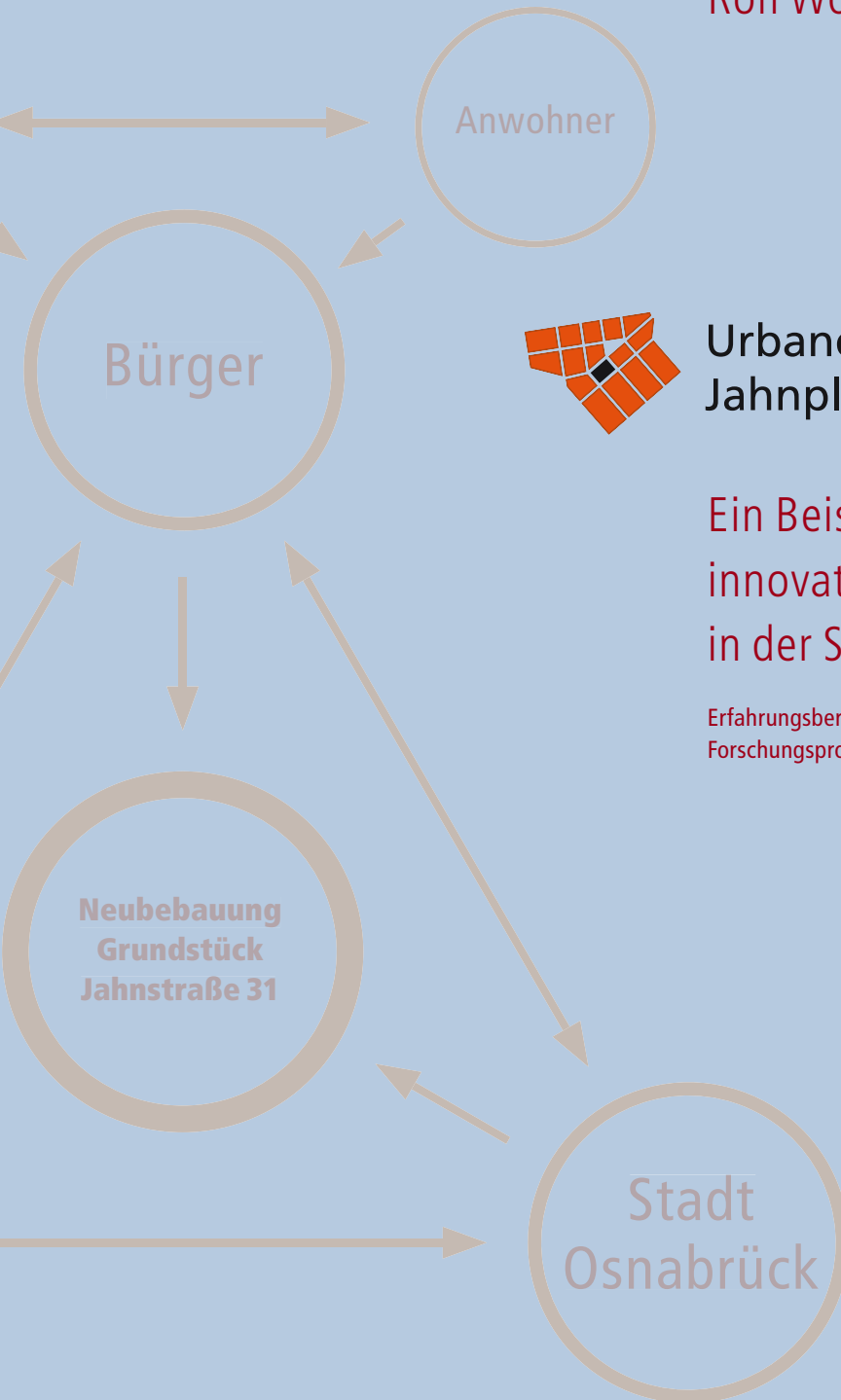


Stefanie Hohn
Rolf Wortmann



Urbanes Wohnen
Jahnplatz

Ein Beispiel für
innovative Kooperation
in der Stadtentwicklung

Erfahrungsbericht aus dem ExWoSt-
Forschungsprojekt »3stadt2« in Osnabrück

Hohn, Stefanie; Wortmann, Rolf:
Urbanes Wohnen Jahnplatz – Ein Beispiel für
innovative Kooperation in der Stadtentwicklung
Erfahrungsbericht aus dem ExWoSt-Forschungsprojekt
»3stadt2« in Osnabrück
secolo Verlag, Osnabrück, 2004
1. Auflage
ISBN 3-929979-72-1

Institut für Öffentliches Management
Fakultät für Wirtschafts- und Sozialwissenschaften
Fachhochschule Osnabrück
Prof. Dr. Stefanie Hohn
s.hohn@fh-osnabrueck.de
Prof. Dr. Rolf Wortmann
r.wortmann@fh-osnabrueck.de

secolo Verlag
Rolandsmauer 13/14 49 074 Osnabrück
Telefon 05 41/2 89 98 Telefax 05 41/20 15 55
mail@secolo-verlag.de www.secolo-verlag.de

Kein Teil dieses Werkes darf ohne die vorherige schriftliche Genehmigung
der Urheber in welcher Form, mit welchen Mitteln und zu welchem Zweck
auch immer, sei es auf elektronischem oder mechanischem Wege einschließlich
Fotokopien und Tonbandaufnahmen vervielfältigt oder übermittelt werden.

Stefanie Hohn
Rolf Wortmann



Urbanes Wohnen Jahnplatz

Ein Beispiel für innovative Kooperation in der Stadtentwicklung

Erfahrungsbericht aus dem ExWoSt-
Forschungsprojekt »3stadt2« in Osnabrück

Institut für Öffentliches Management
Fakultät für Wirtschafts- und Sozialwissenschaften
Fachhochschule Osnabrück



»3stadt2« ist ein Forschungsfeld im Rahmen
des Forschungsprogramms »Experimenteller
Wohnungs- und Städtebau – ExWoSt« des
Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR)

Vorwort

Im Jahr 2001 initiierten das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) und das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) im Rahmen des Forschungsprogramms »Experimenteller Wohnungs- und Städtebau« (ExWoSt) das Forschungsfeld »3stadt2 – Neue Kooperationsformen in der Stadtentwicklung«. ¹ Aufgabe des Forschungsfeldes ist es, zu untersuchen, ob durch eine frühzeitige Kooperation der Akteure »Stadt«, »Bürger« und »Investor« (»trilaterale Kooperation«) ein sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht besseres städtebauliches Ergebnis erzielt werden kann.

Nach einem Auswahlverfahren wurden fünf Modellvorhaben in Bielefeld, Bonn, Gelsenkirchen, Lübeck und Osnabrück in das Forschungsfeld aufgenommen. In ihnen werden mit unterschiedlichem Akzent städtebauliche Kooperationen der drei Akteure »Bürger«, »Investor« und »Stadt« praktisch erprobt und wissenschaftlich begleitet. Die Laufzeit des Forschungsfeldes ist auf insgesamt drei Jahre begrenzt. Die experimentelle Phase war auf zwei Jahre angesetzt und lief von Januar 2002 bis Dezember 2003².

Die Stadt Osnabrück bewarb sich mit dem Projekt »Urbanes Wohnen Jahnplatz« erfolgreich um die Teilnahme an diesem Forschungsfeld. Das Institut für Öffentliches Management an der Fakultät Wirtschafts- und Sozialwissenschaften der Fachhochschule Osnabrück wurde von der Stadt Osnabrück gebeten, die wissenschaftliche Begleitforschung für dieses Projekt zu übernehmen.

Die Ergebnisse unserer Begleitforschung, die sich nur auf das Projekt »Urbanes Wohnen Jahnplatz« beziehen, möchten wir mit diesem Buch dokumentieren und einer interessierten Öffentlichkeit zugänglich machen.

1 Das Forschungsfeld »3stadt2« wird auf der Internetseite http://www.bbr.bund.de/exwost/forschungsfelder/ff_index.html (Stand 17.2.2004) ausführlich dokumentiert.

2 Die fünf Modellvorhaben werden in den Informationen aus der Forschung des BBR, Heft 1.2002, BBR (Hrsg.): »Auftakt zum neuen ExWoSt-Forschungsfeld 3stadt2 – Neue Kooperationsformen in der Stadtentwicklung« beschrieben. Eine ausführliche Darstellung der wissenschaftlichen Erkenntnisse nach Ablauf der Hälfte des Projektzeitraums durch die Begleitforschung findet sich in den Informationen aus der Forschung des BBR, Heft 5.2003, BBR (Hrsg.): »3stadt2 – Halbzeit im ExWoSt-Forschungsfeld – Auch ein Blick über den Tellerrand.«

Ohne die vielfältige Unterstützung unserer Arbeit durch die an dem Prozess beteiligten Bürgerinnen und Bürger und ihre große Bereitschaft, uns bereitwillig die gewünschten Auskünfte zu erteilen, hätten wir die uns übertragene Aufgabe nicht erfüllen können. Ihnen allen möchten wir dafür ganz herzlich danken.

Bedanken möchten wir uns auch für die Zusammenarbeit und Unterstützung durch den Fachbereich Städtebau der Stadt Osnabrück, insbesondere bei Herrn Stadtbaurat Jörg Ellinghaus, dem Fachbereichsleiter Herrn Franz Schürings, Frau Brigitte Strathmann und Herrn Siegfried Kämmerer. Unser Dank gilt auch den Ratsmitgliedern Herrn Ulrich Hus und Wolfgang Klimm, die uns als Vertreter des Ausschusses für Stadtentwicklung die Sichtweise der Politik darlegten, und Herrn Roger Dörpmund (Geschäftsführer) und Herrn Karl-Heinz Pricking von der Firma GPI, die unsere Fragen stets großzügig beantworteten.

Schließlich gilt unser Dank dem Auftraggeber, Herrn Dr. Peter Jakubowski vom BBR sowie Herrn Andreas Jacob, Frau Sabine Herz und Frau Martina Pauly von der Forschungs- und Informationsgesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH (FIRU) in Kaiserslautern als den verantwortlichen Koordinatoren für die Begleitforschung aller fünf Teilprojekte. Für die vielen Anregungen auf den gemeinsamen Arbeitstagen bedanken wir uns auch bei unseren Forschungskolleginnen und -kollegen.

*Prof. Dr. Stefanie Hohn
Prof. Dr. Rolf Wortmann
Februar 2004*

Inhalt

	Vorwort	4
1	Einleitung	8
2	Ausgangslage, Rahmenbedingungen, Planungsaufgabe ..	11
2.1	Ausgangslage für die Entstehung des Projektes	11
2.2	Modellgebiet	12
2.3	Die Planungsaufgabe	14
2.4	Trilaterale Kooperation – Die Idee	14
3	Gestaltung des Kooperationsprozesses	17
3.1	Akteure und Kooperationsstrukturen	17
3.2	Ablauf des Kooperationsprozesses	21
3.2.1	Erste Quartiersversammlung am 6. Mai 2002	21
3.2.2	Quartiersversammlungen bis zum 3. Juni 2002	24
3.2.3	Der Investor – Auswahl und Integration in den Prozess ..	26
3.2.4	Der Architektenwettbewerb – Auslobung	27
3.2.5	Der Architektenwettbewerb – Ergebnisse/Beurteilungen .	30
3.2.6	Bebauungsplanverfahren und Satzungsbeschluss	37
4	Erfolgskontrolle	38
4.1	Methoden der Erfolgskontrolle	38
4.2	Darstellung der Referenzobjekte	40
4.3	Bewertung des Kooperationsprozesses	43
4.3.1	Dauer des Prozesses	43
4.3.2	Zeit- und Kostenaufwand sowie Potenzial der Konfliktschärfung	46
4.3.3	Zufriedenheit mit dem Prozessablauf (Bürger)	48
4.3.4	Zufriedenheit mit den Zwischenergebnissen	53
4.3.5	Bedarfsgerechtigkeit der Planung	55
4.3.6	Erfüllung der Erwartungen	56

5	Fazit	58
5.1	Bewertung des trilateralen Verfahrens aus Sicht der beteiligten Akteure	58
5.2	Kritische Erfolgsfaktoren	63
5.3	Einschätzung der Übertragbarkeit der Ergebnisse	64
6	Anhang	66
6.1	Chronologie des ExWoSt-Modellvorhabens	66
6.2	Fragebogen Auftaktveranstaltung vom 6. Mai 2002	68
6.3	Ergebnisse der Bürgerbefragung vom 6. Mai 2002	70
6.4	Referenzobjekte: Tabellarische Übersicht	72
6.5	Ergebnistabelle der Bürgerbefragung Referenzobjekte	74
6.6	Ergebnistabelle der Experteninterviews Verwaltung	80
6.7	Ergebnistabelle der Experteninterviews Politik	84
6.8	Ergebnistabelle der Experteninterviews Investor	86
6.9	Auslobungstext für den Architektenwettbewerb	88
6.10	Zusammenfassung der Ergebnisse der Vorprüfung der Entwürfe des Architektenwettbewerbs durch die Bürgergruppe	97
6.11	Fragebogen der Bürgerbefragung vom 8. September 2003	98
6.12	Ergebnistabelle der Bürgerbefragung vom 8. September 2003	102

1 Einleitung

Der Städtebau in den Kommunen steht vor umfassenden Herausforderungen. Angesichts immer geringerer finanzieller Spielräume bei gleichzeitiger Zunahme der Akteure stoßen die Planungskapazitäten der Kommunen zunehmend an ihre Grenzen. Sie sind daher auf Kooperationen mit Investoren und anderen Akteuren auf planerischer Ebene angewiesen. Die Zusammenarbeit mit privaten Investoren hat ab Mitte der 80er Jahre im Rahmen von Public Private Partnership-Projekten bei der Stadterneuerung an Bedeutung gewonnen.

Neben den Investoren werden auch die Bürgerinnen³ und Bürger als »Experten vor Ort« vermehrt an der Planung ihrer Lebensumwelt beteiligt, um damit insbesondere die Akzeptanz von Baumaßnahmen zu erhöhen. Häufig gehen diese Beteiligungsangebote weit über die im Baugesetzbuch vorgeschriebene Bürgerbeteiligung hinaus. Viele Kommunen bieten z.B. bei konfliktträchtigen Projekten »Planungszellen« und »Runde Tische« an, um die Verfahren zu einem Konsens zu führen. Dahinter steht die Einsicht, »dass sich eine ganzheitliche, nachhaltige und zukunftsbeständige Stadtentwicklung nicht allein von oben (»top-down«) verordnen lässt. Im Sinne eines »bottom-up«-Ansatzes sollten die lokalen Akteure [...] in die Aktivitäten einbezogen werden. [...] Der akteursorientierte Ansatz erfordert, dass Kommunikations- und Kooperationsprozesse zwischen verschiedenen Akteuren und Interessengruppen ausgestaltet und neue Beteiligungs- und Kooperationsformen lösungsorientiert praktiziert werden.«⁴

Bei der Gestaltung und Erprobung dieser neuen Beteiligungs- und Kooperationsformen setzt das vom BBR initiierte Forschungsfeld »3stadt2« an.⁵ Die gesetzlich verankerte Bürgerbeteiligung beinhaltet beispielsweise bei der Erstellung von Bebauungsplänen nur eine Kommunikation zwischen Stadt und betroffenen Anwohnern, also eine bilaterale Kooperation. Im Unterschied dazu verfolgt das Forschungsfeld »3stadt2«, dessen Name auf die Erweiterung der Kooperationspartner von zwei auf drei Akteure hinweist, eine »trilaterale Kooperation«, die

3 Im weiteren wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit auf die explizite Nennung der weiblichen Form verzichtet. Die weiblichen Vertreterinnen der betreffenden Gruppen sind selbstverständlich immer gleichberechtigt mit gemeint.

4 3stadt2 – Neue Kooperationsformen in der Stadtentwicklung, Beschreibung des Konzeptes, http://www.bbr.bund.de/exwost/forschungsfelder/025_konzept-ausgangslage.html (Stand 17.2.2004).

5 Vgl. auch Jakubowski, P. (2002) Neue Kooperationsformen in der Stadtentwicklung in: BundesBauBlatt (BBauBl.), Heft 6/2002, S. 16–19, oder derselbe (2001) Stadt-Wandel erfolgreich gestalten (1) – Trilaterale Kooperation zwischen Bürgern, Investoren und Verwaltung, in: Die Wohnungswirtschaft, Oktober 2001, S. 33–36.

eine frühzeitige Einbeziehung des Investors vorsieht. Bislang führt die Stadt die Verhandlungen mit dem Investor ebenfalls in einer bilateralen Kommunikation ohne Beteiligung der betroffenen Bürger.

Bei dem hier beschriebenen »trilateralen Verfahren« werden die Akteure »Bürger«, »Stadt« und »Investor« von Beginn an und gemeinsam an der städtebaulichen Planung beteiligt. Bei der Akteursgruppe »Bürger« kann zwischen »Anwohnern« und »potenziellen Bewohnern« unterschieden werden.

Beteiligungsansatz

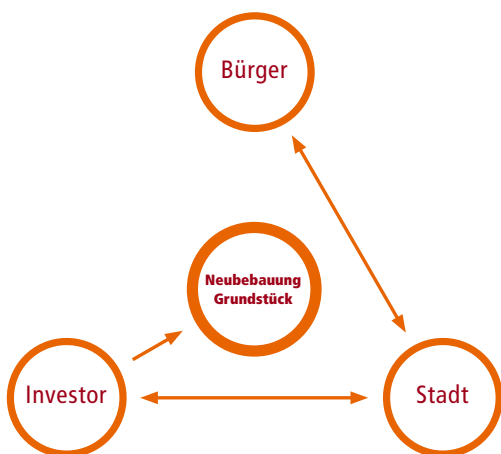
»Klassisch«

2 Partner

Bürger – Stadt
Investor – Stadt



Bilaterale Kommunikation
und Kooperation



»Modellhaft«

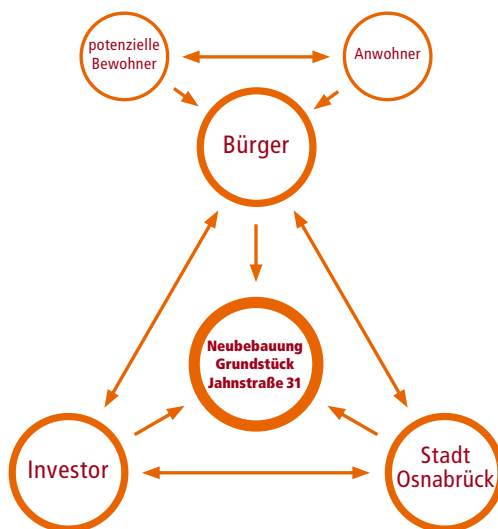
am städtebaulichen Projekt »Urbanes Wohnen Jahnplatz«

»3stadt2«

Bürger, Investor und Stadt
Osnabrück planen gemeinsam



Trilateraler
Ansatz



War es bisher die Aufgabe der Stadt war, die Interessen des Investors gegenüber den Anwohnern mitzuvertreten, so muss der Investor nun seine Interessen direkt vertreten. Die Stadt übernimmt lediglich die Rolle des Vermittlers. Für den Investor entsteht dadurch eine andere Situation, da er sich unmittelbar den Anregungen, Wünschen und Befürchtungen der Anwohner stellen und sie berücksichtigen muss. Zudem muss er sich mit den Nutzungsvorstellungen der potenziellen Bewohner des Bauprojektes auseinandersetzen, was allerdings für ihn auch die Chance einer nachfrageorientierten Planung bietet.

Im Zentrum des Forschungsfeldes steht die Frage, wie nachvollziehbare Kennzahlen entwickelt werden können, die eine Beurteilung dieses neuen Kooperationsansatzes sowohl in qualitativer wie auch in

6 Vgl. BBR (Hrsg.): Transparenz schaffen durch Kennzahlen und Kriterien – Erste Ideen. In: ExWoSt-Informationen Nr. 1, 6/2002, S. 15.

quantitativer Hinsicht ermöglichen⁶. Das Osnabrücker Modellprojekt versucht einen Beitrag zur Beantwortung dieser Forschungsleitfrage zu leisten.

Der neue trilaterale Kooperationsansatz wurde in Osnabrück im Rahmen der Umwandlung eines bislang durch einen Abfallwirtschaftsbetrieb genutzten Geländes in ein Wohngebiet (Projektname »Urbanes Wohnen Jahnplatz«) erprobt.

Zu Beginn des Osnabrücker »3stadt2«-Prozesses »Urbanes Wohnen Jahnplatz« stand die Frage, ob sich ein Investor finden werde, der sich einem solchen, für ihn nicht risikolosen Prozedere unterwerfen würde. Darüber hinaus stellten sich weitere Fragen: Wird sich eine ausreichende Anzahl von Bürgern für das trilaterale Kooperationsverfahren finden lassen? Welche Konflikte werden auftreten, und lassen sich diese durch das neue Verfahren besser lösen? Wie werden die Akteure am Ende des Prozesses das neue Verfahren bewerten?

Welche Antworten der hier dokumentierte und bewertete trilaterale Kooperationsprozess in den vergangenen zwei Jahren geliefert hat, soll auf den folgenden Seiten dargelegt werden. Dazu wird im zweiten Kapitel zunächst das Modellgebiet am Jahnplatz und die Planungsaufgabe beschrieben. Es folgt eine ausführliche Beschreibung des trilateralen Kooperationsprozesses anhand der wichtigsten Meilensteine. Im vierten Kapitel wird der Versuch einer Erfolgsbewertung anhand ausgewählter Indikatoren unternommen. Als Referenzobjekte dienen dabei vier nach traditionellem Verfahren abgewickelte Bebauungsplan-Verfahren in Osnabrück. Im Fazit werden die Vor- und Nachteile des trilateralen Kooperationsprozesses gegenübergestellt und kritische Erfolgsfaktoren abgeleitet.

2 Ausgangslage, Rahmenbedingungen und Planungsaufgabe

2.1 Ausgangslage für die Entstehung des Projektes

Der Rat der Stadt Osnabrück beschloss in seiner Sitzung vom 5. Dezember 2000 die Verlagerung des Städtischen Abfallwirtschaftsbetriebs vom innenstadtnahen Jahnplatz in ein Gewerbegebiet am Stadtrand. Am 6. Dezember 2000 entschied sich der Stadtentwicklungsausschuss für die Durchführung eines städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerbs. Da es zum Projektstart noch keinen Bebauungsplan gab, sollte das Bebauungsplanverfahren im Rahmen des Forschungsprojekts »3stadt2« abgewickelt werden.

Das Grundstück am Jahnplatz wurde im Rahmen des Flächenrecyclings neu geordnet. Diese Strategie setzt die Stadt Osnabrück bereits seit einigen Jahren konsequent ein. Wie groß die Bedeutung ist, die die Stadt dem Thema Flächenrecycling beimisst, zeigt folgendes Zitat aus der Dokumentation des LBS-Stadtwappenwettbewerbs 2000, zu dessen Preisträgern die Stadt Osnabrück gehört: »In den letzten zwei Jahrzehnten standen 16 Flächen mit insgesamt 114 ha in Osnabrück zur Disposition, die erfolgreich neu geordnet und umgenutzt wurden. Auf den Wohnungsbau entfielen davon neun Flächen für ca. 1.100 Wohnungen. Da zukünftig weitere innerstädtische (Wiedernutzungs)-Potenziale zur Verfügung stehen, wird das Recyclen von Flächen auch in Zukunft eine wesentliche Säule für die Stadtentwicklung sein.«

Für den trilateralen Beteiligungsprozess war zudem hilfreich, dass die Bürgerbeteiligung einen hohen Stellenwert in der Stadt Osnabrück hat. Insbesondere in jüngster Vergangenheit wurden in diesem Kontext bundesweit beachtete Projekte durchgeführt wie z.B. das Bürgerbeteiligungsverfahren im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans. Hier kam das Internet als neues Beteiligungsinstrument zum Einsatz, wofür die Stadt Osnabrück 2001 mit dem Internet-Preis des IfR ausgezeichnet wurde. In der Begründung der Jury

- 7 Vgl. Hohn, Stefanie: Das Internet als Instrument der Bürgerbeteiligung, untersucht am Beispiel des Flächennutzungsplanes der Stadt Osnabrück. In: Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie: Media@Komm: Bürgerkommune im Netz, Berlin 2002.

heißt es: »Der Internetpreis wurde an die Stadt Osnabrück vergeben, da es in hervorragender Weise gelungen ist, die planungsbezogenen Aktivitäten auf der Ebene der Flächennutzungsplanung mit Hilfe des Internets darzustellen.« Die Fachhochschule Osnabrück, Institut für Öffentliches Management, hat in diesem Zusammenhang bereits erste Evaluierungen durchgeführt, die sich auf die Eignung des Internets als neues Beteiligungsinstrument in der Stadtplanung beziehen.⁷

Zu Beginn des Projekts »Urbanes Wohnen Jahnplatz« verfügte die Stadt Osnabrück also bereits über vielfältige Erfahrungen im Bereich der Bürgerbeteiligung, hatte bis dahin jedoch noch keinen Weg hinsichtlich der Einbindung des Investors in Beteiligungsprozesse gefunden.

2.2 Modellgebiet

Das 9.500 m² große Grundstück des Städtischen Abfallwirtschaftsbetriebs liegt südwestlich zur Osnabrücker Innenstadt im Stadtteil Wüste. Nach Aufhebung des Festungsgebots erfolgte hier ab 1860/1870 die Stadterweiterung. Insbesondere die so genannte Vordere Wüste – hier liegt das Plangebiet – zeigt deutliche Spuren der gründerzeitlichen Stadterweiterung. Das rechtwinklige Straßenraster aus dem Jahr 1870 parzelliert diesen Bereich.

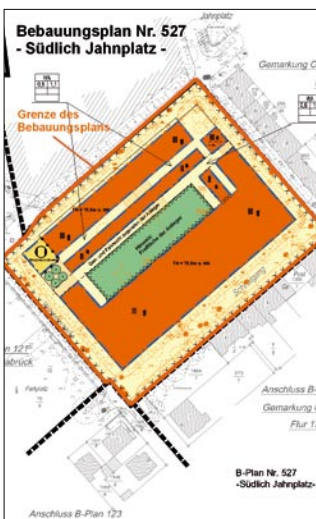
Heute ist die »Wüste« mit rund 14.500 Einwohnern der einwohnerstärkste Stadtteil. Er zeichnet sich durch eine gute soziale Infrastruktur aus; Nahversorgungseinrichtungen sind vorhanden. Die Osnabrücker Innenstadt ist genau so gut zu erreichen (zu Fuß oder mit dem ÖPNV) wie hochwertige Naherholungsgebiete. Während im Bereich der Vorderen Wüste die bereits erwähnten gründerzeitlichen Strukturen vorherrschen, ist die Hintere Wüste primär durch die Siedlungsentwicklung der 70er und 80er Jahre geprägt.

Daten zum Stadtteil und zur Stadtteilbevölkerung liegen aus der als Totalerhebung im Sommer 2001 durchgeführten Befragung der Bürgerinnen und Bürger mit erstem Wohnsitz in Osnabrück vor. Rund 62% der 2.758 Befragten im Stadtteil Wüste stufen die Lebensqualität in der Stadt Osnabrück als »gut« ein. 55% der Befragten bewerteten die Einkaufsmöglichkeiten in Wohnortnähe als »gut« (Gesamtstadt rund 48%).

Ihre wirtschaftliche Lage stufen 50,9% der Befragten mit »gut« ein. 34,8% der befragten Bevölkerung in diesem Stadtteil gab als höchsten erreichten Bildungsabschluss den Fachhochschul-/Hochschulabschluss an (Gesamtstadt nur 27,9%). Interessant ist auch, dass rund 50% der befragten Stadtteilbewohner mit ihrem Wohnumfeld zufrieden ist. Rund 60% der Befragten gaben an, nicht aus ihrer jetzigen Wohnung ausziehen zu wollen. Dass rund 48% der Befragten seit mehr als zehn Jahren im Stadtteil Wüste wohnen, belegt die Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld und die hohe Wohnqualität.



Stadt Osnabrück / Ausschnitt



Der städtische Fuhrpark mit dem Straßenreinigungsdepot war im Stadtteil Wüste seit 1905 ansässig. Auf dem Gelände befanden sich das Verwaltungsgebäude, Sozialräume sowie Garagen und ergänzende Gebäude für 52 Kraftfahrzeuge des Abfallwirtschaftsbetriebs, die regelmäßig morgens gegen 6 Uhr das Gelände verließen.

Gegenüber dem Grundstück im Bereich der Jahnstraße befindet sich eine ehemalige Gasuhrenfabrik, die Anfang der 80er Jahre in die Studentenwohnanlage »Alte Fabrik« umgebaut wurde. Hier stehen 291 Bettplätze zur Verfügung. Diese Anlage ist wegen ihrer Nähe zur Innenstadt und zu wichtigen Einrichtungen der Universität und Fachhochschule bei den Studierenden beliebt. Das Projekt »Alte Fabrik« – Umnutzung und Umbau – wurde 1980 von den Ausrichtern des Bundeswettbewerbs für konsequente Stadtentwicklung »Bauen und Wohnen in alter Umgebung« prämiert.

Zwischen Jahnstraße und Weidenstraße, nordwestlich des Abfallwirtschaftsbetriebs, wurden um 1919 weitere Gewerbebauten errichtet. Hier entstand nach 1992 im Rahmen des Flächenrecyclings eine verdichtete Wohnbebauung mit ca. 160 Wohneinheiten mit Tiefgarage.

Der Abfallwirtschaftsbetrieb ist in eine hochwertige städtebauliche Umgebung eingebunden, in der die Blockrandbebauung dominiert. Während an den Platzseiten des Jahnplatzes und entlang der Kiwittstraße die zumeist dreigeschossige gründerzeitliche Architektur vorherrscht, weist die Bebauung entlang dem Schnatgang darauf hin, dass sie in der Nachkriegszeit mit bescheidenen Mitteln wieder aufgebaut wurde.

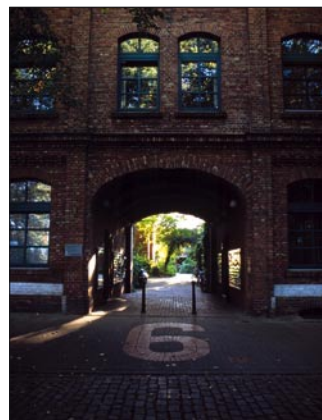
Die an das Plangebiet angrenzenden vier Straßenzüge sind alleinartig gestaltet. Historisches Kopfsteinpflaster bestimmt insbesondere in denjenigen Straßenbereichen das Bild, in denen Blockränder aus der Gründerzeit vorherrschen (Jahnstraße im Bereich des Jahnplatzes, Weidenstraße, Kiwittstraße Kreuzung Am Pappelgraben).

Der Jahnplatz liegt als öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz im Quartier und ist ein wesentliches Element des historischen Straßennetzes. Ein weiterer Spielplatz befindet sich im Bereich Am Pappelgraben Ecke Wüstenstraße.

Die bereits erwähnte Studentenwohnanlage »Alte Fabrik« befindet sich nördlich des Plangebiets. Markant ist hier die eingeschossige Bauweise im historischen Ziegelmaterial.

Westlich des Plangebiets befinden sich die Sporteinrichtungen der Universität Osnabrück. Die Stellplätze sind bauordnungsrechtlich der Wohnanlage zugeordnet, werden aber in den bestehenden Kapazitäten nicht ausgenutzt. Der aus dem Jahr 1955 stammende Baunutzungsplan der Stadt Osnabrück setzte für das Plangebiet ein gemischtes Wohngebiet mit einer Ausnutzungsziffer (GFZ) von 1,5 fest.

Insgesamt leben in diesem Quartier rund 2.000 Menschen. Die Altersgruppe der 18- bis 40-Jährigen stellt hier den stärksten Anteil. Auch nach Abzug der Studierenden in der Wohnanlage »Alte Fabrik« und in der Wohnanlage im Bereich der Jahnstraße ergibt sich





Das Quartier

keine wesentliche Verschiebung in den Altersgruppen. Hinsichtlich der Haushaltsgrößen dominieren in diesem Quartier die Ein-Personen-Haushalte (916 Ein-Personen-Haushalte). Weiterhin gibt es 161 Zwei-Personen-Haushalte, 69 Drei-Personen-Haushalte, 36 Vier-Personen-Haushalte, 8 Fünf-Personen-Haushalte und einen Haushalt mit 7 Bewohnern. Die zuletzt genannten Haushaltsgruppen deuten auf Wohngemeinschaften hin.

2.3 Die Planungsaufgabe

Folgende Vorgaben wurden in der Ausschreibung des Grundstücks formuliert und als Diskussionsgrundlage zum Bebauungsplanverfahren und zur Abstimmung der Ausschreibung des Architektenwettbewerbs in das Beteiligungsverfahren eingebracht:

Das nach Umzug des Städtischen Abfallwirtschaftsbetriebs zur Disposition stehende Grundstück sollte im Rahmen des Flächenrecyclings neu geordnet werden, damit sich – abgeleitet aus dem hochwertigen städtebaulichen Umfeld – zukünftig urbane Qualitäten entwickeln können. Die Verlagerung sollte über einen angemessenen Grundstückspreis für eine Neubebauung finanziert werden.

Eine Bodenuntersuchung aus dem Jahr 2000 hatte ergeben, dass im Plangebiet erhebliche Altlasten bestehen. Im Rahmen der Neuordnung sollte eine Bodensanierung erfolgen. Das im Plangebiet bestehende Blockheizkraftwerk war zu erhalten.

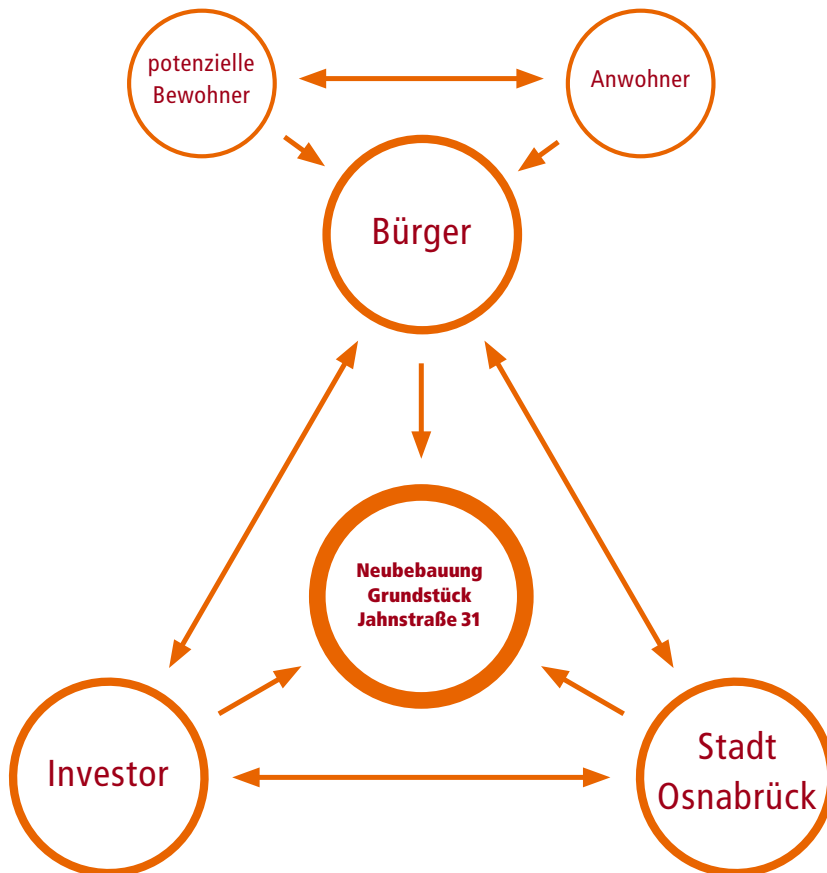
Die städtebauliche Zielvorstellung sah für diesen Bereich primär eine Wohnbebauung vor. Dies ergab sich aus der infrastrukturellen Einbindung (Kindergarten,-tagesstätten, Schulen und Nahversorgungseinrichtungen in geringer Entfernung) und der städtebaulich integrierten Lage. Daneben zeichnete sich dieser Bereich durch eine innenstadtnahe Lage aus. Gedacht war zudem an weitere ergänzende Einrichtungen (Gastronomie und andere Dienstleistungseinrichtungen) zur Versorgung des Quartiers.

