

## **Gartenstadt21 grün – urban – vernetzt** **Ein neues Leitbild für die Stadtentwicklung in** **verdichteten Ballungsräumen?**

Garden city 21: green-urban-linked – a new model  
for development in densely populated urban centres?

Gartenstadt 21 vert-urbain-réseau – une nouvelle  
démarche pour le développement de la ville dans les  
banlieues

Bastian Wahler-Žak  
Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)  
Bonn, Deutschland





# Gartenstadt21 grün – urban – vernetzt

## Ein neues Leitbild für die Stadtentwicklung in verdichteten Ballungsräumen?

Die über einhundert Jahre alte Idee der Gartenstadt von Ebenezer Howard findet immer wieder aufs Neue Beachtung in der Fachwelt. Ihr Gegenentwurf zur damaligen verdichteten, überlasteten und lebensfeindlichen Stadt wird immer dann, wenn der Zuzug in die Ballungsräume so stark ansteigt, dass in kurzer Zeit viele neue Wohnungen gebaut werden müssen, für viele wieder erstrebenswert. Doch was ist eine Gartenstadt überhaupt, welche Aspekte sind heute – rund 120 Jahre nach der ersten Veröffentlichung Howards – noch aktuell und übertragbar? Was können wir noch heute aus dieser alten Idee lernen? Und wie könnte eine solche Gartenstadt des 21. Jahrhunderts aussehen?

Diese Fragen sind Gegenstand der aktuellen Studie «Gartenstadt21 – ein neues Leitbild für die Stadtentwicklung in verdichteten Ballungsräumen – Vision oder Utopie?» des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)<sup>1</sup>. Neben der Auseinandersetzung mit dem historischen Gartenstadtgedanken und dessen Umsetzung bis heute soll dabei im Rahmen eines Zukunftslabors Visionen für eine Gartenstadt21 entwickelt werden. Der Schwerpunkt liegt hierbei insbesondere in der Diskussion neuer Bilder einer Gartenstadt des 21. Jahrhunderts.

### 1. Die Gartenstadt – ein reformistisches Stadtmodell

Die Gartenstadt kann allgemein als ein Modell einer planmäßigen Stadtentwicklung bezeichnet werden. Dieses Modell wurde Ende des 19. Jahrhunderts maßgeblich durch den Briten Ebenezer Howard entwickelt und geprägt. Die Gartenstadt ist insbesondere vor dem Hintergrund der damaligen Lebensverhältnisse in den Großstädten Europas vielmehr als sozialreformistischer Ansatz und nicht – wie häufig angenommen – als rein städtebauliches Leitmotiv zu verstehen.

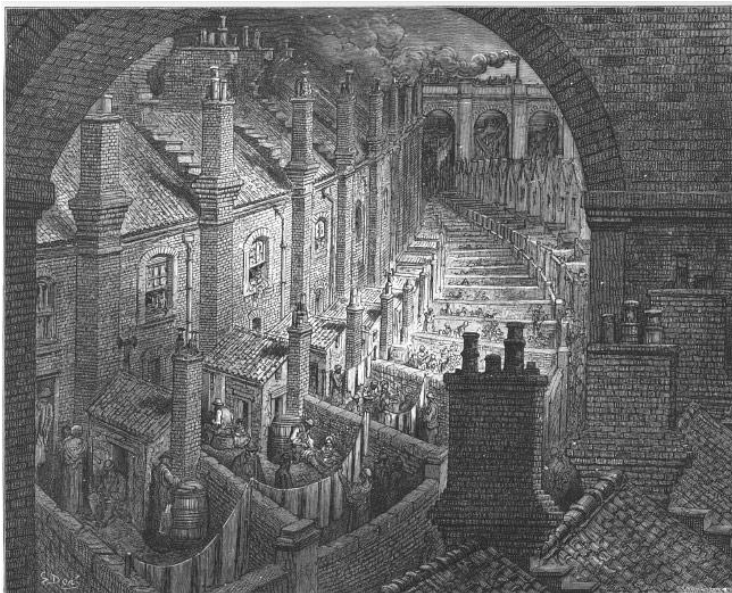


Abbildung 1: «Over London by Rail» von Gustave Doré von 1870  
(Quelle: Over London by Rail, Gustave Doré, 1870)

<sup>1</sup> Das BBSR wird durch den Auftragnehmer, das Büro bpw baumgart+partner aus Bremen als Forschungsassistenz unterstützt.

Die zunehmende Konkurrenz des Binnenmarktes insbesondere bei landwirtschaftlichen Gütern durch den steigenden Welthandel und Warenimport aus den USA sowie die einsetzende Industrialisierung verstärkten die damalige Landflucht. Dies führte, in Verbindung mit nur begrenzten rechtlichen Vorschriften für den Wohnungsbau, die sich meist rein auf den Brandschutz bezogen, zu Bodenspekulation und stetig steigenden Mietpreisen. Aufgrund fehlender oder in Teilen, den Anforderungen nicht genügender Infrastruktur, verschlechterten sich die Lebensbedingungen in den Großstädten Europas. Krankheiten wie Cholera wurden zum Wesensmerkmal der Armenviertel. Die lebensunwürdigen Verhältnisse und der hiermit verbundene Wohlstand der Bodenspekulanten wurde zunehmend Gegenstand sozialreformistischer Bewegungen.

Ebenezer Howard, seines Zeichens Stenotypist verkehrte in seiner Freizeit vorwiegend in reforminteressierten Gruppen, die insbesondere die Bodenreform diskutierten. Insbesondere die sozialreformerischen Diskussionen seiner Zeit sowie die Teilhabe an Parlamentsdebatten die er als Stenograph begleitete, bildeten die Grundlage für Howard's Ansatz und Konzept der Gartenstadt als bodenreformistischer Gegenentwurf zur damaligen liberalen Bodenpolitik und ungesteuerten Stadtentwicklung.

