Hausfassade werden ebenso zum Spielplatz wie der Kern des Platzes. Darüber hinaus wurde vereinzelt bemängelt, dass der Bodenbelag und die Beschaffenheit der kantigen Skulpturen weniger kindgerecht seien und die Nachbarschaft insgesamt auf einen pfleglicheren Umgang mit der Bepflanzung achten könne.

---

[22] In den geschilderten Fällen wurde die Einschränkung der Privatsphäre darauf zurückgeführt, dass Blickbeziehungen von anderen Nachbarn – sowohl vom Lindenplatz als auch von angrenzenden Baugebieten – in die eigene Wohnung oder den eigenen Garten bestünden und man sich *„wie auf dem Präsentierteller"* fühle.

[23] In der Einfriedungszone geraten die Nachbarn sprichwörtlich aneinander und werden somit zur Abstimmung genötigt. Allein diese Tatsache birgt mehr Spannungspotenzial als eine Lösung, bei der die Einfriedung bereits en detail und im Voraus vertraglich geregelt ist. Allerdings hat die Abstimmung in den meisten Fällen ohne nennenswerte Probleme funktioniert, was u.a. auch dem Verfahren (s. nächster Punkt) geschuldet ist.

Nachbarschaft

Die nachbarschaftlichen Verhältnisse: Bezüglich dieses Punktes wurde vereinzelt ein Wunsch nach einer weniger homogenen Bewohnerstruktur artikuliert: *„Aber so was schwebt mir auch vor, dass ich dachte, toll, dann wohnt da drüben die Hildegard. Die guckt dann nach meinen Kindern und ich bringe ihr drei Kisten Wasser mit vom Einkaufen. Das fand ich auch sehr anziehend. Oder fände ich."*

Sonstiges

Sonstiges: Als ein wenig angenehmer Nebeneffekt des Wohnens am Lindenplatz bzw. des Modellcharakters dieses Vorhabens wurde die Beförderung des ‚Bautourismus' moniert. Ein Fremder, der plötzlich im Garten steht oder an der Hausfassade kratzt, wird durchaus als die Privatsphäre einschränkend empfunden.

2. Die Bewertung des Verfahrens

Gemäß den Kriterien einer Evaluation wurden die – sowohl im Vorfeld aus den gesichteten Materialien gewonnenen als auch abduktiv aus den Gesprächsaufzeichnungen rekonstruierten – Potenziale des Verfahrens in Bezug auf ihre Ausschöpfung bei der Verfahrensumsetzung betrachtet.

Um eine möglichst übersichtliche Darstellung der Ergebnisse zu gewährleisten, werden in der rechten Randleiste jeweils die **Potenziale des Verfahrens** genannt, während der Haupttext die Ergebnisse zu der Ausschöpfung eben jener Potenziale bei der Umsetzung des Verfahrens erläutert.

Prinzipielle Potenziale des Verfahrens

Dem Projekt eine besondere Bedeutung verleihen

Hinsichtlich des Bedeutungs-Aspekts hat das Verfahren geholfen, dem Projekt eine **Orientierungslinie** zu geben und dadurch zu **signalisieren**, dass es sich um etwas Außergewöhnliches handelt. Das Verfahren wurde (teils von den unterschiedlichen Akteuren selbst) positiv mit Inhalten wie *„Pioniergeist"*, *„Vorzeigeprojekt"* etc. aufgeladen und in deren Bewusstsein verankert.

Generell wurde bei allen Akteuren ein hohes **Commitment erreicht**, das die Betreffenden auch über die reine Projektphase hinaus an das Vorhaben bindet – oder wie ein Anwohner es formuliert: *„So ist ein Gefüge geschaffen worden mit Bedingungen, wo man ganz gern wohnen bleiben möchte, denn man war ja beteiligt."*

Durch Beteiligung das Commitment bei allen Akteuren, den Bauherren ebenso wie z.B. von Seiten der Stadt erhalten und sichern

Die Bauherren fühlten sich an nahezu allen Prozessen ausreichend beteiligt. Eine Ausnahme stellte das im Jahr 2008 auf dem Lindenplatz stattfindende Petrisbergfest dar, bei dem einige Bewohner das Gefühl hatten, ‚vor vollendete Tatsachen gestellt' worden zu sein. Darüber hinaus wurde mehrfach artikuliert, dass die Entscheidungen aus dem Gestaltungsbeirat bzw. von Seiten der Bauaufsicht teilweise nicht ganz nachvollziehbar gewesen seien (s.a. Punkt ‚Gleichbehandlung').

