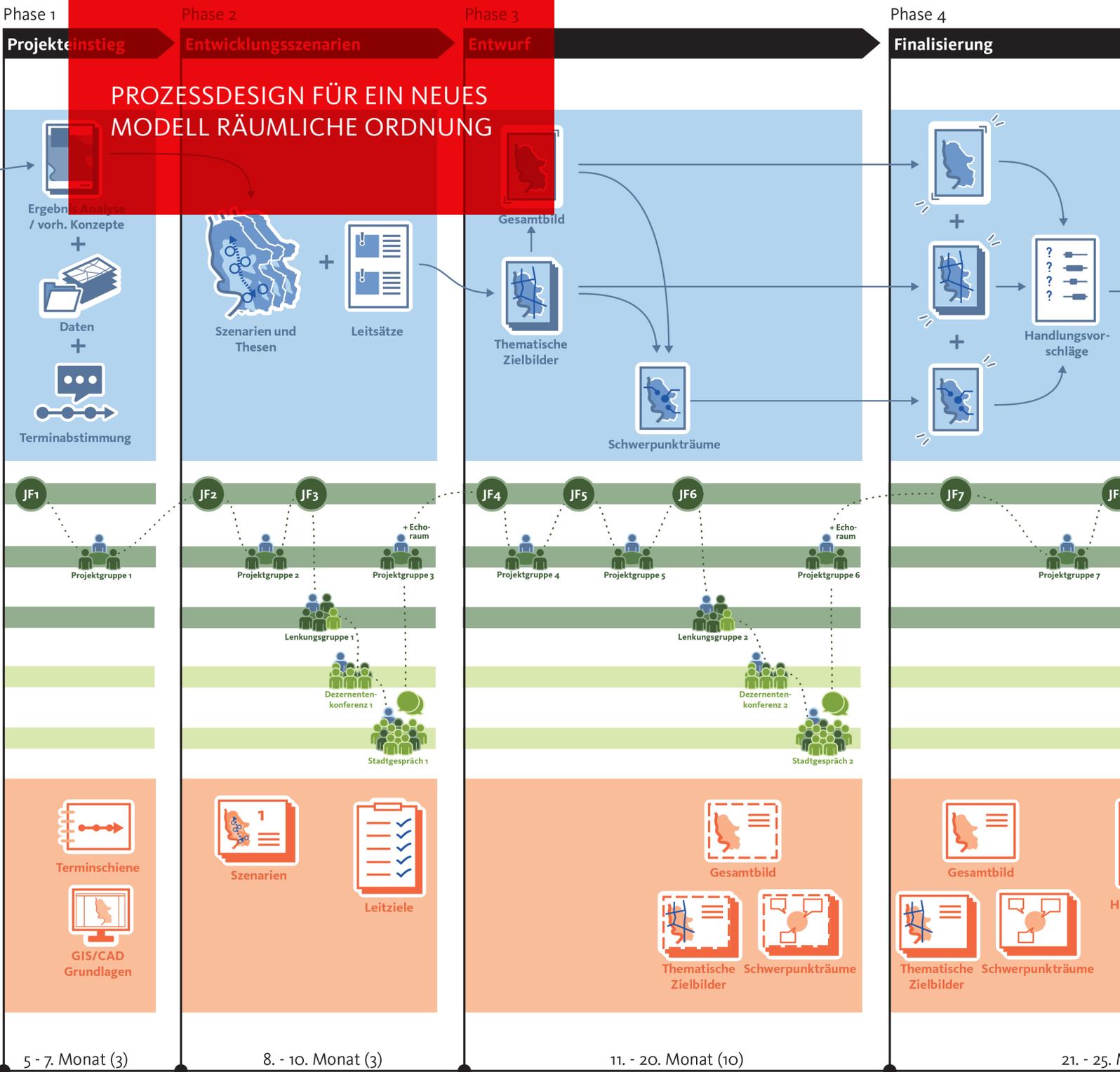


# MANNHEIM<sup>2</sup> RÄUMLICHE ENT- WICKLUNGEN STEUERN





# VON DER ANALYSE ZUM KONZEPT

Nach mehr als 25 Jahren erstellt die Stadt Mannheim ein neues integriertes räumliches Stadtentwicklungskonzept, das sogenannte „Modell Räumliche Ordnung“ (MRO). Es hat zum Ziel einen planerisch fundierten und politisch abgestimmten Rahmen für die längerfristige räumliche Entwicklung der Stadt Mannheim festzulegen.

Die Erstellung des neuen MRO gliedert sich in eine Analyse- und eine Konzeptphase. Die Broschüre „Mannheim räumliche Entwicklungen steuern – Grundlagen für ein neues Modell Räumliche Ordnung“ stellt den Abschluss der Analysephase dar und legt die Grundlage für die Konzeptphase. In ihr werden die wichtigsten aktuellen Befunde und Entwicklungen kurz dargestellt sowie Fragen an ein zukünftiges MRO gestellt.

Zur Vorbereitung der Konzeptphase wird in der vorliegenden Broschüre ein Prozessdesign für die Erstellung des neuen MRO vorgestellt. Es beinhaltet Aussagen zu:

- Akteuren und Rollen,
- dem Verfahren und seinem zeitlichen Rahmen,
- Form und Detailschärfe
- sowie wesentlichen Eckpunkten und Erfolgsfaktoren.