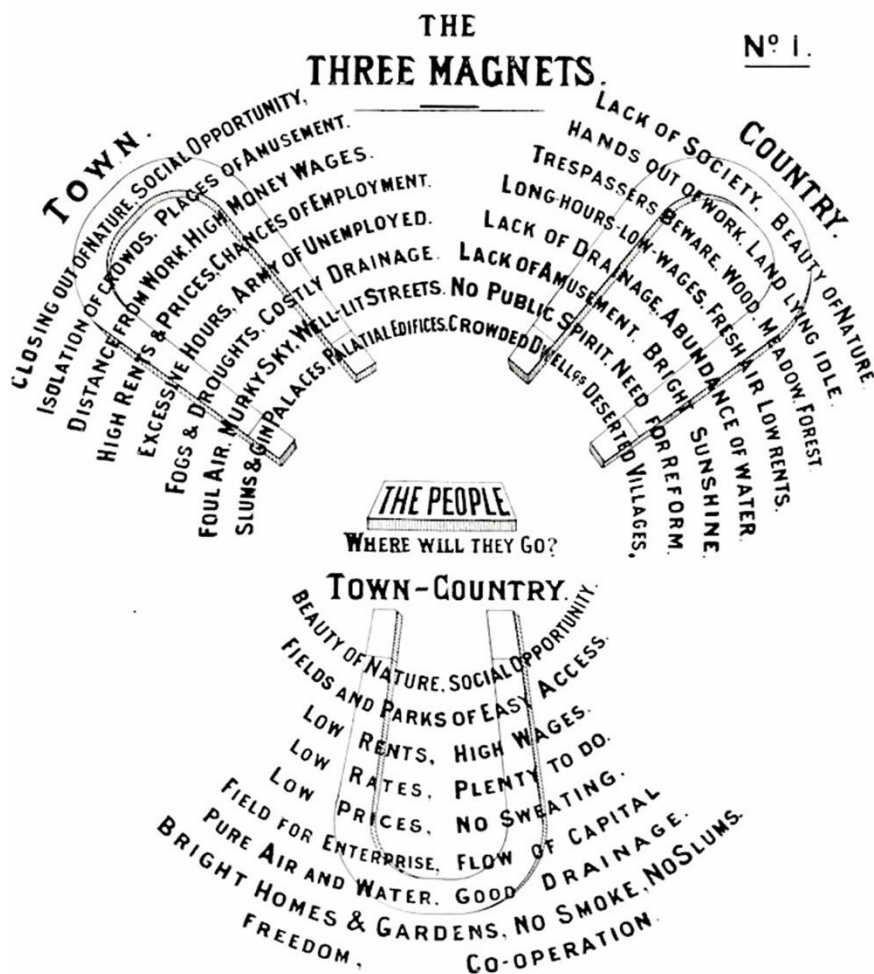


Abbildung 2: Die drei Magnete nach Howard  
(Quelle: Plate No. 1 «The Three Magnets.» Plate No., Ebenezer Howard, 1902)

Der Begriff der Gartenstadt wurde von Howard selbst erst im Laufe der weiteren Konkretisierung seines ursprünglichen Konzepts verwendet. Sein 1898 erschienenes Werk «To-Morrow, a Peaceful Path to Real Reforms» verwendete erst in der zweiten Auflage im Jahr 1902 den Begriff der Gartenstadt («Garden Cities of To-Morrow»).

Die Grundlage des Modells der Gartenstadt von Howard differenziert zwischen der Stadt (town) sowie dem Land (country) als Magnete, welche mit ihren positiven wie negativen Eigenschaften Menschen anziehen. Die Gartenstadt (town-country) als neuer und dritter

Magnet soll hingegen die jeweils positiven Eigenschaften der Stadt mit ihren sozialen Möglichkeiten, Stätten der Unterhaltung und infrastrukturellen Ausstattung mit den Vorzügen des Landes der frischen Luft, klarem Wasser und Schönheit der Natur verbinden. Dieser neue Magnet ist als eigenständiger Stadttypus zu verstehen mit dessen Hilfe die überfüllten Städte entlastet werden damit sich diese wieder regenerieren können. Dabei liegt die Besonderheit dieses Modells nicht in den stadtstrukturellen und städtebaulichen Prinzipien, sondern insbesondere in den sozioökonomischen Ideen bzw. ihren finanziellen und organisatorischen Aspekten (Howard nach Posener, 1968). Howard hat in «seiner» Gartenstadt die wesentlichen ökonomischen, sozialen und politischen Fragen jener Zeit, die die Stadtentwicklung betrafen, sowie die Antworten einer Vielzahl von Fachleuten und Autoren reflektiert und zusammen mit eigenen Ideen zu einem neuen Siedlungsmodell verknüpft. Bei diesem handelt es sich nicht um eine monofunktionale Siedlung mit vielen privaten Gärten, sondern um eine Kleinstadt mit einer durchaus städtischen Dichte und funktionalen Überlagerung des Arbeitens und des Wohnens. Die Gartenstadt liegt inmitten eines «Gartens», das heißt einem landwirtschaftlichen Grüngürtel, der als Teil der Stadt sowohl ihrer Versorgung als auch der Entsorgung dient.

