

## 5 Kompetenz in der Bauverwaltung

### Luckenwalde

Welches Förderprogramm man sich auch anschaut – Luckenwalde ist fast immer mit einem Projekt dabei. Mit langfristigen Konzepten und zähem Realisierungswillen schafft es die schrumpfende Stadt, bei Neubauten und denkmalgerechten Sanierungen einen hohen Qualitätsanspruch zu halten.



Die Bibliothek im ehemaligen Bahnhof von Luckenwalde (Architekten: ARGE raumbewegung und ff-architekten) ging aus einem offenen Wettbewerb hervor (Bauwelt 44.08) und machte den Ort überregional bekannt. 2010 erhielt die Bibliothek den deutschen Städtebaupreis.

Schwarzplan im Maßstab 1:50.0000; Foto: Andreas Meichsner



Als Industriezentrum mit bedeutenden Unternehmern und einer gut organisierten Arbeiterschaft kann Luckenwalde auf eine lange Geschichte zurückblicken. Zwischen 1919 und 1933 entstanden zahlreiche neue Gebäude und Ensembles, die noch heute das Stadtbild prägen. Dazu gehören Bauten lokaler Architekten, aber auch solche späterer Berühmtheiten: die Wohnsiedlung Upstallweg und die Hutfabrik Steinberg-Hermann von Erich Mendelsohn, der Waldfriedhof und die Wohnsiedlungen „Am Anger“ und „Auf dem Sande“ von Richard Neutra und das Stadtbad von Hans Hertlein.

Dieses Erbes ist man sich in den 90ern wieder bewusst geworden und hat damit begonnen, umfangreiche denkmalgerechte Sanierungen vorzunehmen. Zusammen mit diversen Neubauten zeugen diese von einem hohen Qualitätsanspruch. Zum Teil konnte dabei sogar auf ambitionierte Entwicklungsplanungen aus der Weimarer Zeit zurückgegriffen werden. Der im

die Aufwertung der Innenstadt. Hier ist die Sanierung der denkmalgeschützten Fußgängerzone aus DDR-Zeiten ein Projekt, das seit 2004 unter intensiver Beteiligung der Bürger diskutiert und weiterentwickelt wird.

Architektur- und Baukulturvermittlung spielt in Luckenwalde eine große Rolle. Die Verantwortlichen halten die Bevölkerung regelmäßig mit Ausstellungen auf dem Laufenden und laden sie zur Beteiligung an den Planungsprozessen ein. Unter dem Motto „Luckenwalde zeigt sich“ und „Luckenwalde stellt sich“ finden seit dem Jahr 2000 im Zweijahresrhythmus umfangreiche Ausstellungen zur Stadtentwicklung statt. Überdies arbeitet die Stadt eng mit Hochschulen zusammen. Oft stößt bereits die „Feldforschung“ der Studierenden vor Ort bei der Bevölkerung auf reges Interesse. Die daraus resultierenden Ausstellungen und offenen Diskussionsveranstaltungen geben so manchen Denkanstoß.



Kindertagesstätte „Burg“ vor Sanierung und Umbau ...



... und danach



Jahr 2005 fertiggestellte innenstadtnahe Grünzug „Nuthepark“ (Planung: Atelier Loidl) verbindet Grün- und Brachflächen zu einem Freiraum, der das Stadtzentrum aufwertet. Die Kindertagesstätte „Burg“ entstand 2012 im Rahmen des ministeriellen Forschungsprojekts „Experimenteller Wohnungs- und Städtebaubau“ (EXWoST). Der Plattenbau aus den 70ern wurde nicht nur energetisch saniert, er erhielt auch neue räumliche Qualitäten in Form eines Indoor-Spielplatzes unter einem überdachten Atrium (Planung: Martin Wollensak mit Architekturbüro Holtz Gostomzyk).