2.4 Trilaterale Kooperation – Die Idee

In den letzten Jahren hat die Stadt Osnabrück verstärkt an einer Verbesserung der Bürgerbeteiligung gearbeitet. Kooperative Beteiligungsprozesse wurden initiiert und um spezielle Beteiligungsinstrumente ergänzt. Die Stadt hat erkannt, dass in der Einbindung der Bürgerinnen und Bürger als »Experten vor Ort« eine große Chance liegt.

Für die Stadtentwicklung in Osnabrück werden neben den Bürgern als wesentliche Akteursgruppe die Investoren immer bedeutsamer; in anderen Kommunen ist dies ähnlich. Das in diesem Zusammenhang bisher praktizierte Vorgehen bei der Realisierung städtebaulicher Projekte erwies sich nach Aussage der zuständigen Verwaltungsmitarbei-

ter nicht als »Königsweg«. Ein strategisches Ziel bei der trilateralen Kooperation bestand daher insbesondere in einer verbesserten und früheren Einbindung des Investors.



Idee des trilateralen Kooperationsverfahrens ist, dass sich Bürger und Investor gemeinsam mit der Stadt vor Beginn des Bebauungsplan-Verfahrens in einem diskursiven Prozess auf die zentralen Nutzungsanforderungen einigen. Die Stadt gibt dabei die Rahmenbedingungen vor und die Bürger, differenziert in Anwohner und potenzielle Bewohner, haben die Chance, ihre Interessen und Erwartungen mit dem Investor zu diskutieren. Idealtypischerweise wird im Zuge dieser Auseinandersetzungen, die i.d.R. im Rahmen von Quartiersversammlungen stattfinden, ein Konsens zwischen den beteiligten Akteure erarbeitet.

Im Jahnplatz-Verfahren haben sich Bürger, Stadt und Investor nach mehreren Diskussionsrunden auf einen gemeinsamen Auslobungstext für den Architektenwettbewerb geeinigt, eine Art »Pflichtenheft« für die Bebauung. Ein Vertreter der Bürger hatte zudem eine Stimme im Preisgericht des Architektenwettbewerbs.

Folgende Hypothesen über die jeweiligen Vorteile für die drei Akteursgruppen – Bürger, Investor, Stadt – wurden zu Beginn des Prozesses formuliert und stellen gleichzeitig die strategischen Ziele dar, die die Stadt Osnabrück mit Hilfe des trilateralen Kooperationsverfahrens erreichen möchte:

Bürger (Anwohner und potenzielle Bewohner)

- Durch die Möglichkeit, eigene Interessen und Ideen in den Planungsprozess einzubringen, erhöht sich für die Anwohner die Zufriedenheit mit ihrem Wohnumfeld und für die zukünftigen Bewohner die Zufriedenheit mit den gebauten Häusern und Wohnungen. Insbesondere die nachfrageorientierte Planung, die sich aus dem frühzeitigen Kontakt zwischen potenziellen Bewohnern und Investor ergibt, gewährleistet eine höhere Zufriedenheit mit dem Planungsergebnis.
- Durch die Thematisierung von Interessenkonflikten und das frühzeitige Bemühen um Konsens erhöht sich die Akzeptanz der Planung. Die Zahl der – für die Verwaltung arbeitsintensiven – Widersprüche und Anregungen während des Bebauungsplanverfahrens kann so minimiert werden.

Investor

- Der frühzeitige Kontakt zu den potenziellen Bewohnern verringert die Gefahr von Fehlplanungen und vermindert dadurch das ökonomische Risiko des Investors.
- Durch die erhoffte geringere Zahl von Anregungen wird der Gesamtprozess zeitlich besser planbar und der Prozessablauf nach der Veröffentlichung des Bebauungsplans gegebenenfalls sogar schneller, was zu erhöhter Planungssicherheit und Kosteneinsparungen führen kann.

Stadt

- Durch ein frühzeitiges Zusammenführen der öffentlichen und privaten Interessen besteht die Chance, dass das öffentliche Interesse bis zum Planungsabschluss berücksichtigt bleibt.
- Die Stadt kann sich als Koordinator des transparenten Prozesses darstellen. Sie zeigt sich bürgerorientiert und kann gleichzeitig das Vertrauen des Investors gewinnen.
- Durch die erhoffte geringere Anzahl von Anregungen kann der Prozessablauf verkürzt werden.

3 Gestaltung des Kooperationsprozesses

3.1 Akteure und Kooperationsstrukturen

Der Begriff der Kooperation wird im allgemeinen auf Aushandlungs- und Entscheidungsprozesse zwischen gleichberechtigten Partnern bezogen. Dies soll im weiteren als Kooperation im engeren Sinne definiert werden⁸. Dabei wird die Frage, ob die beteiligten Akteure tatsächlich gleichberechtigt, d.h. mit der gleichen Sanktionsmacht ausgestattet sind, vorerst zurückgestellt. Voraussetzung für das Gelingen von Kooperation i.e.S. sind allerdings Maßnahmen der Aktivierung und der kontinuierlichen Information der Beteiligten sowie der Koordination und des Prozessmanagements. Erst diese drei Bereiche zusammen charakterisieren den gesamte Kooperationsprozess (Kooperation im weiteren Sinne).

In Anlehnung an die Differenzierung von Pahl-Weber lassen sich die eingesetzten Methoden und Instrumente folgendermaßen klassifizieren:

Information und Interessentengewinnung

Die Bürger wurden mit unterschiedlichsten Mitteln der Öffentlichkeitsarbeit über den trilateralen Prozess informiert und zur Teilnahme aktiviert, z.B. über Presseartikel, Flyer, Plakate und das Internet. Zusätzlich wurde eine Hauswurfsendung im Quartier verteilt, die ausführlich über das Projekt informierte und zur Auftaktveranstaltung einlud.

Zu allen weiteren Quartiersversammlungen wurden die über Teilnehmerlisten erfassten Bürger persönlich eingeladen. Im Nachgang zu jeder Versammlung wurden ihnen die Protokolle zugesandt. Auch die Ratsmitglieder wurden zur ersten Quartiersversammlung eingeladen.

Der gesamte Prozess wurde darüber hinaus im Internet (<http://www.osnabrueck.de/jahnplatz/16994.html>) und in Ausschnitten auch an »Schwarzen Brettern« im Quartier dokumentiert. Angestoßen durch Pressekonferenzen, Pressemitteilungen und Einladungen zu

⁸ In Anlehnung an Elke Pahl-Weber, Begleitforscherin im ExWoSt-Projekt aus Lübeck.

den Quartiersversammlungen wurde wiederholt in den Medien über den trilateralen Kooperationsprozess berichtet.

Kooperation (im engeren Sinne)

Im Rahmen des eigentlichen Kooperationsprozesses wurden sechs Quartiersversammlungen, ein Workshop und ein Runder Tisch durchgeführt.

Im Anschluss an die erste Quartiersversammlung am 6. Mai 2002 wurde ein Workshop veranstaltet, der in einem kleineren Kreis interessierter Bürger die erste Fassung des Auslobungstextes für den Architektenwettbewerb vorbereitete. Die in diesem Workshop erarbeiteten Vorschläge wurden in der nächsten Quartiersversammlung zur Diskussion gestellt, Änderungen und Ergänzungen wurden in den Text eingearbeitet. Am Ende der Veranstaltung wurde der Auslobungstext mit großer Mehrheit »beschlossen«. Dieser Beschluss diente als Basis für die Verhandlungen mit dem Investor.

Im Rahmen einer weiteren Quartiersversammlung hatte der erstmals teilnehmende Investor die Möglichkeit, seine Änderungswünsche und Ergänzungen darzulegen. Diese wurden mit den Anwohnern und potenziellen Bewohnern diskutiert und unter Einbeziehung der Anregungen der Verwaltung in den Auslobungstext eingearbeitet. So entstand eine Art »Pflichtenheft« für die zukünftige Bebauung, das in der Veranstaltung mehrheitlich »verabschiedet« wurde. Der ausgehandelte Text für die Auslobung des Architektenwettbewerbs kann demzufolge als eine »quasi-vertragliche« Vereinbarung der drei Akteure interpretiert werden.

Als eine weitere Form der Kooperation kann die stimmberechtigte Teilnahme eines Bürgers (»Quartierssprecher«) am Preisgericht des Architektenwettbewerbs gewertet werden.

Insbesondere bei den Bürgern spielten vermutlich auch informelle Kooperationsprozesse eine Rolle, die sich einer Dokumentation entziehen. Beobachtet werden konnte der Aufbau eines eMail-Verteilers der interessierten Bürger und die Verabredung zu mehreren Treffen zwecks Absprache der Nutzungswünsche.

Die drei Akteursgruppen des trilateralen Beteiligungsprozesses – Bürger, Stadt und Investor – wurden auf folgende Art und Weise in den Beteiligungsprozess eingebunden:

Akteure Einbindung in den Prozess⁹

⁹ Unter Zugrundelegung des Klassifizierungsschemas von Elke Pahl-Weber, 3. Zwischenbericht, März 2003, S. 14ff.

Bürger

Anwohner

Information und Interessentengewinnung

- Informationen durch Presse, Hauswurfsendungen, Internet, Plakate und Flyer, Broschüre
- Teilnahme an Quartiersversammlungen
- Arbeitsgruppe

Kooperation i.S.

- Mitbestimmung bei der Formulierung des Auslobungstextes im Rahmen der Quartiersversammlungen
- z.T. Vorauswahl der Vorschläge für das Preisgericht

Potenzielle Bewohner

Information und Interessentengewinnung

- Informationen durch Presse, Hauswurfsendungen, Internet, Plakate und Flyer, Broschüre
- Quartiersversammlungen
- Arbeitsgruppen

Kooperation i.S.

- Mitbestimmung bei der Formulierung des Auslobungstextes im Rahmen der Quartiersversammlungen
- z.T. Vorauswahl der Vorschläge für das Preisgericht

Investor

Investor

Information und Interessentengewinnung

- Grundstücksanzeige in der Neuen Osnabrücker Zeitung, der Welt und der Süddeutschen Zeitung
- Informationsunterlagen zum Grundstück und zur Projekteinbindung in den trilateralen Beteiligungsprozess
- Protokolle über die Quartiersversammlungen

Kooperation i.S.

- Teilnahme an den Quartiersversammlungen ab 17. Juni 2003
- Einflussnahme auf den Ausschreibungstext für den Architektenwettbewerb
- Teilnahme am Architektenwettbewerb
- Treffen mit Interessenten, marktgerechte Weiterentwicklung des Architektenentwurfs separat mit den Bürgern

Stadt

Fachbereich Städtebau

Koordination und Management

- Initiator und Koordinator des gesamten Prozesses
- Abstimmung mit den beteiligten Fachämtern, der Politik und den Trägern öffentlicher Belange

Kooperation i.S.

- Teilnahme an allen Quartiersversammlungen und Arbeitsgruppen, Festlegung der Rahmenbedingungen
- Beteiligung am Architektenwettbewerb

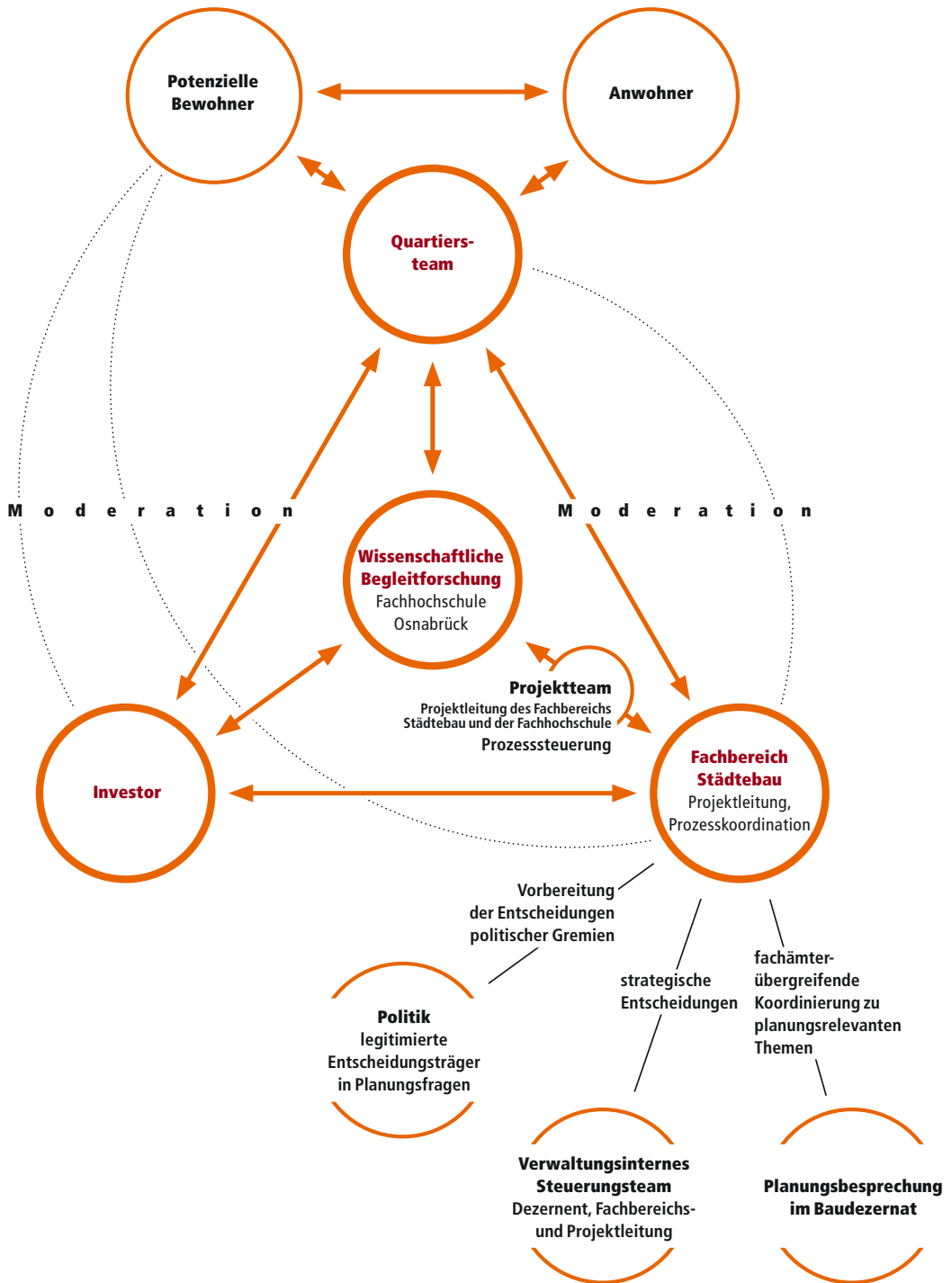
Politik

Information

- Einbindung erfolgte über Mitteilungs- und Beschlussvorlagen in den Fachausschüssen zum ExWoSt-Projekt und einzelnen Projektbausteinen

Kooperation i.S.

- Beteiligung am Architektenwettbewerb



Kooperationsstrukturen

Koordination und Management

Die Leitung und Koordination des trilateralen Kooperationsprozesses lag im Fachbereich Städtebau. Konzeptionell unterstützt wurde der Fachbereich Städtebau durch das Institut für Öffentliches Management an der Fachhochschule Osnabrück, das auch die wissenschaftliche Begleitforschung übernahm. Wichtigstes Kooperationsinstrument waren die Quartiersversammlungen, die gemeinsam vom Projektteam vorbereitet und durchgeführt wurden. Aus Gründen der größeren Neutralität wurden die Quartiersveranstaltungen nicht von der Stadt oder dem Institut moderiert, sondern von einem unabhängigen, externen Moderatorenteam.

Verwaltungsintern gab es ein Steuerungsteam (Dezernent, Fachbereichsleitung und Projektleitung), das strategische Entscheidungen traf. Ressortübergreifende Abstimmungen erfolgten im Bebauungsplanverfahren sowie im Rahmen der im Baudezernat wöchentlich stattfindenden Planungsbesprechung. Ergänzend fanden bilaterale Gespräche zu einzelnen Arbeitspaketen statt. Hier kann bereits angemerkt werden, dass die projektorientierte Zusammenarbeit nicht durch ein ausgeprägtes Ressortdenken in den einzelnen Verwaltungsstellen behindert wurde. (vgl. Abbildung S. 20)

3.2 Ablauf des Kooperationsprozesses

Am 5. Dezember 2000 hat der Rat der Stadt Osnabrück die Verlagerung des innerstädtischen Abfallwirtschaftsbetriebes am Jahnplatz und die Umnutzung des Gebietes zu Wohnzwecken beschlossen. Am 29.11.2001 reichte der Fachbereich Städtebau eine Mitteilungsvorlage im Stadtentwicklungsausschuss ein, in der die Teilnahme am ExWoSt-Forschungsprojekt bekannt gegeben wurde.

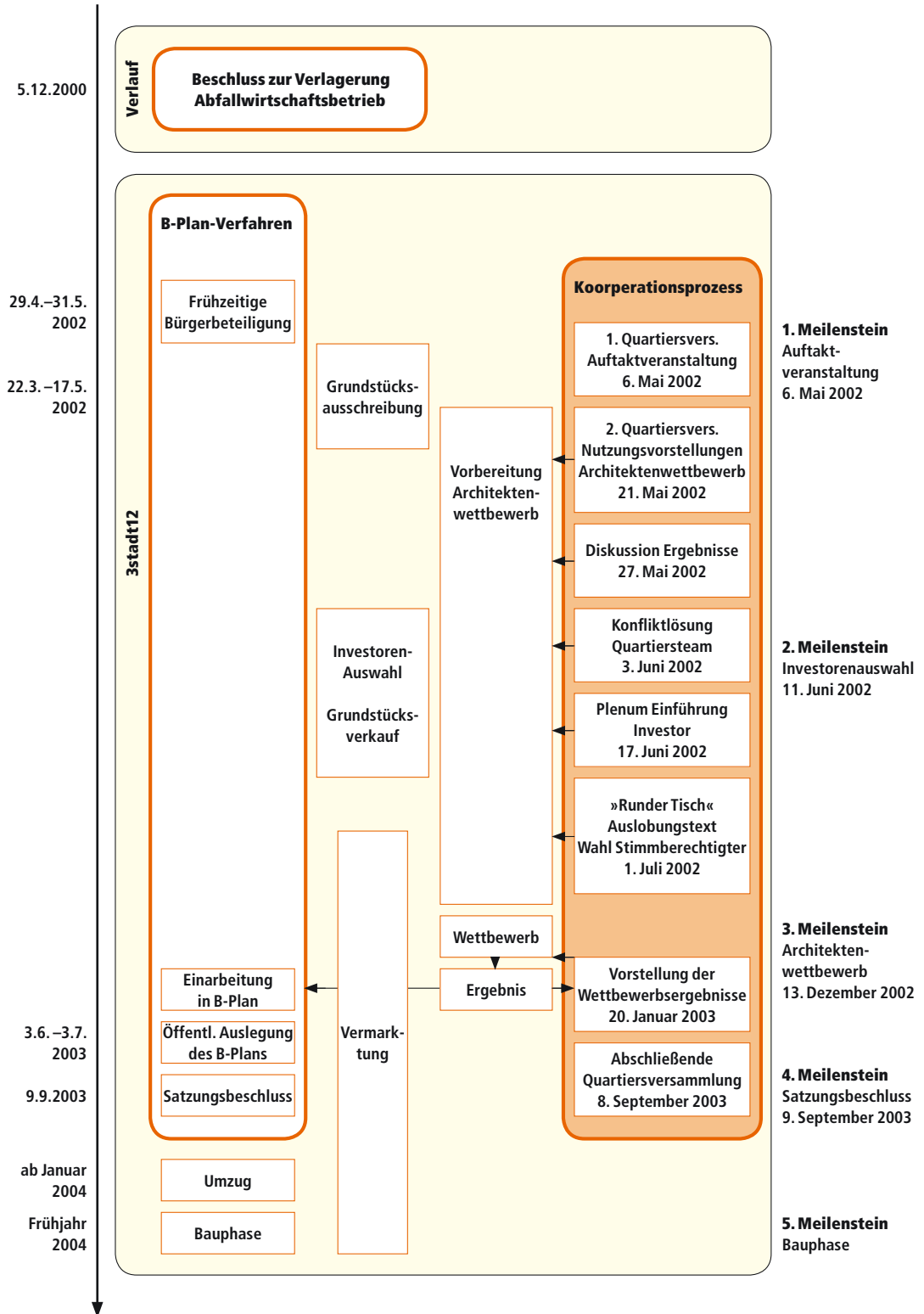
Die erste Quartiersversammlung am Jahnplatz am 6. Mai 2002 markiert den offiziellen Startpunkt des trilateralen Verfahrens in Osnabrück.

Die Meilensteine im Verfahren, die im Weiteren ausführlich dargestellt werden, sind in der Grafik auf Seite 22 überblickartig zusammengefasst.

3.2.1 Erste Quartiersversammlung am 6. Mai 2002

Am 6. Mai fand die erste Quartiersversammlung in den Aufenthaltsräumen des Abfallwirtschaftsbetriebs am Jahnplatz statt

Durch eine umfangreiche Öffentlichkeitsarbeit (Pressearbeit, Hauswurfsendungen, Broschüren, Plakate, Internet usw.) wurde versucht, einen möglichst großen Teil der Osnabrücker Bevölkerung anzusprechen und für das Projekt »Urbanes Wohnen Jahnplatz« zu interessieren.





Mit 98 Teilnehmern war die erste Quartiersversammlung sehr gut besucht. Der während der Veranstaltung durchgeführten Befragung war zu entnehmen, dass Personen mit höheren Bildungsabschlüssen deutlich überrepräsentiert waren. Bei der Alters- und Geschlechterverteilung waren keine großen Abweichungen zu verzeichnen. Die Gruppe der Anwohner und die der potenziellen Bewohner waren in etwa gleich stark vertreten.

Insgesamt war die Auftaktveranstaltung durch große Sachlichkeit der Diskussionsbeiträge geprägt. Allerdings waren hier bereits in Ansätzen die Interessendifferenzen zwischen den Anwohnern und den potenziellen Bewohnern erkennbar: Während die potenziellen Nutzer ihr Interesse an gemischten und vor allem preiswerten Wohnformen äußerten, wurden seitens der Anwohner vor allem die Aspekte der erhöhten Verkehrsbelastung und des steigenden Parkdrucks hervorgehoben.

Wenn auch keine erkennbar organisierten Gruppen bei den Teilnehmern identifiziert werden konnten, so war doch nicht zu übersehen, dass eine Gruppe untereinander bekannter Anwohner in der Diskussion über konkrete Gestaltungsvorschläge Ideen ins Spiel brachte, die auf eine erhebliche Reduzierung der Baumasse, wenn nicht sogar auf Ablehnung jeder Art von Neubebauung hinausliefen.

Konkrete Forderungen waren Spielplätze, Renaturierung eines in der unmittelbaren Nähe liegenden Baches und großzügige Durchlässigkeit für das allgemeine Publikum innerhalb des Areals. Solche Vorschläge wurden auf Seiten der Stadt als Prüfaufträge zur Kenntnis genommen, wenngleich sie zum Teil den gesetzten Rahmenbedingungen erheblich widersprachen. In den darauf folgenden Sitzungen berichtete die Stadt über die Ergebnisse.

Die Vertreter der Stadt hatten zwar die zentralen Rahmenbedingungen (Verkauf des Geländes für Wohnbebauung) sowie die maximale Geschoszahl formuliert, doch zeigte sich im Laufe der Diskussion, dass diese Rahmenbedingungen einerseits als unabdingbar (Nutzung) und andererseits als maximale Auslastung (Geschosse/Randbebauung) nicht von allen Teilnehmern hinreichend verstanden worden waren. Am Ende der Auftaktveranstaltung gelang es, einen



Kreis von Teilnehmern (u.a. Teilnehmer des Quartiersteams) für eine weitere Sitzung zwecks konkreterer Planungsvorstellungen zu einem zusätzlichen Termin zu motivieren.

10 Aus dem Protokoll des Moderationsteams Convent GmbH, Hamburg, entnommen.

Im Rahmen der Auftaktveranstaltung wurden insbesondere die folgenden Themenbereiche diskutiert¹⁰:

Themenkomplex	Fragen oder Statements
Bebauung	– Welche Art der Bebauung wird auf dem Grundstück realisiert?
Verkehr	– Welche Lösungsmöglichkeiten sind hinsichtlich der Stellplatzproblematik angedacht? – Die Stellplatzproblematik wird sich durch neue Wohnbebauung verschärfen! – Durch die Umnutzung wird aufgrund der steigenden Bevölkerungszahl eine Verbesserung der ÖPNV-Anbindung sowie des Rad- und Fußwegenetzes notwendig! (Vorschlagskonzept eines Agenda-Arbeitskreises)
Grün- und Freiflächen	– Wird die Grünflächensituation verbessert? – Wird die Entwicklung des Grundstücks Jahnstraße 31 das gesamtstädtische Grünflächenkonzept berücksichtigen, ist eine Entwicklung als Freifläche angedacht? (Vorschlagskonzept eines Agenda-Arbeitskreises)
Beteiligungsmöglichkeiten	– Welche konkreten Einflussmöglichkeiten haben die Bürgerinnen und Bürger im Planungsprozess?
Architektenwettbewerb	– Wie läuft der Architektenwettbewerb ab?
Bau- und Konstruktionsphase	– Die geologischen Verhältnisse sowie der Grundwasserstand unter dem Grundstück an der Jahnstraße lassen den Bau einer Tiefgarage nicht zu! – Die Erschütterung und die Lärmbelastung während der Bauphase belasten die Anwohner und insbesondere die älteren Bestandgebäude!
Grundstückspreise und Eigentümerfrage	– Wie hoch werden die m ² -Preise liegen? Werden die Preise Marktpreise widerspiegeln oder ist eine Subventionierung denkbar, um gezielt bestimmten Bewohnergruppen Wohnraum anbieten zu können? – Wer wird Eigentümer der Fläche sein? – Gibt es bereits Investoren, die das Grundstück erwerben wollen?
Bewohnerstruktur	– Wie hoch ist die geplante Zahl an Neubewohnern? – Welche Zielgruppe soll als Neubewohner angesprochen werden? Wird es ein elitäres Wohngebiet?
Erste Vorgaben und Nutzungsvorschläge	– Bei der Überbauung müssen anteilig auch Seniorenwohnungen geschaffen werden! – Es muss behindertengerecht geplant werden! – Es muss ein »nettes Café« geschaffen werden! (kleinteilige Dienstleistungs- und Versorgungsstrukturen)

3.2.2 Quartiersversammlungen bis zum 3. Juni 2002

Für den 21. Mai 2002 wurde ein Workshop zum Thema »Planungsvorschläge« angesetzt, zu dem 20 Anwohner des Stadtteils Wüste sowie einige potenzielle Bewohner erschienen. Es kamen auch einige Teilnehmer, die nicht bei der Auftaktveranstaltung anwesend waren. In einer sachlichen und konzentrierten Atmosphäre wurden konkrete

Nutzungsempfehlungen für das Quartier erarbeitet. Diese Nutzungsvorschläge wurden für die erste Fassung des Auslobungstextes für den Architektenwettbewerb aufbereitet und auf der folgenden Quartiersversammlung am 27. Mai 2002 den anwesenden ca. 40 Teilnehmern präsentiert und gemeinsam diskutiert.

In dieser Diskussion wurde abermals das Bemühen der schon genannten Gruppe von Anwohnern erkennbar, durch möglichst weitreichende Auflagen den Gesamtumfang der Bebauungsmaßnahmen zu begrenzen. Darüber hinaus versuchte diese Gruppe spezifische Anwohnerinteressen durchzusetzen. Dazu zählten z.B. Vorschläge wie die Schaffung von Gemeinschaftsräumlichkeiten sowie eines Cafés für Anwohner. Diese Vorschläge wurden allerdings von den potenziellen Bewohnern als nicht praktikabel zurückgewiesen.

Als schwierig erwies sich in dieser Sitzung die geplante Wahl eines Quartierssprechers. Nach den Regievorstellungen der Stadt sollte ein gewählter Quartierssprecher Koordinationsaufgaben zwischen der Stadt und den Teilnehmern übernehmen, vor allem aber stellvertretend für die gesamten Teilnehmer Sitz und Stimme im Preisgericht des Architektenwettbewerbs haben.

An dieser Stelle ließe sich aus der Sicht eines teilnehmenden Beobachters ein Regiefehler seitens der Moderation bzw. auch der Vertreter der Stadt registrieren, da sie die Aufgaben eines Quartierssprechers in einer Weise skizzierten, die einerseits unklar und andererseits wenig attraktiv erschien. Die Teilnehmer erhoben der Einwand, man könne sich untereinander nicht genug, um eine Vertrauensperson benennen zu können.

Als Lösung wurde vorgeschlagen, auf die Benennung einer Person für den Architektenwettbewerb zu verzichten. Stattdessen sollten unter Wahrung der Anonymität die Ergebnisse des Architektenwettbewerbs der gesamten Teilnehmerschaft so präsentiert werden, dass sie sich auf einen Entwurf mehrheitlich einigen könne, um dann eine Person – mit einem imperativen Mandat ausgestattet – für das Preisgericht des Architektenwettbewerbs zu nominieren. Dieses Thema war zum Ende der Veranstaltung einem hohen Zeitdruck ausgesetzt, zusätzlich verließen viele Teilnehmer vorzeitig die Veranstaltung. Die verbleibenden Teilnehmer einigten sich daher darauf, am 3. Juni 2002 eine Zusatzveranstaltung am selben Ort anzusetzen, um die Probleme »Quartierssprecher« und »Beteiligung der Bürger an dem Auswahlverfahren des Architektenwettbewerbs« zu lösen.

An dieser Zusatzveranstaltung nahmen ebenfalls ca. 20 Anwohner bzw. potenzielle Bewohner des Quartiers teil. Nach Rücksprache der Stadt Osnabrück wurden mit einem Vertreter der Architektenkammer zwei alternative Möglichkeiten diskutiert. Deutlich wurde dabei, dass die Teilnehmer anstelle einer Einzelperson ein Quartierssprecherteam favorisierten, das auf der Grundlage eines Sonderauftrags der Vorprüfung zum Thema »Quartiersverträglichkeit« Empfehlungen für das Preisgericht erarbeiten sollte. Daneben unterbreitete die Stadt dem



Quartiersteam das Angebot, aus dem Team einen Vertreter für das Preisgericht zu entsenden. Die endgültige Entscheidung über diese Frage wurde auf den 1. Juli 2002 vertagt.

3.2.3 Der Investor – Auswahl und Integration in den Prozess

Das Grundstück am Jahnplatz wurde in der Zeit vom 22. März 2002 bis 31. Mai 2002 in der »Neuen Osnabrücker Zeitung«, der »Süddeutschen Zeitung«, in der »Welt« sowie mit zusätzlichen Informationen im Internet ausgeschrieben. Bundesweit gab es 19 Anfragen, aber nur zwei Bewerbungen von Osnabrücker Firmen¹¹. Am 11. Juni 2002 wählte der Rat der Stadt Osnabrück den Investor nach folgenden Kriterien aus:

- Kaufpreisangebot
- Referenzen über Realisierung vergleichbarer städtebaulicher Projekte
- Akzeptanz der Projekteinbindung in »3stadt2«
- Akzeptanz, Auslober eines städtebaulichen und hochbaulichen Wettbewerbs zu sein.

Der Investor GPI – Grundwerte und Projektideen GmbH & Co. KG, eine Tochtergesellschaft der Osnabrücker Firma Köster Bau, wurde auf der fünften Quartiersversammlung am 17. Juni 2002 vorgestellt. Vertreten durch den Geschäftsführer Roger Dörpmund brachte die GPI im weiteren Verlauf der Diskussion ihre Anregungen und Änderungswünsche in den Auslobungstext ein.

Zur Ausformulierung des Auslobungstextes wurde ein »Runder Tisch« vereinbart, der am 1. Juli 2002 stattfand. Elf Bürger, zwei Vertreter der Stadt, der Investor und der zuständige Mitarbeiter für die Durchführung des Architektenwettbewerbs nahmen teil. Im Rahmen dieser Veranstaltung wurde ebenfalls die strittige Frage der Entsendung eines Bürgervertreters in das Preisgericht geklärt. Folgender Kompromiss wurde vereinbart: Ein Bürgerteam erhielt die Möglichkeit, die ausgewählten Entwürfe gegen Zusicherung absoluter Verschwiegenheit vor der Sitzung des Preisgerichts mit Begleitung eines fachkundigen Beraters zu studieren. Das Bürgerteam erhielt den Prüfauftrag, die Entwürfe auf ihre Quartiersverträglichkeit hin zu untersuchen. Das Ergebnis wurde in einem Prüfbericht festgehalten und den Juroren des Preisgerichts zugesandt. Zum anderen entsandte das BürgerInnensteam ein Mitglied als Preisrichter. Dieser Vertreter durfte vor seiner Teilnahme im Preisgericht weder die Entwürfe noch den Prüfbericht kennen.

11 Aus datenschutzrechtlichen Gründen war keine Befragung dieser Investoren über die Gründe für ihr nachlassendes Interesse an dem Grundstück möglich. So kann nur darüber spekuliert werden, dass die Auflage des erweiterten Bürgerbeteiligungsansatzes ein Grund für diese Entscheidung war. Gestützt wird diese Einschätzung durch das Experteninterview mit dem ausgewählten Investor GPI-Köster-Bau: Auch dieser war anfangs äußerst skeptisch und nahm deshalb die eingeräumte Möglichkeit wahr, sich in den ersten vier Quartiersversammlungen über die Ziele von Bürgern und Verwaltung zu informieren, bevor er sein Kaufangebot endgültig abgab. Er befürchtete, durch die Bürgerbeteiligung und den Architektenwettbewerb weniger Einfluss auf die Planung nehmen zu können und dennoch das volle wirtschaftliche Risiko tragen zu müssen. Aus diesem Grund wurde im Grundstücksvertrag vereinbart, dass der endgültige Grundstückspreis erst durch die mögliche Geschossfläche bestimmt wird. Darüber hinaus wurde mit der Architektenkammer geklärt, dass der Investor bei der Beauftragung der weiteren Planung unter den ersten vier Preisträgern des Architektenwettbewerbs wählen darf.

3.2.4 Der Architektenwettbewerb – Auslobung

Auslobungstext als »quasi-vertragliche« Vereinbarung

Als erstes Zwischenergebnis des Kooperationsprozesses wurde der endgültige Auslobungstext für den Architektenwettbewerb »verabschiedet«. Im Weiteren wird der Auslobungstext in Auszügen vorgestellt (ungekürzt s. Anhang S. 88ff.).

Gestalterisches Konzept des Projekts¹²

Bei dem Wohnungsprojekt »Urbanes Wohnen Jahnplatz« handelt es sich um ein herausragendes Wohnungsbauprojekt in Osnabrücker Innenstadtlage. Die bereits im Vorfeld der Realisierung zu verzeichnende hohe Beachtung des Projekts sowohl durch Öffentlichkeit und Politik als auch durch potenzielle Kaufinteressenten verlangt nach einer außergewöhnlich durchdachten und marktorientierten Konzeption und Realisierung.

Der Investor und die Stadt Osnabrück versprechen sich von der Durchführung des Architektenwettbewerbs Lösungsvorschläge, die den nachstehenden Punkten in besonderem Maße Rechnung tragen:

- Es sollen Quartierskonzepte entwickelt werden, die eine harmonische Verbindung von Geschosswohnungen (Wohneigentum) und Stadthäusern (Realeigentum, z.B. nach dem Vorbild des Bremer Hauses) mit den ihnen jeweils eigenen Organisationserfordernissen (Parkplätze, Nutzflächen, Erschließung, Außenflächen) ermöglichen.
- Durch die Anordnung der Gebäude und der Infrastruktur, durch einen gelungenen Übergang von privaten/intimen zu gemeinschaftlichen/halböffentlichen Flächen soll sich trotz hoher Individualität der einzelnen Wohnformen ein kommunikatives und urbanes Umfeld ergeben. Die Dimensionierung und Privatheit der Gärten bzw. Gartenterrassen der Stadthäuser und Erdgeschosswohnungen im Blockinneren ist ein wichtiges Qualitätsmerkmal des zukünftigen Quartiers.
- Jedes Gebäude verfügt über eine eigenständige, objektiv wahrnehmbare Identität, die sich im Interesse der künftigen Käufer von der sonst vorherrschenden Homogenität verdichteter Innenstadtlagen deutlich abhebt.
- An wichtige lebens- und wohngerechte Detaillösungen wurde mit Sorgfalt gedacht wie z.B. Parksituation, Stellflächen für Mülltonnen, Erschließung der privaten Gärten, Abstellräume für Fahrräder, Kinderwagen, Spielgeräte.
- Die innere Flexibilität der Wohnungen und Häuser ermöglicht eine Anpassung an unterschiedliche oder sich ändernde Lebensumstände der Bewohner.

12. Auszug aus dem Auslobungstext des Architektenwettbewerbs

Oberster Qualitätsmaßstab ist die Zufriedenheit der zukünftigen Bewohner. Die gefundenen Lösungen werden sich auf dieses Maß besonders prüfen lassen müssen.

Flächenmix¹³

Es ist ausschließlich von Wohneigentum auszugehen, wobei der größte Anteil der zu erstellenden Flächen als Wohnfläche im Realeigentum als Stadthaus entstehen soll. Wo es konzeptionell sinnvoll ist, kann ein kleinerer Anteil an Wohnfläche in Form von Geschosswohnungsbau vorgesehen werden. Sämtliche Gebäude müssen als Wohn- oder Realigentum vermarktbar sein. Klassische Mietwohnungen sollen nicht entstehen. Sollten Gemeinschaftsräume geplant werden, so ist die Kostenauswirkung für die Bewohner darzulegen. Das gleiche gilt auch für halböffentliche Außenbereiche.

Wohnungs- und Hausgrößen

Bei den Stadthäusern ist ein Mix an Hausgrößen vorzusehen. Hier sind vier verschiedene Größen anzubieten:

- ca. 110 m² Wohnfläche
- ca. 125 m² Wohnfläche
- ca. 140 m² Wohnfläche
- ca. 160 m² Wohnfläche

Bei Geschosswohnungen im Teileigentum sollen vorwiegend 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen zwischen 80 m² bis 110 m² entstehen. Kleinere Wohnungen im begrenzten Umfang sollen zu einer größeren Wohnung zusammenzulegen sein.

Leben und Wohnen im Alter

In angemessenem Umfang sollen Wohnflächen berücksichtigt werden, die ein problemarmes Leben und Wohnen im Alter möglich machen.

Baukosten

Die Baukosten sollten 1.700 Euro brutto/m² Wohnfläche inklusive Mehrwertsteuer bezüglich der Kostengruppe 300, 400 und inklusive der erforderlichen Garagen oder eines möglichen Tiefgaragenplatzanteils nicht überschreiten.

Ökologisches Konzept

Durch die konzeptionelle Gebäudeanordnung sollte die passive Nutzung der Sonnenenergie ermöglicht werden. Die Anforderungen der Energieeinsparverordnung sind einzuhalten. Das auf dem Gelände befindliche Blockheizkraftwerk kann als Wärmeenergielieferant und als Teil einer energieschonenden Haustechnikkonzeption berücksichtigt werden, soweit dies als Bestandteil eines modernen und durchdachten Haustechnikkonzeptes sinnvoll erscheint. Auf ein ökologisch ausgereiftes Gesamtkonzept wird besonderer Wert gelegt.

Erhaltung bestehender Gebäude

Bei schlüssigen Nachnutzungskonzepten ist der Erhalt bestehender Gebäude denkbar. Ob eine Rekonstruktion entsprechend den Ursprüngen der Gebäudeteile oder eine reine Nutzbarmachung entsprechend der heutigen Bausubstanz vorgenommen werden soll, muss im Entwurf dargelegt werden. Eine sich daraus ergebende Variante ist durchaus gewünscht und wird gleichwertig einer kompletten Neunutzung beachtet.

Die Auslobung¹⁴

Der Auslobung lagen die Grundsätze und Richtlinien für Wettbewerbe auf den Gebieten der Raumplanung, des Städtebaus und des Bauwesens (RAW 2001) zugrunde.

Die Architektenkammer Niedersachsen hat bei der Erstellung der Auslobungsunterlagen beratend mitgewirkt, die Vereinbarkeit mit der RAW 2001 bestätigt und die Auslobung unter der Registriernummer 215-32-21/02 aufgenommen.

Auslober des Wettbewerbs war der Investor GPI Grundwerte und Projektideen & Co. in Abstimmung mit der Stadt.

Das Preisgericht

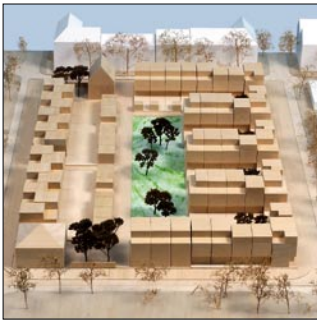


Franz Schürings, Fachbereich Städtebau, Osnabrück
Hans-Wilhelm Goebel, Vorprüfung
Michael Weustink, Bürgervertreter, Osnabrück
Dipl. Ing. Alexandra Czerner, Architektin, Hamburg
Ulrich Hus, Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Osnabrück
Dieter Köster, Investor, Osnabrück
Jörg Ellinghaus, Stadtbaurat, Osnabrück
Dr. Franz Pesch, Architekt, Wetter
Roger Dörpmund, Investor, Osnabrück
Dipl. Ing. Walter von Lom, Architekt, Köln, Vorsitzender d. Preisgerichts
Karsten Paulmann, Bürgervertreter, Osnabrück
Brigitte Gantke, Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Osnabrück
Uwe Krabbe, Vorprüfung und Betreuung
Lutz Siebertz, Architekt, Hamburg

14 Auszug aus der Broschüre
»Der Architektenwettbewerb«

Abbildung
von links nach rechts

15 Weiter: Auszug aus der Broschüre
»Der Architektenwettbewerb«



Der Wettbewerb wurde als begrenzter Wettbewerb mit neun Teilnehmern ausgelobt.

Die Teilnehmer

Zum Wettbewerb wurden folgende Büros eingeladen:

1. Architekturwerkstatt AC, Aachen
2. Baufrosche Stadt- und Bauplanungs GmbH, Kassel
3. Ebe + Ebe Architekten + Stadtplaner BDA, München
4. Fink + Jocher, München
5. G.A.S. Sahner Architekten BDA Stadtplaner, Stuttgart
6. Prof. Dipl. Arch. Carsten Lorenzen APS, Kopenhagen
7. Meck Architekten, München
8. Planungsbüro Schmitz Aachen GmbH, Aachen
9. Reinders & Partner, Osnabrück

3.2.5 Der Architektenwettbewerb – Ergebnisse / Beurteilungen

Die Preisträger¹⁵

Das Preisgericht beschloss in seiner Sitzung vom 13. Dezember 2002 einstimmig folgende Platzierungen der eingereichten Entwürfe:

1. Preis

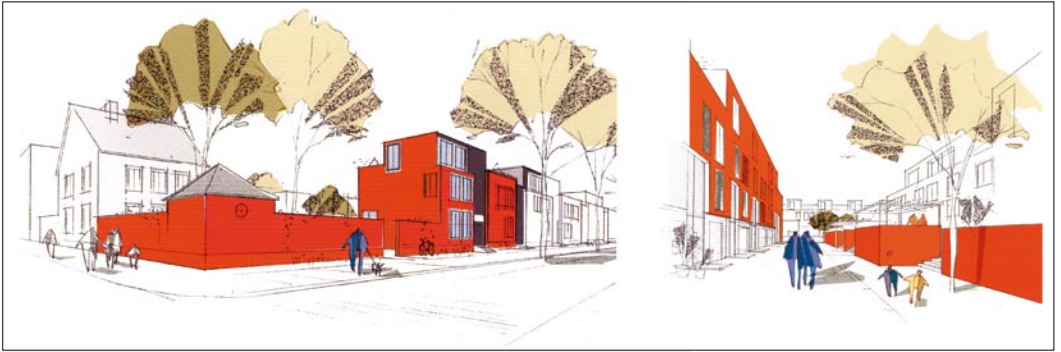
Prof. Dipl. Arch. Carsten Lorenzen, Kopenhagen

Die Bewertung des Preisgerichts:

Die Verfasser schaffen eine auf den Ort abgestimmte Interpretation zum Thema »Block«. Innerhalb des straffen Grundprinzips wird durch Auflockerung und Variationen der Baukörpergliederung kleinteilig eine positive Atmosphäre geschaffen. Asymmetrisch teilend führt ein Anlieferweg längs durch den Block, im Inneren einen gut proportionierten grünen Platz erschließend. Von diesem halböffentlichen Platz aus öffnet sich wiederum der Blick in vier kleinteilige private Innenräume, durch die der Platz vom Schnatgang mit Fußwegen verbunden ist. Ein schlüssiges urbanes Gefüge aus guten Räumen entsteht, das eine wirtschaftliche Realisierbarkeit ermöglicht.

Ein reines Stadthausquartier mit meist dreigeschossigen Einheiten ist vorgeschlagen. Alle sind vertikal gegliedert, teils mit Gartenhof, teils mit Gärten und Terrassen. Leider fehlt im Mix der Geschosswohnungsbau völlig. Ein vielfältigeres Angebot an ebenen Wohnungen und Maisonettentypen mit kleineren Wohnflächen wäre zusätzlich wünschenswert. Auch eine Integration gerade von schwellenfreien oder behindertengerechten Nutzungsmöglichkeiten sollte noch ermöglicht werden. Dies ließe sich in der orthogonalen Gesamtstruktur leicht einfügen.

Teils direkt in die Häuser fahrend, teils in Garagenhäusern untergebracht, verzichtet der Stellplatznachweis auf größere Gemeinschafts-



garagen. Dies wirkt sich sehr positiv auf eine mögliche Realteilung der Einzelhäuser aus. Die Summe der angedachten Stellplätze scheint allerdings noch etwas knapp.

Am erhaltenen Satteldachhaus wird ein kleiner, mit Mauern geschützter Freiraum angeboten, der einer Gemeinschaftsnutzung zugeordnet werden kann. Eine Schallbelastung durch Nachbarschaftskeipe oder Kindergarten für den großen Innenhof kann so gut eingegrenzt werden. Der große Gemeinschaftsplatz bietet viel Raum für Spiel- und Nachbarschaftsaktivitäten.

Der Entwurf besticht durch Vielgliedrigkeit und eine einfache Vielfalt, gute Proportionen und positive Ausstrahlung. Mit Vergnügen kann man sich das Wohnen in diesem lebendigen Stadtquartier vorstellen, das hier mit ein paar Weiterentwicklungen entstehen kann. Die eigenständige Interpretation des Blockrandes ist mit einem guten Eigencharakter besonders geglückt.

2. Preis

Planungsbüro Schmitz Aachen GmbH, Aachen

Die Bewertung des Preisgerichts:

Der von den Verfassern gewählten Lösung ist ein relativ stringentes Gesamtkonzept zugrunde gelegt, das die im näheren Umfeld auffindbare Blocksituation nur in Ansätzen wieder zitiert.

Im Wesentlichen finden wir hier eine Konzeption, die auf der Addition von Zeilen beruht, die jeweils zu zweit, verbunden durch ein Kopplungselement entlang der vorhandenen Straßen, sich zu insgesamt vier Zweiergruppen addiert. Im Gesamtergebnis entsteht hierdurch die vergleichsweise geschickte Komposition verschiedener Raumfolgen innerhalb des Gebietes, die viel Spannungsreichtum und eine insgesamt hohe Erlebnisqualität aufweisen. Das Viertel wird zugleich durchströmt, und es wird eine sinnvolle Abfolge von öffentlichen zu halböffentlichen und dann zu privaten Freiräumen gebildet.

Es darf unterstellt werden, dass sich hier ein Quartier mit einem durchaus überzeugenden Ausmaß an Eigenidentität entwickeln wird, sofern die architektonische Ausprägung dem auch entsprechend

Wohneinheiten **46**
 Verschiedene Haustypen **7**
 GRZ **0,58**
 GFZ **1,07**
 BGF **9.418 m²**
 BRI **33.193 m³**





Wohneinheiten **70**
 Verschiedene Haustypen **7**
 GRZ **0,46**
 GFZ **1,14**
 BGF **14.399 m²**
 BRI **40.537 m³**

Rechnung trägt. Jedenfalls vermitteln die dargestellten Fassaden insgesamt Spannungsreichtum mit einem Ausmaß an Kleinteiligkeit, das für ein Wohnviertel dieser Prägung durchaus »bekömmlich« wirkt. Die Gliederung der Baukörper in sich, auch im Zusammenspiel mit den direkt zugeordneten privaten Freiräumen, ist formal-ästhetisch zufriedenstellend.

Unter städtebaulichen und freiraumplanerischen Aspekten entwickelt sich eine neue Stadtzelle mit insgesamt hoher Aufenthalts- und Wohnqualität.

Die Verkehrserschließung für den ruhenden Verkehr erfolgt über vier Rampen in nachgeschaltete Parkieranlagen im Souterrain, die funktionell organisiert sind und keine Probleme aufwerfen dürften.

Es wird eine Vielfalt von Wohnungen angeboten, deren »Mischungsverhältnis« durchaus auch noch anders gelagert werden könnte, wenn der Markt dieses abfragen würde.

Insgesamt wirken die verschiedenen Wohnungstypen bzw. Hauskategorien durchdacht. Sie dürften bei entsprechender Ausprägung im Detail ein insgesamt hohes Maß an Wohnqualität bei tief gestaffelter Angebotsvielfalt ergeben. Die Grundvoraussetzung für entsprechende Weiterentwicklungen ist bei dieser Konzeption gegeben.

Im Hinblick auf die Realisierbarkeit und hinsichtlich der wirtschaftlichen Komponente dürfte der Entwurf keine Überraschungen beinhalten. Die zugrunde gelegte Konzeption und Konstruktion ist eher konventionell und dürfte sich mit überschaubarem Aufwand erstellen lassen.

Einen besonderen Charme entfaltet die Lösung vielleicht auch dadurch, dass sich die Bebauung des Geländes je nach Nachfrage bzw. konkreter Marktentwicklung modulhaft entwickeln bzw. ergänzen lässt.

3. Preis

Baufrösche Stadt- und Bauplanungs GmbH, Kassel

Die Bewertung des Preisgerichts:

Die Verfasser orientieren sich zwar städtebaulich an den Blockstrukturen der vorhandenen Bebauung, teilen jedoch das Grundstück bewusst in zwei Bereiche, die von einer öffentlich nutzbaren Wohnstraße getrennt werden. Die Lage dieses Angers ist allerdings so gewählt,

dass die Hauptwegebeziehungen zwischen Jahnplatz und Schnatgang nicht berücksichtigt werden. Die Reihenbebauung überwiegt vor einer klaren Begrenzung des Blockrandes.

Die Erschließung der Gebäude erfolgt über die blockbegrenzenden Straßen bzw. den Anger, so dass sich hier klare Adressen ergeben. Dies erfordert aber auch die konsequente Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Kellergaragen, die durch die einseitige Aufstellung der Kfz unwirtschaftlich werden. Im Bereich der Jahnstraße wird dieses System aufgebrochen und durch einen Garagenhof ersetzt. Dadurch wird der Gartenhof unnötig gestört. Der Gartenhof wird aufgefüllt, so



dass ein durchaus spannungsvolles Verhältnis der privaten und gemeinschaftlichen Freiflächen entsteht. Dieser Vorteil wird allerdings getrübt durch die Lüftungsschächte der Garagen, die in der gewählten Konstruktion das Umfeld durch Abgas und Lärm belasten.

Der Verfasser bietet unterschiedliche Wohnformen an, die von Geschosswohnungen bis zu Stadthäusern verschiedener Größe und Typ reichen. Die Geschosswohnungen befinden sich in Stadtvillen, die den Freiflächen an der Wüstenstraße zugeordnet sind. Damit lässt sich auch die Überschreitung der beabsichtigten Gebäudehöhen vertreten. Wohnungstypen sowie der integrierte Aufzug bieten auch älteren und behinderten Menschen interessante Wohnmöglichkeiten.

Auch die angebotenen Stadthäuser in unterschiedlichen Achsbreiten dürften aus der Sicht der Vermarktung vorteilhaft sein. Allerdings muss bei der Ausrichtung der Gebäudezeilen auf eine ausreichende Besonnung der Freiräume und Wohnräume geachtet werden.

Die Architektur der Gebäude nimmt zwar die Dimensionierung der umliegenden Bebauung auf, die Umsetzung wirkt aber etwas aufgesetzt. Zweifelhaft ist auch die Umsetzung der Atelierhäuser, die als notwendiger Abschluss der Gartenhöfe erforderlich sind.

Reizvoll ist dagegen die Integration des vorhandenen Gebäudes mit seiner Freifläche und abschließender Bebauung. Der Entwurf liegt im wirtschaftlichen Bereich, trotz der relativ geringen Anzahl der Wohnungen.

Der Beitrag bietet insgesamt ein interessantes und vielseitiges Wohnungsangebot. Die städtebauliche Ausgestaltung und die Interpretationen der Blockstrukturen erfüllen noch nicht ganz die hohen Erwartungen, die an den Ort gestellt wurden.

Wohneinheiten **62**
Verschiedene Haustypen **9**
GRZ **0,58**
GFZ **1,21**
BGF **11.304 m²**
BRI **33.348 m³**

5. Preis A

Reinders & Partner, Osnabrück

Die Bewertung des Preisgerichts:

Der Entwurf greift die vom Auslober gewünschte Blockrandstruktur auf, die durch zwei diagonale Einschnitte im Nordosten und Südwesten geöffnet wird. Dadurch wird, in Verbindung mit zwei weiteren Durchgängen, der Innenbereich für Bewohner und Quartiersbevölkerung großzügig und städtebaulich sinnvoll geöffnet. Allerdings wird die kräftig angedeutete diagonale Passierbarkeit des Innenbereiches durch die angesichts der relativ hohen Ausnutzung völlig unnötig und unmotiviert in die Blockmitte gestellte Gebäudezeile verstellt. Dadurch wird die städtebauliche Geste der Ecköffnung ein Stück weit konterkariert.



Wohneinheiten **72**
Verschiedene Haustypen **13**
GRZ **0,70**
GFZ **1,18**
BGF **17.374 m²**
BRI **49.245 m³**

Die Erschließung für den ruhenden Verkehr in vier halb abgesenkten Tiefgaragen mit im Wesentlichen nur einhüftig angeordneten Stellplätzen ist sehr aufwändig und erscheint im Bereich der Besucherparkplätze zu eng dimensioniert. Zudem dürften die Lüftungsöffnungen unterhalb der Wohnungsterrassen zu Störungen durch Lärm und Abluft führen. Die noch zusätzlich in die Zeilen D und E integrierten ebenerdigen Garagen wirken sich nachteilig auf die Straßenraumgestaltung aus. Mit 72 Wohneinheiten, davon allerdings lediglich vier Geschosswohnungen, wird eine hohe Ausnutzung erreicht.

Die angebotenen Grundrisse der Reihenhäuser sind in Teilen nicht nachvollziehbar. An der Jahnstraße werden sehr tiefe, schlecht belichtete Haustypen angeboten. Ein Durchwohnen von Nord nach Süd wird dadurch erschwert, die unzureichende Belichtung durch die angebotenen Innenhöfe nicht spürbar kompensiert. Innenliegende Küchen und Bäder sowie die zum Teil komplizierte Erschließung der Wohneinheit im Dachgeschoss bei Zeile A und C verstärken die Mängel im Grundrissbereich.

Dagegen hebt sich die Fassadengestaltung in Proportionierung und Qualität wohltuend ab. Allerdings setzen sich die einzelnen Hausscheiben, u.a. auch durch die durchgezogene Dachgeschosszone, nicht deutlich genug ab, was die Vermarktung erschweren dürfte.

Die wohnungsbezogenen Freiflächen auf der halb abgesenkten Tiefgarage sind für familienorientiertes Wohnen zu klein dimensi-

oniert. Dagegen öffnet sich im Blockinnenbereich ein großzügiger, halböffentlicher Freiraum, der allerdings durch die dichte Baumbepflanzung wenig strukturiert wirkt.

Die Arbeit bietet eine sehr große Bruttogeschosfläche und liegt bei den Herstellungskosten pro Quadratmeter Wohnfläche relativ günstig. Aus dem großzügigen Angebot an Tiefgaragenfläche resultiert aber auch eine Überschreitung der Grundflächenzahl. Die städtebaulich richtige Grundkonzeption wird von den Verfassern mit wenig überzeugenden Grundrissen sowie einer eher homogenen Fassadenstruktur versehen, die die Kleinteiligkeit der Stadthausbebauung nicht angemessen widerspiegelt.

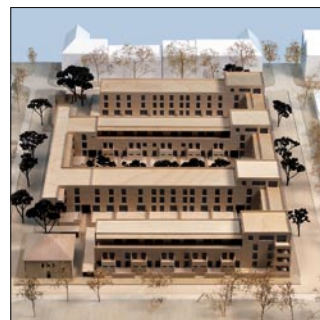
5. Preis B

Ebe + Ebe Architekten + Stadtplaner BDA, München

Die Bewertung des Preisgerichts:

Die tragende städtebauliche Idee des Entwurfs ist die Formulierung eines gegliederten Baublocks, der den angrenzenden Straßen mit großer formaler Strenge folgt und im Inneren drei gut geschnittene Höfe anbietet: Zwei Gartenhöfe an den Flanken des Baublocks und einen Erschließungshof im Zentrum der Anlage. Die turmartigen Überhöhungen der Eck- und Knotenpunkte am Schnatgang unterstreichen den Eindruck einer monumentalen Gesamtanlage.

Die Jury würdigt ausdrücklich die konsequente städtebauliche Haltung, die dem Entwurf zugrunde liegt. Die Frage der Einbindung in die von Stadthäusern auf der Parzelle geprägte Umgebung wird allerdings kontrovers diskutiert.



Die Wohnatmosphäre wird positiv beurteilt – zu fragen ist allerdings, ob die individuellen Reihenhausgrundrisse, die in großer Variationsbreite angeboten werden, hinter der homogenen Ziegelfassade einen angemessenen Ausdruck finden. Auch scheinen die angebotenen Durchgänge von der Wüstenstraße zur Kiwittstraße mit der individualisierten Struktur des Innenraums nicht überein zu stimmen. Die Jury kritisiert außerdem die Stellplatzanlage im mittleren Hof. Angesichts der angebotenen Tiefgaragen und Besucherstellplätze in den umgebenden Straßen könnte ein fahrverkehrsfreier Raum die Wohnqualität gegenüber dem vorgelegten Entwurf deutlich erhöhen.

Wohneinheiten **88**
Verschiedene Haustypen **5**
GRZ **0,66**
GFZ **1,31**
BGF **16.435 m²**
BRI **50.625 m³**

Der von den Verfassern vorgeschlagene Wohnungsmix mit Reihenhäusern und Geschosswohnungen erscheint prinzipiell akzeptabel. Im Hinblick auf die geforderte Flexibilität während einer längerfristigen Vermarktungs- und Realisierungsphase erscheint die Verteilung der Wohnungstypen jedoch zu sehr festgelegt.

Die städtebaulichen Daten des Entwurfs versprechen eine wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks.

Die gewählte Gesamtfigur und die vorgeschlagenen Tiefgaragen stehen der vom Auslober geforderten Option auf eine schrittweise Realisierung entgegen. Das Preisgericht würdigt den Versuch, in der Weiterentwicklung des Stadtteils Wüste einen städtebaulichen und architektonischen Akzent zu setzen. Offen bleibt allerdings die Frage, ob die Homogenität des Erscheinungsbilds, die im sozialen Umfeld des Wohnungs- und Siedlungsbaus der zwanziger Jahre durchaus ihre Berechtigung hat, den zukünftigen stadtkulturellen Vorstellungen und Wohnungsnachfragen noch entsprechen kann. Für den Ort Osnabrück erscheint der insgesamt respektable Beitrag der Jury als zu wenig angemessen.

Der Siegerentwurf – Diskussion und Modifizierung

Auf der sechsten Quartiersversammlung am 20. Januar 2003 stellte der Investor den Siegerentwurf des Architektenwettbewerbs von Prof. Carsten Lorenzen, Kopenhagen, vor und diskutierte ihn anhand eines Modells mit etwa 40 Teilnehmern. An dieser Diskussion beteiligten sich fast nur noch die potenziellen Bewohner. Sie äußerten z.T. sehr detaillierte Planänderungs- bzw. Nutzungswünsche, wozu der Investor sie ausdrücklich ermunterte. Hier wurde bereits deutlich, dass die vom Investor vorgegebenen Wohnungsgrößen von 110 m² bis 160 m² nicht der Nachfrage entsprachen. Der Entwurf sah nur Reihenhäuser mit ebenerdigen Stellplätzen am Haus vor. Gewünscht wurden jedoch auch Geschosswohnungen mit Aufzug und Tiefgarage, so dass auf der Grundlage des städtebaulichen Konzepts die Wohnungstypen bedarfsgerecht umgeplant werden mussten.

Während dieser Diskussion verließen rund 15 Teilnehmer nach und nach die Veranstaltung, ohne dass ihre Gründe für das vorzeitige Verlassen erfasst werden konnten. Es kann vermutet werden, dass es sich vorrangig um Anwohner handelte, die an der Veranstaltung, die nunmehr den Charakter eines Verkaufsgesprächs annahm, kein Interesse mehr hatten.

Zur weiteren Information wurde von der Stadtverwaltung eine Broschüre über den Architektenwettbewerb verteilt, die auch in der Bürgerberatung auslag. Zum Ende der Veranstaltung dokumentierte die Kritik einzelner an der – in Abweichung zu den vorherigen Veranstaltungen – nicht erfolgten schriftlichen Einladung zur Quartiersversammlung die hohe Erwartungshaltung der Teilnehmer an das Informationsmanagement der Verwaltung. Durch den zurückliegenden Verlauf hatten die Teilnehmer Erwartungen aufgebaut, die nun

als selbstverständlich für das Projektmanagement der Stadtverwaltung betrachtet wurden. Zur Konfliktlösung wurde der Aufbau eines eMail-Verteilers vereinbart. Die Protokolle wurden den Teilnehmern zugeschickt.

Nach dieser Quartiersversammlung begann die aktive Vermarktungsphase des Investors. Unterstützt durch die Veranstaltungen, die Berichterstattung in der Zeitung und im Internet hatten sich bis Januar 2003 über 170 Interessenten beim Investor gemeldet. Häufig erfolgte die Kontaktaufnahme über die Stadt (Fachbereich Städtebau), die die Interessenten an die Firma GPI-Köster-Bau weiterleitete.

In bilateralen Abstimmungsgesprächen zwischen Interessenten und Investor erfolgte eine Konkretisierung bzw. Bedarfsanpassung der Planung. Diese Gespräche konnten nicht dokumentiert werden.

3.2.6 Bebauungsplanverfahren und Satzungsbeschluss

Von Januar 2003 bis September 2003 fanden keine weiteren Quartiersversammlungen statt. Die über Listen erfassten Teilnehmer wurden über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans (3. Juni bis 3. Juli 2003) informiert und zu der abschließenden 7. Quartiersversammlung am 8. September 2003 eingeladen.

In der letzten Quartiersversammlung, die zugleich das Ende des Kooperationsprozesses »3stadt2« markierte, wurde noch einmal das städtebauliche Konzept in Gegenüberstellung zum Konzept des Siegerentwurfs von Architekt Lorenzen vorgestellt. Der Investor erläuterte den Lageplan mit den baureifen Entwürfen, der auch Gegenstand der bereits laufenden Verkaufsverhandlungen mit den zukünftigen Bewohnern war. Nach jetzigem Planungsstand (Dezember 2003) sollen insgesamt 36 Häuser und 15 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau realisiert werden. Die Kaufverträge sollen nach Möglichkeit noch in 2003 abgeschlossen werden. Da der Abfallwirtschaftsbetrieb in der ersten Februarwoche 2004 den Standort verlässt, ist mit einem Baubeginn im März 2004 und einem Bezug der ersten Gebäude im November/Dezember 2004 zu rechnen.

4 Erfolgskontrolle

4.1 Methoden der Erfolgskontrolle

Die Erfolgskontrolle des trilateralen Kooperationsprozesses kann auf zwei Ebenen ansetzen: beim Endergebnis und beim Prozessablauf. Dabei lassen sich sowohl qualitative als auch quantitative Erfolgsindikatoren ableiten. Eine Erfolgskontrolle des Endergebnisses lässt sich erst einige Jahre nach dem Bauvorhaben durchführen, so dass ersatzweise bestimmte Zwischenergebnisse wie der Auslobungstext für den Wettbewerb, die Ergebnisse des Architektenwettbewerbs und der Bebauungsplan (Meilensteine) herangezogen wurden. Im Rahmen der Erfolgskontrolle wurden folgende Kriterien näher untersucht:

Prozessablauf

- Dauer des Prozesses im Vergleich zu traditionellen Verfahren
- Zeit- und Kostenaufwand im Vergleich zu traditionellen Verfahren
- Zufriedenheit mit dem Prozessablauf
- breite Beteiligung der Bürger
- Potenzial der Konfliktschärfung
- Erfüllung der Erwartungen/Zielerreichungsanalyse

Zwischenergebnisse

- Zufriedenheit mit und Akzeptanz von Zwischenergebnissen
- bedarfsgerechte Planung, Marktentsprechung
- Erfüllung der Erwartungen/Zielerreichungsanalyse

Leitlinie bei der Konzeption der Erfolgskontrolle war die im ersten Zwischenbericht der FIRU¹⁶ (November 2002) formulierte Forderung der Verhältnismäßigkeit des Ressourceneinsatzes: »Den Ansätzen zur Erfolgskontrolle im Rahmen von ›3stadt2‹ sollte daher eine pragmatische Methodik und weniger eine mathematische Genauigkeit zu Grunde gelegt werden. Es geht nicht so sehr um ›wissenschaftliche‹ Ansätze, als vielmehr um eine einfache Handhabung der Messmimi-

16 Die Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH, FIRU, hat den gesamten »3stadt2«-Prozess im Auftrag des BBR wissenschaftlich begleitet.

ken sowie der Nutzbarkeit im Tagesgeschäft und eine Erhöhung der Transparenz.« (S. 46)

Als wichtigste Erhebungsmethoden dienten Interviews, schriftliche Befragungen sowie die teilnehmende Beobachtung von Veranstaltungen. Differenziert nach Akteursgruppen wurden die folgenden Erhebungsmethoden eingesetzt:

Bürger (Potenzielle Bewohner und Anwohner)

- Eine Ex-Ante Messung zu den Erwartungen von Bewohnern und Anwohnern wurde auf der ersten Quartiersversammlung am 6. Mai 2002 durchgeführt. Um einen Abgleich mit ihrer Einschätzung zum Ende vornehmen zu können, wurden alle über Listen registrierten Teilnehmer im Oktober 2003 noch einmal befragt.

Verwaltung und Politik

- Experteninterviews im Herbst 2002, Teilnahme am abschließenden Resümee zwischen Stadt und Investor im September 2003

Investor

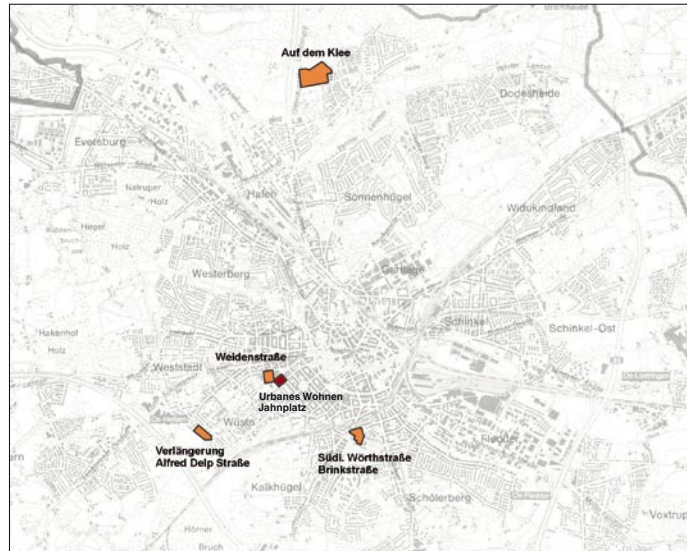
- Experteninterview im Herbst 2002, Teilnahme beim abschließenden Resümee zwischen Stadt und Investor im September 2003

Um die Vor- und Nachteile des trilateralen Verfahrens besser einschätzen zu können, wurden ausgewählte traditionelle Bebauungsplan-Verfahren, die so genannten Referenzobjekte, dem neuen Verfahren gegenüber gestellt. Die wichtigsten Vergleichskriterien waren die Dauer der Verfahren und die Zufriedenheit der Bewohner mit dem Prozessablauf. Dazu fanden Ende 2002 Interviews mit ausgewählten Bewohner/innen der vier Vergleichsgebiete (n=17) zu ihrer Wohnzufriedenheit und den wahrgenommenen Stärken und Schwächen des traditionellen Beteiligungsprozesses statt. Die Referenzobjekte wurden nach den folgenden Kriterien ausgewählt:

- Ein erfolgreich durchgeführtes Flächenrecycling stellte ein entscheidendes Kriterium dar, da bei den heranzuziehenden Gebieten zu ermitteln war, ob das Recycling bei jenen Planungs- und Bauverfahren Ursache von Verzögerungen oder Problemen war.
- Weitere wichtige Kriterien waren die Größe des Gebiets, die Innenstadtnähe und das städtebauliche Muster, welches beim Vergleichsobjekt möglichst ähnlich sein sollte, um in den entscheidenden Grunddaten eine Übereinstimmung und damit eine solide Ausgangsbasis zu erhalten.
- Als weiteres Kriterium spielte der Zeitfaktor eine wichtige Rolle. Die Planung und Entwicklung der jeweiligen Bauvorhaben sollte nicht länger als zehn Jahre zurückliegen. Dies erschien sinnvoll, weil die Erinnerungen an den Prozess und damit vielleicht verbundene Komplikationen bei allen Beteiligten noch relativ präsent und damit repräsentativ wären. Gleichzeitig läge aber »Wohnverfäherung« bei den Bewohnern vor, die aufgrund des Zeitraums umfassend genug wäre, um fundierte Aussagen zu erhalten.