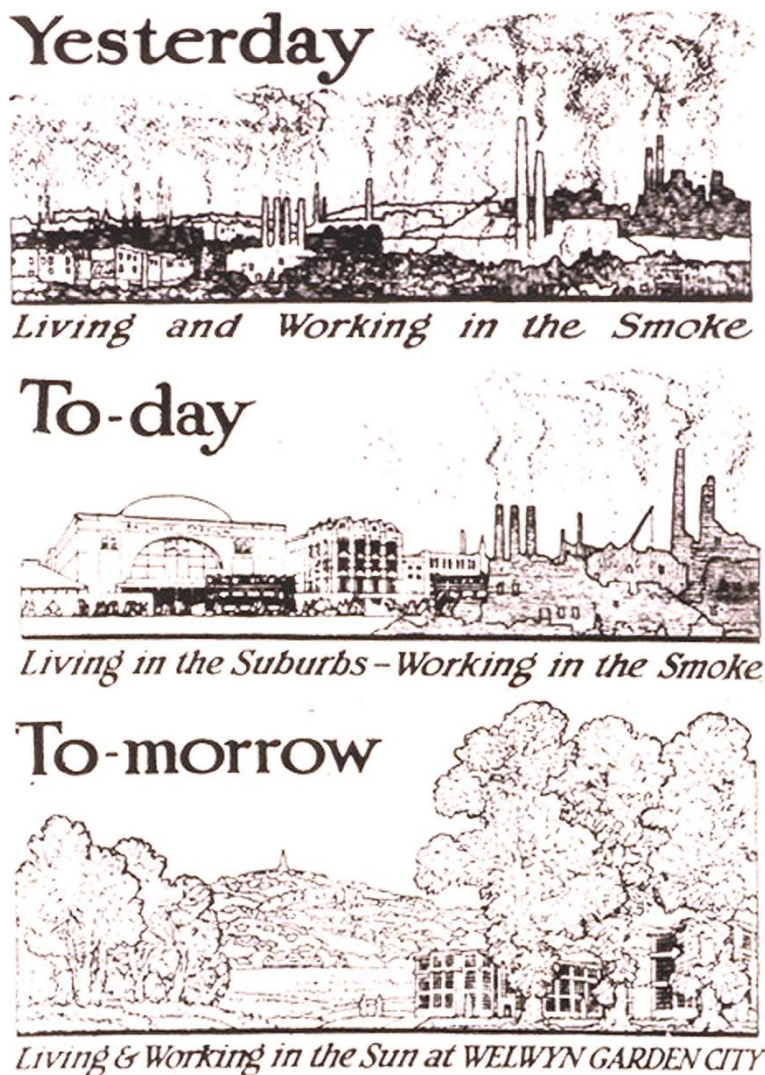


Abbildung 3: Leben und Arbeiten in der Sonne, Werbung für die Gartenstadt Welwyn (Quelle: Ebenezer Howard's Advertisement for Welwyn Garden City, Ebenezer Howard, o.J.)

Eine solche Gartenstadt hat Howard (am Beispiel der Neugründungen von Letchworth und Welwyn) in der Praxis erprobt und weiterentwickelt. Dabei verstand der Gründer sich selbst als Erfinder und die Gartenstadt als einen Prozess, in den viele verschiedene Fachleute und Akteure vor Ort einbezogen werden müssen.

## 2. Gartenstädte – damals bis heute

Im Rahmen der Forschungsstudie des BBSR wurden 12 Städtebauprojekte, welche seinerzeit und heute als vorbildlich im engeren sowie im weiteren Sinne dem Leitbild der Gartenstadt zugeordnet werden können, hinsichtlich dem Aspekt der Vielfalt der umgesetzten Ideen und der (ausdrücklichen oder unbeabsichtigten) Bezugnahme auf die Originalschrift Howards analysiert. Des Weiteren wurden vier Grüngürtel- bzw. Regionalparkkonzepte hinsichtlich des von Howard genannten Systems der Grüngürtel im Rahmen der Entwicklung von überschaubaren Siedlungseinheiten untersucht.

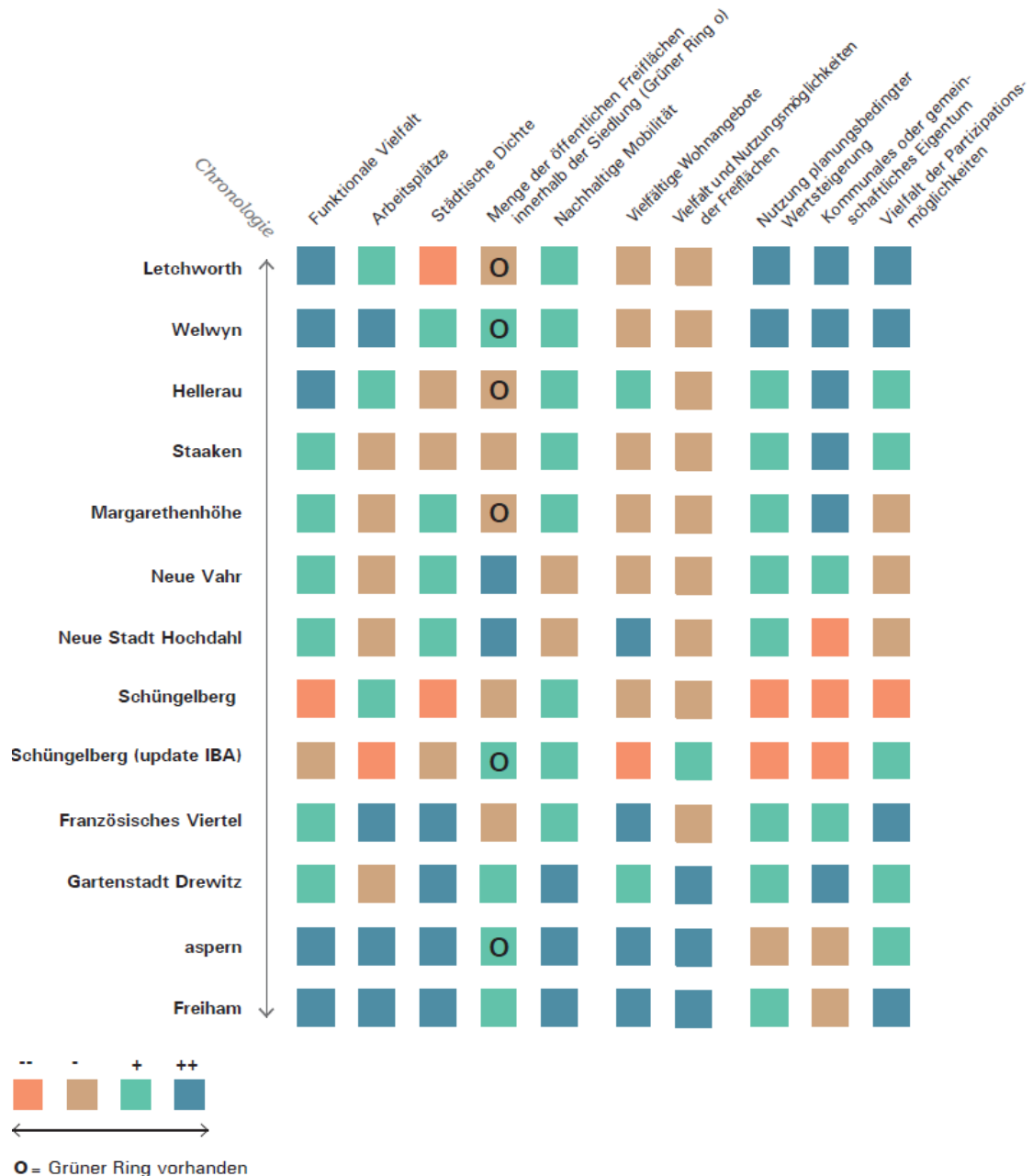


Abbildung 4: Auswertung der Untersuchung von Fallbeispielen hinsichtlich der Prinzipien einer Gartenstadt nach Howard (Quelle: BBSR 2016)

In Deutschland entstanden zwischen 1900 und 1930, in der Regel getragen durch genossenschaftliche Unternehmen oder im Ruhrgebiet häufig auch in der Tradition der Werkssiedlungen (Fallbeispiel: Margarethenhöhe), gartenstädtische Siedlungen. Diese setzten sich überwiegend aus Reihenhäusern mit relativ homogener und ansprechender Architektur zusammen. Arbeitsplätze waren jedoch nicht immer fußläufig erreichbar oder wurden nur von einem Arbeitgeber bereitgestellt. Eine Gartenstadt, die den englischen Vorbildern folgte, entstand zu jener Zeit nicht.