In Bezug auf das Commitment wird auch von Seiten der Stadt Trier das Gefühl kommuniziert, dauerhaft tragfähige Lösungen gefunden zu haben. So z.B. bei der Platzgestaltung, die sowohl die Bewohnerperspektive integrierte als auch für das Grünflächenamt eine praktikable Lösung hinsichtlich der weiteren Pflege und Instandhaltung darstellt.

In puncto Erzeugung eines sozialen Zusammenhalts lässt sich eine eindeutig **gemeinschaftsbildende Wirkung** (während) des Planungs- und Bauprozesses – sowohl bei den Wohnhäusern als auch beim Lindenplatz – *„durch den gemeinsamen Leidensdruck"* feststellen, die sich umgekehrt beispielsweise auch in der fehlenden Bekanntschaft zu Leuten zeigt, die in der Anfangsphase des Projekts nicht dabei waren und später zugezogen sind.

Durch gemeinsame Beteiligung einen sozialen Zusammenhalt zwischen den Bauherren erzeugen und sichern

Was die langfristige Sicherung dieses Zusammenhalts betrifft, ist eher von einer Art **‚Beziehungswellen'** zwischen den Bewohnern auszugehen, die sich bisher wie folgt vollziehen: (vorsichtiger) Erstkontakt, verstärkte Kontakte und Gemeinschaftsvorstellungen, Balance zwischen Nähe und Distanz mit Tendenzen zum Rückzug auf das Private . Daher ist bei einer ‚streng' sozialwissenschaftlichen Auslegung des Gemeinschaftsbegriffes eher von einer ‚Vergemeinschaftung auf Zeit' zu sprechen. Dennoch lässt sich von einer Geschlossenheit des Platzes in baulicher und sozialer Hinsicht sprechen, da die Anwohner sich selbst als Bestandteil eines eigenen Quartiers mit einem eigenen Charakter wahrnehmen und den Platz als Besonderheit ansehen: *„Aber ich glaube, der Lindenplatz tut sich schon etwas hervor [...]. So einen Platz gibt es hier oben nicht noch mal."*

Durch gestalterische Richtlinien städtebauliche Qualitätsschaften und sichern

Die **Gestaltungsrichtlinien** wurden ausnahmslos von allen Gesprächspartnern als **hilfreich** und **notwendig** empfunden. Darüber hinaus wurde deutlich, dass das Verfahren dazu beitragen kann, die Bauherren ihre bisherigen Vorstellungen von Wohnen und Gestaltung überdenken zu lassen, indem z.B. moderne Bauästhetik an Personen vermittelt werden konnte, die bisher wenig von diesem Baustil begeistert waren. Allerdings wurde mehrfach angemerkt,

dass man die Entscheidungen des Gestaltungsbeirats bzw. der Bauaufsicht **nicht immer** habe **nachvollziehen** können und dass manchmal das Gefühl entstanden sei, es werde mit *‚zweierlei Maß'* gemessen: *„Und dass man gemerkt hat, dass man dort einen Fehler gemacht hat, hat für uns dazu geführt, dass bei uns doppelt und dreifach geprüft worden ist und es überhaupt nicht weiter ging."* In Bezug auf die Arbeit des Gestaltungsbeirats wurde von einem Mitglied eingeräumt, dass aufgrund der wechselnden Besetzung keine vollständig konsistente Beurteilung möglich gewesen sei und sich die Wahrnehmung des städtebaulichen Arrangements in der Tat mit jedem neu hinzukommenden Bauwerk leicht modifizieren würde. Aus planerischer Sicht wiederum spricht dieses Argument gerade für die Flexibilität des Projektes im Gegensatz zur starren Einhaltung eines ‚Schema F'.