Die Broschüre stellt das Ergebnis eines mehrmonatigen Austausches zwischen der bisherigen Steuerungsgruppe des MRO und dem Büro berchtoldkrass dar.

# AKTEURE UND IHRE ROLLEN

Die räumliche Entwicklung Mannheims steht im Spannungsfeld vieler unterschiedlicher Akteure und Interessen: Stadtverwaltung, Politik, Wohnungsbaugesellschaften, Gewerbetreibenden, Beschäftigten, Anwohnern und Besuchern. Die Bestimmung ihrer Rollen und die Form der Einbeziehung legt einen wichtigen Grundstein für die Erstellung des MRO.

In der Analysephase hat sich in der Verwaltung bereits eine Projektorganisation etabliert, die gemeinsam die Ergebnisse der Analyse erarbeitet hat. Sie wird in der Konzeptphase weitergeführt. Sie besteht aus der Projektleitung innerhalb der Abteilung 61.1 – Stadtentwicklung sowie der Projektgruppe und der Lenkungsgruppe mit jeweils unterschiedlichen VertreterInnen der Fachbereiche 61, 25, 67, 80, 15 und 52 sowie dem Nachbarschaftsverbund.

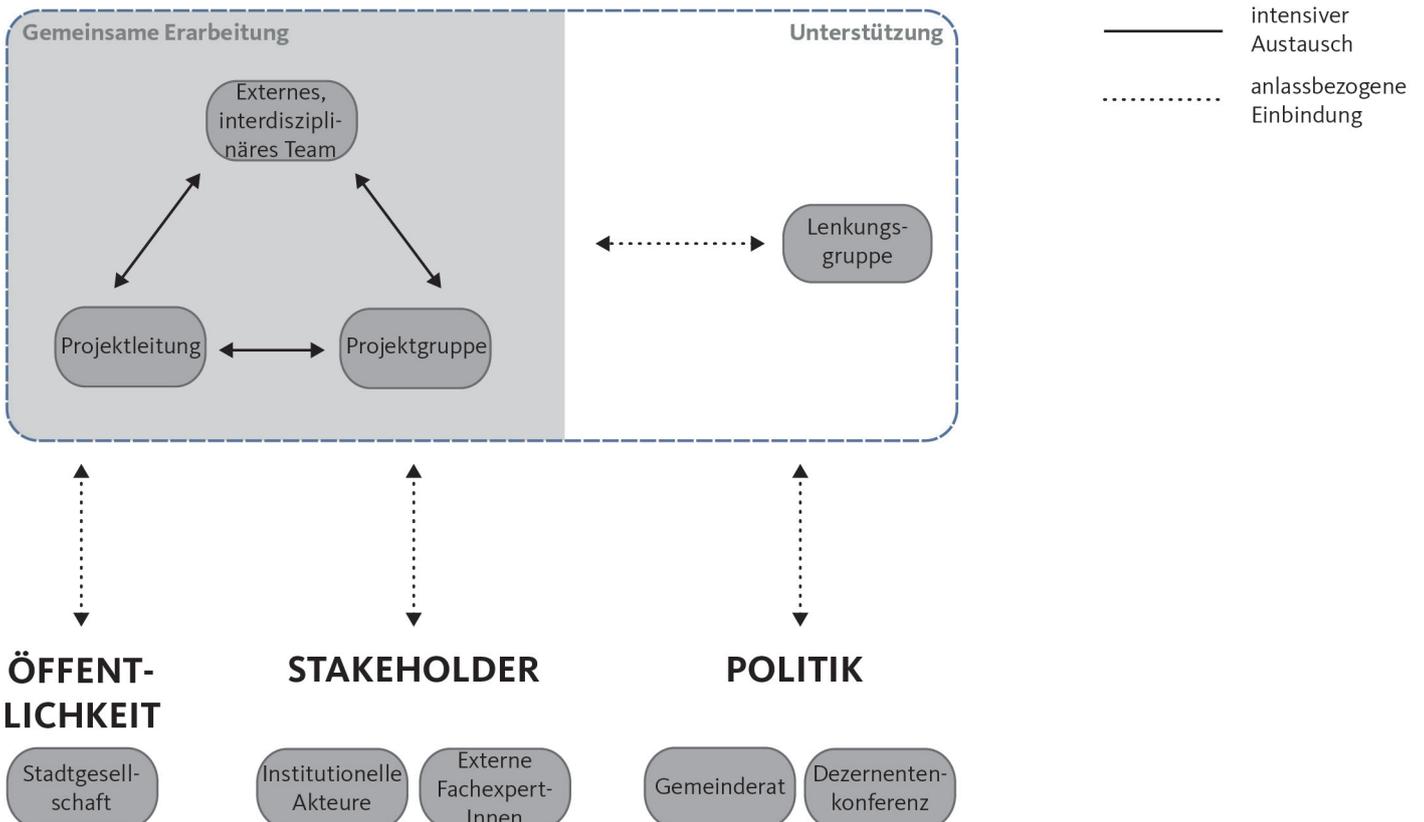
Den Mittelpunkt der Erarbeitung des MRO in der Konzeptphase stellen die Projektleitung und die Projektgruppe dar, die um ein externes, interdisziplinäres Team ergänzt werden. Sie erarbeiten in engem Austausch miteinander das neue MRO. Dabei bringt das externe, interdisziplinäre Team die vorhandenen Konzepte zusammen, generiert Ideen und entwirft das MRO. Es setzt sich aus den Professionen Städtebau, Freiraum, Gewerbe und ggfs. Mobilität zusammen. Die Projektleitung trifft sich in regelmäßigen Jour Fixen zur Abstimmung mit dem externen, interdisziplinären Team. Die Projektgruppe stößt in größeren Abständen in Workshops dazu.