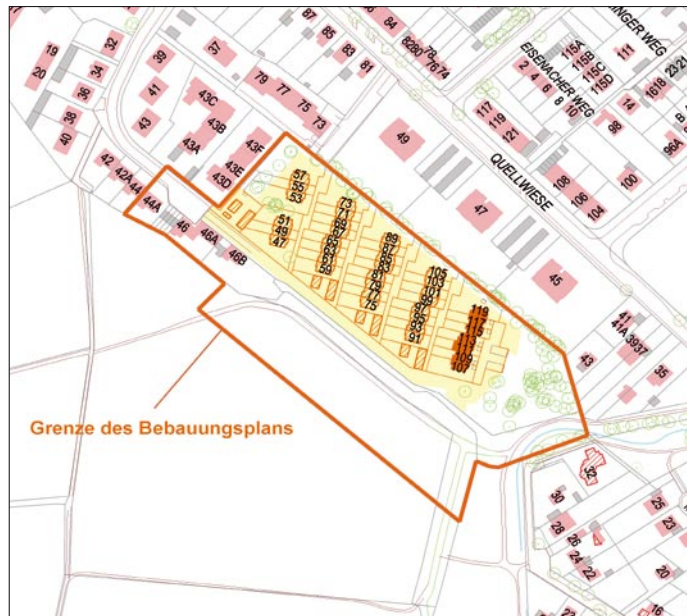
4.2 Darstellung der Referenzobjekte

Auf der Grundlage der oben dargestellten Kriterien wurden die folgenden Referenzobjekte ausgewählt:

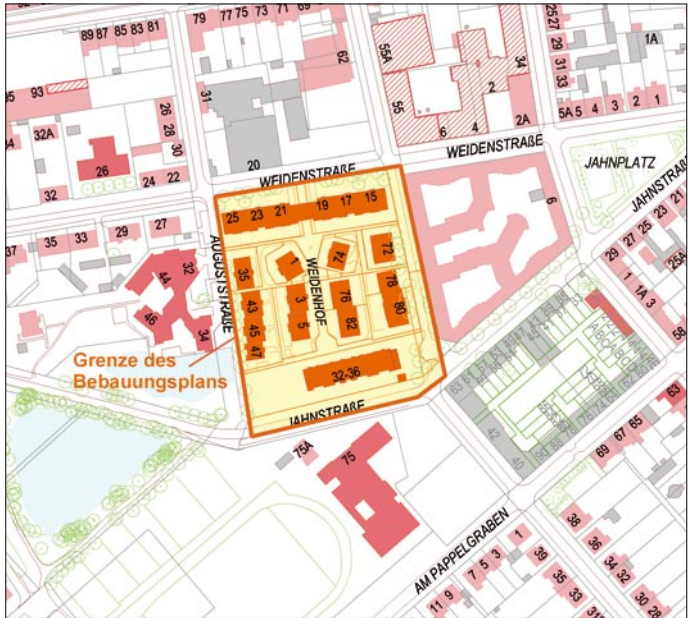


Wohnbebauung nördlich Alfred-Delp-Straße

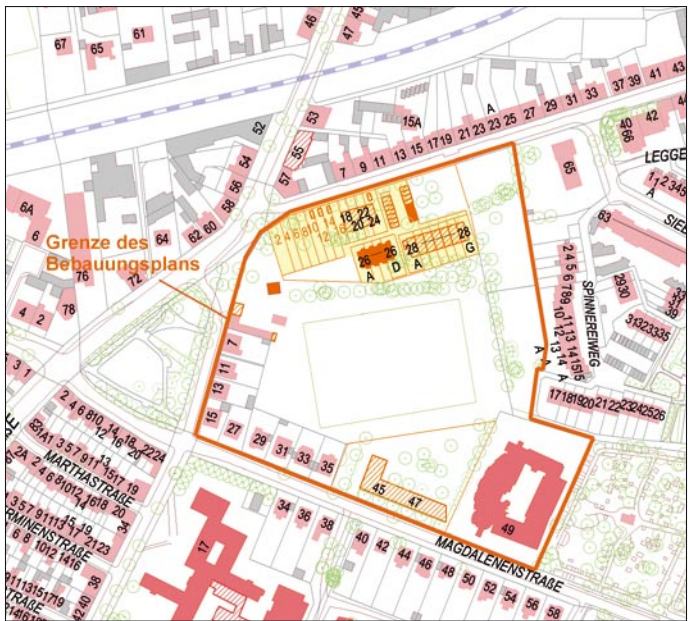
Neubebauung des Geländes der ehemaligen Brotfabrik. Nach Aufgabe der Brotfabrik wurden durch den Bauträger und Architekten Reihenhäuser erstellt und veräußert.



Wohnbebauung zwischen Weidenstraße und Jahnstraße
 Neubebauung einer Gewerbefläche durch die Bauträger GPI-Köster-
 Bau und MBN-Montage-Bau mit Miet- und Eigentumswohnungen.

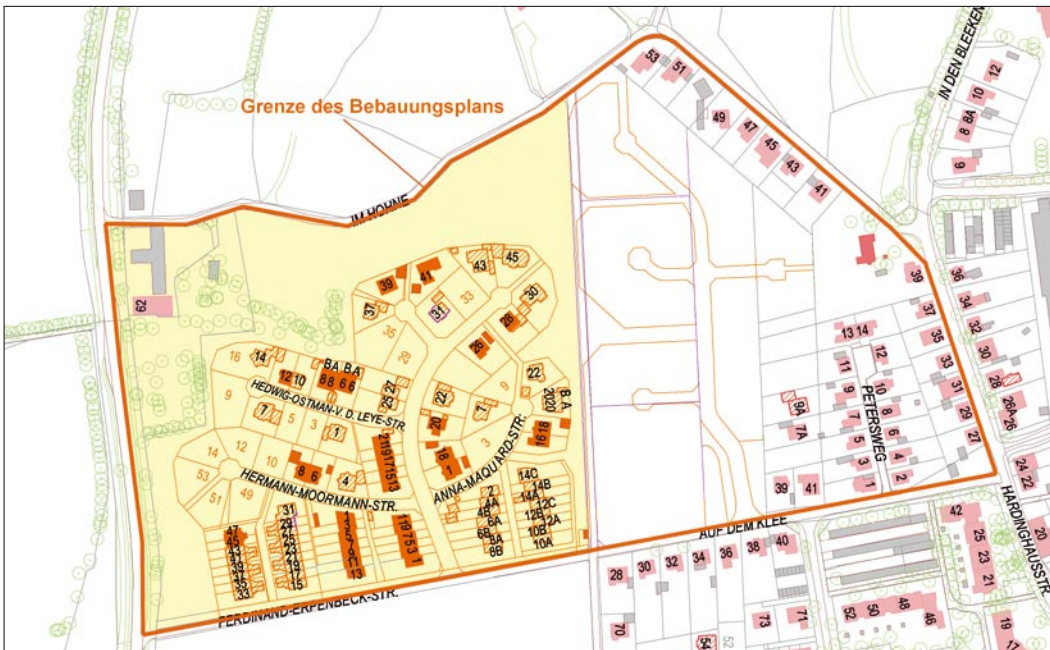


Wohnbebauung südlich Wörthstraße
 Neubebauung einer Gewerbefläche mit Reihenhäusern durch den
 Bauträger Rothe & Tiesmeyer.



Wohnbebauung Auf dem Klee

Neubau von Einfamilien- und Reihenhäusern durch Hein Urbania (Reihenhäuser) und die Eigentümer der Einfamilienhäuser.



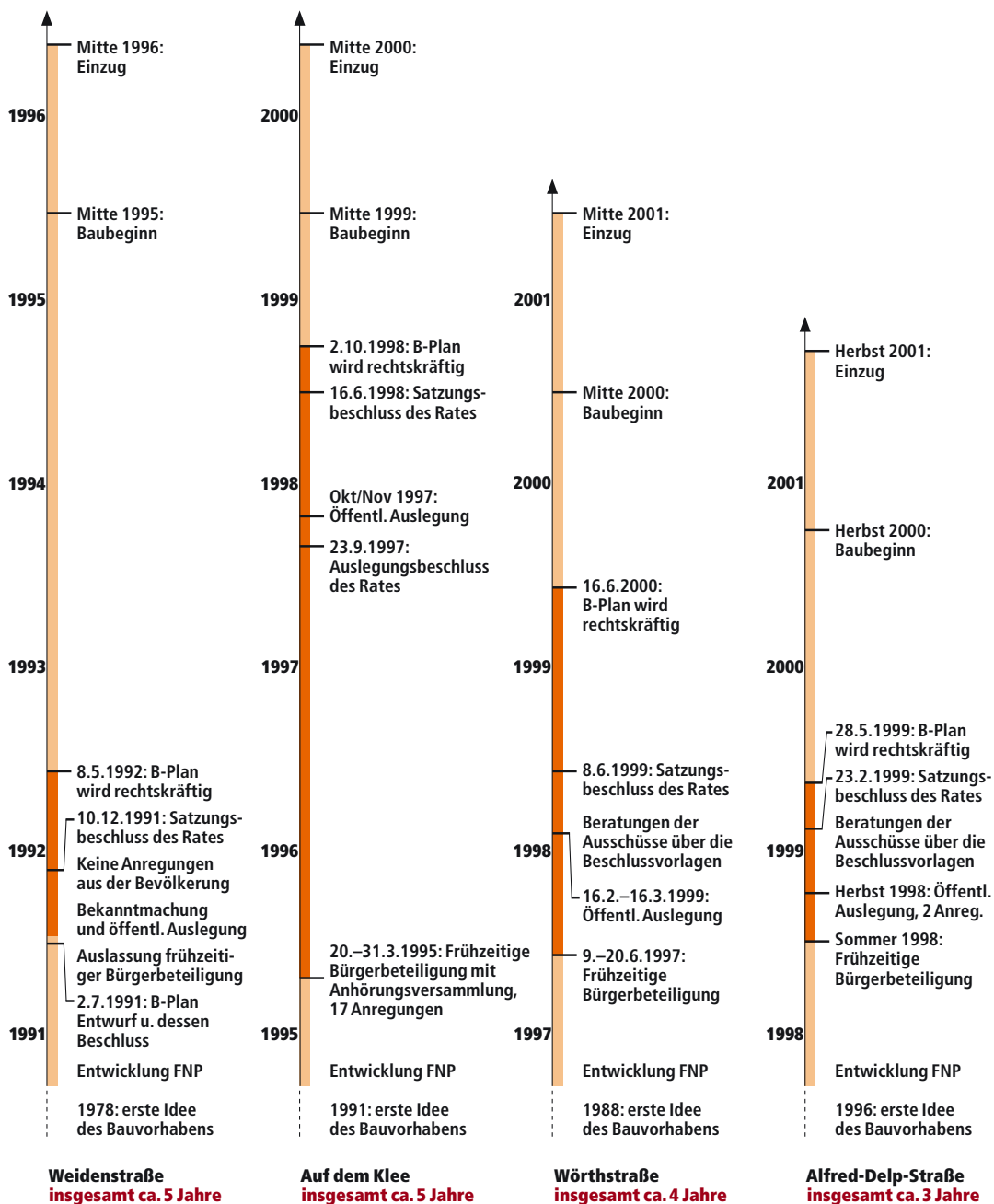
Eine zusammenfassende Übersicht (s. Anhang S. 72/73) stellt die objektiven Daten dar und zeichnet den zeitlichen Verfahrensablauf in groben Zügen nach.

Der Vergleich mit den Referenzvorhaben gliedert sich in eine Gegenüberstellung des zeitlichen Ablaufs der einzelnen Vorhaben und eine Befragung ausgewählter Bewohner.

4.3 Bewertung des Kooperationsprozesses

4.3.1 Dauer des Prozesses

Die nachfolgende Übersicht stellt die zeitliche Dauer der traditionellen Verfahren einander gegenüber. Es sei noch einmal darauf hingewiesen, dass die Projekte nicht unmittelbar vergleichbar sind und dass ein Vergleich mit dem trilateralen Verfahren nur in Ansätzen möglich ist.



Beeinträchtigt wird die Vergleichbarkeit dadurch, dass es sich bei den Referenzobjekten um unterschiedliche Wohnarten handelt. Während beim Referenzobjekt Weidenstraße der Mietwohnungsbau dominiert und somit eine Einbeziehung potenzieller Nutzer so gut wie ausgeschlossen ist, handelt es sich bei den anderen Referenzobjekten um Einfamilienhaus-Siedlungen. Von diesen liegt eines (**Wörthstraße**) am Rand der Innenstadt in einem bestehenden Wohngebiet. Dieses neue Baugebiet ergänzte ein schon in den achtziger Jahren erschlossenes Baugebiet, das aus Ein- und Mehrfamilienhäusern (Hammersen-viertel) bestand. Zeitliche Verzögerungen ergaben sich hier, weil die Komplettierung von einer in Aussicht genommenen Verlagerung eines Sportplatzes abhing, die wiederum einen Grundstückstausch mit dem Landkreis Osnabrück erforderlich machte. Einwände seitens der Anwohnerschaft gab es nicht.

Die beiden anderen Einfamilienhaus-Siedlungen (Alfred-Delp-Straße und Auf dem Klee) entstanden dagegen am Stadtrand. Das Referenzobjekt **Alfred-Delp-Straße** grenzt an eine vorhandene Wohnbebauung und ersetzte eine Brotfabrik. Auch hier gab es seitens der Anwohnerschaft keinerlei Einwände.

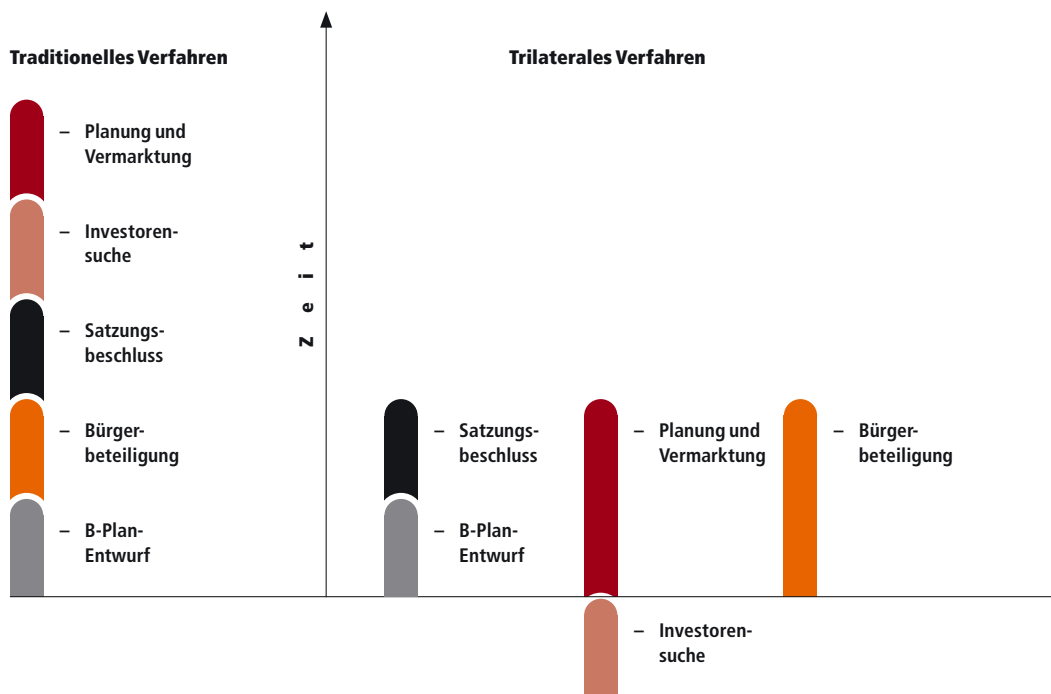
Anders hingegen ist die Situation beim Referenzobjekt **Auf dem Klee**. Hier wurde in städtebaulich integrierter, aber zentrumsferner Lage eine freie Fläche als Wohngebiet ausgewiesen. Dementsprechend artikulierte sich Widerstand seitens der unmittelbaren Anwohner, die zum einen ihren »freien Blick« verloren und zum anderen angesichts der Größe des Bauvorhabens erhebliche Verkehrsbelastungen befürchteten. Hier verzögerte sich der Planungsprozess durch zahlreiche Anregungen einer in diesen Dingen »hoch spezialisierten« Anwohnerschaft. Ihr gelang es zudem, durch Verweis auf unzureichend eingeschätzte Infrastrukturbedingungen den Kreis des Protestes zu erweitern. Da aufgrund der geplanten Einfamilienhäuser auch potenzielle Interessenten mobilisierbar gewesen wären, hätte möglicherweise ein »3stadt2«-Verfahren konfliktmindernd wirken können. Allerdings hätte hier nicht ein einzelner Investor als Kooperationspartner zur Verfügung gestanden, sondern viele Einzelinvestoren, was – wie sich später herausstellte – für eine städtebauliche Rahmgestaltung der neuen Siedlung wieder ganz andere Probleme entstehen ließ.

Beim Referenzobjekt **Weidenstraße** stellten sich die Probleme ganz anders dar. Das Gebiet grenzt zum einen an ein Studentenwohnheim, zum anderen an eine verdichtete Wohnbebauung, die eher von sozial schwächeren Bürgern bewohnt wird. Anregungen seitens der Anwohner, die nur in geringer Anzahl vorhanden waren, gab es nicht. Primär beeinträchtigt wurde die Planung durch einen genau dem Bebauungsgebiet gegenüber liegenden Gemüsemarkt, der bereits ab morgens um 4 Uhr mit Lkw beliefert wird.

Bei näherem Hinsehen zeigt sich, dass die einzelnen Referenzobjekte zwar eine gewisse formale Vergleichbarkeit besitzen, bezüg-

lich der Dauer des Planungsverfahrens aber Besonderheiten aufweisen. Gerade ein primär auf den Zeitfaktor abzielender Vergleich setzt sich schnell erheblichen Einwänden aus, da die jeweils spezifischen Imponderabilien des Planungsprozesses dadurch nur unzureichend abgebildet werden können.

Bei einem Vergleich zwischen traditionellem und trilateralem Verfahren lässt sich folgendes anmerken: In traditionellen Verfahren können – etwas vereinfacht – die Schritte Bebauungsplan-Entwurf, Bürgerbeteiligung, Satzungsbeschluss, Investorensuche, Planung und Vermarktung unterschieden werden. Im Jahnplatz-Projekt konnten zu Beginn die Prozessschritte (Bebauungsplan-Entwurf, Bürgerbeteiligung sowie Planung und Vermarktung) parallelisiert werden. Die Investorensuche setzte bereits vor Prozessbeginn ein. Durch dieses Vorgehen kam es, trotz umfassender Bürgerbeteiligung, zu keiner zeitlichen Verzögerung. Durch die Möglichkeit der frühzeitigen Planung und Vermarktung durch den Investor kann sogar von einer Beschleunigung des Verfahrens gesprochen werden.



Wenn die Verlagerung des Abfallwirtschaftsbetriebs nicht erst zum Ende des Jahres 2003 erfolgt wäre, hätte der Investor anstatt im März 2004 bereits im Oktober 2003 mit dem Bau beginnen können. In diesem Fall wäre das Jahnplatz-Projekt mit knapp 1½ Jahren Laufzeit – von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung Ende April 2002 bis zum Baubeginn Oktober 2003 – sogar deutlich schneller als vergleichbare Verfahren gewesen.

4.3.2 Zeit- und Kostenaufwand sowie Potenzial der Konfliktschärfung

Insbesondere von Seiten der Verwaltung wurde auf den hohen Ressourcenaufwand, gerade in zeitlicher und personeller Hinsicht, hingewiesen.

Im weiteren werden die erfassbaren Kosten des »3stadt2«-Prozesses dargestellt.

Zeit- und Kostenaufwand Quartiersversammlungen

Insgesamt fanden sieben moderierte Quartiersversammlungen zur gemeinsamen Entwicklung von Planungsvorgaben und ein »Runder Tisch« zur Abstimmung des Architektenwettbewerbs statt. Diese Veranstaltungen mussten vor- und nachbearbeitet werden. Schriftliche Einladungen und Protokolle der Veranstaltungen wurden an alle interessierten Bürger und die Presse verschickt.

Nach Auskunft der Mitarbeiter im Fachbereich Städtebau wird bei Verfahren, die nicht konfliktträchtig sind, normalerweise nur eine Veranstaltung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung durchgeführt, die in der Regel nicht von einem externen Moderator begleitet wird. Bei konfliktträchtigen Verfahren hingegen werden häufig mehr Veranstaltungen durchgeführt, die zum Teil auch deutlich langwieriger sind.

Als effektive Mehrkosten beim Verfahren »3stadt2« wären somit also vor allem die Kosten für die Moderation und der zeitliche Aufwand der Verwaltungsmitarbeiter für die Quartiersversammlungen zu veranschlagen. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass diese Zusatzkosten, um sie in Relation setzen zu können, ein traditionelles Verfahren ohne relevantes Konfliktpotenzial voraussetzen. Treten in einem Verfahren jedoch Konflikte auf, schlagen diese in vielfältiger Weise in Form von zusätzlichen Versammlungen, vermehrten »Anregungen« seitens der Bürger oder gar erheblichen »politischen« Kosten einer Konfliktbearbeitung post factum zu Buche. Die Vertreter der Verwaltung verweisen auch darauf, dass es zum Projekt »Jahnplatz« bei der Auslegung nur zwei Anregungen von Bürgerseite gab, was gegenüber vergleichbaren Bebauungsplänen sehr wenig ist. Der Grund dafür wird in der umfassenden Informationspolitik und der Transparenz des trilateralen Verfahrens gesehen.

Neben dem zeitlichen Aufwand ergaben sich auch in materieller und kommunikativer Hinsicht gegenüber dem herkömmlichen Verfahren zusätzliche Kosten.

Zusätzliche Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit

- »Schwarzes Brett« zum Projekt im Plangebiet und in der Bürgerberatung
- Aufhängen von Plakaten zur Einladung zur Auftaktveranstaltung u.a. im Quartier, in Stadtbussen, in der Bürgerberatung

- Auslage von Flyern zum Projekt u.a. in Sparkassen, Bürgerberatung, Verwaltung
- Pressekonferenz und Pressemitteilungen zum Projekt und den Veranstaltungen
- Internetauftritt
- Broschüre über den Architektenwettbewerb
- Abschlussbroschüre
- Ausstellung der Wettbewerbsmodelle und -pläne in Räumen des Investors

Die Kosten für die externe Moderation, die Druckkosten für Flyer, Plakate, Broschüre usw. wurden mit Projektfördermitteln beglichen. Die Ausrichtung des Architektenwettbewerbs übernahm der Investor.

In Form von Personalstunden übernahm die Stadt die zusätzlichen Kosten im Rahmen des Projektmanagements wie

- Koordination des Verfahrens und Ausrichtung der Veranstaltungen
- Entwicklung von Flyern, Plakaten und Wettbewerbsbroschüren
- Versand von Einladungen, Protokollen, Flyern, Broschüren
- Aktualisierung des »Schwarzen Bretts«
- Aktualisierung des Internetauftritts.

Als Mehraufwand hierfür ließen sich für die gesamte Projektlaufzeit von Januar 2002 bis Dezember 2003 folgende Stundenzahlen veranschlagen:

Koordination des Verfahrens, Ausrichtung der Veranstaltungen und Informations- und Abstimmungsgespräche	220 Std.
Erstellen und Versenden von Einladungen, Protokollen, Flyern, Broschüren usw.	100 Std.
Aktualisierung des »Schwarzen Bretts«	15 Std.
Aktualisierung des Internetauftritts	40 Std.
Planung und Erstellung der Abschlussbroschüre	50 Std.
Summe	425 Std.

Wie bereits erwähnt, berechnet sich dieser Mehraufwand im Vergleich zu einem »normalen«, nicht-konflikträchtigen Verfahren. In die 425 Stunden Mehraufwand flossen die Stunden aller beteiligten Stellen ein (Fachbereich Städtebau, Internet-Redaktion usw.). Nach Auskunft der Stadt wird intern mit einem durchschnittlichen Stundensatz von 45 Euro pro Stunde kalkuliert, so dass sich ein Zusatzaufwand von 19.125 Euro ergäbe. In Ermangelung von Vergleichsdaten anderer Verfahren kann dieser Wert nicht abschließend bewertet werden. Er ist nur als sehr grober erster Näherungswert zu interpretieren.

Die hier ermittelten Mehrkosten sind mit Blick auf eventuelle künftige trilaterale Verfahren allerdings nochmals zu relativieren, da nach

dieser ersten Erprobung des neuen Verfahrens am Jahnplatz zukünftige Projekte durch die jetzt gesammelten Erfahrungen mit weniger Aufwand durchgeführt werden könnten.

Konfliktentschärfung

Die gleichzeitige Beteiligung sowohl der Anwohner als auch der potenziellen Nutzer an dem Gestaltungs- und Beteiligungsprozess erwies sich in Bezug auf die Konfliktentschärfung als sehr vorteilhaft. Im Unterschied zu der sonst bekannten Konstellation standen sich hier nicht die Interessen eines Investors und die der Anwohner gegenüber; anstelle der Investoreninteressen agierten hier die Interessen der potenziellen Nutzer.

Damit änderte sich sowohl die Art des Konfliktes als auch die Form der Konfliktaustragung. Für weitreichende Anwohnerinteressen war es ungleich schwieriger, die berechtigten Interessen der potenziellen Nutzer zu konterkarieren als wenn die Zurückweisung der Anwohnerinteressen durch einen Investor erfolgt wäre. Für Verfahren, bei denen sich ein starker Konflikt zwischen Interessen von Anwohnern und potenziellen Bewohnern abzeichnet birgt das trilaterale Verfahren ein großes Konfliktentschärfungspotenzial.

4.3.3 Zufriedenheit mit dem Prozessablauf (Bürger)

Um die Bewertung nach diesem Kriterium vornehmen zu können, wurde auf zwei Befragungen zurückgegriffen: zum einen auf die Befragung der Bewohner aus den Referenzobjekten¹⁷ und zum anderen auf die Befragung der beteiligten Bürger am Projekt »Urbanes Wohnen Jahnplatz«.

Eine dem Forschungsprojekt zugrunde liegende Hypothese lautet, dass die Bedarfsentsprechung und damit abgeleitet auch die Zufriedenheit durch eine frühzeitige Einbindung und aktive Beteiligung der zukünftigen Bewohner steigt (trilaterales Verfahren). Da zur Überprüfung dieser Hypothese auf keine Kontroll- oder Referenzgruppe zurückgegriffen werden konnte, wurden die Ergebnisse der Befragung der Referenzobjekte als Vergleichsmaßstab genutzt.

Im Zentrum der Befragung stand die Ermittlung von Daten über die Zufriedenheit der Bewohner mit dem Planungs- und Bauprozess sowie mit der allgemeinen Wohnqualität, um so retrospektiv auf die Zufriedenheit mit dem traditionellen Beteiligungsmodell zu schließen. Diese Vorgehensweise ist nicht unproblematisch, da das eigentliche Erkenntnisziel gerade in der Untersuchung des Zusammenhangs zwischen Beteiligungsansatz und Wohnzufriedenheit besteht.

Unterstellt wurde, dass das neue Beteiligungsmodell (trilaterales Verfahren) die Stärken des alten Modells aufgreift und die Schwächen kompensiert. Die erfassten Zufriedenheitswerte sollten deshalb für das trilaterale Verfahren höher ausfallen als für das traditionelle Beteiligungsverfahren.

17 Die Interviews wurden als halbstandardisierte, leitfadengestützte Einzelinterviews mit einem bzw. zwei Interviewer/innen als face-to-face-Interview durchgeführt (s. Anhang S. 74–79). Die Befragten wurden willkürlich aus der dokumentierten Grundgesamtheit ausgewählt. Es handelt sich also um keine im statistischen Sinne repräsentative Stichprobe. In einem Vorab-Telefonat wurde die Bereitschaft zur Teilnahme am Interview erfragt und ein Termin bei den Interviewpartnern zuhause vereinbart. Die Begrenzung der Stichprobe auf n=17 erfolgte aus zeitlichen und personellen Gründen. In der Zeit vom 14. bis 27. November 2002 wurde ein Pretest durchgeführt, der keine Veränderung des Fragebogens nach sich zog. Die eigentliche Erhebung fand in der Zeit vom 2. bis 5. Dezember 2002 statt. Die Interviews wurden protokolliert und zusätzlich per Tonband aufgezeichnet. Für die offenen Fragen wurde eine qualitative Inhaltsanalyse nach Mayring vorgenommen und ein Kategoriensystem entwickelt.

Zufriedenheitsbefragung Referenzobjekte

Die grundsätzliche Zufriedenheit der befragten Bewohner mit ihrem Wohngebiet kann als hoch eingestuft werden: 16 der 17 Befragten würden wieder dorthin ziehen. Auf die Frage, ob sich die ursprünglichen Erwartungen an die Wohnqualität erfüllt hätten, antworteten 7 mit »ja vollkommen« und 8 mit »eher ja«. Nur 2 Befragte sahen ihre Erwartungen »eher nicht« erfüllt.

Die Frage, ob sie die Gestaltung ihrer Wohnung oder ihres Hauses mitbestimmen konnten, wurde den Eigentümern, die ihre Immobilien gekauft haben, und den Mietern gestellt. Die Personen, die ihre Wohnung bzw. ihr Haus selbst gebaut haben, wurden zu diesem Aspekt nicht befragt. Die Gestaltung ihrer Wohnung bzw. ihres Hauses haben 8 Personen mitbestimmt. Dabei nahmen sie vorrangig auf Raumaufteilung, allgemeine Innenausstattung sowie Fenster und Türen Einfluss. Nur einer der Bewohner, die nicht mitgestalten konnten (n=2), hätte sich eine Mitgestaltung gewünscht.

Die große Mehrheit der Befragten (76%) waren der Meinung, dass sich eine andere Gestaltung ihres Wohngebiets bei vermehrter Bürgerbeteiligung ergeben hätte. Die nebenstehende Grafik gibt die am häufigsten genannten Bereiche wieder, die sich nach Ansicht der Befragten verändert hätten.

Die Antworten auf die (offene) Frage nach den kritischen Ereignissen – von der ersten Information über das Gebiet bis zum Einzug – die auf die Zufriedenheit der Befragten Einfluss hatten, wurden im Rahmen eines iterativen Prozesses sieben Kategorien zugeordnet und mit einer fünfstufigen Bewertungsskala von –2 (sehr schlecht) bis +2 (sehr gut) bewertet. Die Originalbeiträge auf diese Frage sind im Anhang ungekürzt wiedergegeben.

Die Kategorie »Bürgerbeteiligung« umfasste u.a. die von der Stadt angebotene Beteiligung an der Planung des Straßengrüns. Weiterhin wurde positiv bemerkt, dass ein Vorschlag für die Verkehrsgestaltung berücksichtigt wurde. Obwohl das Angebot an Beteiligungsmöglichkeiten begrenzt war, wurde es dennoch positiv beurteilt. Das erweiterte Beteiligungsangebot des trilateralen Verfahrens müsste demnach die Zufriedenheit der Befragten noch deutlich steigern.

Bei den Äußerungen, die der Kategorie »Nachbarschaft« zugeordnet wurden, wurde beispielsweise der starke Zusammenhalt einer Bauherrngemeinschaft (Auf dem Klee) positiv erlebt. Ebenso wurde die Homogenität und die gute soziale Mischung der Nachbarschaft (Alfred-Delp-Straße) hervorgehoben.

Interessant ist in diesem Zusammenhang, dass nur 4 Personen die Frage (14) bejahten, ob sie vorher gern gewusst hätten, wer ihre Nachbarn würden. 3 von ihnen hätten bereits vorher gern Kontakt zu diesen Nachbarn aufgenommen. Allerdings kannten 5 Personen die Namen der neuen Nachbarn bereits vorher. Ein von der Begleitforschung vermuteter Vorteil des ExWoSt-Projektes, der im vorzeitigen

Welche Gestaltung hätte sich bei vermehrter Bürgerbeteiligung verändert?

Straßengestaltung

●●●●●● 6

Spielplätze

●●●● 4

Grünflächen

●●●● 4

Hausgestaltung

●●● 3

Bebauungsart

●●● 3

Abstände

●● 2

Entwässerung

●● 2

Grundstücksform

●● 2

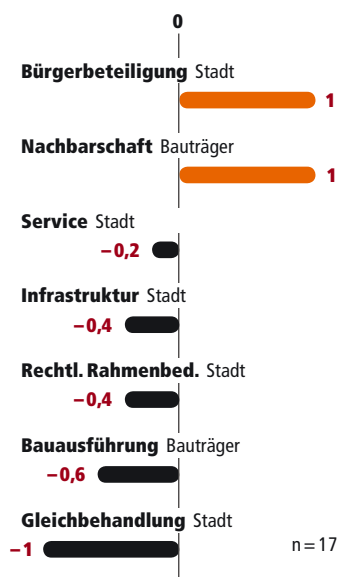
Sonstiges

●● 2

n = 17

Mehrfachnennungen möglich

Schildern Sie bitte den Prozess von der ersten Information bis zum Einzug. Was ist positiv, was negativ in Erinnerung?



Kennenlernen der potenziellen Nachbarn liegt, konnte mit diesem Ergebnis nicht bestätigt werden.

Unter die Kategorie **»Service der Stadt«** fielen die Aspekte Informationsverhalten, Kooperationsbereitschaft, Kommunikationsverhalten, Schnelligkeit der Bearbeitung sowie Kulanz. Hierzu gehören beispielsweise als negative Eindrücke die kurzfristige Auflösung des Vorvertrags ohne Absprache, die als intransparent erlebte Zusammenarbeit zwischen Stadt und Investor, die Vernachlässigung der Entwässerung, eine zu enge Gestaltung der Bebauungsplan-Richtlinien sowie Informationsdefizite bei der Straßenplanung. Positive Eindrücke waren u.a. die großzügige Auslegung der Baurichtlinien und die Verschiebung eines Bezahlungstermins.

Die sehr intensive Informationspolitik im Jahnplatz-Projekt hat diese Schwäche im traditionellen Verfahren erfolgreich behoben. Auch der Wunsch nach einem Ansprechpartner konnte im ExWoSt-Projekt realisiert werden, da die Stadt bei der Anbahnung der Gespräche mit dem Investor als zentrale Kontaktstelle fungierte. Auch die von den Befragten genannten Defizite bei der Kommunikation mit der Stadt und mit dem Bauträger sind nach bisherigem Kenntnisstand beim trilateralen Verfahren nicht aufgetreten. Bei diesem Aspekt kann also von einer erhöhten Zufriedenheit der Beteiligten im trilateralen Verfahren im Gegensatz zu den Beteiligten traditioneller Verfahren ausgegangen werden.

Zu der Kategorie **»Infrastruktur«** gehörten die Straßenplanung, der Straßenbau, die Erschließung sowie Aspekte der Siedlungsgestaltung. Mangelnde Parkmöglichkeiten und eine unzureichende Straßenbeleuchtung wurden hier z.B. genannt. Zum Teil waren die Straßen zum Einzug noch nicht fertig. Zu Unzufriedenheit führte auch, dass Grünstreifen nicht genutzt werden durften.

Unter die Kategorie **»Rechtliche Rahmenbedingungen«** fielen Formulare, die als zu umständlich und Gebühren, die als zu hoch empfunden wurden.

Bei der **»Bauausführung (Bauträger)«** ging es um die Nicht-Einhaltung zugesagter Termine, Baumängel und um Defizite im Kommunikations- und Kooperationsverhalten. Positive Einschätzungen bezogen sich auf die schnelle Abwicklung des Bauvorhabens und auf die Berücksichtigung von Gestaltungswünschen.

Ein Aspekt, der zu großer Unzufriedenheit im Bauvorhaben führte, wurde unter die Kategorie **»Gleichbehandlung durch Stadt«** subsumiert. Hier wurde insbesondere das Verhalten der Stadt im Konfliktfall benannt wie die ungleiche Behandlung von privaten Bauherren und Baufirmen bei der Befolgung von Bauvorschriften sowie die Bevorzugung bei der Verteilung von Grundstücken.

Auf die abschließende Frage, ob sich die Befragten für eine vermehrte Bürgerbeteiligung an Planungsprozessen aussprechen würden oder den momentan Stand für ausreichend hielten, votierten 13 Befragte (76%) für mehr Bürgerbeteiligung in Planungsprozessen,

3 Befragte (17,6%) hielten den gegenwärtigen Beteiligungsgrad für ausreichend, und für eine Person hatte Bürgerbeteiligung keine Bedeutung. 2 der Befragten nahmen bei dieser Frage Bezug zum Jahnplatz-Projekt – der eine begrüßte es ausdrücklich, der zweite bezweifelte das Funktionieren des Verfahrens: Seiner Meinung nach sei es schon für zwei Bürger problematisch, sich zu einigen, so dass bei zunehmender Anzahl eine Einigung um so unwahrscheinlicher werde.

Ergebnisse der Befragung der am ExWoSt-Projekt beteiligten Bürger

Befragt wurden diejenigen Teilnehmer, die an zwei oder mehr Quartiersversammlungen teilgenommen hatten (n=33)¹⁸. Der Rücklauf der gesamten Befragung lag mit 16 Fragebögen bei 48,5%.

Die Teilnehmer des Projekts »Urbanes Wohnen Jahnplatz« bestanden zu einer Hälfte aus Anwohnern des Gebietes und zur anderen Hälfte aus potenziellen Nutzern.

Die folgende Grafik gibt die Teilnahmehäufigkeit, differenziert nach Anwohnern und potenziellen Bewohnern, wieder:

Teilnahme an Quartiersversammlung

Anwohner n=8 / Bewohner n=4

20.1.2003 Vorstellung Ergebnisse Architektenwettbewerb



17.6.2002 Vorstellung Roger Dörpmund, Vertreter Investor GPI



6.5.2002 Auftaktveranstaltung



18 Diese wurden per Telefon kontaktiert und gebeten, an der Befragung teilzunehmen. In diesem Zusammenhang wurden verschiedene Optionen angeboten. Die Befragung konnte nach Wahl unmittelbar am Telefon erfolgen oder zu einem vereinbarten späteren Telefontermin. Zur besseren Vorbereitung auf den vereinbarten Befragungstermin wurde bei dieser Option angeboten, den Fragebogen vorher an die Teilnehmer zu senden. Vier Teilnehmer wurden bereits während der letzten Quartiersversammlungen in einem face-to-face-Interview befragt. Sieben Teilnehmer konnten per Telefon nicht erreicht werden. Ihnen wurde der Fragebogen per Post zugesandt. Des Weiteren wünschten 12 Befragte eine schriftliche Befragung per Post und 7 Befragte eine schriftliche Befragung per eMail. Zwei Befragte stimmten einer direkten Befragung am Telefon zu. Einer der Befragten verweigerte die Teilnahme an der Befragung. Die eigentliche Erhebung fand in der Zeit vom 13. Oktober 2003 bis zum 19. November 2003 statt.

● Anwohner
● Bewohner

Die Zufriedenheit mit der Beteiligung am Prozessablauf kann, insbesondere bei den Anwohnern, als hoch eingestuft werden. 62% der Anwohner und 37% der zukünftigen Bewohner antworteten auf die Frage, ob sie den Eindruck gehabt hätten, dass die Bürger Einfluss auf die tatsächliche Planung nehmen konnten, mit »Ja«. Bei den zukünftigen Bewohnern war allerdings jeder zweite der Meinung, diese Frage nicht beurteilen zu können.

Ausprägung	Anwohner	Prozent	Bewohner	Prozent
ja	5	62,5	3	37,5
nein	2	25,0	1	12,5
kann ich nicht beurteilen	0	0	4	50,0
teils, teils	1	12,5	0	0

»Haben Sie den Eindruck, dass die Bürgerinnen und Bürger tatsächlich Einfluss auf die Planungsschritte nehmen konnten?«

Für 4 von 5 der befragten zukünftigen Bewohner hatte die erweiterte Beteiligung einen positiven Einfluss auf die Entscheidung für das Wohngebiet. Auf die (offene) Nachfrage, an welchen Punkten sie ihre Einschätzung über den Grad der Beteiligung festmachten, gaben sie folgende Antworten:

Ja, konnte Einfluss nehmen. Aus folgenden Gründen:

Nennungen	Anwohner	Bewohner
auf Vorschläge der Bürger wurde eingegangen	0	1
Teilnahme am Architekturwettbewerb	0	1
Bürgerideen flossen schon in den Auslobungstext ein	1	1
Stadt und Investor nahmen Bürger ernst	2	0
Planung entspricht weitestgehend dem, was vorher in den Versammlungen diskutiert wurde	1	1
»Bauprofis« traten ohne Arroganz auf	1	0

Nein, konnte keinen Einfluss nehmen. Aus folgenden Gründen:

Nennungen	Anwohner	Bewohner
zu viele Vorgaben seitens des Bauträgers	0	1
Wünsche wurden den Beteiligten zugesagt, jedoch dann ohne deren Wissen einfach nicht realisiert	0	1
Investor hätte Vorschläge der Bürger ernster nehmen können	0	1
Interessen aller beteiligten Gruppen konnten leider nicht berücksichtigt werden	1	0
bei näherer Betrachtung konnte sich nur die Oberschicht angesprochen fühlen	0	1
im Endeffekt entscheidet der Investor	1	0

Auf die Frage nach der Zufriedenheit mit dem Gesamtprozess zeigte sich folgendes Bild:

»Bitte geben Sie – bewusst ganz global – Ihre Zufriedenheit mit dem Jahnplatz-Projekt an.«

Ausprägung	Anwohner	Prozent	Bewohner	Prozent
sehr zufrieden	0	0	1	12,5
zufrieden	3	37,5	1	12,5
eher zufrieden	3	37,5	5	62,5
eher unzufrieden	0	0	1	12,5
unzufrieden	2	25	0	0
sehr unzufrieden	0	0	0	0

Die potenziellen Bewohner waren mehrheitlich zufrieden. Von den Anwohnern zeigte sich allerdings jeder vierte unzufrieden.

Die Informationspolitik der Verwaltung hatte maßgeblichen Einfluss auf die Zufriedenheit der Befragten. Die in der Befragung bei den Referenzobjekten zu Tage getretene Schwäche des traditionellen Verfahrens wurde nach diesen Ergebnissen im Prozess »3stadt2« behoben.

4.3.4 Zufriedenheit mit den Zwischenergebnissen

Neben der Zufriedenheit mit dem Beteiligungsprozess sollte im Projekt auch die Zufriedenheit mit dem Ergebnis erforscht werden. In Ermangelung eines Endergebnisses wurde hier ersatzweise auf die Zufriedenheit mit Zwischenergebnissen zurückgegriffen.

Zufriedenheit mit dem Auslobungstext

Das erste wichtige Zwischenergebnis war der Auslobungstext für den Architektenwettbewerb, der in einem umfassenden Abstimmungsprozess zwischen Bürgern, Verwaltung und Investor entwickelt wurde.

Der Auslobungstext für den Architektenwettbewerb entsprach mehrheitlich den persönlichen Anforderungen der Bürger. Nur einer der potenziellen Bewohner sah keine Übereinstimmung zwischen dem Auslobungstext und den persönlichen Ansprüchen an das Baugebiet.

Ausprägung	Anwohner	Prozent	Bewohner	Prozent
stimmen vollkommen überein	1	12,5	0	0
stimmen größtenteils überein	5	62,5	5	62,5
stimmen größtenteils nicht überein	1	12,5	0	0
stimmen gar nicht überein	0	0	1	12,5
kann ich nicht beurteilen	1	12,5	2	25,0

»In wie weit stimmen die in dem Auslobungstext formulierten Anforderungen mit Ihren persönlichen Anforderungen an das neue Wohngebiet überein?«

Folgende Aspekte des Auslobungstextes wurden von Bürgerseite positiv bzw. negativ bewertet:

positiv

Nennungen	Anwohner	Bewohner
schöne, sinnvolle Planung der Häuser	0	1
Möglichkeit der Selbstgestaltung	0	1
Bürgervorschläge wurden integriert	1	0
Anpassung an die Quartiersarchitektur	1	0
gute Mischstruktur	1	0

negativ

Nennungen	Anwohner	Bewohner
negative Veränderung der Verkehrssituation für bisherige Anwohner wurde nur erkannt, jedoch nicht aktiv in die Planung einbezogen	1	0
sehr starke Verdichtung	2	0
mehr konkrete ökologische Vorgaben (Wasserverbrauch, Regenwassernutzung, Energie, Baumaterial)	1	0
mehr spezielle Wohnformen (Alte, Behinderte)	0	1
zu viele geplante Wohneinheiten	0	1
altersgerechtes Wohnen nicht berücksichtigt	0	1

Zufriedenheit mit dem prämiertem Architektenentwurf

Bei dem nächsten Zwischenergebnis, dem prämierten Entwurf des Architektenwettbewerbs, fiel die Bewertung noch besser aus:

»Wie gefiel Ihnen der prämierte Entwurf des Architektenwettbewerbs?«

Ausprägung	Anwohner	Prozent	Bewohner	Prozent
sehr gut	1	12,5	1	12,5
eher gut	5	62,5	6	75,0
eher schlecht	1	12,5	0	0
sehr schlecht	0	0	0	0
kann ich nicht beurteilen	1	12,5	1	12,5

Dabei gefielen den Bürgern insbesondere die folgenden Aspekte des Entwurfs:

gut

Nennungen	Anwohner	Bewohner
modern	1	2
flexible Bauweise/Gestaltungsform	3	0
aufgelockerte Gebäudeanordnung	1	1
Einbeziehung in das bestehende Wohnumfeld	2	0
innovativ	1	0
ansprechende Fassaden	0	1
differenzierte Bauweise	1	0
lockere, offene Struktur	1	0
Natur (grün)	0	1
harmonisches Bild	0	1
großzügige Flächen und Räume	0	1

weniger gut

Nennungen	Anwohner	Bewohner
individuelle Lebensräume zu eng	0	1
zu viele Vorgaben	0	1
zu dichte Bebauung	0	1
wirkt zu elitär (unpassend zur Umgebung)	0	1
Fassadengestaltung hätte mehr der Umgebung angepasst werden können	1	0
passt sich insgesamt nicht der existierenden Bebauung an	1	0
Wünsche der Bürger sind nicht mehr rekonstruierbar (zu »verwaschen«)	1	0
zu viele geplante Wohneinheiten	1	0

Die Mehrzahl der am Prozess beteiligten Bürger, die befragt wurden, war somit mit den Zwischenergebnissen des Prozesses zufrieden. Ob sie auch mit dem Endergebnis, der realisierten Bebauung, zufrieden sind, muss in einer dem Projekt nachgeschalteten Erhebung ermittelt werden.

4.3.5 Bedarfsgerechtigkeit der Planung

Als einen signifikanten Vorteil des trilateralen Verfahrens stuft der Investor die frühzeitige Kontaktaufnahme mit den Interessenten ein¹⁹. Ohne dass der Investor eine einzige Marketing-Maßnahme durchgeführt hätte, signalisierten ihm bis Januar 2003 über 170 Personen ihr ernsthaftes Interesse an dem Wohngebiet. Bereits $\frac{2}{3}$ der Häuser waren im September 2003 reserviert. Schon allein aus diesem Grund würde der Investor, trotz anfänglicher Skepsis, wieder einem trilateralen Verfahren zustimmen. Allerdings sei, nach Aussage des Investors, das wichtigste Merkmal von Baugebieten nach wie vor ihre Lage. Diese sei beim Projekt »Urbanes Wohnen Jahnplatz« überdurchschnittlich gut und habe seinerzeit den Ausschlag für die Bewerbung gegeben.

Zur Ermittlung der konkreten Wohnbedürfnisse der Interessenten führte der Investor eine schriftliche Befragung durch, deren Ergebnisse eingesehen werden konnten. 38 Fragebögen wurden ausgewertet. Besonders interessant für das Forschungsprojekt war die Frage nach der persönlichen Wertschätzung des Gesamtprojektes und der Stadthäuser/Wohnungen. Hier konnten die Befragten unter folgenden zehn Items wählen:

Für mich/uns wäre/wären für einen Kauf wesentliche Kriterien (bitte die Reihenfolge der wichtigsten sechs Kriterien nummerieren)²⁰:

1. Die Innenstadtnähe und die damit verbundene gute Infrastruktur (n=19)
2. **Die Möglichkeit, frühzeitig die Konzeption und Qualität unserer Wohnung/unsere Hauses mitzubestimmen (n=8)**
3. Die Erlebbarkeit städtischer Qualität und die Bildung eines sympathischen Quartiers (n=6)
4. **Die Möglichkeit, die individuelle Raumgestaltung unserer Wohnung/unsere Hauses mitzubestimmen (n=4)**
5. **Komfort und sicherheitsorientierte Optionen, über die ich selbst verfügen kann (n=3)**
6. Die zu erwartende Wertstabilität und -steigerung durch die hier erreichbare Gesamtattraktivität (n=2)
7. Eine zukunftsorientierte Energie- und Haustechnik-Konzeption (n=2)
8. Altersgerechte Ausgestaltung, barrierefreies Wohnen (n=2)
9. Betreuungs- und Servicedienste (n=1)
10. Die Leistungsfähigkeit und Bonität der GPI (Köster-Gruppe) (n=0)

Diese Befragungsergebnisse bestätigen, dass die hervorragende Lage des Objektes seinen Kernvorteil darstellt. Allerdings folgt schon an zweiter Stelle in der Wertschätzung der potenziellen Bewohner die frühzeitige Einflussnahme auf die Konzeption der Wohneinheiten – ein Vorteil, der auf das trilaterale Verfahren zurückgeht.

Die (relativ eingeschränkte) Möglichkeit, bei der Gestaltung des Wohnumfeldes sowie bei der konkreten Raumaufteilung mitzubestim-

19 Diese Aussage wurde im Rahmen eines Interviews gemacht, das am 25. August 2003 mit Herrn Pricking von der GPI – Grundwerte und Projektideen GmbH & Co. KG geführt wurde.

20 Die Items sind bereits – in Abweichung zum Original-Fragebogen – nach der Wichtigkeit geordnet.

men, wurde auch von den Befragten der Referenzobjekte als ein wichtiger Faktor für die Zufriedenheit eingestuft. Die Mehrzahl der Befragten konnten keinen Einfluss auf die Planung der jeweiligen Referenzobjekte nehmen. Sie waren aber davon überzeugt, dass sich eine verbesserte Gestaltung von Straßen, Spielplätzen, Grünflächen, Häusern und Grundstücken bei vermehrter Bürgerbeteiligung ergeben hätte.

Die Analyse der Ansprüche der Interessenten durch die Befragung des Investors führte zu deutlichen Veränderungen seiner Planung. Die ursprünglich geplante Verdichtung des Gebiets wurde verringert. Im Wettbewerbsentwurf waren 46 Wohneinheiten als Reihenhäuser vorgesehen. Nach jetziger Planung werden zwar 54 Wohneinheiten geplant, jedoch nur 33 Reihenhäuser und 21 Etagenwohnungen. Nach Auskunft der Stadt verlangten hauptsächlich ältere Paare aus dem Umland, die wieder in die Stadt ziehen wollen, nach Eigentumswohnungen.

Zudem wurden Häuser mit zwei abgrenzbaren Wohnbereichen in die Planung aufgenommen. Die Grundrissangaben aus der Befragung wurden in die konkrete Planung übersetzt. Der Investor sprach in diesem Zusammenhang von einer »iterativen Planung« durch frühzeitige Interaktion, die die Risiken traditioneller Reißbrettplanung deutlich minimiert. Der Investor geht davon aus, dass sich durch dieses Vorgehen sein unternehmerisches Risiko verringern und die Zufriedenheit der Bewohner mit den realisierten Wohnobjekten deutlich steigern lässt.

Beteiligung/Einflussnahme



Zukunftsorientiertes und erschwingliches Wohnen in Stadtnähe



Anwohnerinteressen wahrnehmen, Wohnumfeld verbessern



Information



Fehlplanungen vermeiden



»Haben sich Ihre ursprünglichen Erwartungen an den Beteiligungsprozess erfüllt?«

4.3.6 Erfüllung der Erwartungen

Erwartungen an den Kooperationsprozess

In der ersten Quartiersversammlung wurden die Erwartungen der Bürger an den Kooperationsprozess im Rahmen einer Befragung erhoben. Die Antworten auf die offene Frage lassen sich zu den folgenden Kategorien verdichten: Jeder zweite der Befragten erhoffte sich eine bessere Einflussnahmen auf die Planungen, 26% versprachen sich von dem Bauvorhaben zukunftsorientierte und erschwingliche Wohnformen. 16% wollten dezidiert Anwohnerinteressen wahrnehmen und das Wohnumfeld verbessern. Für 10% der Befragten war die offene und ehrliche Information über das Planungsgeschehen eine wichtige Erwartung und 5% wollten mit ihrer Teilnahme am Prozess Fehlplanungen verhindern.

Ausprägung	Anwohner	Prozent	Bewohner	Prozent
ja, vollkommen	1	12,5	0	0
eher ja	2	25,0	2	25,0
teils, teils	1	12,5	2	25,0
eher nicht	3	37,5	3	37,5
gar nicht	1	12,5	1	12,5

Neben den Erwartungen der Bürger wurden im Rahmen von Experteninterviews²¹ die Erwartungen der Akteursgruppen Verwaltung, Politik und Investor erhoben.

Verwaltung

Positive Erwartungen

- durch verbesserte Kommunikation Konfliktentschärfung und Erleichterung des Planungsprozesses
- höhere Zufriedenheit mit dem Planungsergebnis
- Gleichbehandlung aller Beteiligten, Herstellung eines breiteren Konsenses

Negative Erwartungen

- längerer Planungszeitraum
- höherer Aufwand, insbesondere Zeit- und Personalaufwand

Bei der Gegenüberstellung von Aufwand und Ertrag wurde von Seiten der Verwaltung eine positive Bilanz erwartet.

Politik

Die Vertreter der Politik formulierten ähnliche positive Erwartungen, bei den negativen Erwartungen ergänzten sie, durch den Prozess würden Erwartungen bei den Bürgern geweckt, die nicht erfüllt werden könnten.

Investor

Der Investor äußerte bei den positiven Erwartungen eine höhere Marktentsprechung des Planungsergebnisses und eine schnellere Durchführung des Bebauungsplanverfahrens (weniger Bürgereingaben). Als Befürchtung äußerte er die Formulierung realitätsferner, wirtschaftlich nicht umsetzbarer Bürgerwünsche.

Während die positiven Erwartungen der Akteure »Verwaltung«, »Stadt« und »Investor« erfüllt wurden, wurden die Erwartungen der befragten Bürgern zum Teil enttäuscht. Jeweils die Hälfte der Anwohner und der potenziellen Bewohner war der Meinung, ihre Erwartungen hätten sich nicht erfüllt.

Dieses Urteil ist überraschend, da die Zufriedenheit mit den Teilergebnissen – wie oben beschrieben – positiv ausfiel. Erklärungen können darin gesehen werden, dass Unzufriedenheit eher dazu aktiviert, an einer Befragung teilzunehmen als Zufriedenheit.

21 Um auch die Einschätzung des Kooperationsprozesses aus Sicht der Verwaltung, der Politik und des Investors zu untersuchen, wurden insgesamt sechs Experteninterviews durchgeführt, s. Dokumentation der Experteninterviews im Anhang S. 80–87.

5 Fazit

5.1 Bewertung des trilateralen Verfahrens aus Sicht der beteiligten Akteure

Der trilaterale Kooperationsprozess »Urbanes Wohnen Jahnplatz« war ein Erfolg, so sehen es zumindest die Vertreter von »Verwaltung«, »Politik« und »Investor«. In umfangreichen Experteninterviews (vgl. Anhang S. 80–87) wurden die Einschätzungen dieser Akteure erhoben

Alle Interviewpartner zeigten sich über den konkreten Kooperationsprozess angenehm überrascht. Nahezu alle Befürchtungen hatten sich als nichtig erwiesen. Weder wurden von Seiten der Bürger utopische Vorstellungen entwickelt, die bei jeder wirtschaftlichen Realisierungschancen waren, noch entstanden Zeitverzögerungen gegenüber traditionellen Verfahren. Auch die Sorge eines Teiles der Politik, für ein derartiges Verfahren fände sich kein Investor, hat sich nicht bestätigt.

Die städtischen Vertreter waren insbesondere durch das große Interesse der Bürger und die konstruktive Zusammenarbeit der Akteure in den Quartiersversammlungen überrascht. Als größten Gewinn des neuen Verfahrens verbuchten sie, dass die Gefahr von Fehlplanungen und aufwendigen Korrekturen durch die frühzeitige Einbeziehung der Nutzerpräferenzen minimiert werden kann. Ob trilaterale Prozesse bessere städtebauliche Ergebnisse hervorbringen, lässt sich natürlich nicht definitiv beantworten. Sie erhöhen allerdings die Voraussetzungen für eine größere Akzeptanz des Bauvorhabens seitens der Anwohner und bewirken eine höhere Zufriedenheit bei den Nutzern. Ein weiterer Vorteil wird darin gesehen, dass durch die intensive Öffentlichkeitsarbeit und die Eruiierung der Wohnbedürfnisse die angestrebte Rückgewinnung von Bewohnern aus dem Umland zu gelingen scheint.

Da der Fachbereich Städtebau unter Einbeziehung der üblichen Fachämter und der Vertreter öffentlicher Belange in dem Projekt die Federführung hatte, ist der interne Kommunikations- und Abstimm-

mungsprozess vergleichbar mit traditionellen Verfahren; er wird weder erschwert noch vereinfacht. Mutmaßungen, dass das traditionelle Ressortdenken in der Verwaltung einem solchen trilateralen Verfahren im Wege stünde, fanden nach den Ergebnissen der Interviews und den Beobachtungen der Begleitforschung keine Bestätigung.

Als wesentlichen Schwachpunkt bei der bisherigen Durchführung sehen die städtischen Vertreter v.a. die Mehrkosten in Form der Mehrbelastung für das Projektmanagement an. Die in dem Projekt zusätzlich gebundenen Personalressourcen gehen zu Lasten anderer Projekte. Die Schwierigkeit bei der Einschätzung der tatsächlichen Mehrkosten des neuen Verfahrens besteht darin, inwieweit es gelingt, die Kosten der traditionellen Verfahren und die des trilateralen Verfahrens zu quantifizieren und einander gegenüber zu stellen. Denn nur so ließen sich die vermuteten Mehrkosten der kooperationsintensiven Verfahren eindeutig ausweisen. Eine genaue Quantifizierung der Kosten wird durch eine Annahme erschwert, die für den trilateralen Kooperationsprozess von zentraler Bedeutung ist: Wenn trilaterale Prozesse die »Konfliktkosten« minimieren, lassen sich diese Einsparungen – weil sie auf nicht eingetretene Ereignisse Bezug nehmen – nur hypothetisch ermitteln. Die prognostizierte Konfliktbehaftetheit eines Verfahrens bestimmt danach die Vorzugswürdigkeit des trilateralen Verfahrens. Bei Verfahren mit hohem Konfliktpotenzial könnten sich die höheren »Grundkosten« des beteiligungsintensiveren Verfahrens schnell amortisieren.

Kostensenkungen sind für künftige trilaterale Kooperationen vor allem für die Stadt zu erwarten, da Aufwendungen, die dem Pilotcharakter des Projektes zuzuschreiben sind, künftig entfallen werden. Eine unmittelbare Kostensenkung böte sich durch den Verzicht auf die externe Moderation an. Bei dieser Überlegung ist allerdings darauf zu verweisen, dass sich eine externe und dadurch als neutral anzusehende Moderation als Konfliktvermittler bewährt hat. Gleichwohl muss je nach konkretem Fall darüber nachgedacht werden, ob die Moderation nicht auch von der Verwaltung übernommen werden kann.

Unstrittig war aber, dass sich für die Finanzierung des trilateralen Kooperationsprozesses keine andere Möglichkeit anbietet als die Übernahme der Kosten durch die Stadt, da realistischerweise nicht davon auszugehen ist, dass der Investor sie trägt.

Als problematisch für das Osnabrücker Pilotprojekt sahen die Vertreter der Verwaltung die relativ späte Einbeziehung des Investors an (erst auf der fünften Quartiersversammlung am 17. Juni 2002). Es hätten bereits Bürgeranforderungen formuliert und Erwartungen geweckt worden sein können, die der Investor nicht hätte mittragen wollen. Der Investor hingegen sah darin kein Problem, da er nach eigenem Bekunden über den Stand des Verfahrens und über die inhaltliche Entwicklung gut informiert gewesen sei.

Die unterschiedlichen Einschätzungen von Verwaltung und Investor über den Zeitpunkt der Einbeziehung des Investors sind für eine

Bewertung des Prozedere nicht ohne Belang. Prinzipiell ist gegen eine frühere Einbeziehung des Investors nichts einzuwenden; im konkreten Prozessverlauf erwies sich aber der spätere Zeitpunkt seines Auftretens als vorteilhaft. Die propagierte Offenheit des Prozesses im Rahmen der vergleichsweise geringen Rahmenvorgaben durch die Stadt erwies sich vor allem gegenüber den Anwohnern als nicht unerheblicher Vertrauensvorschuss. Ein früheres Auftreten eines Investors und damit die frühere Formulierung seiner Vorstellungen hätte wahrscheinlich zu stärkeren Konfrontationen geführt

Zu den großen Vorteilen dieses Verfahrens gehört die Erfahrung, dass die Anwohnerinteressen sich durch das späte Auftreten des Investors nicht an diesem, sondern ersatzweise an den potenziellen Nutzern »abarbeiten« mussten. Da diese als gleichberechtigte Interessenpartner gesehen wurden, blieben die Differenzen auf einer sachlichen Ebene. Aus dieser Erfahrung können allerdings keine verallgemeinerungsfähigen Schlüsse für den besten Zeitpunkt zur Einbeziehung des Investors abgeleitet werden.

Nach anfänglicher Skepsis scheint der Investor am stärksten von den Vorzügen des trilateralen Verfahrens überzeugt zu sein.

Der entscheidende Vorteil liege für ihn nach eigenen Worten darin, dass potenzielle Bewohner ihre Wünsche und Vorstellungen artikulieren könnten. Dadurch verändere sich die Planung. Während im traditionellen Verfahren der Investor nach seinen Vorstellungen plane und anschließend einen Nutzer bzw. Käufer suche, würden diese nun von Anfang an in die Planung integriert, so dass die Vermarktung zeitlich parallel erfolgen könnte. Hier sieht der Investor auch das Potenzial für eine Beschleunigung des Prozesses gegenüber traditionellen Verfahren, da die späteren, oft zeitraubenden Einsprüche und Änderungswünsche seitens der Anwohner und möglichen Bewohner entfallen könnten.

Diese Einschätzung ist insofern interessant, als bis November 2003 nur ein potenzieller Käufer auch an dem Beteiligungsprozess teilgenommen hat. Alle anderen Interessenten entschieden sich für ihre Bauobjekte ohne Teilnahme an dem Kooperationsprozess, waren aber infolge der städtischen Informationspolitik über den Prozess gut unterrichtet. Es kann daher gemutmaßt werden, dass die bedarfswirksamen Nutzungsvorstellungen auch stellvertretend für die tatsächlichen Bewohner in den Prozess eingebracht werden können. Es muss also keine personale Identität von Prozessteilnehmern und tatsächlichen Nutzern bestehen. So verhielt es sich auch mit einer Gruppe älterer Personen, die ihre Wünsche und Vorstellungen für altengerechte Wohnungen in den Prozess einbrachten, inzwischen aber aus unterschiedlichen Gründen keine Wohnung mehr erwerben möchten. Diese Personen treten zwar nicht mehr als tatsächliche Bewohner auf, haben aber ihre Vorstellungen von der Gestaltung der Wohnungen erfolgreich eingebracht. Es werden nun voraussichtlich 15 altersgerechte Wohnungen gebaut.

Als Erfolg verbuchte der Investor auch die städtische Öffentlichkeitsarbeit für das Projekt, die sich für ihn als »Türöffner« für die Vermarktung erwies. Schon nach der Hälfte des Projektes (im Januar 2003, nach der Präsentation der Ergebnisse des Architektenwettbewerbs) konnte der Investor bereits 170 ernsthafte Interessenten registrieren. Von Beginn an wurde eine Datei geführt, über die der Investor alle Interessenten kontinuierlich über den Stand des Verfahrens informierte. Hierdurch ergab sich eine intensive Kooperation zwischen den potenziellen Bewohnern und dem Investor. In Absprache mit dem Architekten wurden bereits kurz nach der Präsentation des prämierten Architektenentwurfs bedarfsgerechte Korrekturen vorgenommen, die – zur Zufriedenheit der meisten Anwohner – eine Reduktion des Bauvolumens zur Folge hatten. Diese Bedarfsanpassung war allerdings nur durch die flexible Preisgestaltung seitens der Stadt möglich, die den Grundstückspreis an die Anzahl der realisierten Wohneinheiten koppelte. Als weiteren wichtigen Erfolgsfaktor stufte der Investor das einstimmige Ergebnis des Architektenwettbewerbs ein sowie die Bereitschaft des prämierten Architekten zu einer Modifizierung seines Entwurfs gemäß den Nutzerwünschen. Positiv bewertete der Investor auch den Vertrauensvorschuss und die Seriosität, die dem Projekt durch die Kooperation mit der Stadt zuteil wurden.

Der Umstand, dass der Prozess nicht länger gedauert hat als »herkömmliche« Bbauungsverfahren, trug natürlich auch dazu bei, dass der Investor den trilateralen Prozess als erfolgreich einstuft. Seiner Einschätzung nach könnte er sogar den Idealtypus für eine gelungene Kooperation abgeben und geeignet sein, in Zukunft städtebauliche Qualität zu gewährleisten.

Auch von den Vertretern der Politik wird das trilaterale Verfahren »3stadt2« insgesamt als erfolgreich bewertet, da sich die zentrale Befürchtung, es werde sich angesichts des »komplizierten« Verfahrens für dieses wichtige Projekt kein Investor finden, nicht bewahrheitet hat. Nach Einschätzung der befragten Politiker aus dem Stadtentwicklungsausschuss bergen alle Formen der Bürgerbeteiligung die Chance, Zustimmung für problematische Projekte zu erlangen, aber auch das Risiko, geweckte Erwartungen und Hoffnungen zu enttäuschen. Enttäuschung ist vorprogrammiert, wenn die legitimierten Ratsvertreter anders entscheiden als die betroffenen Bürger. Gehen die »Entscheidungen« der Bürger mit den Entscheidungen der Legitimierten nicht konform, offenbaren sie ihren Scheincharakter. Dass ein Legitimationskonflikt anlässlich des konkreten Projektes nicht entstand, wurde von allen Seiten positiv beurteilt. Daraus kann aber keinesfalls geschlossen werden, dass trilaterale Kooperationen generell geeignet sind, Legitimationskonflikte zu verhindern.

Übereinstimmend stellten alle Interviewpartner fest, dass das neue Beteiligungsverfahren nicht generalisierbar ist, sondern auf städtebaulich wichtige Projekte bzw. auf Projekte mit hohem Konfliktpotenzial beschränkt bleiben sollte.

Die Bewertung des trilateralen Prozesses durch die Akteursgruppe »Bürger« konnte nicht so eindeutig ermittelt werden und stellt sich im Vergleich zu dem Urteil der anderen Akteure auch deutlich kritischer dar. Neben der sehr regen Teilnahme einer recht großen Gruppe von Bürgern an den Quartiersversammlungen bleibt als Zufriedenheitsindikator nur das Ergebnis einer schriftlichen Befragung einer recht kleinen Gruppe von Bürgern (n=16, Ergebnisse wurden unter 4.3.4 bis 4.3.6, S. 53–57 dargestellt). Diesen Befragungsergebnissen zufolge waren Anwohner wie potenzielle Bewohner zwar mit einzelnen Zwischenergebnissen des Beteiligungsprozesses wie Auslobungstext und Architektenentwurf recht zufrieden, doch ihre Zufriedenheit mit dem Gesamtprozess kann nur als mäßig eingestuft werden. Aufgrund der sehr geringen Fallzahlen kann der im Rahmen der Bürgerbefragung genannte Verbesserungsbedarf nicht verallgemeinert werden. Die am Prozess beteiligten Anwohner hätten sich laut Befragung eine stärkere Beachtung ihrer Interessen gewünscht (n=3). Ein Verbesserungsbedarf wurde seitens der Bürger auch bei der Moderation gesehen (n=2). Ein zukünftiger Bewohner bemängelte die hohen Kosten der Wohneinheiten.

Die folgende Übersicht stellt die Vor- und Nachteile trilateraler Verfahren aus Sicht der einzelnen Akteure noch einmal überblickartig gegenüber:

Akteure	Vorteile	Nachteile
Verwaltung	<ul style="list-style-type: none"> – vermehrte Partizipation der Bürger – höhere Akzeptanz des Vorhabens – effektivere Kommunikation zwischen allen Beteiligten – präventive Konfliktentschärfung – bedarfsgerechtere Planung – Erleichterung des Planungsprozesses – bessere städtebauliche Lösung, Vermeidung von Fehlplanungen und aufwendigen Korrekturen 	<ul style="list-style-type: none"> – höherer Verwaltungsaufwand in personeller und zeitlicher Hinsicht
Politik	<ul style="list-style-type: none"> – präventive Konfliktentschärfung – bessere städtebauliche Lösung – besserer Interessenausgleich zwischen allen Akteuren, mehr Vertrauen 	<ul style="list-style-type: none"> – höherer Aufwand – gesteigerte Erwartungshaltung der Bürger – erhöhtes Spannungsverhältnis zwischen politischen Entscheidungen zum Wohle der Allgemeinheit und Partikularinteressen der Bürger
Investor	<ul style="list-style-type: none"> – effizienterer Planungsprozess – vermehrte Berücksichtigung der Wünsche und Interessen der Bürger – präventive Konfliktentschärfung 	
Bürger	<ul style="list-style-type: none"> – Einflussnahme auf Baugeschehen – Berücksichtigung von Anwohner- und Bewohnerinteressen – mehr Information über Verfahrensabläufe, Transparenz des Prozesses 	<ul style="list-style-type: none"> – hoher Zeitaufwand – Gefahr von Alibi-Veranstaltung, da die Bürger keine wirkliche Entscheidungsmacht haben

5.2 Kritische Erfolgsfaktoren

Um zu verhindern, dass die Bürger den Eindruck einer »scheindemokratischen« Veranstaltung haben, gilt es, zu Beginn des Prozesses die **Rahmenbedingungen zu klären** und die tatsächlichen **Einflussmöglichkeiten der Bürger zu benennen**. Die Grenzen der Ergebnisoffenheit müssen klar definiert sein. Hier können im Osnabrücker Prozess, rückblickend betrachtet, gewisse Defizite konstatiert werden. Es schien nicht allen Teilnehmern klar zu sein, dass die Verlagerung des Abfallwirtschaftsbetriebes durch den Verkauf des Gebietes an einen Investor finanziert werden musste. Eine Nicht-Bebauung bzw. Renaturierung des Geländes, wie von einer kleinen Gruppe von Anwohnern wiederholt gefordert, schied daher aus. Auch die Tatsache, dass schließlich der Rat über den Bebauungsplan entscheidet, schien nicht allen Teilnehmern präsent zu sein. Hier hätten eventuell zu Beginn des Prozesses die genauen Rahmenbedingungen noch eingehender erläutert werden müssen. Allerdings besteht bei einer Beschreibung, die die tatsächlichen Beteiligungschancen kleinredet, immer die Gefahr, dass viele Teilnehmer demotiviert werden und sich enttäuscht aus dem Prozess zurückziehen.

Der Prozess hat gezeigt, dass **Konfliktregelungsmechanismen** zu Beginn des Kooperationsverfahrens entwickelt und von allen beteiligten Akteuren akzeptiert werden müssen. Schwierigkeiten ergeben sich dabei auf Seiten der Bürger. Bei dieser Akteursgruppe war keine personale Kontinuität gegeben, die das Einhalten von Konfliktregeln gewährleistete. Auch verfügte sie über kein Netzwerk und keine Organisationsstruktur zur Durchsetzung ihrer Interessen. Als Ausweg böte sich die Wahl autorisierter Sprecher bzw. Vertreter der Bürgerschaft an, die für die Einhaltung getroffener Arrangements in die Pflicht genommen werden könnten (Modell Quartierssprecher, das gescheitert war). Es besteht das Problem, dass die Gruppe der Bürger in Anwohner und potenzielle Nutzer zerfällt, die oft nicht die gleichen Interessen verfolgen. Zwischen diesen beiden Parteien kam es auf den Versammlungen wiederholt zu Interessenkonflikten, z.B. über die Errichtung eines Gemeinschaftsraumes oder die Öffnung von privaten Grünflächen oder von Parkgaragen für die Anwohner. Die Konflikte konnten allerdings von dem Moderator geschlichtet werden. Wie bereits erwähnt, liegt in dieser direkten Auseinandersetzung zwischen zwei sich als gleichberechtigt akzeptierenden Partnern ein großes Konfliktminderungspotenzial, weil sich eine »Front« gegen den Investor oder die Stadt nicht mehr ohne weiteres aufbauen ließ. Allerdings hat sich auch bei dieser »Konfliktlinie« die Notwendigkeit eines von allen Parteien als **unabhängig anerkannten Moderators** erwiesen.

Gewichtige Konflikte zwischen Bürgern und Investor tauchten im Osnabrücker Verfahren nicht auf. Dies erklärt sich zum einen durch den Glücksfall eines einstimmigen Urteils im Architektenwettbewerb, zum anderen hing es sicherlich auch von dem persönlichen Auftreten des

Klärung der Rahmenbedingungen,
Benennung der
Einflussmöglichkeiten der Bürger

Konfliktregelungsmechanismen

Moderator,
der als unabhängig anerkannt ist

Investors und seiner glaubwürdig vermittelten Dialogbereitschaft ab. Gleichwohl gab es von Bürgerseite zum Auftreten des Investors in den Feedbackbefragungen auch Kritik.

Ob im Falle massiver Konflikte die zu Beginn eingeführten Spielregeln zur Konfliktregelung ausgereicht hätten, muss bezweifelt werden. Auch über den tatsächlichen Umfang an »Verhandlungsmacht« seitens der Bürger im Konfliktfall kann nur spekuliert werden. Da von Seiten der Bürger, des institutionell schwächsten Partners der Kooperation, der generelle Zweifel an dem Gleichgewicht der Kräfte immer besteht, ist ein weiterer wichtiger Erfolgsfaktor in **vertrauensbildenden Maßnahmen** zu sehen.

Im Osnabrücker Prozess hat die Stadt durch ihr entgegenkommendes Verhalten bei der Frage des Quartierssprechers und dessen Vertretung im Preisgericht Vertrauen aufgebaut. Indem die Stadt zusammen mit dem Vertreter der Architektenkammer dem Quartierssprecherteam gestattete, die Entwürfe vor dem eigentlichen Architektenwettbewerb zu begutachten und Empfehlungen für den Bürgervertreter im Preisgericht zu formulieren, hat sie flexibel auf die Wünsche der Bürger nach breiterer Absicherung der Bürgerstimme im Preisgericht reagiert und damit ihre Kooperationsbereitschaft unter Beweis gestellt.

Essentiell für das Gelingen von Kooperationsverfahren ist ein **sehr gutes Informationsmanagement**, da nur so eine Aktivierung breiter Bevölkerungsteile zur Teilnahme zu erreichen ist. In Osnabrück wurden umfangreiche Maßnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit ergriffen (vgl. Darstellung unter 3.2.1, S. 21f.). Die Stadt hat für das Projekt über unterschiedlichste Medien geworben und damit auf der ersten Versammlung mit knapp 100 Teilnehmern breite Bevölkerungsteile mobilisieren können. Entgegen anfänglicher Befürchtungen stellte die Aktivierung potenzieller Bewohner (50% der Teilnehmer) kein Problem dar. Auch während des Prozesses wurden die Teilnehmer kontinuierlich informiert, was diese in der abschließenden Bewertung auch positiv hervorhoben. Diese Informationsaktivitäten sind zwar sehr ressourcenzehrend, stellen jedoch die notwendige Voraussetzung für eine ernstgemeinte Kooperation dar, weil nur dadurch die informationellen Macht-Asymmetrien ansatzweise ausgeglichen werden können. Wie der Vergleich mit den traditionellen Verfahren ergeben hat (vgl. 4.3.3, S. 48f.), liegt hier eine wesentliche Stärke des trilateralen Verfahrens.

5.3 Einschätzung der Übertragbarkeit der Ergebnisse

Bei aller Betonung der Spezifika des Osnabrücker »3stadt2«-Prozesses sollte nicht übersehen werden, dass aus der Abwicklung des Prozesses durchaus verallgemeinerungsfähige Schlüsse zu ziehen sind. Selbst wenn auf Grund der sehr günstigen Rahmenbedingungen Kon-

Vertrauensbildende Maßnahmen

Sehr gutes Informationsmanagement

flikte marginalisiert werden konnten, drängt sich die Vermutung auf, dass das trilaterale Verfahren Konflikten, die im Laufe des Verfahrens hätten auftreten können, den »Nährboden« entzogen hat. Das starke Interesse der Bürger an den Bürgerversammlungen, das ihren Willen zur Mitgestaltung ihres Wohnumfeldes dokumentiert, hätte sich bei Nicht-Durchführung des »3stadt2«-Verfahrens eventuell ein anderes Ventil gesucht.

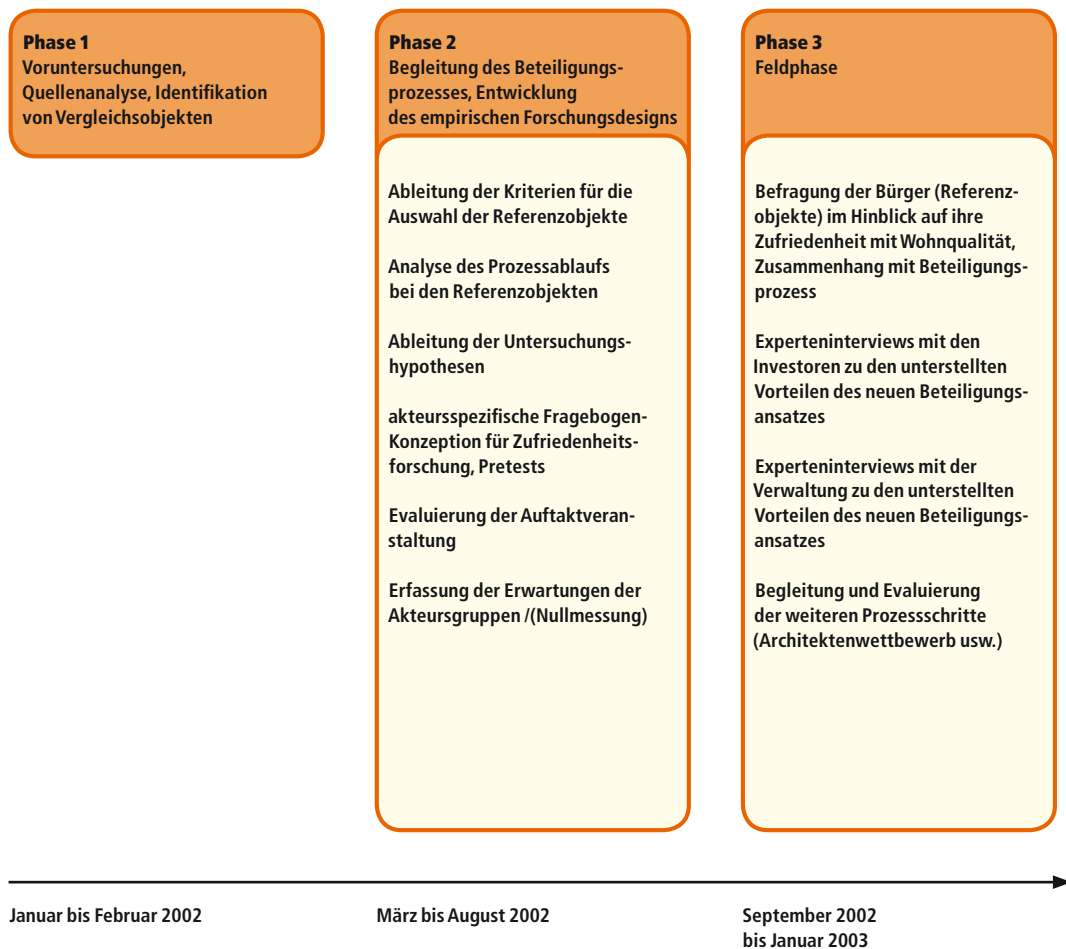
Naheliegender ist die Hypothese, dass sich, hätte es kein geregeltes Mitspracherecht gegeben, v.a. aus der Anwohnerschaft spontane Bürgerinitiativen gebildet hätten, die in schärferer Form Bedenken oder Protest zum Ausdruck gebracht hätten. Sowohl die Zusammensetzung der interessierten Bürger als auch die eher »radikalen« Gestaltungsvorstellungen einer Gruppe, die dank des Prozesses marginalisiert werden konnte, sprechen für die Vermutung, dass sich diese an die Spitze einer »Unmutsbewegung« gesetzt und dem Verfahren erhebliche Mehrkosten aufgeladen hätten. Politik, Verwaltung und Investor hätten sich dann einer ganz anderen Konstellation stellen müssen, ohne weitgehende Formen der Einbindung anbieten zu können.

Trilaterale Verfahren sollten angesichts des zwar nicht quantifizierbaren, aber dennoch unbestrittenen Mehraufwands auf Bauvorhaben beschränkt bleiben, die ein erhebliches Konfliktpotenzial in sich bergen oder von großer städtebaulicher Bedeutung sind.

6 Anhang

6.1 Chronologie des ExWoSt-Modellvorhabens

FORSCHUNGSPHASEN WÄHREND DES ZWEIJÄHRIGEN PROJEKTZEITRAUMS



Phase 4
Auswertung und Interpretation

Versuch der Ableitung von Kriterien zur Einschätzung der Vorteilhaftigkeit des neuen Beteiligungsansatzes – differenziert nach Akteursgruppen

Befragung der am ExWoSt-Prozess beteiligten Bürger

Begleitung und Evaluierung der weiteren Prozessschritte

Phase 5
Ergebnisverdichtung und Ableitung der Handlungsempfehlungen

Versuch der Abschätzung des Mehraufwandes des trilateralen Verfahrens

Begleitung und Evaluierung der weiteren Prozessschritte (Bauphase)

Februar bis August 2003

ab August 2003

6.2 Fragebogen Auftaktveranstaltung vom 6. Mai 2002

Um die weiteren Angebote möglichst bedarfsgerecht zu entwickeln, benötigen wir Ihre Meinung über unsere bisherigen Aktivitäten sowie die Beschreibung Ihrer Erwartungen. Bitte helfen Sie uns durch die Beantwortung der folgenden Fragen.

1. Bitte teilen Sie uns mit, welcher Gruppe Sie sich am ehesten zugehörig fühlen?

- 1.1 Anwohner/in
- 1.2 Evtl. zukünftige/r Bewohner/in
 - als Mieter/in
 - als Eigentümer/in
- 1.3 Mögliche/r Investor/in, Architekt/in
- 1.4 Medienvertreter/in
- 1.5 Sonstiges:

2. Über welche Informationskanäle haben Sie von diesem Projekt und speziell von dieser Veranstaltung erfahren? (Mehrfachnennungen möglich)

- 2.1 Zeitungsartikel
- 2.2 Hauswurfsendung
- 2.3 Plakate
- 2.4 Internet
- 2.5 Freunde, Bekannte, Familie
- 2.6 Sonstiges:

3. Was versprechen Sie sich von dem Beteiligungsprozess im Rahmen des Bauprojektes »Urbanes Wohnen Jahnplatz«? (Falls der vorgesehene Platz nicht ausreicht, schreiben Sie bitte auf der Rückseite des Fragebogens weiter.)

4. Sind Sie an einer weiteren Mitarbeit (Architektenwettbewerb, Workshops usw.) im Beteiligungsprozess interessiert?

- 4.1 Ja
- 4.2 Nein
- 4.3 Vielleicht

5. Wie bewerten Sie die heutige Informationsveranstaltung insgesamt? (Schulnoten)

- | | | | | | |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| (sehr gut) | | | | (ungenügend) | |

Haben Sie Anregungen und Kritik für zukünftige Veranstaltungen? (Falls der vorgesehene Platz nicht ausreicht, schreiben Sie bitte auf der Rückseite des Fragebogens weiter.)

Wir planen, das Internet zur Unterstützung des Beteiligungsprozesses verstärkt einzusetzen, deshalb noch einige Fragen zur Internetnutzung.

6. Nutzen Sie das Internet?

- 6.1 Ja
- 6.2 Nein

Wenn Nein, bitte Fragebogen wenden und weiter mit Frage 9.

7. Können Sie sich das Internet als ein geeignetes Instrument zur Unterstützung von Bürgerbeteiligungsprozessen vorstellen?

- 7.1 Ja
- 7.2 Nein

Wenn Nein, bitte Fragebogen wenden und weiter mit Frage 9.

8. Wofür möchten Sie das Internet in diesem Zusammenhang nutzen?

- 8.1 Um mich über Ablauf und Gegenstand von Verfahren (z.B. Termine, Gutachten, Planungen usw.) zu informieren.
- 8.2 Um online z.B. mit Vertreter/innen der Verwaltung, Politiker/innen oder anderen Bürger/innen zu diskutieren.
- 8.3 Um mich mit anderen Interessierten abzustimmen und zu organisieren.
- 8.4 Sonstiges:

Angaben zu Ihrer Person

Um die Vielfalt der Antworten statistisch korrekt auswerten zu können, bitten wir Sie um die Angabe einiger persönlicher Daten. Dabei geht es nicht um Merkmale einzelner Personen, Ihre Daten bleiben selbstverständlich anonym.

9. Geschlecht

- 9.1 Weiblich
- 9.2 Männlich

10. Alter

- 10.1 15–24 Jahre
- 10.2 25–34 Jahre
- 10.3 35–44 Jahre
- 10.4 45–54 Jahre
- 10.5 55–64 Jahre
- 10.6 65 Jahre und älter

11. Beruf

- 11.1 Arbeiter/in
- 11.2 Hausfrau/Hausmann
- 11.3 Selbstständige/r
- 11.4 Beamte/Beamtin
- 11.5 Angestellte/r
- 11.6 Bundeswehr, Zivildienst
- 11.7 Rentner/in
- 11.8 Auszubildende/r
- 11.9 Schüler/in, Student/in
- 11.10 Zur Zeit ohne Beschäftigung

12. Ihr zuletzt erreichter Schul- bzw. Hochschulabschluss?

- 12.1 Haupt-/Volksschule
- 12.2 Real-/Mittelschule
- 12.3 Abitur/Fachabitur
- 12.4 Universitäts- oder Fachhochschulabschluss
- 12.5 Ohne Abschluss

13. In welchem Stadtteil/in welcher Kommune wohnen Sie?

Vielen Dank für Ihre Unterstützung!

Weitere Anregungen/Bemerkungen:

Kontakt

Wissenschaftliche Begleitforschung
Institut für Öffentliches Management an der Fachhochschule Osnabrück
Prof. Dr. Rolf Wortmann, eMail: r.wortmann@fh-osnabrueck.de
Prof. Dr. Stefanie Hohn, eMail: s.hohn@fh-osnabrueck.de
Caprivistraße 30a, 49009 Osnabrück

6.3 Ergebnisse der Bürgerbefragung vom 6. Mai 2002

1. Bitte teilen Sie uns mit, welcher Gruppe Sie sich am ehesten zugehörig fühlen. (Mehrfachnennungen möglich)

Merkmal	Anzahl	Prozent
1 beantwortet	65	100,0
1.1 Anwohner/in	40	61,6
1.2 eventuell zukünftige/r Bewohner/in	37	56,9
– Mieter/in	20	30,8
– Eigentümer/in	19	29,2
1.3 mögliche/r Investor/in, Architekt/in	1	1,6
1.4 Medienvertreter/in	0	0
1.5 Sonstiges	6	9,2

2. Über welche Informationskanäle haben Sie von diesem Projekt und speziell von dieser Veranstaltung erfahren?

(Mehrfachnennungen möglich)

Merkmal	Anzahl	Prozent
2 beantwortet	65	100,0
2.1 Zeitungsartikel	44	67,7
2.2 Hauswurfsendung	37	56,9
2.3 Plakate	6	9,2
2.4 Internet	4	6,2
2.5 Freunde, Bekannte, Familie	7	10,8
2.6 Sonstiges	4	6,2

4. Sind Sie an einer weiteren Mitarbeit (Architektenwettbewerb, Workshops usw.) im Beteiligungsprozess interessiert?

Merkmal	Anzahl	Prozent	Prozent
4 beantwortet	64	98,5	100,0
4.1 ja	29	44,6	45,3
4.2 nein	12	18,5	18,8
4.3 vielleicht	23	35,4	35,9

Prozent bezogen auf GG

5. Wie bewerten Sie die heutige Informationsveranstaltung insgesamt? (Schulnoten)

Merkmal	Anzahl	Prozent	Prozent
5 beantwortet	51	78,5	100,0
5.1 Note 1	2	3,1	3,9
5.2 Note 2	26	40,0	51,0
5.3 Note 3	18	27,7	35,3
5.4 Note 4	5	7,7	9,8
5.5 Note 5	0	0	0
5.6 Note 6	0	0	0

6. Nutzen Sie das Internet?

Merkmal	Anzahl	Prozent
6.1 ja	49	75,4
6.2 nein	16	24,6
keine Angabe	0	0

Wenn Nein, bitte weiter mit Frage 9.

Wenn Ja:

7. Können Sie sich das Internet als ein geeignetes Instrument zur Unterstützung von Bürgerbeteiligungsprozessen vorstellen?

Merkmal	Anzahl	Prozent	Prozent
7 beantwortet	55	84,6	100,0
7.1 ja	50	76,9	90,9
7.2 nein	5	7,7	9,1

8. Wofür möchten Sie das Internet in diesem Zusammenhang nutzen? (Mehrfachnennungen möglich)

	Merkmal	Anzahl	Prozent	Prozent
8	beantwortet	46	70,8	100,0
8.1	Information	46	70,8	100,0
8.2	Diskussion	16	24,6	34,8
8.3	Abstimmung und Organisation mit anderen Interessierten	18	27,7	39,1
8.4	Sonstiges	2	3,1	4,4

ANGABEN ZUR PERSON**9. Geschlecht**

	Merkmal	Anzahl	Prozent
9.1	weiblich	33	50,8
9.2	männlich	32	49,2
	keine Angabe	0	0

10. Alter

	Merkmal	Anzahl	Prozent
10.1	15–24 Jahre	3	4,6
10.2	25–34 Jahre	13	20,0
10.3	35–44 Jahre	15	23,1
10.4	45–54 Jahre	18	27,7
10.5	55–64 Jahre	10	15,4
10.6	65 Jahre und älter	6	9,2
	keine Angabe	0	0

11. Beruf

	Merkmal	Anzahl	Prozent
11.1	Arbeiter/in	1	1,5
11.2	Hausfrau/Hausmann	3	4,6
11.3	Selbstständige/r	13	20,0
11.4	Beamte/Beamtin	3	4,6
11.5	Angestellte/r	30	46,2
11.6	Bundeswehr, Zivildienst	0	0
11.7	Rentner/in	9	13,9
11.8	Auszubildende/r	0	0
11.9	Schüler/in, Student/in	4	6,2
11.10	zur Zeit ohne Beschäftigung	1	0
	keine Angabe	1	1,5

12. Ihr zuletzt erreichter Schul- bzw. Hochschulabschluss?

	Merkmal	Anzahl	Prozent
12.1	Haupt-/Volksschule	4	6,2
12.2	Real-/Mittelschule	12	18,5
12.3	Abitur/Fachabitur	18	27,7
12.4	Universitäts- oder Fachhochschulabschluss	31	47,7
12.5	ohne Abschluss	0	0
	keine Angabe	0	0

13. In welchem Stadtteil/in welcher Kommune wohnen Sie?

	Merkmal	Anzahl	Prozent
	Wüste	47	72,3
	Katharinenviertel	3	4,6
	Dodesheide	1	1,5
	Weststadt	1	1,5
	Westerberg	3	4,6
	Hasbergen	1	1,5
	Innenstadt	1	1,5
	Bürgerpark	1	1,5
	Hellern	2	3,1
	Melle	1	1,5
	Illoshöhe	2	3,1
	ohne Angabe	2	3,1

6.4 Referenzobjekte: Tabellarische Übersicht

	Bebauungsplan Nr. 415 Verlängerung Alfred-Delp-Straße	Bebauungsplan Nr. 497 Auf dem Klee
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,8 II	0,5 eingeschossig / 0,8 zweigeschossig
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4	0,4
Art der Bebauung	Gebiet ist begrenzt von drei Hochhäusern und einer Grünfläche; 34 Baugrundstücke, zweigeschossige Wohnreihenhäuser, geschlossen	Einfamilien- und Reihenhäuser
Baujahr	2001	2000
Anzahl Wohnungseinheiten	34	130 Baugrundstücke
Eigentum/Miete	ausschließlich Eigentumswohnungen	ausschließlich Eigentum
Gebietsgröße	2,03 ha	9,1 ha
Anzahl Investoren	1 – Architekt	privat (Einfamilienhäuser) Hein Urbania (Reihenhäuser), u.a.
Altlasten	keine Altlasten	keine
Grünflächen	Quellgebiet und historische Landwehr	viele Grünflächen; Biotopkomplex
Verkehr	verkehrsberuhigt, Sackgasse	Verkehrsberuhigte Zone; ÖPNV-Anschl.
Parken	Stellplätze vor dem Haus, Garagen eingeschossig	Parkstreifen und auf eigenem Grundstück Garagen und Stellplätze
Fahrradständer	nicht vorhanden	in der Garage vorhanden
Bewohnerstruktur	Familien	Familien
ÖPNV	Blumenhaller Weg	Anschluss vorhanden
Nahversorgung	eher zufriedenstellend	Randlage, neues Stadtteilzentrum in der Nähe
Kosten für die Stadt		keine Erschließungskosten; Prozesskosten wurden nicht erfasst
Größe der einzelnen Grundstücke		
Mieten-/Kaufpreis pro m ²		

VERFAHREN

	Bebauungsplan Nr. 415 Verlängerung Alfred-Delp-Straße	Bebauungsplan Nr. 497 Auf dem Klee
Zeitpunkt zum Entschluss der Bebauung erstmalig als Verfahrensbeginn	1996 Konkurs der Brotfabrik; Stadt überlegt, welche Bebauung sinnvoll ist	1991 erste Vorüberlegung 1993 Dienstanweisung für Umweltverträglichkeitsprüfung
Gesetzliche Grundlagen	BauGB	BauGB
Flächennutzungsplan - seit wann - Änderungen nötig	Parallelverfahren zum Bebauungsplan	Parallelverfahren zum Bebauungsplan
Städtebauliche Rahmenplanung	Architekt legt drei Entwürfe vor	nein
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	nein	20.3.1995 bis 31.3.1995
Bürgerversammlung	nein	30.3.1995
Investorenwerbung	nein	
Architektenwettbewerb		
Auslegung I	6.10.1998 bis 6.11.1998	7.10.1997 bis 7.11.1997
Auslegung II	nein	nein
Anregungen der Bürger	2 Anregungen: zu viel Verkehr, Wiesennutzung für Pferde; beides wurde abgelehnt	17 Anregungen, u.a.: grundsätzliche Bedenken gegen Bebauung, Integrationsbedenken, Infrastrukturkapazität, städtebauliche Harmonie, anliegerspezifische Bedenken
Rechtskraft B-Plan	28.5.1999	2.10.1998

	Bebauungsplan Nr. 484 Südl. Weidenstraße/westl. Adolfstraße	Bebauungsplan Nr. 476 Südlich Wörthstraße/Brinkstraße
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,2 III / 0,8 II (Mitte)	1,2 III/ 0,8 II
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4	0,4
Art der Bebauung	geschlossen Kleinwohnungen (nördlich) Stadt-/Reihenhäuser (Mitte) Studentenwohnheim (südlich)	Reihenhäuser, Niedrigenergiebauweise geschlossen
Baujahr	1995	2000
Anzahl Wohnungseinheiten	160	
Eigentum/Miete	Eigentum, überwiegend wieder vermietet Studentenwohnheim	
Gebietsgröße	1,35 ha	
Anzahl Investoren	3 – GPI-Köster, MBN-Montage Bau Georgsmarienhütte, Studentenwerk	1 – Rothe-Thiesmeyer-GmbH
Altlasten	Sulfat beseitigt	
Grünflächen	am Rande, sehr wenig	vorhanden, angrenzend Kinder- spielplatz und Grünfläche
Verkehr	verkehrsberuhigte Zone im Block	
Parken	Tiefgarage, wenige Stellplätze vor den Häusern	Garagen, Einstellplätze, Carports
Fahrradständer	zahlreich vorhanden (Studentenwohnheim)	in Geräteschuppen
Bewohnerstruktur	18- bis 40-Jährige, Studierende	Familien
ÖPNV	Martinistraße	Anschluss vorhanden
Nahversorgung	gute Infrastruktur	ausreichend vorhanden
Kosten für die Stadt	1,1 Millionen DM	
Größe der einzelnen Grundstücke		
Mieten-/Kaufpreis pro m ²		

VERFAHREN

	Bebauungsplan Nr. 484 Südl. Weidenstraße/westl. Adolfstraße	Bebauungsplan Nr. 476 Südlich Wörthstraße/Brinkstraße
Zeitpunkt zum Entschluss der Bebauung erstmalig als Verfahrensbeginn	1978 erste Überlegungen	1988
Gesetzliche Grundlagen	BauGB	Wohnungsbauerleichterungsgesetz Maßnahmengesetz zum BauGB Deckung dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung (Nachfrage > Angebot seit 1987)
Flächennutzungsplan - seit wann - Änderungen nötig	Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren	
Städtebauliche Rahmenplanung	PPL-Büro Laage (Hamburg)	
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	ausgelassen nach §2, II BauGB	9.6.1997 bis 20.6.1997
Bürgerversammlung	nein	12.7.1997 (40 Personen)
Investorenwerbung	über Ausschreibung in der Zeitung	
Architektenwettbewerb		
Auslegung I	30.7.1991 bis 30.8.1991	16.2.1999 bis 16.3.1999
Auslegung II	nein	nein
Anregungen der Bürger		keine
Rechtskraft B-Plan	8.5.1992	16.6.2000

6.5 Ergebnistabelle: Bürgerbefragung Referenzobjekte vom 2.–5. Dezember 2002

Wohngebiete der Interviewten	Häufigkeit	Prozent
Alfred-Delp-Straße	6	35,3
Auf dem Klee	8	47,1
Weidenstraße	2	11,8
Wörthstraße	1	5,9

A. ALLGEMEINES ZUM WOHNGEBIET

1. Wie sind Sie auf das Wohngebiet aufmerksam geworden? (Mehrfachnennungen möglich)

	Häufigkeit
Zeitung	7
Internet	0
öffentliche Bekanntmachung	0
Freunde/Bekannte/Familie	6
Makler/Investor/Architekt	1
Werbung	2
zufälliger Kontakt	5

2. Wann sind Sie auf das Wohngebiet aufmerksam geworden?

	Häufigkeit	Prozent
1993	1	5,9
1996	1	5,9
1997	3	17,6
1998	4	23,5
1999	2	11,8
2000	4	23,5
2001	2	11,8

3. Seit wann wohnen Sie hier?

	Häufigkeit	Prozent
1996	2	11,8
1998	1	5,9
1999	2	11,8
2000	8	47,1
2001	2	11,8
2002	2	11,8

4. Wie wohnen Sie hier?

	Häufigkeit	Prozent
Miete	2	11,8
Eigentum	15	88,2

4.1. Haben Sie das Haus selber gebaut oder haben Sie es gekauft? (n = 15)

	Häufigkeit	Prozent
selbst gebaut	7	46,7
gekauft	8	53,3

5. Sind Sie der erste Haushalt, der das Haus/die Wohnung bewohnt?

	Häufigkeit	Prozent
ja	17	100,0
nein	0	0

6 a) Könnten Sie bitte – soweit wie möglich – den Prozess von der ersten Information über das Gebiet bis zum Einzug aus Ihrer Sicht schildern?

Diese offene Fragestellung diene ausschließlich dazu, die Erinnerung der Befragten an den damals erlebten Prozess zu wecken und auf die nachfolgende Frage 6 b) vorzubereiten. Eine weiterführende Auswertung der Frage 6 a) wurde deshalb nicht vorgenommen.

6 b) Was ist besonders positiv oder negativ gelaufen? Erinnern Sie sich bitte an die wesentlichen Ereignisse, vor allem was die Zusammenarbeit zwischen Stadt und Bürger betrifft.

Bei dieser offenen Frage sollten die Befragten sämtliche positiven und negativen Ereignisse rekapitulieren, die während des Prozesses von der ersten Information bis zum Einzug vorgefallen waren (Critical-Incident-Methode). Die genannten Ereignisse wurden in einer Skala von -2 (extrem negativ) bis +2 (extrem positiv) bewertet und zu Kontexten zusammengefasst.

Kontext (Verantwortungsbereich)	Bewertung	Häufigkeiten
Bürgerbeteiligung (Stadt)	1	2
Nachbarschaft (Bauträger)	1	2
Service (Stadt)	-0,2	17
Infrastruktur (Stadt)	-0,4	10
rechtliche Rahmenbedingungen (Stadt)	-0,4	2
Bauausführung (Bauträger)	-0,6	17
Gleichbehandlung (Stadt)	-1	9

B. BETEILIGUNG VOR DER BAUPHASE

7. Es gibt für den Bürger die Möglichkeit, sich in die Planung eines Neubaugebietes einzubringen, i.d.R. in Form von Stellungnahmen bei der Auslegung der Bebauungspläne.

7.1. Haben Sie sich den Bebauungsplan damals angeschaut?

	Häufigkeit	Prozent
ja	6	35,3
nein	11	64,7

7.2. Haben Sie Anregungen zum Bebauungsplan vorgebracht? (n = 6)

	Häufigkeit	Prozent
ja	0	0
nein	6	100,0

8. Welche Art von Kontakt mit der Stadt hätten Sie sich darüber hinaus gewünscht?

	Häufigkeit	Prozent
keinen zusätzlichen schriftliche Information über weitere Baumaßnahmen	10	58,8
konkreten Ansprechpartner bei Problemen	1	5,9
Gespräch mit zuständigem Amt	2	11,8
Offenlegung weiterer Verfahrensschritte	2	11,8

C. BETEILIGUNG WÄHREND DER BAUPHASE

9. Konnten Sie die Gestaltung Ihrer Wohnung/Ihres Hauses mitbestimmen? (n = 10)

	Häufigkeit	Prozent
ja	8	80,0
nein	2	20,0

9.1. Wenn ja, was und wie? (n = 8) Mehrfachnennungen möglich

	Häufigkeit
Raumaufteilung	6
allgemeine Innenausstattung	4
Bodenbelag	2
Fenster und Türen	1

9.2. Wenn nein, hätten Sie Interesse gehabt, auf die Art und Größe der Bebauung Einfluss zu nehmen? (n = 2)

	Häufigkeit	Prozent
ja	1	50,0
nein	1	50,0

Wenn ja, worauf genau? (n = 1): Raumaufteilung

D. WOHNQUALITÄT

10. Welches war der Hauptgrund für Ihre Entscheidung hierher zu ziehen? Mehrfachnennungen möglich

	Häufigkeit
Lage	14
Natur	8
Hausgestaltung	5
Verkehrsanbindung	5
Infrastruktur	3
Ausblick	3
familienfreundlicher Stadtteil	1
Freunde und Verwandte	1
Bebauungsart	1
keine passende Mietwohnung gefunden	1

11. Haben sich Ihre ursprünglichen Erwartungen insgesamt erfüllt?

	Häufigkeit	Prozent
ja, vollkommen	7	41,2
eher ja	8	47,1
teils, teils	0	0
eher nicht	2	11,8
gar nicht	0	0

12. Würden Sie heute wieder hierher ziehen?

	Häufigkeit	Prozent
ja	15	88,2
nein	1	5,9
keine Angabe	1	5,9

12.1. **Wenn ja, warum?** (n = 15) Mehrfachnennungen möglich

	Häufigkeit
Lage	10
Natur	8
Hausgestaltung	6
Freunde/Verwandte/Nachbarn	5
Verkehrsberuhigung	3
Verkehrsanbindung	3
Ausblick	2
Infrastruktur	2
Wohnumfeld	1

12.2. **Wenn nein, warum nicht?** (n = 1)

Mehrfamilienhausbau eines Bauträgers:	Lärmbelastung
---------------------------------------	---------------

13. **Wie haben die damaligen Anwohner rund um das Neubaugebiet auf dieses reagiert?**

	Häufigkeit	Prozent
neutrale Reaktionen	1	5,9
negative Reaktionen	11	64,7
keine Reaktionen bemerkt	5	29,4

14. **Hätten Sie gerne vorher gewusst, wer Ihre zukünftigen Nachbarn sind?**

	Häufigkeit	Prozent
ja	4	23,5
nein	7	41,2
egal	1	5,9
gerne vorher gewusst	5	29,4

15. **Hätten Sie gerne zu diesen Personen/Interessenten Kontakt aufgenommen?** (n = 4)

	Häufigkeit	Prozent
ja	3	75,0
nein	1	25,0

E. ZUSAMMENFASSENDE ABSCHLUSSFRAGEN

16. Glauben Sie, dass sich eine andere Gestaltung Ihres Wohngebietes ergeben hätte, wenn die Bürger an der Planung beteiligt worden wären?

	Häufigkeit	Prozent
ja	13	76,5
nein	4	23,5

- 16.1. Wenn ja, welche Gestaltung? (n = 13) Mehrfachnennungen möglich

	Häufigkeit
Straßengestaltung	6
Spielplätze	4
Grünflächen	4
Hausgestaltung	3
Bebauungsart	3
Abstände	2
Entwässerung	2
Grundstücksform	2
anderer Straßenname	1
Hütten, Gerätehäuser	1

17. Welche der folgenden Aussagen trifft am ehesten auf Sie zu?

	Häufigkeit	Prozent
17.1. Die Bürger sollten vermehrt an den Planungsprozessen der Stadt beteiligt werden.	13	76,5
17.2. Die derzeitigen Möglichkeiten der Beteiligung am Planungsprozess sind ausreichend.	3	17,6
17.3. Die Bürgerbeteiligung am Planungsprozess hat für mich keine Bedeutung.	1	5,9

F. STATISTISCHE DATEN

18. **Geschlecht**

	Häufigkeit	Prozent
weiblich	8	47,1
männlich	9	52,9

19. **Alter**

	Häufigkeit	Prozent
25–34 Jahre	2	11,8
35–44 Jahre	8	47,1
45–54 Jahre	4	23,5
55–64 Jahre	2	11,8
> 65 Jahre	1	5,9

20. **Welche berufliche Tätigkeit üben Sie derzeit aus?**

	Häufigkeit	Prozent
Arbeiter/in	1	5,9
Hausfrau/Hausmann	0	0
Selbstständige/r	2	11,8
Beamter/Beamtin	3	17,6
Angestellte/r	8	47,1
Bundeswehr/Zivildienst	0	0
Rentner/in	1	5,9
Auszubildende/r	0	0
Schüler/in, Student/in	0	0
z.Zt. ohne Beschäftigung	0	0
geringfügig beschäftigt	2	11,8

21. **Welchen Bildungsabschluss haben Sie?**

	Häufigkeit	Prozent
Haupt-/Volksschule	2	11,8
Real-/Mittelschule	2	11,8
Abitur/Fachabitur	2	11,8
Universitäts-/Fachhochschulabschluss	11	64,7
ohne Abschluss	0	0

22. **Wie viele Personen leben in Ihrem Haushalt?**

	Häufigkeit	Prozent
1 Erwachsener	1	5,9
2 Erwachsene	14	82,4
3 Erwachsene	2	11,8
	Häufigkeit	Prozent
keine Kinder	5	29,4
1 Kind	3	17,6
2 Kinder	6	35,3
3 Kinder	2	11,8
4 Kinder	1	5,9

23. **Sind Sie an einem Ergebnisbericht interessiert?**

	Häufigkeit	Prozent
ja	17	100,0
nein	0	0

6.6 Ergebnistabelle der Experteninterviews

VERWALTUNG

Siegfried Kaemmerer
 Stadt Osnabrück, Fachbereich Städtebau
 Interview am 20.10.2002

1.	Haben Sie schon vor dem Projekt »3stadt2« konkrete Erfahrungen mit Formen der Bürgerbeteiligung gemacht, die über die gesetzlich vorgeschriebenen Formen hinaus gehen?	Ja.
2.	Wo sehen Sie persönlich die Vor- und Nachteile erweiterter Formen der Bürgerbeteiligung?	Vorteil – bessere Kommunikation – vermehrte Partizipation Nachteil – höherer Zeitaufwand
3.	Gibt es Ihrer Ansicht nach notwendige Voraussetzungen für das Gelingen kooperativer Planungsprozesse?	– umfangreiche Information – Herausstellen der Betroffenheit der Bürger
4.	Sind diese Voraussetzungen für das Gelingen derartiger Prozesse seitens der Verwaltung gegeben? Wo sehen Sie Stärken und Schwächen Ihrer Verwaltung?	– keine Schwächen auf Seiten der Verwaltung – Einbeziehung sämtlicher Dienststellen durch Einzelgespräche, großer Konsens
5.	Was sind nach Ihrer Erfahrung bezüglich der Bürgerbeteiligung die größten Probleme bei der Erstellung von Bebauungsplänen?	Nicht verallgemeinerbar, hängt vom Bebauungsgebiet ab, Bau auf der »grünen Wiese« erweckt viel Unmut, Leute sind gegen die Versiegelung von Flächen (Beispiel »Auf dem Klee«). Bei Veränderungen in bestehenden Baugebieten gibt es meist keine Einwände, wenn Verbesserung ersichtlich ist.
6.	Meinen Sie, dass die bisherige gesetzlich vorgeschriebene Form der Bürgerbeteiligung ausreichend ist?	Im Gesetz ist nur der Mindestrahmen verankert. Bei großem Interesse/Engagement der Bürger beruft die Verwaltung von sich aus Versammlungen ein. Wenn man Verfahrensverzögerung verhindern will, ist vermehrte Bürgerbeteiligung ratsam.
7.	Welche Erwartungen hatten Sie persönlich an das Projekt »3stadt2«?	Belange der Alt- und Neubürger zusammenbringen, um dadurch große Zufriedenheit zu erreichen und den Stadtteil aufzuwerten
8.	Welche Ihrer Erwartungen haben sich im bisherigen Projektverlauf für Sie erfüllt und welche nicht?	– alle hinreichend erfüllt – hohes Interesse und Engagement der Alt- und Neubürger durch Einbindung in das Bebauungsobjekt
9.	Hat sich an dem bisherigen Prozess etwas besonders negativ oder positiv überrascht, weil Sie es nicht erwartet haben?	Positiv – der gesamte restliche Verfahrensablauf Negativ – einzelne Bereiche des Verfahrens, z.B. die Moderation
10.	Welche Fachbereiche sind an dem »3stadt2«-Prozess beteiligt?	– Städtebau, Stadtwerke, Abfallwirtschaftsbetrieb, Umweltverwaltung, Denkmalpflege, Tiefbauamt – Steuerung der Gespräche durch Städtebau

Ja.

Ja, vor allem im Rahmen der Verkehrsplanung

Vorteil

- Konfliktentschärfung
- Erleichterung der Planungsprozesse

Nachteil

- eventuell Verlängerung des Prozesses

Vorteil

- Herstellung eines besseren Konsens
 - leichtere und effizientere Umsetzung der Planung
- Nachteil**
- Zusatzaufwand

- klare Information

- Aufrichtigkeit, Klarheit, Transparenz

- Bereitschaft aller Beteiligten, sich einzubringen

- gute Vorbereitung und Strukturierung des Prozesses
- Moderation nicht unbedingt notwendig

Voraussetzungen sind gegeben. Es ist aber viel Manpower erforderlich, weshalb unter dem Strich ein Mehraufwand zu verzeichnen ist.

Schwächen sind nicht zu erkennen.

- Voraussetzungen sind gegeben

- Engpässe hinsichtlich zeitlicher und personeller Kapazitäten

Probleme sind abhängig davon, um was für ein Baugebiet es sich handelt und wo dies gelegen ist. Teilweise sind Probleme prognostizierbar.

Beschwerden und Anregungen werden erfasst. Personen, die Vorteile haben und etwas Positives anmerken können, werden aber nicht vermerkt.

Ja. In Fallen, wo mehr Bürgerbeteiligung nötig sein sollte, wird sie auch angeordnet.

Ja.

Neu ist nur die Institutionalisierung und die wissenschaftliche Begleitung.

- stärkeres Aufeinanderzugehen aller Beteiligten
- Gleichberechtigung aller Beteiligten

- Erwartung, dass sich Prozess verlängert, ist nicht eingetreten
- Konfliktentschärfung ist eingetreten, siehe große Akzeptanz der Bürger

Aufeinanderzugehen wurde übertroffen, Bürger haben sehr konstruktiv mitgewirkt

Positiv

- Engagement aller Beteiligten
- Offenheit und Flexibilität des Investors
- konfliktfreier Verlauf des Dialogs

Positiv

- intensive und große Beteiligung
- Bereitschaft zum Aufeinanderzugehen

vorwiegend der Fachbereich Städtebau

neben dem Fachbereich Stadtentwicklung noch einige andere Fachbereiche

<p>11. Wird nach Ihrer bisherigen Einschätzung die verwaltungsinterne Zusammenarbeit und Koordination zwischen den Fachbereichen und innerhalb des Fachbereichs durch »3stadt2« verbessert oder erschwert?</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Zusammenarbeit läuft wie sonst auch – bei ExWoSt große Bereitschaft der Mitarbeiter zur Zusammenarbeit, weil es ein Bundesprojekt ist und einen großen Nutzen für die Stadt Osnabrück darstellt
<p>12. An welchen Kriterien messen Sie den Erfolg von »3stadt2« gegenüber den herkömmlichen Verfahren?</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Kostengünstiger? – Nein, denn bei wichtigen Projekten geht man immer über gesetzlichen Rahmen hinaus. – Schneller? – Nein, gleich, da keine Verzögerungen, weil Versammlungen parallel zu B-Plan-Aufstellung stattfinden – Effektivere Kommunikation? – Ja. – Präventive Konfliktbearbeitung? – Ja, Einzelgespräche positiv, Bürgergruppe, die selbständig arbeitet – Bedarfsgerechtere Planung? – Ja. – Bessere städtebauliche Lösung? – Ja, wegen Architektenwettbewerb
<p>13. Wo sehen Sie Schwachpunkte seitens der Verwaltung bei der Durchführung von »3stadt2«?</p>	<p>Unzufriedenheit hinsichtlich der Auswahl des Moderators: ist Planer und die Bürger unterstellten ihm eine zu einseitige Sichtweise</p>
<p>14. Wo liegen nach Ihren bisherigen Erfahrungen die zentralen Konfliktlinien bei »3stadt2«?</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Prozess steht und fällt mit den Beteiligten, bei ExWoSt Glücksfall, Bürger sehr engagiert und konstruktiv – Konflikt mit Politik? Nein, von vornherein eingebunden, auch im Preisgericht, Ergebnisse werden im Ausschuss vorgestellt – Konflikte mit Investor? Nein, Glück, da Investor sehr engagiert ist. Er profitiert auch, weil die Stadt alles akquiriert. Er zahlt den Architektenwettbewerb und den Modellbau, engagiert sich auch finanziell, obwohl er Risiko trägt (Vertrag wird letztlich erst abgeschlossen, wenn der B-Plan steht.).
<p>15. Gegenüber welchen Akteuren wurde durch »3stadt2« die Kommunikation verbessert oder erschwert?</p>	<ul style="list-style-type: none"> – verbessert Diskussion Bürger/Investor durch Einflussnahme auf Grundriss und Gestaltung – erschwert nichts
<p>16. Wie bilanzieren Sie Aufwand und Ertrag von »3stadt2« beim bisherigen Stand des Verfahrens?</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Aufwand ist höher, aber gerechtfertigt durch das Ergebnis – Ertrag ist höher, weil Zufriedenheit höher – Teil der Kosten trägt außerdem der Investor
<p>17. Würden Sie nach dem bisherigen Stand des Verfahrens und Ihren Erfahrungen das neue Beteiligungsverfahren künftig als generelles Verfahren bei Bebauungsplänen einführen wollen?</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Kann ich nicht generell bejahen, kommt auf das Objekt an. – Die Frage ist: Ist das Projekt ein für die Öffentlichkeit interessantes, in das sie sich einbringen kann? – Bei Projekt auf der »grünen Wiese« ist Verfahren »3stadt2« ratsam, z.B. Güterverkehrszentrum (ragt ins Landschaftsschutzgebiet hinein). Moderation ist wichtig.
<p>18. Würden Sie sagen, dass die Verwaltung aus dem Verfahren »3stadt2« für ihre zukünftige Arbeit etwas gelernt hat?</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Ja, dass es sinnvoll ist, künftige Nutzer in Bauprojekte einzubeziehen, aber auch die Altbürger, weil sie die Örtlichkeit und das Nutzungsprogramm besser kennen. Erfahrungen einspielen lassen. – Mögliches Projekt für »3stadt2«: Stadtwerke und Hagedorn AG an der Lotter Straße werden verlagert, großes Areal für Neunutzung. Es gibt sogar bereits eine Interessengemeinschaft, die Vorschläge ausarbeitet.

Dialog und Koordination sind überwiegend gut

Koordination wird weder verbessert noch erschwert, also keine Veränderung

Erfolgskriterien des Projekts

- Qualität der Bürgerbeteiligung, weil sie mit der Arbeit der Verwaltung als Öffentlichkeitsbeauftragter zu tun hat
- Effizienz
- Dialog mit Wirtschaft und Dritten

Erfolgskriterien des Projekts

- Herstellung eines Konsens
- Umsetzung des Vorhabens einfacher und positiver begleitet

erheblicher Personaleinsatz, der zu Lasten anderer Projekt geht

bei den personellen Engpässen

Es gibt eher positive Effekte. Das Projekt dient der Konfliktvermeidung.

Bei den gegenüberstehenden Interessen zwischen Investor/ Bürgern und Anwohnern/Bewohnern.

Kommunikation hat sich zwischen allen Beteiligten (Bürger, Investor, Stadt) verbessert

Verbesserung der Kommunikation gegenüber potenziellen Bewohnern und Anwohnern

Das Verhältnis zwischen Aufwand und Ertrag ist eher positiv. Generalisierung ist nicht sinnvoll

- positive Bilanz, Auswertung des Aufwands aber angebracht
- Sinn einer externen Moderation sollte stets überdacht werden

Verfahren nur bei größeren Projekten mit ein oder zwei Investoren sinnvoll

- keine Generalisierung
- Verfahren betrifft vorwiegend Investorenprojekte

Ja.

Ja.

6.7 Ergebnistabelle der Experteninterviews

POLITIK

Wolfgang Klimm
Vorsitzender
Stadtentwicklungsausschuss
Stadt Osnabrück
Interview am 24.10.2002

Ulrich Hus
Stellvertretender Vorsitzender
Stadtentwicklungsausschuss
Stadt Osnabrück
Interview am 15.12.2002

1.	Wo liegen nach Ihrer Erfahrung die größten Probleme bei der Entwicklung von Bebauungsplänen?	<ul style="list-style-type: none"> – bei den ökologischen Auflagen, weil immer ein Eingriff in die Natur notwendig ist – zunehmende Bürgereingaben zu Umfeld und Gestaltung sind problematisch 	bei der Akzeptanz der Bewohner, vor allem in Wohngebieten
2.	Welchen Stellenwert hat die Bürgerbeteiligung für Sie bei der Erstellung von Bebauungsplänen?	wichtig, weil im Nachhinein weniger Probleme auftreten	sehr wichtig; es gibt aber auch übergeordnete Interessen, die zu berücksichtigen sind
3.	Halten Sie die bisherigen gesetzlich vorgeschriebenen Bürgerbeteiligungsverfahren für ausreichend, zu weit gehend oder ergänzungswürdig?	ausreichend; neue Instrumente vor Anwendung testen	ausreichend; weitergehende Beteiligungen nur bei besonderen städtebaulichen Herausforderungen
4.	Nach welchen Kriterien würden Sie den Erfolg von Bürgerbeteiligungsverfahren messen?	Akzeptanz in der Bevölkerung	Akzeptanz bei den Betroffenen
5.	Gibt es Ihrer Meinung nach notwendige Voraussetzungen für das Gelingen kooperativer Planungsprozesse?	<ul style="list-style-type: none"> – weitreichende und umfassende Information der Beteiligten 	<ul style="list-style-type: none"> – frühzeitige Einbeziehung der Bürger – öffentliche und ehrliche Darstellung des Vorhabens
6.	Sind Ihrer Einschätzung nach diese Voraussetzungen auf Seiten von Politik und Verwaltung für das Gelingen kooperativer Planungsprozesse gegeben?	Politik und Verwaltung sind im Lernprozess. Es gab einige Fehler in der Vergangenheit.	Fehler seitens der Politik, die manchmal aus Rücksicht auf Dritte nicht vermeidbar sind
7.	Wo sehen Sie persönlich die Vor- und Nachteile einer erweiterten Form der Bürgerbeteiligung wie z.B. Planungszellen, Zukunftswerkstätten usw.?	<p>Vorteil</p> <ul style="list-style-type: none"> – Einbindung der Bürger verhindert spätere Irritationen – Mitberücksichtigung der Bürgerinteressen <p>Nachteil</p> <ul style="list-style-type: none"> – Erwartungen werden geweckt, die nicht erfüllt werden können 	<p>Vorteil</p> <ul style="list-style-type: none"> – frühzeitige Einbeziehung – Chancen für Kompromisse <p>Nachteil</p> <ul style="list-style-type: none"> – hoher Aufwand – zunehmende Erwartungshaltung der Bürger
8.	Welche Erwartungen bzw. Befürchtungen hatten Sie persönlich gegenüber dem Projekt »3stadt2«?	<p>Erwartung</p> <ul style="list-style-type: none"> – Projekt funktioniert <p>Befürchtung</p> <ul style="list-style-type: none"> – zu große Bürokratie – zu große Erwartungshaltung der Interessenten 	<p>Erwartung</p> <ul style="list-style-type: none"> – guter kooperativer Prozess <p>Befürchtung</p> <ul style="list-style-type: none"> – keine

9.	Wie haben Sie sich über den Verlauf des Projektes informiert?	permanente Information durch Verwaltung, Besuch der Veranstaltung, Informationen vom Investor	durch Teilnahme an den Bürgerversammlungen, durch die Presse, Berichte im Ausschuss und als Mitglied der Jury
10.	Was hat Sie an dem Prozess besonders überrascht oder enttäuscht, weil Sie es nicht erwartet hatten?	<ul style="list-style-type: none"> – große Beteiligung und große Akzeptanz der Interessenten – positive Begleitung durch den Investor 	<ul style="list-style-type: none"> – großes Engagement der Bürger – Kontinuität der großen Teilnahme und Sachlichkeit – großer Konsens bei Bürgern – großer Rückhalt, den die Bürgervertreter in der Jury hatten
11.	An welchen Kriterien würden Sie den Erfolg von »3stadt2« gegenüber dem herkömmlichen Verfahren messen?	<ul style="list-style-type: none"> – bessere städtebauliche Lösungen – Konfliktminimierung durch höhere Akzeptanz bei den Betroffenen 	– frühzeitige Einbindung zwecks Konsensherstellung
12.	Führt nach Ihrer Einschätzung »3stadt2« zu einem besseren Interessenausgleich zwischen den beteiligten Akteuren?	Ja.	Ja.
13.	Hat »3stadt2« Auswirkungen auf die Kommunikation zwischen Politik und Verwaltung?	leicht positive Auswirkungen	keine Veränderung
14.	Wie würde nach Ihrer Meinung beim bisherigen Stand des Verfahrens ein Vergleich zwischen dem herkömmlichen und dem »3stadt2«-Verfahren aussehen?	Vergleich ist positiv	<ul style="list-style-type: none"> – positive Bilanz – Verfahren »3stadt2« ist überlegen, da potenzielle Nutzer miteinbezogen werden – ist aber nicht generalisierbar
15.	Wie würden Sie Aufwand und Ertrag zwischen dem herkömmlichen und dem neuen Verfahren bilanzieren?	<ul style="list-style-type: none"> – Aufwand ist höher – falls Ergebnisse wie erwartet ausfallen, gibt es eine positive Bilanz 	<ul style="list-style-type: none"> – Der hohe Aufwand wird durch den singulären Nutzen ausgeglichen. – Kosten-Nutzen-Analyse ist für spätere Fälle ratsam.
16.	Wären Sie für eine Generalisierung des neuen Verfahrens bei künftigen Bebauungsplänen – oder wenn, mit welchen Einschränkungen?	<ul style="list-style-type: none"> – Generalisierung nicht sinnvoll – Form der Beteiligung hängt vom Projekt ab 	<ul style="list-style-type: none"> – nein, nur bei herausragenden städtebaulichen Maßnahmen – abhängig von Art der Bebauung, Zahl der Investoren, Abschließbarkeit des Gebietes
17.	Wie sehen Sie grundsätzlich das Spannungsverhältnis von legitimer politischer Entscheidungsmacht und Bürgerbeteiligung?	Problem, dass Ergebnisse aus Bürgerbeteiligungsverfahren teilweise nicht umgesetzt werden können. Es ist schwierig, dem Bürger diese negativen Entscheidungen zu vermitteln.	Das Spannungsverhältnis steigt: Bürger akzeptieren immer weniger, dass die Politik aufgrund übergeordneter Interessen keine Einzelwünsche der Bürger umsetzen kann. Dies führt zu Legitimationsverlusten und erhöht die Politikverdrossenheit.

6.8 Ergebnistabelle der Experteninterviews

INVESTOR

Roger Dörpmund
Geschäftsführer der GPI
Interview am 24.10.2002

1.	Nach welchen zentralen Kriterien treffen Sie Ihre Investitionsentscheidung?	<ul style="list-style-type: none"> – Vermarktungsfähigkeit von Wohnobjekten – Gewinnaussichten
2.	Mit welchen am Bebauungsplan beteiligten Akteuren haben Sie erfahrungsgemäß die meisten Probleme – und welche?	Mit der Verwaltung, wenn der Investor nicht an der Erstellung des B-Plans mitwirken kann. Aber auch bei Mitwirkung kann es Abstimmungsprobleme geben, weil die Stadt kaum die vermarktungsbezogenen Argumente berücksichtigt.
3.	Was sind Ihre wichtigsten Kriterien für die Bemessung eines erfolgreich verlaufenden Bebauungsplanprozesses?	<ul style="list-style-type: none"> – Geschwindigkeit von der Konzeption zur Rechtskraft des B-Plans – Flexibilität hinsichtlich der Festlegungen, die der B-Plan beinhaltet für die Anpassung an Änderungen der Vermarktungsgegebenheiten
4.	Halten Sie die bisherigen Formen der Bürgerbeteiligung für ausreichend, zu weit oder für erweiterbar?	absolut ausreichend
5.	Warum haben Sie sich für »3stadt2« entschieden?	Der Investor hat sich für das Projekt am Jahnplatz und damit zwangsläufig für »3stadt2« entschieden.
6.	Welche Erwartungen bzw. Befürchtungen hatten Sie bezüglich des »3stadt2«-Verfahrens?	<p>Erwartung</p> <ul style="list-style-type: none"> – bessere Einarbeitung marktorientierter Aspekte <p>Befürchtung</p> <ul style="list-style-type: none"> – Ergebnisse des Projekts realitätsfern, keine wirtschaftliche Umsetzung möglich
7.	Welche haben sich davon nach dem bisherigen Stand des Verfahrens bewahrheitet?	Erwartungen und Befürchtungen haben sich weniger ausgeprägt ergeben. Die Einbeziehung der Bürger hat nicht zu anderer Verhaltensweise geführt. Unrealisierbare Möglichkeiten wurden diskutiert und durch sachliche Argumente beseitigt.
8.	Hat Sie etwas an dem bisherigen Prozess überrascht, weil Sie es nicht erwartet haben?	Nein.
9.	Worin sahen Sie den möglichen Vorteil des »3stadt2«-Verfahrens?	<ul style="list-style-type: none"> – schlankeres Durchgehen durch den B-Plan-Entwurf – konzentriertes Eingehen auf die Wünsche der Bürger
10.	Wie bilanzieren Sie Aufwand und Ertrag, Vor- und Nachteile des neuen Verfahrens zum bisherigen Stand des Prozesses?	Die Einbeziehung des Marktes wäre sowieso notwendig gewesen, dies wurde durch die frühzeitig betriebene Öffentlichkeitsarbeit erleichtert.
11.	Für welche Akteursgruppe bringt das Verfahren den größten Nutzen?	für die zukünftigen, interessierten Bewohner
12.	Wird Ihrer Einschätzung nach die Abstimmung mit Politik, Verwaltung und den Bürgern durch »3stadt2« erleichtert bzw. verbessert?	Ja.

13.	Welchen konkreten Nutzen und Vorteil hat für Sie die extensive Bürgerbeteiligung?	keine konkrete Aussage möglich, weiteres Verfahren muss abgewartet werden
14.	Würden Sie nach den bisherigen Erfahrungen mit dem neuen Verfahren dieses für die Zukunft generell befürworten?	<ul style="list-style-type: none">– keine Generalisierung– Eignung für ähnliche Projekte und Bauträgerverfahren, nicht für öffentlichen Nutzungszweck
15.	Wo sind für Sie die Grenzen einer Akzeptanz des Verfahrens?	wenn man als wirtschaftlicher Risikoträger die wesentlichen Entscheidungen nicht mehr treffen könnte

6.9 Auslobungstext für den Architektenwettbewerb

Investor: GPI Grundwerte und Projektideen GmbH & Co. KG
Städtebaulicher und hochbaulicher Realisierungswettbewerb
»Urbanes Wohnen am Jahnplatz – Osnabrück«

1 Rahmenbedingungen

1.1 Das Quartier

1.1.1 Die Ursprünge

Das Plangebiet liegt südwestlich zur Osnabrücker Innenstadt im Stadtteil Wüste. Nach Aufhebung des Festungsgebots erfolgte hier ab 1860/1870 die Stadterweiterung. Insbesondere die sogenannte vordere Wüste zeigt deutliche Spuren der gründerzeitlichen Stadterweiterung. Das rechtwinklige Straßenraster parzelliert diesen Bereich und stammt aus dem Jahr 1870.

Ursprünglich handelt es sich hier um Moorland, welches als Weideland diente, aber bereits in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts entwässert wurde. Die Bezeichnung »Wüste« meint hier, dass es sich früher um wüstes und ödes Sumpfgebiet gehandelt hat.

1.1.2 Heute

Heute ist die Wüste mit rund 14.500 Einwohnern der einwohnerstärkste Stadtteil. Dieser Stadtteil zeichnet sich durch eine gute soziale Infrastruktur und Nahversorgungsstruktur aus. Eine gute Erreichbarkeit der Innenstadt ist gegeben. Hochwertige Naherholungsbereiche grenzen im Süden an den Stadtteil. Das Plangebiet befindet sich im Bereich der vorderen Wüste, so dass hier in der städtebaulichen Gesamtsituation noch Spuren der Gründerzeit erkennbar sind.

1.1.3 Bisherige bauliche Entwicklung

Der städtische Fuhrpark mit dem Straßenreinigungsdepot ist auf dem Grundstück Jahnstraße 31, das den gesamten Baublock zwischen Jahnstraße, Kiwittstraße, Schnatgang und Wüstenstraße umfasst, seit 1905 ansässig. Die ursprüngliche Bebauung ist noch heute am Verwaltungsgebäude und den ringförmig angelegten Nebengebäuden ablesbar.

Auf dem nördlich gegenüberliegenden Grundstück Jahnplatz 6 hatte die Firma Kromschöder eine Gasuhrenfabrik errichtet, die zur Eingangsseite am Jahnplatz zweigeschossig und im Übrigen eingeschossig angelegt war. Nach der Verlagerung des Betriebes wurden die Gebäude im Jahre 1980 zu der Studentenwohnanlage »Alte Fabrik« umgebaut. Die historische Fabrikfassade mit ihrer Ziegelsteinornamentik und Bogenfensterarchitektur blieb dabei erhalten und wurde als Maßstab den Neubaumaßnahmen im Blockinneren zugrun-

de gelegt. Das Projekt wurde 1980 beim Bundeswettbewerb »Bauen und Wohnen in alter Umgebung« mit einer Sonderauszeichnung und Goldmedaille prämiert. Seitdem bedeuten diese Gebäude durch ihren hohen Identifikationswert und Wahrzeichencharakter sowie diese neue Nutzung eine Aufwertung für das anliegende Wohnviertel und einen Vitalisierungseffekt für diesen Stadtteil.

Zwischen Jahnstraße und Weidenstraße, nordwestlich des Abfallwirtschaftsbetriebes, wurden um 1919 weitere Gewerbebauten errichtet. Hier entstand in den letzten Jahren im Rahmen des Flächenrecyclings eine verdichtete Wohnbebauung mit Tiefgaragen und ein Studentenwohnheim.

Westlich des Abfallwirtschaftsbetriebes, südlich der Jahnstraße, hatte der Osnabrücker Turnverein von 1861 im Jahre 1912 eine Turnhalle errichtet, die nach An- und Umbauten heute mit dem angrenzenden Sportplatz durch die Universität genutzt wird.

Südlich und östlich des Abfallwirtschaftsbetriebes sind ab 1900 ca. dreigeschossige Wohngebäude entstanden, die nach den Kriegszerstörungen in einfacherer Form wieder aufgebaut wurden.

Die an das Plangebiet angrenzenden Straßenzüge sind alleinartig gestaltet. Historisches Kopfsteinpflaster prägt insbesondere die Straßenbereiche, in denen gründerzeitliche Blockränder vorherrschen (Jahnstraße im Bereich des Jahnplatzes, Weidenstraße, Kiwittstraße/Kreuzung Schnatgang).

Der Jahnplatz liegt als öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz im Quartier und ist ein wesentliches Element des historischen Straßennetzes. Ein weiterer Spielplatz befindet sich im Bereich Schnatgang, Ecke Wüstenstraße.

Nördlich des Plangebiets befindet sich die bereits erwähnte umgewandelte Gasuhrenfabrik, die heute als Studentenwohnheim genutzt wird. Markant ist hier die ursprünglich eingeschossige Bauweise in historischem Ziegelmaterial.

Auf dem Block zwischen Weiden-, August- und Jahnstraße westlich des Wohnheims ist erst in jüngster Vergangenheit eine verdichtete, dreigeschossige Wohnbebauung realisiert worden.

Insgesamt leben in diesem Quartier rund 2.000 Menschen. Die Altersgruppe der 18- bis 40-Jährigen stellt hier den stärksten Anteil dar. Auch nach Abzug der Studierenden in der Studentenwohnanlage »Alte Fabrik« und in den Wohnbereichen entlang der Jahnstraße ergibt sich hier keine wesentliche Verschiebung in den Altersgruppen. Deutlich prägt die Zahl der 1-Personen-Haushalte die Haushaltstruktur. Die nächst größere Gruppe bilden die 2-Personen-Haushalte.

1.2 Rahmenbedingungen

1.2.1 Ziele des Wettbewerbs

Das zu beplanende, ca. 9.500 m² große Grundstück an der Jahnstraße 31 im Stadtteil Osnabrück-Wüste wird heute noch vom Städtischen Abfallwirtschaftsbetrieb genutzt. Dieses soll aber laut eines Beschlusses des Rates der Stadt Osnabrück im Jahr 2003 an einen anderen Standort verlegt werden.

Der Auslober beabsichtigt, im Rahmen eines Flächenrecyclings auf dem ehemaligen Grundstück des Abfallwirtschaftsbetriebes an der Jahnstraße eine mehrgeschossige, angemessene verdichtete Wohnbebauung zu errichten.

Es besteht daher die Aufgabe, für dieses Gebiet entsprechend der städtebaulichen Situation eine anspruchsvolle Nutzungsstruktur und Gestaltung zu finden. Aufgrund der städtebaulichen Einbindung ist diese Fläche insbesondere für die Realisierung einer Wohnbebauung zu empfehlen, die durch quartiersbezogene hochwertige Dienstleistungseinrichtungen maßvoll ergänzt werden kann.

Zweck des Wettbewerbs ist es, alternative Lösungsvorschläge zu erhalten und einen geeigneten Architekten als Auftragnehmer für die Planungsleistungen zu ermitteln. Das Wettbewerbsergebnis wird darüber hinaus Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Osnabrück sein.

Das Wettbewerbs- und das Bebauungsplanverfahren sind als Projekt in das Modellvorhaben im Forschungsfeld »Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt): 3stadt2 – Neue Kooperationsformen in der Stadtentwicklung« des Bundes, in einen trilateralen Beteiligungsprozess (Bürger/Investor/Verwaltung) integriert.

1.2.2 Standort des Grundstücks

Das Plangebiet liegt südwestlich zur Osnabrücker Innenstadt im Stadtteil Wüste. Das Quartier ist von vier Straßen umgeben. Im Norden von der Jahnstraße, im Süden vom Schnatgang, im Osten von der Kiwittstraße und im Westen von der Wüstenstraße.

1.2.3 Baugrund

Auf dem Grundstück bestehen Altlasten. Mit der Neuordnung des Grundstücks soll auch eine Bodensanierung erfolgen. Die Zusammenfassung des Bodengutachtens befindet sich auf der anliegenden CD.

1.2.4 Blockheizkraftwerk

An der Ecke Jahnstraße/Wüstenstraße befindet sich ein Blockheizkraftwerk. Durch dieses Blockheizkraftwerk wird das Studentenwohnheim (ehem. Fabrik Kromschröder), die Wohnbebauung zwischen Adolfstraße und Auguststraße sowie das Haus Neuer Kamp (eine sozialpädagogische Einrichtung) versorgt. Es ist zu erhalten und kann auch für die geplante Bebauung genutzt werden.

1.3 Planungsrecht/Vorgaben der Stadt Osnabrück

1.3.1 Flächennutzungsplan

Die gewerbliche Nutzung des Abfallwirtschaftsbetriebes mit seinen Emissionen führt zu unverträglichen Beeinträchtigungen in diesem Gebiet. Der Abfallwirtschaftsbetrieb bildet inzwischen einen Fremdkörper mitten in einem Wohngebiet.

Im neuen Flächennutzungsplan der Stadt Osnabrück ist deshalb dieses Grundstück entsprechend den Zielsetzungen für eine Neuordnung bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Hier soll primär eine Wohnbebauung erfolgen. Dies entspricht der umgebenden Nutzung einer ruhigen Wohnlage. Alle wesentlichen Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sind in geringer Entfernung vorhanden.

1.3.2 Bebauungsplan

Die Ergebnisse des Wettbewerbs werden die Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplanes bilden. Der Bebauungsplan soll noch im Jahr 2003 Rechtskraft erlangen, damit möglichst unmittelbar nach Verlagerung des Abfallwirtschaftsbetriebes mit der Neubebauung begonnen werden kann.

1.3.3 Planungsrechtliche Bindungen

Es stehen bis auf das Blockheizkraftwerk alle aufstehenden Gebäude zur Disposition. Für die Neubebauung gilt:

- GRZ = 0,4 und GFZ 1,2 als Obergrenze. Die zulässige Geschossfläche kann gem. §21a BauNVO um die Fläche notwendiger Stellplätze, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.
- Maximal dreigeschossig, Traufhöhe soll hier bei maximal 10,00 m liegen.
- Vorhandene Blockrandbebauung kann aufgegriffen werden. Die vorherrschenden Proportionen und Materialien sind zu berücksichtigen.
- Alle baurechtlich notwendigen Stellplätze sind auf dem Grundstück – eventuell auch teilweise in einer Tiefgarage – nachzuweisen.
- Das in diesem Bereich vorhandene Blockheizkraftwerk ist zu erhalten, da es zahlreiche umliegende Gebäude versorgt. Es könnte für die geplante Bebauung mitgenutzt werden. Eine bauliche oder gestalterische Integration kann erfolgen.
- Altlasten: Umfangreiche Untersuchungen aus dem Jahr 2001 liegen hierzu vor.
- Die vorhandenen Strukturen dieses Gebiets geben den Maßstab vor, der als verbindlicher Maßstab für die Neuplanung zu berücksichtigen ist.

- Die Flächen des Abfallwirtschaftsbetriebes sind heute nahezu vollständig versiegelt. Mit der Neubebauung soll auch eine Begrünung der Freiflächen und somit eine ökologische Verbesserung erreicht werden.

1.4 Was ist »ExWoSt«?

Die Neuordnung und Neubebauung der Fläche des Städtischen Abfallwirtschaftsbetriebes ist als Modellvorhaben in das Forschungsfeld des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (ExWoSt) aufgenommen worden. Diese Initiative geht vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen aus. Neben der Stadt Osnabrück sind ebenfalls die Städte Lübeck, Bielefeld, Gelsenkirchen und Bonn als Modellkommune ausgewählt worden. Die Projektlaufzeit ist auf zwei Jahre festgesetzt.

Folgende Idee steckt hinter dem neuen Programm »3stadt2 – Neue Kooperationsformen in der Stadtentwicklung«: An einem konkreten städtebaulichen Projekt sollen neue Formen der Kooperation zwischen Bürgern, Investoren und Stadt erprobt werden. Bislang werden städtebauliche Projekte vorrangig bilateral ausgestaltet – mit dem Ergebnis, dass je nach Planungsaufgabe und Kooperationsmuster entweder die Investoren oder die Bürger nicht mit einbezogen werden. Häufig leiden diese bilateralen Strukturen daran, dass ein wichtiger projektspezifischer Akteur ausgegrenzt bleibt. Dies führt in der Regel dazu, dass Akzeptanzprobleme und Finanzierungsschwierigkeiten die Realisierung verzögern und erheblich erschweren.

Kooperationsprozesse sind in der Stadtplanung und Stadtentwicklung an sich kein neuer Ansatz. Innovativ ist aber, dass sehr frühzeitig die Interessen von Bürgern, Investor und Stadt zusammengeführt werden – im Sinne einer trilateralen Kooperation.

In diesem konkreten Projekt »Urbanes Wohnen Jahnplatz« wird ein moderierter Beteiligungsprozess durchgeführt, der bis zur Realisierung des Bauvorhabens beibehalten werden soll. Ein erstes Ergebnis ist hier die gemeinsame Erarbeitung und Abstimmung dieser Auslobung durch die drei Partner »Bürger und Bürgerinnen, GPI Grundwerte und Projektideen GmbH & Co. KG und Stadt Osnabrück«.

1.5 Empfehlungen und Anregungen aus der Bürgerbeteiligung nach ExWoSt

1.5.1 Nutzungen

1.5.1.1 Heterogenität

Angestrebt wird eine funktional gemischte Nutzung, wobei die Wohnnutzung dominieren sollte. Zudem sind anteilig alten- sowie behindertengerechte Wohnformen wünschenswert. Als ergänzende Funktionen

sind Nutzungen aus dem Bereich Dienstleistungen (Gastronomie, Arztpraxen usw.) vorstellbar, aber nicht zwingend, da im Bereich Umland-/Weidenstraße ein Reha-Zentrum entsteht. Innerhalb dieses Gesundheitszentrums werden neue Gastronomie und Dienstleistungen entstehen. Art und Maß der Nutzung soll auf ein breites Spektrum von Nutzern ausgelegt sein. »Miete & Eigentum«, »Jung & Alt«, »Singles & Familien« sollen in einem gesunden Verhältnis zu einander stehen, wobei die Einteilung nach Nutzergruppen eher kleinteilig sein sollte, um eine Zonierung des Gebietes zu vermeiden.

1.5.1.2 Gemeinschaftszentrum

Aus Sicht der Bürger ist die Schaffung von Gemeinschaftsräumen für die Bewohner wünschenswert. Es könnte eine Alternative zu einer möglichen Gastronomie sein.

Die Betriebskosten sind von den Mietern und Eigentümern zu tragen. Zudem muss der Betrieb durch einen Verwalter – für den auch Kosten anfallen – oder durch die BewohnerInnen selbst organisiert werden.

1.5.2 Baustruktur

1.5.2.1 Haustypen

Bei den Gebäuden ist eine Kombination aus unterschiedlichen Haustypen erwünscht. Unterschiedliche Wohnformen sollen auch hier wieder die Ansiedlung heterogener Nutzergruppen ermöglichen.

1.5.2.2 Durchlässigkeit

Aus der Sicht der Bürger ist es wünschenswert, das neue Quartier mit einem Verbindungsweg vom Jahnplatz zur Straße Am Pappelgraben durchlässig zu gestalten. Es sollte keine »gerade Achse« für eine breite Öffentlichkeit sei, sondern eine fußläufige Durchquerungsmöglichkeit, evtl. mit kleinen Freiräumen (Vergleichbares ist bei der Studentenwohnanlage »Alte Fabrik« entstanden). Bei der Lösung dieser Frage im neuen Quartier darf jedoch nicht der legitime Wunsch der zukünftigen Bewohner nach ungestörten, gut nutzbaren, privaten Gartenzonen beeinträchtigt werden.

1.5.2.3 Erhaltung bestehender Gebäude

Bei schlüssigen Nachnutzungskonzepten ist der Erhalt bestehender Gebäude denkbar, da so die Identität und Geschichte des Quartiers zum Teil erhalten werden könnte. Ob die Integration bestehender Gebäude möglich ist, muss im Wettbewerb geprüft werden.

1.5.3 Verkehr

1.5.3.1 Tiefgarage

Die zu planende Tiefgarage sollte für eine mögliche Inanspruchnahme auch durch Bewohner der Umgebung sowie Beschäftigte und Kunden der Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in Form von Kurzzeit-

und Dauerstellplätzen ausgelegt sein. Behindertenstellplätze sind vorzusehen.

1.5.3.2 Abstellplätze für Fahrräder/Kinderwagen/Rollstühle

Es sind ausreichend Fahrradstellplätze zu schaffen, die möglichst wohnungsnah und bequem erreichbar sein sollen. Wünschenswert sind diebstahlsichere und wettergeschützte Fahrradabstellplätze sowie Abstellplätze für Fahrräder, Kinderwagen und Rollstühle in den Eingangsbereichen und Treppenhäusern. Ein möglicher Fahrradkeller sollte einen separaten Eingang haben.

1.5.4 Grün- und Freiflächen

1.5.4.1 Zugänglichkeit/Nutz- und Erlebbarkeit

Angestrebt wird ein ausgewogenes Verhältnis von öffentlichen bzw. gemeinschaftlich nutzbaren Grün- und Freiflächen und privaten, individuell nutzbaren Flächen. Dadurch soll die Zugänglichkeit/Nutz- und Erlebbarkeit der Innenfläche des Grundstücks für Bewohner und Anwohner des Umfelds erhöht werden. Eine Umlage der Kosten dieser halböffentlichen Flächen auf Miet- und Kaufpreis ist zu beachten. Die Unterhaltung hat durch einen Verwalter oder die Hausgemeinschaft zu erfolgen.

1.5.4.2 Private Flächen

Ausschließlich private Flächen sollten sich auf Gärten im Erdgeschoss beschränken. Dabei ist auf einen fließenden, baulich möglichst wenig abgeschotteten Übergang zu achten. Zudem ist bei den Privatgärten darauf zu achten, keine zu kleinen Zuschnitte zuzulassen und sie möglicherweise den Hausgemeinschaften zuzuordnen. Für die oberen Geschosse sind Balkone vorzusehen.

1.5.4.3 Gestaltung

Es ist darauf zu achten, dass die Grünflächen attraktiv gestaltet werden, damit eine lebendige und schwungvolle Gestaltung, Möblierung und Begrünung kleinerer, »intimer« Treffpunkte entsteht.

1.6 Vorgaben des Investors

1.6.1 Gestalterisches Konzept des Projekts

Bei dem Wohnungsprojekt »Urbanes Wohnen Jahnplatz« handelt es sich zweifellos um das herausragende Wohnungsbauprojekt in Osnabrücker Innenstadtlage. Die bereits im Vorfeld der Realisierung zu verzeichnende hohe Beachtung des Projekts sowohl durch Öffentlichkeit und Politik als auch durch potenzielle Kaufinteressenten verlangt nach einer außergewöhnlich durchdachten und marktorientierten Konzeption und Realisierung.

Der Investor und die Stadt Osnabrück versprechen sich von der Durchführung des Architektenwettbewerbs Lösungsvorschläge, die den nachstehenden Punkten in besonderem Maße Rechnung tragen:

- Es sollen Quartierskonzepte entwickelt werden, die eine harmonische Verbindung von Geschosswohnungen (Wohneigentum) und Stadthäusern (Realeigentum, z.B. nach dem Vorbild des Bremer Hauses) mit den ihnen jeweils eigenen Organisationserfordernissen (Parkplätze, Nutzflächen, Erschließung, Außenflächen) ermöglichen.
- Durch die Anordnung der Gebäude und der Infrastruktur, durch einen gelungenen Übergang von privaten/intimen zu gemeinschaftlichen/halböffentlichen Flächen soll sich trotz hoher Individualität der einzelnen Wohnformen ein kommunikatives und urbanes Umfeld ergeben. Die Dimensionierung und Privatheit der Gärten bzw. Gartenterrassen der Stadthäuser und Erdgeschosswohnungen im Blockinneren ist ein wichtiges Qualitätsmerkmal des zukünftigen Quartiers.
- Jedes Gebäude verfügt über eine eigenständige, objektiv wahrnehmbare Identität, die sich im Interesse der künftigen Käufer von der sonst vorherrschenden Homogenität verdichteter Innenstadtlagen deutlich abhebt.
- An wichtige lebens- und wohngerechte Detaillösungen wurde mit Sorgfalt gedacht wie z.B. Parksituation, Stellflächen für Mülltonnen, Erschließung der privaten Gärten, Abstellräume für Fahrräder, Kinderwagen, Spielgeräte usw.
- Die innere Flexibilität der Wohnungen und Häuser ermöglicht eine Anpassung an unterschiedliche oder sich ändernde Lebensumstände der Bewohner.

Oberster Qualitätsmaßstab ist die Zufriedenheit der zukünftigen Bewohner. Die gefundenen Lösungen werden sich auf dieses Maß besonders prüfen lassen müssen.

1.6.2 Flächenmix

Es ist ausschließlich von Wohneigentum auszugehen, wobei der größte Anteil der zu erstellenden Flächen als Wohnfläche im Realeigentum als Stadthaus entstehen soll. Wo es konzeptionell sinnvoll ist, kann ein kleinerer Anteil an Wohnfläche in Form von Geschosswohnungsbau vorgesehen werden. Sämtliche Gebäude müssen als Wohn- oder Realeigentum vermarktbar sein. Klassische Mietwohnungen sollen nicht entstehen. Sollten Gemeinschaftsräume geplant werden, so ist die Kostenauswirkung für die Bewohner darzulegen. Das gleiche gilt auch für halböffentliche Außenbereiche.

1.6.3 Wohnungs- und Hausgrößen

Bei den Stadthäusern ist ein Mix an Hausgrößen vorzusehen. Hier sind vier verschiedene Größen anzubieten:

- ca. 110 m² Wohnfläche
- ca. 125 m² Wohnfläche
- ca. 140 m² Wohnfläche
- ca. 160 m² Wohnfläche

Bei Geschosswohnungen im Teileigentum sollen vorwiegend 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen zwischen 80 m² bis 110 m² entstehen. Kleinere Wohnungen im begrenzten Umfang sollen zu einer größeren Wohnung zusammenzulegen sein.

1.6.4 Leben und Wohnen im Alter

In angemessenem Umfang sollen Wohnflächen berücksichtigt werden, die ein problemarmes Leben und Wohnen im Alter möglich machen.

1.6.5 Baukosten

Die Baukosten sollten 1.700 Euro brutto/m² Wohnfläche inklusive Mehrwertsteuer bezüglich der Kostengruppe 300, 400 und inklusive der erforderlichen Garagen oder eines möglichen Tiefgaragenplatzanteils nicht überschreiten.

1.6.6 Ökologisches Konzept

Durch die konzeptionelle Gebäudeanordnung sollte die passive Nutzung der Sonnenenergie ermöglicht werden. Die Anforderungen der Energieeinsparverordnung sind einzuhalten. Das auf dem Gelände befindliche Blockheizkraftwerk kann als Wärmeenergielieferant und als Teil einer energieschonenden Haustechnikkonzeption berücksichtigt werden, soweit dies als Bestandteil eines modernen und durchdachten Haustechnikkonzeptes sinnvoll erscheint. Auf ein ökologisch ausgereiftes Gesamtkonzept wird besonderer Wert gelegt.

1.6.7 Erhaltung bestehender Gebäude

Bei schlüssigen Nachnutzungskonzepten ist der Erhalt bestehender Gebäude denkbar. Ob eine Rekonstruktion entsprechend den Ursprüngen der Gebäudeteile oder eine reine Nutzbarmachung entsprechend der heutigen Bausubstanz vorgenommen werden soll, muss im Entwurf dargelegt werden. Eine sich daraus ergebende Variante ist durchaus gewünscht und wird gleichwertig einer kompletten Neunutzung beachtet.

6.10 Zusammenfassung der Ergebnisse der Vorprüfung der Entwürfe des Architektenwettbewerbs durch die Bürgergruppe

ALLGEMEINE HINWEISE

- Bei keinem der Entwürfe ist ein schräges Dach (Satteldach) realisiert, obwohl dies von der Bebauung der näheren Umgebung vorgegeben wird
- Die Realisierung von seniorenrechten Wohnungen ist bei allen Vorschlägen nur ungenügend beachtet, auch hinsichtlich der Größe von 50 m² bis 70 m²
- Grundsätzlich wurde die Wohnungsgröße von 80 m² bis 110 m² kaum beachtet.

VORSCHLAG 1

Autoabstellmöglichkeiten bedenklich (erheblicher Nachteil für Terrassennutzung)

VORSCHLAG 2

- gut, aber kein Geschosswohnungsbau
- optisch ansprechend
- Auf der Seite des Schnatgangs ist eine Anpassung der eingeschobenen Blöcke hinsichtlich der Bedürfnisse Single-/Seniorenwohnung empfehlenswert
- Hinweis: Wohnraumaufteilung im kleinsten Stadthaus (ca. 130 m²) ist zu überdenken
- Vorteil: kostengünstig durch die fehlende Tiefgarage

VORSCHLAG 3 (LORENZEN)

- gute Ergänzung von privatem und öffentlichem Grün
- Fassade ist zu einheitlich. Überarbeitungsbedarf!
- verstärkter Bau von Einheiten mit großen Dachterrassen
- etwas lockerere Bebauung der Blockecken wünschenswert
- Vorschlag ist gut

VORSCHLAG 4

- abgelehnt
- sehr eng, Gärten nach Norden, kaum Geschosswohnungsbau

VORSCHLAG 5

- sehr interessante Fassade
- leider zu dichte Bebauung
- viele Gärten nach Norden
- Anordnung passt nicht ins Quartier

VORSCHLAG 6

- abgelehnt
- zu dichte Bebauung
- Anordnung passt nicht ins Quartier

VORSCHLAG 7

- teuer
- zu wenige seniorenrechtliche Wohnungen
- Aufteilungsvorschlag ist sehr gut
- Loft über dem Blockheizkraftwerk sinnvoll?

VORSCHLAG 8

- abgelehnt

VORSCHLAG 9

- abgelehnt

ERGEBNIS

- Vorschlag 3 wird mit dem Hinweis auf die oben angeführten Änderungen bevorzugt.
- Zweiter Platz: Vorschlag 2.
- Vorschlag 7 wäre – wenn auch wahrscheinlich zu teuer – mit leichten Anpassungen akzeptabel.
- Vorschlag 1 ist mit der Ergänzung von seniorenrechten Wohnungen noch annehmbar.
- Die Gruppe wünscht weitergehende Informationen über das Ergebnis des Architektenwettbewerbs und den Fortschritt der Planungen.
- Gespräche mit den Teilnehmern über den Verkauf von Wohnungen sind sehr frühzeitig gewünscht, da bei einigen Teilnehmern ein Kaufinteresse besteht.

6.11 Fragebogen der Bürgerbefragung vom 8. September 2003

Das Institut für Öffentliches Management der Fachhochschule Osnabrück hat den Beteiligungsprozess am Jahnplatz im Auftrag des Bundesbauministeriums wissenschaftlich begleitet. Um die Vorteilhaftigkeit des neuen Beteiligungsverfahrens abschätzen zu können, benötigen wir die Einschätzung der beteiligten Bürgerinnen und Bürger. Bitte unterstützen Sie unsere Arbeit durch die Beantwortung der folgenden Fragen, die selbstverständlich anonym ausgewertet werden. Sie können den Fragebogen per Fax (05 41/9 69-3176) oder über den frankierten Rückumschlag an uns zurückschicken.

Kontakt

Wissenschaftliche Begleitforschung
Institut für Öffentliches Management an der Fachhochschule Osnabrück
Prof. Dr. Rolf Wortmann, eMail: r.wortmann@fh-osnabrueck.de
Prof. Dr. Stefanie Hohn, eMail: s.hohn@fh-osnabrueck.de
Fax 05 41/9 69-3176
Caprivistraße 30a
49 009 Osnabrück

1. Welcher Gruppe fühlen Sie sich am ehesten zugehörig?

- 1.1 Anwohner/in
- 1.2 eventuell zukünftige(r) Bewohner/in
 - als Mieter/in
 - als Eigentümer/in
- 1.3 Ratsmitglied
- 1.4 Medienvertreter/in
- 1.5 Sonstiges

Die folgenden 2 Fragen betreffen nur Personen, die planen, in das neue Wohngebiet am Jahnplatz zu ziehen:
Ansonsten weiter zu Frage 4

2. Nennen Sie uns bitte die Gründe, die den Ausschlag dafür gaben, in das neue Wohngebiet am Jahnplatz zu ziehen.

3. Hat der erweiterte Beteiligungsansatz, also die Tatsache, dass Sie bei diesem Bauprojekt frühzeitig auf die Planung Einfluss nehmen konnten, Ihre Entscheidung beeinflusst?

- 3.1 Bürgerbeteiligungsansatz hatte positiven Einfluss auf Entscheidung für Jahnplatz
- 3.2 Bürgerbeteiligungsansatz hatte keinen Einfluss auf Entscheidung für Jahnplatz
- 3.3 Bürgerbeteiligungsansatz hatte negativen Einfluss auf Entscheidung für Jahnplatz

4. Wann und über welche Informationskanäle sind Sie auf das Projekt am Jahnplatz aufmerksam geworden?

5. Über welche Kanäle haben Sie sich während der Projektlaufzeit informiert?

6. Können Sie sich noch erinnern, ob Sie an den folgenden Quartiersveranstaltungen im Sozialraum des Abfallwirtschaftsbetriebs teilgenommen haben?

- 6.1 Auftaktveranstaltung am 6. Mai 2002 teilgenommen
- 6.2 Quartiersversammlung am 17. Juni 2002,
erste Vorstellung von Herrn Dörpmund, Firma GPI (Investor) teilgenommen
- 6.3 Quartiersversammlung am 20. Januar 2003,
Vorstellung des Ergebnisses des Architektenwettbewerbs teilgenommen

7. Falls Sie anwesend waren, beschreiben Sie bitte kurz Ihre Eindrücke dieser Veranstaltungen. Was war positiv, was war negativ?

8. Warum haben Sie sich an dem Projekt beteiligt? Welche Erwartungen hatten Sie?

9. Haben sich Ihre ursprünglichen Erwartungen erfüllt?

- | | | | | |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| ja, vollkommen | eher ja | teils, teils | eher nicht | gar nicht |
| <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |

10. Im Rahmen des Projektes wurde gemeinsam mit allen Beteiligten der Auslobungstext für den Architektenwettbewerb formuliert. In wie weit stimmen die in diesem Text formulierten Anforderungen mit Ihren persönlichen Anforderungen an das neue Wohngebiet überein?

- | | | | | |
|----------------------------------|------------------------------------|--|---------------------------------|------------------------------|
| stimmen
vollkommen
überein | stimmen
größtenteils
überein | stimmen
größtenteils
nicht überein | stimmen
gar nicht
überein | kann ich nicht
beurteilen |
| <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |

Bitte begründen Sie Ihre Antwort kurz. Welche Punkte entsprachen Ihren Anforderungen und welche nicht?

11. Wie gefiel Ihnen der prämierte Entwurf des Architektenwettbewerbs?

- sehr gut eher gut eher schlecht sehr schlecht kann ich nicht beurteilen
-

Bitte begründen Sie Ihre Antwort kurz. Was gefiel Ihnen gut, was weniger gut?

12. In der Zeit vom 3. Juni 2003 bis 3. Juli 2003 lag der Bebauungsplan für den Jahnplatz im Rathaus aus, bzw. konnte im Internet eingesehen werden. Haben Sie sich den B-Plan angeschaut? Entspricht der B-Plan Ihren Erwartungen, die Sie im Rahmen des Projektes entwickelt haben?

13. Haben Sie den Eindruck, dass die Bürgerinnen und Bürger tatsächlich Einfluss auf die Planungsschritte nehmen konnten?

- 13.1 ja
- 13.2 nein
- 13.3 kann ich nicht beurteilen

An welchen Punkten machen Sie Ihre Einschätzung fest?

14. Bitte geben Sie – bewusst ganz global – Ihre Zufriedenheit mit dem Jahnplatz-Projekt an.

- | | | | | | |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| sehr zufrieden | zufrieden | eher zufrieden | eher unzufrieden | unzufrieden | sehr unzufrieden |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |

15. Was müsste für nachfolgende Projekte, in denen ebenfalls die Bürgerbeteiligung erhöht werden soll, besser gemacht werden als in diesem Projekt?

16. Was sollte für nachfolgende Projekte mit einer ähnlichen Zielsetzung beibehalten werden, d.h. was ist wirklich gut gelaufen in diesem Prozess?

17. Haben Sie über die bisherigen Fragen hinaus noch weitere Anmerkungen, die Ihrer Ansicht nach für das Projekt und unsere Studie von Bedeutung sind?

STATISTISCHE DATEN

Um die Vielfalt der Antworten statistisch korrekt auswerten zu können, bitten wir Sie um die Angabe einiger persönlicher Daten. Dabei geht es nicht um Merkmale einzelner Personen, Ihre Daten bleiben selbstverständlich anonym.

18. Ihr Geschlecht?

- 18.1 weiblich
18.2 männlich

19. Ihr Alter?

- 19.1 15–24 Jahre
19.2 25–34 Jahre
19.3 35–44 Jahre
19.4 45–54 Jahre
19.5 55–64 Jahre
19.6 65 Jahre und älter

20. Ihr zuletzt erreichter Schul- bzw. Hochschulabschluss?

- 20.1 Haupt-/Volksschule
20.2 Real-/Mittelschule
20.3 Abitur/Fachabitur
20.4 Universitäts- oder Fachhochschulabschluss
20.5 ohne Abschluss

21. In welchem Stadtteil/in welcher Kommune wohnen Sie?

Vielen Dank für Ihre Unterstützung!

6.12 Ergebnistabelle der Bürgerbefragung vom 8. September 2003

Grundlage: 16 ausgefüllte Fragebögen

1. Welcher Gruppe fühlen Sie sich am ehesten zugehörig?

Ausprägung	Häufigkeit	Prozent
Anwohner	8	50,0
eventuell zukünftiger Mieter	2	12,5
eventuell zukünftiger Eigentümer	6	37,5
Ratsmitglied	0	0
Medienvertreter	0	0
Sonstiges	0	0

2. (nur für künftige Bewohner des Gebietes) Nennen Sie uns bitte Gründe, die den Ausschlag dafür gaben, in das neue Wohngebiet am Jahnplatz zu ziehen. (Bewohner n=5)

Nennungen	Bewohner
gute Lage	2
Wohnkonzept	2
Natur (grün)	1
gewachsene Struktur	1
studentisches Umfeld (Mischung)	1
Stadtnähe	1
Innenstadtnähe und Stadtrandnähe	1
zeitlicher Rahmen der Verfügbarkeit	1

3. (nur für künftige Bewohner des Gebietes) Hat der erweiterte Beteiligungsansatz, also die Tatsache, dass Sie bei diesem Bauprojekt frühzeitig auf die Planung Einfluss nehmen konnten, Ihre Entscheidung beeinflusst? (Bewohner n=5)

Ausprägung	Bewohner	Prozent
positiver Einfluss auf die Entscheidung	4	80,0
kein Einfluss auf die Entscheidung	1	20,0
negativer Einfluss auf die Entscheidung	0	0

4. Wann und über welche Informationskanäle sind Sie auf das Projekt am Jahnplatz aufmerksam geworden?

(Anwohner n=8 / Bewohner n=8)

Nennungen	Anwohner	Bewohner
Zeitung (Neue Osnabrücker Zeitung)	6	3
Medien	0	1
Internet	2	2
Wurfsendung an Anlieger des Jahnplatzes	1	0
Postsendung	1	0
Fensteranschlag	1	0
Aushänge	0	2
Freunde	0	2
Nachbarn	1	0

5. **Über welche Kanäle haben Sie sich während der Projektlaufzeit informiert?** (Anwohner n=8 / Bewohner n=8)

Nennungen	Anwohner	Bewohner
Internet	3	6
Quartiersversammlungen	4	4
Zeitung	5	1
Medien	0	1
Briefe/Schreiben der Stadt	0	3
eMails der Stadt	2	1
eMails anderer Anwohner	1	0
persönliche Gespräche	0	1

6. **Können Sie sich noch erinnern, ob Sie an den folgenden Quartiersversammlungen im Sozialraum des Abfallwirtschaftsbetriebs teilgenommen haben?** (Anwohner n=8 / Bewohner n=4)

Ausprägung	Anwohner	Prozent	Bewohner	Prozent
6.5.2002 (Auftaktveranstaltung)	7	87,5	3	75,0
17.6.2002 (Vorstellung von Herrn Dörpmund, GPI)	8	100,0	4	100,0
20.1.2003 (Vorstellung Ergebnisse des Architektenwettbewerbs)	7	87,5	2	50,0

Ergänzung:

Ausprägung	Anwohner	Prozent	Bewohner	Prozent
anwesend bei allen drei Veranstaltungen	6	75,0	2	50,0
anwesend bei zwei Veranstaltungen	2	25,0	1	25,0
anwesend bei nur einer Veranstaltung	0	0	1	25,0

7. **Falls Sie anwesend waren, beschreiben Sie bitte noch einmal kurz Ihre Eindrücke dieser Veranstaltungen. Was war positiv, was war negativ?** (Anwohner n=6/Bewohner n=5)

Nennungen positiv	Anwohner	Bewohner
strukturierte, gute Moderation	3	1
gute Organisation (Ort, Termine)	1	1
informativ	0	2
eingebrachte Ideen fanden Berücksichtigung	1	0
konstruktive, intensive und konzentrierte Mitarbeit der Projektteilnehmer	1	0
Möglichkeit zum offenen Gedankenaustausch	1	0
Bereitschaft der Verantwortlichen, für das Projekt soviel Zeit aufzuwenden, wie für die Beantwortung der Fragen nötig war	1	0

Nennungen negativ	Anwohner	Bewohner
zu langwierig (ermüdend)	1	1
Diskussionen zu oberflächlich (zu knappe Zeit)	2	0
zu formal (zu viel Redundanz)	2	0
langsames Vorankommen	0	1
zu geringe Teilnahme der Bürger	0	1
Moderation nicht neutral genug (parteiisch)	0	1
zunächst nicht erkennbar, dass Mieter keine Chance haben werden, in Projekt zu wohnen	0	1

8. Warum haben Sie sich an dem Projekt beteiligt? Welche Erwartungen hatten Sie? (Anwohner n=7/ Bewohner n=6)

Nennungen	Anwohner	Bewohner
Wohngebiet mitgestalten	1	3
negative Veränderungen der jetzigen Wohnsituation frühzeitig erkennen und gegensteuern	3	0
negative Bebauungsbeispiele (vgl. Schreberstraße, Weidenstraße) abwenden/Klotzbebauung verhindern	2	0
grundsätzliches Interesse an Projekt	2	0
attraktives, bezahlbares Wohnobjekt finden	0	1
eigenen Horizont erweitern	0	1
Spaß an Beteiligung	0	1
Persönlichkeitsentwicklung	0	1
altersgerechtes Wohnen ermöglichen	0	1
Information über aktuelle Geschehnisse (in Osnabrück) erhalten	0	1
umfassende Information über Finanzierung erhalten	0	1

9. Haben sich Ihre ursprünglichen Erwartungen erfüllt? (Anwohner n=8 / Bewohner n=8)

Ausprägung	Anwohner	Prozent	Bewohner	Prozent
ja, vollkommen	1	12,5	0	0
eher ja	2	25,0	2	25,0
teils, teils	1	12,5	2	25,0
eher nicht	3	37,5	3	37,5
gar nicht	1	12,5	1	12,5

10. In wie weit stimmen die im Auslobungstext für den Architektenwettbewerb formulierten Anforderungen mit Ihren persönlichen Anforderungen für das neue Wohngebiet überein? (Anwohner n=8 / Bewohner n=8)

Ausprägung	Anwohner	Prozent	Bewohner	Prozent
stimmen vollkommen überein	1	12,5	0	0
stimmen größtenteils überein	5	62,5	5	62,5
stimmen größtenteils nicht überein	1	12,5	0	0
stimmen gar nicht überein	0	0	1	12,5
kann ich nicht beurteilen	1	12,5	2	25,0

Bitte begründen Sie Ihre Antwort kurz. Welche Punkte entsprachen Ihren Anforderungen, welche nicht?

(Anwohner n=4 / Bewohner n=5)

entsprach Anforderungen

Nennungen	Anwohner	Bewohner
schöne, sinnvolle Planung der Häuser	0	1
Möglichkeit der Selbstgestaltung	0	1
Bürgervorschläge wurden integriert	1	0
Anpassung an die Quartiersarchitektur	1	0
gute Mischstruktur	1	0

entsprach nicht den Anforderungen

Nennungen	Anwohner	Bewohner
negative Veränderung der Verkehrssituation für bisherige Anwohner wurde nur erkannt, jedoch nicht aktiv in die Planung einbezogen	1	0
sehr starke Verdichtung	2	0
mehr konkrete ökologische Vorgaben (Wasserverbrauch, Regenwassernutzung, Energie, Baumaterial)	1	0
mehr spezielle Wohnformen (Alte, Behinderte)	0	1
zu viele geplante Wohneinheiten	0	1
altersgerechtes Wohnen nicht berücksichtigt	0	1

11. **Wie gefiel Ihnen der prämierte Entwurf des Architektenwettbewerbs?** (Anwohner n=8 / Bewohner n=8)

Ausprägung	Anwohner	Prozent	Bewohner	Prozent
sehr gut	1	12,5	1	12,5
eher gut	5	62,5	6	75,0
eher schlecht	1	12,5	0	0
sehr schlecht	0	0	0	0
kann ich nicht beurteilen	1	12,5	1	12,5

Bitte begründen Sie kurz Ihre Antwort. Was gefiel Ihnen gut, was weniger gut? (Anwohner n=6 / Bewohner n=7)

gefiel mir gut

Nennungen	Anwohner	Bewohner
modern	1	2
flexible Bauweise/Gestaltungsform	3	0
aufgelockerte Gebäudeanordnung	1	1
Einbeziehung in das bestehende Wohnumfeld	2	0
innovativ	1	0
ansprechende Fassaden	0	1
differenzierte Bauweise	1	0
lockere, offene Struktur	1	0
Natur (grün)	0	1
harmonisches Bild	0	1
großzügige Flächen und Räume	0	1

gefiel mir weniger gut

Nennungen	Anwohner	Bewohner
individuelle Lebensräume zu eng	0	1
zu viele Vorgaben	0	1
zu dichte Bebauung	0	1
wirkt zu elitär (unpassend zur Umgebung)	0	1
Fasadengestaltung hätte mehr der Umgebung angepasst werden können	1	0
passt sich insgesamt nicht der existierenden Bebauung an	1	0
Wünsche der Bürger sind nicht mehr rekonstruierbar (zu »verwaschen«)	1	0
zu viele geplante Wohneinheiten	1	0

12. **Haben Sie sich den Bebauungsplan im Rathaus bzw. im Internet angesehen?** (Anwohner n=6 / Bewohner n=4)

Ausprägung	Anwohner	Prozent	Bewohner	Prozent
ja	4	66,7	1	25,0
nein	2	33,3	3	75,0

Entspricht der Bebauungsplan Ihren Erwartungen, die Sie im Rahmen des Projektes entwickelt haben?

(Anwohner n=4 / Bewohner n=1)

Ausprägung	Anwohner	Prozent	Bewohner	Prozent
ja	3	75,0	1	100,0
nein	1	25,0	0	0

(Grund: Wünsche der Bürger sind nicht mehr konkret auffindbar)

13. Haben Sie den Eindruck, dass die Bürgerinnen und Bürger tatsächlich Einfluss auf die Planungsschritte nehmen konnten? (Anwohner n=8 / Bewohner n=8)

Ausprägung	Anwohner	Prozent	Bewohner	Prozent
ja	5	62,5	3	37,5
nein	2	25,0	1	12,5
kann ich nicht beurteilen	0	0	4	50,0
teils, teils	1	12,5	0	0

An welchen Punkten machen Sie Ihre Einschätzung fest? (Anwohner n=5 / Bewohner n=6)

Ja, konnte Einfluss nehmen. Aus folgenden Gründen:

Nennungen	Anwohner	Bewohner
auf Vorschläge der Bürger wurde (besonders von Seiten des Stadtkämmerers – 8.9.) eingegangen	0	1
Teilnahme am Architekturwettbewerb	0	1
Bürgerideen flossen schon in den Auslobungstext ein	1	1
Stadt und Investor nahmen Bürger ernst	2	0
Planung entspricht weitestgehend dem, was vorher in den Versammlungen diskutiert wurde	1	1
»Bauprofis« traten ohne Arroganz auf	1	0

Nein, konnte keinen Einfluss nehmen. Aus folgenden Gründen:

Nennungen	Anwohner	Bewohner
zu viele Vorgaben seitens des Bauträgers	0	1
»über Geld spricht man nicht«	0	1
Wünsche wurden den Beteiligten zugesagt, jedoch dann ohne deren Wissen einfach nicht realisiert	0	1
Investor hätte Vorschläge der Bürger ernster nehmen können	0	1
Interessen aller beteiligten Gruppen konnten leider nicht berücksichtigt werden	1	0
bei näherer Betrachtung konnte sich nur die Oberschicht angesprochen fühlen	0	1
im Endeffekt entscheidet der Investor	1	0

14. Bitte geben Sie – bewusst ganz global – Ihre Zufriedenheit mit dem Jahnplatz-Projekt an. (Anwohner n=8 / Bewohner n=8)

Ausprägung	Anwohner	Prozent	Bewohner	Prozent
sehr zufrieden	0	0	1	12,5
zufrieden	3	37,5	1	12,5
eher zufrieden	3	37,5	5	62,5
eher unzufrieden	0	0	1	12,5
unzufrieden	2	25,0	0	0
sehr unzufrieden	0	0	0	0

15. Was müsste für nachfolgende Projekte, in denen ebenfalls die Bürgerbeteiligung erhöht werden soll, besser gemacht werden als in diesem Projekt? (Anwohner n=6 / Bewohner n=7)

Nennungen	Anwohner	Bewohner
Veränderungen für die Anwohner stärker beachten und einbeziehen (insbesondere Verkehrsproblematik)	1	0
Anwohner stärker beteiligen (von extern gesteuerter Fokus lag eindeutig fast nur auf den zukünftigen Nutzern) deshalb: in Zukunft zwei Quartierssprecher (Anwohner, Nutzer) – zwei Plätze im Preisgericht	2	0
intensivere Informationspolitik zu Beginn (mehr Bürger auf Prozess aufmerksam machen)	0	3
einige Häuser mit 120–130 m ² statt nur 140–160 m ²	0	1
Mieten sollten für Großteil der Bürger tragbar sein	0	1
weniger formal, lockerere Moderation	1	0
Parteipolitik und Rat ausschließen	1	0
bessere Moderation (zu Anfang, später ist Moderation entbehrlich)	1	0
Moderation durch Stadt statt von extern (Kosten)	0	1
Versprechen einhalten	0	1
weniger »Offizielle« in den Veranstaltungen (diese dominieren z.T. die Bürger)	0	1
Bürger intensiver bei der Auswahl der Entwürfe beteiligen	1	0

16. Was sollte für nachfolgende Projekte mit einer ähnlichen Zielsetzung beibehalten werden, d.h. was ist wirklich gut gelaufen in diesem Prozess? (Anwohner n=5 / Bewohner n=6)

Nennungen	Anwohner	Bewohner
großes Engagement	1	2
Projektansatz	2	0
frühzeitige Bürgerbeteiligung	2	0
Internet-Präsentation	1	2
Offenheit der Diskussionen (alle Argumente wurden ernst genommen)	1	0
später Einstieg des Investors	1	0
Informationspolitik (eMails)	1	1
Öffentlichkeitsarbeit	0	1
Gleichberechtigung aller Akteure	1	0
gute Präsenz von Stadt und Investor	2	0
Moderation	0	1
Möglichkeit der Diskussion	1	0

17. Haben Sie über die bisherigen Fragen hinaus noch weitere Anmerkungen, die Ihrer Ansicht nach für das Projekt und unsere Studie von Bedeutung sind? (Anwohner n=1 / Bewohner n=1)

Nennungen	Anwohner	Bewohner
Die Stadtplaner sollten offener mit der ganzen Stadtplanung umgehen (sie gewinnen ja nur)	1	0
Die Stadt sollte das, was sie sagt, halten (z.B. die Zusage erschwinglicher Wohneinheiten)	0	1

STATISTISCHE DATEN

18. Geschlecht

Ausprägung	Anwohner	Prozent	Bewohner	Prozent
weiblich	2	25,0	1	12,5
männlich	6	75,0	6	75,0
keine Angabe	0	0	1	12,5

19. Alter

Ausprägung	Anwohner	Prozent	Bewohner	Prozent
15–24 Jahre	0	0	0	0
25–34 Jahre	1	12,5	0	0
35–44 Jahre	1	12,5	2	25,0
45–54 Jahre	5	62,5	3	37,5
55–64 Jahre	0	0	1	12,5
65 Jahre und älter	1	12,5	1	12,5
keine Angabe	0	0	1	12,5

20. Zuletzt erworbener Abschluss

Ausprägung	Anwohner	Prozent	Bewohner	Prozent
Haupt-/Volksschule	0	0	0	0
Real-/Mittelschule	1	12,5	1	12,5
Abitur/Fachabitur	3	37,5	0	0
Universitäts-/Fachhochschulabschluss	4	50,0	6	75,0
ohne Abschluss	0	0	0	0
keine Angabe	0	0	1	12,5

21. In welchem Stadtteil/in welcher Kommune leben Sie?


Nennungen	Anwohner	Prozent	Bewohner	Prozent
Wüste	8	100,0	4	50,0
Hasbergen	0	0	1	12,5
Kalkhügel	0	0	1	12,5
Bahnhof	0	0	1	12,5
keine Angabe	0	0	1	12,5

Der Städtebau in den Kommunen steht vor umfassenden Herausforderungen. Angesichts immer geringerer finanzieller Spielräume bei gleichzeitiger Zunahme der Akteure stoßen die Planungskapazitäten der Kommunen zunehmend an ihre Grenzen. Sie sind daher auf Kooperationen mit Investoren und anderen Akteuren auf planerischer Ebene angewiesen.

Vor diesem Hintergrund initiierten im Herbst 2001 das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) und das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) im Rahmen des Forschungsprogramms »Experimenteller Wohnungs- und Städtebau« (ExWoSt) das neue Forschungsfeld »3stadt2 – Neue Kooperationsformen in der Stadtentwicklung«. Im Unterschied zu »klassischen« bilateralen Verfahren verfolgt das Forschungsfeld »3stadt2« einen trilateralen Kooperationsansatz, in dem die drei Akteure »Bürger«, »Stadt« und »Investor« von Beginn an und gemeinsam an der städtebaulichen Planung beteiligt sind. Im Zentrum des Forschungsfeldes steht die Frage, wie nachvollziehbare Kennzahlen entwickelt werden können, die eine Beurteilung dieses neuen Kooperationsansatzes sowohl in qualitativer wie auch in quantitativer Hinsicht ermöglichen.

Die Stadt Osnabrück nahm – neben Bielefeld, Bonn, Gelsenkirchen und Lübeck – mit dem Projekt »Urbanes Wohnen Jahnplatz« am Forschungsfeld »3stadt2« teil. Der neue trilaterale Kooperationsansatz wurde in Osnabrück im Rahmen der Umwandlung eines bislang durch einen Abfallwirtschaftsbetrieb genutzten Geländes in ein Wohngebiet erprobt.

Über zwei Jahre hat das Institut für Öffentliches Management an der Fakultät Wirtschafts- und Sozialwissenschaften der Fachhochschule Osnabrück diesen neuen, trilateralen Kooperationsprozess wissenschaftlich begleitet. Dieses Buch ermöglicht der interessierten Öffentlichkeit einen Einblick in die Ergebnisse der Begleitforschung.



Neue
Bewohner



Investor