Durch gestalterische Richtlinien (städte-)bauliche Qualität schaffen und sichern

Die Sicherung der baulichen Qualität betreffend wurde von mehreren Anwohnern moniert, dass eine nachträgliche **Umgehung der Richtlinien** möglich sei. Die Sanktionsmaßnahmen erscheinen verhältnismäßig gering und halten Bauherren, die auf jeden Fall ihre (eigentlich nicht genehmigten) Entwürfe umsetzen wollen, nicht davon ab dies zu tun. Die ‚Hilflosigkeit' gegenüber diesem Vorgehen selbst von Seiten derjenigen, die eindeutige Regeln aufstellen, kann durchaus zu einem – zumindest in der akuten Situation vorhandenen – Frustrationsgefühl führen: *„Wahrscheinlich sind die [Dachterrassen] nicht mal genehmigt und werden trotzdem gemacht. Aber dann zieht sich die EGP zurück und sagt, da können wir jetzt aber nichts dagegen machen. Also das ist wie so ein zahnloser Tiger."*

Potenziale des Verfahrens insbesondere aus der Akteursperspektive der Bauherren

Dem Wunsch nach individueller Bedürfnisbefriedigung entgegen kommen

Freiheitsgrade erlauben, individuell umsetzen

Der Wunsch nach individueller Bedürfnisbefriedigung erscheint umso wichtiger als die eigene Situation von den Betroffenen häufig als Ausnahmesituation empfunden wird.[24]

Im Falle des Lindenplatzes lässt sich das Empfinden der Bauherren in Bezug auf die individuellen Freiheitsgrade am ehesten mit einer **‚Freiheit in Grenzen'** umschreiben, wobei die Begrenzung der individuellen Vorstellungen überwiegend auf hohe Akzeptanz stieß, da die konzeptuellen Vorgaben von Beginn an offen artikuliert wurden: *„Man wusste ja, worauf man sich einlässt"* oder *„Bei dem Bauen hier gab es schon gewisse Beschränkungen, was man durfte oder nicht durfte. Das war aber immer noch so, dass man einen vernünftigen Freiheitsgrad hatte."* In einigen Gesprächen wurde sogar eine Bereitschaft zu bzw. eine Forderung nach mehr

[24] Dabei werden beispielsweise eine neue Situation im Berufsleben, Familienzuwachs oder schlichtweg die Entscheidung für den Bau eines Eigenheimes – häufig auch in Kombination – als Faktoren empfunden, die den ‚Normalzustand' aus dem Gleichgewicht bringen. In diesem Sinne stellt ein Hausbau nahezu immer eine Ausnahmesituation dar.

regelnden Eingriffen artikuliert: *„Ich sehe es nicht ein, wenn ich gern rot haben will, warum soll ich es dann gelb machen. Und ich denke, da hätte ein Instrument eingreifen müssen, das uns dann forciert, einen gemeinsamen Nenner zu finden, so dass es architektonisch, also stadtplanerisch ein bisschen mehr harmoniert."* Insgesamt lässt sich erkennen, dass jene individuellen Gestaltungsspielräume, die vertraglich nicht eindeutig geregelt bzw. begrenzt waren (z.B. Zeitpunkt und Art der Einfriedung), zu planerisch zwar gewolltem, aber mitunter auch konfliktträchtigem, Abstimmungsbedarf führten.

> "individuelle" Betreuung & Verständnis für einzelne Bedürfnisse
> Forum für die Artikulation individueller Interessen ermöglichen

Die **individuelle Betreuung** wurde von den interviewten Bauherren einhellig als sehr gelungen und angemessen empfunden. Auch ein Weniger an Betreuung beispielsweise bei Architekten als Bauherren oder ein Mehr, aufgrund welcher Umstände auch immer, wurde von den entsprechenden Personen positiv hervorgehoben und vermittelte das Gefühl, dass die eigenen Bedürfnisse von den Planenden ernst genommen werden.[25]

Als adäquates Forum zur Artikulation individueller Interessen wurden die **Bauherrentreffen** empfunden. Dort konnte in angenehmer Atmosphäre zumindest der Grundstein dafür gelegt werden, dass Konfliktlinien aufgebrochen werden bevor sie entstehen bzw. zum Tragen kommen.

> Dem Wunsch nach Gleichbehandlung bei Gemeinschaftsprojekten entgegen kommen
> einheitliche Richtlinien geben
> Konfliktlinien moderieren
> tragfähige Konsense finden

In Bezug auf **Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinien** ist festzuhalten, dass diese faktisch existieren und von allen Gesprächspartnern befürwortet werden. Allerdings wurden sie – zumindest dem Empfinden mehrerer Anwohner nach – nicht bei allen Betroffenen mit gleicher Vehemenz umgesetzt (v.a. im Gestaltungsbeirat), worunter das Gefühl der Gleichbehandlung leidet.

Auch wenn die individuelle Lösung von Konfliktlinien auch ohne ‚offiziellen Dienstweg' möglich ist und z.B. von nachbarschaftlich erarbeiteten, konstruktiven Vereinbarungen bei der Einfriedung der Grundstücke berichtet wird, schätzen die Bauherren die Rolle der EGP als **unparteiischem Moderator** in strittigen Fragen.

Wie bereits erwähnt, liegt eines der größten Konfliktpotenziale in der Einfriedung der Grundstücke: *„Z.B. mit diesen Geschichten, wie verhalte ich mich mit meiner Bebauung zum Nachbarn gegenüber. Das wurde zwar gesagt, aber letztendlich nicht durchgezogen. Und auch nicht in einer Form festgehalten, die dann rechtsgültig ist."* Dabei herrscht unter den Bewohnern insgesamt das Gefühl vor, tragfähige **Konsense finden** zu **können** bzw. bereits gefunden zu haben. Ein hoch sensibles Thema stellt auch der große Wunsch nach einer ausreichenden Privatsphäre dar,

[25] Dieser Aspekt weist auch auf die Notwendigkeit einer genauen Kenntnis der Bauherren seitens der Planungsverantwortlichen hin.

der v.a. dann nicht als ausreichend erfüllt empfunden wird, wenn die eigenen vier Wände von Nachbargrundstücken aus einsehbar sind.[26]

Bauen stellt für jeden Bauherren – selbst für Architekten – eine **Herausforderung** dar, bei der nicht wie sonst in der täglichen Lebensführung auf bekannte Routinen zurückgegriffen werden kann. Häufig ist eine Art ‚Unsicherheits-Management' zu leisten: *„Aber ich glaube, wenn wir noch mal so was in Angriff nehmen würden, das würde ich mir schon sehr überlegen, ob ich das noch mal so mache, weil man ja nie so genau weiß, was für Probleme, also als Laie ... Wir haben vorher noch nie ein Haus gehabt und man weiß einfach nicht, was für Planungsfragen und Schwierigkeiten da auf Einen zukommen."* Es besteht ein prinzipielles Bedürfnis der Bauherren nach Entlastung, wobei eine gelingende ‚Orientierung' die grundlegendste Entlastungsfunktion übernimmt.
Im Rahmen des Verfahrens konnte eben diese Orientierung überwiegend vermittelt werden:
Dabei hat die **eindeutige Darstellung des Konzepts** wesentlich zur Orientierung beigetragen und es wurde mehrfach bemerkt, dass eine klare Zielvorstellung helfen könne, auch Unsicherheiten zu überstehen: *„Die meisten Leute haben hier zum ersten Mal gebaut und man hangelt sich dann da so lang."* Das Verfahren selbst bzw. die Grenzen des Verfahrens und der Zuständigkeitsbereiche waren allerdings nicht immer für alle vollständig nachvollziehbar: *„Manchmal war ich da sehr überrascht: Was machen die [EGP] da alles? Und an einer anderen Stelle war es dann: Warum machen die da gar nichts?"* Diese Unsicherheit fand ihre Entsprechung auch in der umfassenden Inanspruchnahme des Beratungsangebotes bei Fragen, für die sich die EGP selbst wiederum gar nicht verantwortlich zeichnete.