Die Lenkungsgruppe setzte sich bisher aus den Fachbereichsleitungen zusammen. Sie wird um wechselnde politische VertreterInnen und den Vorsitz des Bürgermeisters ergänzt. Sie stellt das Bindeglied zwischen Politik und Verwaltung dar und sichert den politischen Rückhalt für das MRO. Die Lenkungsgruppe hat eine steuernde Funktion, ihr wird in regelmäßigen Abständen Bericht erstattet.

Punktuell werden weitere Akteure wie Politik, Stakeholder und die Öffentlichkeit in die Erstellung des MRO eingebunden. Es wird im Gemeinderat und den Dezernentenkonferenzen sowie in Stadtgesprächen mit institutionellen Akteuren (z.B. IHK, Nabu, Mofa), externen FachexpertInnen und der Stadtgesellschaft über das MRO informiert.

Die externen FachexpertInnen nehmen dabei eine Sonderrolle ein, die Input geben und den kritischen Blick von außen garantieren. Sie nehmen an den Stadtgesprächen teil und geben anschließend in einem Workshop der Projektgruppe mit sogenanntem Echoraum Rückmeldung. FachexpertInnen können z.B. VertreterInnen aus Städtebau, Freiraum, Gewerbe oder Mobilität oder auch Zukunftsforscher darstellen.

## Modell Räumliche Ordnung



# Akteure und Rollen

## BEARBEITEN

**Externes, interdisziplinäres Team** Erarbeiten das MRO, bringen alle vorhandenen Konzepte zusammen und generieren Ideen

## STEUERN

**Projektleitung** Leiten und erarbeiten das MRO eng mit

**Projektgruppe** Steuern und erarbeiten das MRO

**Lenkungsgruppe** Bindeglied zw. Politik und Verwaltung, sichert politischen Rückhalt und steuert das MRO punktuell

## BEGLEITEN

**Stadtgesellschaft** Werden über Ergebnisse informiert

**Institutionelle Akteure** Geben Input und ihre Sichtweise ein

**Externe FachexpertInnen** Geben Input und einen kritischen Blick von Außen

**Gemeinderat** Beauftragt und beschließt das MRO

**Dezernentenkonferenz** Wird regelmäßig informiert

## Abstimmungsformate

 Jour Fixe zwischen externem, interdisziplinärem Team und Projektleitung zur Abstimmung

 Workshops Projektgruppe

 Lenkungsgruppe unter Vorsitz des Bürgermeisters

 Stadtgespräche (ev. von Bürgermeister geleitet)

 Workshop Projektgruppe mit Echoraum zur Abstimmung mit FachexpertInnen nach den Stadtgesprächen

 Information Politik

# VERFAHREN UND ZEITLICHER RAHMEN

Das MRO steuert die langfristige räumliche Entwicklung Mannheims. Dementsprechend hohe Anforderungen bestehen an das Verfahren. Aus unterschiedlichen Blickrichtungen und unter der Expertise von unterschiedlichen Professionen muss die Stadt Mannheim betrachtet und in die Zukunft gedacht werden.

Die Erstellungszeit des MRO wird auf 3 Jahre bis 2024 festgelegt. Mit dieser Zeitspanne wird die Fertigstellung des MRO bewusst nach die OB-Wahl gelegt. Der Planungshorizont erstreckt sich bis in das Jahr 2039. Das bedeutet, dass bei einer Fertigstellung des MROs im Jahr 2024 etwa 15 Jahre in die Zukunft geplant wird. Das nächste MRO kann auf diese Weise vor der Fortschreibung des FNP durchgeführt werden und die „40“, die als Planungshorizont eine große Hürde darstellt, wird noch unterschritten.

Der Prozess wird in vier Phasen aufgeteilt, denen eine Phase 0 mit der Ausschreibung und Auswahl des Bearbeitungsteams vorangestellt wird.

- Phase 1: Projekteinstieg
- Phase 2: Entwicklungsszenarien
- Phase 3: Entwurf
- Phase 4: Finalisierung

Insgesamt wird von einer Zeitspanne von 25 Monaten ausgegangen, wobei die reine Bearbeitungszeit durch das beauftragte Team bei etwa 19 Monaten liegen wird.

## Phase 0

### Ausschreibung

Am Anfang des Prozesses steht die Auswahl des Bearbeitungsteams aus Städtebau, Freiraum, Gewerbe und ggfs. Mobilität. Es wird intern durch die Projektleitung ausgewählt und vom Gemeinderat beauftragt.

1. – 4. Monat (4 Monate)

## Phase 1

### Projekteinstieg

An die Ausschreibung schließt sich der Projekteinstieg an. In ihm arbeitet sich das beauftragte Team in die Ergebnisse der Analyse und die vorhandenen Konzepte ein und arbeitet die vorhandenen Daten auf. Zusätzlich werden alle Termine abgestimmt.

Es findet ein Jour Fixe und eine Projektgruppe statt. Ziel der Projektgruppe ist es Ansprüche, Wünsche und neueste Entwicklung und Informationen der Beteiligten aufzunehmen und zu diskutieren.

Am Ende der Phase ist die Zeitschiene festgelegt und durch das beauftragte Büro alle relevanten Informationen und Daten aufbereitet.

Zeitraum: 5. – 7. Monat (3 Monate)

## Phase 2

### Entwicklungsszenarien

Nach dem Projekteinstieg folgt mit den Szenarien der Beginn der eigentlichen inhaltlichen Arbeit. Die Szenarien stellen ein Gedankenspiel dar, in dem mutige, alternative, zukünftige Situationen und Entwicklungsrichtungen für die Stadt Mannheim aufgezeigt und getestet werden. Sie ermöglichen es einen Denkraum aufzuspannen, in dem die Entwicklung Mannheims durchdacht und mögliche inhaltliche Auswirkungen untersucht werden können. Gleichzeitig wird die Diskussion innerhalb der Verwaltung angeregt.

Ansätze für mögliche Szenarien könnten das stark in die Fläche wachsende im Gegensatz zum stark verdichteten Mannheim oder die Beschäftigung mit der Zentrenverteilung und Hierarchie darstellen. Die Szenarien werden anhand von Leitsätzen entwickelt und ihre Auswirkungen bildhaft, aber auch räumlich verortet dargestellt. Für jedes Szenario werden Schlüsse gezogen und die Auswirkungen auf die Entwicklung Mannheims dargestellt. Durch die Szenarien erfolgt eine erste Näherung an die wünschenswerten Qualitäten und die räumliche Ordnung für die Zukunft Mannheims.

Es finden mehrere Jour Fixe statt in denen die Szenarien festgelegt und besprochen werden. Zusätzlich finden nacheinander eine Projektgruppe, eine Lenkungsgruppe, eine Dezernentenkonferenz und ein Stadtgespräch sowie anschließenden ein Workshop der Projektgruppe mit Echoraum statt. Auf diese Weise werden die Szenarien und gewünschten Entwicklungen immer weiter geschärft.

Abschließend werden die gewünschten Entwicklungen für die Stadt Mannheim in Leitsätzen festgehalten. Sie bilden die Grundlage für die nächste Phase, den Entwurf des MRO.

Zeitraum: 8. – 10. Monat (3 Monate)

## Phase 4

### Finalisierung

In der letzten Phase werden die Entwürfe für das Gesamtbild, die thematischen Zielbilder und die Schwerpunkträume finalisiert. Aus ihnen werden Handlungsvorschläge abgeleitet. Dazu finden mehrere Jour Fixe, eine Projektgruppe und eine Lenkungsgruppe statt.

Abschließend wird durch die Projektleitung, mit grafischer Unterstützung des beauftragten Teams der Abschlussbericht gestaltet und fertig gestellt. Er wird im Gemeinderat beschlossen und in einem letzten Stadtgespräch präsentiert und veröffentlicht.

Das Ergebnis der letzten Phase stellt der Bericht / das MRO inklusive des Gesamtbildes, der thematischen Zielbilder, der Schwerpunkträume und der Handlungsvorschläge dar.

Zeitraum: 21. – 25. Monat (5 Monate)

## Phase 3

### Entwurf

Aufbauend auf den Ergebnissen der Phase zwei, wird in der Phase drei das MRO entworfen. Im Austausch mit dem Auftraggeber wird ein erster Entwurf für das übergeordnete Gesamtbild erstellt. Dieser wird aus der Zusammenschau von thematischen Zielbildern für einzelne Handlungsfelder, wie z.B. die vier Sektoren der Analysephase (Freiraum, Wohnen, Gewerbe und Verkehr) erarbeitet. Die thematischen Zielbilder erlauben eine vertiefende Betrachtung und ein Herausarbeiten von prioritären Aufgaben und Maßnahmen.

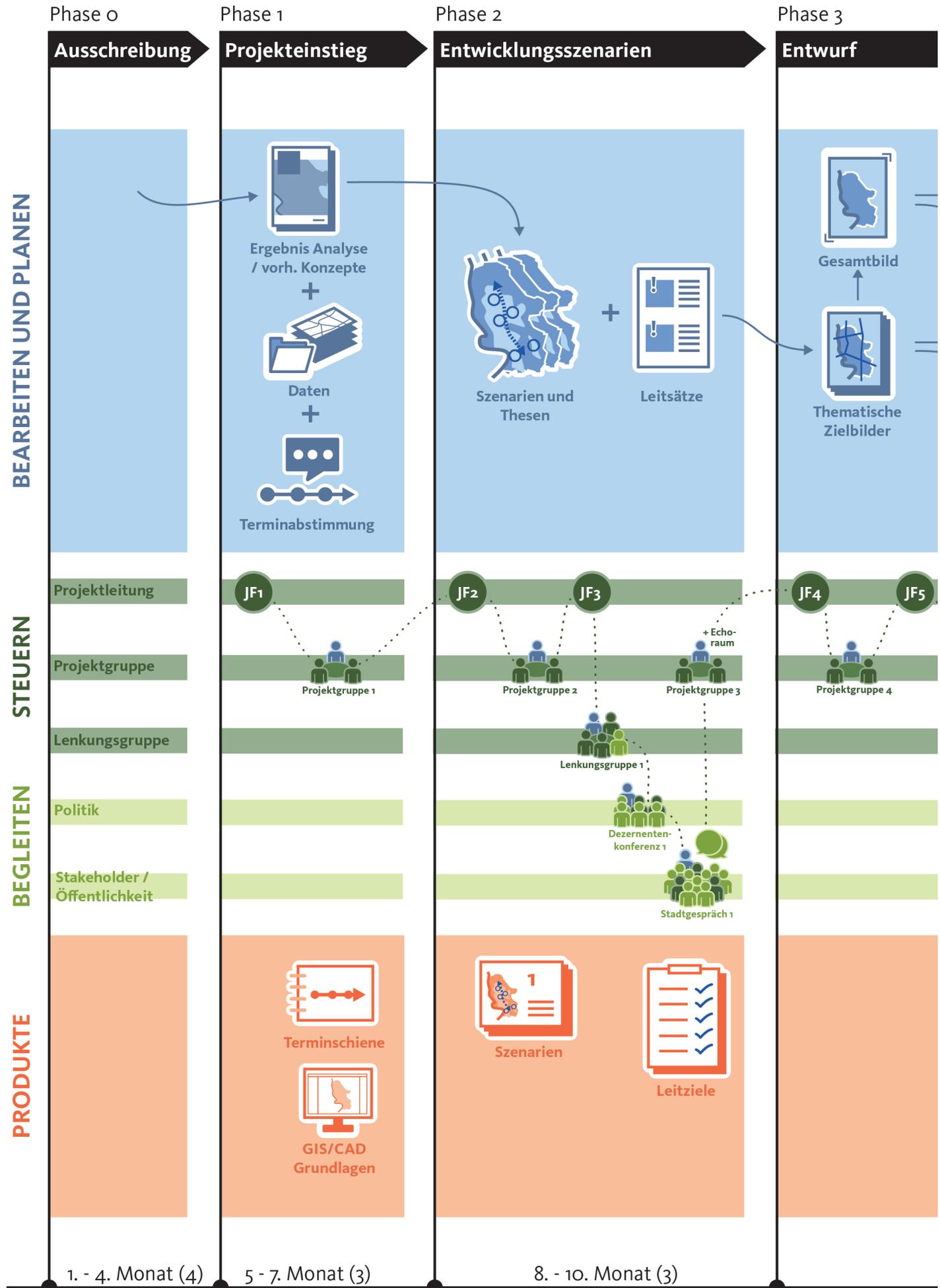
Aus den thematischen Zielbildern und dem Gesamtbild werden abschließend Schwerpunkträume für die räumliche Entwicklung Mannheims herausgearbeitet. Sie stellen Räume mit einer hohen Priorität und strategischen Bedeutung dar.

Es finden mehrere Jour Fixe statt, in denen die Vorschläge besprochen werden. Zusätzlich finden, wie in der Phase zwei, nacheinander eine Projektgruppe, eine Lenkungsgruppe, eine Dezernentenkonferenz und ein Stadtgespräch sowie anschließenden ein Workshop der Projektgruppe mit Echoraum statt. Auf diese Weise werden die Entwürfe für das MRO immer weiter geschärft.

Das Ergebnis der dritten Phase stellen Entwürfe für das Gesamtbild, die thematischen Zielbilder und die Schwerpunkträume dar.

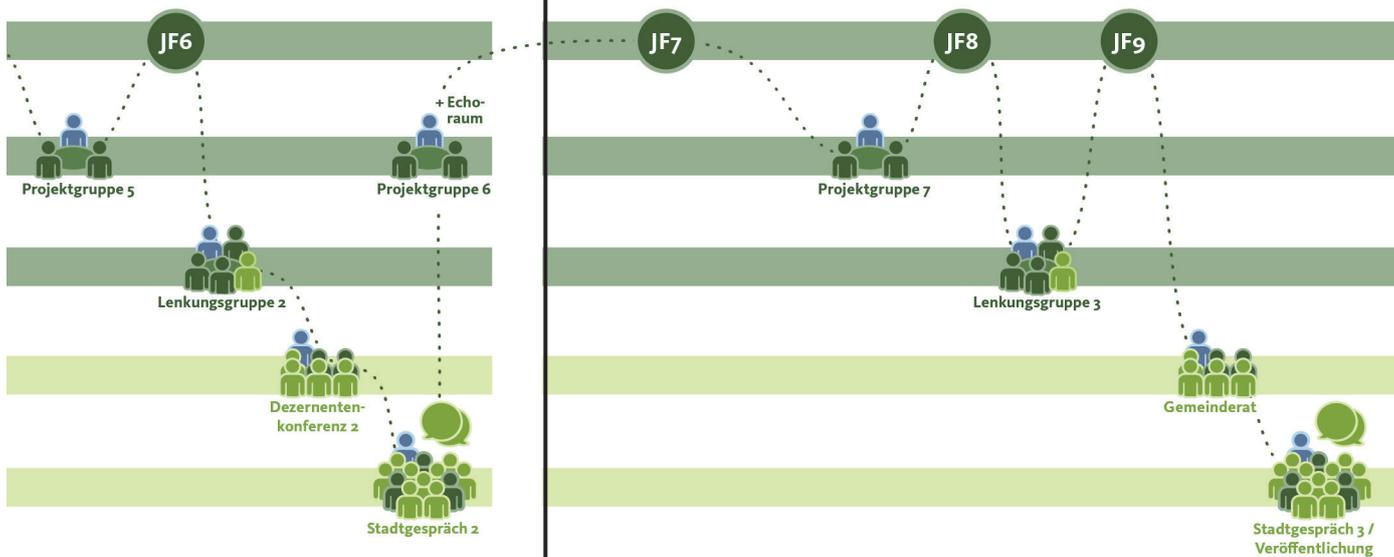
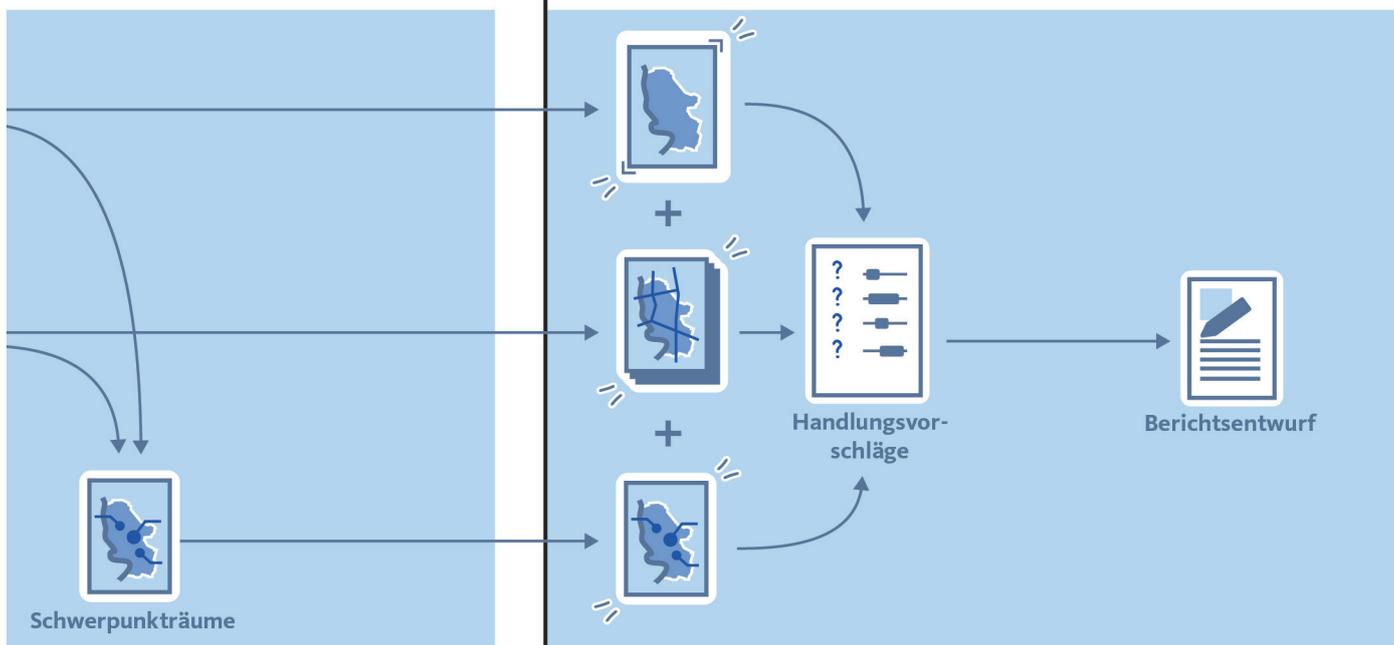
Zeitraum: 11. – 20. Monat (10 Monate)

# Prozessdesign Modell Räumliche Ordnung



Phase 4

Finalisierung



11. - 20. Monat (10)

21. - 25. Monat (5)

# FORM UND DETAILSCHÄRFE

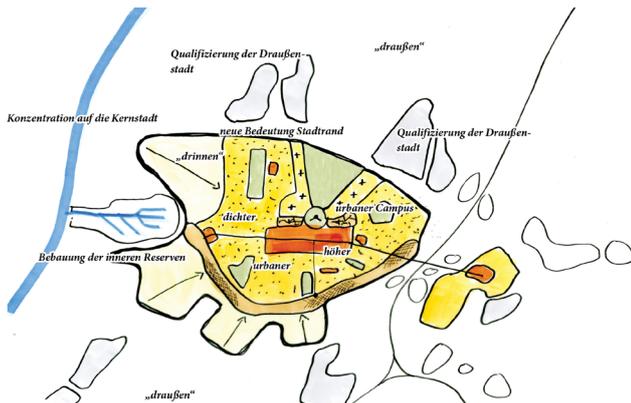
Das MRO stellt eine abstrakte Vorstellung über die Entwicklung Mannheims in den nächsten 15 Jahren dar, trifft aber auch detailliertere Aussagen zu Teilräumen und Themenschwerpunkten.

Es besteht aus einem Zusammenspiel aus Gesamtbild, thematischen Zielbildern, Schwerpunkträumen und Handlungsvorschlägen. Es wird durch die Steuerungsgruppe in einem ausführlichen Bericht zusammengefasst, vom Gemeinderat beschlossen und veröffentlicht. In dieser Form dient es der Verwaltung als Handlungsanweisung, Orientierung und Argumentation für die Steuerung der zukünftigen Entwicklung Mannheims sowie als Kommunikationsmittel nach außen. Aus ihm können zukünftig Detailplanungen wie z.B. Die Aufstellung von Bebauungsplänen, Empfehlungen zum Ankauf von Grundstücken oder die Notwendigkeit zur Erstellung von kleinräumlichen Konzepten und Gutachten abgeleitet werden.

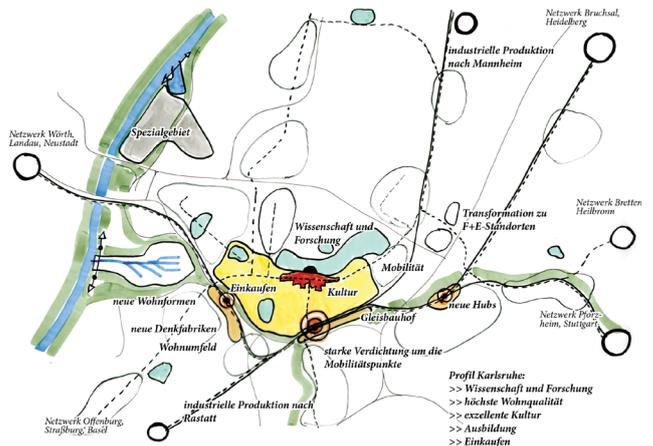
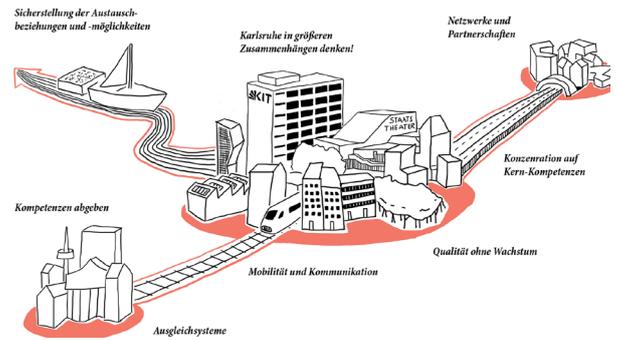
Die einzelnen Bausteine haben folgende Form und Detailschärfe:

- Die **Szenarien** und **Leitsätze** dienen der Erarbeitung des MRO. In ihnen werden mögliche zukünftige Entwicklungen der Stadt Mannheims durchdacht. Die einzelnen Szenarien werden bildhaft in Skizzen, aber auch räumlich verortet dargestellt. Zusätzlich werden textlich Schlüsse über die möglichen Auswirkungen auf die Entwicklung Mannheims formuliert.

## Szenario 1 Kompakte Stadt

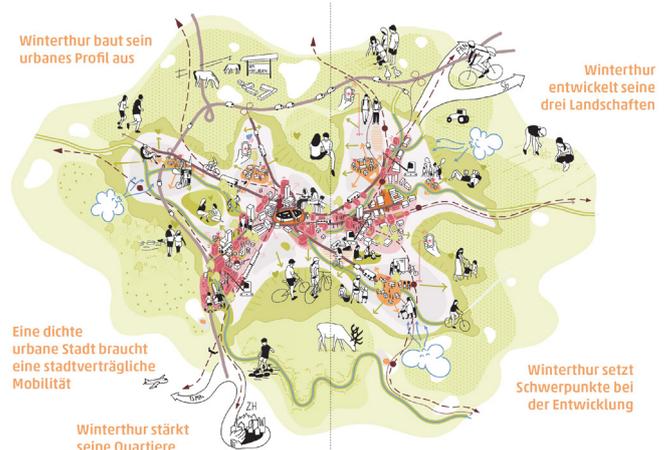


## Szenario 3 Regiopole



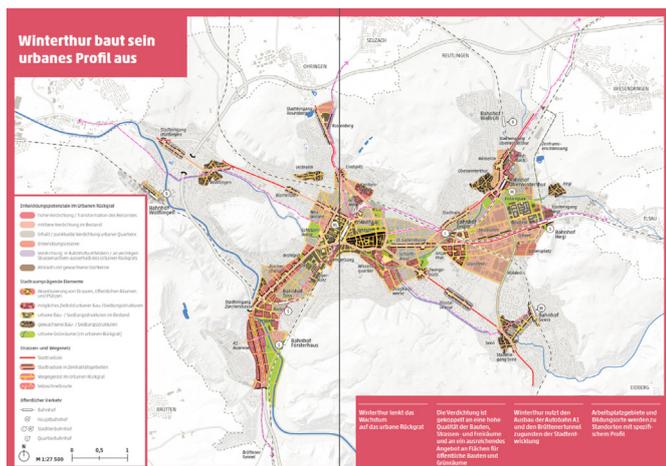
Beispiel Szenarien (Räumliches Leitbild Karlsruhe, berchtoldkrass, Urban Catalyst, Studio Urbane Strategien)

- Das **Gesamtbild** stellt, als eine bildhafte, abstrakte Vision des zukünftigen Mannheims, den thematischen Überbau dar. In ihm sind die wichtigsten Kernbotschaften des MRO abgebildet. Die bildhafte Darstellung dient zur Kommunikation, Identifikation und Wiedererkennung.



Beispiel Gesamtbild (Räumliche Entwicklungsperspektive Winterthur 2040, berchtoldkrass)

- Mit den **thematischen Zielbildern** werden wichtige Themenbereiche (z.B. die Sektoren aus der Analysephase) vertiefend betrachtet und Aussagen zu Leitsätzen, Zielen, wichtigsten Aufgaben und Entwicklungspotenzialen getroffen. Sie werden in Form von Karten und ausführlichen Texten ausgearbeitet.



Beispiel thematisches Zielbild (Räumliche Entwicklungsperspektive Winterthur 2040, berchtoldkrass)

- Die **Schwerpunkträume** stellen Räume mit einer hohen Priorität und strategischen Bedeutung für die Entwicklung Mannheims dar. Es ist das Ziel, nach Beschluss des MRO, diese Räume zuerst zu entwickeln und Detailplanungen und Untersuchungen durchzuführen. Im MRO selbst werden die Schwerpunkträume benannt und Ziele, Potenziale und Chancen aufgezeigt. Es werden keine vertiefenden Betrachtungen durchgeführt oder Darstellungen angefertigt.
- Die **Handlungsvorschläge** ordnen und priorisieren die Aufgaben, die zur Lenkung der Entwicklung der Stadt Mannheim notwendig sind. In ihnen werden notwendige Handlungen, ihre Priorität und mögliche Instrumente beschrieben. Sie sind nicht zu konkret, aber ermöglichen die Ableitung eines Umsetzungsprogrammes.

# ECKPUNKTE UND ERFOLGSFAKTOREN

Die Erstellung des MRO ist ein komplexer, vielschichtiger Prozess, an den hohe Ansprüche an die Umsetzung und Akteure gestellt werden.

Für eine erfolgreiche Durchführung und Umsetzung des Prozesses können folgende Eckpunkte und Erfolgsfaktoren festgelegt werden:

- Angesichts vielfältiger globaler Herausforderung (z.B. Klimawandel, internationale Migration oder Digitalisierung), aber auch lokaler Themen (z.B. begrenzter Flächenvorrat, wachsende Einwohnerzahlen oder zunehmende Flächenkonkurrenz von Wohnen, Arbeiten, Mobilität, Gesundheit, Ökologie und Freizeit) steht die Frage der längerfristigen räumlichen Entwicklung Mannheims auf der Tagesordnung.
- Das MRO bietet den geeigneten Rahmen um diese Fragen zu beantworten und zu diskutieren und zu einem zukunftsfähigen Handlungskonzept der räumlichen Entwicklung Mannheims zu verdichten.
- Ziel der Erstellung des MRO ist es, eine Vision für die zukünftige Entwicklung Mannheims zu erarbeiten, die als gesamtstädtischer Orientierungs- und Handlungsrahmen dient und die räumliche Entwicklung Mannheims zielgerichtet steuert.
- Es gibt insbesondere Antworten auf die Frage des Wachstum der Stadt, die Entwicklung der Freiräume und die Verbesserung des Klimas.
- Im MRO werden die unterschiedlichen Sektoren wie Freiraum und Stadtklima, Wohn- und Lebensräume, Gewerbeflächen und Wirtschaft, Verkehrsflächen und Mobilität zusammen gedacht, mögliche Konflikte aufgezeigt und ganzheitliche wünschenswerte zukünftige Entwicklungen festgelegt.
- Das MRO gibt einen gesamtstädtischen Rahmen für die räumliche Entwicklung Mannheims der so abstrakt ist, dass er lange haltbar ist, aber gleichzeitig konkret genug, um Projekte und Maßnahmen daraus ableiten zu können. Dies erfordert eine hohe Genauigkeit und Präzision in der Bestimmung der Form und Detailschärfe der einzelnen Bausteine und ihrem Zusammenspiel.
- In Zukunft können sich Politik und Gemeinderat bei Entscheidungen zur räumlichen Entwicklung am MRO orientieren und die Aufstellung von Bebauungsplänen, die Ausweisung von Sanierungsgebieten oder der Ankauf von Grundstücken für das kommunale Grundstücksportfolio abgeleitet werden.
- Bei der Erstellung wird auf bestehenden Konzepten aufgebaut, aber auch neue Ideen generiert und zu einer ganzheitlichen, integrierten Planung synchronisiert.
- Es wird ein externes, interdisziplinäres Team beauftragt um neue Sichtweisen auf die Entwicklung der Stadt Mannheim zu eröffnen und ein Blick von außen zu sichern. Seine interdisziplinäre Zusammensetzung garantiert die Beachtung aller wichtigen Themenschwerpunkte. Empfehlenswert ist die Abdeckung der Professionen Städtebau, Freiraum, Gewerbe und ggfs. Mobilität.
- Das Denken in Szenarien stellt einen wichtigen Meilenstein bei der Erarbeitung des MRO dar. Es eröffnet einen Denkraum in dem in radikalen Ansätzen die räumliche Entwicklung Mannheims untersucht werden kann. Sie sollten explizit in der Ausschreibung verankert werden.
- Mit den Stadtgesprächen wird ein neues Format zur offenen Diskussion von Themen der Stadtentwicklung mit der Stadtgesellschaft und lokalen Akteuren etabliert. Dieses kann auch nach Abschluss der Erstellung des MRO fortgeführt werden. Es ist von Anfang an besonderer Wert auf die Kommunikation und das Format der öffentlichen Veranstaltungen zu legen um einer möglichen Ablehnung des MRO vorzubeugen.



## IMPRESSUM

Stadt Mannheim  
Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung  
www.mannheim.de

**Herausgeber:**  
Stadt Mannheim

**Redaktion:**  
Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung

**Bearbeitung, Text, Konzeption, Gestaltung, Bilder:**  
berchtoldkrass space&options  
Dipl.-Ing. Philipp Krass  
Dr. Martin Berchtold  
M.Sc. Saskia Niklas

Schützenstrasse 8a  
D - 76137 Karlsruhe  
mail@berchtoldkrass.de  
www.berchtoldkrass.de

Stand: August 2021