Auch in der Nachkriegszeit entstanden vor dem Hintergrund des enormen Wohnungsbedarfs unter dem Begriff der Gartenstadt grüne Trabantenstädte mit stark verdichteter Bauweise in einer parkartigen Landschaft (Fallbeispiel: Neu Vahr), jedoch ohne dabei die Prinzipien von eindeutig definierten öffentlichen, halböffentlichen und privaten Räumen oder der sozialen Teilhabe mit zu denken.

Insbesondere jüngere Projekte wie das Stadterweiterungsprojekt Freiham bei München zeigen hingegen eine Entwicklung, die viele der von Howard beschriebenen stadtstrukturellen, finanziellen und organisatorischen Prinzipien neu interpretieren, ohne dass sie explizit den Begriff der Gartenstadt verwendet. In Freiham werden hierbei innovative Grundstücksvergaben erproben, bei denen das Konzept im Vordergrund steht. Auch das Fallbeispiel der Seestadt Aspern in Wien legt den Fokus der Entwicklung insbesondere auf funktionale und stadtstrukturelle Mischung und infrastrukturelle Vernetzung. Bei diesen Beispielen ist die neue Stadtstruktur durch eine hohe Dichte, eine Vielfalt der Funktionen und die Einbeziehung von neuen Arbeitsplätzen geprägt. Finanziell und organisatorisch spielt dabei der Umgang mit Grundstückspreisen, Folgekosten und bezahlbaren Wohnraum eine immer größere Rolle.

Gleichzeitig kann jedoch auch beobachtet werden, dass der Begriff Gartenstadt als Vermarktungsstrategie für neue Vorstadtsiedlungen mit meist aufgelockerter Bebauung und einem hohen privaten Grünflächenanteil verwendet wird. Die hierbei aufgerufenen Kauf- bzw. Mietpreise der neuen sogenannten Gartenstädte machen deutlich, dass diese vorwiegend für einkommensstarke Bevölkerungsschichten entwickelt werden. Bezahlbarer Wohnraum für unterschiedliche Einkommensschichten, eine angemessene Funktionsmischung oder die Möglichkeit einer Teilhabe der neuen Bewohner an der Entwicklung des neuen Quartiers entstehen aufgrund der stark renditeorientierter Vermarktung meist nicht.

### **3. Aktuelle Herausforderungen**

Im Gegensatz zur Entstehungszeit der Gartenstadtbewegung Ende des 19. Jahrhunderts stehen Städte heute nicht nur vor der Herausforderung des Wachstums. Heutige Stadtentwicklung ist aufgrund der unterschiedlichen Ansprüche, Anforderungen und Rahmenbedingungen zunehmend komplexer und vielschichtiger als zu Howards Zeit. Gegenüber der Vergangenheit hat besonders die Vielfalt zugenommen. Darunter ist nicht nur die Vielfalt der Bewohner bezogen auf ihre Herkunft und ihre Lebensstile zu verstehen, sondern auch die Mannigfaltigkeit der Arbeits- und Mobilitäts-, Freizeit- und Versorgungsmöglichkeiten, verknüpft mit einer Fülle an Werthaltungen und der angestrebten Nutzungen öffentlicher Räume.

Hinzu kommen ökologische Herausforderungen, die zum Beispiel durch die anhaltend hohe Flächeninanspruchnahme für die Siedlungsentwicklung oder durch den Klimawandel bedingt sind. Freiflächen wecken Begehrlichkeiten für die Innenentwicklung, spielen für das Klima in der Stadt, beispielsweise als Frischluftschneisen oder Retentionsflächen eine wichtige Rolle, dienen Bewohnern als Begegnungs- und Spielorte, als Fläche für Naherholung und Freizeit. Mancherorts sind sie der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten. Und nicht zuletzt bilden sie städtische Oasen für die Flora und Fauna.

Die Ansprüche an die Bezahlbarkeit und an neue Finanzierungsmodelle sind hingegen nahezu unverändert geblieben. Insbesondere die Ballungsräume verzeichnen bereits jetzt ein hohes Miet- und Baulandpreiseniveau welches sich vor dem Hintergrund der aktuellen Bevölkerungsentwicklung in diesen Räumen und anhaltend niedrigen Zinsen nicht weiter verringern wird. Somit sind auch heute der Erhalt und die Schaffung bezahlbaren Wohnraums ein wichtiges Ziel der Stadtentwicklung. Spekulationen müssen eingeschränkt und kommunale Kosten überschaubar und tragbar bleiben.



