



Das neue Quartier im Fokus der Stadtentwicklung

Das moderne Quartier: gemischt, resilient, nachhaltig

Wozu soll sich die Stadtentwicklungsplanung mit dem Thema „Das neue Quartier“ auseinandersetzen? Das Baugesetzbuch gibt schließlich der öffentlichen Planung in § 1 sehr ambitionierte Grundsätze vor: „Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

Würden die etablierten und die in den letzten Jahren neu entwickelten Quartiere diese Grundsätze erfüllen, könnte eine Auseinandersetzung mit dem Thema „Das neue Quartier“ sich auf wenige Nachschärfungen, bspw. in den Bereichen der Resilienz und Digitalisierung, konzentrieren. Tatsächlich sind jedoch viele Quartiere – auch neue und preisgekrönte – Energiefresser, Verkehrserzeuger und dazu auch noch für Normalverdienende zu teuer. Formale Vorgaben genügen also nicht, damit Quartiere das Modelabel „nachhaltig“ tatsächlich verdienen.

Ein seit Jahren verfolgter Ansatz, um Quartiere zukunftsfähig zu gestalten, ist der Ansatz der sogenannten Smart City (smart = intelligent). Die meisten Vorhaben und Forschungen zu Smart City fokussieren technische Lösungsansätze für Problemstellungen der Stadtentwicklung, in der Regel unter Einsatz digitaler Techniken, manchmal sogar von Technologien. Dabei werden gemischte und reine Wohnquartiere sowie Gewerbegebiete mittels Citylogistik, optimierender Gebäude- und Energietechnik, digitaler Produktionsabläufe, Möglichkeiten für mobile Arbeitsformen und weitere technikbasierte Handlungsansätze qualifiziert. Hierdurch können wesentliche Beiträge zur teilräumlichen und sektoralen Ressourceneffizienz geleistet werden.

DIE INTELLIGENTE STADT- UND QUARTIERSENTWICKLUNG

Doch reicht diese Form der „intelligenten Stadt- und Quartiersentwicklung“, um „das neue Quartier“ zu definieren und planerisch zu verfolgen? Ist „intelligent“ auch „klug“? Die intelligente Stadt erfordert Steuerung. Steuerung erfordert Informationen zu steuerungsrelevanten Rahmenbedingungen. Dieser in industriellen Fertigungsprozessen und auch auf der städtebaulichen Objektebene einlösbarer Anspruch findet auf der Quartiersebene seine Grenzen. Städtebauliche Quartiere sind offene Systeme. Sie sind komplex, viele sogar kompliziert und haben eine extrem lange Lebenserwartung und sollten für diese ausgelegt sein. Die Entwicklung der hierfür relevanten wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Rahmenbedingungen ist zumindest mittel- bis langfristig von großen Unsicherheiten geprägt. Die viel diskutierten Aspekte der disruptiven Stadtentwicklung haben durch Starkregenereignisse, Technologiesprünge, die Flüchtlingsthematik und aktuell mit der Corona-Pandemie einen neuen Schub erhal-

ten. Damit sind dem städtebaulichen Anspruch, neue Quartiere fertig zu planen oder bestehende Quartiere umfassend umzubauen, Grenzen gesetzt. Die digitale Stadtgesellschaft erfordert Technik zur sozialen und normativen Kontrolle. Die Resilienz, die Krisenfestigkeit erfolgt hier nicht aufgrund von puffernden Merkmalen, sondern auf der Grundlage von Daten, Explorationen und zu legitimierender Eingriffe in die Quartiersentwicklung und den Alltag der dort Wohnenden und Arbeitenden. Die Störanfälligkeit gesteuerter im Unterschied zu selbstregulierenden Systemen sei hier nur ergänzend erwähnt.