Die **Informationslage** wurde von den Bauherren insgesamt sehr gut beurteilt *„man fühlt sich auf dem aktuellsten Stand"*, wobei auch die ‚Filterung' von Informationen – z.B. durch eine gezielte Vorträge und Arbeitsmaterialien wie den Energieleitfaden – als angenehm empfunden wurde, da solche Maßnahmen die Informationsflut eindämmen. Eine ausreichende Informationslage scheint umso wichtiger vor dem Hintergrund als die getroffenen Entscheidungen eine ‚gebaute Realität' schaffen, die sich im Nachhinein nicht aus dem Stegreif verändern lässt: *„Also jede Steckdose, alles musste im Vorfeld genau geplant werden, überlegt werden, weil nachher ist es nur schwierig wieder verschiebbar."* Vereinzelt wurden Defizite bezüglich der Informationslage über die Architektenwahl artikuliert.[27] Dies wurde zwar nicht dem Verfahren angelastet, trug aber zu einem Gefühl des ‚Alleingelassenseins' bei.

[26] Zum Zeitpunkt der Erhebung wurden im benachbarten Bauabschnitt aktuell neue Gebäude erstellt, die unmittelbare Blickbeziehungen zu den Häusern am Lindenplatz aufweisen. Vermutlich wurde das Thema der Privatsphäre gewissermaßen ‚aus aktuellem Anlass' von einigen Gesprächspartnern besonders kritisch diskutiert.

[27] Dabei geht es nicht darum, dass die Bauherren den Architekten ausgewählt bekommen wollen. Es stellte sich vielmehr die Frage, nach dem grundsätzlichen Vorgehen und nach Tipps, die man beachten könne, wenn man auf der Suche nach einem Architekten ist.

Die **Zusammenarbeit in den Bauherrengruppen** wurde als vorteilhaft empfunden – wenn auch nicht zwangsläufig in inhaltlicher Hinsicht (diesbezüglich auch nicht immer gelungen), sondern v.a. hinsichtlich einer Verständigungslogik. Durch die Treffen war es den zukünftigen Nachbarn möglich, verstehen zu können ‚wie die anderen ticken': *„Man hat sich kennen gelernt. Man wusste, wer nebendran baut.* [Nachfrage: Hilft das weiter bei solchen kleineren Problemen?] *Ja, definitiv. Wir kennen die Geschichte dahinter."*

> Kennenlernen der zukünftigen Nachbarn

Ebenfalls orientierend wirkte die **Eindeutigkeit der Ansprechpartner** auf Seiten der EGP, so dass man immer wusste, wer anzurufen oder anzumailen ist. Weniger eindeutig waren für die Bauherren die Ansprechpartner bei der Stadt und den Stadtwerken sowie bei der Person des Baustellenkoordinators. Auch die Rolle des Gestaltungsbeirats mit seinen Aufgaben und Befugnissen war den Bauherren nicht vollständig transparent.

> eindeutige Ansprechpartner

Mehrfach wurde erwähnt, dass einige **Entscheidungen nicht genau nachvollziehbar** gewesen seien, was jedoch nicht weiter problematisiert wurde, sofern das Resultat als zufriedenstellend erlebt wurde.[28]

> Transparenz bzw. Nachvollziehbarkeit von Entscheidungen

Als ebenfalls entlastend wurden die angenehmen **Arbeitssituationen** empfunden, die sich neben fachlich kompetenter Betreuung durch zusätzliche Aufmerksamkeiten wie eine Kinderbetreuung oder die Versorgung mit Essen und Getränken auszeichneten: *„Ja. Das war auch sehr gut strukturiert, dass man mal eine Pause hatte. Dann gab es mal was zu essen. Die EGP macht das wirklich gigantisch gut. Man sagt ja, Liebe geht durch den Magen. Und Konzentration geht irgendwie auch durch den Magen. Das war nett gemacht."*

> Angenehme Arbeitssituationen schaffen

Eine finanzielle Entlastung durch **Synergieeffekte** in der Bauphase konnte zwar erreicht werden[29] , hat allerdings nur in Teilen funktioniert. Dies lässt sich einerseits darauf zurückführen, dass die Person des Baustellenkoordinators nicht allen Bauherren eindeutig präsent war. Die Inanspruchnahme der Leistungen des Koordinators beruhte auf Freiwilligkeit und musste von den Bauherren teilweise eigenfinanziert werden. Andererseits bemerkte der

