Sitzung des Klimabeirates am 16.5.2022

TOP 5. Leitlinie Mansergh Quartier

- Vorstellung durch die FAG Mansergh Quartier
- Diskussion und Beschlussfassung:

Der Klimabeirat empfiehlt dem Rat der Stadt, die vom Klimabeirat erarbeiteten Leitlinien für das Mansergh Quartier aufzugreifen und zu beschließen.

Begründung

EINFÜHRUNG

Als eines der wichtigsten Entwicklungsprojekte der Stadt Gütersloh soll das Mansergh Quartier zu einem lebendigen und urbanen Quartier entwickelt werden, das sich an den Zielen der Nachhaltigkeit orientiert. Dabei soll insbesondere die Nachhaltigkeitsstrategie der Suffizienz berücksichtigt werden, um die CO2-Neutralität bis zum Jahr 2050 zu erreichen.

Als Grundlage für den städtebaulichen Rahmenplan und für nachfolgende Planungs- und Umsetzungsschritte müssen folgende Punkte besondere Wertschätzung und Beachtung finden: minimaler Ressourcenverbrauch, hohe Lebensqualität für möglichst viele Menschen, ausgeprägte Kreislaufwirtschaft, innovative Mobilität, vorbildliche Umweltverträglichkeit, vielfältige Biodiversität, beispielhafte Klimaneutralität, gesunde Wohnverhältnisse.

Mit der Formulierung dieser übergeordneten Leitlinien für die Entwicklung des Gebietes steht ein Rahmen zur Verfügung, der für den gesamten weiteren Planungs- und Umsetzungsprozess maßgeblich ist.

Mit diesem urbanen Quartier, das sich explizit an der Nachhaltigkeitsstrategie der Suffizienz orientiert, entsteht ein Meilenstein für Gütersloh auf dem Weg hin zu „Weniger verbrauchen, besser leben“.

Diese Leitlinien sollen vom Rat beschlossen werden und den Rahmen für den weiteren Planungsprozess, u. a. den städtebaulichen Rahmenplan, die Bauleitplanung und die kommenden Konzepte und Wettbewerbe bilden.

LEITLINIEN FÜR DAS MANSERGH QUARTIER

1. Das Mansergh Quartier hat Charakter

Das an der Dalke gelegene Quartier war Jahrzehnte lang abgeriegelt, dadurch konnte sich eine besondere Struktur mit altem Baumbestand entwickeln. Nun gilt es, durch Öffnung des Gebiets das Stadtviertel zu integrieren und an die Parklandschaft im Bereich der Dalke und der weiteren Umgebung anzubinden. Die besonderen Merkmale sind behutsam weiterzuentwickeln. Baumreihen, Kopfsteinpflaster, Gelände mit offener Struktur, einheitliche Gebäude gilt es zu erhalten.

- Der besondere Baustil mit militärischer Prägung ist in der Architektur zu berücksichtigen. Neue Gebäude müssen sich im Hinblick auf Dichte, Dimension und Kleinteiligkeit, aber auch an den innerstädtischen Quartieren und der näheren Umgebung orientieren.
- Die Identität des Ortes ist durch innovative Architektur zu ergänzen, die seinen neuen Charakter mit zukunftsweisenden Bauweisen prägt.
- Historische Bezüge des Ortes sind sichtbar zu machen.

2. In öffentlicher Hand mit Herz und Verstand

Durch den Verbleib der Flächen in öffentlicher Hand werden die langfristige Verfügbarkeit und der Handlungsspielraum für eine gemeinwohlorientierte Entwicklung gesichert. Dies ist Voraussetzung für eine funktionale und soziale Mischung, die Bezahlbarkeit von Wohn- und Gewerberäumen sowie eine Nutzung der öffentlichen Freiräume durch alle.

- Die Grundstücke sind unter Federführung der Entwicklungsgesellschaft im Rahmen von Konzeptverfahren anstelle einer Höchstpreisvergabe zu vergeben.
- Die Grundstücke sind ferner im Rahmen von Erbbaurechten und nicht durch Grundstücksverkauf zu vergeben. Dadurch behält die Stadt langfristig die Verfügungsgewalt und Steuerungsmöglichkeit über die Grundstücke.

- Wohnraum muss bezahlbar bleiben: 30 % der errichteten Wohnungen sind öffentlich gefördert herzustellen. Auch darüber hinaus soll weiterer bezahlbarer Wohnraum entstehen.

3. Kooperativ entwickeln

Nur mit der Möglichkeit der Teilhabe wird das Gebiet zukünftig zu einem lebenswerten Quartier für alle. Gemeinschaft, Teilhabe, Selbstorganisation etc. spielen in der Entwicklung des Gebietes eine essentielle Rolle.

- Beteiligung und Teilhabe wird zum Prinzip: Der Planungsprozess, die Umsetzung und die Nutzungsauswahl sind partizipativ zu gestalten.
- Selbstorganisierte Nutzungen sollen gefördert werden.
- Im Quartier ist ein Quartiermanagement zu installieren, das die verschiedenen Interessen der zukünftigen Bewohner*innen und anderer Nutzer*innen zusammenführt und Anlaufstelle für Gewerbetreibende, Baugruppen u. ä. ist.
- Für die Erdgeschosszonen ist zudem ein innovatives Gewerbemanagement einzusetzen, das eine lebendige Vielfalt und eine Ausstrahlung in den öffentlichen Raum hinein sicherstellt.
- Anhand eines Gesamtkonzeptes soll das Gebiet abschnittsweise entwickelt werden. Dabei sollen Räume gelassen werden, um das Gebiet sukzessive zu entwickeln, ggf. nachsteuern zu können und in der Planung Flexibilität zu belassen.

4. Weniger ist mehr

Im Mansergh Quartier wird schonend mit dem Verbrauch von Flächen und anderen Ressourcen umgegangen.

- Die Bebauung ist mit einer ortstypischen städtebaulichen Dichte und einem hohen Anteil an Geschosswohnungsbau herzustellen. Dachflächen sollen nach Möglichkeit genutzt werden. Dies fördert den verantwortungsvollen Umgang mit Fläche und Material.
- Freiräume und Dachflächen sind multifunktional einzurichten, zum Beispiel für Aufenthalt, Begegnung, Erholung, Freizeitgestaltung, Spiel und Bewegung, Sport, Lebensmittelproduktion, Förderung der Biodiversität und des Kleinklimas, Regenwassermanagement (auch durch Dachbegrünung) etc. zu verwenden und tragen dadurch zu einer effizienten Nutzung von Flächen bei.
- Der Grad der Versiegelung in dem Gebiet ist transparent zu bilanzieren und möglichst deutlich zu reduzieren.
- Bei Wohnungen ist die Wohnfläche pro Person gegenüber der bestehenden durchschnittlichen Wohnfläche (aktuell 43m² pro Person in NRW) deutlich abzusenken. Dafür ist mehr Raum für vielfältige Gemeinschaftsnutzungen vorzuhalten. Dadurch kann der Verbrauch an Fläche, Material und Energie gesenkt werden.
- Geringe Anteile privater Flächen bedeutet mehr Raum für Gemeinschaft. Vielfältige Gemeinschaftsorte, die das zukünftige Quartier prägen, sind zu ermöglichen und zu entwickeln: Werkstätten, Nachbarschaftsläden, Freiräume etc.
- Grundrisse sind flexibel so zu gestalten, dass sie sich an unterschiedliche Lebensphasen der Bewohner*innen und geänderte Rahmenbedingungen bei den Nutzungen anpassen lassen und dadurch auch zukünftig vielfältig nutzbar bleiben.
- Auch im Bereich des Gewerbes ist der Flächenverbrauch auf das notwendige Maß zu begrenzen. Gewerbe soll nach Möglichkeit mehrgeschossig errichtet werden. Zudem sollen auch gewerbliche Infrastrukturen gemeinschaftlich genutzt werden, wenn dies möglich ist (z. B. Anlieferung, Co-Working-Spaces etc.). Auch dies fördert einen ressourcenschonenden Umgang mit Fläche, Material und Energie.

5. Genial klimaneutral

Das neue Quartier ist dem Ziel der CO2-Neutralität verpflichtet. Zusätzlich ist auch die Anpassung an die Klimawandelfolgen wesentlicher Bestandteil der Entwicklung.

- Die Bebauung und die Wärmeversorgung sollen CO2-neutral erfolgen.
- Eine Versorgung mit fossiler Energie ist grundsätzlich auszuschließen.

- Das Leben im neuen Quartier orientiert sich an den Anforderungen des Klimaschutzes. Die Bebauung ist so zu planen und herzustellen, dass sie eine solche Lebensweise fördert.
- Die Bausubstanz muss nachhaltig bewahrt und mit neuen Nutzungen belebt werden. Klimaneutralität erfordert eine CO2-Bilanz vor dem Abriss von Gebäuden, die den Energie- und Ressourcenverbrauch (Graue Energie) aufzeigt. Ein Abriss muss plausibel begründet werden.
- Vorhandene Ressourcen sind optimal zu nutzen. Gemäß dem Motto „Re-Duce, Re-Use, Re-Cycle“ ist das Mansergh Quartier als Stoffwechselsystem zu betrachten und verringert so den Verbrauch von Material und Energie.
- Beim Bauen sind nachhaltige Rohstoffe einzusetzen. Beim Rückbau sollen die abgetragenen Materialien wiederverwertet werden.
- Planung und Bauweise sollen eine langlebige Nutzung der Gebäude und Freiräume sicherstellen (z. B. durch flexible Grundrisse, Materialauswahl etc.).
- Für die effiziente Wärmeversorgung soll der Aufbau eines kalten Nahwärmenetzes geprüft werden. Dieses Netz ermöglicht den besonders effizienten und komfortablen Betrieb von Wärmepumpen ohne Schallemissionen durch Luftwärmetauscher. Es kann gleichzeitig Abwärme nutzen und damit kostengünstig die Kühlung (z. B. des Nahversorgers oder von Serverschränken) unterstützen.
- Gebäude und Freiräume sind so zu errichten und zu planen, dass sie an die zukünftigen Auswirkungen des Klimawandels (Hitze, Regen, Sturm, Hochwasser) angepasst sind.
- Dach- und geeignete Fassadenflächen sind für die Strom- und Wärmeerzeugung bzw. Hausbegrünung zu nutzen.

6. Die Mischung macht‘s

Das zukünftige Mansergh Quartier wird durch die kleinteilige soziale und funktionale Mischung mit vielfältigen Nutzungen und lebendigen Nachbarschaften zu einem lebenswerten Quartier. Die Mischung aus Arbeit, Produktion, Dienstleistung, einer Vielfalt von verschiedenen Wohnformen, Bildung und Soziales, Kultur und Freizeit am selben Standort stellt optimale Bedingungen für die „Stadt der kurzen Wege“ dar.

- Im Bereich des Wohnens sind unterschiedliche Wohnformen (Wohngemeinschaften, Cluster-Wohnungen, Familien- und Seniorenwohnungen etc.) unterschiedlicher Träger (freie Bauträger mit gefördertem und ohne geförderten Wohnraum, Genossenschaften, Baugemeinschaften, Mietshäusersyndikat etc.) zu verwirklichen. Dadurch wird der Bedarf vielfältiger Zielgruppen aus allen Bevölkerungsschichten sichergestellt.
- Als urbanes Gebiet zeichnet sich das Quartier auch durch eine prägnante Gewerbenutzung aus. Die gewerbliche Entwicklung hat sich an einer Vielfalt von überwiegend kleinteiligen gewerblichen Nutzungen (Handwerk, verträgliche Formen urbaner Produktion, kreativwirtschaftliche oder gemeinwohlorientierte Nutzungen, kleinteiliger Einzelhandel) zu orientieren. Dies stellt die vielschichtigen Bedarfe der Bewohner*innen direkt vor Ort sicher und trägt insbesondere in den Erdgeschosszonen zur Belebung des öffentlichen Raums bei.
- Wohn- und Gewerbenutzungen sind durch vielfältige Einrichtungen, Initiativen etc. der Sozial-, Kultur- und Bildungsarbeit zu ergänzen. In dem Quartier ist ein Standort für die Fachhochschule geplant. Dieser Standort soll die Hochschularbeit für die Zivilgesellschaft erlebbar machen.
- Ein Innovations- oder Technologiezentrum in Kooperation mit der Hochschule kann Synergieeffekte nutzen und den Studierenden gleichzeitig Angebote für studienbegleitende Tätigkeiten machen. Gerade ehemalige Kasernengebäude sind für diese Nutzung gut geeignet (vgl. Technologie-Zentrum Wuppertal-Elberfeld).
- Die Gebäude sind so zu planen und zu errichten, dass sie durch eine hohe Flexibilität und Anpassungsfähigkeit für unterschiedliche Nutzungen zur Verfügung stehen.
- Im Quartier sind auch undefinierte Räume für Pionier- und Zwischennutzungen zu belassen. Sie fördern die Innovationskraft des Quartiers.

7. Freiräume – mehrfach nutzbar und gemeinwohlorientiert

Ziel ist eine vorbildliche Konversion mit hohen Maßstäben an Nachhaltigkeit, Nutzungsmischung und Naherholung für ein neues Quartier im Herzen der Stadt.

- Freiräume im Quartier stehen überwiegend und vorzugsweise allen Personen zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Sie werden von den Bewohner*innen mitgestaltet und multifunktional von unterschiedlichen Zielgruppen und zu unterschiedlichen Zwecken genutzt.
- Der öffentliche Raum ist als Gemeingut für alle zugänglich und nutzbar.
- Unterschiedliche Träger können Verantwortung für einen Teil der öffentlichen Freiräume übernehmen und unterstützen damit zusätzlich die Vielfalt der Freiraumnutzung.
- Im Quartier soll es auch Freiräume geben, die so belassen und genutzt werden, wie sie sind – nicht alles wird neugestaltet. Bei der Gestaltung der Freiräume ist der Charakter des Ortes zu kultivieren, informelle Nutzungen sind zuzulassen.

8. Alternativ mobil

Das neue Stadtquartier ist Vorreiter für nachhaltige Mobilität. Es wird ein weitestgehend autofreies Quartier angestrebt. Flächen für den Fuß- und Radverkehr dominieren den öffentlichen Verkehrsraum. Die tägliche Verkehrsmittelwahl der Nutzer*innen wird aktiv in Richtung des Umweltverbundes gelenkt.

- Der öffentliche Straßenraum soll vorwiegend als Aufenthalts-, Begegnungs- und Bewegungsraum dienen. Wegeverbindungen sind so zu konzipieren und herzustellen, dass sie für eine Mobilität zu Fuß und mit dem Fahrrad attraktiv und bequem sind und die Wahl dieser Mobilitätsformen erleichtern.
- Anlieferverkehr soll durch das Angebot intelligenter logistischer Lösungen weitestgehend reduziert werden.
- Multimodale Mobilitätsstationen sind - vorzugsweise benachbart zu Haltestellen des ÖPNV - vorzuhalten und mit Leih-Fahrrädern (auch für den Lastenbetrieb) sowie Carsharing-Angeboten zu versehen. Sie ermöglichen einen weitgehend CO2-neutralen Transport. Die Nutzung des Fahrrads ist durch attraktive, sichere und bequeme Unterstellmöglichkeiten zu erleichtern.
- Das Quartier ist gut an das ÖPNV-Netz anzuschließen. Im Rahmen eines weiteren gesamtstädtischen ÖPNV-Ausbaus (inkl. TWE) ist der bestehende Takt zu einem 10-Minuten-Takt weiterzuentwickeln.
- Der Stellplatzschlüssel ist zu reduzieren und der ruhende Verkehr durch eine konzentrierte Parkraumversorgung (z. B. „Quartiersparkhäuser“) am Rande des Quartiers anzuordnen. Dadurch wird der motorisierte Verkehr weitestgehend aus dem Quartier herausgehalten.
- Ein sehr gut ausgebauter Radweg in die Innenstadt und attraktive Fuß- und Radwegeverbindungen in benachbarten Stadtteile sind herzustellen.
- Eine intelligente Verkehrssteuerung ersetzt Parkhäuser innerhalb des Quartiers.
- Innovative Entwicklungen, wie z.B. autonome Shuttles zur TWE Station, sind zu prüfen und ggf. einzusetzen.

9. Lebendiges Quartier – saubere und gesunde Umwelt

Das Mansergh Quartier ist Vorbild für andere Gütersloher Siedlungsgebiete. Es bietet eine hohe Wohnqualität für die Menschen, ist Lebensraum für eine vielfältige Pflanzen- und Tierwelt und geht sorgsam mit den Schutzgütern Boden, Wasser und Lokalklima um.

- Die Artenvielfalt wird gefördert, indem der Lebensraum für siedlungstypische Tier- und Pflanzenarten u. a. durch Dach- und Fassadenbegrünungen, Stadtbäume, Vegetations- und Wasserflächen erweitert wird.
- Das Quartier wird tierfreundlich gestaltet, von der richtigen Pflanzenauswahl über die geeignete Außenbeleuchtung bis hin zur Auswahl adäquater Materialien (z. B. tierverträgliche Verglasung, gebäudeintegrierte Nistquartiere).
- Biologische Vielfalt im urbanen Raum und gärtnerisch nutzbare Flächen (Urban Gardening) haben positive Effekte wie bessere Lebensqualität und höheres Verständnis für Natur und Umwelt zur Folge.
- Vorausschauende Planung, fachgerechte Ausführung und richtiger Umgang mit Boden, Wasser und Klima vor Ort führen zu gesunden Wohnverhältnissen im Quartier (z. B. Temperatur, Feuchtigkeit, Luftqualität).

- Boden entsiegeln – Regenwasser nutzen, zurückhalten und versickern – Wasserflächen und Freiräume schaffen, so entsteht ein gutes Wohnumfeld für alle. Helle Oberflächen, Trinkwasserstellen, beschattete Aufenthaltsflächen und Hausbegrünungen schützen vor Hitze.
- Boden, Wasser und Klima vor Ort werden erlebbar dargestellt und lassen sich im Rahmen von Naturpädagogik einbeziehen (Grünes Klassenzimmer, Wasser und Boden als Elemente).

10. Nachhaltigkeit verwirklichen

Die 17 Nachhaltigkeitsziele (SDGs) sind so verbindlich wie das Klimaschutzabkommen von Paris 2015. Die 17 Ziele richten sich an Regierungen und Wissenschaft, ebenfalls an Privatwirtschaft und Zivilgesellschaft. Als eines der Ziele wurde mit dem Ziel 11 die Schaffung nachhaltiger Städte und Gemeinden vereinbart. Zu lebenswerten Städten und Stadtquartieren gehören u. a. gute Arbeit, nachhaltige Infrastruktur und Mobilität sowie Gesundheit und Teilhabe der Menschen.

- Der Endenergieverbrauch für Güter- und Personenverkehr soll bis 2030 drastisch sinken. Zugleich soll die Erreichbarkeit des Stadtzentrums mit öffentlichen Verkehrsmitteln deutlich verbessert werden.
- Zukunftsfähige Städte zeichnen sich durch gute Luftqualität und hohe Verkehrssicherheit aus. Das soll auch im Mansergh Quartier sichergestellt werden. Zur Zielerreichung sind ein maximaler Verzicht auf Autoverkehr und eine besondere Förderung von Fahrradverkehr und Zufußgehen notwendig.
- Es wird bezahlbarer Wohnraum für möglichst viele Menschen bereitgestellt. Schulen, Kindergärten, Alteneinrichtungen, Verkehrsanbindungen an den ÖPNV, Einkaufsmöglichkeiten usw. werden gut erreichbar sein.
- Die zusätzliche Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke wird begrenzt, der Verlust an Freiraumflächen reduziert; zugleich wird eine hohe Siedlungsdichte erzielt.

Für das Autorenteam

gez. Kurt Gramlich

Vorsitzender Klimabeirat

3.5.2022