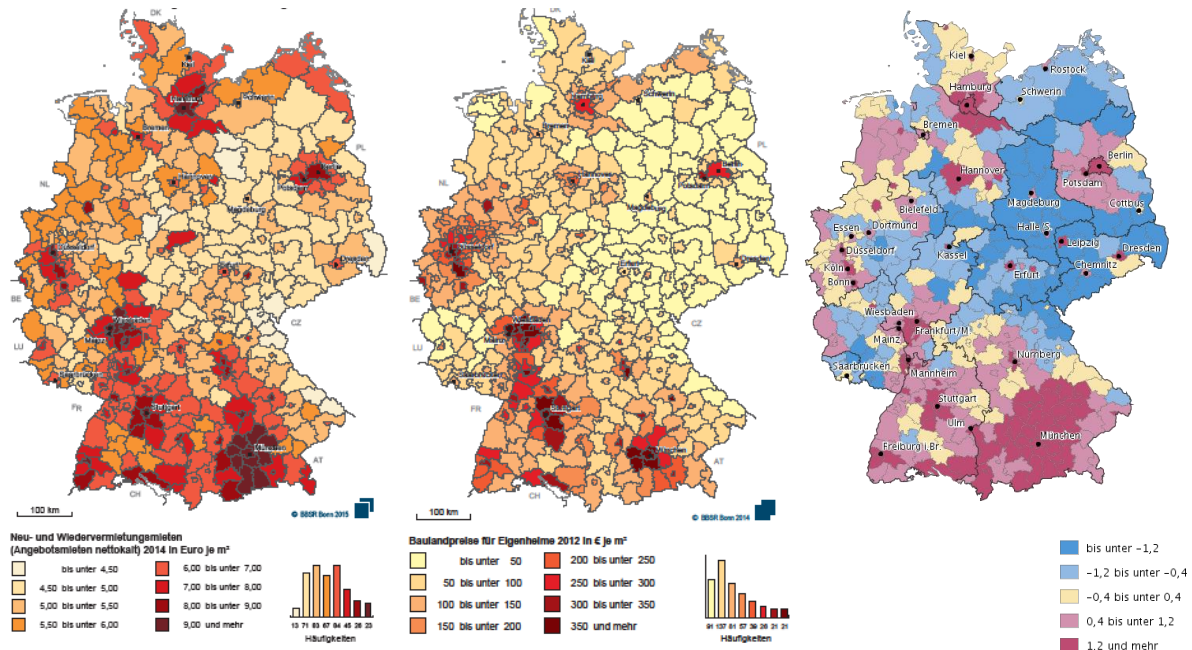


Abbildung 5-7: Neu- und Wiedervermietungsrenten Wohnungen 2014 | Baulandpreise 2012 | Bevölkerungsentwicklung 2011 – 2013 in % (Quelle: BBSR Raumbearbeitung 2016)

Gleichzeitig gibt es immer mehr Initiativen, die angesichts dieser Herausforderungen neue Lösungsansätze erproben und damit die Lebensqualität in den Städten erhöhen. Der herkömmlichen, Investoren getragenen Stadtentwicklung werden alternative Modelle gegenübergestellt. Neue und nicht gewinnorientierte Bauträger wie Baugemeinschaften oder Genossenschaften wie beispielsweise die GIMA München eG<sup>2</sup> oder Vereine zur Umsetzung urbaner Projekte und Revitalisierung von Flächen tragen zunehmend zur Entwicklung und Qualifizierung der Stadt bei. Viele dieser Initiativen werden mittlerweile von der Stadtpolitik aktiv aufgegriffen und unterstützt.

## 4. Zehn Thesen zu einer Gartenstadt21 grün-urban-vernetzt

Was lässt sich nun aus den Erkenntnissen zur Gartenstadt vor dem Hintergrund aktueller Herausforderungen für die Stadtentwicklung heute ableiten? Welche Prinzipien und Merkmale der Gartenstadtidee sind auch heute noch aktuell und wie lassen sie sich, vergleichbar dem Modell von Howard, zu einem schlüssigen Gesamtkonzept zusammenführen?

Auf der Grundlage der angeführten Analyse wurden im Rahmen der Forschungsstudie des BBSR folgende zehn Thesen zur Gartenstadt21 entwickelt. Diese beschreiben Qualitätsmerkmale einer nachhaltigen Stadtentwicklung im Sinne der Gartenstadt21 grün-urban-vernetzt.

Dabei spielen, wie auch bei Howard, grüne Strukturen eine wichtige Rolle. Vor dem Hintergrund zunehmend ökonomisch bedingter Flächenkonkurrenzen sind qualitätsvolle Freiräume auch heute grundlegend für die Gesundheit und Lebensqualität in Stadtregionen. Darüber hinaus leisten sie einen wichtigen Beitrag zur Qualifizierung Grüner Infrastruktur. Allerdings ist die Gartenstadt21 dabei nicht nur «grün», sondern auch «urban». Dies meint nicht nur eine höhere Dichte, die auch der historischen Gartenstadtidee entspricht und vielfältige Funktionen erst wirtschaftlich macht, sondern auch eine kulturelle und ökonomische Vielfalt hinsichtlich ihrer Funktionen, Angebote und differenzierten Handlungsmuster. Darüber hinaus ist sie «vernetzt» im weitest möglichen Sinne des Begriffs, sowohl in technischer, infrastruktureller und funktionaler Hinsicht als auch bezogen auf kulturelle,

<sup>2</sup> Die GIMA München eG (Genossenschaftliche Immobilienagentur München eG) ist ein Zusammenschluss von aktuell 23 Wohnungsunternehmen in München. Die Mitgliedsunternehmen sind Genossenschaften oder haben ihre Wurzeln in der Gemeinnützigkeit. Die GIMA vermittelt Mehrfamilienhäuser oder ganze Wohnanlagen. (GIMA 18.10.2016)



ökologische und ökonomische Aspekte. Die gesamtstädtische bzw. regionale Betrachtungsebene ist hierbei, wie bereits bei Howard, im Hinblick auf eine Bezugnahme auf bestehende Stadt- und Freiraumstrukturen bei der Entwicklung stets zu beachten.

#### **4.1. Die Gartenstadt21 ist durch gemeinschaftliche Organisations- und Finanzierungsmodelle geprägt, welche ihre Entwicklung und dauerhafte Pflege sicherstellen**

Trotz der anhaltenden Bedeutung von Genossenschaften als Bauträger sowie der Möglichkeit städtebauliche Verträge für entstehende Folgekosten abzuschließen, steht die Stadtentwicklung heute wieder vor der Herausforderung, Spekulation mit Wohnraum zu verhindern und die Erlöse aus Bodenwertsteigerungen nachhaltig für die Allgemeinheit einzusetzen.

Gleichzeitig sind viele Städte und Gemeinden aufgrund enger finanzieller Spielräume kaum mehr in der Lage, langfristige Folgekosten bzw. Folgeverantwortung für kommunale Einrichtungen oder Liegenschaften zu übernehmen, die nicht zu ihren Pflichtaufgaben gehören.

Zentral für die Gartenstadt21 sind daher besondere Organisationseinheiten, beispielsweise in Form von gemeinnützigen oder öffentlichen Entwicklungsträgern, Stiftungen oder Genossenschaften, unter Nutzung privatrechtlicher oder öffentlich-rechtlicher Instrumente zur Qualitätssicherung. Einer Grundstücksvergabe, die nicht an Gewinnmaximierung orientiert ist, kommt in diesem Zusammenhang eine besondere Bedeutung zu. Nur differierende Preise erlauben auch unterschiedliche und vielfältige Nutzungen im Sinne einer urbanen Stadt. Wesentliche Elemente der Gartenstadt21 sind demnach eine anti-spekulative und proaktive Bodenpolitik.

#### **4.2. Die Gartenstadt21 entwickelt und verstetigt anpassungs- und tragfähige Modelle der allgemeinen Mitwirkung und Teilhabe**

Der Aspekt der Teilhabe wird in der historischen Gartenstadt häufig verkannt. Doch bereits Howard begreift die Entwicklung der Gartenstadt als einen partizipativen Prozess, an dem zunächst Fachleute verschiedener Disziplinen, später auch die Pächter der Stadt, das heißt ihre Bewohner und ihre Gewerbetreibenden, teilhaben. Diese bestimmen sowohl die ökonomische als auch die baulich-räumliche Entwicklung mit. Seine Gartenstadt lässt der individuellen Initiative den größtmöglichen Spielraum und ermöglicht somit eine stärkere Identifikation der Bewohner mit ihrem Quartier sowie ein höheres Verantwortungsbewusstsein.

Dieser Aspekt ist auch für die Gartenstadt21 von zentraler Bedeutung. Dabei sind heutige Möglichkeiten der Mitwirkung und Teilhabe – auch aufgrund neuer technischer Möglichkeiten – gleichzeitig vielfältiger aber auch spontaner. Nicht nur Entscheidungsmöglichkeiten sind daher Bestandteil der Gartenstadt21, sondern auch neue Formen des «Stadtmachens». Dazu bedarf es sowohl offener, multicodaler und unfertiger Räume, als auch einer stetigen kritischen Reflexion der Regularien und Handlungsmuster sowie einer gezielten Begleitung und Akzeptanz.

#### **4.3. Die Gartenstadt21 bewirkt eine Qualifizierung und Vernetzung vorhandener Siedlungs- und Freiraumstrukturen in der Großstadtregion**

Das Land aufzuwerten und ökonomisch und funktional stärker mit der Stadt zu verknüpfen ist ebenfalls bereits bei Howards Gartenstadtmodell entscheidend. Dieser Aspekt besitzt angesichts der zunehmenden Mobilität und der Notwendigkeit der Weiterentwicklung vorhandener Stadt- und Landschaftsräume in der Großstadtregion nach wie vor eine hohe Aktualität. So kann auch die Gartenstadt21 zu einer qualitativen Entwicklung von Räumen

und Flächen, beispielsweise durch neue Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen beitragen. Auch die Entwicklung neuer Arbeitsplätze und Wohnangebote für die Bevölkerung

der vorhandenen Gebiete, die Inwertsetzung vernachlässigter Freiräume oder die Aufwertung bestehender Stadtquartiere kann dabei eine Rolle spielen.

#### **4.4. Die Gartenstadt21 verfügt über stadträumliche Qualitäten, bei denen eine hohe bauliche Dichte und öffentliche Freiräume in einem angemessenen Verhältnis zueinanderstehen**

Die realisierten Gartenstädte Howards sowie die gartenstädtischen Siedlungen legen zunächst die Vermutung nahe, dass es sich bei der Gartenstadt um ein vorstädtisches Gebilde handelt, bei dem Haus und Garten namensgebend sind. Dabei wird kaum berücksichtigt, dass die historische Einwohnerdichte um ein vielfaches höher war als es die heutige Einwohnerdichte bei einer stetig steigenden Wohnfläche pro Kopf ist. So geht Howard noch von einer Dichte von rund 230 Einwohnern pro Hektar Nettowohnbauland aus. Eine Dichte, die in heutigen Reihenhaussiedlungen bei weitem nicht erreicht wird.

In der Gartenstadt21 spielt daher das Thema Dichte wieder eine wichtige Rolle. Sie verfügt über eine höhere bauliche Dichte, um dem Bedarf nach mehr Wohnraum pro Kopf Rechnung zu tragen, Flächen im Außenbereich zu schonen und eine hinsichtlich der Infrastruktur wirtschaftliche Stadtentwicklung zu ermöglichen. Dabei werden die Freiflächen von Anfang an mitgedacht, damit ein angemessenes Verhältnis von Bebauung und attraktiven privaten, halböffentlichen und öffentlichen Freiflächen und Plätzen entsteht.

#### **4.5. Die Gartenstadt21 bietet eine attraktive «Grüne Infrastruktur», im Sinne von differenzierten öffentlichen Freiräumen mit unterschiedlichen Funktionen**

Schon in der historischen Gartenstadt bildete der Freiraum das Grundgerüst der Gartenstadt. Möglichkeiten der Zwischen- und Mehrfachnutzung sowie einer künftigen Entwicklung wurden dabei von vornherein mit bedacht.

Bis heute sind Freiräume von entscheidender Bedeutung für die Lebensqualität in Städten. Im Rahmen der Gartenstadt21 geht es dabei nicht nur um Gestaltung oder Nutzungszuweisung, auch im Sinne von Mehrfachnutzungen, sondern auch um Grün- und Freiräume, die Entwicklungen durch unterschiedliche soziale Gruppen zulassen. Die Grün- und Freiräume in der Gartenstadt21 tragen langfristig zur sozialen Identität, zur Naherholung, zur Biodiversität und zum Klima in der Stadt bei. In der Gartenstadt21 sind diese unterschiedlichen Grün- und Freiräume in einem übergeordneten System miteinander vernetzt und bilden einen wichtigen Bestandteil der städtischen Grünen Infrastruktur. Mit Hilfe grüner Architektur kann dies zusätzlich qualifiziert werden.

#### **4.6. Die Gartenstadt21 ist klimaangepasst und energieoptimiert**

Der Umgang mit dem Klimawandel durch Klimaanpassung und Energiewende ist eine Herausforderung des 21. Jahrhunderts. Trotzdem waren diese Themen auch schon vor einhundert Jahren relevant. Damals war es entscheidend, dass die Stadt mit technischer Infrastruktur zu ihrer Versorgung ausgestattet und eine funktionierende Entsorgung eingerichtet wurde. Die Gewährleistung von Gesundheit und Sicherheit waren wichtige Aufgaben jener Zeit.

Heute hingegen rückt die Qualität der Ver- und Entsorgung vor den Herausforderungen des Klimawandels und des technologischen Wandels in den Vordergrund. Stadträume unterliegen der Notwendigkeit der Anpassung an den Klimawandel (Hitze, Niederschlag, Sturm). Der Aspekt Gesundheit hat viele Facetten, wie den Schutz vor belastenden Luftschadstoffen, Lärm und Hitze.

Die Gartenstadt21 berücksichtigt diese Aspekte vor dem Hintergrund der neuen technischen Möglichkeiten in besonderem Maße und integriert sowohl die Maßnahmen der Klimaanpassung als auch die Möglichkeiten des Klimaschutzes. Damit erhält die Gartenstadt21 gegenüber klimatischen Veränderungen eine größtmögliche Resilienz.

#### **4.7. Die Gartenstadt21 bietet vielfältige bezahlbare Wohnangebote für verschiedene soziale Gruppen**

Der Aspekt eines vielfältigen Wohnungsangebots besitzt heute eine erheblich größere Relevanz als vor einhundert Jahren. Aufgrund der Pluralisierung der Lebensstile, der zunehmenden Vielfalt von Nachfragern aus unterschiedlichen Kulturkreisen sowie bedingt durch den demografischen Wandel ist die Nachfrage nach Wohnungen sowohl bezogen auf den Preis als auch auf Lage, Ausstattung und Größe von großer Heterogenität.

Dabei kommt insbesondere der Mischung von Wohnungstypen, Eigentumsformen und Preisen in der Gartenstadt21 eine große Bedeutung zu, um diese auch langfristig sozial und in ihrer Nachfrage stabil zu halten. Weniger an der Gewinnmaximierung orientierte Bauträger, wie Genossenschaften, öffentliche Wohnungsbaugesellschaften, Baugruppen oder einzelne private Bauherren spielen in der Gartenstadt21 daher eine wichtige Rolle.

#### **4.8. Die Gartenstadt21 berücksichtigt neue Formen des Arbeitens sowie die Prinzipien der Kreislaufwirtschaft gleichermaßen**

Die Gartenstadt der Vergangenheit ist ein Kind der industriellen Revolution und deshalb eine Industriestadt. Die Gartenstadt21 dagegen ist eine Stadt der neuen urbanen Produktion, in der die Veränderung der Arbeitswelten durch die digitale Revolution sowie der Wandel von Produktionsbedingungen im Sinne von sauberen, urbanen Technologien (urbane Werkstätten, Industrie 4.0), als Chance begriffen werden. Diese Chance beinhaltet gleichzeitig die Entwicklung einer Kreislaufwirtschaft, sowohl was die Ver- und Entsorgung der Stadt betrifft, als auch bei der Produktion von Gütern und Dienstleistungen.

#### **4.9. Die Gartenstadt21 verfügt über verschiedene öffentliche und soziale Einrichtungen für Menschen unterschiedlichen Alters und Herkunft**

In der Gartenstadt21 wird die Entwicklung der sozialen Infrastruktur als ein Prozess verstanden und analog zu ihrem historischen Vorläufer von Anfang an bedacht. Diese verändert sich mit den Bewohnern und geht auf deren Bedarfe ein. Die Integration verschiedener Angebote und die multifunktionale Nutzung von Räumen und Gebäuden spielen dabei eine zentrale Rolle.

#### **4.10. Die Gartenstadt21 ist durch ein vernetztes Mobilitätsangebot geprägt und trägt hierdurch zu einer Reduzierung der Verkehrsbelastung bei**

Die Nähe der verschiedenen Funktionen, das heißt auch die fußläufige Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen sowie die Anbindung durch und die Verknüpfung mit modernen Mobilitätsangeboten bildet ein grundlegendes städtebauliches Element der historischen Gartenstadt.

Der Umweltverbund (ÖPNV, Rad(schnell)wege, Carsharing, kurzfristige Verleihsysteme, etc.) ist auch für die Erschließung der Gartenstadt21 entscheidend. Dabei kommt der Vernetzung der verschiedenen Angebote, auch durch moderne Technologien, eine zunehmende Bedeutung zu.

### **5. Die Gartenstadt21 – ein Modell der nachhaltigen Stadtentwicklung**

Die Thesen der Gartenstadt21 grün-urban-ernetzt können als Handlungsprinzipien für die Entwicklung neuer und den Umbau bestehender Stadtquartiere im urbanen Kontext verstanden werden. Die Gartenstadt21 beschreibt dabei ein Modell der nachhaltigen Stadtentwicklung. Sie ist eine Konfiguration unterschiedlicher ökonomischer, ökologischer, sozialer wie auch städtebaulicher Parameter, welche in ihrem Zusammenspiel erprobt und weiterentwickelt werden sollen. Ihre zehn Thesen bilden dabei den Handlungsrahmen. Sie ist kein finaler Baukasten für den richtigen Stadtentwurf, sondern ein

umfassender, integrierter Ansatz der neben den funktionalen und stadtstrukturellen Qualitäten wie Dichte und das Verhältnis von privaten und öffentlichen Räumen auch prozessuale Aspekte der Organisation und Finanzierung von Stadt weiterdenkt und nach Möglichkeiten der nachhaltigen Umsetzung sucht.

Aktuell lassen sich erste Ansätze einer solchen Neuinterpretation des Gartenstadtgedankens bundesweit insbesondere bei Projekten der Stadterweiterung ausmachen, wie Beispiele aus Berlin (SenStadtUm 25. 07. 2016) oder München (Referat für Stadtplanung und Bauordnung 25. 07. 2016) zeigen. So soll das geplante neue Stadtentwicklungsprojekt «Elisabeth-Aue» in Berlin-Pankow beispielsweise dem Leitbild der "Gartenstadt des 21. Jahrhunderts" folgen, welches viele Aspekte der hier genannten Thesen aufgreift. Auch im Münchener Stadterweiterungsprojekt Freiham soll das Leitbild der Gartenstadt im Hinblick auf "Kompaktheit und Urbanität" neu definiert werden und durch eine breite Mischung an unterschiedlichen Wohnformen, Wohnbauarten und Nutzungen verstetigt werden (vgl. Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung 2014: 18).

Das Modell der Gartenstadt21 grün-urban-vernetzt ist neben der Stadterweiterung auch im Rahmen von Stadtumbau denkbar. Insbesondere Abstands- oder Brachflächen in stark immissionsbelasteten Siedlungsbereichen (urbane Zwischenräume), gemischte Siedlungsstrukturen des Geschosswohnungsbaus oder aufgelockerte Einfamilienhausgebiete mit großzügigen Flächenreserven erfordern vor dem Hintergrund ihrer zunehmenden Bedeutung für den Stadtumbau insbesondere in Ballungsräumen eine ganzheitliche und nachhaltige Entwicklungsperspektive.

Erste Ansätze hierfür wurden im Rahmen der Forschungsstudie des BBSR gemeinsam mit drei interdisziplinären Teams erarbeitet. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden am 2. März 2017 in Berlin präsentiert.

## **6. Gartenstadt21 – ja aber wie?**

Unabhängig von der jeweiligen stadträumlichen Verortung ist für die Erprobung des Modells der Gartenstadt21 die Ressource Fläche von entscheidender Bedeutung. Um die genannten Prinzipien der Gartenstadt21 anwenden zu können und hierbei insbesondere auch bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, bedarf es einer kontrollierten und reglementierten Entwicklung durch die Kommunen im Rahmen ihrer hoheitlichen Aufgaben wie sie auch das Bündnis für bezahlbares Wohnen des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) in seinen Handlungsempfehlungen fordert (vgl. BMUB 2015: 4 ff.). Die verstärkte Bereitstellung und preisreduzierte Abgabe von Grundstücken für bezahlbares Wohnen sowie die Verknüpfung von Auflagen, Anforderungen und Kriterien zur Vergabe öffentlicher Grundstücke sind wichtige Strategien für die Umsetzung der Gartenstadt21. Dabei sollten anstelle von Höchstpreisvergaben das Nutzungskonzept sowie soziale, ökologische und städtebauliche Kriterien, analog der in den zehn Thesen zur Gartenstadt21 formulierten Leitlinien bei der Vergabe im Vordergrund stehen.

Möglichkeiten der sozialen Teilhabe sind in diesem Zusammenhang bereits mitzudenken und in die weitere Entwicklung zu implementieren. Die Konzeptvergabe, wie sie beispielsweise bei der Vergabe städtischer Grundstücke in München oder Hamburg angewendet wird, sollte zum Regelfall für die Gebietsentwicklungen werden. Des Weiteren können Quoten für geförderten und preisgedämpften Wohnungsneubau, die Festlegung von Baulandmodellen sowie die marktgerechte Nutzung von Erbbaurechten zum Einsatz kommen. Das Instrument der städtebaulichen Verträge hat sich bereits in der kommunalen Praxis bewährt und sollte auch bei der Entwicklung der Gartenstadt21 weiterhin seine Anwendung finden (vgl. BMUB 2015: 4 ff.).

Darüber hinaus ist das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme vor diesem Hintergrund sicherlich in seiner Bedeutung und Notwendigkeit für die kommunale Flächenpolitik ebenfalls positiv zu bewerten.

Parallel zur aktiven Bodenpolitik der Kommune sind bei der Entwicklung der Gartenstadt21 die verbreiteten, historischen Vorstellungen und Bilder einer Gartenstadt in Frage zu stellen. Das Bild der Gartenstadt wird meist auf durchgrünte und aufgelockerte Siedlungsgefüge reduziert. Dieses Bild muss insbesondere für die weitere Entwicklung in Ballungsräumen überdacht und neu definiert werden, um das Modell der Gartenstadt21 grün-urban-vernetzt auf die aktuellen Herausforderungen übertragen zu können.

Es bleibt festzuhalten, dass die Gartenstadtidee nichts an ihrer Aktualität verloren hat. Einzig bei der Frage, wie ganzheitlich der Gartenstadtgedanke verstanden wird und welche Konsequenzen dies für die funktionale sowie bauliche Umsetzung hat, lassen sich Unterschiede ausmachen. Gehört eine hohe Dichte zur Gartenstadt? Wie kann Urbanität auch in der Gartenstadt21 entstehen? In welchem Maß und Form wird soziale Teilhabe in der Gartenstadt21 ermöglicht? Und letztlich welche Rolle und Bedeutung hat die Natur, der Garten in der Gartenstadt21?

Hierzu braucht es neue Vorstellungen, Konzepte und Bilder die mit dem Begriff der Gartenstadt verbunden werden. Erste Beiträge zu diesem Diskurs werden aktuell im Rahmen der Forschungsstudie des BBSR zur Gartenstadt21 entwickelt. In wieweit die entwickelten Vorstellungen in der kommunalen Praxis umgesetzt werden können wird weiter zu untersuchen sein. Einige Ansatzpunkte hierfür sind bereits erkennbar.

Weitere Informationen finden Sie unter: [www.gartenstadt21.de](http://www.gartenstadt21.de)

## 7. Literaturverzeichnis

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2013: Ziele nachhaltiger Stadtquartiersentwicklung. BBSR-Analysen KOMPAKT 09/2013. Bonn

BMUB – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, 2015: Neues Zusammenleben in der Stadt. Zugriff <http://www.bmub.bund.de/N52439> [abgerufen am 25.07.2016]

BMUB – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, 2015: Bündnis für bezahlbares Wohnen – Handlungsempfehlungen der Arbeitsgruppen. Zugriff [www.bmub.bund.de/N52610/](http://www.bmub.bund.de/N52610/) [abgerufen am 22.08.2016]

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2010: Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt, in Informationen zur Raumentwicklung Heft 4.2010, Anhang 1. Bonn

GIMA München eG (Genossenschaftliche Immobilienagentur München eG), 18.10.2016: Willkommen! Zugriff: <http://www.gima-muenchen.de/index.php>

Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Hrsg.), 2014: Freiam Imagebroschüre. – München. S. 18 Online unter: <https://www.muenchen.de/rathaus/dms/Home/Stadtverwaltung/>

Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Projekte/Freiam/Broschueren/LHM \_ Freiam \_ Imagebroschuere.pdf. 10.02.2016

Posener, Julius, 1968: Gartenstädte von morgen. Das Buch und seine Geschichte. Berlin/Frankfurt/Wien

SenStadtUm – Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, 25. 07. 2016: Projekt Elisabeth-Aue in Berlin-Pankow. Zugriff: [http://www.stadtentwicklung.berlin.de, Staedtebau, Projekte, Elisabeth-aue](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/Staedtebau, Projekte, Elisabeth-aue)