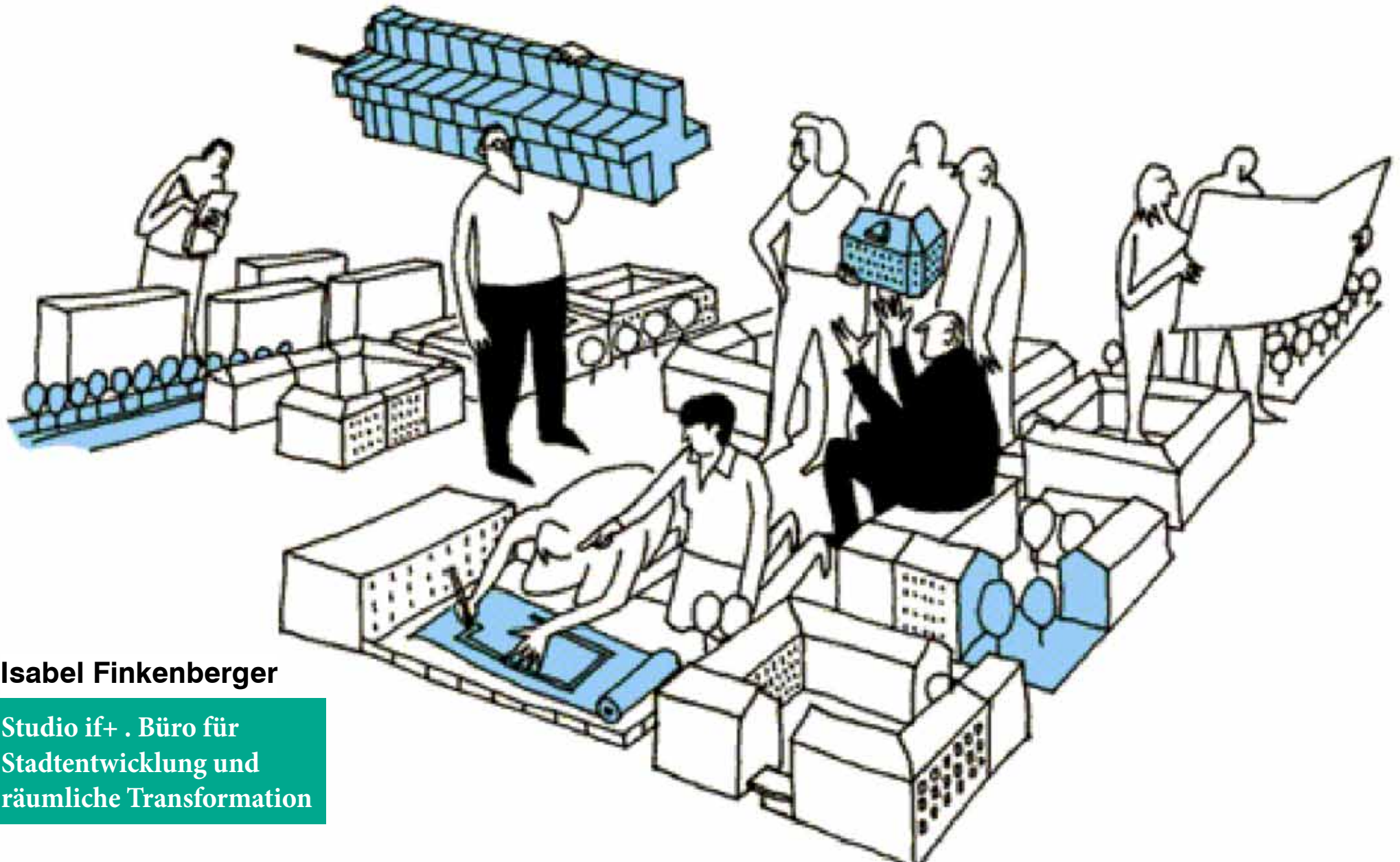


ZUSAMMENLEBEN IN INTEGRIERTEN NACHBARSCHAFTEN



Isabel Finkenberger

**Studio if+ . Büro für
Stadtentwicklung und
räumliche Transformation**

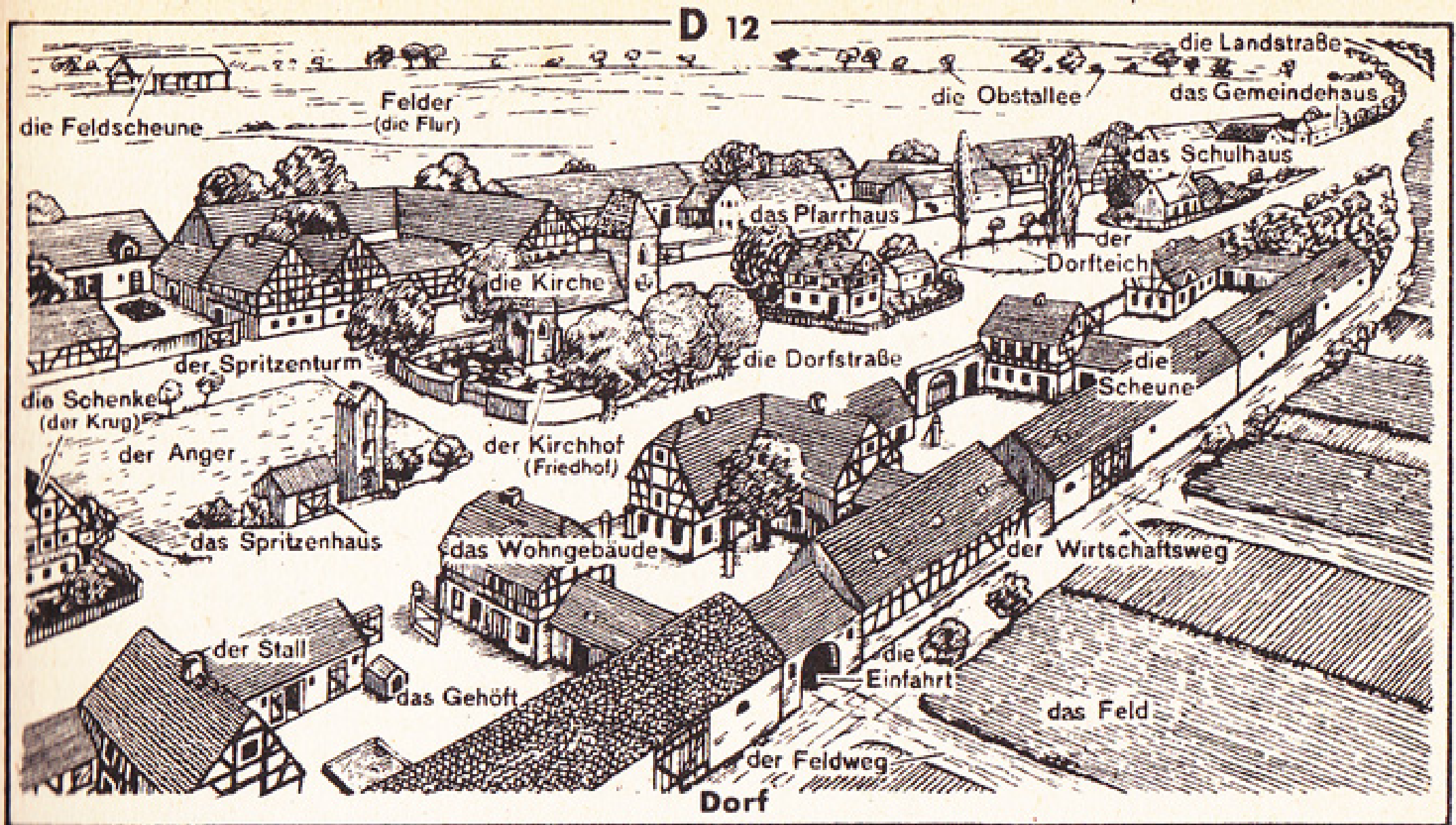
© Thomas Rustemeyer

ZUSAMMENLEBEN IN INTEGRIERTEN NACHBARSCHAFTEN, Isabel Finkenberger

14. Offenes Forum Familie Nürnberg, Wohnen und Familie, 26.02.2015

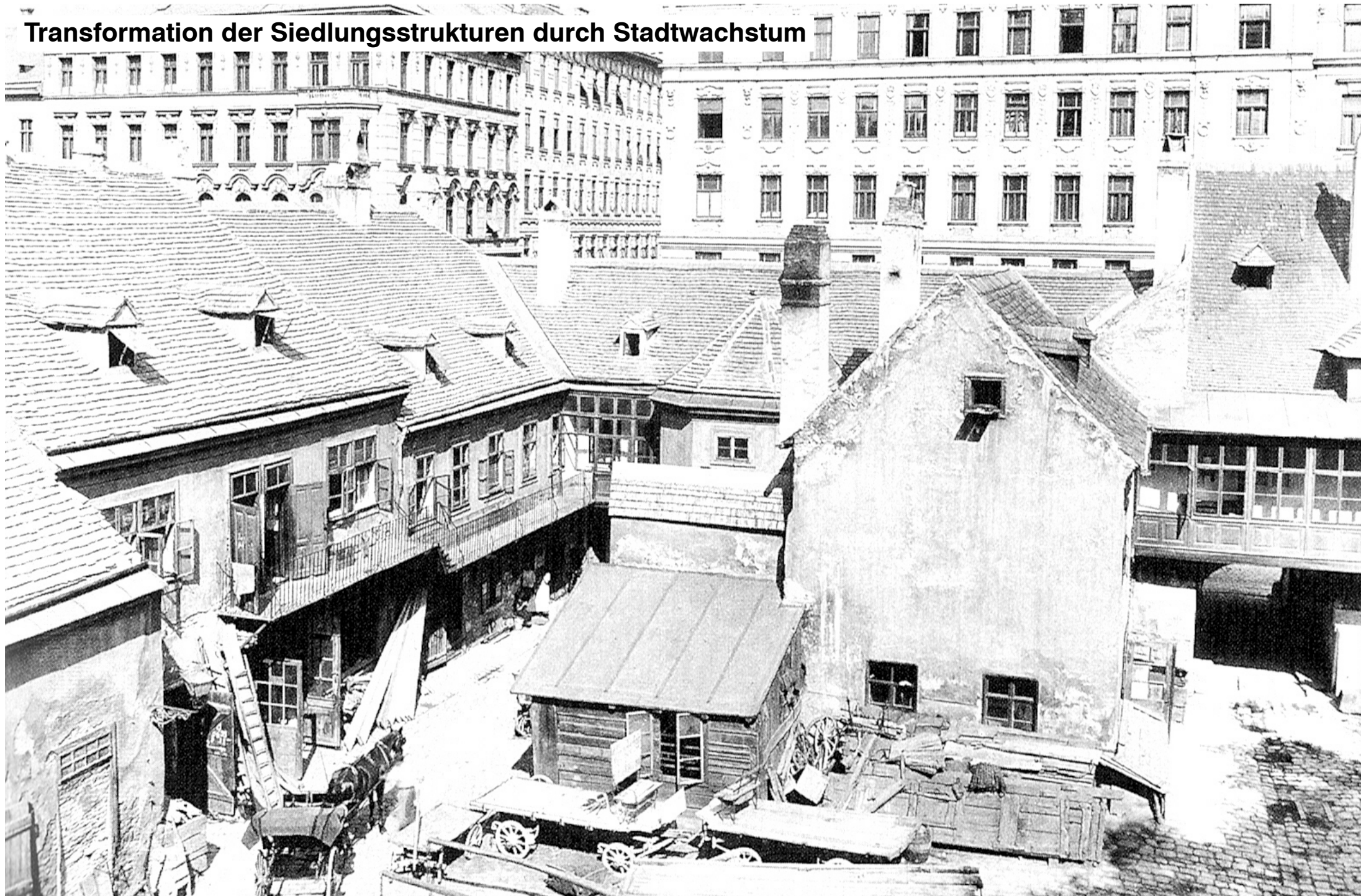
Das Dorf als integriertes System mit geschlossenen Wertschöpfungszyklen

Dor



„Dorf“ im Brockhaus, 1952 [1]

Transformation der Siedlungsstrukturen durch Stadtwachstum



Alsengrund - 9. Bezirk in Wien: Zinshäuser verdrängen die traditionelle Vorstadt um 1900 [2]

Unwürdige Lebens- und Arbeitsbedingungen durch die industrielle Revolution



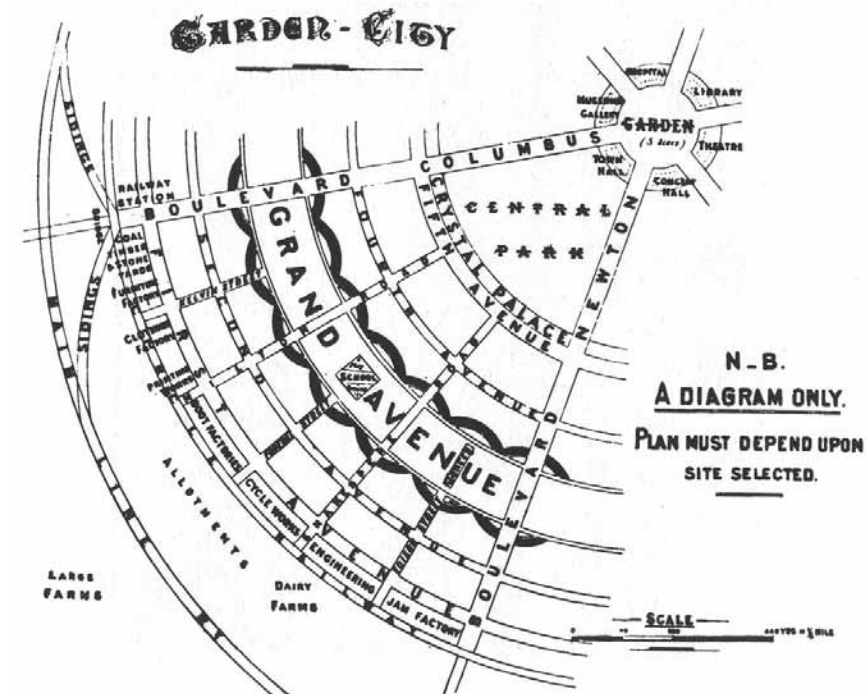
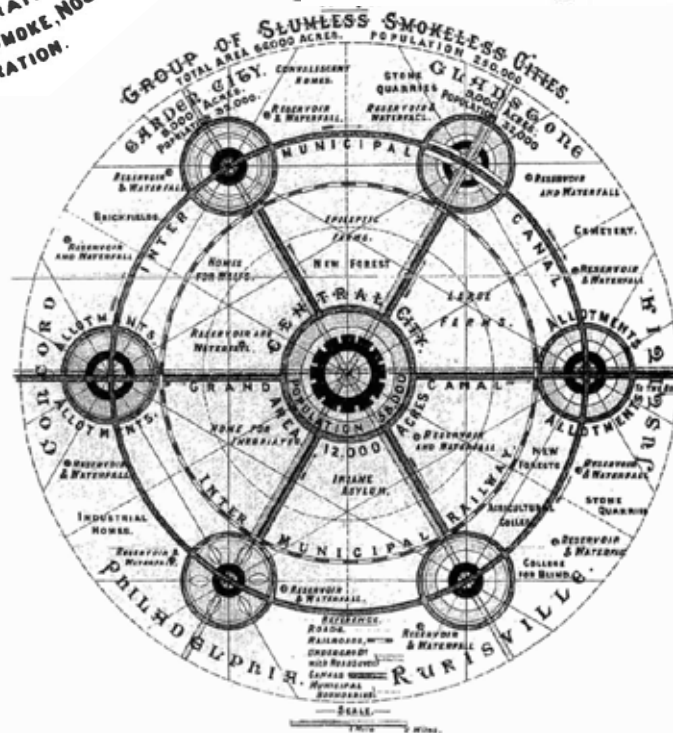
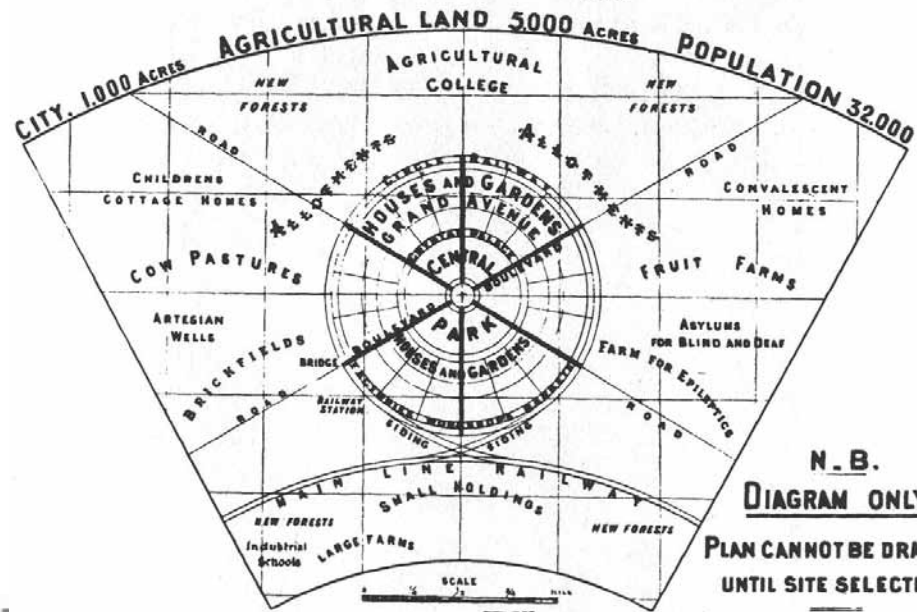
Gustave Doré: Over London by Rail, 1872 [3]

Paternalistische Idealsiedlungen für die Arbeiterschaft

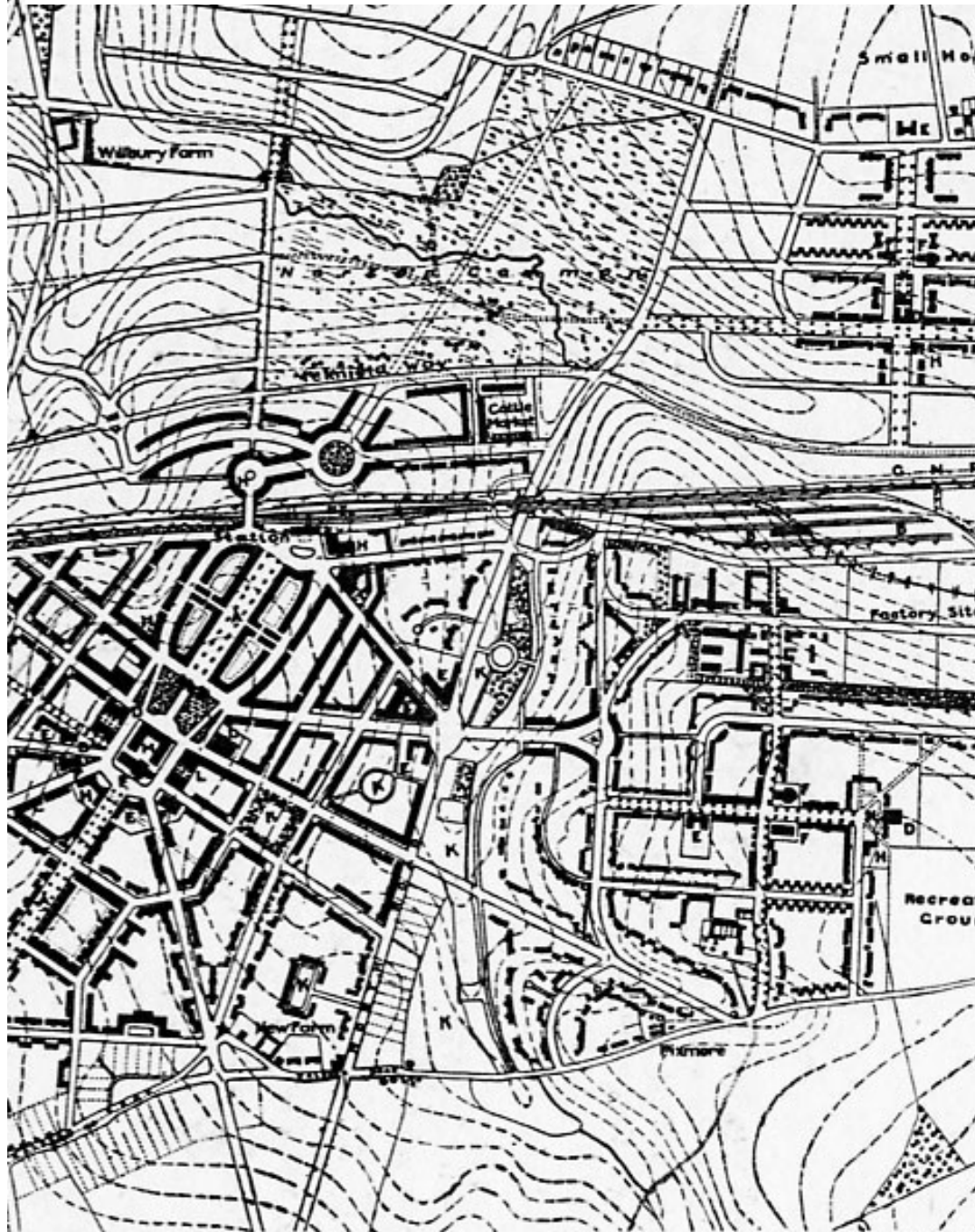


Jean-Baptiste André Godin: Familistère in Guise, Mitte 19. Jhdt. [4]

Die Gartenstadt als autarke Idealstadt geprägt durch Gemeingüter, Erbpacht, und Selbstversorgung



Alternatives Wirtschaften und neue Wohntypen als Grundlage für gesunde Lebensbedingungen



Letchworth Garden City: Gründung 1902 [6]

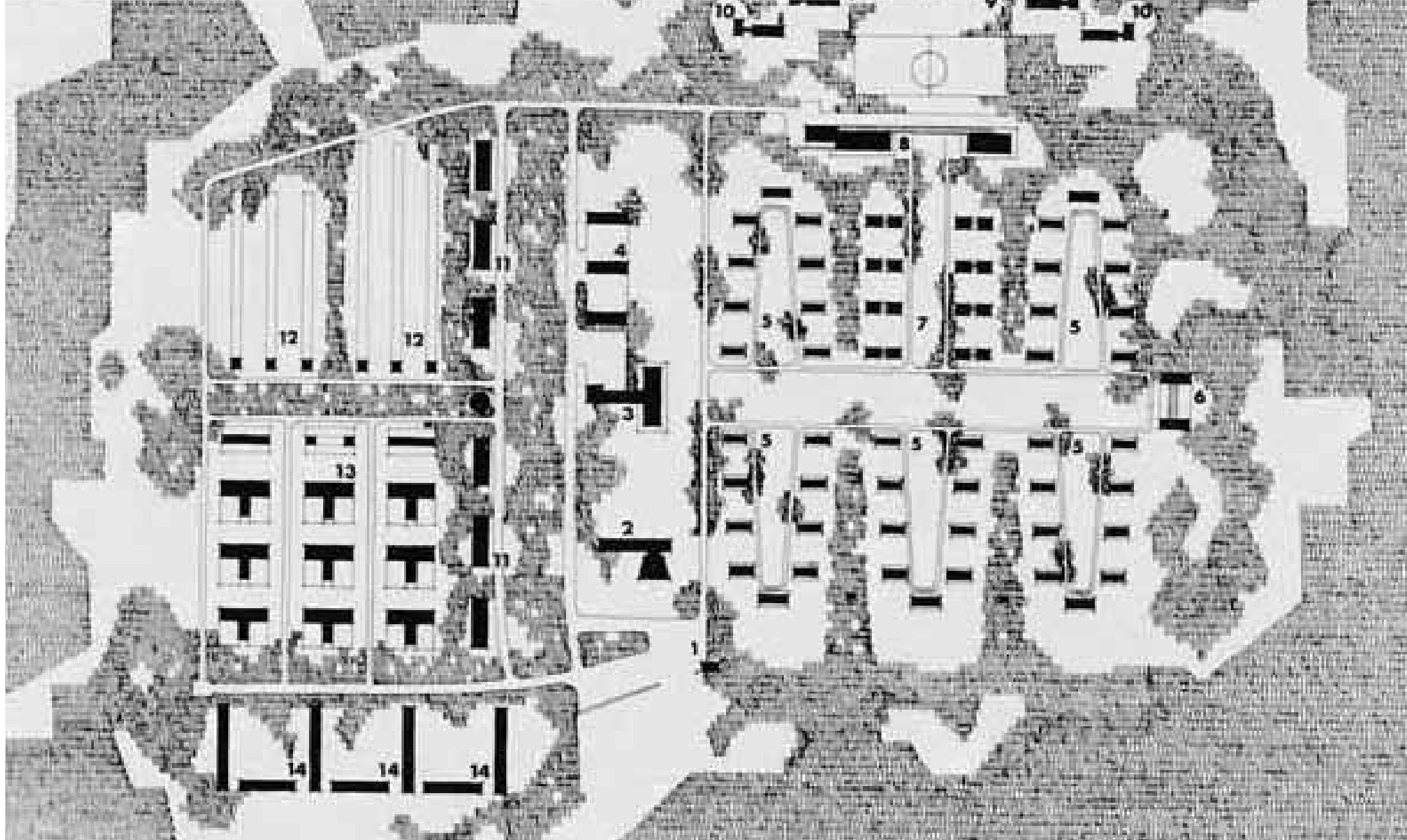
ZUSAMMENLEBEN IN INTEGRIERTEN NACHBARSCHAFTEN, Isabel Finkenberger



Welwyn Garden City: Gründung 1920er Jahre [7]

14. Offenes Forum Familie Nürnberg, Wohnen und Familie, 26.02.2015

Die Siedlerbewegung in Palastina und dem zukünftigen Israel wird geprägt durch den Bau ländlicher Siedlungen mit dem Kibbutz als radikalste Form des Kollektiven



Kibbutz Mishmar Yam, 1940er Jahre [8]

Moshavim sind eine Weiterentwicklung der Kibbutzim, deren Güter sich sowohl in Kollektiv- wie auch in Privateigentum befinden

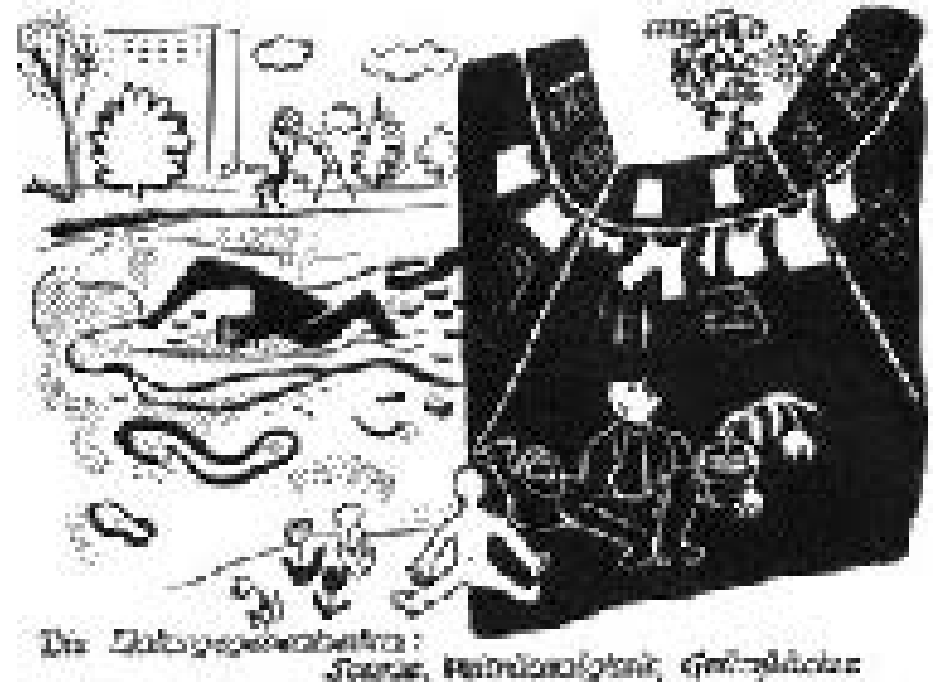
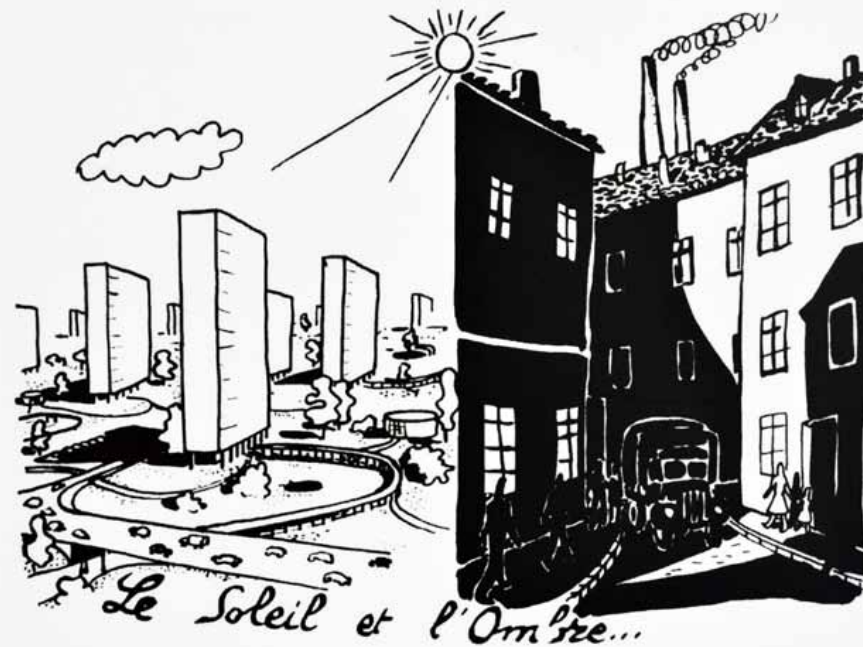
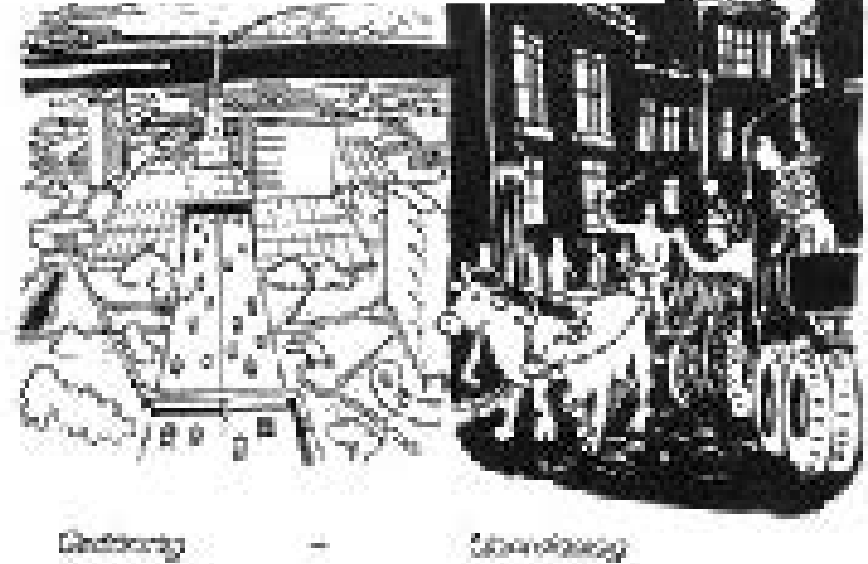
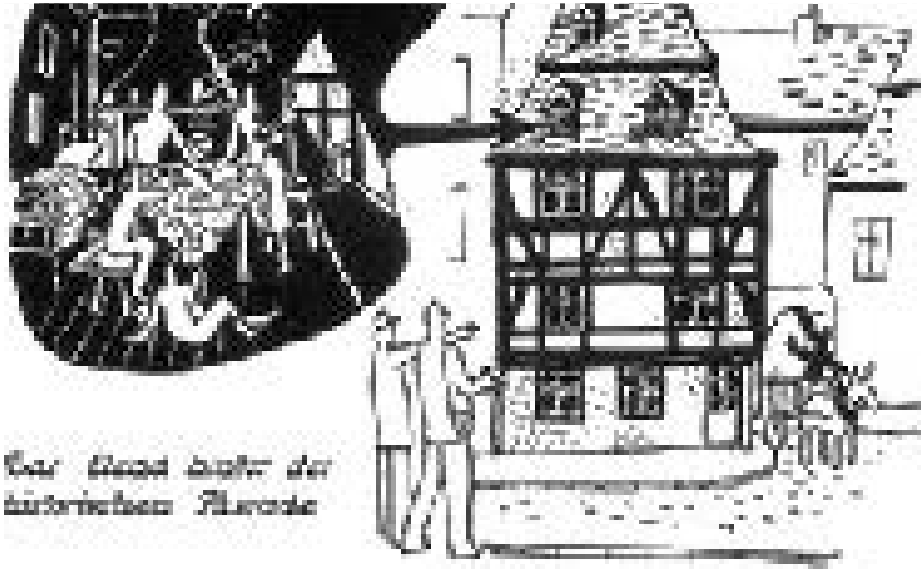


Richard Kauffmann: Moshav Nahalal, Gründung 1921 [9]

ZUSAMMENLEBEN IN INTEGRIERTEN NACHBARSCHAFTEN, Isabel Finkenberger

14. Offenes Forum Familie Nürnberg, Wohnen und Familie, 26.02.2015

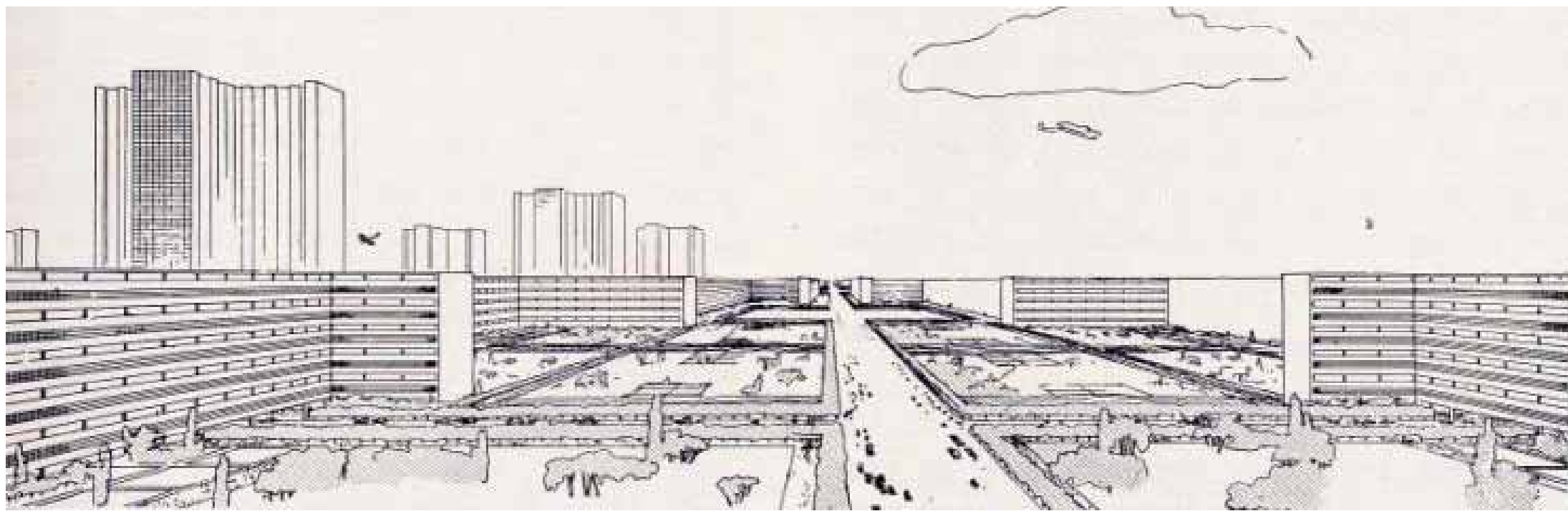
Die Abkehr von der „alten“ Stadt, Funktionstrennung und Licht, Luft und Sonne sind die Ideale der Modernen Stadtplanung und werden zum weltweiten Leitbild für die Siedlungsentwicklung



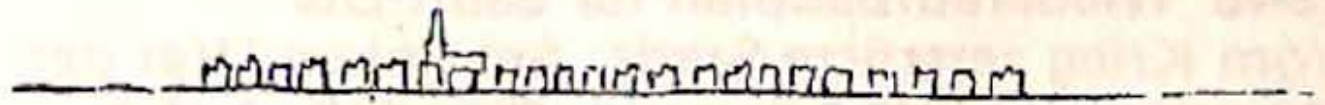
IV. Kongress des CIAM (Internationale Kongresse für neues Bauen): Charta von Athen, 1933 [10]

ZUSAMMENLEBEN IN INTEGRIERTEN NACHBARSCHAFTEN, Isabel Finkenberger

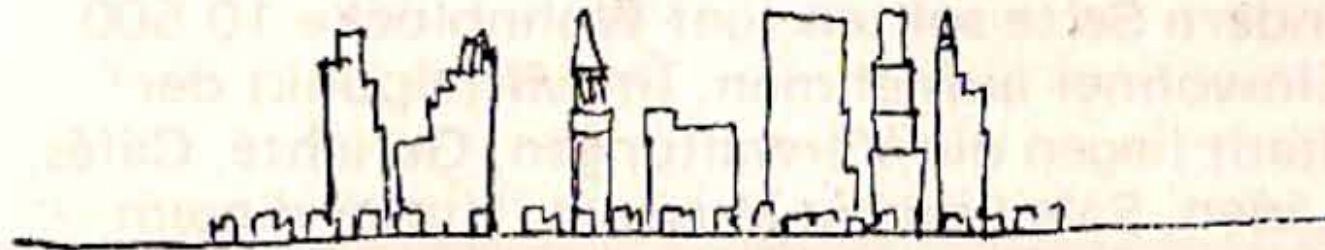
14. Offenes Forum Familie Nürnberg, Wohnen und Familie, 26.02.2015



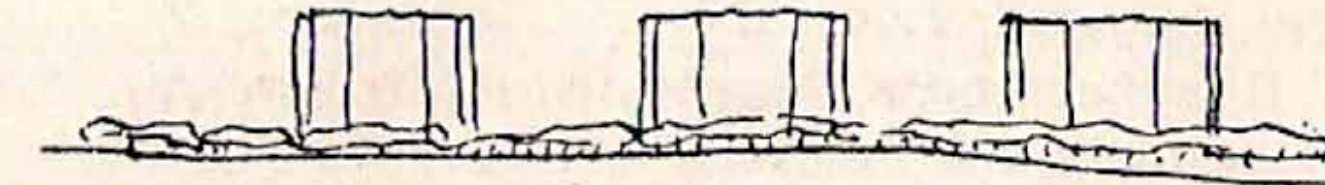
bis 1900 / jusqu'en 1900



bis 1935 / jusqu'en 1935



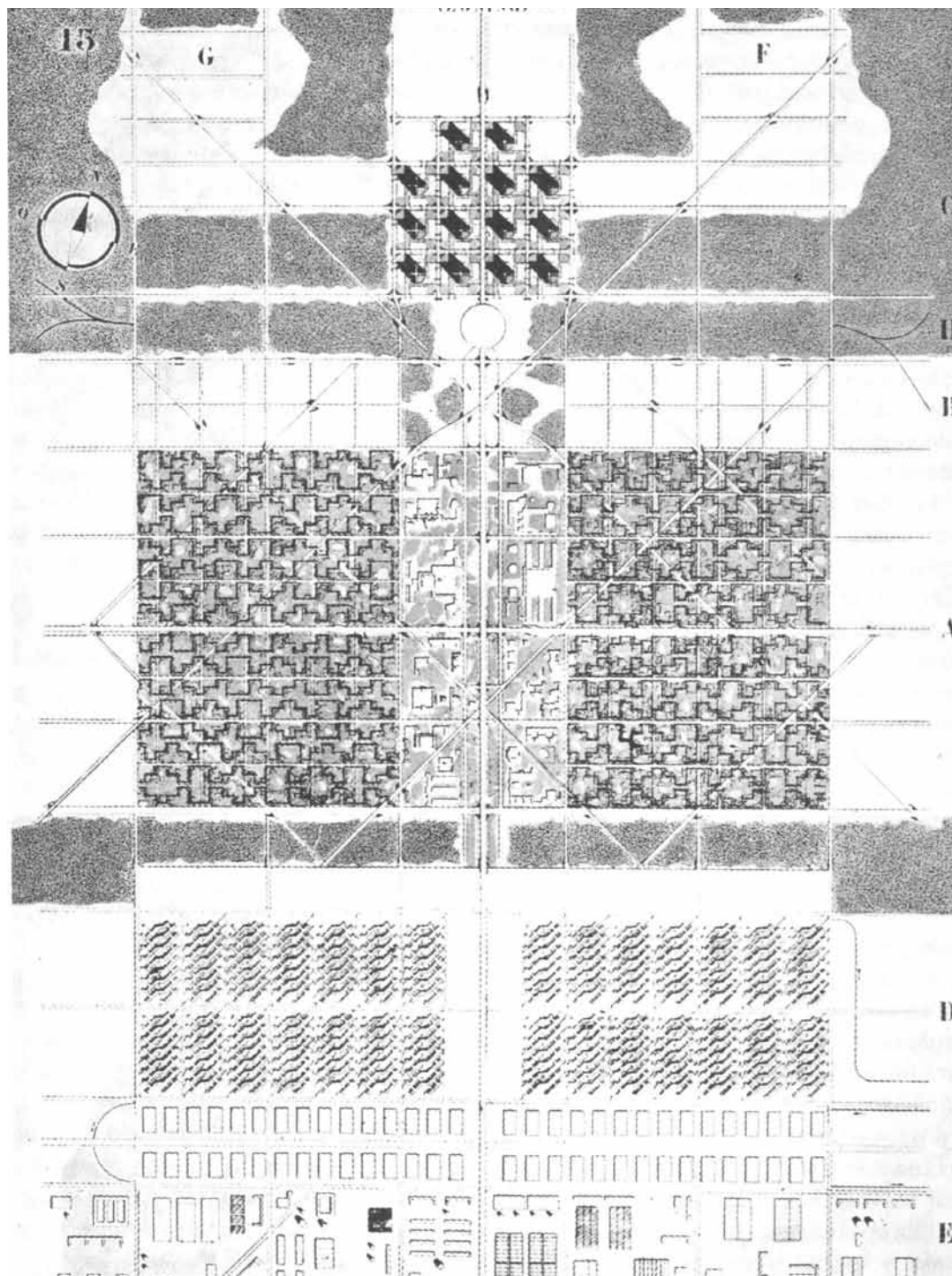
morgen / demain



Le Corbusier: Ville Contemporaine, 1922 [11] und Ville Radieuse, 1930 [12]

ZUSAMMENLEBEN IN INTEGRIERTEN NACHBARSCHAFTEN, Isabel Finkenberger

14. Offenes Forum Familie Nürnberg, Wohnen und Familie, 26.02.2015



Le Corbusier: Ville Radieuse, 1930 [13]

ZUSAMMENLEBEN IN INTEGRIERTEN NACHBARSCHAFTEN, Isabel Finkenberger

Monofunktionale Siedlungseinheiten für die Kernfamilie als Lösung für die Wohnungsfrage insbesondere der Nachkriegszeit



60er-Jahre Siedlung [14]

14. Offenes Forum Familie Nürnberg, Wohnen und Familie, 26.02.2015

Bürgerproteste fordern die Rückbesinnung der Planung auf den menschlichen Maßstab, auf Kleinteiligkeit und Nutzungsmischung



They've put up gleaming stone and glass file cabinet housing which breeds delinquency and crime.

They've built spacious green park areas that are avoided by everyone but bums and hoodlums.

They've condemned and destroyed entire city blocks that are not slums, but attractive places to live.

They've zoned our cities into intolerable patterns of dullness.

Jane Jacobs says this and much more in her explosive new book, *THE DEATH AND LIFE OF GREAT AMERICAN CITIES*. Mrs. Jacobs shows that the city

planners have failed because they have overlooked the realities of urban life, and stripped our cities of the vitality and diversity which make them exciting places to live. She offers concrete, practical alternatives that can save our cities from the blunders of orthodox planners.

Harrison Salisbury of the *New York Times* finds this book as "the most refreshing, stimulating and exciting study of this greatest of our problems of living which I've seen. It fairly crackles with bright honesty and good sense."

William H. Whyte, author of *The Organization Man*, calls it "magnificent. One of the most remarkable books ever written about the city."

The Death and Life of Great American Cities

By JANE JACOBS
\$5.95, now at your bookstore
RANDOM HOUSE

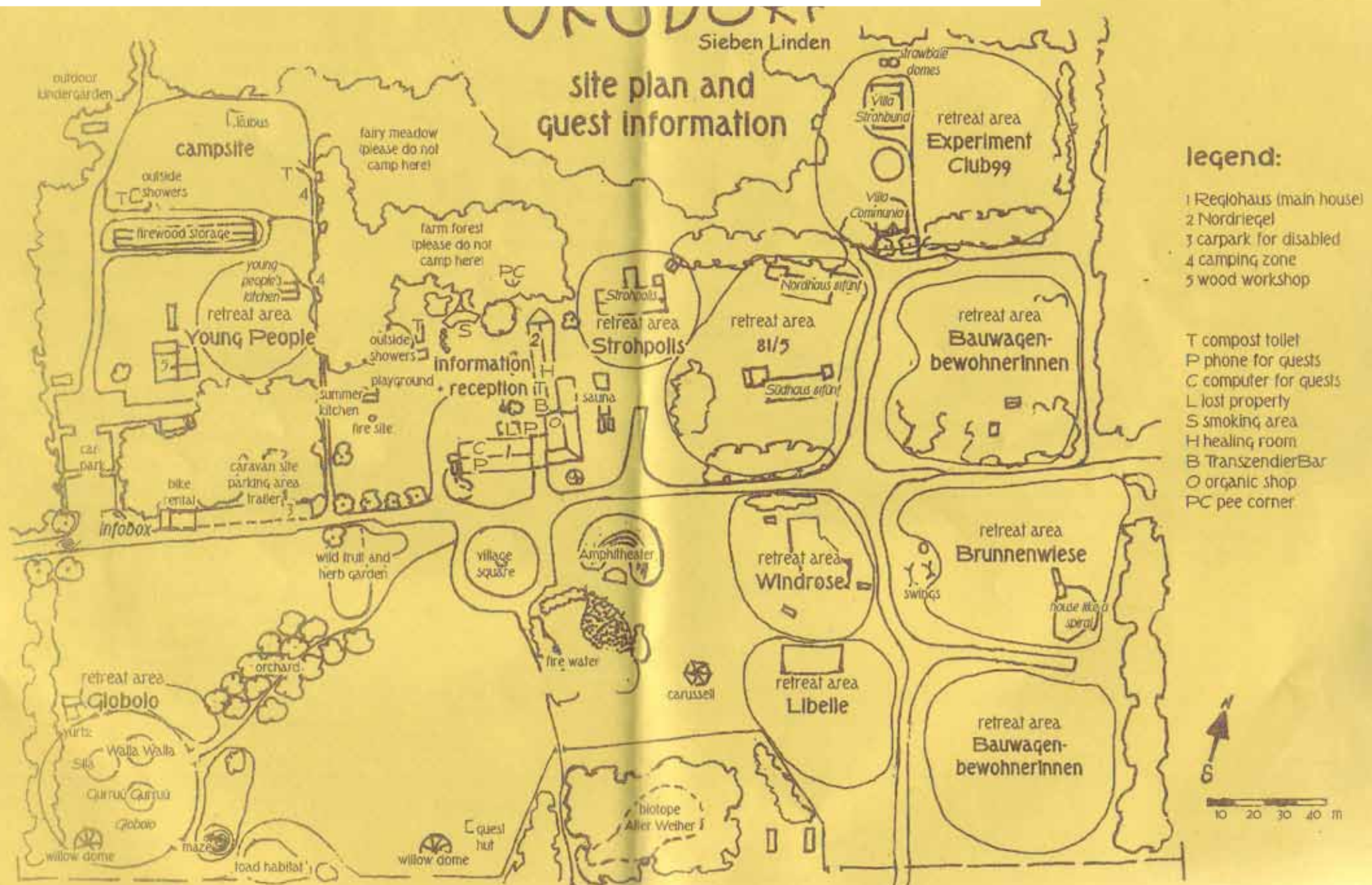


Jane Jacobs: *The Death and Life of Great American Cities*, 1961 [15-18]

ZUSAMMENLEBEN IN INTEGRIERTEN NACHBARSCHAFTEN, Isabel Finkenberger

14. Offenes Forum Familie Nürnberg, Wohnen und Familie, 26.02.2015

Ökodörfer oder Kollektivsiedlungen suchen als Gegenpole zur Stadt nach einer ganzheitlichen Lebensweise und nach neuen Formen des Wirtschaftens und des Gemeinwesens



Ökodorf Sieben Linden bei Beetzendorf, seit 1997 [19]

ZUSAMMENLEBEN IN INTEGRIERTEN NACHBARSCHAFTEN, Isabel Finkenberger

14. Offenes Forum Familie Nürnberg, Wohnen und Familie, 26.02.2015



Ökodorf Sieben Linden bei Beetzendorf, seit 1997 [20-23]

ZUSAMMENLEBEN IN INTEGRIERTEN NACHBARSCHAFTEN, Isabel Finkenberger

Wie wollen - müssen - können wir in Zukunft leben?

**permanente
Krisen**

Transformation

**„Rückbau“ des
Wohlfahrtsstaates**

**Neujustierung
privat - öffentlich**

neue Akteure

**Demographischer und
gesellschaftlicher Wandel**

**Parallelität von
Entwicklungsdynamiken**

Komplexität

**Gleichzeitigkeit
global - lokal**

Migration

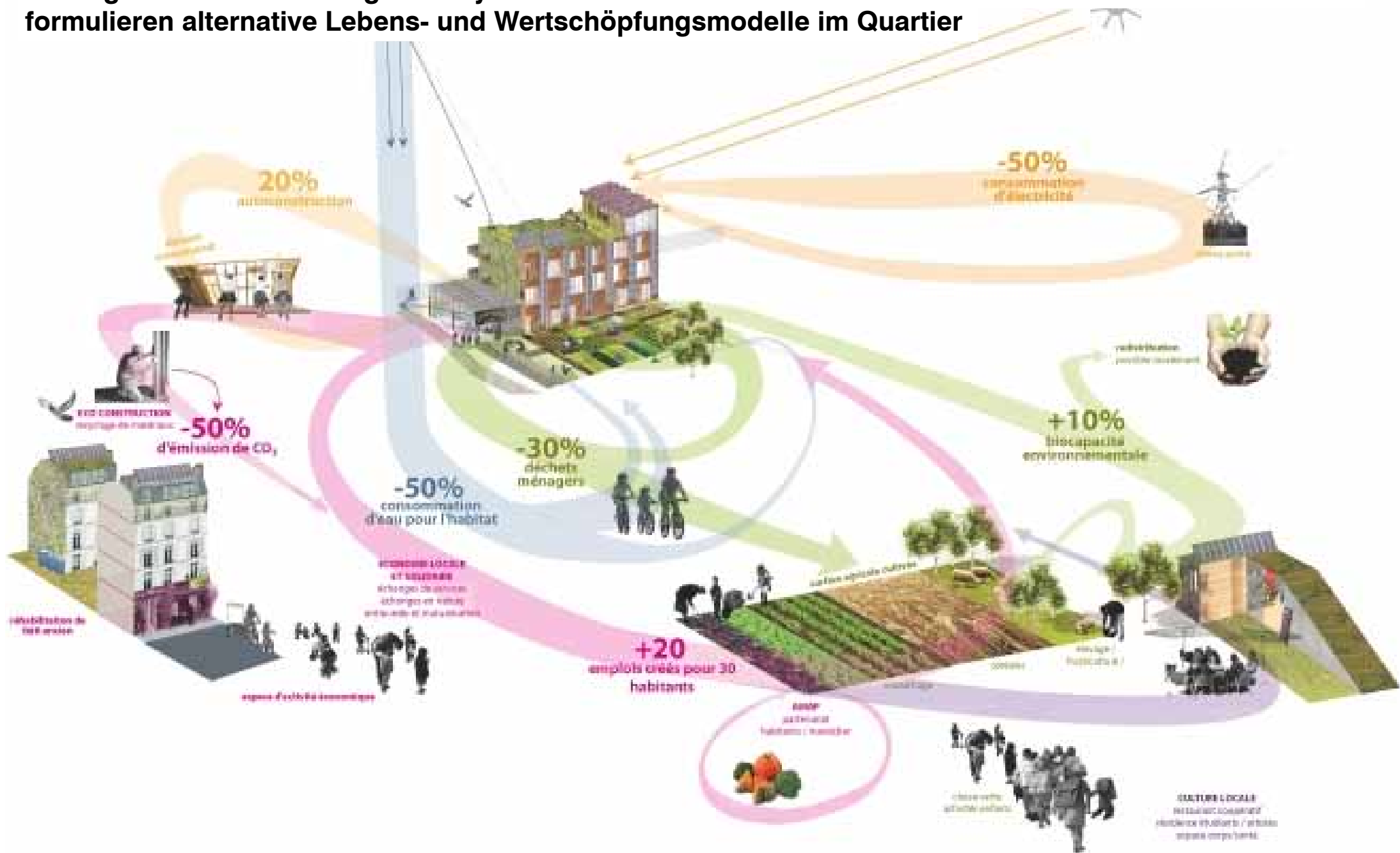
POST
OIL
CITY

Partizipative Strategien, gemeinschaftliche Praktiken und solidarische Netzwerke stärken die lokale Widerstandsfähigkeit



atelier d'architecture autoguerée: Passage 56 in Paris [25]

Lokal geschlossene ökologische Zyklen verbinden eine Reihe von urbanen Aktivitäten miteinander und formulieren alternative Lebens- und Wertschöpfungsmodelle im Quartier



atelier d'architecture autoguerée: R-Urban in Colombes [26]

ZUSAMMENLEBEN IN INTEGRIERTEN NACHBARSCHAFTEN, Isabel Finkenberger

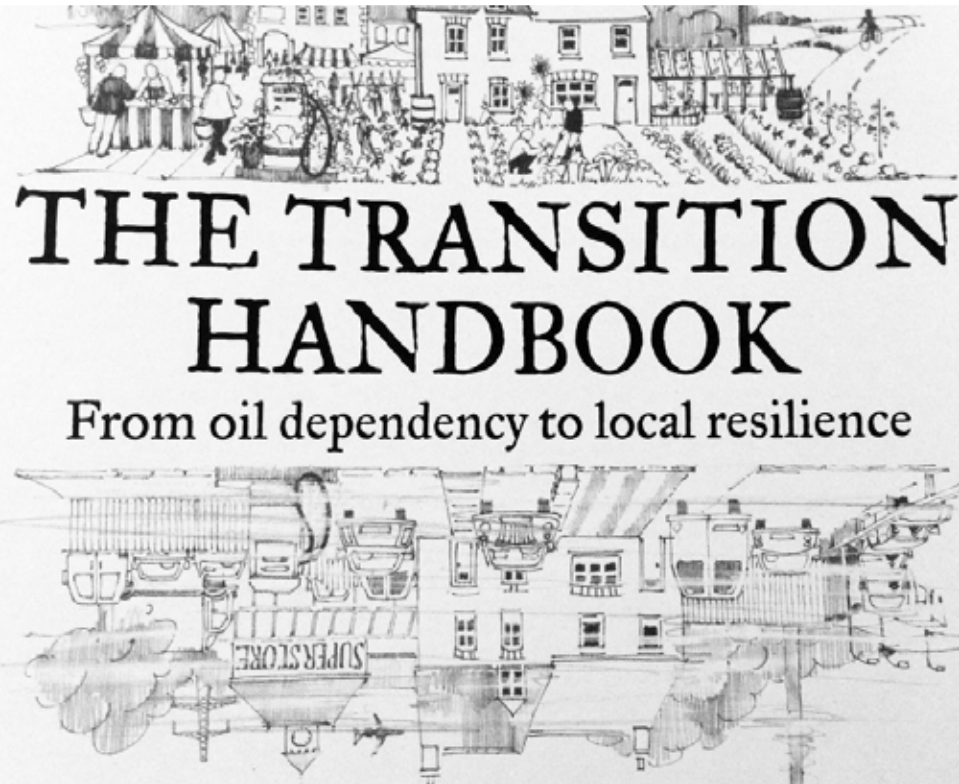
14. Offenes Forum Familie Nürnberg, Wohnen und Familie, 26.02.2015



atelier d'architecture autogérée: R-Urban in Colombes [27-30]

ZUSAMMENLEBEN IN INTEGRIERTEN NACHBARSCHAFTEN, Isabel Finkenberger

Transition Town-Initiativen streben den Übergang in eine postfossile, relokalisierte Wirtschaft durch die Ausbildung dauerhaft funktionierender, nachhaltiger und naturnaher Kreisläufe an

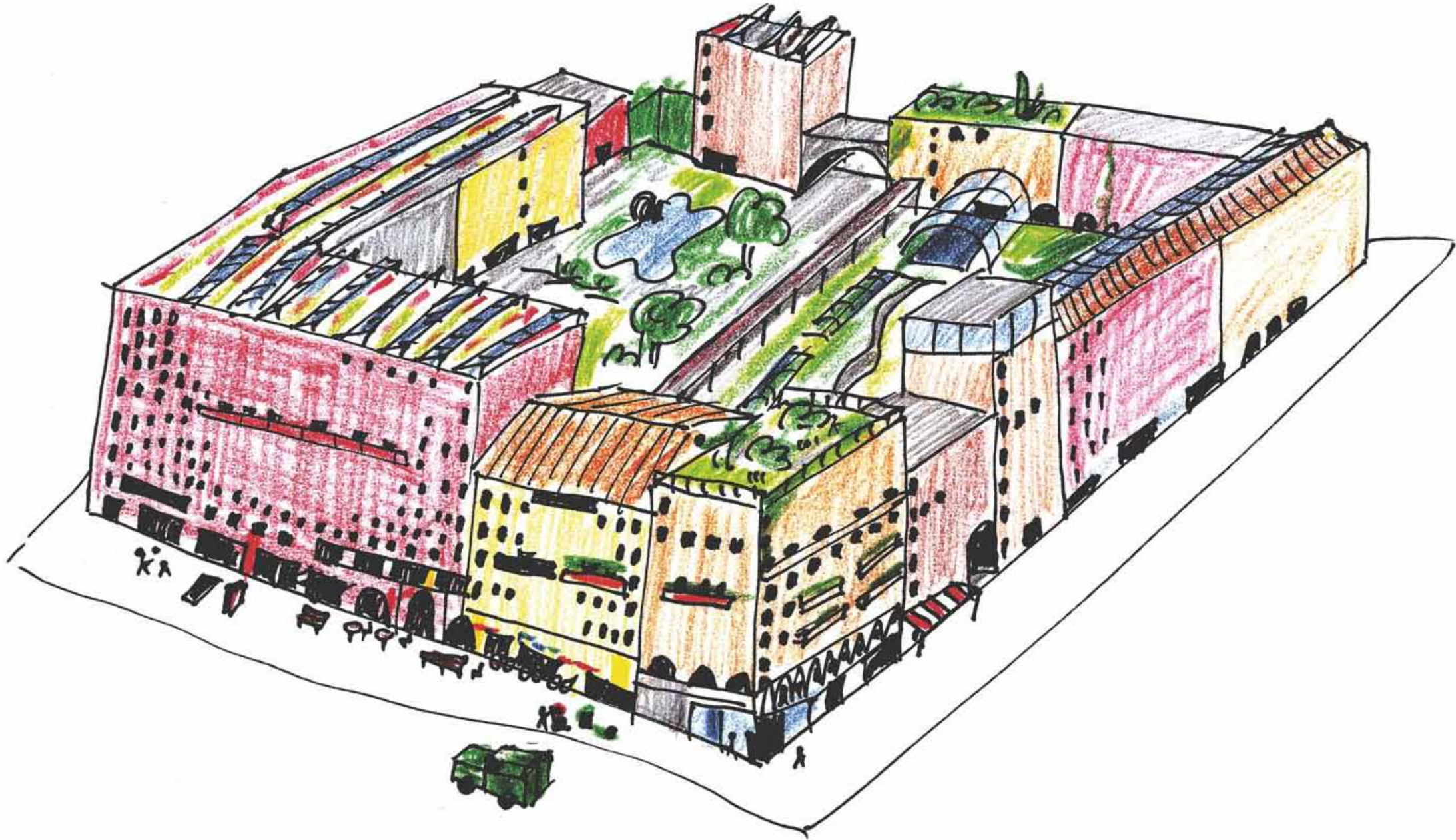


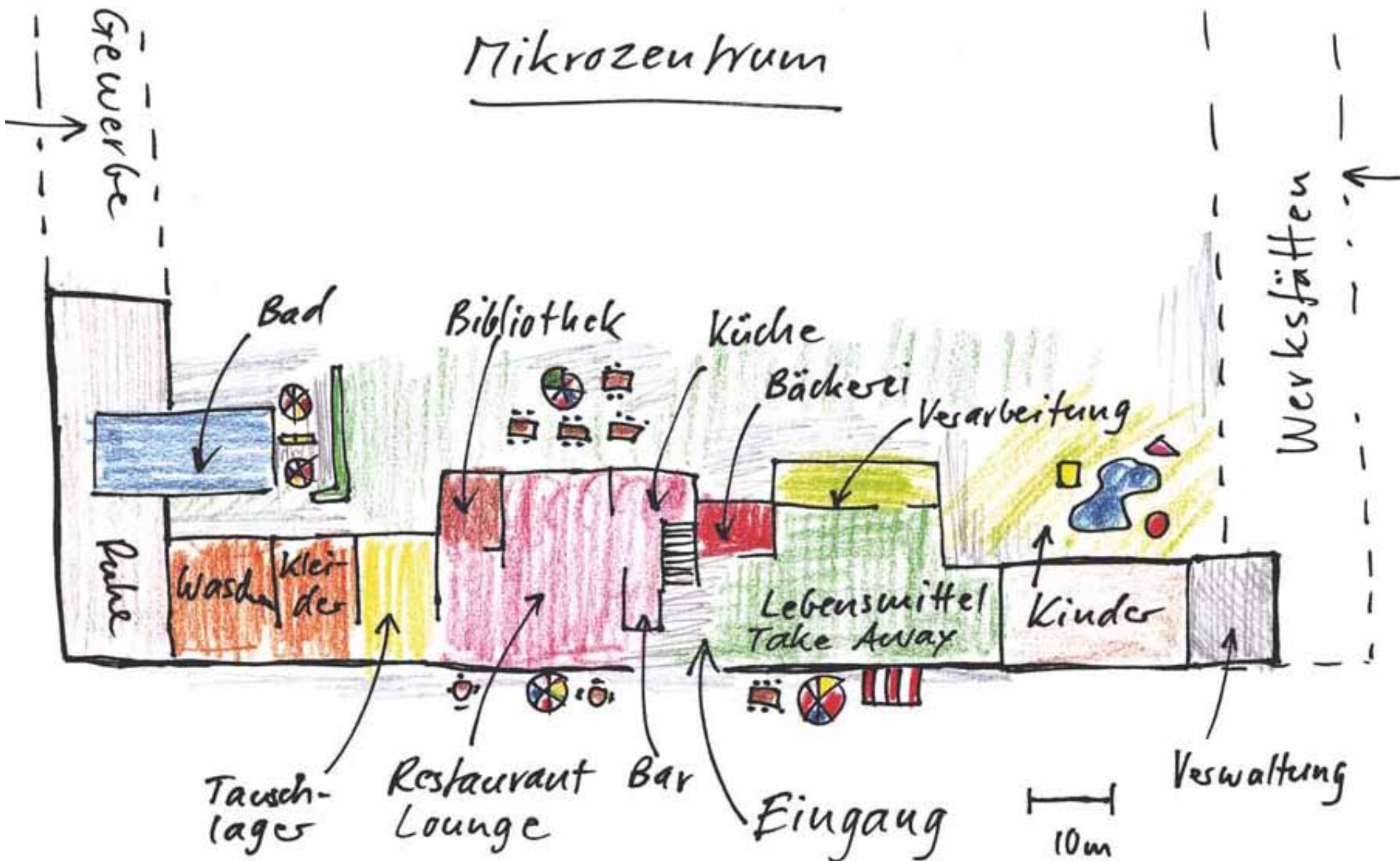
Transition Network [31-34]

ZUSAMMENLEBEN IN INTEGRIERTEN NACHBARSCHAFTEN, Isabel Finkenberger

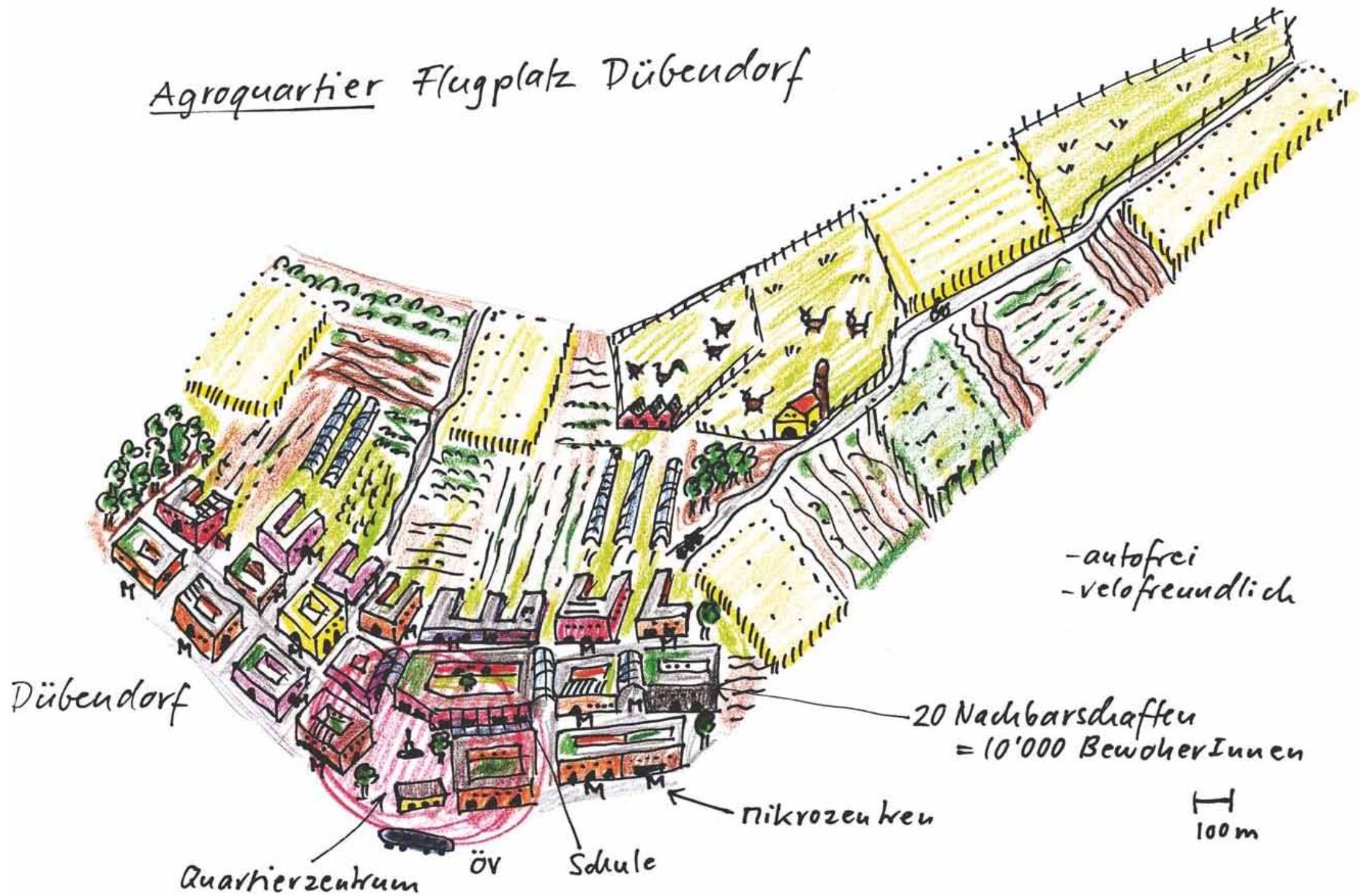
14. Offenes Forum Familie Nürnberg, Wohnen und Familie, 26.02.2015

Wohnung, Nachbarschaft, Quartier/ kleine Landstadt und Agrozentren als Grundmodule eines Siedlungskonzeptes für die 2000-Watt-Gesellschaft





Agroquartier Flugplatz Dübendorf



Offensive Bodenpolitik als strategisches Instrument von Stadtentwicklung

Voraussetzung für die Anwendung der Sozialgerechten Bodennutzung ist, dass ein Grundstück durch einen neuen Bebauungsplan eine nicht unerhebliche Bodenwertsteigerung erfährt. Ob der Bebauungsplan für das Grundstück eine Wohnnutzung, eine gewerbliche Nutzung oder eine Mischnutzung festsetzt, ist für die Anwendung der Sozialgerechten Bodennutzung nicht

von Bedeutung. Weiter ist entscheidend, dass planungsbedingte Kosten und Lasten bei der Stadt entstehen. Sind diese Voraussetzungen erfüllt, kann die Sozialgerechte Bodennutzung in maximal drei Verfahrensschritten abgewickelt werden. Diese Verfahrensschritte sind die Grundzustimmung, die Grundvereinbarung und die Ausführungsverträge.

Erster Schritt:

Die Grundzustimmung

Die Grundzustimmung ist die erste Voraussetzung für den Beginn eines Verfahrens (Aufstellungsbeschluss). In ihr erklären sich die Planungsbegünstigten mit der Anwendung der Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung einverstanden. Die Stadt hat damit die Sicherheit, dass Planungskapazitäten zielgerecht eingesetzt werden und künftiges Baurecht auch verwirklicht wird.

Zweiter Schritt:

Die Grundvereinbarung

In der Grundvereinbarung erklären die Planungsbegünstigten rechtlich bindend, welche Leistungen sie im Rahmen der Sozialgerechten Bodennutzung erbringen werden. Diese können natürlich erst vereinbart werden, wenn die Planungen bereits hinreichend fortgeschritten sind, so dass konkrete Leistungen definiert werden können. Im Rahmen der Grundvereinbarung sind entweder als Teil des städtebaulichen Vertrages oder in einem gesonderten Sozialen Bindungsvertrag auch die näheren Einzelheiten zur Förderquote zu regeln.

Die Grundvereinbarung muss stehen, bevor der Bebauungsplanentwurf dem Stadtrat zur Billigung vorgelegt werden kann (Auslegungsbeschluss).

Die Grundvereinbarung kann in Form eines städtebaulichen Vertrages, als Einverständniserklärung zu einem einvernehmlichen gesetzlichen Umlegungsverfahren oder als Kombination aus beiden bestehen.

Dritter Schritt:

Die Ausführungsverträge

Zu guter Letzt werden in Ausführungsverträgen die Leistungen detailliert geregelt, die in der Grundvereinbarung bereits verabredet, aber nicht erschöpfend behandelt wurden. Das sind zum Beispiel gesonderte Erschließungsverträge oder Herstellungsverträge für Kindergärten.

Der städtebauliche Vertrag

Der ausschließliche Abschluss eines städtebaulichen Vertrages bietet sich an, wenn die Grundstückszuschüsse der zukünftigen Planung nicht entgegenstehen oder wenn nur ein Planungsbegünstigter von der zukünftigen Planung betroffen ist. Im städtebaulichen Vertrag werden die Leistungen geregelt, die von den Planungsbegünstigten zu erbringen sind. Bei Flächenabtretungen bedarf der Vertrag der notariellen Beurkundung. Sofern die Leistungen nicht sofort erbracht werden müssen, ist eine geeignete Sicherheit zum Beispiel in Form einer Bankbürgschaft oder eines Grundpfandrechts zu leisten.

Das einvernehmliche gesetzliche Umlegungsverfahren

Mit dem Umlegungsverfahren steht ein Instrument zur Verfügung, das in besonderem Maße zur umfassenden Regelung der mit der Verwirklichung von Bebauungsplänen verbundenen Fragen geeignet ist – vor allem wenn es im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern durchgeführt wird. Das einvernehmliche gesetzliche Umlegungsverfahren bietet sich an, wenn die bisherigen Grundstückszuschüsse der Verwirklichung der Planung entgegenstehen.

In diesem Verfahren werden nicht nur die Grundstücke neu geordnet und den Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst, sondern auch viele Leistungen der Planungsbegünstigten festgelegt. Das einvernehmliche gesetzliche Umlegungsverfahren wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt, so dass die Eigentümerinnen und Eigentümer in der Regel bereits kurze Zeit nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes planungsrechtlich bebaubare Grundstücke erhalten.

Ein besonderer Vorteil der einvernehmlichen Umlegung ist seine hohe Flexibilität. Den Eigentümerinnen und Eigentümern wird nach individuellen Wünschen und Möglichkeiten freigestellt, ihren Anteil an den Folgekosten in finanziellen Mitteln oder in Form von Flächen zu erbringen. Eigentümerinnen und Eigentümer erklären sich einseitig mit den im Umlegungsverfahren zu treffenden Regelungen einverstanden (Einverständniserklärung).

Die Umlegung spart auch Kosten, z.B. Notar- und Grundbuchkosten, im Regelfall auch die Grunderwerbsteuer. Finanzielle Sicherheitsleistungen sind beim gesetzlichen Umlegungsverfahren nicht gefordert, da nach § 64 Abs. 3 BauGB die von den Planungsbegünstigten zu erbringenden Leistungen als öffentliche Last am Grundstück bestehen.

Die Bebauung vieler größerer Gebiete, bei denen die Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung Anwendung fanden, wurde bisher mit Hilfe der einvernehmlichen gesetzlichen Umlegung verwirklicht. Das Verfahren stellt eine effektive Möglichkeit dar, rasch baureife Grundstücke zu schaffen und wird daher von den Beteiligten sehr geschätzt.

Verpflichtungserklärung (Grundzustimmung)

- Herr/Frau _____
erklärt als im Grundbuch eingetragener Eigentümer/
eingetragene Eigentümerin der Grundstücke
Flst.Nrn. _____
Gemarkung _____,
dass er/sie an der Aufstellung eines Bebauungsplanes
für die vorgenannten Grundstücke interessiert ist.
Herr/Frau _____
hat von den „Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten
Bodennutzung“ in der Fassung vom 26.07.2006 (Anlage)
Kenntnis genommen.
Er/Sie ist in Anerkennung dieser Grundsätze bereit,
entsprechende Lasten zu übernehmen. Er/Sie erkennt
als Anfangswert im Sinne der o.g. Grundsätze für die o.g.
Grundstücke folgende Werte an:
_____ €/m²
wobei davon ausgegangen wird, dass der Bewertungs-
stichtag für alle Grundstücke im Planungsgebiet gleich
ist. Wird dieser für mindestens ein anderes Grundstück
im Planungsgebiet von der Stadt geändert, so sind auch
die vorgenannten Werte für diesen Zeitpunkt neu zu
bestimmen.
- Herr/Frau _____
hat zur Kenntnis genommen, dass die Landeshauptstadt
München Planungsinhalte nicht verbindlich zusagen
kann. Dementsprechend bestehen gegen die Landes-
hauptstadt München keine Ansprüche auf Aufstellung
eines Bebauungsplanes und keine Schadensersatz-
ansprüche bei Abbruch des Planungsverfahrens oder
bei einem anderen Inhalt des Bebauungsplanes als dem
erwarteten. Er/Sie ist bereit, an der Erstellung des
Bebauungsplanes mitzuwirken.

- Er/Sie ist ferner bereit, nach Durchführung des Aufstel-
lungsverfahrens vor Billigung des Bebauungsplanes auf
der Geschäftsgrundlage des dann billigungsreifen Be-
bauungsplanes einen städtebaulichen Vertrag nach § 11
BauGB (ggf. in Verbindung mit einem Erschließungsver-
trag nach § 124 BauGB) abzuschließen oder im Rahmen
eines Umlegungsverfahrens gleichwertige Leistungen zu
erbringen.
- Herr/Frau _____
ist ferner bereit, auf evtl. Ansprüche auf Übernahme und
Entschädigung nach §§ 39 – 44 BauGB zu verzichten, die
durch die Neuplanung ausgelöst werden könnten, sofern
sein/ihr Gesamtgrundbesitz im Planungsgebiet nach
der Überplanung, ggf. auch nach einer Grundstücksneu-
ordnung, mindestens den Bodenwert hat, der sich nach
Ziffer 1 ergibt.
- Herr/Frau _____
verpflichtet sich für den Fall eines Verkaufes oder sonsti-
gen Übergang des Eigentums an einen Dritten, den Käufer
/ die Käuferin auf die Anerkennung der vorstehenden
Erklärung als gegen sich wirksam zu verpflichten.
- Herr/Frau _____
st damit einverstanden, dass noch offene Fragen bzw.
Detailfragen nach den unter Ziffer 1 aufgeführten „Ver-
fahrensgrundsätzen in der Fassung vom 26.07.2006“
(vgl. Anlage) behandelt werden, sofern darin entspre-
chende Regelungen enthalten sind.
München, _____
Unterschrift: _____



Französisches Viertel in Tübingen [39-42]



Genossenschaft Kalkbreite/ Müller Siegrist Architekten: Kalkbreite in Zürich [43]



Genossenschaft Kalkbreite/ Müller Siegrist Architekten: Kalkbreite in Zürich [44]



machbar!

z.B. für das Baufeld Oderstraße

Eine Studie der Entwicklungsgenossenschaft

Tempelhofer Feld eG

**Die Initiative der Entwicklungsgenossenschaft
Tempelhofer Feld eG formuliert ein Angebot**

EGT eG

Quellen

1. www.dasgeheimeabc.de
2. <http://de.wikipedia.org/>
3. www.sciencemuseum.org.uk
4. www.histoire-image.org
5. Ebenezer Howard: Garden Cities of To-morrow, 1898
6. <http://greenfordable.com/clt/>
7. <https://scodpub.wordpress.com/>
8. Galia Bar Or, Yuval Yasky (Hg.): Kibbutz. Architecture Without Precedents, 2010. Katalog des Israelischen Pavillions, 12. Architektur-Biennale in Venedig
9. Ebd.
10. Thilo Hilpert (Hg.): LeCorbusiers „Charta von Athen“, 1988. Bauwelt Fundamente, Bd.56
11. <http://pixgood.com/ville-contemporaine.html/>
12. <http://archidialog.com/>
13. www.archdaily.com
14. www.staaken.info
15. <http://helmofthepublicrealm.com/>
16. <https://nowtoronto.com/>
17. <http://architecturerevived.blogspot.de/>
18. www.theguardian.com
19. <https://permaground.wordpress.com/>
20. <https://farewellburt.wordpress.com/>
21. Quelle unbekannt
22. Quelle unbekannt
23. www.ecovillagenews.org
24. ARCH+ 196/197: Post-Oil City. Die Geschichte der Zukunft der Stadt, 2010.
25. <https://gatsiouvasiliki.wordpress.com/>
26. <http://r-urban.net/>
27. Ebd.
28. Ebd.
29. Ebd.
30. Ebd.
31. Rob Hopkins: The Transition Handbook, 2008
32. <http://transitiontownworththing.ning.com/>
33. www.bluepingu.de
34. www.transitionnetwork.org
35. Verein Neustart Schweiz: Nachbarschaften entwickeln!, 2. Auflage 2013
36. Ebd.
37. Ebd.
38. Landeshauptstadt München (Hg.): Die Sozialgerechte Bodennutzung. Der Münchner Weg, 3. Auflage 2009
39. www.tuebingen.de
40. Foto: Daniel Schönle
41. www.tuepedia.de
42. Foto: Daniel Schönle
43. <https://placesjournal.org/>
44. www.muenster.org/buwo
45. Entwicklungsgenossenschaft Tempelhofer Feld eG: machbar!, 2014