> Finanzielle Entlastung durch Synergieeffekte z.B. gemeinsame Auftragsvergabe

Bemerkenswert ist in diesem Kontext auch, dass das Verfahren selbst wird nicht zwangsläufig mit dem individuellen baulichen Ergebnis in Verbindung gebracht wird: Die Häuser werden eher als Resultat der Bauherren-Architekten-Beziehung gesehen, die insgesamt als hoch relevant bewertet wird: *„Sie müssen sich vorstellen, wenn Sie einen Architekten beauftragen, das ist, wie wenn Sie den heiraten."*

[28] Dies war z.B. mehrfach der Fall bei der Vergabe der Grundstücke oder in Bezug auf das Zustandekommen des endgültigen Platzentwurfes. Die fehlende Nachvollziehbarkeit wurde jedoch aufgrund der zufriedenstellenden Entscheidung in Kauf genommen. Moniert wurde hingegen die mangelnde Transparenz in Bezug auf den Gestaltungsbeirat, da nicht alle Entscheidungen, die (vermeintlich) von ihm getroffen wurden, verstanden wurden und auf Zustimmung treffen.

[29] Dies gelang in folgenden Punkten: Gebäudeeinmessung, Bodengutachten, teilweise Erdarbeiten und Rohbauarbeiten, Bohrungen für Wärmepumpen.

Koordinator, die hohe Anzahl der Parteien sei logistisch z.B. für kleine Handwerksbetriebe bereits problematisch. Darüber hinaus greifen die Bauherren v.a. beim Innenausbau auf eigene Kontakte zurück oder versuchen, den Verzicht auf den Koordinator teilweise durch Nachbarschaftshilfe zu kompensieren. Die Leistung des Koordinators wurde teilweise gestellt (von Seiten der EGP) und genauso in Teilen angenommen.

Darüber hinaus ist es gelungen, den gesamten Prozess durch das Engagement der Entwicklungsgesellschaft ***positiv aufzuladen:*** sowohl durch ein permanentes Signalisieren von Begeisterung für die Sache und durch Ergreifen der Initiative etc. als auch durch konkrete Events wie gemeinsame Feste: *„Dass die EGP natürlich unheimlich aktiv ist und unheimlich viel da oben tut. Die haben so viele tolle Events. Die haben jeden Bauabschnitt explizit gefeiert und verabschiedet."*

Den Prozess positiv aufladen

Potenziale des Verfahrens insbesondere aus der Akteursperspektive der Stadt

Neben den bisher bereits genannten Potenzialen des Verfahrens, die selbstredend auch für die Stadt Trier von Bedeutung sind, da sie zur Schaffung und Etablierung eines hochwertigen Wohnstandortes beitragen sollen, sind für die Stadt selbst zusätzlich weitere Aspekte von Belang.

In Bezug auf die Gewährleistung einer **angemessenen Mitsprache** bei der Konzeption und Umsetzung der einzelnen Planungsbausteine wurde von Seiten der Stadt (Stadtplanungsamt und Grünflächenamt) absolute Zufriedenheit artikuliert: *„Die EGP bindet uns in ihre Entscheidungsprozesse ein und umgekehrt."* Auch entstehende Konfliktlinien konnten diskursiv gelöst werden und die – notwendigerweise – gefundenen Konsense werden als tragfähig erachtet. Positiv hervorgehoben wurde auch hier die reibungslose Kommunikation mit der EGP durch die Eindeutigkeit der Ansprechpartner.

Mitsprache gewährleisten

Darüber hinaus kann die EGP auch eine **Entlastungsfunktion** für die Stadt übernehmen: Zum ersten kann eine Entwicklungsgesellschaft professionell und mit größeren personalen Ressourcen bzw. unter effektiverem Einsatz derselben agieren als eine Verwaltungseinheit.: *„Aber es hat auch gezeigt, es gehört eine gewisse Professionalität dazu"* oder *„Von uns wäre es viel verlangt, wenn wir jetzt in jedem Planungsprozess alle beteiligen würden, die möglicherweise zu beteiligen wären."* Zum zweiten ‚genießt' eine solche Gesellschaft einen anderen Stellenwert bei den Bauherren als die Stadt. Dadurch ist sie in der Lage, auch ungewohnte Verfahren wie beispielsweise ein Gestaltungshandbuch besser durchsetzen als eine Behörde.

Entlastend wirken

D) FAZIT

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass mit dem ‚Wohnen am Lindenplatz' ein Quartier geschaffen wurde, das sich einer großen Beliebtheit unter den Anwohnern erfreut und entsprechend positiv im Rahmen der Evaluationsgespräche dargestellt wurde. Auch Kritikpunkte wie die fehlende Transparenz bei manchen Entscheidungen sowie Aspekte, die Konfliktpotenzial bieten – v.a. die dichte Bebauungsweise, die bei der Einfriedung sowie bei direkten Blickbeziehungen in die eigenen vier Wände problematisch werden kann – wurden authentisch artikuliert und spiegeln insgesamt die differenzierte Auseinandersetzung mit dem Thema ‚Wohnen und Bauen' wider. Unschwer ist zu erkennen, dass die Bauherren am Lindenplatz sich nicht zuletzt deshalb von dem Konzept angesprochen fühlten, da sie – aus vielfältigen Gründen – auch ‚Lust' auf die Beschäftigung mit dem Thema hatten.

Konzept und Verfahren haben dazu beigetragen, den Lindenplatz als Quartier mit eigenem Charakter auf dem Petrisberg im Bewusstsein der Bewohner zu verankern: Beide werden als ‚eigene Adresse' wahrgenommen, was sich beispielsweise auch in der Forderung einer Anwohnerin nach einer gemeinsamen Adresse ausdrückt.

Bezüglich des Verfahrens selbst ist festzustellen, dass ein hohes Involvement auf Seiten der Bauherren auch eine entsprechend hohe Erwartungshaltung erzeugt, was beispielsweise daran ersichtlich wird, dass eine nachlassende Betreuung mitunter als Bruch empfunden wird: *„Aber vielleicht wurde die Messlatte durch solche Moderationssachen so sehr hoch gelegt, dass man dann im Nachhinein manchmal dachte, huch, jetzt bin ich aber allein, irgendwie kümmert sich da jetzt kein Mensch mehr darum"* oder *„Das gehört dann eben auch dazu, dass man das, was man da als Anspruch formuliert, was man auch von den Bauherren an bestimmter Stelle mit Vehemenz einfordert, dass das dann nachher bitte auch selber durchgehalten wird."* Auch die Kritik an der mangelnden Abstimmung der Bauten am Lindenplatz mit denen auf dem benachbarten Baugebiet ist hier einzuordnen. Die Bauherren am Lindenplatz haben sich an bestimmte Abstimmungsmechanismen gewöhnt.

Hinsichtlich des Verhältnisses von gesetzten Regeln und gelassenen Freiräumen ist zu bemerken, dass Freiräume im Verfahren selbstverständlich auch Entwicklungspotenziale befördern und Dinge in einem positiven Maße passieren können, wie man es vorher nicht für möglich gehalten hätte. Allerdings ist zu beachten, dass ein Verfahren, welches generell bereits auf Steuerung baut, durchaus auch evoziert, dass nicht im Voraus verbindlich Festgelegtes erst einmal hinten angestellt wird – wie hier der Fall bezüglich der Inanspruchnahme der Baustellenkoordination oder der Fertigstellung der Einfriedung.

Insgesamt hat sich in den Gesprächen mit den unterschiedlichen Akteursgruppen immer wieder der hohe Aufwand des Verfahrens herauskristallisiert. Dieser zeigt sich nicht nur in der Notwendigkeit einer Bereitschaft, sich als Bauherr in die Planungsprozesse einzubringen, sondern auch in den Anforderungen an die Entwickler: Sie benötigen Detailkenntnisse über die einzelnen Akteure, eine hohe Moderationskompetenz, Sicherheit im Managen komplexer Prozesse sowie souveränes Auftreten – auch in Situationen der Unsicherheit. Ebenso müssen sie die Fähigkeit zur Empathie besitzen sowie das Vermögen, andere von einer Idee zu begeistern. In diesem Kontext wurden mehrfach die Einzelpersönlichkeiten bei der EGP positiv hervorgehoben, denen all dies zugesprochen wird.[30] Auch das Engagement der EGP über die rein vertraglich gesicherten Leistungen hinaus, wird wertgeschätzt: *„Unsere Grundstücke hat sie jetzt an uns verkauft. Sie hat ihr Geld bekommen. Und trotz alledem, obwohl die ganzen Geschäfte abgeschlossen sind, kann ich heute noch sicher sein, dass die EGP mir zur jeder Zeit zur Seite steht, mich beraten könnte. Man spürt das auch, dass die EGP immer noch bemüht ist."*
Die hohe Anerkennung für die Arbeit der Entwicklungsgesellschaft wird z.B. auch daran ersichtlich, dass verschiedene Akteure, die an der Platzgestaltung beteiligt waren, der Meinung sind, dass man sich die Zusammenarbeit mit anderen Externen hätte sparen können und stattdessen besser gleich mit der EGP allein geplant hätte: *„Die wissen auch, wenn die EGP was macht, dann hat das immer irgendeinen Hintergrund. Das wird auch nicht halbherzig gemacht, sondern das wird auch mit einem großen Engagement betrieben."*
Was sich im vorliegenden Fall als große Stärke erweist, kann sich bei der Übertragung auf andere Kontexte bzw. bei der reinen Adaption des Verfahrens durch andere als problematisch erweisen. Ohne die Anwendung eines entsprechenden Verfahrens dürfte sich allerdings jegliche Realisierung eines Projekt mit ähnlichen Zielen weitaus schwieriger darstellen.

Nicht nur auf den Lindenplatz bezogen, sondern etwas grundsätzlicher betrachtet, lässt sich festhalten, dass eine solche Art von Projekt ein durchaus spannungsreiches Unterfangen darstellt: Durch die Vereinbarung (scheinbar) gegensätzlicher Konzepte wie Dichte + Privatheit, Moderation + Steuerung etc. werden konventionelle Muster aufgebrochen. Für den Wohnkontext stellen sich nun die folgenden Fragen: Ist Wohnen eine derart konservative Angelegenheit, die nach dem Motto ‚Die Stärke der Tradition ist die Tradition' schlichtweg hochgradig routinisiert aufrechterhalten wird? Und sollte man sich deshalb tunlichst von neuen Konzepte fernhalten, da unsere gesamt ‚Wohn-Sozialisation' unsere Nutzungen und

[30] Hier ist anzumerken, dass auch eine Person aus dem Kreis der EGP-Mitarbeiter zu den Lindenplatzbewohnern zählt. Dies wurde von den anderen Anwohnern eher selten thematisiert, dann jedoch gewissermaßen als die höchstmögliche Form des Engagements für ein Projekt anerkannt.

Wahrnehmungen derart in uns ‚eingeschliffen' hat, dass wir gar nicht anders können? Oder haben sich die Lebensentwürfe in unserer Gesellschaft derart pluralisiert, dass ein weiteres ‚Wohnen wie gewohnt' zumindest nicht mehr sprichwörtlich flächendeckend umgesetzt werden kann – die Zufriedenheit der Bewohner einmal prinzipiell als zu erreichendes Ziel vorausgesetzt?

Für die Bewohner des Lindenplatzes kann zumindest festgehalten werden, dass sie vielfach einen solchen Lebensentwurf verfolgen, der diesem neuartigen Konzept zugeneigt scheint – nicht zuletzt, weil er sich prinzipiell durch die Suche nach einem tragfähigen ‚Sowohl-als-Auch' auszeichnet: Familie + Beruf, Privatheit + Gemeinschaftlichkeit, Stadtnähe + Naturnähe etc.

Dass mit dem ‚Wohnen am Lindenplatz' zumindest ein für Trier einzigartiges Konzept entwickelt wurde, das dieser Suche sehr genau entgegen kommt, zeigt sich auch an Äußerungen, die betonen, für den Fall des Wunsches nach einem Eigenheim gäbe es in Trier gar keine Alternative zum Petrisberg bzw. zum Lindenplatz – zumindest nicht, wenn möglichst viele Punkte auf der ‚Wunschliste' erfüllt werden sollten. Am Schluss steht die Frage, ob sich das Wohnkonzept, das den aktuellen Bedürfnissen entspricht, auf Dauer bewährt und ob es den Bewohnern gelingt, sich auch in bisher ungewohnten Aspekten ihrer ‚GeWohnHeiten' neu zu sozialisieren. Die Zeichen stehen auf ‚Positiv'.