



Almere – Filmwijk

Architekten: 38 niederländische Planungsbüros
 Wohneinheiten: 586
 Grundstücksfläche A-F: 16 ha
 entspricht 273 m²/Wohneinheit



Almere ist eine Stadtneugründung aus den 70er Jahren auf dem durch Eindeichung vom Meer gewonnenen Polderland östlich von Amsterdam. Von den geplanten sechs Siedlungseinheiten sind bis heute Almere-Haven, Almere-Stadt und Almere-Buiten weitgehend realisiert. Almere ist mit 88.000 Einwohnern bereits die viertgrößte Stadt der Niederlande.

Der Stadtteil Filmwijk wurde am Rand von Almere-Stadt als Mustersiedlung für den Wohnungsbau errichtet. Er ist das Ergebnis einer im Jahr 1992 von der Nationalen Vereinigung der kommunalen Wohnungsbau-gesellschaften (NWR) veranstalteten Bauausstellung, bei der neue Ideen im flächensparenden Wohnungsbau gefunden werden sollten.

Das Wohngebiet setzt sich zusammen aus Projekten von 38 namhaften holländischen Architekten. Bei der Mehrzahl der Musterhausgruppen handelt es sich um zwei- und dreigeschossige Reihenhauszeilen, die zu einer streng geometrischen, halbkreisförmigen Anlage zusammengefügt wurden.

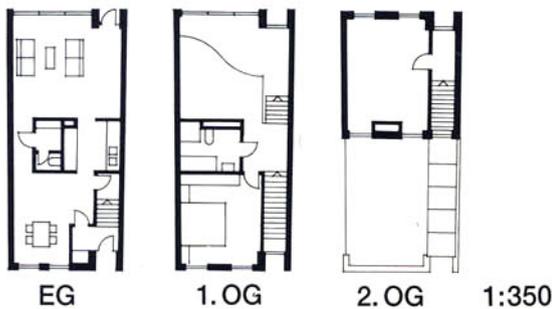
Das Wohngebiet Filmwijk überzeugt vor allem durch die Kreativität bei der Entwicklung unkonventioneller, für eine städtebauliche Verdichtung geeigneter Haustypen.

Folgende Ziele wurden vom NWR vorgegeben: Variable Grundrisslösungen trotz Fertigbau und Standardisierung, kurze Bauzeit, niedrige Kosten und Übertragbarkeit auf andere Standorte.





Mit dem „Almeerhuis“ hat das Architekturbüro BNA einen Reihenhaustyp entwickelt, der durch erdgeschossige Anbauten und durch Ausbaumöglichkeit im zweiten Obergeschoß eine Anpassung an unterschiedliche Wohnbedürfnisse zuläßt. Bei vollständiger Ausnutzung der Erweiterungsmöglichkeiten kann die Wohnfläche verdoppelt werden.