ADAPTIVE PLANUNGSANSÄTZE

Welche Eigenschaften sollte demnach „das neue Quartier“ aufweisen, um möglichst zukunftsfest zu sein? Abseits aller Romantik und eklektizistischen Ausführungen, wie sie im Leitbild der europäischen Stadt oft mitschwingen, sollten unter Ausnutzung aller Möglichkeiten der Smart City bspw. eine hohe individuelle und soziale Lebensqualität,

eine hohe wirtschaftliche Produktivität und eine hohe ökologische Effektivität selbstverständlich sein. Optionen zur Netzentkopplung werden teilweise noch ergänzend gefordert. Stadtentwicklungsplanerische Ansätze einer adaptiven Planung, oft im deutlichen Unterschied zu städtebaulich fokussierten Ansätzen, setzen hier auf eine Integration sowohl von High Tech als auch von Low Tech. An die Stelle von linearen städtebaulichen Planungen mit dem Entwurfsziel einer Finalplanung treten verstärkt adaptive Planungsansätze, die – als scheinbares Paradoxon – Räume für Ungeplantes einplanen.

Bei der unbestritten notwendigen Transformation der Stadt und ihrer Quartiere kann durchaus auf traditionellen und bewährten, wie auch auf innovativen Ansätzen und Erkenntnissen aufgebaut werden. Gründerzeitquartiere haben sich als sehr robust zur Adaption sehr unterschiedlicher Rahmenbedingungen erwiesen. Wesentliche Erfolgsfaktoren hierfür waren und sind: eine hohe städtebau-



Gründerzeitlich basierte gemischte Strukturen in Berlin

liche Dichte, mit der das planerische Prinzip der Nähe verfolgt werden kann, die Möglichkeit der Nutzungsmischung, die nicht unbedingt in jedem Gebäude realisiert werden muss und eine Vielfalt der Verfügungsberechtigten. Derzeit diskutierte Modelle des Clusterwohnens können hier auf der Objektebene Impulse setzen. Es geht um die Option der räumlich-funktionalen Zuordnung verschiedener Nutzungen zueinander, nicht um das derzeit oft vertretene Dogma der zwangsweisen gebäudebezogenen Mischung. Mobilität wird im Quartier der Zukunft als Dienstleistung integriert sein. Homeoffice, Coworking mit ergänzenden Angeboten zur Betreuung von Kindern und Senioren, Einkaufsservice, City- und Quartierslogistik sind bereits heute machbar.

Ein weiterer Faktor für ein sich resilient wandelndes aber auch aktiv wandelbares Quartier sind hierfür geeignete Verfügungsformen für Immobilien. Die bisher für die Stadtentwicklung prägenden Verfügungsformen und die damit verbundenen Einflussmöglichkeiten auf die Quartiersentwicklung, die sich im Wesentlichen nach den drei Formen Eigentum, Besitz und faktische Nutzung von Immobilien unterscheiden lassen, werden zukünftig an neue Herausforderungen angepasst werden müssen. So zeigt bspw. die aktuell diskutierte Novelle des WEG-Rechts, dass notwendige Investitionen zur Weiterentwicklung des Siedlungsbestandes wegen organisatorischer Hemmnisse unterbleiben. Auch aktuell oft favorisierte Modelle, wie Baugruppen, regeln zwar die Gründung und den Normalbetrieb, ein irgendwann anstehender grundlegender Umbau bis hin zu einem Abriss und damit dem temporären Untergang der Immobilie ist in der Regel nicht Gegenstand der getroffenen Vereinbarungen. Hier werden in Zukunft neue Verfügungsformen in einem Kontinuum von privatem (und öffentlichem) Eigentum und gemeinschaftlichen Trägerformen, die sowohl öffentlich und privat als auch in Mischformen auftreten können. Womöglich steht eine Renaissance der altbewährten Allmende, nicht als Dorf- sondern als Quartiersanger, bevor. Auch diese Räume, die durch gemeinsames öffentliches und privates Handeln gezielt Optionen schafft für individuelle und kollektive Anpassungs- und Innovationsprozesse, bedürfen einer Steuerung. Die bekannte „Tragik der Allmende“ gilt es zu vermeiden. Es werden auch Kompensationsansätze bei