Das Stadtentwicklungskonzept 2030 wird derzeit überarbeitet, die nächsten Schlüsselvorhaben befinden sich bereits in der Vorbereitung. Dazu zählen die Umsetzung des Siegerprojekts im Gebiet „Burg“ (Europas 8) und die Übersiedlung der städtischen Feuerwehr in das Bahnhofsumfeld. Wichtigstes Ziel bleibt aber

Luckenwalde gehört zu den „schrumpfenden“ Städten. Das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau Ost“ (Laufzeit: 2002–2013, Volumen: ca. 20 Millionen Euro) half bei der Stärkung des Zentrums und der Aufwertung entwicklungs-fähiger Quartiere. Innerhalb des Programms „Stadtumbau Luckenwalde 2020“ werden zudem baufällige, nicht mehr marktgängige Altbauten ohne bauhistorischen Wert abgerissen. Die Zwischennutzung von Altbauten soll zukünftige Potenziale erschließen.

Für eine Stadt dieser Größe verfügt Luckenwalde über große professionelle Kompetenzen im Bereich Planung und Projektsteuerung. Im Stadtplanungsamt arbeiten derzeit sieben Personen „aus Ost und West“, die bei den meisten Projekten auch maßgebliche Steuerungsfunktionen innehaben. Für das umfangreiche EU-Programm „URBAN II“ (Laufzeit: 2000–2008, Volumen: ca. 20,3 Millionen Euro) wurde eine

eigene Stabsstelle für die Koordination aller Vorhaben gebildet, auch um eine adäquate Nachbetreuung der Projekte zu gewährleisten.

Der Stadt ist es gelungen, sich in nahezu alle Förder- und Forschungsprogramme von Landes-, Bundes- oder EU-Seite einzuklinken, ohne die viele Projekte nicht hätten realisiert werden können; derzeit nimmt sie an sechzehn unterschiedlichen Förderprogrammen teil. Dabei kommt es Luckenwalde zugute, dass aufgrund des ausgeglichenen Stadtbudgets Projekte auch über kommunale Mittel kofinanziert werden können. FH

#### Luckenwalde

**Lage**  
Brandenburg (D)

**Einwohner**  
20.417

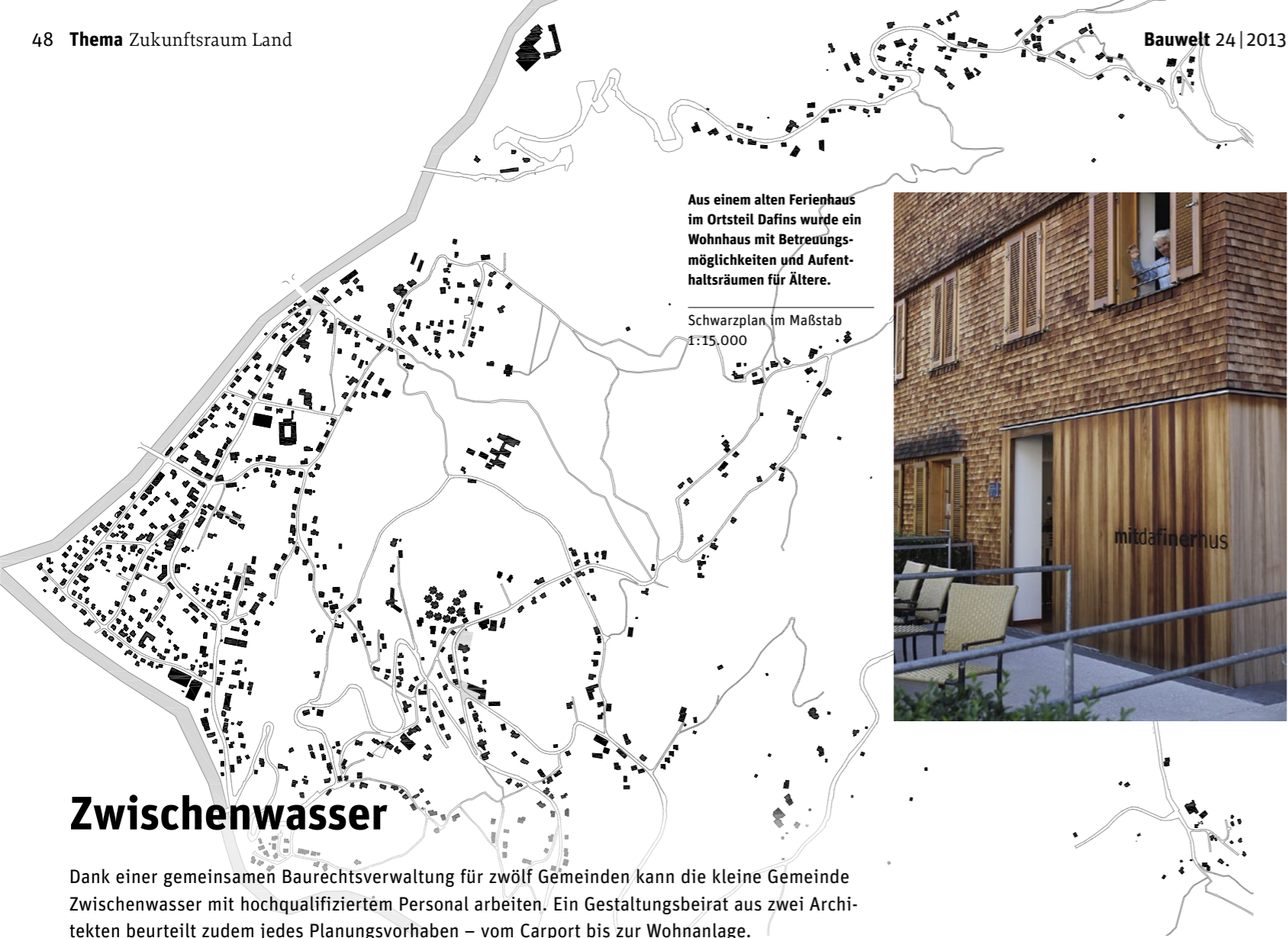
**Fläche**  
46,5 km<sup>2</sup>

**Anzahl der Ortsteile**  
3

Eine modellhafte energetische Stadterneuerung, auch für Plattenbauten, ist erklärtes Ziel des Stadtumbaus in Luckenwalde. Der Heizenergiebedarf der Kita „Burg“ ist durch die Sanierung um 2/3 gesunken.

Fotos links und rechts: Stadt Luckenwalde





## Zwischenwasser

Dank einer gemeinsamen Baurechtsverwaltung für zwölf Gemeinden kann die kleine Gemeinde Zwischenwasser mit hochqualifiziertem Personal arbeiten. Ein Gestaltungsbeirat aus zwei Architekten beurteilt zudem jedes Planungsvorhaben – vom Carport bis zur Wohnanlage.

Zwischenwasser wurde in den letzten Jahren in vielen Belangen als Mustergemeinde genannt, was sich in einer ungewöhnlich hohen Zahl von Auszeichnungen widerspiegelt. Seit drei Jahrzehnten verfolgt die Gemeinde eine nachhaltige Siedlungspolitik. Unter 850 europäischen Städten und Gemeinden, die sich im Rahmen des e5-Programms um Energieeffizienz bemühen, liegt sie auf Platz eins. Das Programm beurteilt u. a. die Felder Raumplanung, Mobilität und regionale Kooperation, in Zwischenwasser wurden dazu etwa 90 Maßnahmen herangezogen, u. a. die sogenannte „Kümmerermappe“ mit Informationen zu Sanierung, Neubau und Energie, die an Bauinteressierte ausgegeben wird. Zwei „Kümmerer“ beraten diese vor allem in Energie- und Sanierungsfragen und empfehlen entsprechende Fachleute.

Die gemeinsame Baurechtsverwaltung „Vorderland“, die 2003 aus einer Initiative mehrerer Bürgermeister entstand, besteht derzeit aus zwölf Gemeinden mit ca. 30.000 Einwohnern und umfasst eine Fläche von 145 Quadratkilometern. Bei der Zusammenlegung wurde

versucht, eine Balance zwischen Gemeindeautonomie und gemeinsamer Verwaltung zu finden. Entgegen mancher Befürchtung gingen dabei in den vormals fünf Bauämtern keine Stellen verloren. Durch die Bündelung sollte die Kompetenz für Beratung und Verfahren, auch Rechtsmittelverfahren, gesteigert werden, um eine hohe Qualität der Arbeit zu gewährleisten. Kleine Gemeinden können sich solch qualifiziertes Personal in der Regel nicht leisten, die Arbeit wird dort einfach vom Bürgermeister miterledigt.

Wie knapp dreißig andere Vorarlberger Gemeinden setzt auch Zwischenwasser auf einen Beirat für Architektur und Gemeindeentwicklung, um das Diskussionsniveau im Gemeinderat zu heben. Der Beirat besteht aus zwei Architekten und ist, auch für Bauherren, beratend tätig; das hat dazu geführt, dass mittlerweile ein Drittel aller Bauanträge Architektenentwürfe sind. Alle drei Jahre wird ein Mitglied ausgewechselt. Während der Beiratsphase haben die Mitglieder ein Planungsverbot im Ort. Der Beirat kostet die Gemeinde ca. 12.000 Euro pro Jahr. Von den Bauherren wird je nach Komplexität ein Sach-

verständigenaufwand von 70 bis 150 Euro je Bauvorhaben verlangt.

Der Beirat beurteilt jedes Planungsvorhaben im Ort, vom Balkonanbau über den Carport und den Stall bis zur Wohnanlage oder zum Teilbebauungsplan. Etwa alle sechs Wochen trifft sich die Kommission und besichtigt fertige und laufende Bauvorhaben. Über die Gestaltungsaspekte wird auf Gemeindeebene entschieden, danach werden die baurechtlichen Belange in der gemeinsamen Baurechtsverwaltung Vorderland abgewickelt.

Die Entscheidung, konsequent jedes Bauvorhaben gestalterisch zu beurteilen, mag auf den ersten Blick übertrieben wirken. So müssen aber nicht erst Kriterien erstellt werden, welche Vorhaben die Zustimmung des Beirats erfordern. Es sind ja oft nicht nur bestimmte Bauten, die einen Einfluss auf das Gesamtbild haben, sondern auch die Summe vieler kleiner Eingriffe. Einerseits muss der Beirat sich so nicht langwierig über Details des Reglements verständigen, andererseits erspart sich die Gemeinde genaue Bebauungs- und Gestaltungsvorschriften

und kann sich auf wenige allgemeine Richtlinien beschränken.

Bauinteressierte erhalten eine Liste mit Bestimmungen, die für das Vorhaben auf ihrem Grundstück gelten. Die sogenannte Baugrundlagenbestimmung ist ein Vorverfahren vor dem eigentlichen Bewilligungsverfahren. Die Beratung durch den Beirat kann darauf aufbauen und viel vorab steuern. Dennoch kommt es vor, dass ein Bau nicht gemäß den Qualitätskriterien entwickelt wird und Widersprüche mit den Richtlinien erst in der Umsetzung auftreten. Das betrifft z. B. Geländeänderungen – hier bedurfte es einiger Überzeugungsarbeit, dass die Einbettung in die Topografie bereits Bestandteil der Planung sein muss und nicht erst durch den Bagger bestimmt werden darf. Die bestehende Topografie soll so wenig wie möglich verändert werden, was aber immer wieder ignoriert und in den Plänen nicht kenntlich gemacht wird. Da

man Negativ-Vorbilder vermeiden möchte („Der hat auch, wieso darf ich nicht?“), muss im Fall der Missachtung geschickt eine für alle Beteiligten annehmbare Lösung gefunden werden. Solche Situationen könnten verhindert werden, wenn in der Planung verstärkt eine Auseinandersetzung mit dem baulichen und landschaftlichen Kontext eingefordert würde, z. B. durch obligatorisches Einzeichnen der Höhenlinien oder durch Arbeitsmodelle.

Eine andere Möglichkeit ist es, positive Beispiele herauszustellen. Der Gemeinderat verleiht jährlich einen Architekturpreis für das beste Passivhaus und die beste Freiraumgestaltung. Zudem gibt es Bonusregelungen für bauliche Qualität: Wer nahe einem öffentlichen Verkehrsanschluss, in qualitativvoller Architektur, mit ökologischen Materialien und verdichtet baut, darf mit einer Erhöhung der zulässigen Baunutzungszahl um bis zu 30 Prozent rechnen. *SB/RG/JL*

### Zwischenwasser

**Lage**  
Vorarlberg (A)

**Einwohner**  
3300

**Fläche**  
22,6 km<sup>2</sup>

**Anzahl der Ortsteile**  
3

Das neue Probenlokal für den örtlichen Musikverein (Marte, Marte Architekten) stieß anfangs auf wenig Begeisterung. Inzwischen hat auch der Musikverein das Gebäude lieben gelernt.