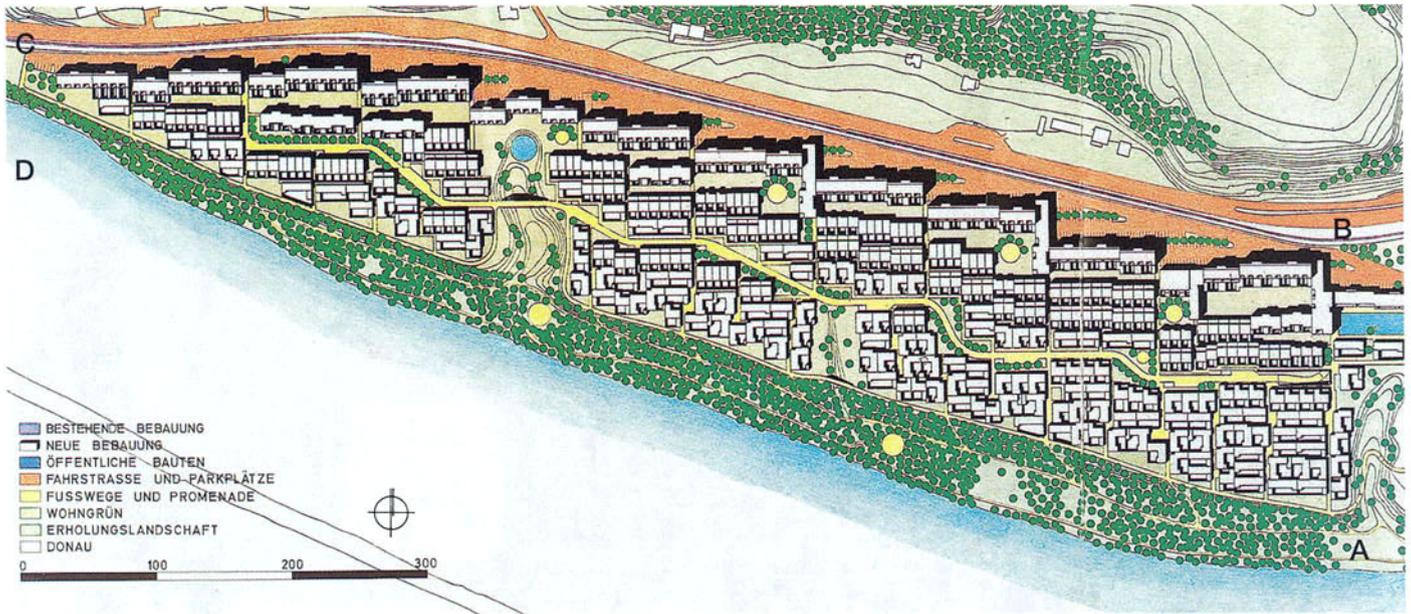


Auffallendes Merkmal der nebenstehenden „Soli-Dwellings“ (Atelier Büro Architekten B.V.) sind die zwischen die Reihenhäuser gestellten schmalen Treppenhauseiseln. Durch die vollständige Aufgläserung dieser „Himmelsleitern“ kann Tageslicht bis in die Hausmitte geleitet werden.



Die „Trendsetter“ genannten Doppelhäuser der Architektengruppe Mecanoo können über zwischengeschaltete Terrassen im 1. Obergeschoß zu einer Zeile zusammengebunden werden. Die beiden realisierten Zeilen wurden besonders flächensparend als „back-to-back-Häuser“ direkt aneinander gebaut.





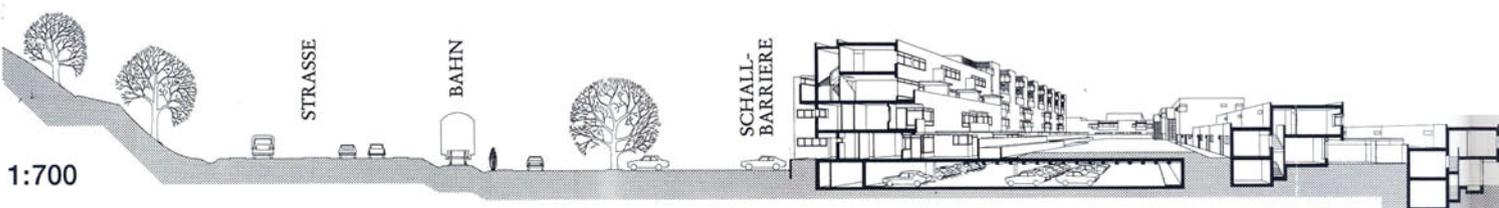
Puchenu b. Linz

Architekt: Prof. Dr. R. Rainer
 Wohneinheiten: 760 (2.BA)
 Grundstücksfläche A-D: 15 ha
 entspricht 197 m²/Wohneinheit



In der prägnanten topographischen Situation des Donautals erstreckt sich die Siedlung Puchenu II auf einem etwa 1 km langen Grundstück zwischen einem Verkehrsband im Norden und dem Fluß im Süden.

Im Anschluß an das Wohngebiet Puchenu I, das 1965 bis 1967 entstand, wurde ein städtebauliches Konzept mit Geschößwohnungsbau im Norden und einer sich zur Donau abstufoenden Reihenhous- und Gartenhofhausbebauung entwickelt, das bei der schrittweisen Verwirklichung von 1978 bis heute konsequent beibehalten wurde.



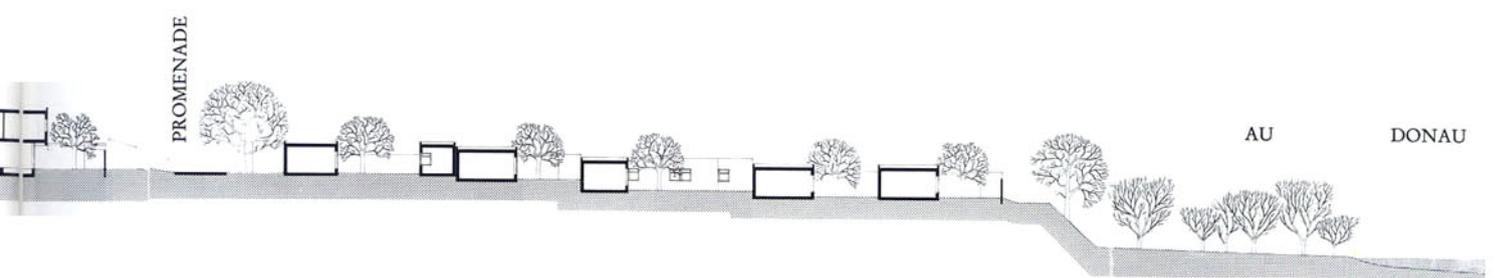
Das Erschließungssystem ist sehr sparsam ausgelegt. Das Gebiet wird auf die gesamte Länge von einer Fahrstraße erschlossen, die parallel zur Trasse einer Vorortbahn und einer Bundesstraße geführt wird. An dieser Straße sind offene Stellplätze und die Zufahrten zu den unter einer vier- bis fünfgeschossigen Randbebauung gelegenen Tiefgaragen angeordnet. Die Geschößbauten sind als Lärmschutzbebauung ausgebildet, bei der Wohn- und Schlafräume der Geschöß- und Maisonettewohnungen ausschließlich auf der Südseite liegen. Auf dieser lärmabgewandten Seite entwickelt sich eine kleingliedrig verdichtete Einfamilienhausbebauung bis zum Flußufer.

Das Rückgrat der niedrigen Einfamilienhausbebauung bildet die sog. Mittelpromenade. Diese geschwungene Ost-West-Verbindung ist für Notdienste und Anlieferung befahrbar, im übrigen ist sie Spiel- und Wohnstraße. Nördlich von ihr sind überwiegend zweigeschossige Reihenhäuser in versetzten Zeilen angeordnet, südlich davon eine Teppichbebauung aus erdgeschossigen Hofhäusern unterschiedlicher Größe.

Zwischen der hohen Randbebauung und der Aue wurde ein Netz aus Hauptfußwegen und Wohngassen entwickelt, das mit häufigen Versätzen in der Baukörperstellung und vielen kleinen Plätzen für Abwechslung sorgt und so zu Aufenthalt und Kinderspiel anregt.

Das Wohngebiet wird in der Querrichtung durch großzügige Grünräume gegliedert, die in die Auenlandschaft mit großzügigen Spiel- und Badeplätzen überleiten.

Charakteristisch für das Wohngebiet sind die mannshohen Umfassungsmauern der kleinen privaten Gärten, die Sicht- und Schallschutz von Nachbarn und Passanten garantieren und den schmalen Wohngassen räumliche Qualität geben.



Die Verwirklichung flächensparender Wohngebiete wird durch die im folgenden kurz dargestellten Rechtsvorschriften, fachlichen und sonstigen Hilfen ermöglicht und begünstigt. Von besonderer Bedeutung für die Planung flächensparender Wohngebiete ist dabei die Forderung des Baugesetzbuches in § 1a Abs. 1 nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Diese Verpflichtung müssen die Gemeinden in ihrer Bauleitplanung umsetzen. Dabei steht ihnen selbstverständlich im Rahmen ihrer Planungshoheit ein gewisser Gestaltungsspielraum offen. Sie müssen jedoch im Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplans bzw. der Begründung zum Bebauungsplan darlegen, wie sie diesem gesetzgeberischen Auftrag nachgekommen sind.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung für das ganze Gemeindegebiet in den Grundzügen dar. § 5 Abs. 2 BauGB nennt beispielhaft die wichtigsten Darstellungsmöglichkeiten, die Auflistung ist aber nicht abschließend. Weitere Darstellungen sind aufzunehmen, wenn sich ein Erfordernis aus den Grundsätzen der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 4 und 5 BauGB und der gerechten Abwägung der von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB ergibt.

Dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden kann im Flächennutzungsplan insbesondere dadurch entsprochen werden, indem auf eine flächensparende Zuordnung und Anbindung der geplanten Wohngebiete zu bestehenden Siedlungsflächen und Gemeinbedarfseinrichtungen geachtet wird. Auch die Möglichkeiten einer Nachverdichtung sind bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung zu überprüfen. Darüber hinaus können im Flächennutzungsplan Angaben zur geplanten Dichte gemacht werden, die im Erläuterungsbericht begründet und ggf. durch Vorschläge für bestimmte Siedlungsformen ergänzt werden.

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan enthält gemäß § 8 BauGB die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung eines Baugebiets. Die möglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind in § 9 BauGB abschließend aufgeführt. Die Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen werden durch die Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ergänzt.

Das Maß der baulichen Nutzung kann im Bebauungsplan jeweils als Obergrenze durch Grundflächenzahl, Geschößflächenzahl, Baumassenzahl oder Baumasse festgesetzt werden. Bei der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen besteht auch die Möglichkeit, diese zwingend festzusetzen.

Von besonderer Bedeutung für die Realisierung flächensparender Wohngebiete sind Festsetzungen über Höchstmaße für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Neben den Bestimmungen des Baugesetzbuchs und der Baunutzungsverordnung spielen die Bauvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) über die Abstandsflächen für die Realisierung flächensparender Bauweisen eine große Rolle. Danach besteht die Möglichkeit, durch örtliche Bauvorschriften oder durch Bebauungsplan die in Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO regelmäßig vorgeschriebenen Abstandsflächen zu unterschreiten.

Städtebaulicher Rahmenplan

Der städtebauliche Rahmenplan ist das geeignete Instrument, um in Vorbereitung oder Ergänzung zur Bauleitplanung rahmensetzende Zielvorstellungen zu entwickeln. So kann eine Rahmenplanung beispielsweise gesamtgemeindliche Entwicklungsleitlinien vorgeben als Grundlage für die Erarbeitung des Flächennutzungsplans. Ein Rahmenplan kann auch die Zielvorgaben des Flächennutzungsplans konkretisieren und damit ein wichtiges Bindeglied zwischen Flächennutzungsplan und den aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplänen sein. Als informelle Planung kann er flexibel der konkreten Aufgabenstellung angepaßt werden. Der Rahmenplan verdeutlicht städtebauliche Zusammenhänge und ist ein sehr geeignetes Instrument, um auch die Bürger stärker in Planungsprozesse einzubeziehen.

Städtebaulicher Wettbewerb

Vor der Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein neues Baugebiet können mit der Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs alternative Bebauungsmöglichkeiten aufgezeigt und damit qualitativ hochwertige Lösungen gefunden werden. Auch bei schwierigen städtebaulichen Rahmenbedingungen können Handlungsspielräume durch den Wettbewerb ausgelotet und Planungsalternativen gefunden werden. Deshalb ist gerade in diesen Fällen die Auslobung eines Wettbewerbs empfehlenswert.

Einzelheiten zu Wettbewerben, die regelmäßig in enger Abstimmung mit der jeweiligen Architektenkammer durchgeführt werden, enthalten die Grundsätze und Richtlinien für Wettbewerbe auf den Gebieten der Raumplanung, des Städtebaus und des Bauwesens (GRW 95). Sie wurden mit Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 16.07.1998 eingeführt.

Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen – EAE 85/95

Die EAE 85/95 dienen der Planung und dem Entwurf von Straßenräumen mit maßgebender Erschließungs- und Aufenthaltsfunktion. Sie stellen eine Planungs- und Entscheidungshilfe für eine den städtebaulichen Anforderungen entsprechende, umweltfreundliche Gestaltung der Erschließungsstraßen dar. Sie geben Hinweise für eine wirtschaftliche und flächensparende Erschließung als eine der wichtigen Voraussetzungen für die Realisierung flächensparender Wohngebiete. Die EAE 85/95 wurde mit Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 10.09.1997 eingeführt.

Öffentlichkeitsarbeit

Flächensparende Wohngebiete können dem Erfordernis eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden bei gleichzeitig hoher Wohnqualität Rechnung tragen. Zur Sensibilisierung der Bürger sollten in den Planungsverfahren verstärkt die Notwendigkeit flächensparender Wohngebiete und die Vor- und Nachteile auch anhand bereits realisierter Beispiele erörtert werden.

Dies kann geschehen durch

- die Vorstellung des städtebaulichen Planungskonzeptes und der Planungsvorbilder durch die Gemeinde und ihren Planer
- Ausstellung von Wettbewerbsergebnissen
- Bau von Modellen, die das Planungskonzept verdeutlichen
- Besichtigung einzelner der hier gezeigten Beispiele und Gespräche mit den Bewohnern und Kommunalpolitikern
- Vorträge von Fachleuten bei Bürgerveranstaltungen

- Seite 12 Puchenu b. Linz, Gartenstadt Puchenu II,
Arch. Prof.Dr.R. Rainer
- Seite 13 links: Gaggenau, Kettenhäuser „Zur Gass“,
Arch. Prof.Dr.J. Dahinden
rechts: Ottobrunn, Eichbauer-Siedlung, Arch. F.
Goergens
- Seite 14 mitte: Röthenbach a.d. Pegnitz, Siedlung Stein-
berg II, Metron-Architekten AG
unten: Puchenu b. Linz, Gartenstadt Puchenu II,
Arch. Prof.Dr.R. Rainer
- Seite 15 oben: Baden-Rütihof, Siedlung Haberacker II,
Metron-Architekten AG
mitte: Deggendorf-Scheuering, Arch. Prof.F. Os-
wald
- Seite 16 Eching, Nördliche Kleiststraße, Arch. R. Huber
und H. Gropper
- Seite 17 Erding-Altenerding, Arch. Doris und Ralph Thut
- Seite 18 Hinterkappelen b. Bern, Aumatt II, ARB Arbeits-
gruppe K. Aellen, F. Biffiger, P. Keller, T. Keller
- Seite 20 oben: Puchheim, Arch. Prof.M. Kovatsch
unten: Niederwangen b. Bern, Siedlung Ried,
Atelier 5
- Seite 21 mitte: Puchheim, Arch. Prof.M. Kovatsch
unten: Deggendorf-Scheuering, Arch. Prof. F.
Oswald
- Seite 22 Puchenu b. Linz, Gartenstadt Puchenu II,
Arch. Prof. Dr. R. Rainer
- Seite 23 oben: Puchheim, Arch. Prof.M. Kovatsch
mitte: Veitshöchheim, Wohntraube, Tegnestuen
Vandkunsten - Arch. S. Kragh und C. Lorenzen
unten: Röthenbach a.d. Pegnitz, Siedlung Stein-
berg II, Metron-Architekten AG
- Seite 24 Hinterkappelen b. Bern, Aumatt II, ARB Arbeits-
gruppe K. Aellen, F. Biffiger, P. Keller, T. Keller
- Seite 25 mitte: Deggendorf-Scheuering, Arch. Prof. F.
Oswald
unten: Lausanne, Siedlung Boissonet II, Atelier
Cube
- Seite 26 oben: Röthenbach a.d. Pegnitz, Siedlung Stein-
berg II, Metron-Architekten AG
- Seite 27 unten: Niederwangen b. Bern, Siedlung Ried 2,
Atelier 5

Beim überwiegenden Teil der Pläne handelt es sich um Originale, die von den Architekten zur Verfügung gestellt wurden. Diese wurden zum Zweck der besseren Vergleichbarkeit teilweise überarbeitet. Die Zeichnungen stammen – soweit unten nichts anderes angegeben ist – vom Büro Dittmann & Dittmann, Ebenhausen (Seiten 18, 19, 21–25, 29, 30, 34, 36), und Barbara Thiel-Lintner, München (Seiten 10, 12–17, 26, 27, 33, 35, 43, 49, 57). Die Fotos stammen – soweit unten nichts anderes vermerkt – vom Büro Dittmann & Dittmann, Ebenhausen.

Titelseite Prof. Manfred Kovatsch, München

Seite 6 mitte: Herbert Kallmayer, München

Seite 7 oben: Prof. Dr. Roland Rainer, „Die Behausungsfrage“, Wien 1947
unten: Prof. Manfred Kovatsch, München

Seite 8 oben: Prof. Dr. Hoepfner, Berlin
unten: Herbert Kallmayer, München

Seite 9 oben: Hess, „Konstruktion und Form im Bauen“, J. Hoffmann, Stuttgart 1946
unten: Theodor Fischer, Wohnhauskolonie Neu-Westend, Architektursammlung TU München

Seite 10 oben: Hermann Muthesius, „Landhäuser“, F. Bruckmann, München 1922
mitte: Herbert Kallmayer, München

Seite 11 oben : Barbara Kallmayer, München
mitte: Atelier 5, Bern
unten: Stephan Lintner, München

Seite 22 oben : nach Prof. Dr. Roland Rainer, Gartenstadt Puchenau II“, Wien 1984
unten: Gemeinde Puchenau b. Linz

Seite 25 oben: Stephan Lintner, München

Seite 27 unten: Atelier 5, Bern

Seite 32 Fotos: Zwischenräume, München

Seite 33 oben: Stephan Lintner, München

Seite 42, 43 Fotos: Helmut Bielenski, Gerhard Breu

Seite 46, 47 Fotos: Hubert Riess, Graz

Seite 52, 53 oben: Atelier Klaus Kinold, München

Seite 54 mitte: Ortsplanungsstelle f. Oberbayern,
unten: Landratsamt Traunstein

Seite 56 Fotos: Stephan Lintner, München

Seite 57 oben, unten: Martin van Hazebrouck, München
mitte: Astrid Ziller, München

-
- Herausgeber Oberste Baubehörde im
Bayerischen Staatsministerium des Innern
Franz-Josef-Strauß-Ring 4
80539 München
- Bearbeitung Oberste Baubehörde im
Bayerischen Staatsministerium des Innern
Dipl. Ing. Herbert Kallmayer
Dipl. Ing. Stephan Lintner
- Materialbeschaffung, zeitweise konzeptionelle und sonstige Mitarbeit:
Dipl. Ing. Elmar Dittmann
Dipl. Ing. Reg. Bmstr. Sigrid Dittmann-Hotop
Architekten und Stadtplaner, Ebenhausen
- Layout Dipl.-Ing. Stephan Lintner, München
- Herstellung J. Gotteswinter GmbH, München
1. Auflage, Dezember 1993
2. Auflage, Mai 2001

Für die Herstellung des Arbeitsblattes wurde chlorfrei gebleichtes Papier verwendet.

Die Arbeitsblätter für die Bauleitplanung sind Bestandteile der „Planungshilfen für die Bauleitplanung“ (Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 30. 07. 1982 Nr.II B 8-4611-1.6, MABI S. 517).

Die „Arbeitsblätter für die Bauleitplanung“ können über den Verlag Ernst Vögel GmbH, Kalvarienbergstr. 22, 93491 Stamsried, bezogen werden.