enteignungsgleichen Eingriffen in die Bodenordnung im Siedlungsbestand erforderlich werden. Das aktuelle Sanierungsrecht und auch die Überlegungen zu einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme im Innenbereich werden hier nicht ausreichen. „Die Musik spielt im Bestand“. Vor allem im Siedlungsbestand mit seiner ausgeprägten Persistenz wird sich zeigen, wie vulnerabel und wie resilient unsere Städte sind.

DAS QUARTIER DER MÖGLICHKEITEN

Es bleiben viele offene Fragen, wie das Quartier der Zukunft aussehen kann und vor allem, wie dieses als „Quartier der Möglichkeiten“ planerisch-adaptiv entwickelt werden kann, deren Beantwortung sicherlich nur interdisziplinären Ansätzen zugänglich sein wird. Ähnlich der Zweit- und Drittverwendung von Gebäuden werden Quartiere stärker mit ihren Potenzialen zu sehen sein. Die derzeit geradezu gebetsmühlenhaft geforderte hohe städtebauliche Dichte ist dabei kein Selbstzweck. Sie ist dem städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Kontext und Entwicklungsstand eines Quartiers anzupassen. Gegebenenfalls werden auch längere Phasen geringerer

Dichte zur Wahrung von Optionen ausgehalten werden müssen. Die Ausbildung der Fähigkeit zur Anpassung an sich verändernde Rahmenbedingungen und Systemdynamiken durch vernetzte Lern- und Steuerungsprozesse erfordert Reallabore zur schrittweisen Qualifizierung unserer Quartiere für unterschiedliche Zukünfte.

Das adaptive Quartier wird nur gemeinsam mit der Bürgerschaft und den sehr unterschiedlichen weiteren Akteuren der Quartiersentwicklung erfolgreich erarbeitet werden können. Beteiligung entwickelt sich vor dem Hintergrund, dass Planungs- und Nutzungsphase eines Quartiers zunehmend verschwimmen, immer mehr zu einer Daueraufgabe. Dabei werden die sehr unterschiedlichen Handlungslogiken mit ihren Nutzungs- und Verwertungsinteressen und zeitlichen Perspektiven der Beteiligten eine besondere Herausforderung darstellen.

Ebenso stellt sich die Frage, inwieweit die öffentliche Verwaltung und damit die öffentliche Planung vorbereitet ist. Gegebenenfalls ist sie den an sie gestellten Anforderungen aus Politik, Zivilgesellschaft, Wirtschaft usw. zu einem guten Teil gewachsen, nicht jedoch den tatsächlichen, langfristigen, im Alltag nicht formulierten, Herausforderungen, die strukturelle Änderungen des kommunalen politisch-administrativen Systems erforderlich machen werden. Die notwendige verstärkte Vernetzung der Quartiersentwicklung und der gesamtstädtischen Entwicklungsplanung und damit ein neues Zusammenwirken von integrativer Gesamtplanung mit integrierten Konzepten zeichnet sich bislang nur in Ansätzen ab. Was bleibt ist ein Grundoptimismus, dass sich die Gesellschaft von den aktuellen Anforderungen lösen und auf die anstehenden Herausforderungen einstellen wird. Das Institut für Stadt- und Regionalentwicklung arbeitet sowohl in der wirkungsorientierten Forschung als auch mit einer Vielzahl kommunaler Partner in der konkreten Stadtplanung vor Ort. Es hat sich zur Aufgabe gemacht, vor Ort umsetzbare Lösungen kooperativ zu erarbeiten und dabei auch langfristige und grundlegende Aspekte in die planerische und politische Diskussion einzubringen.



Gesellschafter des Instituts für Stadt- und Regionalentwicklung IfSR und Prof. für Stadtplanung an der HfWU Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen