



**MISCHEN IMPOSSIBLE?
Soziale Vielfalt, Nutzungsvielfalt –
Wege zu urbanen Stadtquartieren**

Fachtagung 12. November 2015, Haus der Universität, Düsseldorf

Dokumentation der Fachtagung

Fachtagung

MISCHEN IMPOSSIBLE?

Soziale Vielfalt, Nutzungsvielfalt – Wege zu urbanen Stadtquartieren

Dokumentation der Veranstaltung
am 12. November 2015
im Haus der Universität, Düsseldorf

Veranstalter

Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und
Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen
VB 1 – Nationale und europäische Städtepolitik,
Forschung, Stadtbaukultur
Carola Scholz

Tagungsleitung

Deutsches Institut für Urbanistik, Berlin
Ricarda Pätzold

Tagungsorganisation

RevierA GmbH – Agentur für Kommunikation
Carsten Wohlfeld

Redaktion der Dokumentation

Deutsches Institut für Urbanistik, Berlin
Ricarda Pätzold
Magdalene Rakel
Steffi Greiner

Bei den vorliegenden Texten handelt es sich um die
redigierten Fassungen der mündlichen Beiträge auf der
Fachtagung.

Fotos

Marek Eggemann

Berlin, Februar 2016

Programm

10:00 Begrüßung

Michael von der Mühlen, Staatssekretär im Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen

10:15 BLOCK I: Leitbild, Paradigma, Konsens, Streit

Nutzungsvielfalt

Prof. Martin zur Nedden,
Institutsleiter, Deutsches Institut für Urbanistik, Berlin

Soziale Vielfalt

Prof. Dr. Tilman Harlander,
Universität Stuttgart

Vielfalt als „Programm“ der Stadtentwicklung

Hartwig Schultheiß,
Stadtdirektor der Stadt Münster

Günther Arber,
Leiter der Stadt- und Quartierentwicklung, Zürich

12:45 BLOCK II: Mischung gegen den Markt oder Mischung als Marktinteresse?

Eröffnung: Was ist eine zeitgemäße urbane Mischung?

Prof. Dr. Guido Spars,
Bergische Universität Wuppertal

Vielfalt als Baustein der Quartiersentwicklung

Han Joosten,
Bouwfonds Property Development, Berlin

Dr. Siegbert Panteleit,
SPE. Standort- und Projektentwicklung, Gelsenkirchen

Thilo Küpper,
Firmengruppe Küpper, Wuppertal

14:00 BLOCK III: Mischung verordnen oder Vielfalt verhandeln?

Eröffnung: Wie wird Stadt innovativ?

Prof. Dr. Stefan Siedentop,
Wissenschaftlicher Direktor des Instituts für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (ILS), Dortmund

Neue Wege in der Stadtentwicklung

Bernd Streitberger,
moderne stadt, Köln

Martin Linne,
Planungsdezernent der Stadt Krefeld

Ulrich Schaaf,
Referat für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München

15:45 BLOCK VI: Perspektive Vielfalt in der Stadt – Was haben wir, was brauchen wir?

Podiumsdiskussion

Han Joosten, BPD

Martin Linne, Planungsdezernent Krefeld

Stefan Mundt, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Hamburg

Tim Rieniets, StadtBauKultur NRW

Prof. Dr. Stefan Siedentop, ILS

Prof. Dr. Guido Spars, BUW

16:45 Fazit

Michael von der Mühlen
Staatssekretär MBWSV NRW

Prof. Martin zur Nedden
Deutsches Institut für Urbanistik

17:00 Ende



Moderation

Ricarda Pätzold, Deutsches Institut für Urbanistik

Sehr geehrter Staatssekretär, sehr geehrte Damen und Herren, liebe Freunde der urbanen gemischten Stadt und die sich angesprochen gefühlt haben, heute hierher zu kommen.

Wir freuen uns, dass so zahlreiche Anmeldungen eingegangen sind, und das zu einem Thema, das die Stadtentwicklung schon so lange beschäftigt und begleitet. Wenn ich hier sage, spreche ich für die Institutionen, die diese Veranstaltung vorbereitet haben: das sind das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu), aus dem ich komme, die Bergische Universität Wuppertal und der Deutsche Städtetag Nordrhein-Westfalen.

Mein Name ist Ricarda Pätzold, ich bin wissenschaftliche Mitarbeiterin am Difu und werde Sie durch den heutigen Tag geleiten. Wir würden uns natürlich freuen, wenn Sie nach der heutigen, siebenstündigen Veranstaltung mit insgesamt 15 Referenten und deren Darstellungen von Möglichkeit und Unmöglichkeit, die gemischte Stadt zu planen und zu bewahren, sagen, dass mehr Mischung möglich und auch gar nicht

so schwierig umzusetzen ist. Mischung klingt als Erstes immer anstrengend, aber der phonetisch ähnliche Blockbuster „Mission Impossible“ legt nahe, dass mit dem richtigen Expertenteam auch die größte Aufgabe gelöst werden kann, wenn auch mit ein paar dramatischen Wendungen.

Es gibt noch ein Wort in eigener Sache: wir haben relativ viele E-Mails bekommen, die sich zwischen Empörung und Verwunderung bewegten, über die Abwesenheit von Frauen in unserem Programm. Es ist nicht so, dass wir dies beabsichtigt haben. Wir hatten einfach das Problem, dass uns in dem Prozess der Referentenansprache leider viele bzw. alle der angefragten Frauen aus Termingründen abgesagt haben. Wir alle wissen, dass es sehr viele kompetente Frauen gibt, leider jedoch nicht als Referentinnen am heutigen Tage. Das soll nicht dazu führen, dass alle vortragenden Männer – über deren Anwesenheit wir natürlich sehr erfreut sind – jetzt den Makel des Mannseins spüren. Deshalb: wir freuen uns über die versammelte Kompetenz und es war keineswegs eine ignorante Absicht, diese Veranstaltung frauenfrei zu gestalten.



Begrüßung

**Michael von der Mühlen, Staatssekretär
im Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtent-
wicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-
Westfalen**

Meine sehr geehrten Damen und Herren, liebe Kolleginnen und Kollegen, ich freue mich, dass wir hier heute zu diesem derzeit sehr aktuellen Thema zusammen gekommen sind und das Thema der Mischung diskutieren. Das Deutsche Institut für Urbanistik hat mit Unterstützung der Bergischen Universität Wuppertal – im Auftrag meines Hauses – eine Studie zu der Thematik „Nutzungsmischung – soziale Vielfalt“ erarbeitet, deren Erkenntnisinteresse ich im Folgenden kurz beschreiben möchte.

Auf der einen Seite stellt die Studie ein Stück Selbstvergewisserung des Themas dar: „Mischung“ ist so alt wie die Stadtentwicklung selber, allerdings ist Stadtentwicklung nicht immer Gegenstand von Stadtplanung. Viele Entwicklungen entstehen unabhängig von Interventionen der Stadtplaner und teilweise auch anders, als Stadtplaner sich diese vorstellen. Was sind die Treiber und die Faktoren, die Mischung oder auch Entmischung befördern? Welche Prozesse arbeiten in den wachsenden, aber auch in schrumpfenden Städten und Regionen für und gegen Mischung?

Auf der anderen Seite werden wir heute der Frage nachgehen, wie sich das Verhältnis zwischen planerischer Intervention auf der einen Seite und Eigendynamiken auf der anderen Seite darstellt. An welchen Zielen haben wir uns in der Zukunft zu orientieren? Das Thema Mischung wird schnell mit dem Begriff „europäische Stadt“ und somit mit einem gesellschaftlichen Versprechen in Verbindung gebracht. Walter Siebel hat für die europäische Stadt folgende fünf Merkmale benannt: Die Präsenz von Geschichte, also die gebauten Schichten einer Stadt. Gemeint ist damit nicht nur das Gebaute und was sich in Gebäuden und öffentlichen Räumen wiederfindet, sondern auch der soziale Kontext, der das Gebaute umgibt. Weiterhin nennt Siebel die Hoffnung auf Emanzipation, also die Frage der vertikalen Durchlässigkeit, des sozialen Auf-

stieges, aber auch der horizontalen Durchlässigkeit von einem Stadtteil in den anderen. Das Thema horizontale und vertikale Durchlässigkeit verdeutlicht letztendlich, dass Städte immer – von Anfang an – auch Differenzen aufgewiesen haben, dass Städte nie homogen waren, sondern dass es immer auch Unterschiede gab. In der mittelalterlichen Stadt waren diese im Wesentlichen sozial, in der Industriestadt dagegen auch räumlich funktional konnotiert.

Hinsichtlich der Charta von Athen, die die Trennung von Nutzungen sowie Abstände zwischen diesen proklamierte, stellt sich die Frage: Wie gehen wir heute mit dem Thema Nutzungstrennung um? In der heutigen Zeit mit der modernen Ökonomie liegt es wieder sehr viel näher, Arbeiten und Wohnen zu mischen. Ich erinnere an das Papier der Großstadtstrategie, das auf Initiative der Bauministerkonferenz nach langen Beratungen vorgelegt und mittlerweile beschlossen worden ist. Das BMUB hat zudem ein Papier erarbeitet, in dem – vor dem Hintergrund des Themas Mischung und höhere Dichte – ein neues urbanes Gebiet vorgeschlagen wird, das in Zukunft möglicherweise Gegenstand der Baunutzungsverordnung werden soll. Das heißt, mit dem heutigen Thema befinden wir uns mitten im Diskurs über eine mögliche Veränderung des Planungs- und Baurechts, die veränderten gesellschaftlichen Trends Rechnung tragen soll.

Aber „europäische Stadt“ bedeutet auch einen planvollen Umgang mit der Stadt. Auf der einen Seite steht die Frage der funktionalen, auf der anderen Seite die der sozialen Mischung. Wie förderlich sind derzeit unsere planerischen Instrumente? Welche Instrumente sind wirkungsvoller als andere? Zu diesen Fragen sind diverse Fallstudien erarbeitet worden, eine davon wird heute vorgestellt. Zudem freue ich mich auf weitere heutige Vorträge, in denen die Wirkung dieser verschiedenen Instrumente beschrieben wird.

Wir befinden in einer Situation, in der wir es wieder mit einer enormen Herausforderung, nicht zuletzt für die Stadtplanung, zu tun haben. Denn es überlagern sich mehrere Entwicklungen: auf der einen Seite die sich immer weiter verstärkende Dynamik hin zu einer Konzentration – auch von räumlicher Entwicklung – auf die wachsenden, hochdynamischen, hochattraktiven Städte mit einer starken Ökonomie, einer hohen Attraktivität für den Ausbildungs- und Bildungsmarkt, zu welchen u.a. die Hochschulstandorte zählen. Gleichzeitig findet aber ein Verlust von Wachstumskräften in anderen Regionen statt. Auch in Nordrhein-Westfalen vollziehen sich sehr unterschiedliche räumliche Entwicklungen, die uns zu präziser Beobachtung und ebenso zu räumlich differenzierten Interventionen zwingen.

Überlagert wird dieser Prozess momentan von den Herausforderungen der Flüchtlingszuwanderung. Insbesondere der notwendige Wohnungsneubau stellt uns vor große Herausforderungen. In Nordrhein-Westfalen sind in den letzten Jahren ungefähr 45.000 Wohnungen pro Jahr gebaut worden; nur ein geringer Teil davon waren Sozialwohnungen (rund 10 Prozent). Über Jahre hinweg wird eine Verdoppelung der Wohnungsbauquote nötig sein, um den Nachholbedarf an sozialem Wohnungsbau sowie die durch die Flüchtlingszuwanderung neu entstandenen Bedarfe zu decken. Auch diese Bedarfe weisen eine sehr ungleiche räumliche Verteilung auf.

Da der soziale Wohnungsbedarf nur zu einem geringeren Teil durch Bestandsimmobilien gedeckt werden kann und Nachverdichtungen Grenzen gesetzt sind, werden wir es in Zukunft auch wieder mit neuen Standortentwicklungen – durchaus in erheblichem Umfang – zu tun haben. So gelangt man schnell zu den Fragen: Welche Erfahrungen wurden im Rahmen der Planung neuer Siedlungen in den 70er und 80er Jahren gemacht, als es ebenfalls hohe Zuwanderungszahlen gab? Was war gut? Was war weniger gut? Wovon können wir lernen? Welchen Beitrag können diejenigen planerischen Instrumente leisten, die in den letzten Jahren zunehmend in Vergessenheit geraten sind? Ich weise insbesondere auf das Besondere Städtebaurecht hin. Ich persönlich glaube, dass man mit dem Besonderen Städtebaurecht in Zukunft wieder intensiver arbeiten muss. Das betrifft sowohl Sanierungs- als auch Entwicklungsmaßnahmen. Das Entwicklungsrecht ermöglicht den Kommunen an vielen Stellen einen deutlich stärkeren Durchgriff, als es die reine Bauleitplanung vermag. In der Hinsicht verweise ich explizit auf Städte in Süddeutschland, die in den letzten Jahren durchaus große Entwicklungsmaßnahmen durchgeführt haben.

Ich freue mich auf den heutigen Tag! Ich wünsche Ihnen allen einen guten und produktiven Tag und uns Ergebnisse, die wir in weitere politische und fachliche Strategien einbinden können. Vielen Dank.

BLOCK I:

Leitbild, Paradigma, Konsens, Streit

Thema des ersten Blocks von Vorträgen ist die Verge-
wissung. Übergeschrieben ist die wilde Sammlung
mit den Schlagwörtern Leitbild, Paradigma, Konsens
und Streit. Der Streit wird vermutlich weniger zele-
briert, da doch eine gewisse Einigkeit herrscht. Wir
werden zunächst die beiden Themen „Soziale Mi-
schung“ und „Nutzungsmischung“ einzeln betrachten.

Den ersten Vortrag zu Themen der Nutzungsvielfalt
wird Professor Martin zur Nedden halten. Er ist seit
2013 wissenschaftlicher Direktor und Geschäftsführer
des Deutschen Instituts für Urbanistik. Zudem ist er
Honorarprofessor für Stadtentwicklung und Regional-
planung an der Hochschule für Technik, Wirtschaft

und Kultur in Leipzig. Herr zur Nedden kennt aber
nicht nur die Außensicht, sondern ebenfalls die In-
nenperspektive von Mischungsprozessen. Er war Bür-
germeister und Beigeordneter für Stadtentwicklung
und Bau der Stadt Leipzig sowie Planungsamtsleiter
und Stadtbaurat der Stadt Bochum.



Nutzungsvielfalt

**Prof. Martin zur Nedden,
Institutsleiter, Deutsches Institut für Urbanistik,
Berlin**

Vielen Dank Frau Pätzold. Sehr geehrter Herr Staatssekretär, sehr geehrte Frau Scholz, meine sehr geehrten Damen und Herren.

Zunächst einmal vielen Dank für die Möglichkeit, diese Veranstaltung heute durchführen zu dürfen, das sage ich auch im Namen der Kollegen von der Bergischen Universität Wuppertal. Aus der Wahrnehmung des Difu war die Zusammenarbeit sehr konstruktiv und wir danken herzlich für das hervorragende Miteinander. Aber nun zum Thema.

Funktionale Nutzungsmischung oder Mischung insgesamt ist im Kontext der europäischen Stadt zu sehen. Herr Staatssekretär von der Mühlen hat zuvor schon die fünf Merkmale, wie sie Walter Siebel definiert hat, kurz erläutert. In Weiterführung dieser Merkmale ist ebenfalls das Thema der Urbanität zu sehen, das auch unter dem Punkt „urbane Lebensweise“ indirekt angesprochen wird.

Urbanität ist zwar umfassender zu verstehen, die Themen „soziale Mischung“ und „funktionale Mischung“ spielen aber – wie es durch die von Siebel definierten Merkmale von Urbanität deutlich wird – eine wichtige Rolle. Gleichwohl muss man feststellen, dass sich Mischung in den Städten, wenn man sich die Geschichte der Stadtentwicklung anschaut, nie ganz einfach gestaltete: die Schilderungen von Friedell in seiner Kulturgeschichte der Neuzeit verdeutlichen, dass eingepfercht innerhalb der städtischen Mauern eine Zwangsmischung stattfand und Verhältnisse herrschten, die wir heute eher einem Slum zuordnen würden als einem lebenswerten Stadtquartier. Insofern ist es auch nicht verwunderlich, dass das Thema Funktionstrennung bereits frühzeitig, bspw. in der Renaissance, eine Rolle spielte. Dürer sah in seiner Idealstadt ein Quartier vor, das für emittierende Betriebe vorgesehen war. Diese Ideengeschichte nahm im Laufe der Zeit Gestalt an: Howards Gartenstadt stellte letztendlich eine Reaktion auf die teilwei-

se katastrophalen Zustände in den industriell geprägten Städten dar und er zeigte in seinem Modell daher eine klare Trennung von Wohnen und emittierendem Gewerbe auf.



Quelle: Stadt Bochum



Quelle: Ruth Eaton, Die ideale Stadt, Nicolaische Verlagsgesellschaft, Berlin 2001, S.60

Am Bekanntesten ist wohl aber die Charta von Athen, die man aus meiner Sicht jedoch sehr differenziert betrachten muss. Die Charta von Athen hat im Wesentlichen gesagt, dass schwer emittierende Betriebe, d.h. industrielle Betriebe, räumlich von anderen Nutzun-

gen getrennt werden sollen. Ein Aspekt, der grundsätzlich auch in die heutige Zeit passt. Andere Aspekte der Charta von Athen sind ebenfalls sehr wohl mit heutigen Vorstellungen kompatibel: Punkt 42 der Charta besagt zum Beispiel, dass die Beziehung zwischen Wohnen und Arbeiten gestört sei und daher zu der Bewältigung übermäßig langer Anmarschwege zwänge. Aus diesem Grund sei die Entfernung zwischen Arbeitsplatz und Wohngebiet auf ein Minimum zu reduzieren. Das Handwerk müsse am engsten mit der Stadt verbunden sein, aus der es hervor gegangen ist und es solle deshalb im Inneren der Stadt auch wahrnehmbar sein. Im Prinzip war dies bereits die Vorwegnahme des urbanen Mischgebiets, welches derzeit kurz vor der Einführung steht und zum Ziel hat – der Minister hat es in seiner Presseveröffentlichung gesagt – Handwerksbetriebe stärker im Kontext des Wohnens zu sehen. Insofern bewegt man sich zumindest mit diesem Ansatz im Tenor der Charta von Athen.

Die Leipzig Charta wird oftmals in Bezug auf Mischung herangezogen, was in Hinblick auf die soziale Mischung sicher richtig ist. Die funktionale Mischung hingegen ist nur ein Nebenschauplatz, die lediglich im Zusammenhang mit der Modernisierung der Infrastruktur und der Steigerung der Energieeffizienz betrachtet wird. Weiterhin wird Nutzungsmischung in den Kontext des Klimawandels gesetzt. Indirekt kann man die funktionale Mischung auch in dem Kapitel „Strategien für sozial benachteiligte Quartiere“, in dem die Stabilisierung der ökonomischen Situation als Ziel formuliert wird lesen; die gemischte Stadt wird hier jedoch nicht konkret benannt.

Gleichwohl rückt das Thema Nutzungsmischung sukzessive wieder in den Vordergrund der städtischen Praxis. So lässt sich an vielen Beispielen erkennen, dass in den Städten in dieser Hinsicht eine Menge passiert; das zeigen auch die untersuchten Fallbeispiele.

Wir haben momentan den grundsätzlich positiven Umstand, dass die Aussicht besteht, dass sich die Wirtschaftsstruktur im Zuge der stärkeren Digitalisierung zunehmend zu kleinteiligeren Unternehmen verändert, die zum einen durch ihre geringeren Größen und zum anderen aufgrund ihrer Produktionsweisen wieder besser in den städtischen Kontext passen. Diese kleinteiligen Unternehmen bieten die Chance, Nutzungsmischung in den Städten zu befördern. Sie suchen den städtischen Kontext explizit auf, u.a., da sie und im Gebilde Stadt die Möglichkeit haben, sich untereinander auszutauschen und zu ergänzen. Derartige Chancen, die sich aus den neuen Produktionsformen ergeben sind eben nur oder zumindest am besten

in der kompakten europäischen Stadt gegeben, da in dieser das „sich Ergänzen“ aufgrund der Dichte und Mischung sehr viel stärker gelebt werden kann. Erfreulicherweise ist zu beobachten, dass die innovativsten Elemente dieser sogenannten „postfordistischen Produktion“ vorhandene Räume mit den räumlichen Qualitäten der traditionellen europäischen Stadt nachfragen.

An dieser Stelle ist anzumerken – keine Rose ohne Dornen –, dass die Digitalisierung auch ihre Schattenseiten für die Stadt haben kann. Der Online-Handel verstärkt bspw. die sowieso schon seit Jahrzehnten zu beobachtenden Strukturveränderung im stationären Einzelhandel, insbesondere den Rückgang des inhabergeführten Facheinzelhandels. Wenn der Einzelhandel selbst und die öffentliche Hand nicht bald und entschieden Gegenstrategien entwickeln werden wir damit umgehen müssen, dass es in Zukunft weniger Einzelhandel in den Zentren geben wird. Die Zuwachsraten im Online-Handel sind erheblich.

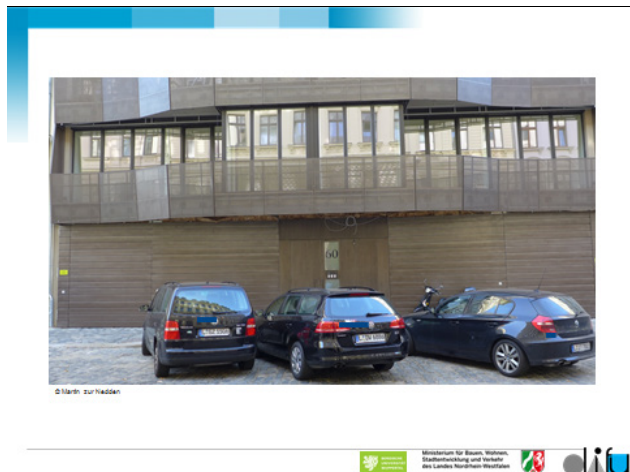
Für die Zukunft werden auch ganz neue Technologien diskutiert: beispielsweise propagiert der Erfinder von Skype nun einen Roboter, der sich u.a. auf den Gehwegen bewegen soll. Wir können uns wahrscheinlich alle ausmalen, wie unsere öffentlichen Räume in Zukunft aussehen werden wenn dies zur Realität wird. Zwar handelt es sich um visionäre Vorstellungen, jedoch glaube ich, dass wir uns in den Städten sehr intensiv mit derartigen Entwicklungen auseinandersetzen müssen, da die Diskussion, die unter der Überschrift „Smart City“ geführt wird, von erhebliche wirtschaftlichen Interessen getrieben ist.



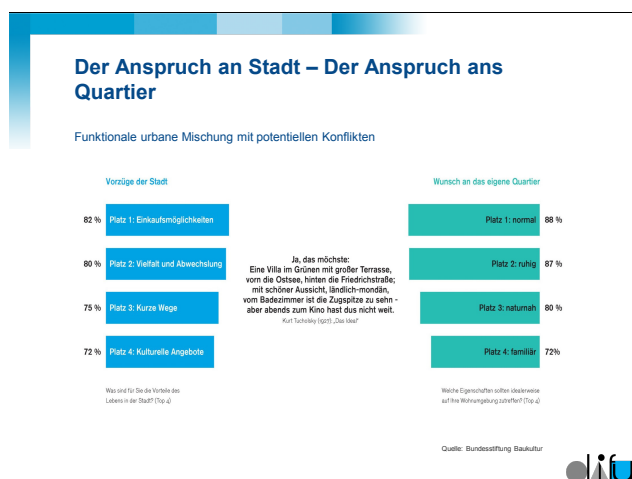
Die Städte müssen also solche Visionen kritisch prüfen und eigene Positionen entwickeln. Daher lautet mein Appell, sich auch in die Diskussion „Smart City“ stärker einzubringen. Die Auswirkungen neuer Tech-

nologien und wirtschaftlicher Dynamiken auf den öffentlichen Raum werden erheblich sein.

Unserer besonderen Aufmerksamkeit bedürfen die Erdgeschosszonen. Es muss darauf geachtet werden, dass sie nicht zu billigen Garagen und Abstellflächen werden, sondern ihre Funktion als Gelenk zwischen privatem und öffentlichem Raum beibehalten.

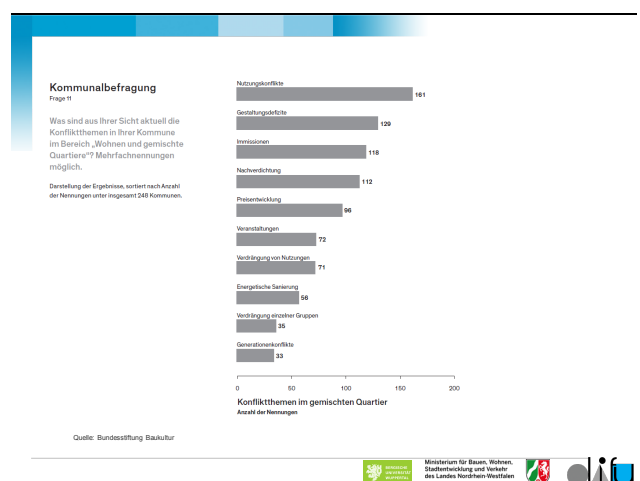


Ein weiterer Aspekt der Ambivalenz von Nutzungsmischung ist die Erwartungshaltung der Bürger. Wir haben im Rahmen der Erstellung des Baukulturberichtes für die Bundesstiftung Baukultur eine Bürgerumfrage durchgeführt, bei der sich herausstellte, dass in einer multifunktionalen Stadt zahlreiche Chancen gesehen werden. Für das Wohnquartier jedoch wünschen sich die Bürger ein normales, ruhiges Umfeld, das naturnah und familiär ist. Hinsichtlich des räumlichen Maßstabes sind daher sehr unterschiedliche Betrachtungsweisen vorzufinden, mit welchen auch wir uns auseinanderzusetzen haben. Die differenzierten Erwartungshaltungen haben zur Konsequenz, dass Nutzungsmischung auch einer sehr intensiven Beschäftigung mit Nutzungsverträglichkeiten bedarf.



An diesem Punkt ist es wichtig, dass sich die öffentliche Hand weiterhin aktiv einbringt, um eine verträgliche Nutzungsmischung zu gewährleisten und negative Auswirkungen nach Möglichkeit zu vermeiden. Dies wird besonders anhand zahlreicher Initiativen in den Städten deutlich, die der Ansiedlung gerade gewerblicher Nutzungen im Umfeld der Wohnung erheblichen Widerstand entgegensetzten. Auch die Kommunalbefragung im Rahmen der Erstellung des Baukulturberichtes 2014/15 untermauert diese Wahrnehmung.

Es muss zudem festgestellt werden, dass entgegen aller positiven Kommentierung der Nutzungsmischung und der Bestrebungen, diese wieder vermehrt zu ermöglichen, die tatsächliche Entwicklung momentan eher in eine andere Richtung geht.



Eine Ursache sind die aktuellen Gegebenheiten auf dem Immobiliensektor. Wohnimmobilien sind aktuell sehr viel lukrativer zu vermarkten als Gewerbeimmobilien. Bürohäuser werden beispielsweise als Wohnungen genutzt. Hinzu kommt, dass im Immobiliensektor eine immer stärkere Spezialisierung der Akteure stattfindet und so jeder seine eigene Vertriebschiene herausbildet. Gewerblichen Immobilien, Wohnimmobilien und Einzelhandelsimmobilien werden oft von Spezialisten vermarktet. Zu hoffen ist, dass die Zahl der Anbieter mit einem sektorübergreifenden Portfolio wieder wächst. Dass es hierfür positive Beispiele gibt, werden wir im Laufe des Tages ebenfalls sehen.

Ungeachtet dessen hat das Ziel der Nutzungsmischung bzw. einer allgemeinen Mischung eine hohe Akzeptanz in den Kommunalverwaltungen. 90 Prozent der Befragten halten dieses Ziel für vordringlich. Allerdings schildern in Anbetracht der aktuellen tatsächlichen Entwicklung in Deutschland auch 44 Prozent der Befragten die Beobachtung, dass in der

Realität eher eine funktionale Entmischung stattfindet. Zwei Drittel der Befragten sehen das Thema der Nutzungskonflikte weitehrhin als erschwerend an.

Ein weiterer Punkt, der mir noch wichtig erscheint, ist die Frage der Maßstabebene. Anhand der durchgeführten Bürgerbefragung zeigt sich bereits deutlich, dass eine gesamtstädtische Nutzungsmischung seitens der Bürger durchaus begrüßt, eine Nutzungsmischung im eigenen Quartier jedoch kritisch betrachtet wird. Aktuell ist im Planungsalltag festzustellen, dass das Quartier als Handlungsebene zunehmend an Bedeutung gewinnt. Quartiere können jedoch – realistisch betrachtet – gerade im Sinne einer interessant gestalteten Stadt, evtl. eine unterschiedliche Nutzungsmischung vorweisen. Auch wenn man für jedes Quartier einer Stadt Mischung und Vielfalt anstrebt, muss sie nicht in jedem Fall das perfekte Abbild einer gemischten kleinen Stadt sein. Stattdessen sind es differenzierte, lokale Mischungssituationen, die von Bedeutung sind. Um diese zu initiieren gibt es jedoch, wie die Untersuchung genereller Rahmenbedingungen durch die Kommunalbefragung sowie Fallstudienuntersuchung zeigt und wie es auch von Herrn Staatssekretär bereits angesprochen wurde, keine Patentrezepte für eine gelungene und stabile Umsetzung des Ziels einer Nutzungsmischung. Feststellen lässt sich jedoch zumindest eine ganze Reihe an Hinweisen, welche als Grundlage für spezifische Herangehensweisen genutzt werden können, um eine gelungene Nutzungsmischung zu kreieren.

Grundsätzlich kann man sagen, dass sich Mischung befördernde Faktoren wie folgt benennen lassen: die Lage der Quartiere, die Gebäudestrukturen, die Grundrisse der Gebäude und die Kostensituation im jeweiligen spezifischen Immobilienmarkt des Quartiers. Das trifft häufig in einem hohen Maße auf Gründerzeitquartiere zu. Es gibt aber auch durchaus Beispiele von Quartieren aus den 1950er Jahren, die ebenfalls entsprechende Qualitäten bieten. Als Fallbeispiel wäre hier Bochum-Ehrenfeld zu nennen. Ehrenfeld ist ein Quartier, das im Wesentlichen in den 1950er Jahren in seiner heutigen baulichen Gestalt entstanden ist und Ansätze eines Kreativquartiers zeigt. Es liegt innenstadtnah und weist noch relativ preiswerte Anmietungsmöglichkeiten auf. In der Nachkriegszeit entstandene Quartiere können also mit bei Vorhandensein begünstigender Faktoren ebenfalls Erfolg im Sinne einer Nutzungsmischung haben und attraktiv für Kreative sein.

Analysiert man die Fallbeispiele kann man weiterhin sagen, dass Strategien der bewussten Nutzungsanreicherung in Quartieren erfolgen, in denen Potenzial

hierfür gesehen wird. Das Quartier Köln-Waldsiedlung zeigt Ansätze in diesem Sinn. War es ursprünglich eine reine Wohnsiedlung entsteht jetzt, durch die Zunahme von Räumlichkeiten für freie Berufe etc. eine neue Form der Mischung und der Charakter verändert sich.

Nach wie vor besteht eine starke Fokussierung bei Bemühungen um funktionale Mischung auf dem Bereich des Einzelhandels, teilweise auch auf der Gastronomie. Angesichts der bereits beschriebenen Tendenzen gerade im Bereich des Einzelhandels wird künftig mehr Phantasie bei der Suche nach neuen Nutzungen insbesondere für die Erdgeschosse erforderlich werden. Langfristiger Erfolg ist nur durch viele Standbeine und durch eine Gestaltung der Mischung in der Mischung möglich. Neben Einzelhandel und Gastronomie gibt es inzwischen immer mehr Anwaltspraxen, Fitnessangebote und Unternehmensformen aus dem Kreativbereich, die eine Vielzahl von Möglichkeiten bieten, sich in ein Quartier zu integrieren. Eine besondere Herausforderung stellt hierbei allerdings die Gestaltung der Fensterflächen dar, mit denen man sich bis ins Detail auseinandersetzen muss, um eine für den öffentlichen Raum positive Wirkung zu gewährleisten



© Martin zur Nedden

Logo of the Ministry for Urban Development and Housing of the State of North Rhine-Westphalia, featuring a green square with a white tree and the text 'Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen'.

Damit stellt sich natürlich auch die Frage nach den Instrumenten. Von ausschlaggebender Bedeutung sind integrierte Konzepte für die Gesamtstadt, für die Quartiere, aber auch für einzelne Wohnblöcke als Handlungsgrundlage. U.a. das Fallbeispiel Duisburg-Hochfeld zeigt die Notwendigkeit eines Konzeptes. Eine große Bedeutung bei der Umsetzung integrierter Konzepte kommt natürlich den Fördermitteln, besonders der Städtebauförderung, zu. Ein besonders signifikantes Beispiel in diesem Zusammenhang ist sicher das städtebauliche Großprojekt Phoenix-See in Dortmund-Hörde.

Bei der Kommunalbefragung im Rahmen unseres Projektes „Mischung“ gaben ferner 95 Prozent der Befragten an, dass hinsichtlich des Aspekts der sozialen Mischung das Programm der „Sozialen Stadt“ von erheblicher Bedeutung ist. Aber auch in Bezug auf Nutzungsmischung betitelten 65 Prozent das Programm zumindest noch als förderlich. Das Ergebnis verdeutlicht erneut, wie wichtig die in der neuen Regierungsperiode verbesserte Ausstattung des Programms des Bundes „Soziale Stadt“ war. Das Fallbeispiel Espelkamp-Burano-Quartier bietet diesbezüglich weiteres hervorragendes Anschauungsmaterial.

Auch das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ bewährt sich offensichtlich sehr. Ich vermute, dass Stadtdirektor Schultheiß das gleich bei der Schilderung der Münsteraner Erfahrungen würdigen wird. Bei dem Münsteraner Bahnhofsviertel hat das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ offensichtlich eine positive Rolle gespielt. Die Möglichkeit, eine Immobilien- und Standortgemeinschaft zu bilden, stößt ebenfalls auf positive Resonanzen. Sie wird von 60 Prozent der Befragten im Rahmen der Kommunalbefragung als Bereicherung gesehen.

Der Wohnraumförderung kommt naturgemäß vor allem im Hinblick auf die soziale Mischung eine zentrale Bedeutung zu. Essen-Altendorf ist dafür ein sehr gutes Beispiel. 52 Prozent der Befragten sind aber darüber hinaus der Meinung, dass im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung auch Nutzungsmischung positiv beeinflusst werden kann.



Kommunale Wohnungsbaugesellschaften sind weitere wichtige Impulsgeber. Über sie kann der Gesellschaft wirkungsvoll das Ziel der Mischung fördern. Ohne kommunale Gesellschaft wäre das vielfach preisgekrönte Beispiel aus Ulm, das „Stadtregal“ als multifunktionale Umnutzung einer ehemals gewerblich genutzten Immobilie, vermutlich nicht zustande ge-

kommen. Auch im Hinblick auf die Initiierung neuer Aktivitäten – zum Beispiel in Berlin, wo die DeGeWo Gewerberäume zu günstigen Konditionen anbietet, um Startups die Möglichkeit des „Fußfassens“ zu ermöglichen – leisten die kommunalen Wohnungsgesellschaften einen wichtigen Beitrag. Alle Städte, die dem zeitweiligen Mainstream, kommunale Wohnungsgesellschaften zu verkaufen, widerstanden haben können sich also auch im Hinblick auf Gewährleistung von Nutzungsmischung bestätigt fühlen. Zum Rechtsrahmen: natürlich spielen Bauleitplanung und Baunutzungsverordnung eine wesentliche Rolle. Ob das urbane Mischgebiet in die BauNVO eingeführt wird, ist abzuwarten, es sieht danach aus. In jedem Falle halten 82 Prozent der befragten Kommunen die Instrumente, die derzeit vorhanden sind, für durchaus geeignet, aktuelle Probleme zu bewältigen und eine Nutzungsmischung zu ermöglichen. Sanierungs- und Stadtumbaurecht spielen ebenfalls eine wichtige Rolle. Von geringerer Bedeutung sind bislang städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen. Der Herr Staatssekretär hat es bereits angesprochen: zukünftig sollte über die Verbesserung von Entwicklungsmaßnahmen nachgedacht werden. In den ersten Diskussionsrunden ist zum Beispiel die Idee entstanden, „Entwicklungsmaßnahmen light“ oder auch eine „Innenentwicklungsmaßnahme“ einzuführen. Angesichts der komplexen Materie sind sicher sehr eingehende Überlegungen notwendig. Trotzdem sollte man die Thematik angehen. Die Erhaltungssatzung, die Zweckentfremdungsgebote und weitere Gebote spielen in unserem Zusammenhang ebenfalls eine Rolle. Dass eine ganze Menge auch mit dem derzeitigen Recht möglich ist, zeigen Neuinvestitionen wie der IKEA-Standort in Hamburg Altona, wo sogar die Ausfahrt der Hochgarage neben einer Wohnnutzung platziert werden konnte.



Ein hervorragendes Beispiel für praktizierte Nutzungsmischung ist aus meiner Sicht das Weltquartier

in Hamburg-Wilhelmsburg mit einem Gewerbehof, der sich unmittelbar in einem Wohnbebauungszusammenhang wiederfindet. Aber auch Tübingen hat viele Beispiele für die Bandbreite der rechtlichen Möglichkeiten aufzuweisen.

Ein zentrales Element, das bisher leider noch nicht die ihm zukommende Rolle spielt, ist aus meiner Sicht das Bodenrecht. Das ist kein neues Thema, Kurt Schumacher proklamierte bereits, Städtebau sei praktische Bodenpolitik. Auch der ehemalige Bundespräsident Heinemann ermahnte den Bundesgesetzgeber, hier tätig zu werden. Alexander Mitscherlich zitiert in „Die Unwirtlichkeit unserer Städte“ Konrad Adenauer, der sagte, die bodenreformerischen Fragen seien nach seiner Überzeugung Fragen der höheren Sittlichkeit. Es gibt also ein breites Spektrum von Befürwortern eines gemeinwohlorientierten Bodenrechts.

In Anbetracht der Herausforderungen, vor die die derzeitige Stadtentwicklung gestellt ist – nicht nur in Fragen der Nutzungsmischung, sondern auch in Fragen der raschen Verfügbarkeit von Boden und Flächen für Wohnen etc. – muss es Ziel sein, auch das Bodenrecht effizienter zu gestalten oder dies zumindest zu versuchen. Das Fallbeispiel Bergkamen City macht meiner Ansicht nach sehr deutlich, wie wichtig es wäre, Änderungen im Bodenrecht vorzunehmen. In Bergkamen City wurden Maßnahmen enorm verzögert, da aufgrund der Eigentümerstrukturen lange kein Eingreifen möglich war. Dies brachte nicht nur den Verlust von wertvoller Zeit, sondern auch von viel Geld im privaten Immobiliensektor mit sich.

Das stellt die Präferenz für ein partnerschaftliches Vorgehen nicht in Frage. Wuppertal stellt ein gutes Beispiel dar, wie Netzwerke zwischen privaten und öffentlichen Akteuren gebildet werden können.

Schließlich kommt einer mittel- und langfristig angelegten strategischen kommunalen Liegenschafts- und Baulandpolitik eine zentrale Bedeutung zu. Vor dem Hintergrund kommunalrechtlicher Bedingungen im Hinblick auf den Haushaltsausgleich etc. ist dies zugegebenermaßen schwierig. Vielleicht können Sie, Herr Staatssekretär, dem Innenminister deutlich machen, dass solche Strategien sehr viel nachhaltiger auf Dauer die kommunalen Finanzen stützen als der Verkauf des Tafelsilbers. Zudem ist eine stärkere Beschäftigung mit dem Thema Erbpacht sinnvoll. Bei einer Vergabe von Flächen in Erbpacht können die Städte als Eigentümer wirkungsvoller und langfristig Einfluss auf die Nutzung nehmen als bei einem Verkauf und gleichzeitig „Start-Ups“ den Beginn erleichtern.

Als Fazit bleibt, dass es nicht „das gemischte Quartier“ gibt, sondern viel mehr sehr unterschiedliche, gemischte Quartiere. Mischung und Vielfalt sollten Elemente städtischer Normalität sein und keine spezifische Sonderkonstellation. Nicht alle Quartiere müssen dichte Gemengelagen sein. Stattdessen ist der Austausch zwischen Quartieren unterschiedlicher Mischung zu gewährleisten. Er ist ebenfalls ein Merkmal von Urbanität. Die Betrachtung von Gesamtstadt und Quartier muss daher gemeinsam erfolgen. Handlungsbedarf erwächst vor allem, wenn es im Bereich der sozialen Strukturen Probleme gibt. Eine gewisse Gelassenheit spielt bei der Mischung städtischer Normalität daher auch eine Rolle. Grundsätzlich lässt sich weiterhin festhalten, dass bereits zahlreiche strategische, baurechtliche, förderpolitische, wohnungswirtschaftliche und kooperative Instrumente existieren. Es liegt an uns, sie anzuwenden; die grundsätzliche Möglichkeit zur Mischung besteht. Dabei gilt es auch, Startern und Kreativen – nicht nur der Kreativwirtschaft – Möglichkeitsräume zu sichern. Kreativität lässt sich in den seltensten Fällen planen. Das heißt aber auch, dass wir Situationen akzeptieren oder sie eventuell sogar herbeiführen müssen, die vielleicht nicht dem Bild einer „geordneten“ Stadt entsprechen. Das Projekt Holzmarkt, eine ganz untypische Entwicklung in Berlin, ist hierfür ein Beispiel. Es kann nicht Ziel sein, eine Kopie der Mischung der Vergangenheit zu erreichen, sondern wir sollten Mischung im Sinne der Prinzipien der nachhaltigen Stadtentwicklung anstreben. Dies wiederum setzt viel Engagement und intensive Steuerung durch die öffentliche Hand voraus. Wenn wir diese Rolle wahrnehmen, haben wir – so glaube ich – durchaus Chancen, dem Ziel einer stadtverträglichen Mischung zumindest nahe zu kommen.

Ricarda Pätzold

Vielen Dank, Martin zur Nedden, für diesen umfassenden Einstieg in die Prinzipien und Themen der Nutzungsmischung. Es war bereits ein umfangreicher Ausflug in die Welt der Instrumente, die heute Nachmittag noch eine stärkere Rolle spielen werden.

Wir nähern uns jetzt dem Thema Soziale Vielfalt. Wer sich damit beschäftigt, kann sich – ebenso wie bei Nutzungsmischung – durch viele Regalmeter an Büchern lesen, an einem kommt er sicher nicht vorbei: an dem aktuellen Werk „Soziale Mischung in der Stadt“. Diese Publikation entstand aus einem von der Wüstenrot-Stiftung geförderten Projekt, das Prof. Dr. Tilman Harlander, unser nächster Referent, zusammen mit Dr. Gerd Kuhn und vielen anderen Autoren bearbeitet hat.

Tilman Harlander hat sich sein ganzes Forscherleben mit dem Thema Wohnen und Wohnungspolitik beschäftigt; auch als es gerade keine Hochkonjunktur hatte. Er hatte 14 Jahre lang die Professur für Architektur und Wohnsoziologie in der Universität Stuttgart

inne; seit 2011 ist er im Ruhestand. Damit es aber nicht zu ruhig wird, begleitet er weiterhin Projekte der Deutschen Forschungsgemeinschaft der VW-Stiftung sowie der Wüstenrot-Stiftung.



Soziale Vielfalt

Prof. Dr. Tilman Harlander, Universität Stuttgart

Eingangs möchte ich gleich mit dem architektonisch anspruchsvollen Berliner Projekt „Mischen possible“ der BARarchitekten in der Oderbergerstraße ein Statement zu der Konferenz-Fragestellung „Mischen Impossible?“ setzen. Das in der sehenswerten Ausstellung im Deutschen Architekturmuseum „Bauen und Wohnen in Gemeinschaft“, aber auch im neuen Baukulturbericht hervorgehobene Projekt, unterstreicht mit seinem Namen „Mischen possible“ entsprechend die Möglichkeiten funktionaler und sozialer Mischung eindrucksvoll.

Stadtgesellschaften“ hingegen besteht weitgehend Einigkeit: Tatsächlich erleben wir statt Mischung und Integration gegenwärtig weltweit rasant sich beschleunigende „Entmischungsprozesse“, eine beispiellose soziale Spaltung der Städte. Sie manifestiert sich auf bedrückende Weise im anhaltenden Slumwachstum einerseits und dem weltweit boomenden Bau von abgeschlossenen (gated communities) und abgeschirmten Siedlungen für die Wohlhabenden andererseits. Natürlich erleben wir diese Spaltung in Deutschland nur in einer sehr abgeschwächten Form. Aber es ist doch unübersehbar, dass auch hierzulande im Gegenüber von Gentrifizierungsfolgen und erzwungener Segregation auf der einen und dem Wohnen in Luxusresidenzen und – wie die Düsseldorfer Heinrich-Heine-Gärten – abgeschirmten und abgeschotteten Wohnkomplexen auf der anderen Seite, ein sozialräumliches Korrelat der wachsenden Kluft von Arm und Reich entsteht.



Abgeschirmtes Luxuswohnen:
Heinrich-Heine-Gärten
Düsseldorf
(Arch.: Hilmer & Sattler)

Fotos: Harlander 2014

Das Mischungsziel ist bei weitem nicht so eindeutig, selbstverständlich und unumstritten, wie es auf den ersten Blick scheint. In der Sorge über dessen wachsende Gefährdung, um das „Auseinanderdriften der

Aber „soziale Mischung“? Der Begriff selbst hat zunächst einmal etwas seltsam Altbackenes, Durchmischung erinnert an den obsolet gewordenen alten sozialen Wohnungsbau, manche assoziieren gar noch unzulängliche Steuerungsinstrumente wie die in Berlin zwischen 1976 und 1989 in einigen Stadtteilen praktizierten „Zuzugssperren“ oder Quotierungen. Die anhaltend kontroversen theoretischen Debatten um das Für und Wider „sozialer Mischung“, um die sog. „Kontexteffekte“ von Heterogenität oder Homogenität im Wohnen können an dieser Stelle nicht nachgezeichnet werden.

Aus der Perspektive der kommunalen Praxis war die einhellige Botschaft aller Vertreter aus Kommunalpolitik und Wohnungswirtschaft, mit denen wir im Rahmen unserer Forschungsarbeiten sprechen konnten, dass es angesichts der über den Markt vermittelten Entmischungstendenzen keine Alternative zu aktiver Mischungspolitik gibt. Dies wird auf einer breiteren empirischen Basis auch durch die aktuelle, durch das Difu und die Universität Wuppertal durchgeführte, Kommunalbefragung in NRW bestätigt, nach der 89 Prozent der befragten Städte „soziale Vielfalt“ für ein „wichtiges, wenn auch schwer steuerbares Planungsziel“ halten.

Dabei wird mit „Mischung“ im Rahmen moderner Integrations- und Diversitätspolitiken auf kommunaler Ebene nicht (mehr) die Einebnung und Nivellierung kultureller und ethnischer Unterschiede verstanden, sondern, wie dies der Magistrat der Stadt Frankfurt formuliert hat, man strebt gerade umgekehrt „eine Balance von Integration und Diversität, von geteilter Gemeinsamkeit und individueller Vielfalt“ an.

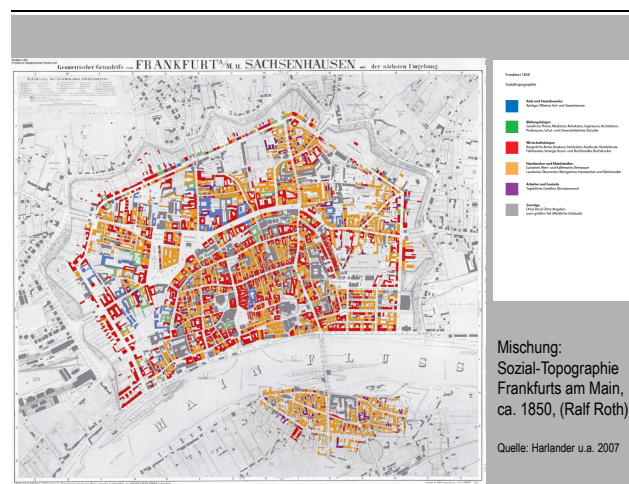
Die Grenzen von Mischungspolitiken sind freilich evident. Räumliche Nähe generiert keineswegs auch zwangsläufig soziale Nähe und vor allem: Soziale Mischung allein bietet keine Lösungen für Armut, Ausgrenzung und Diskriminierung und muss durch gezielte Arbeitsmarkt-, Sozial- und Bildungspolitiken flankiert werden.

„Soziale Mischung“ in dem hier vertretenen Sinn beinhaltet also in erster Linie einen wohnungs- und städtebaupolitischen Ansatz, der sich gegen die über die Wohnungsmärkte erzwungene Entmischung richtet und für sozial offene Quartiere plädiert. Dies impliziert zugleich einen Mischungsbegriff, der die „soziale Mischung“ nicht isoliert betrachtet, sondern zusammen mit anderen Mischungsdimensionen wie der funktionalen Mischung, der Mischung verschiedener Ethnien, Altersstufen und Religionen, aber auch der Mischung verschiedener Bauträgerformen, der Mischung von Alt und Neu oder auch einer gelungenen Mischung von privaten und öffentlichen Räumen ins Blickfeld nimmt.

Angesichts dieser Vieldimensionalität des Mischungsideals ist es nicht verwunderlich, dass in der Praxis viel aneinander vorbei geredet wird. Jeder hat andere Bilder im Kopf. Gerne wird dabei von Befürwortern wie Gegnern des Mischungsideals – mit jeweils gegenläufigen Argumenten – auf die Traditionen der „europäischen Stadt“ verwiesen. Kein Zweifel, die strenge Gliederung der Ständegesellschaft spiegelte sich auch in einer hierarchisch gegliederten räumli-

chen Verteilung der Wohn- und Arbeitsorte wider und es gab darüber hinaus harte Formen der Ausgrenzung, deren tragischstes Kapitel die Einrichtung der jüdischen Ghettos wurde. Aber die „Einfriedung“ durch die Stadtmauern konstituierte zugleich baulich-räumlich wie symbolisch die Einheit des ständischen Gemeinwesens nach innen. Tatsächlich blieb dieses kleinräumige „soziale Miteinander“ etwa im „Ganzen Haus“ der Kaufleute und Handwerksmeister und generell innerhalb der Enge der Stadtmauern ein essentieller Bestandteil der kollektiven Erinnerung, auch wenn das jeweilige sozialräumliche „Miteinander“ nicht der nivellierenden Einebnung sozialer Standesunterschiede diente, sondern letztendlich Teil der funktionalen Organisation ihrer Perpetuierung war.

Die parzellengenaue Kartierung auf der Basis individueller Steuerakten durch den Historiker Ralf Roth im Rahmen unseres Stadtwohnen-Projektes verdeutlicht, dass Frankfurt am Main noch um 1850 in einem kaum vermuteten Maß überwiegend kleinräumig durchmischt war. Erkennbar ist bereits der Charakter Sachsenhausens als Handwerker- und Kleinbürgerquartier und die Aufwertung des Westens und des Anlagenrings. Es ist wichtig festzuhalten, dass großräumige räumliche Segregation in einem modernen Sinn erst mit dem Schleifen der Mauern und einerseits dem Auszug der vermögenden Schichten in die Villenquartiere auf den ehemaligen Wallanlagen und andererseits dem Entstehen der Fabrikarbeiterquartiere einsetzte.



Ich möchte im Folgenden eine kurze Übersicht zu den wichtigsten im Kontext des Ziels der Bewahrung bzw. Herstellung von sozialer Vielfalt und Mischung durch Kommunen und Wohnungswirtschaft eingesetzten Instrumenten geben. Unsere Auswertung der bisherigen Erfahrungen hat gezeigt, dass es weder für den Bestand noch für den Neubau allgemeingültige Antwort-

ten auf die Frage gibt, in welcher städtebaulichen „Körnung“ „soziale Mischung“ am nachhaltigsten und wirkungsvollsten zu erreichen ist. Generell charakterisiert die gegenwärtige Situation, dass Kommunen und Wohnungswirtschaft in diesen Fragen sehr offen auf den unterschiedlichen Maßstabsebenen Quartier, Block und Haus experimentieren. Viele Praktiker orientieren sich hierzulande an dem Kompromiss, das Haus bzw. das engere Wohnumfeld sozial homogen zu halten, auf Quartiersebene aber Mischung und soziale Vielfalt anzustreben. Tatsächlich erfordert „Mischung“ in der Regel umso mehr Fingerspitzengefühl, Einsatz und vor allem Bereitschaft zur aktiven Beteiligung der Bewohner auf Seiten der Projektentwickler, je feinkörniger und kleinteiliger sie konzipiert wird. Die Ergebnisse des vor kurzem durch das BBSR vorgestellten Forschungsprojektes „Soziale Faktoren nachhaltiger Architektur“, eine Evaluation von 17 mit dem Deutschen Bauherrenpreis ausgezeichneten Projekten, weisen hinsichtlich der zwar wünschenswerten, aber auch „konflikthanfälligen Durchmischung“ in die gleiche Richtung: „Eine gelungene Heterogenität beruht meist auf einer zeit- und personalintensiven Betreuung des Objekts und seinen Bewohnern“.



Ich beginne meine Übersicht im Bestand mit einem gemischten Baublock in einem gentrifizierten hochpreisigen Quartier: Sanierungs-Block 22 zwischen Lothringer und Rosenheimer Straße in München-Haidhausen. Wir haben ihn 2010 in der Jury des Deutschen Städtebaupreises ausgezeichnet, weil es hier gelungen ist, einen gründerzeitlichen Baublock im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung als funktional, sozial und bautypologisch gemischten Block beispielhaft weiterzuentwickeln. Entscheidend für den Erfolg war hier die am Mischungsziel orientierte, über Jahrzehnte hinweg engagierte und sozial verpflichtete Sanierungspolitik der Stadt bzw. der Münchner Gesellschaft für Sanierung im Zusammenwirken mit allen Beteiligten und der Einsatz aller verfügbaren Instru-

mente und Fördermöglichkeiten in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet mit 22 Sanierungsblöcken.

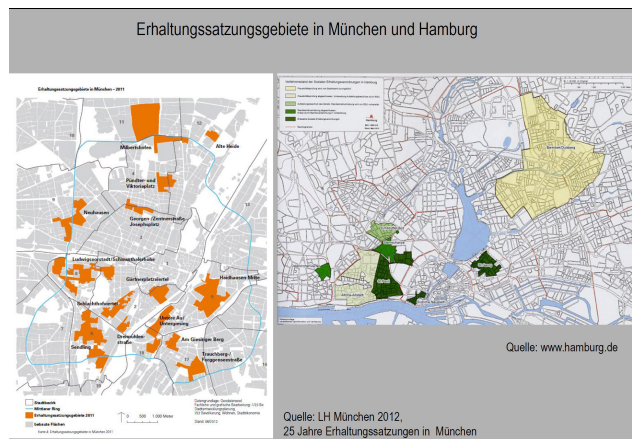
Der Block besitzt mit zahlreichen Läden und Gastronomiebetrieben in den Erdgeschosszonen vor allem an der Rosenheimer Straße und acht Künstlerateliers eine innenstadtrandtypische funktionale und soziale Mischung. Die typologisch höchst vielfältigen Wohnbauten enthalten Sozialmietwohnungen, Miet- und neue attraktive Eigentumswohnungen. Der Block öffnet sich zum Quartier, hat eine allgemein zugängliche, öffentliche Durchwegung. Im Blockinneren befinden sich sorgfältig gestaltete, für die gesamte Quartiersöffentlichkeit zugängliche Innenbereiche, die Wesentliches für die Blockintegration leisten und ein nachbarschaftliches Miteinander ermöglichen.

Die Münchner Genossenschaft Wogeno eG hat im Blockinneren mit einem viergeschossigen genossenschaftlichen Mietwohnungsbau in Holzmassivbauweise zugleich ein ökologisch und sozial innovatives Pionierprojekt verwirklicht – Genossenschaftswohnungen nach München-Modell (9-10 €/qm).



Um in den derartigen Bestandsquartieren die noch bestehende soziale Mischung zu erhalten, verfügen wir leider über wenige und unzureichende Instrumente. Die Aufgabe ist deshalb so schwierig, weil es in der Praxis um die jeweils nur konkret vor Ort und unter Einbezug der Betroffenen selbst zu findende Balance zwischen planerisch sowie bau- und sozialpolitisch erwünschter Aufwertung auf der einen und dem Schutz der vorhandenen Wohnbevölkerung vor Spekulation, Mietwucher und Verdrängung auf der anderen Seite geht. Zunächst einmal erhöht der Zuzug von Mittelschichten in der Regel die soziale Mischung, ein Prozess, der allerdings ab einem bestimmten Punkt auch wieder in Entmischung umschlagen kann.

München und etwa auch Hamburg gehören zu den Städten, die sich bemühen, auf diesen Prozess steuernd und preisdämpfend einzuwirken. Wichtige, wenn auch in ihrer Reichweite rechtlich und ökonomisch stark begrenzte Instrumente sind die Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB und der Genehmigungsvorbehalt bei Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen.



Wie man im Bestand auch im Rahmen von Modernisierungsvorhaben höchst erfolgreich soziale Mischungsziele verfolgen kann, hat die Stadt Würzburg mit ihrer „Würzburger Stadtbau“ in dem Projekt „WAL - Wohnen in allen Lebensphasen“ am Ludwigkai demonstriert. Statt profitabilem Abriss und Neubau mit hochpreisigen Wohnungen wurde hier ein mit dem Deutschen Bauherrenpreis 2013/14 ausgezeichnete Modernisierungsprozess durchgeführt, dessen erklärtes Ziel die Stabilisierung sozialer Mischung war. Hierzu realisierte man ein abgestuftes Spektrum von Modernisierungsstandards und kam unter Ausnutzung aller öffentlichen Fördermöglichkeiten nach Sanierung zu Mietpreisen von 4,53 bis 11,50 €/qm, die in dem von Gentrifizierung bedrohten Quartier das Fortbestehen einer beispielhaft gemischten Bewohnerstruktur ermöglichen.

Aktive Mischungspolitik im Bestand erfordert vor allem in sog. Problemquartieren bzw. in vielen der „Soziale Stadt“-Programmgebiete über den Erhalt preiswerten Wohnraums hinaus auch im Wohnen gezielte Aufwertungsstrategien. In diese Richtung geht in Stuttgart der Versuch einer städtebaulichen und typologischen Aufwertung eines Problemquartiers durch attraktiven Wohnungsbau der Stuttgarter SWSG (Büro ORPLAN) für eine etwas betuchtere Klientel.

Natürlich ist Mischung im Wohnen nur möglich, wenn nach Größe, Ausstattung und, vor allem, nach Preis geeignete Wohnungen für alle Schichten der Stadtbevölkerung zur Verfügung stehen. Wohl die

größte Hypothek für eine nachhaltige Mischungspolitik in den Städten liegt in dem unaufhaltsamen forderungstechnisch bedingten Dahinschwinden der früheren Sozialwohnungsbestände (mindestens 70.000 WE pro Jahr, Neubau ca. 10.000 WE). Um nicht immer wieder durch entsprechend großen Neubau das Abschmelzen der gebundenen Bestände kompensieren oder teure und zudem wieder befristete Belegungsrechte ankaufen zu müssen, wäre perspektivisch, ähnlich wie in unseren Nachbarländern Schweiz, Dänemark oder Österreich der Aufbau eines dauerhaft gebunden Stocks preisgünstiger Mietwohnungen dringend vonnöten.

Beispiel 2: WAL Ludwigkai

Quartier mit hohem Aufwertungsdruck

- Strategie: Stabilisierung um Mischung zu erhalten/festigen
- Alleinstellungsmerkmal: Differenzierung im Quartier
- Vier verschiedene Standards baulicher Intervention
- 118 Mietwohnungen: 96 gefördert, 22 frei finanziert
- Miethöhe frei finanziert: 8,50 – 11,50 EUR/m²
- Miethöhe gefördert: 4,53 – 8,50 EUR/m² (Subjektförderung)
- Bayerisches Modernisierungsprogramm
- Bayerisches Wohnungsbauprogramm EOF

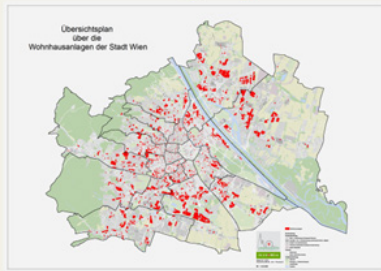
Würzburg WAL Ludwigkai
Mischung im Block durch differenzierte Modernisierungsstandards

Quelle: Stadtbau Würzburg 2014

Die Wiener Wohnungspolitik hat in dieser Hinsicht in der Tat Beeindruckendes vorzuweisen. Der für den Wohnungsbau in Wien zuständige Stadtbaurat Ludwig hält zur Zeit in Deutschland zahlreiche Vorträge und verweist mit Blick auf das hierzulande bestehende gravierende Sozialwohnraumdefizit auf die fast 60 Prozent Wiener, die in kommunalen oder geförderten Wohnungen leben. Das im Zentrum der Wiener Wohnungspolitik stehende Durchmischungsziel, so Ludwig, präge alle Stadtteile und sei maßgeblich für den sozialen Frieden und die hohe Lebensqualität auf Quartiersebene verantwortlich.

Als Reaktion auf die sich verschärfenden Probleme auf den unteren Wohnungsteilmärkten haben inzwischen quer durch die Republik die Städte vor allem der Wachstumsregionen begonnen, das Ziel der Sicherung und Schaffung bezahlbaren Wohnraums durch neue Initiativen und „Bündnisse für das Wohnen“ in Angriff zu nehmen. Förderquoten, also die Verpflichtung, bei der Entwicklung neuer Baugebiete auch in einem gewissen Umfang Wohnraum für einkommensschwächere Gruppen zu schaffen, haben sich in den letzten Jahren in zahlreichen Städten zum wichtigsten Instrument sozial verpflichteter kommunaler Wohnungspolitik entwickelt.

Soziale Durchmischung im gesamten Stadtgebiet



Wien: Soziale Durchmischung

Quelle: Ludwig 2015

München kam dabei mit seiner SOBON-Politik und der – sogar bei Luxusprojekten wie den Lenbachgärten konsequent – umgesetzten Förderquote von 30 Prozent (bei städtischen Grundstücken sogar von 50 Prozent) für den preisgünstigen, geförderten Miet- und Eigentumswohnungsbau eine wichtige, inzwischen vielfach nachgeahmte Pionier- und Vorbildrolle zu. Nun möchte man über die bisherigen Förderquotierungen hinaus im Rahmen des im letzten Jahr ergänzend verabschiedeten „konzeptionellen Mietwohnungsbaus“ auch freifinanzierten preisgünstigen Mietwohnungsbau stärken.

Wie abhängig das Ziel einer „gemischten“ Quartiersentwicklung letztendlich von den Rahmenvorgaben der staatlichen Wohnungspolitik ist, zeigt das Freiburger Beispiel des seit den 1990er Jahren mit dem erklärten Ziel der Herstellung funktional und sozial gemischter Strukturen neu entwickelten Stadtteils „Rieselfeld“. Im sozialen Wohnungsbau geplant waren ca. 50 Prozent; realisiert wurden nur ca. 10-15 Prozent. Im ersten Bauabschnitt gab es noch sehr viel sozialen Wohnungsbau, aber nach der Einstellung der Landesförderung Ende 1990er Jahre; erfolgte der Übergang zu anderen Mischungsformen und -instrumenten, bei denen „Baugemeinschaften“ eine besondere Rolle spielten.

Man kann einem Quartier aber auch zu viel geförderten Wohnungsbau zumuten: In München schoss man im neuen Stadtteil Riem mit Sozialwohnungsbauteilen von bis zu 70 Prozent in einzelnen Teilgebieten offensichtlich über das richtige Maß hinaus. Nach massiver öffentlicher Kritik will man seit 2006 auch auf städtischen Flächen einen Anteil von 50 Prozent gefördertem Wohnungsbau nicht überschreiten und fördert verstärkt auch neue Bauträgerformen (etwa das Genossenschaftsprojekt Wagnis 3). In WIM V werden dafür künftig auf städtischen Flächen 20-40 Prozent Flächenanteile reserviert.

Die mit zahlreichen nationalen und internationalen Preisen ausgezeichnete Tübinger Südstadt mit dem Loretto-Areal (ca. 7 ha) und dem Französischen Viertel (ca. 12 ha) mit ihren nutzungsgemischten, dichten und verkehrsberuhigten Quartieren ist zumindest in Fachkreisen mittlerweile gut bekannt. Das stadträumliche Konzept besteht aus der gelungenen Kombination von vereinzelt erhaltenen Bestandsgebäuden und einer parzellierten Blockrandbebauung, die im Wesentlichen nicht durch klassische Bauträger, sondern durch neue Bauträgertypen wie Baugemeinschaften und neue Genossenschaften realisiert wurde. In sozialer Hinsicht weisen diese beiden ersten Tübinger Konversionsquartiere vor allem vielfältige Formen der Integration verschiedener Altersgruppen, Ethnien und Haushaltstypen auf.

Es ist für das in Tübingen praktizierte Modell der „Lernenden Planung“ kennzeichnend, dass man dabei nicht stehen geblieben ist. So flexibilisierte man in den Folgequartieren Mühlenviertel und Egeria-Gelände nicht nur die Nutzungsmischung, sondern erhöhte auch gezielt den Sozialwohnungsanteil, um eine bessere Mischung verschiedener Einkommensgruppen zu erreichen.

Einfluss der Wohnungsbauförderung: Mischung im Neubau-Quartier Freiburg-Rieselfeld



Im Zeichen der gegenwärtig kumulierenden Wohnungsnöte ist nun für das derzeit in Beratung befindliche Gebiet „Hechinger Eck“ der Schwerpunkt ganz auf die Schaffung von kostengünstigem Bauen und Wohnen gelegt worden. Ziel ist ein breites Spektrum von Projekten, das, so die Gemeinderatsvorlage (Vorlage 360/2014), „bezahlbaren Wohnraum für unterschiedliche Schichten der Bevölkerung mit einer möglichst breiten sozialen Mischung zur Verfügung stellt“. Ich schließe mit dem Verweis auf zwei genossenschaftliche Projekte, die gegenwärtig europaweit besondere Aufmerksamkeit auf sich gezogen haben. Da ist zum einen das Projekt „Kalkbreite“, das mit seinen

konzeptionell ausgezeichnet ineinander greifenden Ansprüchen nach sozialer und funktionaler Durchmischung, nach individueller Wohnflächenbeschränkung und großzügigen Gemeinschaftseinrichtungen, nach hohen ökologischen Standards (autofrei, 2000 Watt-Gesellschaft) und nicht zuletzt auch seiner expressiven Architektur Maßstäbe setzt. Auf dem Hunziker-Areal im Züricher Norden ist mittlerweile mit dem Genossenschaftsprojekt „mehr als wohnen“ gleich ein ganzes Quartier mit mehr als 400 Wohnungen emporgewachsen. Beispielhaft ist auch hier die Umsetzung der Ansprüche auf soziale und funktionale Mischung, auf hohe ökologische Standards, gut gestaltete Außenräume und „Allmendflächen“ sowie eine qualitätsvolle Architektur.

Die Grundstücke wurden durch die Stadt Zürich an beide Genossenschaften im Baurecht zu günstigen Konditionen vergeben – eine entscheidende Vorbedingung für das relativ niedrige Mietniveau und die dadurch mögliche soziale Mischung. Soziale Mischung im Wohnen, dies gilt es festhalten, muss durch eine aktive, sozial verpflichtete Boden- und Liegenschaftspolitik flankiert werden. Beide Projekte machen Mut zum Experiment und sind durch ihre soziale, funktionale und architektonische Vielfalt ebenso wie durch das Engagement und die Hartnäckigkeit ihrer Akteure europaweit zu Leuchtturmprojekten geworden, die hoffentlich auch hierzulande zu inspirierter Nachahmung reizen.



Herr Staatssekretär Michael von der Mühlen, lieber Martin zur Nedden, liebe Kolleginnen und Kollegen, meine Damen und Herren. Als Praktiker verstehe ich es als meine Aufgabe, Ihnen ein paar Beispiele zu zeigen, wenn gleich Sie auch schon ein paar Leuchttürme gesehen haben. Ich möchte vorausschicken: mein

Ricarda Pätzold

Vielen Dank für den engagierten Vortrag und die Aufzeichnung der verschiedenen Facetten von Nutzungsmischungen und sozialer Mischung. Geben wir nun den Ball weiter an die Städte. Bevor wir zum leuchtenden Beispiel Zürich kommen, geht es zunächst nach Münster. Die Stadt hat ihre launig-schaurigen Seiten bereits am letzten Sonntag im Tatort präsentiert, aber das war sicher nur ein Ausschnitt.

Ich begrüße ganz herzlich deren Stadtdirektor Hartwig Schultheiß. Er prägt seit vielen Jahren die Geschicke der Stadt. Er ist verantwortlich für Planung, Bau, Wirtschaft und Marketing. Münster ist eine sogenannte Schwarmstadt mit besonderen Wohnungsmarktdynamiken. Für uns dürfte es interessant sein zu erfahren, wie für Ausgleich gesorgt werden kann, welche Rolle Vielfalt dabei spielt und wie Belange ausmoderiert werden.

Vielfalt als „Programm der Stadtentwicklung“

Hartwig Schultheiß,
Stadtdirektor der Stadt Münster

Anspruch ist es nicht, nur Leuchttürme, sondern vor allem unterschiedliche Beispiele zu präsentieren, um aufzuzeigen, dass mit den bisherigen Instrumenten Nutzungsmischung möglich ist. Gleichzeitig stimme ich Martin zur Nedden zu, sich mit den Perspektiven einer BauNVO-Novelle auseinander zu setzen, denn

mit „urbanen Mischgebieten“ würden sich weitere Möglichkeiten und Facetten eröffnen.

Vorab möchte ich festhalten, dass es für uns Planende immer schwieriger wird, Nutzungsmischung – gegenüber zahlreichen Partikularinteressen – auch rechtssicher im Rahmen der Bauleitplanung zu verankern. Durch eine zunehmende sektorale Optimierung wird das Gesamtanliegen eines Projektes mehr und mehr aus den Augen verloren. Ich möchte Ihnen anhand von vier Beispielen zeigen, dass sich Nutzungsvielfalt und soziale Vielfalt auf sehr unterschiedlichen Wegen erreichen lassen.

Das erste Beispiel, das „Wohnquartier Schulstraße“, steht für sozial gemischtes und generationengerechtes Wohnen im Quartier, das von unserer eigenen städtischen Tochtergesellschaft Wohn- und Stadtbau entwickelt worden ist. Als zweites Beispiel soll der Germania-Campus als multifunktionales Quartier dienen; dieses Projekt ist von einem privaten Investor und Projektentwickler entwickelt worden. Das dritte Beispiel ist das Dreieck Yorckring, dessen Entwicklung sich seit 15 Jahren vollzieht. Zuletzt werde ich Ihnen noch einen repräsentativen Planungsprozess im Zusammenhang mit Konversion vorstellen. Hierzu gibt es nämlich interessante Bürgerhaltungen, die sich leicht anders darstellen, als sie der Kollege Martin zur Nedden in seiner Forschungsarbeit dargelegt hat.

Amt für Stadtentwicklung
Stadtplanung
Verkehrsplanung

STADT MÜNSTER

Entwicklung einer innenstadtnahen Fläche zu einem sozial- und generationengemischtem Quartier

2005: Weitgehendes unbebautes Grundstück denkmalgeschütztem Schulgebäude und Anbau (60er/70er J.)



- 1 ha (Stadt Münster), Teil des beliebten „Kreuzviertels“
- **Landeswettbewerb** „Junge Quartiere für das Wohnen im Alter“ (2006)
- **Ziel:** Gemischt genutztes Quartier für unterschiedliche Wohnformen/-größen mit Schwerpunkt Wohnen im Alter
- **Investorenwettbewerb:** Gewinner: Wohn + Stadtbau und LEG-Töchter
- **Gemeinschaftsprojekt:**
 - MBV NRW
 - Architektenkammer NRW
 - Stadt Münster
 - Investoren GWN, WGM, W+S

Das Wohnquartier „Schulstraße“ ist eine Neuentwicklung im Kreuzviertel in Münster und wird mit dem Titel „die Mischung macht es“ kommuniziert. Das Quartier wurde seinerzeit auf einem weitgehend unbebauten Grundstück entwickelt. Ausgangslage war die Besetzung einer leerstehenden Schule durch Künstler. In dem sehr beliebten Wohnquartier Kreuzviertel befanden sich rund um die Schule einige Anbauten aus den 60er Jahren sowie eine Freifläche – auf der man gerne die Hunde ausführte oder das Auto umsonst abstellen konnte. Die Ausgangssituation war

somit durchaus konfliktgeladen und die Debatten akademisch geprägt – typisch für Münster. Ausgangspunkt der Intervention war der Landeswettbewerb „junge Quartiere für Wohnen im Alter“. Ziel war die Realisierung eines gemischten Quartiers mit unterschiedlichen Wohnformen und Wohnungsgrößen und einem Schwerpunkt auf Wohnen im Alter – in dem sehr beliebten Kreuzviertel stehen wunderschöne Häuser, diese lassen sich aber nicht mit Aufzügen nachrüsten. Insofern fanden wir es interessant, ein barrierefreies Quartier zu entwickeln, das räumlich nicht weit vom Kreuzviertel entfernt ist. Als Bilanz lässt sich sagen, dass heute zahlreiche Menschen, die in der Planungsphase noch protestierten, genau in diesem Quartier wohnen.

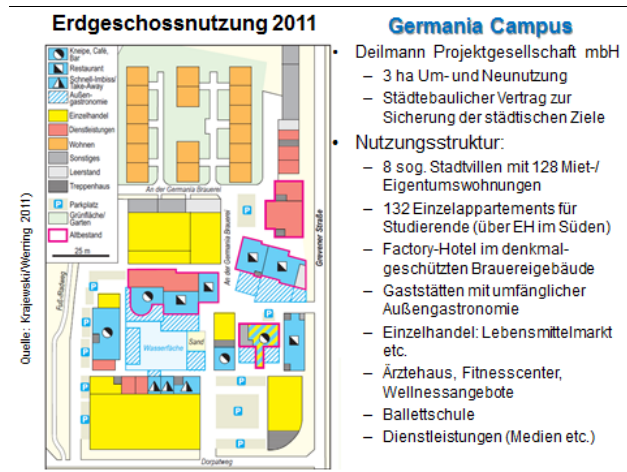
Die Realisierung erfolgte auf Grundlage eines städtebaulichen Rahmenplans, der erneut im Rahmen eines kleinen Wettbewerbs – mit besonderer Beachtung von Mischung – entstand. Das Konzept war Voraussetzung für einen anschließenden Investorenwettbewerb, der von einer Arbeitsgemeinschaft aus unserer eigenen Wohnungsbautochter und zwei Töchtern der damaligen LEG gewonnen wurde.

Das ehemalige Schulgebäude wurde in Eigentumswohnungen umgewandelt, für die Künstler musste ein neuer Ort gefunden werden: es wurde ein neues Atelier-Haus im Quartier errichtet, wodurch sich die Bedingungen für das künstlerische Arbeiten sogar verbesserten. Am Blockrand entstanden im Wesentlichen Miet- und Eigentumswohnungen. Ohne den relativ hohen Anteil an Eigentumswohnungen hätten wir das Projekt nicht stemmen können. Hier wurde folglich ein etwas anderer Ansatz als in anderen Quartieren in Münster verfolgt.



In dem Wohnquartier „Schulstraße“ existiert damit ein Wohnungsmix: Mietwohnungen, frei finanzierte Mietwohnungen und ein relativ hoher Anteil an Eigen-

tumswohnungen; gemein haben sie die sehr unterschiedlichen Zuschnitte und dass auch Wohngemeinschaften vorsehen sind. Das Quartier ist heute durch eine urbane Dichte von privaten Bereichen und gemeinschaftlich genutzten Freiräumen geprägt.



Das nächste ist ein ganz anderes Beispiel, aber auch hier konnte eine Durchmischung erzielt werden: der Germania-Campus mit seiner alten Brauerei wurde durch einen privaten Investor und Projektentwickler zu einem multifunktionalen Quartier aus Wohnen, Arbeiten und Freizeit entwickelt. Prägend für das Quartier sind noch immer die Gebäude der ehemaligen Brauerei. Diese wurden vor der Entwicklung u.a. als Freibad, Spaßbad, Thermen etc. zwischengenutzt. Der Entwickler griff diese Nutzungen auf und bezeichnete das Quartier frühzeitig als „innovatives Lifestyle-Quartier“. Dafür hatte er zwei weitere Begründungen: Münster gehört zu den größeren Städten mit einem relativ hohen Studierendenanteil (20 Prozent). Zum anderen gab es auf dem Germania-Campus Brauwasser – daraus entstand die Idee der Einrichtung einer Wasserfläche. Diese beiden Komponenten – Wasser und Studierende – führten auch zu der Annahme, dass dieses Projekt erfolgreich werden könnte und so war es letztlich auch. Die alten Elemente wurden beibehalten, der Parkplatz wurde zum sogenannten Zaubersee geflutet, um den sich verschiedene Nutzungen angesiedelt haben: Wohnen, Arbeiten, ein Tanzhaus, ein Ärztehaus, ein Hotel, Gastronomie, Einzelhandel, Fitnessstudio etc. Am südwestlichen Rand des Germania-Campus sind Stadtvillen sowie Eigentumswohnungen entstanden. Trotz der hohen Zahl an Eigentumswohnungen leben hier aber auch viele Studierende. Durch eine Kartierung der Studierenden des Instituts für Geografie – dafür sind wir sehr dankbar – wird deutlich, dass Nutzungsmischung eingehalten wurde. Zur Sicherung der städtischen Ziele, Mischung und Einzelhandelssteue-

rung, wurden städtebauliche Verträge mit dem Projektentwickler abgeschlossen.

Das nächste Fallbeispiel beschäftigt die Stadt Münster bereits seit Mitte der 1990er Jahre da das Quartier einer städtebaulichen Neuordnung bedarf. Diese Neuordnung erfolgte durch die Aufstellung eines Bebauungsplans über die gesamte Fläche, damit sich die vorhandenen Gemengelagen nicht verfestigen. Der Bebauungsplan wurde abschnittsweise umgesetzt, so dass zuletzt nur noch eine Fläche zu entwickeln war. Das damalige Planungsziel, die Einzelhandelsentwicklung, wurde bis heute durchgestanden. Darüber hinaus wurden ein Verwaltungs- und Dienstleistungsbereich, Wohnen, insbesondere in den oberen Geschossen, ein Gesundheitshaus als Motor für das gesamte Quartier – da dadurch weitere Nutzungen rund um das Thema Gesundheit (Fitnesscenter, Arztpraxen, eine Privatklinik) folgten, untergebracht. Das Konzept gesundes Wohnen war zu der Zeit besonders fortschrittlich.

Mitte der 90er Jahre wurde zudem das sogenannte Yorck-Center, ein großflächiger Einzelhandel, erbaut. Das Einkaufszentrum wurde im Rahmen eines Einzelhandelskonzeptes verortet und ist auch heute noch gut intakt und sehenswert; zwar nicht als Leuchtturm, aber als „ganz normale Entwicklung einer ganz normalen Stadt“. Im Zusammenhang mit dem Gesundheitshaus entstand ab den späten 90er, Anfang der 2000er Jahre eine ganze Wohnanlage unter der Überschrift „gesundes Wohnen“ mit entsprechenden Anforderungen.



Für den Schlussstein des Quartiers wurde im letzten Jahr der Wettbewerb – dieses Instrument wird bei fast allen Entwicklungen in Münster herangezogen – entschieden. An dieser Stelle des Quartiers werden ungefähr 175 Wohneinheiten, davon 60 Prozent geförderter Wohnungsbau, entstehen. Ein derartiges Projekt

lässt sich nur mit der eigenen Tochtergesellschaft umsetzen, während das Liegenschaftsamt der Stadt Münster noch nicht so weit ist: die Wohn- und Stadtbau musste den vollen Preis an das Liegenschaftsamt entrichten. Insofern bin ich dankbar für Ihren Appell, nicht nur über die BlmA zu schimpfen, sondern auch selber anders zu handeln.

Zuletzt möchte ich Ihnen die Positionen der Menschen hinsichtlich Mischung, die sie explizit wünschen, darstellen. Dazu dient das Fallbeispiel eines Kasernenstandortes in Münster. Zu sämtlichen Kasernenstandorten wurden sehr intensive Dialoge mit den Bürgern geführt. Hinsichtlich der Nachnutzung der Yorck-Kasernen wurde der Öffentlichkeit ein Rahmenplan mit dem Titel „Perspektivplan“, der das Leitbild der Gartenstadt im Grünen verfolgte, präsentiert. Die Bürger forderten neben Baufeldern für Wohnen auch solche für Handel; Gemeinschaftswohnen und Wohnen im Alter waren ebenfalls wichtige Themen.



Quelle: Stadt Münster (2014): Auslobung Städtebauliches Gutachterverfahren Oxford-Kaserne

Aus dem Prozess ist deutlich abzuleiten, dass die Menschen, die sich artikuliert haben, sich ein gemischtes Gebiet wünschen. Auf Basis dieses Perspektivplans wurde daraufhin ein Wettbewerb ausgelobt,

den Lorenzen Architekten gewannen. Die Ergebnisse befinden sich heute in der Umsetzungsphase.

Hinsichtlich einer anderen großen Kaserne zeichnet sich das gleiche Bild ab: es wurden mehrere Workshops durchgeführt und seitens der BürgerInnen sehr realistische Wünsche geäußert, die wieder in einem Plan, als Grundlage für einen Wettbewerb, festgehalten wurden. Ob es der Stadt Münster gelingt, die Wünsche der Bürger, insbesondere auch hinsichtlich Mischung, in diesem Quartier umzusetzen, wird sich in Zukunft zeigen.

Meine Schlussfolgerungen lauten: Mischung und Vielfalt sind natürlich möglich und es gibt verschiedene Wege, wie die von mir vorgestellten Projekte verdeutlichen sollten, dieses Ziel zu erreichen: über städtebauliche Wettbewerbe, gekoppelt mit Investorenwettbewerben, über Projektentwickler etc. Bestimmte Zielvorstellungen lassen sich zudem über entsprechende städtebauliche Verträge oder über robuste Bebauungspläne verankern.

Die Themen Nutzungsmischung und soziale Vielfalt stehen außerdem bei der Bürgerschaft – so ist meine Erfahrung – durchaus hoch im Kurs. Meine Botschaft ist daher: es gibt keinen Königsweg, aber die derzeitigen gesetzlichen Rahmenbedingungen ermöglichen durchaus verschiedene Wege zur Zielerreichung.

Ricarda Pätzold

Vielen Dank für diesen sehr anschaulichen Einblick in das Steuern von Mischung. Dabei wird immer wieder deutlich, dass dieses sehr anspruchsvoll ist. Das zu erreichen, was man will, bedeutet Arbeit und Engagement.

Nun wagen wir den Blick über den Tellerrand und es geht in die Schweiz nach Zürich. Bei uns ist Zürich vor allem als sehr, sehr teuer bekannt. Zürich ist aber auch eine Stadt, die um ihr soziales Gesicht ringt, das ist uns weniger bekannt. Vor allem aber ist Zürich deshalb berühmt, weil die Stadt immer wieder Preise dafür bekommt, eine besonders lebenswerte Stadt zu sein. Das gilt es zu erhalten.

Herr Günter Arber, der Leiter der Stadt- und Quartiersentwicklung im Präsidialamt Stadtentwicklung der Stadt Zürich, wird nun vorstellen, wie die Verwaltung mit dem Thema Vielfalt umgeht und was die besonders dringlichen Themen sind.



Vielfalt als „Programm der Stadtentwicklung

Günther Arber,
Leiter der Stadt- und Quartiersentwicklung,
Zürich

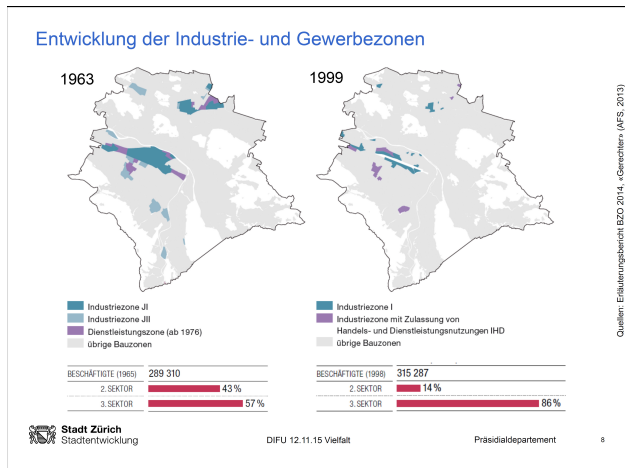
Guten Tag, ich bedanke mich sehr für die Einladung nach Düsseldorf, in eine Stadt, in der ich noch nie war – trotz vieler deutscher Bezügen. Das ist für mich eine Reise, die sich sicher in jeder Hinsicht lohnt. Kurz zu meinem Titel „Leiter der Stadt- und Quartiersentwicklung“. Ich bin nicht der Allmächtige, der die Zürcher Stadtentwicklung leitet. Vielmehr bin ich bei der Stadtpräsidentin angesiedelt – bei Ihnen wäre das die Oberbürgermeisterin – und leite dort eine kleine Abteilung, die sich zum Beispiel mit Bevölkerungsfragen, sozialräumlichen Fragen, Wohnpolitik etc. beschäftigt. Davon ausgehend möchte ich den Fokus meiner Ausführungen auch weg von der Arealobjektebene auf eine höhere Ebene, auf eine eher industrie-gewerbe-politische und eine wohnpolitische Ebene rücken.

Im Folgenden möchte ich Ihnen einen kleinen Einblick in die Ziele und einen Spot auf die wichtigsten Instrumente ermöglichen, die in der Schweiz hinsichtlich funktionaler und sozialer Vielfalt existieren. In Zürich, sowie in der Schweiz insgesamt, ist man eher zurückhaltend mit Regulierungen, in den Bereichen Boden, Wohnen, Immobilienpolitik. Regelungen wie Erhaltungssatzungen, soziale Bodennutzung etc. gibt es bei uns praktisch nicht oder erst in Ansätzen. Ich werde zu einem späteren Zeitpunkt auf die neuesten Entwicklungen zurückkommen.

Das Thema „Vielfalt“ ist ein Wesensmerkmal und letztlich auch das Potenzial der Städte, durch das die Städte eine gesellschaftliche Vorreiterrolle einnehmen. Diese Vielfalt sollte sowohl interagieren als auch gleichzeitig den Zufluss von neuem ermöglichen. Hugo Lötscher, ein Schweizer, hat das sehr schön formuliert und bezeichnet Vielfalt als die „größtmögliche Gleichzeitigkeit“. Soziologen und Stadtforscher würden das vermutlich komplexer formulieren. Aber spricht man über Stadt, ist das Konzept „Vielfalt“ absolut unumgänglich. Einen Königsweg gibt es dabei nicht; auch ich habe keine Lösung. Ich möchte im

Laufe meines Vortrages die Debatte wieder ein Stück weit von den Objekten und Arealen wegbringen. Aber zuerst erlauben Sie mir noch eine Vorbemerkung: Zürich war nicht immer eine prosperierende, reiche und wachsende Stadt. Noch vor 20 Jahren war Zürich eher ein Beispiel für eine Stadt am Rande des Absturzes und sah sich mit Drogenpolitik, Drogenproblemen, Arbeitsplatzverlusten, Konjunkturschwächen, dem Strukturwandel etc. konfrontiert.

Das ist vielleicht überraschend, aber ich möchte heute auf das Thema Industriezonen auf gesamtstädtischer Ebene fokussieren. Die Stadt Zürich nimmt seit einigen Jahren Gewerbe- und Industrieflächen verstärkt ins Blickfeld, insbesondere auch hinsichtlich verschiedener, möglicher Nutzungen. Wir sind derzeit damit beschäftigt, unsere Bau- und Zonenordnung, also unsere Grundordnung, wo man etwas bauen darf, zu revidieren. Bis zur Jahrtausendwende und noch darüber hinaus war Gewerbe und Industrie ein Auslaufmodell. Es gab „Stadtresidenten“, die Gewerbe in der Stadt für nicht mehr zeitgemäß hielten; Juristen und Portfoliomanager meinten ein paar nette Kneipen und Läden würden ausreichen. Diese Zeit ist vorbei. Mittlerweile hat sich die Erkenntnis durchgesetzt, dass auf langfristige Sicht die Stadt der kurzen Wege eine Renaissance erleben wird – insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Produktion in Zukunft möglicherweise wieder lokaler wird. Es ist wichtig, dass es Orte in der Stadt gibt, wo nicht gewohnt wird. Denn bisher ist klar: einmal wohnen, immer wohnen. Umso wichtiger ist es, diese anderen Orte/Zonen zu erhalten. In den späten 1990er Jahren erfolgten eine massive Schrumpfung der Industriezonen sowie eine Aufweichung des Zonenzwecks durch eine sukzessive Einpflanzung von Wohnbau, mit den entsprechenden Folgen und Konflikten. Damit ist es in Zukunft vorbei. Die Stadt Zürich fährt nun eine relativ harte Politik und entsprechend mühsam sind natürlich die Diskussionen mit den Grundeigentümern.



Ein Beispiel für ein etwas überraschendes Projekt ist ein 60.000 Tonnen Getreidesilo, das inmitten einer kleinen Industriezone steht, daneben befinden sich attraktive Wohnquartiere, Badeanstalten etc. So wie über alles in der Schweiz wurde auch über dieses 110 Meter hohe Silo demokratisch abgestimmt. Das Silo ist das augenfälligste Beispiel für die Politik, die ich vorhin geschildert habe, nämlich Flächen für gewerbliche und industrielle Nutzungen sowie für die Kreativwirtschaft zur Verfügung zu stellen. Der Stadtrat beabsichtigt, auch sperrige Nutzungen in der Stadt zu behalten.

Funktionale Vielfalt Flächen für gewerblich-industrielle Nutzungen und die Kreativwirtschaft



Ein anderes Beispiel sind die Werkhallen von MAN Thurgau im Trendquartier Zürich-West. Im unmittelbaren Umfeld dieses Betriebes schießen zahlreiche Eigentumswohnungen und Wohnbauten sowie Hotels in die Höhe, und mittendrin befindet sich ein Kompressoren- und Turbinenbau mit tausenden von Arbeitsplätzen, den wir behalten wollen.

Ein weiteres Thema ist die Citylogistik. Wie kommen die Güter in unsere 2.000-Watt-Gesellschaften? Sie kommen nicht mit dem Fahrrad. Es braucht dafür Flä-

chen, auch wenn sie nicht beliebt sind. Nach Zürich gelangt das Frischgemüse über den Engrosmarkt, woran die Stadt beteiligt ist. Sie hat auch das Baurecht für diesen Großmarkt vergeben. Dabei ist das Thema Erbpacht ein ganz zentraler Ansatz, der auch im Gewerbebereich Anwendung findet.



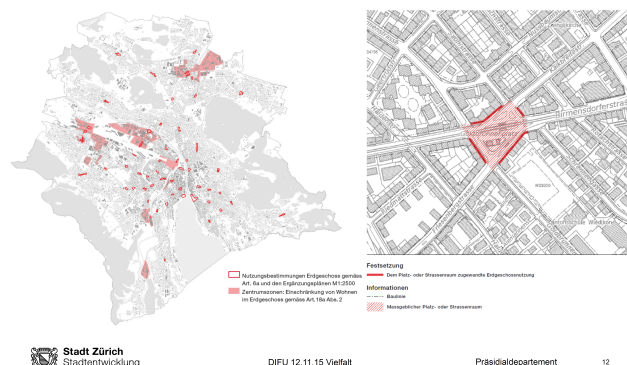
Weiterhin noch ein kleines Potpourri von Projekten, die wir derzeit anstreben. Wir versuchen unsere Bundesbahn – die im Immobiliensektor ähnlich wie jeder andere Investor oder Grundeigentümer und wahrscheinlich auch wie die Deutsche Bahn agiert – zu überzeugen, auf ihrem Industriegelände einen Gewerbepark zu realisieren, der quasi wie ein eigener Stadtteil funktioniert und somit nicht nur eine reine Infrastrukturmülle mit punktuellm Wohnen ist. Angestrebt ist nicht der „urban mainstream“, unten Läden, ein bisschen Kreativgewerbe und oben teures Wohnen, sondern zu 95 Prozent gewerbliche, industrielle Aktivitäten, die in den Bestand integriert werden. Die Idee wurde von der Bundesbahn reserviert, aber auch interessiert, aufgenommen.

Ein anderes Projekt sind Gewerbehäuser, für die die Stadt Zürich bereits in den 1970er Jahren an verschiedenen Orten Baurechte [entspricht der deutschen Erbpacht] für Gewerbegeossenschaften vergeben hat. Diese Baurechte gelten für 60 Jahre, mit zweimaliger Option auf eine 15-jährige Verlängerung; danach geht das Gebäude wieder in den Besitz der Stadt über.

In weiteren Projekten bemüht sich die Stadt an Orten, wo wertschöpfungsschwächere Nutzungen unter Druck geraten, Entmischungstendenzen zu begegnen. Die Stadt Zürich mietet beispielsweise Immobilien an, die nicht im Besitz der Stadt Zürich sind und sich in einer Übergangsphase von Eigentümern befinden, um darin Inkubatoren, Kreativwirtschaft, aber z.B. auch ganz banales Autogewerbe zu ermöglichen. Unsere Instrumente sind das Anmieten und die günstige Wei-

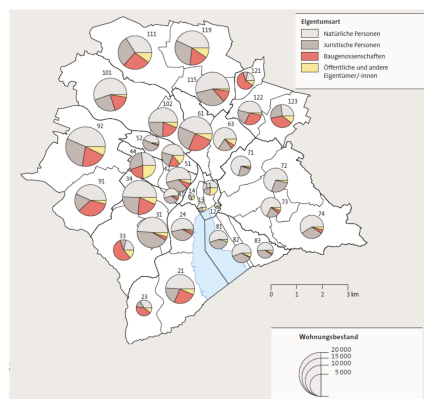
tergabe von Baurechten. Dieses Projekt diene – wie die Projekte zuvor – vor allem der Verwendung der Erdgeschosse für publikumsorientierte Nutzung, Gastronomie oder den Retailhandel.

Funktionale Vielfalt Flächen für publikumsorientierte Nutzungen



Bislang gibt es in Zürich eher defensive Regularien. In der neuen Auflage der Bau- und Zonenordnung wird versucht, an gewissen Plätzen Fehlentwicklungen zu verhindern. Das ist keine einfache Diskussion: man ist zwar gewohnt, architektonisch und städtebaulich massiv in den Markt einzugreifen, allerdings wird bei restriktiven Auflagen sehr sensibel reagiert. Auch in der Schweiz ist der inhabergeführte Einzelhandel eine „gefährdete Spezies“. Man geht davon aus, dass in der Schweiz in den nächsten Dutzend Jahren oder vielleicht zwei Jahrzehnten etwa 20 bis 30 Prozent der Flächen verschwinden. Hinsichtlich dieser Entwicklung nimmt man (zwangsläufig) eine defensive Haltung ein. An den entsprechenden Orten und Plätzen im Quartier streben wir aber bestimmte Zustände bzw. Entwicklungen an.

Soziale Vielfalt «Zürcher Modell»: Baurechte, Finanzbeihilfen, selber bauen



Hinsichtlich des Themas der sozialen Vielfalt ist Zürich in Bezug auf die Wohn- und Immobilienpolitik

durch die Ergänzung des renditeorientierten Wohnungsmarktes für eine vielseitige Bevölkerung gut aufgestellt („Zürcher Modell“). Die Stadt Zürich vergibt seit den 1920er Jahren Baurechte an die Genossenschaften. Sehr viele dieser Genossenschaften haben Baurechte, die wiederum mit Auflagen verbunden sind. Zum einen gilt es, einen moderaten Baurechtzins zu entrichten, der natürlich nicht marktkonform ist, da andernfalls die Idee der sozialen Vielfalt, die man damit verfolgt, obsolet wäre. Zum anderen werden diese Baurechte mit weiteren Auflagen, wie Belegungsvorschriften, bestückt.

In der Schweiz gibt es keine Wohnbaugesellschaften wie Sie sie in Deutschland kennen, sondern es gibt das Liegenschaftsamt sowie ausgegliederte Stiftungen, die gewisse Zwecke wie Alterswohnen, Studentenwohnungen, Familienwohnen etc. unterstützen. Hinsichtlich Durchmischung sieht es aufgrund dessen in vielen Kreisen und Quartieren nicht schlecht aus – abgesehen von der sogenannten Goldküste, dem Zürichberghang, der traditionell bei Besserverdienenden beliebt ist. Ob man derartiges exklusives Wohnen zulassen sollte ist natürlich heute auch eine Diskussion. Derzeit baut die Stadt direkt am Züricher See eine kommunale Siedlung. Auch hier haben wir den ganz klaren Auftrag der Stimmbürger (70 Prozent), den Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus, der Genossenschaften und der an der Kostenmiete orientierten Wohnungen auf ein Drittel zu erhöhen. Das stellt, gelinde gesagt, eine Überforderung dar, denn die Stadt Zürich verfügt im Moment gar nicht über entsprechende Areale. Ohne eine Einzonung, die derzeit nicht opportun ist, wird das nicht umsetzbar sein. Trotzdem ist die soziale Wohnraumversorgung ein gut legitimer Auftrag.

Soziale Vielfalt Gemeindeordnung Änderung – 76% Ja am 21.11.11

1. Die Gemeinde setzt sich aktiv für den Schutz, die Erhaltung und die **Erhöhung des Anteils von preisgünstigen Wohnungen und Gewerberäumen** ein und verpflichtet sich dem Ziel einer **sozialen Durchmischung in allen Quartieren** und der Sicherung von **Familienwohnungen**.
2. Sie sorgt mit gezielten Massnahmen dafür, dass auch ein genügender Anteil **ökologisch vorbildlicher** Wohnungen preisgünstig zur Verfügung gestellt wird.
3. Sie sorgt in Zusammenarbeit mit öffentlichen und privaten Partnerinnen oder Partnern für ein an der Nachfrage orientiertes Angebot an Wohnmöglichkeiten und betreuten Einrichtungen **für ältere Menschen**.
4. Sie sorgt dafür, dass sich die Zahl der Wohnungen im Eigentum von **gemeinnützigen** Wohnbauträgerinnen oder Wohnbauträgern, die ohne Gewinnabsichten dem Prinzip kostendeckender Mieten verpflichtet sind, **stetig erhöht**. Sie **strebt einen Anteil von einem Drittel an** allen Mietwohnungen an; ausgenommen von dieser Berechnung sind Wohnungen und Einfamilienhäuser im selbstgenutzten Eigentum.
5. Über das Erreichen dieser Ziele legt der Stadtrat dem Gemeinderat **alle vier Jahre Rechenschaft** ab, namentlich über die Entwicklung des Anteils der gemeinnützigen und der subventionierten Wohnungen durch Erwerb, Neubau und Ersatzneubau und des Angebots an Wohnungen für Familien und für ältere Menschen sowie die getroffenen Massnahmen zu Erhalt und Schaffung preisgünstiger, ökologisch vorbildlicher Wohnungen.
6. Für das Erreichen von einem Drittel des Mietwohnungsbestandes im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgerinnen oder Wohnbauträgern setzt die Gemeinde das **Jahr 2050 als Ziel**.

Stadt Zürich
Stadtentwicklung

DIFU 12.11.15 Vielfalt

Präsidialdepartement

17

In dieser Hinsicht ist die älteste kommunale Siedlung der Stadt Zürich anzuführen. Zürich begann 1907, kommunalen Wohnungsbau zu betreiben und ist bis

heute noch immer aktiv. In einigen sozial schwächeren Quartieren wurde versucht, mit Ersatzneubauten auch mittelständisches Wohnen zu platzieren, das immer noch gut funktioniert. Daraus resultieren wiederum schulpolitische und integrationspolitische Fragen, nämlich die Integration der Kinder der Mittelsstandsfamilien in die Schulen vor Ort, sodass sie nicht sofort wieder wegziehen. In der Schweiz ist die Schule im Prinzip die große „Entmischungsmaschine“ neben den Bodenpreisen.

Noch ein Blick in die neuen Instrumente: Bisher wird die Stadt Zürich vor allem auf eigenem Boden und mit eigenen Immobilien aktiv. Um diese Vielfalt über die ganze Stadt zu sichern, braucht es eine Verordnung, die mithilfe einer Zone, das ist ein raumplanerisches Instrument, die Einforderung preisgünstigen Wohnraums ermöglicht. Das ist in der Schweiz bisher in zwei, drei Kantonen möglich, nicht aber im Kanton Zürich.

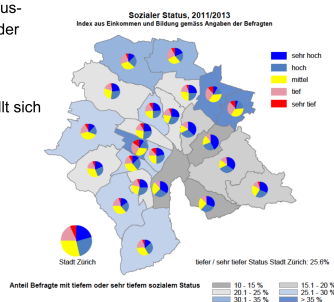
Das Programm Vielfalt für die Stadt ist ohne Alternative. Aber welcher Maßstab gilt für Vielfalt? In einem Stadtkörper kann man nicht alles haben. Zudem reichen Vielfalt und Durchmischung nicht als Lösung sämtlicher Probleme aus. Vielmehr braucht es Begegnung und Austausch sowie soziale Maßnahmen. Daneben steht jedoch: „gleich und gleich gesellt sich gern“. Ein Königsweg ist quasi unmöglich. Als Gefährdung von Vielfalt sind aber zu große Areale aus einer Hand, Standardinvestorenbau etc. zu nennen. In der Schweiz wird Gemeindeautonomie sehr hoch gehängt, Vielfalt ist allerdings vielmehr eine regionale Frage. Die Einbeziehung des Umlands denken wir erst sehr langsam an.

Mischung ist wünschenswert, aber es muss auch zugelassen werden, dass sich gewisse Dinge clustern. Ich denke, in Zürich sind wir mit diesem Ansatz nicht schlecht gefahren, zumal die Bevölkerungsbefragung der Stadt Zürich zeigt, dass die Leute gern in ihrem Quartier leben und auch ihr Wohnumfeld schätzen.

Soziale Vielfalt Bemerkungen

- «Programm Vielfalt» ohne Alternative zur Verhinderung sozialer Entfremdung
→ Aber: Vielfalt auf welcher Massstabsebene?
- Gesellschaftliche Stabilität und Ausschöpfung Innovationspotenzial der Stadt bedingen Begegnung und Austausch
→ Aber: «Gleich und gleich gesellt sich gerne...»
- Regionale Dimension wichtig
→ Aber: kaum Diskurs über Wohnpolitiken

Stadt Zürich
Stadtentwicklung



BLOCK II:

Mischung gegen den Markt oder Mischung als Marktinteresse?

Es folgen nun zwei Themenblöcke, in denen es um die Positionen von verschiedenen Akteuren gehen wird. Der erste Block beschäftigt sich mit Perspektiven von Projektentwicklern, der Zweite mit der Perspektive von Städten und Stadtentwicklern. Es ist bereits angeklungen, dass seitens der Städte versucht wird, Mischung mithilfe verschiedener Instrumente zu steuern. Manchmal gelingt das, manchmal auch nicht. Es war bereits die Rede von den direkten Part-

nern der Städte, den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und den Genossenschaften, aber auch von Projektentwicklern. Im Folgenden wollen wir uns mit der Frage beschäftigen, ob Mischung denn auch ein marktgewollter Prozess sein kann oder ob Mischung gegen Marktinteressen durchgesetzt werden muss, sollte, könnte...

Zunächst wird Prof. Dr. Guido Spars einen Blick auf den potenziellen ökonomischen Nutzen von Mischung werfen. Guido Spars ist Volkswirt und seit 2006 Universitätsprofessor im Fachgebiet für Ökonomie des Planens und Bauens der Bergischen Universität Wuppertal. Er und sein Team (Dr. Roland Busch und Michael Heinze) haben mit uns die Studie „Nutzungsmischung und Soziale Vielfalt“ für das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und

Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen erarbeitet. Zuvor war er Mitarbeiter an der TU Berlin, hat dort promoviert und habilitiert. Er ist ein ausgewiesener Immobilienfachmann, war u.a. Mitglied der Baukostenenkommision – auch ein sehr mischungsrelevantes Thema.



Was ist eine zeitgemäße urbane Mischung?

Prof. Dr. Guido Spars,
Bergische Universität Wuppertal

Herzlichen Dank, für die nette Einführung. Meine sehr verehrten Damen und Herren, auch von meiner Seite aus ein herzliches Willkommen im Nachmittagsprogramm der heutigen Veranstaltung. In der Erarbeitung der Studie haben wir viele spannende Aspekte diskutiert, wie wir das heute hier auch mit Ihnen tun wollen. Das Thema ist, wie wir alle festgestellt haben, hoch komplex und nicht leicht auf einen Nenner zu bringen. Mir obliegt nun die Aufgabe, den Blick in Bezug auf Mischungsanforderungen auf den Markt und die Marktakteure zu werfen. Im Austausch mit den Marktakteuren gelangt man relativ schnell zu der Frage, über welche Körnung gesprochen werden soll: über das Stadtquartier, über Blöcke, die horizontal gemischt werden sollen oder über das Gebäude, in dem vertikal zu mischen ist.

Sobald es um die vertikale Mischung geht, sind viele Projektentwickler, viele Investoren nicht mehr gerne Gesprächspartner. Woran das liegt und womit das zu tun haben könnte, darüber möchte ich mich im Folgenden mit Ihnen austauschen. Zum einen muss man fairerweise sagen, dass Projektentwickler und Investoren aus ökonomischer Sicht Quartiere bzw. Immobilien bauen, um mit diesen Geld zu verdienen. Sobald Städte mit Subventionen und Förderprogrammen winken, funktioniert das Verfolgen bestimmter Ziele hervorragend. Heute geht es aber im Kern um die Frage,

wie auch im frei finanzierten Immobiliengeschäft eine entsprechende Nutzungsmischung erzielt werden kann.



Von Seiten der Entwickler und Investoren werden folgende Gegenargumente gebracht: zum einen, dass Mixed-Use-Projekte – wir befinden uns im Bereich der kleinen Körnung im Gebäude- und Blockbereich – gegenüber Single-Use-Projekten längere Planungs-dauern, höhere Bau- und anfängliche Planungskosten aufweisen. Das ist ein Klassiker. Zum anderen wird angeführt, dass es sehr viel komplexer ist, sich über

Mixed-Use-Planung auszutauschen, Entscheidungen zu treffen und dass in der Regel ein höherer Kapitalbedarf mit hohen Kapitalanforderungen entsteht. Wir müssen uns vor Augen führen, wenn ein Projektentwickler oder ein Immobilieninvestor ein solches Bauvorhaben umsetzen will, benötigt er Geld von Banken. Die Banken sind in dieser Wertschöpfungskette ein ganz bedeutender Akteur, denn an Mixed-Use-Projekte werden in der Regel höhere Kapitalanforderungen gestellt. Das wiederum verringert die Anzahl potenzieller Investoren und Projektentwickler für solche Vorhaben. Hier liegt eine Schwierigkeit der betriebswirtschaftlichen „Unattraktivität“, mit der man versuchen muss umzugehen.

Dazu kommt, dass derartige Projekte in der Nutzungsphase in der Regel komplexer und auch schwieriger zu managen sind, also auch die Betriebskosten für solche Immobilien steigen. Es geht damit nicht nur um Bau-, sondern auch um Lebenszykluskosten von Immobilien. Manchmal kommt es zudem zu teuren Nutzungskonflikten innerhalb von Blöcken oder innerhalb von Gebäuden, die wiederum ebenfalls betriebswirtschaftlich zu tragen sind. Wenn z.B. aufgrund von derartigen Konflikten die Erdgeschosszonen leer bleiben – die Kneipe wird von den Bewohnern nicht geduldet o.ä. – entsteht ein massives immobilienökonomisches Problem. All das sind Argumente, die von Seiten des Marktes vorgebracht werden. Aber es gibt auch positive Seiten aus der ökonomischen Perspektive – zum Glück, sonst wären wir an dieser Stelle schon durch mit dem Thema.

Die funktionale Mischung ist aus ökonomischer Perspektive im Grunde genommen so etwas wie die Erfolgs-DNA. Die Agglomerationseffekte von Nutzungen, die gegeneinander oder miteinander in einem engen räumlichen Zusammenhang stehen, sind ökonomisch enorm wertvoll und werden auch dementsprechend geschätzt. Es kommt zu Urbanisationseffekten, so nennen wir Ökonomen spezifische positive externe Effekte, aufgrund von gegenseitigen Synergien, die sich auch ökonomisch messen lassen. Gemeint ist bspw., dass aufgrund des „sich Ballens“ in einem engeren räumlichen Radius ein größeres Angebot an Arbeitskräften an einem Ort vorhanden ist. Zudem existiert ein breiteres Produzenten- und Dienstleistungsangebot, auf das Unternehmen zurückgreifen können. Es gibt eine schnellere Adaption und Transmission von Innovation zwischen verschiedenen Branchen und zwischen verschiedenen Unternehmen sowie größere lokale Absatzmärkte. Zudem können Wegekosten eingespart werden. Darüber hinaus ist das abwechslungsreiche und attraktive Umfeld zu nennen, das Unternehmen enorm befruchtet, insbesondere die Kreativbranche sowie die Wissensökonomien (vgl. Richard

Florida). Eine Kernfrage lautet nun: Wie gelangen diese ökonomischen Vorteile tatsächlich in den Entscheidungsprozess? Denn: die Risikodiversifikation von verschiedenen Nutzungen an einem Standort ist auch ein immobilienökonomisches Argument, da Mixed-Use-Immobilien bzw. Mixed-Use-Blöcke nicht mehr so anfällig für bestimmte Schwankungen in bestimmten Märkten sind und somit unterschiedliche Zyklen von Nutzungsmärkten abgedeckt werden können.

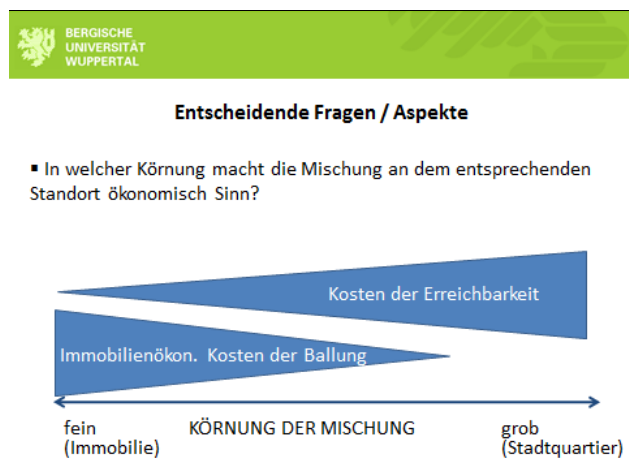
Hinsichtlich sozialer Mischung wird von immobilienwirtschaftlicher Seite angeführt, dass sozial gemischte Quartiere von der Nachfragerseite nicht goutiert werden würden: „Gleich und Gleich gesellt sich gern“. Es ist ein Ergebnis der Sinus-Milieuforschung, dass einige Milieus gern unter sich bleiben wollen. Die Frage, die daraus folgt, ist: Trifft das für alle zu? Aus Projektentwicklersicht wird es als problematisch angesehen, den gleichen Standard für verschiedene Geldbeutel in einer Immobilie umzusetzen, da er ggf. quer subventionieren muss, sofern er keine Subventionen für den öffentlich geförderten Teil bekommt. Darin liegt eine gewisse ökonomische Schwierigkeit. Zudem gibt es Befürchtungen vor Konflikten zwischen entsprechenden Gruppen und vor einer Verschlechterung des Images des höherwertigeren Teils der Wohnnutzung oder vor der Stigmatisierung von Quartieren. Mit entsprechenden Großwohnungsbauvorhaben wurden in der Vergangenheit Beispiele geliefert, dass es zu solchen Stigmatisierungen und Imageproblemen in der Tat kommen kann.

Allerdings steigt die Bereitschaft zur Mischung – auch zur sozialen Mischung – sobald der Quartiersblick gewählt wird, da auf dieser Maßstabsebene zwar Single-Use-Immobilien bzw. Blöcke entwickelt werden können, in der Summe aber durch unterschiedlich genutzte Immobilien bzw. Blöcke ein gemischtes Quartier entsteht. Aber auch in dieser Hinsicht lassen sich entscheidende Fragen und Aspekte identifizieren: Welche Nutzungen sind überhaupt synergetisch, welche sind konfliktär? Im Moment wird diskutiert, Büro und Hotel oder Gastronomie und Hotel oder auch Gastronomie und Büro zusammenzubringen. Ein wichtiger Aspekt aus meiner Sicht ist, wie viel Mischung ein öffentliches/meritorisches Gut ist – und deshalb nicht in Gewinn umsetzbar – und wie viel davon betriebswirtschaftlich relevant ist. Darüber urteilt letztendlich der Entscheider, und dieser muss den betriebswirtschaftlichen Vorteil der Mischung erkennen können.

Manchmal gibt es diesen Vorteil jedoch schlicht betriebswirtschaftlich nicht. Manchmal sieht der Entscheider ihn aber aufgrund verfestigter Denkmuster

nur nicht. Das ist der Punkt, an dem man ansetzen muss. Hier müssen wir auch die Frage stellen dürfen: Wer in dieser Wertschöpfungskette der Immobilienwirtschaft ist bereit, sich auf solche Gedanken einzulassen und wer nicht? Interessanterweise halte ich nächste Woche auf dem Herbstkongress oder Herbstdiskurs der Immobilienwirtschaft einen ähnlich gelagerten Vortrag und auch dort werde ich versuchen, diese Botschaft unterzubringen.

Ich glaube aber, dass sich die Branche in der Hinsicht derzeit weiterentwickelt. Wir wissen, jeder Standort hat andere Voraussetzungen und Bedingungen – auch ökonomisch gesehen. Die Kosten der Erreichbarkeit sind ein relativ wesentlicher Faktor, wenn es um eine grobkörnige Mischung im Stadtquartier geht. Die Kosten der Erreichbarkeit steigen, wenn der Weg aufgrund der Größe eines Stadtquartiers zum nächsten Supermarkt weit ist. Je enger und feinkörniger eine Mischung erfolgt, desto geringer wird dieser Kostenanteil. Allerdings sind wiederum die immobilienökonomischen Kosten der Ballung besonders hoch, wenn diese auf Immobilienebene, also auf feinkörniger Ebene, erfolgt. Daraus folgt aus ökonomischer Perspektive die Frage: Welcher Mischungsgrad führt zu einem Ausgleich? An welchem Punkt sind die Kosten minimal? Das muss letztendlich im Einzelfall geprüft werden.



Was sind aber weitere Ansatzpunkte und Handlungsvorschläge? Neben der Einzelfallbetrachtung sind durch die Immobilienbranche vermehrt dynamische Marktanalysen durchzuführen, d.h. Szenarien zu entwickeln: Was passiert in einem Marktmodell, wenn der Anteil von sozialen Wohnungen bzw. von Gewerbe o.a. verändert wird? Wie sieht das im Zeitverlauf aus? Auch die interdisziplinäre Planung ist hier enorm wichtig. Es gibt bereits Akteure, die derartige Szenarien erproben, das führt wiederum zu guten Ideen. Das Argument der Risikodiversifikation sollte

viel stärker in den Vordergrund gestellt und Überzeugungsarbeit gegenüber Investoren betrieben werden, insbesondere auch mit Blick auf die Finanzierungsseite der Projekte, also auf die Banken und weiteren Finanziers, denn die Finanzierungsseite stellt einen enormen Engpass in diesem Zusammenhang dar. Die Synergieeffekte von Nutzungsmischung sollten offensiv vermarktet werden: jeder will in einer urbanen Situation investieren, leben und einfach sein. Warum sollte man diese Vorteile nicht auch immobilienökonomisch vertreten?

Also: Mut zur Nutzungsmischung im Sinne einer zeitgemäßen urbanen Stadtentwicklung und im Rahmen von sozialer Mischung, und dabei genauer auf die einzelnen Milieus schauen. Es reicht nicht aus, als Immobilieninvestor zu argumentieren, Milieus lassen sich nicht mischen und immobilienökonomisch sei das nicht sinnvoll. Es gibt genügend Milieus, die gerade in der Mischung eine Lebensqualität und zahlreiche andere Vorteile sehen. Insofern gilt es, stärker auf diese Zielgruppen zu projizieren, die in der Regel auch über höhere Einkommen verfügen.

Ricarda Pätzold

Den nachfolgenden Referenten aus dem Bereich der Immobilienwirtschaft wurden hiermit Argumente für die Möglichkeit sowie für die Unmöglichkeit von Nutzungsmischung aus betriebswirtschaftlichen Gründen mitgegeben. Auf die Handlungsvorschläge kommen wir sicher noch zurück. Überzeugungsarbeit gegenüber Investoren leisten, ist bei denen, die wir eingeladen haben, gar nicht unbedingt notwendig, da diese eine gewisse Affinität für Mischungen haben.

Als erstes stellt uns Han Joosten seine Sicht auf Vielfalt als Baustein von Quartiersentwicklung vor. Er ist seit mehr als zwanzig Jahren bei dem privaten Immobilienunternehmen BPD tätig, früher Bouwfonds. Dort leitet er die Forschungsabteilung, gleichzeitig ist er Leiter der Niederlassung von Berlin. Die zentrale Aufgabe sieht das Unternehmen darin, lebendige Quartiere zu schaffen. Somit ist der Pfad zur Mischung schon gelegt.



Vielfalt als Baustein der Quartiersentwicklung

Han Joosten,
Bouwfonds Property Development, Berlin

Apropos Mischung, bin ich der einzige Niederländer im Raum? Ein Fremdkörper, aber ich fühle mich inzwischen richtig zu Hause in Deutschland; arbeite seit langem in Berlin. Heute werde ich aber nicht nur einen Blick auf Deutschland, sondern auch auf die niederländische sowie internationale Sicht auf die Thematik der Quartiersentwicklung werfen.

Zunächst kurz zu BPD. Ursprünglich wurden wir nach dem zweiten Weltkrieg als Gesellschaft niederländischer Gemeinden gegründet, um preiswerten Wohnungsbau im Eigenheimbereich zu realisieren. Dies haben wir auch sehr großzügig gemacht. Vor mehreren Jahrzehnten haben wir uns dann entschieden, in Richtung Europa zu wachsen. Wir haben neue Gesellschafter dazu bekommen – aktuell die Rabobank, eine Genossenschaftsbank. Besonders aktiv sind wir in Frankreich, den Niederlanden und Deutschland. Zur Verdeutlichung ein paar Zahlen: Letztes Jahr haben wir 8.000 Wohnungen verkauft, in den letzten zehn Jahren 90.000 Wohnungen und seit unserer Gründung über 300.000 Wohnungen. Das heißt, wir haben sie alle entwickelt, gebaut und verkauft. Unser Unternehmen hat keine Bestandswohnungen.

Mit insgesamt 47 Mitarbeitern können wir mit einem großen Erfahrungsschatz in der Quartiersentwicklung aufwarten. In Deutschland sind wir im Rahmen der BPD-Immobilienentwicklung ebenfalls aktiv, auch hier in Nordrhein-Westfalen. Wir haben in den letzten zehn Jahren 7.000 Wohnungen in Deutschland realisiert. Unser Slogan lautet: Gestaltung lebendiger Räume. Mit diesem Slogan gehen wir an den Markt. Es geht um Menschen – alte Menschen, junge Menschen, Kinder – und um Natur. Das sind alles wichtige Bestandteile, die unserer Meinung nach ein Quartier lebendig machen. Das Logo auf unseren Prospekten bildet nie Gebäude, sondern stets Menschen ab, denen wir ein schönes Dach und vier Wände anbieten wollen. Meine These ist, dass Menschen nicht glück-

lich und zufrieden wohnen, weil das Baugesetzbuch ihnen das verspricht und viele Behörden das behaupten, sondern weil das Wohnumfeld und die Wohnung nach ihren Bedürfnissen und Wünschen entwickelt und gebaut worden sind. Allerdings hat mich meine eigene Praxiserfahrung – ich arbeite in Berlin – gelehrt, dass es in den Verwaltungen zunächst meist um Paragraphen und dann erst um die Menschen geht.

Das würde ich gerne umkehren. Was ist unsere Idee von Gebietsentwicklung? Wir haben in den Niederlanden Projekte mit bis zu 15.000 Wohnungen, die wir gemeinsam mit den Kommunen entwickeln. Wofür ist das gut? Es geht um das Verbinden von Funktionen, Disziplinen, Beteiligten, Interessen und Geldströmen und darum, mit den lokalen Behörden, kommerziellen Partnern, gemeinnützigen Organisationen und anderen Beteiligten zusammenzuarbeiten und miteinander Ziele zu verfolgen. Das geht in den Niederlanden etwas einfacher als in Deutschland. Ein Beispiel ist ein Projekt in Nijmegen: dort gibt es ein Gebiet mit 2.000 Wohnungen, wo wir eine 50:50 Prozent Risikogesellschaft mit der Stadt gegründet haben. Neben uns als Gesellschaft geht ebenfalls die Stadt mit der Entwicklung des Gebietes ins Risiko und das nicht nur bei den Grundlagen, sondern auch hinsichtlich der Verwertung von Gebäuden etc. So haben sowohl die Kommune als auch der Projektentwickler die Sicherheit, dass das Ziel auch erreicht wird. Beide müssen Geld investieren, beide können Geld verlieren, beide können Geld gewinnen. Dieses Modell von Public Private Partnership ist für uns eine sehr wichtige Grundlage, um erfolgreich Quartiersentwicklung zu betreiben.

Die Anwendung von Konsumentenforschung und „Big Data“ – ich bin auch Marktforscher – sind meiner Meinung nach in der Quartiersentwicklung noch Mangelware. Jeder Mediamarkt ist besser über Kundenbedürfnisse informiert als diejenigen, die über

Wohnungsbaufragen entscheiden. Das gilt auch für Bauträger. Wir haben – das sei als Anreiz gesagt – eine Marktforschungsabteilung von acht Mitarbeitern, deren einzige Aufgabe darin besteht, Konsumenten zu befragen und herauszufinden, was sie wollen und wo ihre Grenzen liegen. Es gibt mittlerweile sicher Ausnahmen, in denen private Unternehmen und vielleicht auch Städte und Kommunen mit ihren Bürgern kommunizieren und genau nachfragen, was ihre Bedürfnisse sind. In Berlin ist das aber absolute Mangelware: da werden die Menschen erst angesprochen, wenn sie demonstrieren; sonst würden sie überhaupt nicht beteiligt werden.

Zudem wird sehr viel über Prognosen diskutiert – allerdings quantitativ und viel zu wenig qualitativ. Es muss aber zunehmend um die Zielgruppen gehen, nur so lassen sich Gebiete detaillierter entwickeln und planen, ohne nur über Quadratmeter und Flächen zu diskutieren. Es müssen Produkte entstehen, die zu den einzelnen Kunden passen.

Ich möchte nun zu dem schlecht angesehenen Ausdruck „Big Data“ kommen. Bei BPD haben wir eine eigene Abteilung, bestehend aus drei Mitarbeitern, die alles „ausspionieren“, was Bürger in den Niederlanden im Bereich Wohnungsbau so machen. Und das ist unglaublich viel. Wir bekommen größtenteils auch sehr positives Feedback. Wenn uns Leute anrufen, wissen wir schon, dass das Frau soundso ist und sie eine Wohnung sucht, die sich in einem Haus befindet, in dem es unten im Erdgeschoss eine Bäckerei gibt. Die Informationen haben wir schon. Natürlich ist *Privacy* in Holland ein bisschen etwas anderes als in Deutschland, aber auch hier muss das irgendwann lockerer gehandhabt werden. Diese Informationen, die jeder von Ihnen im Internet hinterlässt, sollten besser genutzt werden, auch für die Stadt- und Quartiersentwicklung.

Wir führen in dem Bereich zahlreiche Kunden- und Bürgerbefragungen durch. Unter anderem wird jedes Jahr eine große Befragung in den Niederlanden durchgeführt, bei der 15.000 Haushalte über Architekturstile, wo möchte ich gerne wohnen, welche Art von Typologien möchte ich tatsächlich haben etc. befragt werden. In Holland errichten wir oft „Retroarchitektur“, das verkauft sich wie warme Semmeln, so z.B. in Helmond in der Nähe von Eindhoven. Letzte Woche habe ich in Berlin auf einer Veranstaltung zum Spaß vorgeschlagen, Tempelhof mit den drei Grachten von Amsterdam – die passen eins zu eins aufs Tempelhofer Feld – zu bebauen. Ich würde gerne wissen, wie die Bürger dann reagieren würden. Moderner städtischer Hochbau ist in den Niederlanden nicht gewollt;

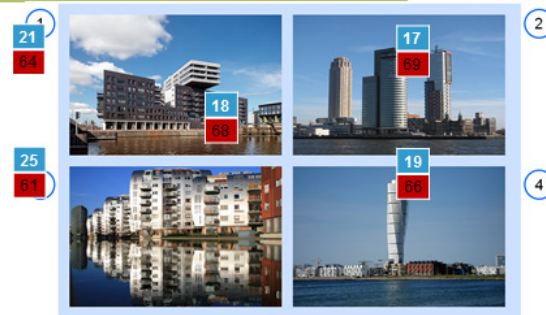
ähnlich sieht es in Deutschland aus. Vor zwei Jahren haben wir in Deutschland eine große Befragung durchgeführt. Wir haben fast 10.000 Bundesbürger über eine Internetdatenbank zu Wohnbildern befragt. Es sollten 25 Wohnbilder bewertet werden: Wo möchten Sie wohnen? Was ist für Sie interessant? Was soll drin sein, was soll nicht drin sein? Die Ergebnisse konnten nach den einzelnen Zielgruppen ausgewertet werden.

9. Retro grachtenpanden, VINEX



bpd creating living environments

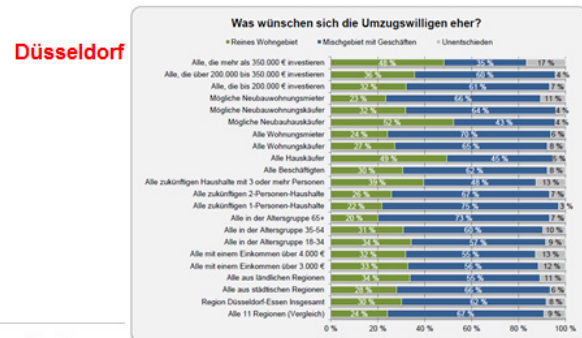
24. Moderne städtische Hochbau



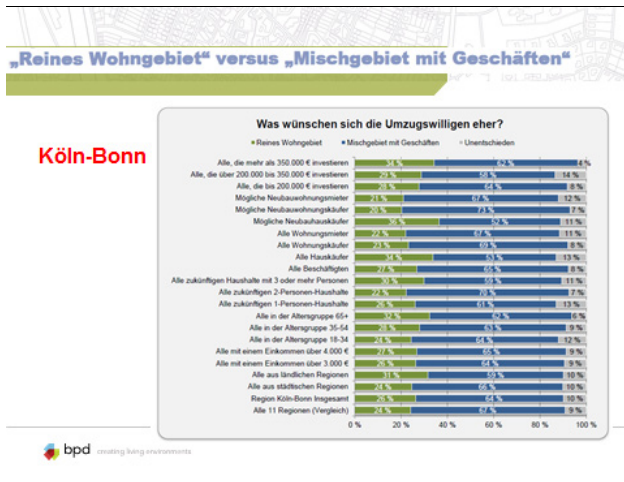
bpd creating living environments

„Reines Wohngebiet“ versus „Mischgebiet mit Geschäften“

Düsseldorf



bpd creating living environments



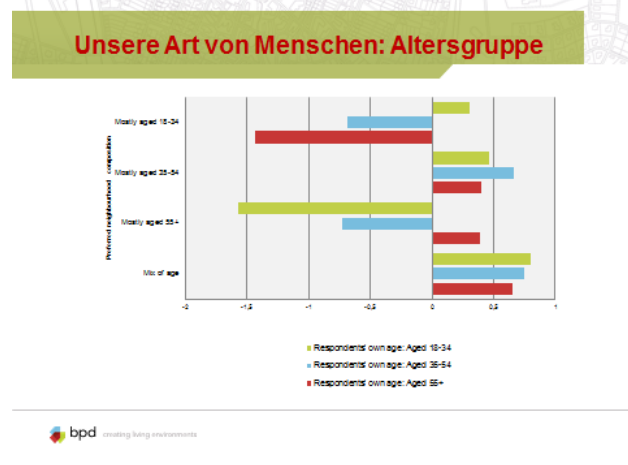
Zudem machen wir tiefgehende Analysen. Zum Beispiel habe ich im Jahr 2012 Einwohner von Düsseldorf befragt: Möchten Sie lieber in einem reinen Wohngebiet wohnen oder in einem Mischgebiet mit Geschäften? Genau das heutige Thema der Vielfalt. Die Auswertung erfolgte nach sämtlichen Zielgruppen differenziert dahingehend, was man investieren möchte, ob man Mieter oder Käufer sein möchte, ob man ein bestimmtes Alter hat u.v.m. Im Großen und Ganzen wird deutlich, dass Menschen, die eine Wohnung oder ein Haus kaufen, wenig an einem gemischten Gebiet interessiert sind. Wer dagegen mieten will, ist mehr an einem gemischten Gebiet interessiert. Derartige Analysen haben wir ebenfalls für Köln und Bonn durchgeführt. Bewohner von Köln und Bonn möchten lieber in einem gemischten Gebiet leben. Prinzipiell könnte man die Frage noch schärfer ausformulieren: Möchten Sie eine gemischte oder einheitliche Bevölkerungsstruktur haben? Hier geht es um die soziale Mischung. In Düsseldorf haben wir herausgefunden, dass 60 bis 70 Prozent tatsächlich in einem gemischten Bevölkerungsgebiet wohnen wollen. In Köln und Bonn stellt sich die Situation differenzierter dar: gerade ältere Menschen möchten lieber unter sich bleiben und sich nicht so sehr mit anderen Zielgruppen mischen.

An dieser Stelle gelangen wir zu einem „gefährlichen“ Thema. Derzeit führen wir zusammen mit der Hochschule Utrecht ein Forschungsprojekt durch und ich möchte Ihnen schon ein paar Vorabergebnisse präsentieren: Wir haben bislang 1.000 Leute intensiv befragt, mit welcher Art von Menschen sie nicht zusammenleben möchten. Die Frage sollte nicht in einer politisch-korrekt beantwortet werden, sondern ganz ehrlich. Dafür haben wir mit der Hochschule eine Methode entwickelt. Hier taucht zum Beispiel das Thema Ethnizität auf. Es stellte sich heraus, dass sich die Menschen ein Gebiet mit einem Mix von Ethnizitäten wünschen; ein Gebiet, in dem ausschließlich ethni-

sche Minderheiten leben, quasi Ghettos, die möchte keiner. 100 Prozent derselben Zielgruppe möchten nur Niederländer. Diese Untersuchung haben wir ebenfalls hinsichtlich des Gehalts/des Einkommens durchgeführt: Leute mit hohem Einkommen möchten am liebsten untereinander leben. Leute, die wenig Geld haben, möchten wiederum in einem Gebiet wohnen, wo auch reiche oder Menschen mit mittlerem Einkommen vertreten sind, aber auf gar keinen Fall möchten sie nur unter ebenfalls einkommensschwachen Personen leben.

In Holland wird das sehr stark reguliert. Kennen Sie das Rotterdam-Gesetz? Rotterdam hat vor vier Jahren wegen der großen Probleme bei der Mischung von Stadtvierteln entschieden, eine gesetzliche Segregation nach Einkommen umzusetzen. Das heißt, für jeden Stadtteil wird ein Durchschnittseinkommen festgelegt und wenn eine bestimmte Grenze unterschritten wird, dann dürfen nur neue Einwohner dort leben, die mit ihrem Einkommen den Durchschnittswert wieder in die Waage bringen. Das heißt, man muss eine Genehmigung beim Bürgeramt beantragen. Wenn man zu wenig Geld verdient, dann darf man nicht in bestimmte Bezirke ziehen, damit der Stadtteil nicht zu einem Ghetto wird. Das wurde gesetzlich in Rotterdam verankert und wird wahrscheinlich bundesweit in den Niederlanden eingeführt. In Deutschland wäre das aufgrund des Grundgesetzes undenkbar.

Es gibt auch interessante Untersuchungen, die in Utrecht herausgefunden haben, dass Einpersonenhaushalte nicht so gerne mit Familien mit Kindern zusammen wohnen und lieber in ihrem eigenen Sinus-Milieu bleiben möchten. Weiterhin ist auch die Altersgruppe ein Thema. Ältere und junge Leute verstehen sich ebenfalls nicht immer. Es gilt herauszufinden, wie die Zielgruppe aussieht und wo man diese in einem Wohngebiet platzieren kann.



Ich fasse zusammen: Soziale Vielfalt – nicht immer, nicht überall und nicht so viel. Ich respektiere auch die Wünsche von Bürgern, die eher Segregation statt Integration vorziehen. Darüber lese ich nie etwas in Ihren schönen Stadtentwicklungsprogrammen. Das ist aber auch eine Zielgruppe, die demokratisch das Recht hat, so zu wohnen, wie sie will. Es ist nicht immer das gemischte Quartier. Soziale Vielfalt kann sich auf viele Themen beziehen. Man muss genaue Ziele in dieser Hinsicht formulieren und diese Zielvorstellungen wiederum auf Ebene des Stadtquartiers, des Wohnquartiers, des Straßen- oder Gebäudeniveaus differenzieren. Planung von gemischten urbanen Stadtquartieren soll kein Erziehungsinstrument sein. Ich kenne auch Berichte von Städten und Gemeinden, die sagen: Mit diesen urbanen Stadtquartieren erziehen wir die Leute, wieder miteinander umzugehen. Wir zwingen sie, in einer Straße zu wohnen, da werden sich alle grüßen, gemeinsam beim Bäcker Kaffee trinken etc. Als Immobilien- und Grundstücksentwickler weiß ich, dass Erziehungsinstrumente immer risikoreich sind – also bitte keine Erziehung auf dem Wege der Stadtentwicklung.

Wir als Bauträger entwickeln Wohngebiete mit bis zu 15.000 Wohnungen in den Niederlanden. Der Durchschnitt liegt bei uns bei rund 5.000 Wohnungen. Da muss man Vielfalt anbieten. Die Verteilung von Bevölkerungsgruppen muss dabei immer auf Quartiers-ebene und nicht auf Gebäudeebene erfolgen, das funktioniert nicht. In Frankreich gibt es ein neues Gesetz, das ich für sehr problematisch halte. Die sozialistische Regierung hat festgelegt, dass in Häusern mit mehr als vier Geschossen immer vier Geschosse an niedrige Einkommensgruppen vermietet werden müssen. Oben dürfen die Wohnungen bis 12.000 Euro kosten... Alle haben einen Fahrstuhl, einen Eingangsbereich, eine Eigentümergemeinschaft etc. Die Probleme sind gigantisch. Wenn wir ein derartiges Gebäude entwickeln, sind entweder oben die teuren Wohnungen nicht verkauft oder unten gibt es leer stehende Sozialwohnungen, weil einige sozialschwächere Menschen nicht bei diesen arroganten, reichen Leuten wohnen wollen. Auf Gebäudeebene funktioniert Mischung so nicht. Meine Schlussfolgerung zu sozialer Vielfalt ist daher: nicht immer, nicht überall und nicht zu viel. Wieder das gleiche Thema. Respektiere auch die Bürger, die in reinen Wohngebieten statt in gemischten Quartieren wohnen wollen. Die Niederlande haben sehr viele Neubaugebiete mit reinem Wohnen am Stadtrand. Die Zufriedenheit der Bürger ist dort extrem hoch. Sie haben keine sozialen Probleme, sie haben ihre Ruhe, sie haben einen Ort, wo sie glücklich sind. Das muss man respektieren und nicht unbedingt Mischung forcieren wollen.

Nutzungsfestlegungen müssen dagegen flexibler gestaltet werden. Als Immobilienbesitzer wäre es schön, wenn ich mein Gebäude flexibel nutzen könnte. In New York ist das zurzeit der neue Trend. Wenn sie in Manhattan ein Gebäude entwickeln, ist die Nutzung nicht mehr pro Etage festgelegt. Sie können in einem Jahr Wohnen umsetzen, das nächste Jahr Gewerbe und drei Jahre später Gastronomie. Im Baugesetzbuch wäre ein Paragraph wünschenswert, der zulässt, mit freien Nutzungen zu experimentieren. In Amsterdam haben wir drei Gebäude, bei denen die Nutzung bei der Baugenehmigung nicht festgelegt ist. Man kann die Nutzung folglich frei und flexibel einteilen, wodurch man auf gesellschaftliche Veränderungen reagieren kann. Wie wir das Nutzungsrecht von Immobilien gestalten ist wichtiger als Architekturqualität. Ich schätze städtebauliche Wettbewerbe sehr, da kommen gute Ideen heraus. Das Augenmerk wird allerdings manchmal zu stark auf architektonische Qualität gelegt und zu wenig auf den Nutzungswert. Das stört letztendlich die Vielfalt, die wir an den Orten realisieren wollen.

Wien Seestadt Aspern



bpd creating living environments

Vancouver



bpd creating living environments

Im Zentrumsgebiet von Amsterdam haben wir 300 Reihenhäuser gebaut, vier Minuten vom Hauptbahn-

hof entfernt. Das ist Vielfalt: da kann man Familien mit Kindern im Eigentum oder in einem Mietshaus wohnen lassen, mit 100 Quadratmetern Fläche und einem kleinen Garten, dahinter sind Appartements. Oder die Seestadt Aspern in Wien, die jetzt im Bau ist. Aspern ist ein Wohnviertel, das Wien mit sehr großzügigen Fördermaßnahmen realisiert. 80 Prozent ist sozialer Wohnungsbau, aber Sie erkennen keine Qualitätsunterschiede zum freifinanzierten Wohnungsbau. Es gibt einen sozialen Wohnungsbau inkl. Pool und die Menschen, die in diesem sozialen Wohnungsbau leben, können den Pool nutzen, die Freifinanzierten gegenüber haben leider Pech, sie haben kein Recht auf den Pool. Das ist positive Diskriminierung. Was BPD in Wien auch umgesetzt ist, den Familien Eigentumswohnungen im Erdgeschoss mit Gartenbereich anzubieten, denn so hat man eine soziale Kontrolle im Bereich des Erdgeschosses, was sehr fruchtbar für die gesamte Umfeldqualität ist.

Ein ganz anderes Konzept verfolgt Vancouver: soziale Vielfalt ja, Nutzungsvielfalt nein. Die Investoren in Amerika hassen Funktionsmischung. Das lässt sich dort nicht verkaufen, sie wollen nur Wohnen. Im Erdgeschoss sind Townhouses und dahinter die Wohntürme. In der Mitte vom Block gibt es einen gemeinsamen Garten, in dem sich die Familien mit den Singlehaushalten treffen, die in den Türmen wohnen. Das ist ein Konzept, das in Deutschland bisher nicht zu finden ist, das aber sehr erfolgreich ist. In Deutschland wird ein derartiges Konzept bisher lediglich mit Geschäften umgesetzt, allerdings lassen sich diese häufig schlecht vermieten. Diese Schwierigkeit betrifft aber fast sämtliche Erdgeschosszonen.

Zum Schluss noch ein paar schlechte Beispiele, leider auch eines aus Deutschland. Die Karl-Marx-Allee befindet sich in einer Traumlage, steht unter Denkmalschutz, doch leider sind die Erdgeschosslagen nicht vermietbar und das schon seit Jahren. Man hält noch immer an der Gewerbenutzung fest und lässt kein Wohnen zu. So hat keiner etwas davon. Wenn die Erdgeschosszonen zum Wohnen genutzt werden würden, gäbe es mehr Lebendigkeit, als diese leeren Schaufenster ausstrahlen.

Madrid ist wirklich zum Weinen. Vor vier Jahren wurden dort hunderte Baublöcke fertiggestellt, in denen die Erdgeschosszonen, die für Einzelhandel und Dienstleistungen vorgesehen waren, nicht funktionieren. In Rotterdam existieren ähnliche Probleme: tolle Eigentumswohnungen, doch die Erdgeschosse sind leer. Ein gut funktionierendes Projekt war die Markthalle in Rotterdam. Rundherum wurden 300 Wohnungen errichtet – 50 Prozent sozialer Wohnungsbau,

50 Prozent Eigentumswohnungen – und in der Mitte eine Markthalle; so funktioniert Vielfalt – Nutzungsvielfalt und soziale Vielfalt. Man kann die Immobilienbranche herausfordern, solche Projekte zu machen. Sie müssen nur das Baurecht abschaffen, dann geht das.

Madrid



bpd creating living environments

Rotterdam

Nutzungsvielfalt



bpd creating living environments

Zur Zukunftshistorie: Eines der schönsten Wohngebiete ist die Hufeisensiedlung in Berlin von Bruno Taut. Da gibt es fast kein Gewerbe, keine Nutzungs- und keine soziale Vielfalt. Reines Wohnen kann auch schön sein, ruhig und angenehm. Das ist eine Frage, die zur Diskussion steht. Wir planen für 2030, 2050. Brauchen wir in Zukunft noch Geschäfte im Erdgeschoss? Kaufen wir dann überhaupt noch ein? Wahrscheinlich nicht mehr. Die Geschäfte wird es alle nicht mehr geben. Was machen wir mit all diesen Flächen, die wir jetzt in den Bebauungsplänen festlegen? Sind Grünanlagen noch gewünscht? Die Grünanlagen werden bei dem Projekt in Amsterdam auf das dritte, achte, zehnte und zwölfte Geschoss verlegt, im Erdgeschoss wird kein Grün mehr geplant. Denn das brauchen die Leute nicht mehr, sie haben ihren Balkon, der ist begrünt. Autos gibt es auch kaum noch.

Wir planen viel zu viel Infrastruktur, Autos wird es in ein paar Jahren nicht mehr geben.

Wir planen jetzt auch für 2030-2050



Ich bin Vertreter einer Investorengemeinschaft von 16 Investoren, die ein vertikal gemischtes Gebäude – nein, einen ganzen Wohnblock – entwickelt hat. Unsere Erfahrungen liegen in erster Linie in Klein- und Mittelstädten, die unter einer Leerstandsproblematik leiden und die sich der Frage annehmen, wie sich diese Immobilien wiederbeleben lassen. Die Probleme, die wir mit gemischt genutzten Immobilienkomplexen haben, rühren zum Teil noch aus den 1980er Jahren. Auf Grundlage von städtebaulichen Konzepten wurde bereits damals Mischung durch Stadtplaner in Bezug auf innerstädtische Projektentwicklungen erzwungen.

Heute hat man dadurch Immobilien mit mehreren tausend Quadratmetern Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung und Parken, wie zum Beispiel das Bachtorzentrum in Solingen, das Waldzentrum in Moers oder eine gemischte Immobilie in Radevormwald. All diese Objekte haben das

Ricarda Pätzold

Ein starker Schlussakkord! Als nächstes wird uns Dr. Siegbert Panteleit einen Einblick in seine Bewertungen von gemischt genutzten Immobilien geben. Er ist Landschaftsplaner und gründete im Jahr 2000 das Büro SPE – Standort und Projektentwicklung. Als Berater ist er in vielfältigste Kontexte eingebunden und hat daher bereits einen Erfahrungsschatz zu diesen Themen. Unter anderem geht es um ein ehemaliges Hertie-Gebäude in Gelsenkirchen, es geht aber auch um Immobilienstandortgemeinschaften, um Wochenmärkte und Kreativwirtschaftsunternehmen.

Vielfalt als Baustein der Quartiersentwicklung

**Dr. Siegbert Panteleit,
SPE. Standort- und Projektentwicklung,
Gelsenkirchen**

Problem, dass sie heute notleidend und damit auch ein abschreckendes Beispiel für Investoren sind. Allerdings hat man damals große handwerkliche Fehler gemacht, insbesondere im Bereich der Finanzierung. Es wurden Teilgesellschaften gegründet, das heißt, es gab keine gemeinschaftliche Koordinationsmöglichkeit und keine gemeinschaftliche Finanzierung. Wenn sich der Markt dann verändert, gibt es keine Möglichkeit nachzusteuern. Ich möchte an dieser Stelle nicht weiter ins Detail gehen, das würde zu lange dauern. Auf jeden Fall aber ist derartig geplante Nutzungsmischung ein enormes Problem.

Dazu kommt, dass die steuerliche Bewertung eine wichtige Rolle spielt. Das ist zwar zunächst ein Randthema, aber gerade in der Entwicklung gemischt genutzter Immobilien habe ich sehr unterschiedliche Investments nicht nur in die Immobilie an sich, sondern nachher auch in die Betriebsausstattung der Im-

mobilität, die wiederum unterschiedliche Abschreibungszeiten aufweisen. Daraus folgt, dass mehrwertsteuerbefreite Bereiche, wie zum Beispiel das Wohnen oder auch ärztliche Dienstleistungen, auf Bereiche mit anderen Mehrwertsteuersätzen im Gewerbebereich zusammentreffen, wodurch sich bereits in der Planungsphase die Notwendigkeit der Trennung der einzelnen Sphären ergibt. Das ist ein zusätzliches Problem, denn es lässt sich schwer regeln.



Darüber hinaus gibt es verschiedene Bewirtschaftungsformen einer Immobilie, die die Vermarktung etc. erschweren. Facility-Management-Firmen meiden derartige Immobilien, da sie eine klare Prozessablaufstruktur haben und Aufwand sowie Kosten kalkulieren wollen; dass kann man bei unterschiedlichen Bewirtschaftungsformen innerhalb einer Immobilie nicht. Gerade in den Klein- und Mittelstädten sowie in den A- und B-Lagen, wo große Investoren schwer zu finden sind, macht es jedoch Sinn, über betriebswirtschaftliche Formen von Klein- und Mittelbetrieben nachzudenken. Ich könnte Ihnen viele Beispiele aus meinem Erfahrungsbereich nennen, wo die betriebswirtschaftliche Herangehensweise gut funktioniert hat.

Des Weiteren ist die abgestimmte Instandhaltung und Modernisierung ein Problem. Der Einzelhandel sowie die Gastronomie in einer gemischt genutzten Immobilie haben Erneuerungsintervalle von drei, vier Jahren, während Wohnnutzungen ein wesentlich größeres Intervall aufweisen. Das führt schnell zu Konflikten, wann modernisiert wird und zu der Gefahr, dass die Einrichtungen verfallen. Allerdings sind diese Immobilien-Gemeinschaftseinrichtungen und oftmals im Zentrum gelegen, was wiederum Auswirkungen auf die Aufenthaltsqualität hat.

Derzeit ist wieder ein Trend zu gemischt genutzten Immobilien zu verzeichnen. Unsere Investorengemeinschaft greift diesen allerdings bisher nur verein-

zelt auf. Frankfurt geht derzeit daran, Hochhäuser gemischt zu nutzen, das heißt, die Mischung von Wohnen und Büros etappenweise umzusetzen: eine Scheibe Büro, eine Scheibe Wohnen, wieder eine Scheibe Büro und dann wieder Wohnen. In diesen Stadtquartieren waren zwar üblicherweise Investoren tätig, aber es herrschte einfach „tote Hose“. Am Abend war dort nichts los, trotz hoher Verdienste und Jahreseinkommen von hunderten tausenden von Euros, die blieben nicht in dem Viertel. Uns stellte sich die Frage: Warum ist da nichts los? Wir haben die Erfahrung gemacht, dass Gastronomie der Frequenzbringer ist, auch gerade für gemischte Nutzungen. Nicht nur in Einkaufszentren haben wir einen Wechsel von Mediamarkt als Frequenzbringer zu Gastronomie und zunehmend auch zu hochwertigem Lebensmitteleinzelhandel. REWE und EDEKA ziehen heute das Publikum an.

Insofern ist auch bei der Mischnutzungen darüber nachzudenken, welche Nutzungen als Frequenzbringer erforderlich sind. Die Planungs- und Arbeitsorganisation ist aber noch immer so aufgebaut wie während der Industrialisierung. Die Funktionsteilung zwischen Arbeiten und Wohnen ist noch in der Weise in den Köpfen verhaftet. Menschen beurteilen stets aus ihrer zurückliegenden Erfahrung und nicht aus Zukunftsvisionen heraus, wie sie leben möchten. Wir haben mehrere Befragungen in Stadtvierteln durchgeführt, aber so kommentieren wir nur den Zustand, das bringt keinen Mehrwert für zukünftige Planungen. Bei innovativen Entwürfen benötigen die Menschen die Erfahrung, dass diese funktionieren oder bereits funktioniert haben.

Ich möchte Ihnen ein Beispiel aus Gelsenkirchen vorstellen, wo Mischung funktioniert: Eine Straße, links und rechts ehemalige, vier- bis fünfgeschossige Wohnbauten und dahinter das pure Leben. Dahinter beginnt das Leben mit ehemaligen Ladenhandwerksgebäuden, mit großen Gärten und neuen Wohngebieten. Hinsichtlich Mischnutzung sind immer auch die Gründerzeitstadtquartiere mitzudenken, die man in der Horizontalen mischen kann; von der Straße bis in den Gartenraum hinein. Da sehe ich große Entwicklungsräume, da sich dort soziale Orte in alter Baustruktur entwickeln können und zudem nicht neu gebaut werden muss. Ein zweiter Schwerpunkt für Mischung – nach den Gründerzeitquartieren – sind die alten Innenstadtlagen. Ich möchte Ihnen als Beispiel das ehemalige Hertie-Kaufhaus, das 2008 dicht gemacht wurde und von 2008 bis 2013 leer stand, vorstellen.



Eine Investorengemeinschaft aus der Stadt Gelsenkirchen und 16 einzelnen Investoren war der Meinung, das nicht tragen zu können, weil im Umfeld Immobilien existieren, die derzeit ihre Werthaltigkeit verlieren; es gibt Leerstände, die Stadt ist tot und der Einzelhandel verzeichnet Umsatzverluste. Daraufhin setzten wir uns mit den Investoren zusammen und klärten, welche Grundsätze für eine erfolgreiche Entwicklung notwendig wären. Natürlich spielte der Städtebau eine große Rolle, aber ganz am Anfang stand zunächst die Mischung aus Produktion, Dienstleistung, Handel und Wohnen. Klar war, dass in dem vierten Obergeschoss Einzelhandel nicht sinnvoll ist und sich eigentlich auch das dritte und das zweite Stockwerk nicht eignen. Die Mischung war damit quasi schon vorgegeben. Die 10.000 Quadratmeter große Immobilie wurde etagenweise konzipiert und auf diesen Etagen hatte man wiederum eine Variabilität durch Leichtbau. Als wichtig wurde auch das Design, das die Mischnutzung nach außen kommunizieren soll, betrachtet. Von sehr großer Bedeutung ist die Infrastrukturausstattung, die digitale Versorgung, Breitbandverkabelung. Viele Ruhrgebietsstädte sind in dieser Hinsicht sehr schlecht ausgestattet; teilweise müssen Gewerbegebiete wieder geschlossen werden, weil die Anschlüsse fehlen.

2008 stand das Hertie-Gebäude noch leer, während 2009 und 2010 die Stadt Gelsenkirchen gemeinsam mit den Investoren begann, das soziale Umfeld zu entwickeln: es wurde in die Gestaltung des öffentlichen Raums investiert. Dabei wurde sehr viel Geld von Privaten in die Hand genommen. Die Domplatte wurde ausgebaut sowie die angrenzenden Straßenräume aufgewertet. Es wurden Veranstaltungsformate, wie die Feierabendmärkte – als Pendant zu den Wochenmärkten – eingeführt, um so die Stadträume zu beleben. Den ersten Feierabendmarkt gab es in Bochum, den zweiten in Gelsenkirchen, genau im Umfeld dieser Hertie-Immobilie. Wichtige Grundlage ist die emotionale Aufladung eines solchen Standortes

und in dem Kontext auch die Geschichte, die Entwicklung der Kaufhäuser in den einzelnen Phasen seit dem 19. Jahrhundert bis heute.

Was haben da für Dinge stattgefunden? In der frühen Planungsphase wurden explizit ehemalige Karstadt-Mitarbeiter, die ihre Lehre in der Hertie-Filiale gemacht haben, beteiligt. Sie haben Führungen gemacht, was natürlich für eine entsprechende Presseberichterstattung gesorgt und letztlich auch die Investoren und die Banken überzeugt hat. Die beiden lokalen Banken konnten sich dem emotionalen Druck kaum entziehen: zum einen durch die emotionale Aufladung des Standortes und zum anderen durch die Einbeziehung der Bevölkerung und der ehemaligen Nutzer, die sich plötzlich vorstellen konnten, in der Immobilie mit Blick auf den Dom zu leben und zu sterben. So kamen wir zu der Idee: Das mit dem Sterben ist eine Überlegung wert; der letzte Wohnort für ehemalige Karstadt-Mitarbeiter. So sind Geschichten und Geschichtchen entwickelt worden, die den Standort enorm aufgewertet haben. Aufgrund des entwickelten Umfeldes, des florierenden Feierabendmarktes, der sozialen Treffpunkte sowie der Fürsprecher aus der breiten Bevölkerung konnte die Bank nur noch schlecht sagen, das sei nicht finanzierbar.

KAUFHAUSSANIERUNG HERTI
Mischung aus Handel, Wohnen und Dienstleistungen

Foto: ThomasSchmidtke

Nutzfläche vor dem Umbau	10.000 m ²
Nutzfläche nach dem Umbau	8.000 m ²

Untergeschoss	Tiefgarage
Erdgeschoss	Einzelhandel und Gastronomie.
1. Obergeschoss	Fitnessstudio
2. Obergeschoss	Stadtbibliothek, Volkshochschule
3. und 4. Obergeschoss	Seniorenwohnen, Pflege

SPE STADT- UND REGIONENTWICKLUNG

Der Umbau ist bei derartigen Immobilien natürlich nicht leicht. Wir konnten ein örtliches Baukonsortium – eine Kooperation von Bauunternehmen – für das Projekt gewinnen, die Hand in Hand – einer hat die Rolltreppe heraus geräumt, der andere hat nahtlos angesetzt und die Installationen durchgeführt etc. – die Baumaßnahmen durchgeführt haben. Im unteren Geschoss wurden die Kellerräume zu einer Tiefgarage ausgebaut, so dass vierzig bis fünfundvierzig Stellplätze entstanden sind. Wir haben die alten Lichthöfe wieder geöffnet, weil man bei diesen Gebäudetiefen Belichtung braucht, insbesondere wenn oben Wohnnutzungen entstehen sollen. Zudem waren Gefahren-

gebote oder -verbote in der Fußgängerzone sowie eine Diskussion über die Zurücknahme eines Stücks der Fußgängerzone für die Erschließung der Immobilie notwendig. Die Konsensbildung hinsichtlich der Nutzungsverdichtung, die mit Vielfalt einhergeht, war sehr zeitaufwendig.

Nutzungsmischung erfolgte nicht nur auf den verschiedenen Geschossen, im Erdgeschoss Einzelhandel und Gastronomie, sondern auch durch eine Mischung von Filialisten und inhabergeführten Betrieben. Zum Beispiel sind durch den Arabischen Frühling einige Einwanderer zu uns gekommen, die mit deutschen Frauen verheiratet waren, sodass wir ihnen den Vorschlag unterbreiteten, ein Bistro zu eröffnen. Daneben befindet sich eine Filialkette der Gastronomie, wodurch Frequenz entsteht. Zudem sind Fitnessstudios, Arztpraxen, die Stadtbibliothek etc. wichtige Akteure vor Ort. Derartige öffentliche Räume sind essenziell für eine Mischung, so dass die Angebote regelmäßig frequentiert werden. Allerdings muss man auch Kompromisse hinsichtlich der Filialisten machen: So befindet sich im Erdgeschoss auch ein holländisches Unternehmen, das im low-budget-Bereich einzuordnen ist. Die Hauptsache sollte aber sein, dass eine Rendite von über fünf Prozent erwirtschaftet wird und das ist nun in der Hertie-Immobilie – dank der erfolgreichen Kooperation und trotz Billiganbietern – der Fall. Bei einer üblichen Berechnung von einem internationalen Investor lägen die Anfangsnettorenditen bei drei Prozent.



Dennoch möchte ich abschließend auch die Probleme beleuchten: Erforderlich ist ein öffentlich abgesicherter Rechtsrahmen für solche Mischungen. All das, was Sie sich ausdenken und diskutieren, funktioniert in der Umsetzung nicht. Ambitionierte Vorhaben landen maximal bei dem Abteilungsleiter des Bauamtes und der erzählt Ihnen dann, warum das nicht geht,

warum Nutzungsmischung nicht geht. Dabei geht es nicht nur um baurechtliche Aspekte, sondern auch um folgende Schwierigkeiten: „Wissen Sie, da gegenüber wohnt die Sekretärin des Baudezernenten, die wohnt da schon seit zwanzig Jahren und damit schaffen wir nur Unruhe“. Dazu kann ich nur sagen, dass vor dem Hintergrund an dieser Stelle das festgesetzte Planungsrecht geändert werden müsse, aber das ist dann aufgrund der zahlreichen komplexen Verfahrensschritte wie Beteiligung etc. doch zu viel Arbeit für den Bauamtsleiter. Die Angst, die von uns vor Ort erarbeiteten Konzepte in Planungsrecht umzuwandeln, ist bei den Kollegen und Kolleginnen enorm. Es fehlt das entsprechende Planungsrecht für derartige Nutzungsmuster.

Das zweite sind Beteiligungsverfahren, die Investoren durchlaufen müssen: im Erdgeschoss wurde eine Behindertentoilette eingerichtet, weil es dort keine Toilette gibt. Die Auseinandersetzung mit dem Behindertenbeirat oder der Bezirksvertretung ist nicht weiter schlimm, aber die Gespräche mit sämtlichen Untergruppen, wie Blinden, Rollstuhlfahrern, Prostatageschädigten etc. – ich sage das bewusst so – erschwert die Organisation eines regelmäßigen Betriebs. Wenn Sie nicht vor Ort sind, wie das hier geschehen ist mit 16 Investoren, die vor Ort wohnen, dann wirft spätestens nach einer solchen Diskussion jeder das Handtuch. Das heißt, wir müssen Organisationsformen finden, die auch Investoren Mut gibt, z.B. durch einen öffentlich abgesicherten Rahmen, der Investoren nicht in derartige Entscheidungsprozesse hineinzieht.

Weiterhin werden Personen benötigt, die den Hut aufhaben sowie helfende und lenkende Hände von privater Seite. Vor Ort werden zwei, drei Köpfe benötigt, die mit der Öffentlichkeit über Nutzungsmischung diskutieren und vor Ort die Verantwortung übernehmen. In diesem Fall haben wir eine Gesellschaft gegründet, eine KG, und aus dieser KG sind weitere Immobilien- und Standortgemeinschaften entstanden, die im Umfeld für soziale Absicherung gesorgt haben. Öffentliche Teilhabe wurde im Vorlauf abgesichert, das Investment ist für die Umsetzung zuständig. Vor Ort existiert neben der Investorengemeinschaft ein großer Kreis an Akteuren, der die Verantwortung vor Ort trägt und sich um Belegung, Leerstandsfüllung etc. kümmert. Auf diese Weise wird das Investment durch das gesamte Quartier getragen und abgesichert.

Ricarda Pätzold

Herr Panteleits Ausführungen haben verdeutlicht, dass es auch im Immobilienbereich nicht die eine Schlüsselstrategie gibt, die man überall anwenden kann. Das haben die Stadtentwickler ähnlich beschrieben. Es

gibt auf jeden Fall eine ganze Menge Kommunikationsbedarf, allein um abzuklären, wer welche Vorstellungen worüber hat. Der abschließende Beitrag in dem Block kommt aus Wuppertal. Thilo Küpper vertritt die Firmengruppe Küpper, ein Familienunternehmen. Diese ist seit 2003 in Wuppertal besonders mit Entwicklungsprojekten wie dem Arrenberg oder den ELBA-Werken aktiv. Zuvor war die Firma schon für Dritte in der Immobilienentwicklung aktiv, dabei ging

es um neue Inhalte für Industriebrachen, wie zum Beispiel das Dortmunder U. Kern der heutigen Tätigkeit ist die Arbeit mit Potenzialen des Bestandes. Ihre Unternehmensphilosophie bietet einen Anschluss an die Ausführungen von Herrn Joosten: „Projektentwicklung für uns mehr als Bau oder Umbau. Projektentwicklung bedeutet, ein Gespür zu haben für die Erwartungen der Menschen an ihr Leben.“



Vielfalt als Baustein der Quartiersentwicklung

Thilo Küpper,
Firmengruppe Küpper, Wuppertal

Ich hoffe, Ihnen heute die Ansätze des generationsübergreifenden Handelns im Bereich der Immobilienwirtschaft nahebringen zu können. Unser Hauptlogan ist: Bewahren, Entwickeln, Erneuern. Hauptsächlich entwickeln wir Bestandsimmobilien mit Blick auf das, was wir dort vorfinden – ganz häufig sind das denkmalgeschützte Immobilien. Wir finden Ideen, bauen um und vermieten die Immobilie. Wir haben dieses Jahr unser letztes Bauträgergeschäft abgeschlossen und werden in Zukunft nur noch im Eigenbestand entwickeln. Wir entwickeln zurzeit zwischen 20- und 40.000 Quadratmetern, vorwiegend im Wuppertaler Raum.

Wir sind ein Familienunternehmen. 1877 als Lederwarenunternehmen „Koffer Möller“ gegründet, haben wir zunächst Koffer hergestellt und sind dann später in den Einzelhandel gegangen. Und über die Immobilien, in denen wir die Waren produzierten, die wir allerdings irgendwann nicht mehr brauchten, sind wir in den 1970er Jahren in die Entwicklung von Immobilien umgestiegen. Und zwar nicht betriebsnotwendige Immobilien für Dritte, vor allem in Wuppertal und Umgebung.

Wir sind weder Projektentwickler noch Investor, sondern wir sind Produkt- und Projektentwickler. Erst einmal: Warum sind wir kein Investor? Weil das für

uns einen sehr schlechten Beigeschmack hat. Viele Leute denken über Investoren, dass diese morgens um zehn Uhr aufstehen, dann in den Ferrari steigen, kurz zu den Immobilien fahren, ein paar Leute über den Tisch ziehen und anschließend Champagner schlürfend mit dem Helikopter nach Monaco fliegen. Wir sind Projektentwickler, weil uns die Immobilie am Herzen liegt. Aber noch wichtiger als eine Immobilie ist die richtige Idee für eine Immobilie zu entwickeln, ein Produkt, eine Marke, einen Markennamen. Um leerstehende Immobilien unseres Bestandes mit einem neuen Markennamen zu befördern, ziehen wir sehr häufig Künstler hinzu. Künstler sind für uns Raum- und Zeitpioniere.

Was bedeutet das? Beispielsweise haben wir die ehemaligen ELBA-Werke in Wuppertal entwickelt. ELBA kennt jeder von Ihnen, auch wenn Sie es vielleicht nicht wissen – ELBA die gängigen Büro-Ordner produziert und ist 1997 in den Konkurs gegangen. ELBA steht für Elberfeld und Barmen, zwei Stadtteile Wuppertals. Heute heißt das Unternehmen ELBArado. 2007 haben wir die meisten Liegenschaften erworben und zunächst begonnen, sie zu entschrotten, den ganzen Müll abzufahren, die Vandalismusschäden zu beseitigen etc. Daraufhin haben wir fünfhundert Künstler aus der ganzen Welt eingeladen und haben mit namhaften Unternehmen wie EINSlive, Red Bull, dem

WDR oder der Filmstiftung NRW kooperiert und bis 2012 über 100.000 Besucher in den ELBA-Hallen gezählt. Es geht um Frequenz und darum, dass ein Standort, der verloren gegangen ist, wieder neu belebt wird. Die neue Idee für die ELBA-Hallen hat sich im Laufe des Prozesses nach und nach herausgebildet. Wir haben abschnittsweise gebaut und durch die Ansiedlung von sozialen Dienstleistern über wohnwirtschaftliche Nutzungen über einen Schmuckfotografen bis hin zu Ergotherapeuten, Werbeagenturen, die Bergische Universität sowie ein Automobilhaus etc. die Immobilie nach und nach entwickelt. Es geht darum, der Immobilie eine Identität zu geben bzw. den Genius Loci, der schon in der Immobilie steckt, zu wecken und diesen durch eine Markenbildung gegenüber der Öffentlichkeit zu kommunizieren. Ganz wichtig ist für uns, den Erhalt dem Abriss vorzuziehen.



In den Arrenberg'schen Höfen haben wir z.B. aus einem ehemaligen Schwesternwohnheim kleinteiligen Wohnraum geschaffen, in dem mittlerweile 17 Kulturen vertreten sind. Die Wohneinheiten umfassen zwischen 60 und 70 Quadratmetern. Hinsichtlich der Durchmischung im Gebäude: das Erdgeschoss, das erste sowie das zweite Obergeschoss werden von einem Autismusverein gemietet und betrieben. Das heißt, in dem Gebäude befindet sich sowohl Gewerbe mit betreutem Wohnen als auch normales Wohnen. Wichtig ist dabei immer integrieren statt ausgrenzen. Ich glaube, wir machen etwas Fatales, wenn wir Menschen von Entwicklungen ausgrenzen. Wir müssen Projekte öffnen und die Menschen einladen.

In Wuppertal haben wir das konkret in drei Projekten gemacht. In einem Projekt haben wir die Wupper auf eigene Kosten über 800 Meter renaturieren lassen und daneben mit der Société Générale GEFA BANK einen Wupperweg über 600 Meter gebaut, an dem Skulpturen von Frau Lechner stehen. An jedem Wochenende und bei schönem Wetter herrscht dort eine unglaubliche

Frequenz. Die Leute essen dort, sie gehen auf dem Wupperweg spazieren etc. Ein anderes Projekt sind die Arrenberg'schen Höfe, wo wir einen Park des ehemaligen Ferdinand-Sauerbruch-Klinikums der Öffentlichkeit zugänglich gemacht haben. Wir haben die Zäune abgebaut und laden die Leute dorthin ein: Leute jonglieren, proben Feuershows, sonnen sich etc. Das einzige, was dort leider nicht zulässig ist, sind Hunde, weil diese sich in dem Park zu diversen Konfliktpotenzialen entwickelt haben. Bei allen anderen Projekten von uns sind Hunde aber grundsätzlich willkommen. Am „Restaurant-Day“, den wir mit organisieren und unterstützen, bieten Leute vom Arrenberg verschiedene kulinarische Köstlichkeiten aus aller Welt an.



Ganz wichtig ist für uns, Werte und Inhalte zu leben. Zahlreiche Investoren, Entwickler etc. proklamieren zwar auf ihren Websites Nachhaltigkeit und Ressourceneffizienz, verfolgen diese Ziele aber nicht konsequent. Das sind unglaublich wichtige Themen, aber sie werden meistens von diesen Firmen nicht gelebt. Es ist wirklich an uns, diese Werte in die Realität umzusetzen. Wir haben vorhin gehört, dass es aufwendiger ist, eine durchmischte Immobilie zu entwickeln. Das ist vielleicht richtig, aber wir sehen zum Beispiel in Wuppertal auch ganz klar den Dialog mit der Stadt Wuppertal als sehr gut an. Dort gibt es ein Bauamt, mit dem man diskutieren kann. Manchmal hört man in der Tat: Nein, das geht doch nicht. Dann hören wir aber nicht auf, sondern versuchen einen Grund zu finden, warum es doch gehen kann und gemeinsam mit dem Bauamt finden wir häufig auch Problemlösungen.

Genauso wichtig sind Kooperationen. Zum Beispiel die Zusammenarbeit mit Jörg Heynkes, für uns und auch für die Region ein unglaublich wichtiger Mensch, weil er die Vision hat, den Arrenberg, wo wir auch viel entwickelt haben, bis 2020 klimaneutral, al-

so komplett CO₂-neutral zu machen. Wir sprechen über ein gründerzeitliches Viertel und somit über einen unglaublich hohen Aufwand. Wir bewegen uns Schritt für Schritt in diese Richtung und sind zuversichtlich, dass wir dieses auch schaffen können.

Ebenso wichtig ist: das Thema Inklusion. Wir kennen das Thema mit behindertengerechten Toiletten, das wir vorhin gehört haben. Aber wir erachten es als unglaublich wichtig, in einen Dialog mit diesen Menschen und deren Interessensverbänden zu treten. Dazu benötigt man geschulte Mitarbeiter, die sich mit den besonderen Bedürfnissen der verschiedenen Menschen auseinandersetzen. Diesen Menschen kann man genauso ein lebendiges und vielfältiges Umfeld bieten. Als ebenfalls wichtig erachten wir, dass auf unseren Baustellen eine gute Stimmung herrscht, um die Qualität hoch zu halten.

Letzter Punkt: Perspektiven schaffen. Ich glaube, dass wir jedes Mal, bei jeder Entwicklung, wieder neu anfangen müssen. Wir wollen nicht zum zehnten Mal dasselbe betreute Wohnen entwickeln, sondern hinterfragen stets gelaufene Prozesse. Wir fragen: Sind wir noch zeitgemäß? Wir haben eine eigene Baugruppe von zwanzig Leuten aus Gesellen und Meistern, die dafür sorgen, dass wir eine sehr hohe Bauqualität und Bausicherheit erreichen. Wir stehen in ständigem Dialog mit Politik, Gesellschaft sowie mit der Stadtverwaltung. Zusätzlich stehen wir in engem Kontakt mit der Bergischen Universität und der TU Berlin. Mein Bruder und ich haben beide an der Bergischen Universität bei Professor Spars studiert, haben zusätzlich berufsbegleitend einen Master of Science in „Real Estate Management and Construction Project Management“ absolviert und erachten es als essentiell, mit der Wissenschaft in Kontakt zu bleiben.

Zusammenfassend möchte ich meinen Vortrag damit beenden, dass wir jede Idee ein Stück weiterdenken sollten, bevor wir sie sofort verwerfen. Wir sollten stattdessen mit Zuversicht darauf zusteuern und das Problem anstatt die Idee ändern. Ich glaube, gerade im generationsübergreifenden Ansatz liegt unsere Stärke, weil die ältere Generation eine gewisse Stärke und Stabilität mit sich bringt und wir junge kreative Ideen haben, die wir umsetzen. Insgesamt sind wir ein Team von 33 Personen und sind zuversichtlich, dass wir in nächster Zeit noch viele spannende Projekte in dieser Region realisieren können.

Ricarda Pätzold

So unterschiedlich kann die Sicht von Projektentwicklung sein. Herr Joosten hat darauf hingewiesen, dass auch die entmischten Gebiete durchaus ihren Charme haben und dass das Baugesetzbuch nicht glücklich

macht. Demgegenüber stehen die kleinteilige Entwicklung sowie zahlreiche Umsetzungsprobleme. Und schließlich ein Plädoyer für gemischte Gebiete! Haben Sie im Publikum noch Fragen?

Ulrich Schaaf, Referat für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München

Halten Sie die Objekte, Gebäude im Bestand oder verkaufen Sie die?

Thilo Küpper

Mein Vater verfolgte den klassischen Ansatz, zwei Drittel der erworbenen Immobilien, also von Quartieren, im Bestand zu halten und ein Drittel zur Refinanzierung und zum Ankauf neuer Projekte wieder zu verkaufen. Inzwischen streben wir aber an, 100 Prozent der Immobilien im Bestand zu halten – und zwar langfristig.

Manfred Kreische, Bürgerforum Köln-Kalk

Wir haben wunderbare Beispiele gehört, die auch davon leben, dass die Vortragenden authentisch sind. Das heißt, die Projekte werden durch Personen wie die Anwesenden hier getragen. Mich treibt deshalb die Frage um: Wie kann man das transformieren? Wir brauchen solche Leute auch in Köln, die sehe ich bislang aber leider nicht.

Guido Spars

Die Kritik an Köln ist nicht neu. Ich bin allerdings der Meinung, dass es wichtig ist, sich klar zu machen, dass Immobilieninvestoren oder Immobilienhalter an schwierigen Standorten auch besonders gefordert sind. Wuppertal ist beispielsweise ein schwieriger Standort, hier müssen sich Investoren durchbeißen und eine bestimmte Kultur entwickeln. Solche Investoren kann man natürlich nicht per Blaupause herstellen. Nichtsdestotrotz gibt es sie in jeder Stadt, man muss lediglich ins Gespräch kommen, das sollten wir später versuchen.

Thilo Küpper

Ein kleiner Hinweis, wie man engagierte Menschen finden kann: Ich glaube, dass es heute sehr gute Bildungsprojekte gibt, in denen sich eine Vielzahl an gut gebildeten Menschen finden lassen. Man sollte sich anschauen, ob man nicht in den ein oder anderen investieren kann oder möchte, denn man braucht einen Background dafür. Mein Bruder und ich wären ohne unsere Eltern, die den schützenden Mantel über uns gehalten haben, sicher nicht so erfolgreich geworden. Dabei gibt es viele junge Menschen, die nach vorne streben. Ein sehr gutes Beispiel für tolle Architektur sind die kadawittfeld-Architekten aus Aachen: Herr

Kada hatte einen unliebsamen Studenten, den Herrn Wittfeld, der ihm bei jeder Gelegenheit kontra gegeben hat. Schließlich hat Herr Kada gesagt: „Der ist so gut, der ist besser als ich, den nehme ich unter meine Fittiche und gründe kadawittfeld“. Deswegen ein Appell an jeden, der investieren kann: Schaut euch die jungen Menschen an. Es lohnt sich, in sie zu investieren und mit ihnen etwas zu entwickeln.

Han Joosten

Wir sind in Köln aktiv. Wir haben in Köln-Nippes die erste große autofreie Siedlung mit vierhundert Wohnungen gebaut. Und am Eifelplatz haben wir sehr erfolgreich Studentenwohnungen realisiert, gemeinsam mit einer sehr engagierten Verwaltung in Köln. Ich sehe schon Engagement in Köln, wir sind sehr zufrieden. Wenn man einer Stadtverwaltung eine Idee schildert, möchte ich nicht hören: Das geht nicht. Leider ist jedoch deutschlandweit – auch in Frankfurt, Nürnberg, wo ich vier Jahre gearbeitet habe – das erste Wort: Nein, das geht nicht. Als Investor ist man dann immer wieder herausgefordert zu sagen: Ok, wir suchen nach Möglichkeiten. Manchmal, wenn gute Leute beteiligt sind, schaffen wir das auch. Ich möchte, dass sich die Verwaltung auf allen Ebenen – der Sachbearbeiter, des Bauordnungsamtes und natürlich auch der Politiker ganz oben – für neue Ideen öffnet und dass sie versucht, Lösungen zu finden anstatt zu sagen: Das geht von der Lage her nicht. Es mag zwar richtig sein, das hilft aber nicht dabei, voranzukommen. Blockieren Sie nicht, sondern suchen Sie nach Lösungen und distanzieren Sie sich ein wenig von der Rechtslage. Die Niederländer sind in der Hinsicht ein bisschen lockerer, die sagen: Es gibt zwar ein Gesetz, aber wenn es keinen Kläger gibt, können wir das machen, was alle möchten. In Deutschland sehe ich gleich die Anwälte daneben stehen. Habt ein bisschen mehr Mut. Das Gesetzbuch sollte nichts verhindern, was alle wollen.

Carola Scholz, Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW

Ich habe eine Frage an Herrn Küpper und an Herrn Panteleit. Sie bewegen sich in Immobilienkreisen, Sie sind auch auf den entsprechenden Messen vertreten – geben Sie mir einen Eindruck, inwieweit der Trend, Mischung zu akzeptieren, fortschreitet? Damit meine ich die Immobilienszene, die Bauträger, Entwickler etc. Oder sind Sie Exoten in der Entwicklerbranche?

Dr. Siegbert Panteleit

Aktuell entsteht Mischung aus einer Notlage heraus. In Krisen ist man bereit, etwas zu tun. Die Krise beginnt in den B-Lagen und zwar in den Klein- und Mittelstädten, wo keine großen Investoren, die entspre-

chenden Druck aufbauen können, aktiv sind. Deshalb lohnt es sich, in den B-Lagen in den Klein- und Mittelstädten zu experimentieren. Dort lassen sich auch Bestandshalter finden, deren Immobilienwerte in den letzten zwanzig Jahren extrem gesunken sind und bei denen die Beleihungsgrenzen nicht eingehalten werden können. Banken fordern dann eine Nachfinanzierung. Derartige Krisen sind Ansatzpunkte für neue Ideen: lässt sich nicht eine Nutzungsänderung finden? Oder kann gemischt werden? Das ist genau der Spalt, den wir suchen müssen – und das nicht immer an den großen spektakulären Schauplätzen, sondern eher in der zweiten Reihe. Die Krise ist für uns der Hebel, Bewegung zu erzeugen.

Thilo Küpper

Dem kann ich mich nur anschließen und ergänzen, dass es inzwischen in jeder Stadt kreative und gute Entwickler gibt. Es gibt zahlreiche Best-Practice-Beispiele, sei es in Köln, in Düsseldorf oder andersorts. Außerdem wird der Mischungsdruck höher. In Zukunft werden die langen Nutzungsdauern bei Immobilien abnehmen, ausgenommen Wohnimmobilien, die werden auch weiterhin eine lange Nutzungsdauer haben. Normalerweise weisen Immobilien jedoch keinen Zyklus mehr von vierzig bis sechzig Jahren auf, sondern müssen vorher komplett umstrukturiert werden. Deshalb muss kreativer, vielfältiger und variabler entwickelt und nicht ein bestimmtes Schema-F verfolgt werden. Ich würde zum Beispiel ungern an die großen Wirtschaftsprüfungsunternehmen vermieten. Für diese Unternehmen werden Spezialimmobilien errichtet, die von der Erschließung, von der gesamten Gebäudeinfrastruktur etc. genau zehn Jahre gehen. Ich glaube nicht, dass sie danach die Option von fünf mal fünf Jahren ziehen werden, weil stattdessen ein neuer Entwickler gesucht wird, der ihnen eine neue, bessere Immobilie hinstellt. In Berlin gehen manche Gruppen soweit zu sagen: die großen Wirtschaftsprüfungsgesellschaften sind die neuen Mietnomaden unserer Zeit. Natürlich zahlen die ihre Mieten, aber man muss sich fragen, ob nicht eine Vielfalt in dem Gebäude, wie auch Professor Spars gesagt hat, mit kleinteiligen Nutzungen erstrebenswerter wäre, sodass es nicht schlimm ist, wenn ein Nutzer auszieht, da sich schnell Nachnutzer finden lassen und zwar nur deshalb, weil es eine intakte und lebendige Immobilie ist. Oder möchte ich lieber Monokulturen innerhalb eines Gebäudes, die aber, sobald die Monokultur wieder weg ist, sehr schwer mit einer neuen Nutzung(svielfalt) zu belegen ist?

BLOCK III:

Mischung verordnen oder Vielfalt verhandeln?

Der Gedanke der Mischung breitet sich in der Immobilienlandschaft aus, es gibt bessere Ausbildungen und einen gewissen Bewusstseinswechsel – wie stark der ist, werden wir in Zukunft sehen. Aber es gibt natürlich immer noch genügend Projektentwickler, die Mischung in den städtischen Räumen, in denen sie sinnvoll wäre, für nicht gedeihlich halten. Deshalb trägt der nächste Block den Titel „Mischung verordnen oder Vielfalt verhandeln?“. Das sind die Pole, zwischen denen wir uns ein Stück weit bewegen. Wie viel sollte gesetzlich vorgeschrieben werden? Die „Fangruppe“ gegen das Baugesetzbuch betrachtet z.B. die starken Reglementierungen als „Mischungshemmer“.

Die Einführung in den folgenden Block wird durch Professor Stefan Siedentop erfolgen, der uns darlegt, wie eine Stadt dazu kommt, plötzlich einmal etwas anderes zu tun. Was sind die aktuellen Herausforderungen, in deren Richtung man denken muss? Stefan Siedentop ist wissenschaftlicher Direktor des Instituts für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und gleichzeitig Professor an der Technischen Universität Dortmund. Vorher lehrte er in Stuttgart am Lehrstuhl für Raumentwicklung und Umweltplanung. Er besitzt also eine vielfältige Forschungserfahrung, einen Blick aus der Metaebene auf die kommunale Landschaft, aber natürlich auch auf viele Projekte, die im Diskurs mit den Kommunen umgesetzt wurden.



Wie wird Stadt innovativ?

**Prof. Dr. Stefan Siedentop,
Wissenschaftlicher Direktor, Institut für Landes-
und Stadtentwicklungsplanung (ILS), Dortmund**

Ich möchte den Titel der Veranstaltung „Mischen Impossible?“ aufgreifen und die Frage stellen, warum in den letzten Jahren so wenig gemischt genutzter Städtebau realisiert werden konnte. Wenn ich die Frage beantworten müsste, würde ich sagen: Es ist definitiv nicht die mangelnde Nachfrage, das haben wir heute schon in vielen Vorträgen gehört. Es ist auch nicht so etwas wie ein prohibitiv wirkendes Planungs- und Baurecht, auch wenn das Planungsrecht nicht immer der Nutzungsmischung Rückenwind gewährt – das muss an dieser Stelle auch ganz klar gesagt werden. Hinderlich ist meiner Meinung nach vor allem die strategische Fehlorientierung mit Blick auf Art und Umfang der Wohnungsnachfrage sowie einseitige politische Routinen zugunsten eines eher kleinteiligen, gering verdichteten Arrondierungsstädtebaus in den Randlagen der Städte und Stadtregionen. Vielleicht

bleibt diese These hier nicht unwidersprochen, deswegen möchte ich sie mit ein paar Zahlen belegen. Der Regionalverband Ruhr RVR ist einer der wenigen Planungsverbände in NRW und auch in Deutschland, der eine systematische Evaluation ihrer Siedlungsflächenreserven macht und diese auch nach möglichen Nutzungen differenziert. Laut Wohnbauandreservestatistik des RVR sind 70 Prozent aller in Flächennutzungsplänen ausgewiesenen Wohnungsbaureserven – inklusive größerer Brachflächen im Bestand – für Ein- und Zweifamilienhäuser vorgesehen. Gerade einmal fünf Prozent der Siedlungsflächen sind demnach bauplanungsrechtlich für Mischnutzungen vorgesehen.

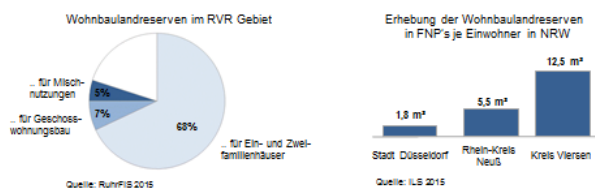
Jetzt sagen Sie vielleicht: Der RVR plant eine spezielle Region. Aber ich glaube, wir würden ganz ähnliche Zahlen in Düsseldorf, in der Region Köln oder an-

derswo antreffen. Eine zweite Statistik, eine ganz aktuelle Erhebung des ILS, kommt zu ähnlichen Aussagen. Im Auftrag der Staatskanzlei haben wir die Siedlungsflächenreserven aller Planungsregionen in NRW ermittelt und konnten unter anderem folgende Frage beantworten: Wie viel Wohnbaulandreserven existieren pro Einwohner? In Düsseldorf sind das zum Beispiel gerade einmal zwei Quadratmeter pro Einwohner. Je weiter man in die Peripherie der Stadtregionen geht, desto höher wird der Baulandbestand. Wir haben also genug Bauland in NRW, aber möglicherweise an den falschen Orten. Wir wünschen uns alle Nutzungsmischung. Aber die baulandpolitischen Weichen sind in eine andere Richtung gestellt – dies ist der Hintergrund meines Beitrags. Ich habe Ihnen sieben Diskussionsanstöße mitgebracht, die ich mit kurzen Slogans versehen habe und Ihnen im Folgenden Schritt für Schritt etwas näher bringen möchte.

Mischen Impossible? Was ist das Problem?



- Nutzungsmischung bleibt nicht aus ...
 - aufgrund mangelnder **Nachfrage**
 - aufgrund prohibitiver **baurechtlicher Bestimmungen**
- Mangelnde Nutzungsmischung ist auch Ausdruck ...
 - einer **strategischen Fehlorientierung** und baulandpolitischer Routinen



Erster Punkt: Mut zur größeren Gebietsentwicklung mit urbaner Dichte. Herr Spars hat bereits verdeutlicht, dass wirtschaftlich tragfähige Nutzungsmischung eine gewisse Größe der Projektentwicklung und eine gewisse städtebauliche Dichte voraussetzt. An dieser Stelle muss darüber nachgedacht werden, wie an den geeigneten Orten – in den Stadtteilen bzw. Stadtsiedlungen – gebaut werden kann, gemäß des Slogans: „Stadtteile statt Siedlungen.“ An dieser Stelle muss man auch über die Baunutzungsverordnung sprechen. Auch wenn das möglicherweise nicht die entscheidende Hürde ist, aber es gibt im Jahr 2015 nur noch wenige Argumente, warum man eine Obergrenze der Geschossflächenzahl von 1,2 braucht. Von großer Bedeutung ist zudem die Anpassung der Dichtevorgaben im urbanen Raum. Wir haben heute schon über den in der Diskussion befindlichen Baugebietstyp „urbanes Mischgebiet“ gesprochen. Dies ist eine ganz wichtige Debatte und ich hoffe, dass der Gebietstyp eines Tages Realität wird. In die gleiche Richtung geht

der Vorschlag, sich von einer parzellenscharfen Dichtedefinition zu entfernen und viel mehr auf die Quartiersdichte, welche auch urbane, öffentliche Freiflächen mit einbezieht, zu konzentrieren. Meine Vorredner haben ebenfalls bereits auf die Stellplatzverordnung hingewiesen, welche ebenfalls dringend diskutiert werden muss. Wenn die Stellplatzverordnung nicht wegfallen kann, dann sollte man sie – meiner Ansicht nach – zumindest flexibilisieren. Besonders im Hinblick auf signifikante Veränderungen von urbanen Mobilitätskulturen ist das ein ganz wichtiger Punkt.

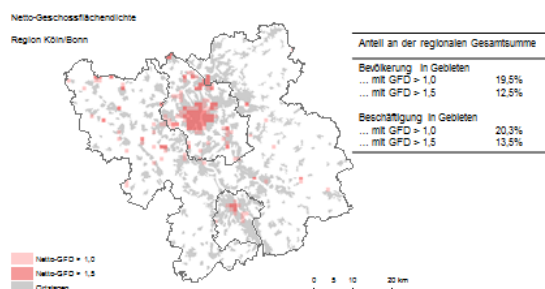
Zweitens glaube ich, dass wir noch immer zu sehr auf die innere Stadt, auf die Gründerzeitquartiere, fokussiert sind. So wichtig der Erhalt von Nutzungsmischung und auch die Neuschaffung von Nutzungsmischung im inneren Kernbereich der Metropolen sind, muss man sich ins Gedächtnis rufen, dass die Mehrheit der Menschen nicht im Kernbereich der Metropolen lebt. Die Mehrheit der Menschen bewohnt stattdessen Suburbia. Der suburbane Raum sollte daher stärker in den Mittelpunkt gerückt werden und wir sollten uns zunehmend Gedanken machen, wie suburbaner Städtebau mit Blick auf Nutzungsmischung weiterentwickelt werden kann. Die Vision ist so etwas wie eine nachholende Urbanisierung an bestimmten Standorten, nicht flächendeckend, sondern an ausgewählten Standorten, um die Tragfähigkeit von Nutzungsmischung außerhalb der historischen Innenstadtquartiere, der Gründerzeitquartiere, zu erwirken. Eine Möglichkeit, Nutzungsmischung weiterzuentwickeln, besteht darin, über die Nutzungsanreicherung von heute noch monofunktional existierenden Dienstleistungsstandorten nachzudenken. Ich habe Ihnen ein Beispiel mitgebracht, das vielleicht eines der prominentesten in Deutschland ist: Frankfurt Niederrad stellte bis vor wenigen Jahren eine reine Büroagglomeration dar. Heute gibt es bereits in Realisierung befindliche Planungen für Wohnnutzungen und Wohnfolgeinfrastrukturen. Warum können nicht solche Gebiete, wo Planer vielleicht erst einmal nicht so gerne hinschauen, auch zu integrierten lebenswerten Stadtteilen werden? Ich glaube, genau dieser Punkt stellt eine ganz wichtige Debatte dar. In NRW würden wir viele Beispiele für solche Quartiere finden, die man planerisch unter die Lupe nehmen kann. Eine aktuelle ILS-Studie zu dem Thema Dichte unterstreicht diese Annahme: Wo leben die Menschen? In welchen Dichten leben die Menschen? Diese Kennzahlen haben wir in der Region Köln/Bonn mit einem ganz neuen methodischen Instrumentarium ermittelt. Wenn man eine Geschossflächenzahl von 1 oder 1,5 als Schwellenwert einer urbanen Dichte hernimmt, dann wird deutlich, dass lediglich 20 Prozent – wenn man die Ge-

schoßflächendichte auf 1,5 anhebt sind es gerade mal 12,5 Prozent – der Menschen, die in solchen Gebieten leben. Betrachtet man den Anteil der Beschäftigten ist lediglich zu notieren, dass der Anteil der dort lebenden Menschen unter ihnen etwas höher ausfällt. Die Mehrheit der Bevölkerung lebt also außerhalb dieser urbanen Dichtewelt. Das ist ein Fakt, den man an dieser Stelle zur Kenntnis nehmen muss, besonders wenn wir hier über die Zukunft des Urbanen sprechen.

2. Strategien überprüfen

Verengten Blick auf die innere Stadt überwinden

- Dominanz geringer Dichte (Beispiel Region Köln-Bonn)



Dritter Punkt: Das Umland mitnehmen. Wir haben heute tolle Beispiele gehört, aus den Kernstädten, aus Großstädten, da will ich gar keine Fußnote dran setzen, das ist wunderbar. Aber ich glaube, alleine schon aufgrund der Flächenknappheit werden es die Großstädte alleine nicht schaffen können, mit diesem wahnsinnigen Wachstumsdruck, dem wir uns ausgesetzt sehen, fertig zu werden. Viele Umlandgemeinden sind alleine überfordert, mit ihren Planungskapazitäten große nutzungsgemischte Quartiere zu schaffen. Besonders deswegen müssen wir darüber nachdenken, wie wir auch stadtregionale Wohnungsbaukonzepte auf den Weg bringen und wie wir Kernstädte und Umlandgemeinden zusammenbringen können. Warum gibt es interkommunale Gewerbegebiete, aber keine interkommunalen Wohngebiete? Könnten solche Konzepte durch unabhängige Dritte moderiert werden? Auch die Regionalplanung könnte durchaus eine Moderationsrolle einnehmen. Außerdem gibt es das Instrumentarium der städtebaulichen Verträge, die solche Konzepte umsetzbar erscheinen lassen. An dieser Stelle stellt sich auch eine Frage an das Land: Könnte man solche interkommunalen Wohnungsbaukonzepte nicht auch in die Förderlinien des Landes integrieren und diese damit in gewisser Weise bevorzugen?

Vierter Punkt: Erreichbarkeit. Eines der wesentlichen Versprechen von Nutzungsmischung, das haben viele meiner Vorredner auch schon angesprochen, ist die Erreichbarkeit, sind die kurzen Wege. Wir haben heute auch schon über Körnung von Nutzungsmischung gesprochen. Dort, wo Nutzungsmischung nur grobkörnig verfügbar ist, können ergänzende Mobilitätsmanagementmaßnahmen helfen, sehr gute Erreichbarkeitsniveaus zu erreichen. In NRW gibt es tolle Kooperationsprojekte von Wohnungswirtschaft und Nahverkehrsbetreibern, die über Quartiersbusse oder Car-Sharing die Erreichbarkeit im Quartier oder gar direkt an der Wohnung der Menschen optimieren. Wenn wir über Instrumente sprechen, sollten wir nicht allein auf das städtebauliche Instrumentarium schauen. Es gibt eine ganze Reihe weiterer Instrumente, die man in integrierten Strategien zusammenbringen muss und das Thema Mobilitätsmanagement ist hier ein Wichtiges. Ebenso könnte man natürlich an dieser Stelle auch den ganzen Bereich des sozialen Raummanagements ergänzen.

Fünfter Punkt: Ich bin ein wenig überrascht, dass bisher niemand über Immissionsschutz gesprochen hat. Das ist vielleicht auch nicht das allerwichtigste Thema, aber doch wird immer wieder von Akteuren angesprochen, dass der derzeit geltende Immissionsschutz auch eine Restriktion für Nutzungsmischung sein kann bzw. es häufig ist. Ich glaube, dass wir heute ganz andere bautechnische Möglichkeiten haben, auch in lärmvorbelasteten Quartieren Wohnnutzung zu realisieren, die aber häufig an den derzeit geltenden Normen scheitern. Jörn Walter hat das einmal in einem Essay wunderbar auf den Punkt gebracht: „Nicht der Immissionsschutz ist überholt, der hat nach wie vor seine volle Berechtigung, aber die Verfahren, mit denen er sichergestellt werden soll, die müssen wir hinterfragen.“ Beispielsweise könnte man das Abstandsgebot dahingehend ergänzen, dass durch geeignete passive Schallschutzmaßnahmen Abstände unterschritten werden dürfen. Auch dies ist eine Debatte, die geführt werden muss.

Sechster Punkt: Die kommunale Liegenschaftspolitik. Sie spielt eine ganz entscheidende Rolle bei der Förderung von Nutzungsmischung. Die Veräußerung städtischer Grundstücke mit städtebaulichen Zielen, beispielsweise über Zwischenerwerbsmodelle, die Möglichkeiten der Konzeptvergabe, die Tilmann Harlander schon angesprochen hat, ebenso wie der „Parzellenstädtebau“, bei dem größere, zusammenhängende Planungsgebiete in Parzellen eingeteilt werden, stellen Formen dar, mit denen die Mischung eines Gebiets durch die kommunale Liegenschaftspolitik beeinflusst werden kann. Ein Beispiel ist das Freibur-

ger Rieselfeld, wo genau diese eben benannte Parzellierung dazu beigetragen hat, dass es eine sehr lebendige Mischung von verschiedenen dichten Bauformen gibt, die wiederum das Gebiet in der Bevölkerung so beliebt macht.

6. Liegenschaftspolitik nutzen Potenzial städtischen Eigentums nutzen



- Veräußerung städtischer Grundstücke mit städtebaulichen Zielen verknüpfen
- Möglichkeiten der „Konzeptvergabe“ ausnutzen
- **Parzellierung** größerer Baufelder und Einzelvergaben prüfen – „Parzellenstädtebau“ fördert Flexibilität und bauliche Vielfalt

Beispiel „Freiburg Rieselfeld“



Thomas Rode, Uni Stuttgart

10

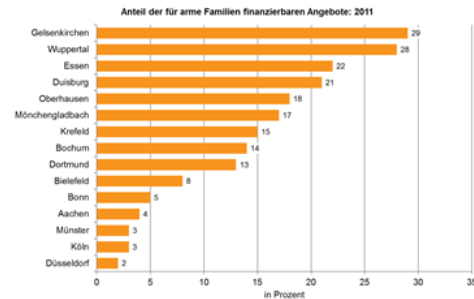
Siebter Punkt: Die soziale Mischung. Ich habe bisher nur über funktionale Mischung gesprochen, aber wir sprechen heute auch sehr berechtigt über soziale Mischung. Ich habe Ihnen mal eine Statistik mitgebracht, die noch einmal zeigt, wie berechtigt diese Debatte ist. Das ist eine Statistik der Bertelsmann Stiftung in Zusammenarbeit mit empirica, die zeigt, welcher Anteil an Angeboten auf dem Wohnungsmarkt für arme Familien, also mit einem Einkommen unter 40 Prozent des Durchschnittseinkommens, vorhanden ist. Eine wirklich extrem prekäre Situation zeigt sich in Städten wie Düsseldorf, Köln oder Münster mit kleinen, einstelligen Beträgen. Klar ist, dass funktionale Mischung, so wichtig sie ist, keine Gewähr für soziale Mischung ist. Das zeigen leider auch viele Projekte. Wir haben heute ein paar Ausnahmen von dieser Regel gehört, sehr lobenswert, aber ich glaube, man kann grundsätzlich nicht sagen, dass funktionale Mischung automatisch in soziale Mischung mündet. Das hängt sehr von der Projekt- und Programmsteuerung ab. Auch die Quotierungsregeln, so wichtig sie sind, reichen alleine nicht aus, um diese Erosion der mietpreisgebundenen Wohnungsbestände in den Städten aufzuhalten. Und deswegen müssen wir, so schwierig das politisch auch ist, an dieser Stelle über eine Neuorientierung der sozialen Wohnraumförderung, der öffentlichen Wohnungsbauförderung, sprechen. Angesichts von Zinsniveaus nahe Null sind Ansätze, die über eine reine Zinsverbilligung laufen, problematisch. Wir müssen sicherlich verstärkt über Zuschussförderung nachdenken. Das heißt, auch der Staat wird an dieser Stelle in den nächsten Jahren viel, viel mehr Geld in die Hand nehmen müssen, um die Bestandsdynamik,

das Abschmelzen der mietpreisgebundenen Wohnungen aufzuhalten – zu stoppen ist das wahrscheinlich nicht.

7. Bündnisse schmieden Soziale Wohnraumpolitik im Akteursverbund



- Abschmelzen sozial gebundenen Wohnraums befördert soziale Entmischung



Quelle: Bertelsmann Stiftung/emprica AG (2013); eigene Darstellung

11

Der letzte Punkt: Bündnisse zwischen Wohnungswirtschaft und Mieterverbänden mit denkbarer Selbstverpflichtung als ergänzendes Instrumentarium. Ich bin etwas irritiert von ersten Stimmen, die wieder mit Abschreibungsmodellen kommen. Ich finde die Erfahrung der letzten Jahre zu diesem Thema war, nicht nur in Ostdeutschland, sehr negativ, sehr problematisch, städtebaulich fast ungesteuert. Deswegen würde ich – als Gesamtfazit – von räumlich diffus wirkenden Abschreibungsmodellen dringend abraten. Aus meiner Sicht liegt das Problem nicht darin, dass wir nicht ausreichend Instrumente haben, auch wenn gewisse Nachsteuerungen im Instrumentarium sicherlich erforderlich sind. Stattdessen bedarf es vor allen Dingen einer klaren stadtentwicklungspolitischen Neuorientierung im stadtreionalen Interessenverbund und durchaus den Mut, auch wieder über große Gebietsentwicklungen nachzudenken, vielleicht auch – wenn erforderlich – auf der grünen Wiese. Ich bin von meiner Forschungsvergangenheit her ein leidenschaftlicher Verfechter der Innenentwicklung und der flächensparsamen Stadt, aber wir dürfen nicht vergessen, dass wir jetzt angesichts der dramatischen Wachstums herausforderung in den großen – ökonomisch erfolgreichen – Stadtreionen in einer Situation sind, in der wir wieder über guten, integrierten Städtebau auf der grünen Wiese nachdenken müssen.

Funktionale Mischung kann soziale Mischung nicht gewährleisten, sie bedarf eines integrierten Gesamtkonzeptes, also einem Zusammengehen von städtebaulichen, wohnungswirtschaftlichen und Sozialraumbezogenen Instrumenten. Die Überprüfung von gesetzlichen Normen ist durchaus als erforderlich und sinnvoll anzusehen. Auch das Thema Monitoring

möchte ich noch einmal ansprechen. Es gibt viele Städte, die haben mittlerweile ein sehr leistungsfähiges Sozialraum-Monitoring. Hamburg und Berlin sind Beispiele, die mir einfallen. Das muss weiterentwickelt werden, auch mit Blick auf bauliche Nutzungsvielfalt, letztendlich profitieren wir alle von wirklich neuer gesellschaftlicher Nachfrage nach Vielfalt. Gleichzeitig müssen wir aber auch realistisch sein, was wir mit dem Instrumentarium und der Reichweite von Mischungskonzepten leisten können.



Ricarda Pätzold

Stefan Siedentop hat den Rahmen mit seinen Forderungen sehr weit gesteckt. Die Antwort auf aktuelle Themen des Wohnungsmarktes muss eine stadtentwicklungspolitische Neuorientierung und nicht das kleine Projekt sein. Eine stadtentwicklungspolitische Neuorientierung äußert sich aber wiederum in Projekten und zu einem solchen kommen wir jetzt: Martin Linne ist seit 2011 Planungsdezernent der Stadt Krefeld. Zuvor war er lange Zeit in Duisburg tätig und dort zuletzt der Leiter des Amtes für Stadtentwicklung – er ist also ein Stadtentwickler mit reichhaltiger Erfahrung.

Neue Wege in der Stadtentwicklung

**Martin Linne,
Planungsdezernent der Stadt Krefeld**

In der Tat ist das Thema Mischung nicht ganz so einfach. Allerdings verwende ich lieber den Begriff Vielfalt. Ich komme aus Krefeld. Krefeld weist eine lange baukulturelle Tradition auf, die jedoch leider ein wenig in Vergessenheit geraten ist und die wir derzeit hervorzuheben versuchen. Vor allem Mies van der Rohe hat seine Spuren hinterlassen, in Krefeld stehen die meisten erhaltenen Bauwerke in ganz Europa – und nicht in Barcelona.

Noch heute grenzen vier Wälle aus den Jahren 1815 bis 1817, durch den Stadtbaumeister Vagedes angelegt, die City ab. Innerhalb der Wälle sind Nutzungen wie Handel, Arbeiten, Wohnen, Freizeit, Gastronomie etc. vorzufinden, während rund herum die Wohnareale angrenzen. Auch diese beherbergen in den Innenhöfen Gewerbenutzungen und weisen Ecknutzungen auf – im Ganzen also eine wunderbare Grundlage für eine vitale Stadt. Leider hat sich die Situation in den 1970er bis 90er Jahren eher negativ entwickelt. Das war Ausgangspunkt für das Programm Stadtbau-West und die Erstellung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes. Ein Entwicklungsschwerpunkt wurde auf das heutige Samtweberviertel (ehem. Künst-

lerviertel) gelegt. Dieses ist von einem engen Nebeneinander von Aufwertung und Niedergang geprägt. Es zeichnete sich durch eine Vielfalt auf engstem Raum mit einer vielfältigen Nutzungsmischung sowie bürgergesellschaftlichen Aktivitäten aus, die allerdings überhaupt nicht vernetzt sind bzw. waren.

Eine der großen Herausforderungen war der Umgang mit einem großen, seit sieben Jahren leerstehenden städtischen Gebäude. Zunächst erfolgte eine Übergangsnutzung durch die Verwaltung, darauf eine Neunutzungskonzeption durch das Büro Böll sowie Dieter Blase. Zu dem Zeitpunkt suchte außerdem die Montag Stiftung Urbane Räume nach einem immobilienwirtschaftlichen Projekt in einem indifferenten Stadtquartier. Indifferente Stadtquartiere sind Viertel, dessen Entwicklungen sich ohne steuernde Eingriffe kaum abschätzen lassen. Bewegt sich das Quartier entsprechend der letzten Jahre weiter bergab oder sind die positiven Inseln darin derartig stark, dass es insgesamt aufwärts geht? Das Ziel war es, durch ein bauliches Projekt auf die gesamte Struktur, also auch auf die Sozialstruktur, eines Quartiers Einfluss zu nehmen. Mit dem Thema „Initialkapital“ erhielten wir

2013 den Zuschlag der Montag Stiftung, sodass die Zusammenarbeit begann.



Das Samtweberviertel

50...



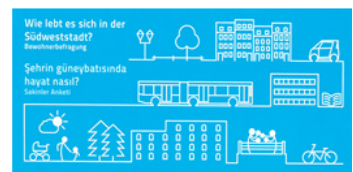
aber auch so...



Das Areal der Samtweberei entspricht ungefähr dem halben Baublock und ist bis in die Tiefe des Raumes mit einer alten Shedhalle („Sägezahndach“) und Produktionsanlagen bebaut. Am Blockrand befanden sich vom Ende des neunzehnten Jahrhunderts bis zum Ende der fünfziger Jahre weitere Produktions- aber auch Verwaltungsgebäude. Die Idee war: Investieren für eine soziale Rendite. Wichtige Elemente sind das Pionierhaus, Ende der fünfziger Jahre als Verwaltungshaus errichtet, das sogenannte Torhaus – Wohnen und Arbeiten im alten denkmalgeschützten Produktionsbereich – und die Shedhallen als zukünftig öffentlicher Raum neben privaten Teilräumen; und all das auf engstem Raum.

Es wurde bereits mehrfach berichtet, dass engagierte „Köpfe“ bei der Entwicklung wichtig waren, was aber vor allem solange gut funktionierte, wie diese Personen aktiv waren. So stellt sich erneut die Frage der Nachhaltigkeit. Der Stiftungsgeber hat als Stiftungskapital den Telekom Campus errichtet; die jährlichen Mieterträge erhält die Stiftung, sodass diese über ein

erhebliches Volumen verfügt. Es sollte ein Projekt umgesetzt werden, dass sich positiv auf das Quartier auswirkt, weil es in sich sozial- und nutzungsgemischt ist und dass gleichzeitig den Anspruch besitzt, eine betriebswirtschaftliche Rendite zu erbringen. Der soziale Aspekt liegt darin, dass die Rendite direkt in die Stadtteil- und Gemeinwesenarbeit des Quartiers reinvestiert wird. Ziel ist es, Vielfalt und Heterogenität zu sichern und dazu beizutragen, dass hochschulaffine Menschen ihren Stadtteil akzeptieren und die Nachbarschaftsbildung sowie die Gemeinschaft fördern. Letztendlich soll durch das Stiftungskapital, sowohl im sozialen Bereich als auch im Immobilienbereich eine Rendite für den Stadtteil und nicht für den Investor erwirtschaftet werden.



Bewohnerbefragung
Oktober 2013



Bei dem Projekt „Samtweberei“ war der wesentliche Punkt, die Menschen im Quartier von Beginn an, an der Entwicklung zu beteiligen, weshalb zunächst eine Bewohnerbefragung durchgeführt wurde. 2013 erfolgten darauf aufbauend die Konzeptkonkretisierung und anschließend die Rahmenvereinbarung sowie eine erste Bürgerwerkstatt mit den Bewohnern und interessierten Akteuren. In einem Ratsbeschluss wurde entschieden, dass das Projekt nicht verkauft wird, sondern stattdessen ein Erbpachtvertrag erstellt wird, um weiterhin beteiligt zu sein. Als Erbpachtgeber hat man zwar nur wenige Rechte, bleibt aber doch Beteiligter. Die Erbpacht wurde mit der Erwartung, dass die soziale Rendite für den Stadtteil doppelt oder gar dreimal so hoch sein wird, als über die Erbpacht hätte erwirtschaftet werden können, zu Null festgesetzt. Der Erbpachtvertrag sieht eine Bindung von 60 Jahren vor; das ist eine nachhaltige Quartiersfinanzierung, das kann kein Städtebauförderungsprogramm garantieren.

Das Pionierhaus ist ein besonderes Projekt: mit einer reduzierten Monatsmiete von 3 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche (zzgl. 4,50 Euro pro Quadratmeter Nebenkosten inkl. Heizung und Strom) ist es als Unter-

stützung dafür gedacht, dass Freiberufler, Gründer oder Kleinbetriebe in enger Nachbarschaft zu Gleichgesinnten gute Startchancen erhalten. Für diesen vertraglich vereinbarten Mieterlass erbringt jeder Mieter eine Arbeitsstunde pro Quadratmeter Mietfläche im Jahr für das Samtweberviertel, wodurch von Anfang an die Vernetzung von Immobilie und Quartier durch dieses Projekt sichergestellt war. Das Pionierhaus wurde vor über einem Jahr im September mit einem großen Fest eröffnet. Einmal jährlich findet die Veranstaltung „Viertelsratschlag“ unter wissenschaftlicher Begleitung statt. Letztes Jahr nahmen Professor Knopp und Alexander Flur von der FH Düsseldorf teil.



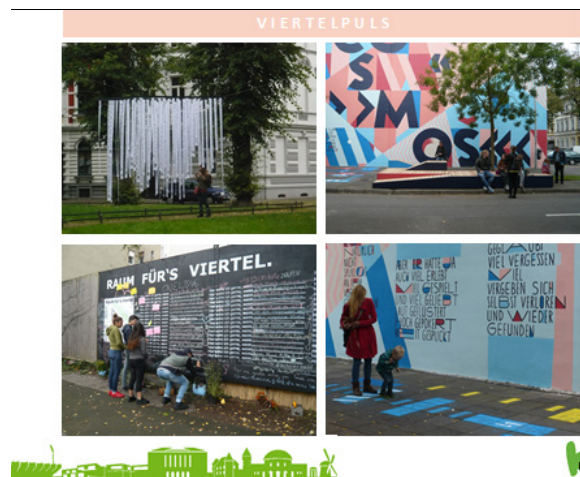
Das Torhaus bedurfte hingegen einer aufwändigeren Sanierung. Die Miete liegt deshalb bei sechs Euro pro Quadratmeter. Die Räume in dem vierstöckigen Torhaus schaffen besondere Raumqualitäten für kreatives Arbeiten, im Erdgeschoss soll ein Nachbarschaftscafé entstehen. Das Denkmalensemble selber wird zum Wohnstandort mit einer Mischung aus geförderten und frei finanzierten Wohnungen mit gemeinsamen Treppenhäusern. Zwar gibt es im Innenhof neben öffentlichen auch private Grünflächen, zentral sind aber

die Gemeinschaftsflächen, die auch für das Quartier zugänglich sind.

Von großer Bedeutung war außerdem die Bürgerbeteiligung; am ersten Treffen nahmen gleich 120 Menschen teil, was verdeutlicht, dass Initiativen gab und die Vernetzung dadurch relativ leicht war. Es existiert eine gemeinsame Plattform, eine eigene Homepage und ein Aushang, der regelmäßig aktualisiert wird, am Tor vor dem Torhaus.



Im Sommer wurde das Samtweberviertel durch das Wissenschafts-, Wirtschafts- und Städtebauministerium des Landes Nordrhein-Westfalen als „Ort des Fortschritts 2015“ ausgezeichnet. Im September fand eine Woche lang der „Viertelpuls“ in Kooperation mit der Hochschule Niederrhein, der Initiative Landesbaukultur und zahlreichen Initiativen aus dem Quartier statt. Zum Jahresabschluss gab es das Samtweberfest im Innenhof.



Das Schöne ist, dass ein Quartier ohne vorige Reputation nun zu einem Ort wird, auf den die Menschen stolz sind. Das Quartier soll nicht nur stabilisiert wer-

den, sondern zu einem Modellprojekt avancieren. Das Projekt bestand zwar auch aus einer Immobilienentwicklung, Erfolg bringend war aber die Einbeziehung von Bürgern, von sozialen Faktoren und die Schaffung Mischung.

Ricarda Pätzold

Welche Auswirkungen hat ein derartiges Quartiersprojekt auf die Stadt? Ist es Bestandteil einer strategischen Neuorientierung?

Martin Linne

Die Herangehensweise hat Auswirkungen auf unsere operative Umsetzungsfähigkeit, denn es regt die Politik zum Nachdenken an. Die Montag Stiftung hat kürzlich einen Aufruf gestartet, ein vergleichbares Projekt in einer anderen deutschen Stadt umsetzen zu wollen. Die Krefelder Politik reagierte und sagte: „Das muss die Stiftung nicht woanders machen, das kann doch hier in Krefeld passieren.“ Die Stadt, die städtischen Wohnungsunternehmen etc. müssen solche Denkprozesse aufgreifen und es schaffen, mit einem integrierten Handlungskonzept diesem Impuls zu folgen.

Ricarda Pätzold

Richten wir nun das Augenmerk auf die Stadt Köln. Der nächste Referent ist kein Unbekannter: Bernd Streitberger, ehemaliger Baudezernent der Stadt Köln, ist seit 2012 Geschäftsführer der Gesellschaft „moderne Stadt“, die für die Förderung des Städtebaus und der Gemeindeentwicklung verantwortlich ist. Er stellt uns heute das Clouth-Quartier vor, das dem Leitsatz „Wir bauen keine Highlights, wir denken in Lebensräumen“ folgte.



Neue Wege in der Stadtentwicklung

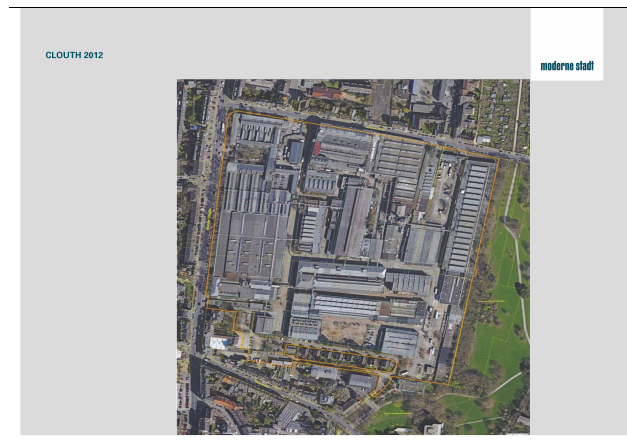
**Bernd Streitberger,
moderne Stadt, Köln**

Der Name der Gesellschaft „moderne Stadt“ ist erkennbar nicht modern, denn „modern“ war modern in den sechziger Jahren. In der Zeit wurde die Gesellschaft als bankengetragenes Unternehmen gegründet, das sich um Stadtentwicklung in größeren Maßstäben in der gesamten Bundesrepublik kümmerte. Seit 2012 sieht die Gesellschafterstruktur so aus, das 51 Prozent der Anteile den Stadtwerken Köln gehören, die die zweitgrößten Stadtwerke Deutschlands sind. 49 Prozent gehören der Stadt, wodurch letztendlich die Stadt Köln alleiniger Anteilshalter ist. Die Gesellschaft ist ein markorientiertes Unternehmen, das einen nicht-monetären Mehrwert für die Stadt schaffen soll. Dies

erfolgt im Städtebau, aber auch in sozialer, ökologischer, kultureller oder sonstiger Hinsicht.

Die Gesellschaft hat das Clouth-Areal 2012 übernommen. Clouth war eine alte Gummiwarenfabrik in Köln-Nippes, die 1868 unmittelbar vor der Stadtgrenze angesiedelt wurde. Das Areal umfasst 14,5 Hektar, die zu 100 Prozent versiegelt und zu 80 Prozent bebaut waren. Im Wesentlichen handelt es sich um eine Bausubstanz aus den fünfziger Jahren, denn da das Unternehmen unter anderem auch Panzerketten hergestellt hat, wurde es im Zweiten Weltkrieg vollständig zerstört. In dem Rahmenplan von *scheuven* +

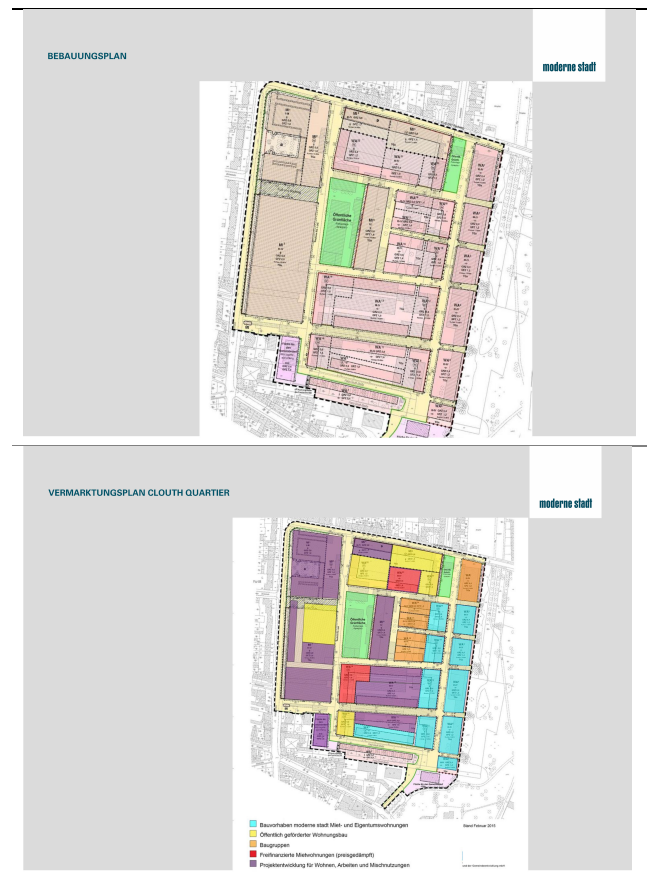
wachten wurde versucht, die industrielle Struktur, die Basis der Erschließungsanlagen sowie die denkmalgeschützten Gebäude der alten Industriestadt in ein innerstädtisches Quartier zu überführen. Was früher Terra incognita war, ist nun an drei Seiten völlig selbstverständlich mit der Stadt verknüpft, die vierte Seite öffnet es sich zu einem Park. Einzig die Initiative „Parkschützer“ wandte sich gegen die Entwicklung, aus Angst, Bäume würden gefällt werden. Letztendlich haben wir nicht einen einzigen Baum weggenommen.



Der Bebauungsplan sieht ein Drittel Mischgebiet und zwei Drittel allgemeines Wohngebiet vor, außerdem wird Einzelhandel vollständig ausgeschlossen, da das Gebiet ca. 400 Meter von dem funktionierenden Stadtteilzentrum in Köln-Nippes mit einem funktionierenden Kaufhof entfernt liegt und das durch neuen Einzelhandel nicht gefährdet werden sollte.

Die Gesellschaft realisierte in der Vergangenheit erfolgreiche Bauträgermodelle, so war die Verwunderung über meine neue Herangehensweise groß: „Bauen wir das nicht alles selber?“ Die Antwort lautete: „Nein, denn es wird erwartet, dass das Projekt auch anderen Akteuren zu Gute kommt.“ So bauen wir 25 Prozent selbst, weiterhin gab es die Vorgabe, dass 30 Prozent öffentlich geförderter Wohnungsbau errichtet werden muss. Einige prominente Vertreter waren der Meinung, dass diese 300 Wohnungen von der städtischen Wohnungsbaugesellschaft an einem Ort gebaut werden sollten. Wir präferierten, dass diese Wohnungen durch vier Gesellschaften an vier unterschiedlichen Standorten entwickelt werden sollten, und das mit vier unterschiedlichen Herangehensweisen und vier unterschiedlichen Unternehmensphilosophien. Aufgrund unserer Unabhängigkeit konnten wir preisgedämpften, freifinanzierten Mietwohnungsbau betreiben, um auch Menschen, die keinen Zugang zu öffentlich geförderten Wohnungen haben (der Mietpreis liegt bei 6,25 Euro pro Quadratmeter), die Finanzierung zu ermöglichen (der freie Markt fordert 12,50 Eu-

ro pro Quadratmeter). Zwei Unternehmen, bezeichnenderweise wieder städtische Gesellschaften, stimmten zu, dass der Mietpreis für die ersten zehn Jahre 10 Euro (kalt) nicht übersteigen darf. Eine weitere Vorgabe war die Bereitstellung von Flächen für Baugruppen; außerdem gab es Flächen, die an den Markt gehen und nach Höchstgebot versteigert wurden.



Die Flächen für die Baugruppen wurden nach Konzeptvergabe vergeben – das hat zwei Jahre gedauert. Anschließend folgten der Abbruch, die Sanierung sowie die Erschließung. „moderne Stadt“ musste 35 Millionen Euro in das Areal investieren, bevor sie einen Quadratmeter Bauland gewonnen hatte. Dieser Investitionsaufwand im Vorfeld muss in der Diskussion über preiswerten Wohnungsbau, über Innenentwicklung und Nachverdichtung auch betont werden. Das war auch einer der Gründe, warum die Entwicklung vorher bei der Stadt stockte, die Stadt Köln war mit einem Etat von vier Milliarden Euro nicht in der Lage, diese 35 Millionen Euro als Vorinvestition bereitzustellen, die erst nach vielen Jahren zurückfließt. Tausend Wohnungen auf dem Clouth-Gelände wurden an die Fernwärme angeschlossen, worauf der Aufsichtsratsvorsitzende, der Vorstandsvorsitzende von Rhein-Energie besonders stolz ist. Somit leisten wir einen ökologischen Beitrag.

Auf dem Areal befand sich auch eine Künstlerkolonie namens Clouth Atelier Projekt-CAP Cologne, mit einem schönen Ausstellungsraum und es galt, die Künstler dauerhaft in dem Quartier zu halten. Die Umsiedlung in eine andere Halle wurde durch besondere Miet- und Pachtmodelle unterstützt. Am Ende hätten die Künstler allerdings die Räumlichkeiten zum Buchwert kaufen müssen, den konnten sie nicht aufbringen, obwohl sie zweieinhalb Jahre daran gearbeitet haben – das Projekt ist damit leider gescheitert. Nun gibt es aber die Maßgabe von unserem Ausschussrat, an dieser Stelle ein Kunstprojekt ins Leben zu rufen, d.h. wir suchen nun andere Partner, die mit uns zusammen ein solches Kunstprojekt realisieren. Ich bin sehr traurig darüber, dass der Erwerb durch die Künstler nicht funktioniert hat; sie waren ein Teil Identität, ein Stück echtes Clouth-Quartier.

Im Anschluss an den städtebaulichen Rahmenplan führten wir Realisierungswettbewerbe durch. Gewinner des ersten Wettbewerbs war ASTOC, der zweite Preis ging an Lorber und Paul, die wir wiederum zusammenführten. Wir bauen hier ganz normale Stadt, keinen Architekturzoo, keine Kranhäuser o.ä.

Scheuven + wachten haben uns darauf aufmerksam gemacht, dass die Halle 17 der Dreh- und Angelpunkt des städtebaulichen Konzeptes ist, diese aber nicht unter Denkmalschutz steht und sie die Befürchtung hätten, diese würde abgerissen werden. Das war die Vorgabe des Liegenschaftsamtes, die dort ein Baufeld vorsah. Die Halle ist etwas Besonderes. Im Ruhrgebiet gibt es viele solcher Hallen, aber in Köln ist das außergewöhnlich. Daraufhin haben wir einen Aufruf über verschiedene Medien gestartet, um Immobilienentwickler und Architekten etc. zu gewinnen. Es gab kein Ausschlusskriterium, die einzige Bedingung war, nicht mehr als drei DIN A3 Seiten einzureichen. In einer zweiten Runde mussten sich die zehn besten Ideenträger professionalisieren – der Immobilienentwickler benötigt einen Architekten und der Architekt einen Immobilienentwickler an seiner Seite. Bewertet wurden das Gesamtkonzept, wie die Architektur mit dem Bestand umgeht sowie die Kosten. Was sich durchgesetzt hat, ist ein gemischtgenutztes Konzept von Wohnen und Arbeiten, es beinhaltet eine soziale Institution, Gastronomie, Arbeitsplätze und Lofts. Die Denkmalpflege, die bemerkte, dass wir uns um den Erhalt des Gebäudes bemühen, stellte es unter Schutz.

Für einen weiteren Teil des Areals führten wir einen Postgraduiertenwettbewerb durch, der von drei Studentinnen aus Bochum – betreut von Professor Fritzen – gewonnen wurde. Sie zerlegten den Bereich in drei

Teile: der südliche Bereich wird als Gewerbehof genutzt, es gibt ein Ensemble für Künstler sowie ein gemeinsamer Innenhof. Auch für diesen Entwurf haben wir einen Entwickler gefunden. Es werden 10.000 Quadratmeter Gewerbeflächen mit 500 Arbeitsplätzen entstehen.

ANZEIGE FAZ UND IMMOBILIENZEITUNG

moderne stadt

HALLE 17 - Clouth-Quartier, Köln-Nippes
Ideen- und Investorenwettbewerb

Auf einem alten Industrieareal in Köln-Nippes entsteht ein neues Quartier mit 1.000 Wohnungen und Platz für bis zu 500 Arbeitsplätzen. In innerstädtischer Lage werden vorhandene Baudenkmäler umgenutzt und neue Wohn- und Gewerbebauten errichtet. Zentraler Bestandteil des Clouth-Quartiers ist die „Halle 17“, für die eine neue Nutzung gesucht wird. Die „Halle 17“ aus dem Jahr 1928 ist mit ca. 8.000 m² BGF für vielfältige Zwecke nutzbar. moderne stadt GmbH, die Stadtentwicklungsgesellschaft der Stadtwerke Köln GmbH und der Stadt Köln sucht Projektentwickler und Investoren, die sich vorstellen können, die Halle mit neuen Konzepten zu einem attraktiven Mittelpunkt des Quartiers zu entwickeln. Bewerbungsunterlagen können unter halle17@moderne-stadt.de angefordert werden.

moderne stadt
Gesellschaft zur Förderung des Städtebaus und der Gemeindeentwicklung mbH
Brückenstraße 17-00667 Köln
www.moderne-stadt.de

Im Süden ist ein zweigeschossiges Objekt geplant. Der dazugehörige Wettbewerb wurde von Konrath und Wennemar gewonnen. Dort entstehen Einfamilienhäuser – mitten in der Stadt, die jedoch sehr hochpreisig sind, ein Haus kostet 670.000 Euro. Das hört sich sehr teuer an, die Häuser sind aber unvergleichliche Produkte, die es in dieser Qualität, in dieser städtischen Lage, kaum gibt.

Die GAG baut auf dem Clouth-Gelände 106 Wohnungen – davon sind 36 freifinanziert und 60 öffentlich gefördert. Auch sie wollen die geförderten und die freifinanzierten Wohnungen innerhalb eines Treppenhauses haben. Die GWG zu Köln baut 36 öffentlich geförderte Wohnungen, die Wüstenrot Stiftung baut freifinanzierte Wohnungen.

Insbesondere das Verfahren zu den Baugruppen war heikel, da diese zunächst unserer Ansicht nach schwer unterzubringen waren, aber politisch gefordert wurden. So gewannen wir das Haus der Architektur, eine anerkannte, neutrale Institution aus Köln, die sich unter anderem mit diesem Thema beschäftigt, für uns, die später das Vergabeverfahren durchführte. Es erfolgte eine Konzeptausschreibung mit festem Preis – 900 Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche bei einer Ausnutzbarkeit von circa 1,5. Wir wissen heute, dass das ca. die Hälfte des Marktpreises ist. Das Verfahren war so angelegt, dass schrittweise die Anforderungen erhöht und somit die Zahl der Bewerbungen reduziert wurden. Kein Grundstück geht bei uns ohne Besichtigung an den Markt. Es erschienen 150 Menschen, sodass letztendlich eine unabhängige

Jury eine Auswahl von acht Baugruppen aus den letzten verbliebenen zwanzig Gruppen treffen musste. Erfreulicherweise waren die Baugruppen, die nicht zum Zuge kamen, zwar enttäuscht, aber sehr glücklich über das transparente und faire Verfahren.



Ricarda Pätzold

Herr Streitberger, wird ihrer Einschätzung nach die innovative Konzeptvergabe in das städtische Regelwerk eingehen? Was nimmt die Stadt aus solchen Projekten mit?

Bernd Streitberger

Die Gesellschaft besteht in dieser Konfiguration seit dreieinhalb Jahren, also seitdem ich von der Stadt zu dieser gewechselt bin. Die Stadt entdeckt uns im Moment für sich, was wiederum nicht ungefährlich ist. Man muss in solchen Gesellschaften aufpassen, dass man nicht die Bodenhaftung verliert, gleichzeitig jedoch auch, dass einem nicht nur „die toten Vögel in die Tasche gesteckt werden“. Es ist wichtig, dass es Instrumente der Stadtentwicklung gibt, und kommunale Gesellschaften gehören eindeutig zu den besten Instrumenten, um kommunale stadtentwicklungspolitische Ziele zu erreichen. Ein Verfahren, wie das für die Halle 17, wäre mit den kommunalen Vergaberichtlinien unmöglich gewesen. Wir können frei agieren, das ist sehr wichtig, deshalb ist auch genau diese Konstellation gewählt worden. Wir bemühen uns um einen intensiven Austausch mit der Stadt, insbesondere mit den unteren und mittleren Ebenen, wo genau die Leute sitzen, die sagen: Das geht nicht. Auch wir erleben diese Haltung jeden Tag.

Ich bin der ehemalige Dezernent und kenne die Leute. Der Austausch mit ihnen ist wichtig, mit ihnen üben wir gerade das Verfahren. Die wichtigste Botschaft ist, dass man ein eigenes Instrument benötigt, mit dem man nicht nur bunte Pläne erstellt, sondern Geld in die Hand nimmt und investiert. Die Finanzierung wiederum ist aufgrund des geringen Verständnisses der Banken und deren Umsetzungsdauer etc. sehr schwierig.

Ricarda Pätzold

Wir verlassen noch einmal Nordrhein-Westfalen und gehen in die dynamische Stadt München. München ist Erfinderin von zahlreichen interessanten und wichtigen Instrumenten. Die Milieuschutzsatzung wurde in München erfunden, ebenso natürlich die sozialgerechte Bodenordnung. Diese Verfahren – wie bereits deutlich wurde – werden inzwischen auch in anderen Städten für umsetzbar gehalten.

Nun gibt es wieder eine neue Idee und ein entsprechendes Projekt in München, das Kreativquartier. Dieses wird uns nun Ulrich Schaaf vorstellen. Er ist Architekt und Stadtplaner und arbeitet seit 1998 im Münchener Referat für Stadtplanung und Bauordnung. Zuerst war er in der Stadtsanierung tätig, heute leitet er die Stadtplanung in dem Bezirk Mitte und ist für das Kreativquartier verantwortlich.



Neue Wege in der Stadtentwicklung

Ulrich Schaaf,
Referat für Stadtplanung und Bauordnung der
Landeshauptstadt München

Ich möchte Sie am Anfang kurz über die Rahmenbedingungen in München informieren. Wir haben im Moment eine besondere Herausforderung durch das sehr starke Einwohnerwachstum, worum uns andere Städte beneiden würden. Allerdings ist anzumerken, dass ein derartig starker und rascher Einwohnerzuwachs für eine Stadt auch nicht einfach ist. Wir haben einen Zuwachs von etwa 15.000 Einwohnern jährlich. Vor kurzem wurden 1,5 Mio. Einwohner erreicht und bis 2028 wird München auf 1,7 Mio. Einwohner wachsen. Zudem wurden die Prognosen in den letzten Jahren tendenziell immer wieder nach oben korrigiert. Die Flächenpotenziale im Stadtgebiet sind jedoch sehr stark begrenzt und die letzten großen Entwicklungsflächen werden in den nächsten zehn bis zwanzig Jahren aufgebraucht sein. Die Stadt muss sich – vor allem gemeinsam mit der Region – Gedanken darüber machen, wie man diesem hohen Entwicklungsdruck begegnen kann. Dafür gibt es zwei wesentliche Strategien. Das eine ist die sogenannte langfristige Siedlungsentwicklung mit drei grundlegenden Elementen: Qualifizierte Verdichtung im Bestand, Umstrukturierung vorrangig gewerblicher Bereiche sowie die Siedlungsentwicklung am Stadtrand. Das größte Potenzial liegt in der Siedlungsentwicklung in Bereichen am Stadtrand, während die Nachverdichtung im Innenbereich logischerweise begrenzt und auch zeitlich nicht so schnell zu realisieren ist. Ganz wichtig ist die Verstärkung und Verbesserung der Zusammenarbeit mit der Region, was jedoch aufgrund der politischen Konstellationen nicht einfach ist. Diese Herausforderung kennen vermutlich viele Städte.

München besitzt seit Jahren ein wohnungspolitisches Handlungsprogramm – das aktuellste ist „Wohnen in München V“. Dieses Programm läuft noch bis 2016 und wird bereits fortgeschrieben. Die Zielzahlen liegen bei 7.000 neuen Wohnungen pro Jahr, die Hälfte davon soll durch neues Baurecht und 1.800 Wohnungen durch Förderung entstehen. In München existiert eine Quote von sozial-gebundenen Wohnungen von 50 Prozent auf städtischen und – im Rahmen der

SOBON – 30 Prozent auf privaten Flächen. Diese Quoten gelten grundsätzlich auch für das Kreativquartier. Mittlerweile wurden die Zielzahlen von 7.000 auf 8.000 Wohnungen pro Jahr erhöht. Im Großen und Ganzen sind die Zielzahlen in den letzten Jahren erreicht worden; nicht jedes Jahr gleich viele, aber in der Summe wurden diese 7.000 Wohnungen tatsächlich geschaffen.

2. Kreativquartier an der Dachauer Straße



- ca. 20 ha Planungsareal
- ca. 900 Wohneinheiten
- ca. 770 Arbeitsplätze
- Grundschule mit Sporthalle
- 3 Häuser für Kinder
- 3.000 m² GF Einzelhandel
- 25.000 m² GF Erweiterung Hochschule (Architektur, Design)
- Kultur/ Kreativwirtschaft in 2 denkmalgeschützten Hallen
- Öffentliche + private Freiflächen

Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA 022P | Ulrich Schaaf | 28.10.2015

Das Kreativquartier liegt etwa 2,5 Kilometer von der Altstadt entfernt. Im Norden grenzt der Olympiapark und im Osten der Stadtteil Schwabing an. Es handelt sich also um eine sehr attraktive innerstädtische Lage, so dass auch hier ein hoher Druck auf dem Wohnungsmarkt besteht. Das Gelände ist ein ehemaliges Kasernenareal, wobei die militärische Nutzung hier schon sehr früh, ab 1920, zum größten Teil aufgegeben wurde. Von da an wurde das Gebiet von städtischen Betrieben und den Stadtwerken genutzt, bis diese nach und nach abwanderten. Ab 2008 erfolgten dann Eckdatenbeschlüsse, die das Ziel verfolgten, ein gemischtes Quartier mit einem eigenständigen Charakter zu entwickeln, wo Wohnen und Arbeiten mit Kunst, Kultur und Wissen verknüpft werden sollen. Die Hochschule, ehemals Fachhochschule, die im südlichen Grundstücksteil angesiedelt ist, möchte zu-

künftig ihre Fakultät für Architektur und Design an diesen Standort verlagern, was natürlich eine schöne Synergie zum Kreativquartier ist. Das Areal umfasst ca. 20 Hektar. Dort sollen ungefähr 900 Wohneinheiten, 770 Arbeitsplätze, eine Grundschule, Kindertagesstätten, Einzelhandel und, ganz wichtig, die Hochschulerweiterung entstehen. Es gibt zwei denkmalgeschützte, sehr große Hallen, die kultur- und kreativwirtschaftlich genutzt werden sollen. Diese werden von der Stadt selbst umgebaut und saniert. Zudem sollen natürlich private und öffentliche Freiflächen entstehen.

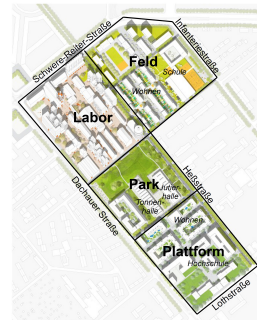
Folglich gibt es zwei Besonderheiten: In den beiden denkmalgeschützten Hallen soll ein kulturelles Zentrum etabliert werden, das vor allem neue Kunstformen, die bislang in München unterrepräsentiert sind, aufnehmen soll. Der klassische Hochkulturbereich in München ist sehr stark entwickelt und anerkannt, während für moderne Präsentations- und Produktionsformen noch Räume fehlen. Auch wenn das kulturelle Zentrum subventioniert wird, sollen gleichzeitig Einnahmen durch die Kreativwirtschaft erzielt werden, die möglicherweise die Kulturnutzung gegenfinanzieren. Die zweite Besonderheit ist, dass sich in dem nordwestlichen Bereich seit etwa 15 bis 20 Jahren eine rege Kultur- und Kreativwirtschaftsszene als Zwischennutzung angesiedelt hat – also ein sehr interessantes Milieu. Ein externes Büro aus Berlin hat diesen kreativen Bereich spontan das „Berliner Eck“ genannt, was für uns Münchner ein Kompliment ist, da es bislang nur sehr wenige derart kreative Räume in München gibt. In München ist alles sehr geordnet, stark entwickelt und gestaltet.

Die Eigentumsverhältnisse in dem Quartier sind dreigeteilt: der größte Teil gehört mittlerweile der Stadt München, ein anderer Teil gehört den Stadtwerken und im Süden tritt der Freistaat Bayern, dem die Hochschulfläche gehört, als Eigentümer auf. Bayern wird zur Erweiterung der Hochschule noch einige Flächen dazu erwerben.

2012 fand ein städtebaulicher, landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb statt – der Umgang mit dem Bestand war freigestellt – mit einem sehr überraschenden Ergebnis: Der Siegerentwurf wurde von zwei jungen Berliner Büros, Teleinternetcafé und TH Treibhaus, eingereicht. Ihr Entwurf hat wesentlich mehr Bestand erhalten als ursprünglich vorgesehen war. Die meisten anderen Entwürfe haben alles „abgeräumt“ und klassischen Städtebau mit Zeilen und Blöcken ersetzt. Der Siegerentwurf hingegen ist intensiv auf die vorherrschende Situation eingegangen. Die Baustrukturen wurden aufgegriffen, die verschiedenen Nutzungen, vor allem das sogenannte Labor, zu einem großen Teil miteinbezogen und letztendlich versucht, dem Gebiet

einen ganz eigenständigen Charakter zu geben. Das hat die Jury überzeugt. Sie hat sich für diesen Entwurf ausgesprochen, obwohl der nicht ganz einfach umzusetzen ist. Aber letztendlich hat auch die Politik diesem Quartier nach vielen Diskussionen mit der Überzeugung, ein Quartier mit Freiräumen für Kultur und Kreativität in München zu benötigen, zugestimmt.

2. Kreativquartier an der Dachauer Straße



2012 Wettbewerbsentwurf Teleinternetcafé (Berlin) mit TH Treibhaus (Hamburg)

Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/22P | Ulrich Schaaf | 28.10.2015

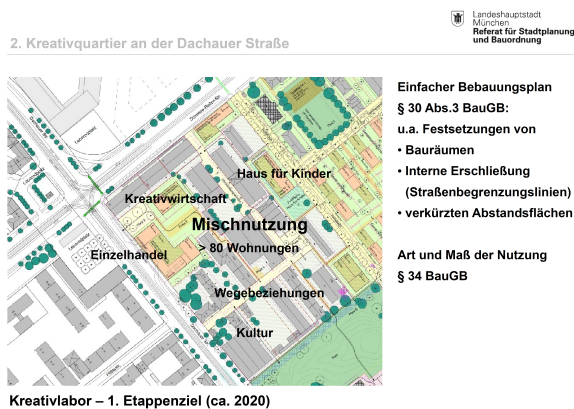
Bestechend war auch, dass der Entwurf trotz allem sämtliche Kenndaten erfüllt hat. Es wurden 900 Wohnungen – vor allem in den beiden äußeren (südlich und nördlich) Quartieren – untergebracht. Dadurch wird ein Stück weit der Druck aus den anderen Quartieren heraus genommen, die daher von den Architekten „Ventile“ genannt wurden. Auf diese Weise können sich das Labor und die anderen Bestandteile langsamer entwickeln und der Bestand sowie dessen Nutzungen erhalten werden. Der entsprechende Rahmenplan zum Wettbewerb ist mittlerweile ebenfalls von den Preisträgerbüros umgesetzt worden. Zudem gibt es einen Gestaltungsleitfaden sowie ein Regelwerk für das Labor. Für die Umsetzung eines solchen Projektes reicht ein normaler Bebauungsplan nicht aus, sondern erfordert eine sehr enge Zusammenarbeit aller Beteiligten. Wir arbeiten stadtintern vor allem mit dem Kulturreferat und dem Kommunalreferat zusammen, das die städtischen Grundstücke verwaltet. Erleichternd wirkt die einfache Organisationsstruktur: eine referatsübergreifende Arbeitsgruppe, ein Lenkungskreis auf der Referenten- bzw. Dezernentenebene sowie ein Beratungsgremium, um die planerische Qualität zu sichern.

Zudem ist mittlerweile eine sogenannte Einzahlungs-, Auszahlungsschätzung aufgestellt worden, um eine gewisse Kostensteuerung zu ermöglichen. Bürgerbeteiligung sowie Öffentlichkeitsarbeit wird bei dem Projekt sehr hoch gehängt und steht somit im Fokus und auch im öffentlichen Interesse. Die Nutzer vor Ort sind sehr daran interessiert, mit zu entwickeln und haben daher einen Verein gegründet. Allerdings sind nicht alle Nutzer Mitglied des Vereins; natürlich gibt

es unterschiedliche Interessen. Uns ist es wichtig, dass der Verein nicht bevorzugt wird, sondern dass auch zukünftige Nutzer mit einbezogen werden. Es soll kein „Kulturschutzgebiet“ entstehen.



Ich möchte nun den Fokus auf das sogenannte „Labor“ richten. Die Bestandsgebäude mit ihren verschiedenen Nutzungen sollen zunächst bestehen bleiben und sich dann langsam transformieren. Zudem erfolgt eine Verdichtung, denn die eingeschossigen Hallen und die zum Teil nur dreigeschossigen Gebäude können so nicht bleiben. Der Charakter des Bestandes soll aber hierbei bewahrt werden.



In den nächsten fünf Jahren ist die Errichtung von fünf Neubauten vorgesehen, mit mindestens 80 Wohnungen, eingebettet in einen möglichst durchgehenden, allgemein nutzbaren Freiraum. Im Erdgeschoss sollen die jetzigen Hallen- und öffentlichen Nutzungen, künstlerische oder gewerbliche Nutzung oder auch der Einzelhandel verbleiben und in den oberen Geschossen ruhigere Nutzungen wie Wohnungen oder auch Büros angeordnet werden. Die baulichen Nutzungen sollen in einem einfachen Bebauungsplan, der nur gewisse Festsetzungen trifft, festgeschrieben werden. Es sollen Bauräume, die in-

terne Erschließung sowie verkürzte Abstandsflächen festgesetzt werden. Im Übrigen sollen sich Art und Maß der Nutzung nach Paragraph 34 BauGB entwickeln. Wir sind der Meinung, dass man damit Nutzungsmischung besser umsetzen kann, als mit den starren Kategorien des Bebauungsplans und der Baunutzungsverordnung. Das alleine wird aber nicht genügen, weshalb es weitere Bausteine gibt.

Die Bestanduntersuchung ist mittlerweile abgeschlossen. Bei der Koordinierung vor Ort geht es jetzt vor allem um die Zwischennutzungen, die in Kürze einziehen. Bedauerlicher Weise gibt es jetzt schon Konflikte und die wird es natürlich auch in Zukunft geben. Ein zentrales Thema ist dabei die Vergabe der Grundstücke.

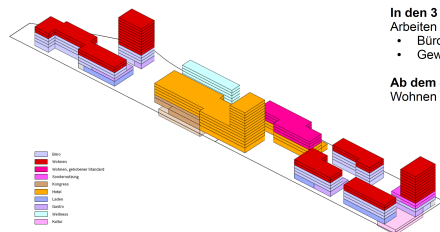
Wir sind uns sicher, dass durch eine klassische Vermarktung – Parzellierung und Veräußerung an private Investoren – Mischung auf Dauer nicht funktionieren würde. In der Regel werden bei dem Erwerb durch Private die Grundstücke in Einzeleigentum aufgeteilt und sobald ein Eigentümer gegen den anderen klagt, ist der Bildhauer, der Schlosser o.ä. von unten weg. Das sollte verhindert werden, weshalb verschiedene Modelle der Vermarktung diskutiert wurden. Zum einen ist im Gespräch, ob die Stadt das Areal im Besitz behält, zum anderen besteht die Möglichkeit der Veräußerung. Weiterhin ist eine Erbbaurechtsregelung im Gespräch. Es gab die Überlegung, das Areal an eine Dachgesellschaft zu vergeben, die verschiedene Institutionen vereint. Wichtig ist, dass es eine zentrale Steuerung gibt, die die existierenden und entstehenden Konflikte bewältigen und zudem vermitteln kann. Es sind auch Genossenschaftsmodelle im Gespräch.

Letztendlich wird ein Gutachten zur Entwicklung eines Businessplans und eines Betriebskonzepts ausgeschrieben. Das Gutachten soll Modelle aufzeigen, wie einerseits das Konzept für das „Labor“ und andererseits die Wirtschaftlichkeit funktionieren kann. Die Stadt möchte nicht an dem Projekt verdienen, die schwarze Null steht aber immer im Raum. Die Zeitschiene für das „Labor“ wurde aufgrund des laufenden Bebauungsplanverfahrens etwas entzerrt. In den anderen Quartieren existieren bereits Bebauungspläne und der Wohnungsbau kann relativ rasch realisiert werden. Diese Zwischenphase von etwa zwei Jahren, in der sich das „Labor“ befindet, wird dazu genutzt, den Businessplan aufzustellen sowie das Thema Grundstücksvergabe zu klären, bevor die Vergabe tatsächlich erfolgt. In dieser Zwischenphase laufen auch die Zwischennutzungen, ebenso die Bürgerbeteiligung, die den gesamten Prozesses begleitet. In spätestens zwei Jahren soll eine endgültige Konstruktion gefunden worden sein, die dauerhaft eine Quartiersentwicklung entlang der vereinbarten Ziele ermöglicht.

Ein anderes Projekt, bei dem ein Privater ein nutzungsgemischtes Quartier entwickelt und es interessanterweise in eigenem Eigentum behält, befindet sich im nördlichen Schwabing, auch ein sehr dichtes Quartier. Im Erdgeschoss sind stets öffentliche Nutzungen wie Einzelhandel, Gastronomie etc. angesiedelt. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die Erdgeschosszonen mindestens fünf bis sechs Meter hoch sein müssen. In den oberen drei Geschossen befinden sich Büro- und ab dem vierten Obergeschoss Wohnnutzungen. Das ist auch ablesbar an den Fassaden. Die Lage scheint sehr gut zu sein, die Vermietung läuft bestens. Das Quartier dient als Beispiel, wie ein Privater eine vertikale Nutzungsmischung umsetzt.

3. Exkurs: Schwabinger Tor (Leopoldstraße 152 - 194)

Städtebauliches Konzept - Vertikale Nutzungsmischung



Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Im Erdgeschoss: (Höhe 6m) Nutzungen mit Publikumsverkehr

- Läden
- Gastronomie
- Foyers + Lobby Hotel
- Dienstleistung
- Kulturnutzung

In den 3 Obergeschossen:

- Arbeiten
- Büronutzung
- Gewerbl. Nutzung

Ab dem 4. Obergeschoss:

- Wohnen

Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/22P | Ulrich Schaaf | 28.10.2015

Zurück zur Fragestellung und damit schließe ich meinen Vortrag. Bei dem Projekt Kreativquartier besteht die große Herausforderung darin, dem enormen Druck aus verschiedenen Richtungen, der auf diesem Standort lastet, über die gesamte Entwicklungsphase hinweg standzuhalten. Das erfordert Engagement und Mut – und zwar von allen Beteiligten, sowohl von den Entwicklern eines solchen Areals als auch von den künftigen Bewohnern und Nutzern. Mischung und Vielfalt wird von vielen gewünscht, die Nachfrage ist groß.

4. Fazit



Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/22P | Ulrich Schaaf | 28.10.2015

Carola Scholz

Herr Schaaf, können Sie den Steuerungsbedarf in so einem Quartier gemessen an anderen Standorten einschätzen? Das Projekt bekommt offensichtlich sehr viel Aufmerksamkeit in der Stadtverwaltung bzw. in der Steuerung, können Sie den Aufwand in irgendeiner Weise beziffern?

Ulrich Schaaf

Eine Bezifferung ist schwer. Zugegebenermaßen ist das Projekt ein relativ hoher Aufwand. Aus meiner Sicht jedoch macht es viel mehr Spaß und ist viel interessanter, ein derartiges Projekt umzusetzen als 08/15-Städtebau. Das Spannende ist, wenn man sehen kann, dass Qualitäten entstehen. Leider haben wir in München viele „langweilige“ Gebiete. Die funktionieren zwar und die Leute sind auch einigermaßen zufrieden, aber die Mischung fehlt; es gibt keine Läden und abends ist nichts los; das wird häufig beklagt. Allerdings ist der Aufwand hoch: Wir benötigen eine Koordinierung für die Betreuung der Zwischennutzungen, die Kollegen vom Kommunalreferat müssen den Bestand unterhalten, es gibt einen Hausmeister vor Ort usw. Das kostet natürlich alles Geld, das muss man sich leisten können. Für München sind aber solche Projekte besonders wichtig, derartige Orte verschwinden mehr und mehr.

Manfred Kreische, Bürgerforum Köln-Kalk

Natürlich haben Sie recht, Herr Streitberger, wir haben schon ein paar gute Entwickler in der Stadt, sei es Eggerbauer oder Hamacher, aber leider nicht durchgängig. Die Besonderheit in Ihrem Fall ist, dass Sie Baudezernent waren und dass Sie das, was in Ihrer Zeit geplant worden ist, nun auch umsetzen können. Zu Krefeld lässt sich sagen: Von Kalk lernen heißt siegen lernen. Die Fehler der Stadt Köln, die gegenüber der Montag Stiftung begangen wurden, wurden in Krefeld nicht wiederholt. Es ist ein Skandal, dass in dem neuen integrierten Handlungskonzept der Stadt Köln, das 600 Seiten umfasst, nur auf drei Seiten auf das integrierte Handlungsprogramm der Montag Stiftung Bezug genommen wird. An dieser Stelle würde ich gerne eine Brücke zu dem Staatssekretär schlagen: Es fehlt eine Koordinierungsstelle, die gute Beispiele, wie z.B. den Vorschlag der Einrichtung einer Quartiersakademie des Bauministers, zusammenführt, so dass andere davon lernen können. Von der Montag Stiftung lässt sich viel lernen, aber auch öffentliche Einrichtungen müssen lehren und lernen.

BLOCK IV:**Perspektive Vielfalt in der Stadt – Was haben wir, was brauchen wir?****Podiumsdiskussion****Ricarda Pätzold**

Zwei der Teilnehmer unserer abschließenden Podiumsdiskussion hatten bisher noch nicht die Gelegenheit, das Wort zu ergreifen und ich darf diese beiden deshalb um ein kurzes Eingangsstatement bitten. Tim Rieniets ist Stadtforscher, Publizist, Kurator und Geschäftsführer der StadtBauKultur NRW.

Stefan Mundt arbeitet bei der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Hamburg. Hamburg verankerte ja u.a. in der Großstadtstrategie das Bestreben, einen neuen Umgang mit urbaner Mischung zu finden.

Tim Rieniets

Ich habe das Glück keinen konsistenten Vortrag halten zu müssen, sondern darf auch bei meinem Statement ein wenig mischen. Ich habe mir während der Veranstaltung ein paar Notizen gemacht, auf Basis derer ich zwei, drei Punkte in die Diskussion einbringen möchte. Zunächst möchte ich – was wahrscheinlich auch vom Leiter der Landesinitiative StadtBauKultur erwartet wird – noch einen kulturellen Aspekt ins Spiel zu bringen und zwar in Anlehnung an Guido Spars Ausführungen. Ich möchte unterstreichen, dass Mischung gewissermaßen eine Grundvoraussetzung von Stadt ist und zudem immer war. Warum sind die Menschen in die Städte gezogen? Weil sie dort auf kleinstem Raum ein möglichst vielfältiges und großes Angebot an städtischen Angeboten vorfinden konnten: kommerzielle, kulturelle, soziale und religiöse Angebote etc. Herr zur Nedden verdeutlichte anfangs anhand eines Dürer-Stichs, dass in der mittelalterlichen Zeit problematische Zustände herrschten, aber die Vorteile dieser gemischten Stadt offensichtlich die Nachteile überwogen – sonst würde schließlich das Konzept Stadt heute nicht mehr existieren.

Das Konzept Stadt hat einige Jahrtausende überstanden, in jüngster Zeit das Automobil und die digitalen Medien, die Anlässe für die Vorwegnahme des Untergangs der Stadt boten. Grund dafür ist meiner Ansicht nach das vielfältige Angebot. Mischung als Grundvoraussetzung von Stadt ist interessanterweise immer da gewesen. Erst die Disziplinen Architektur und später die Stadtplanung versuchten diese Mischung zu organisieren und zu disziplinieren; das war ja ursprünglich eine Grundaufgabe von Stadtplanung. Heute befinden wir uns in der Situation, dass wir uns darüber Gedan-

ken machen, nicht wie wir Mischung disziplinieren und organisieren können, sondern wie wir sie überhaupt herstellen. In der Vergangenheit wurde so hervorragend dafür gesorgt, die ganzen Unannehmlichkeiten der Mischung zu beseitigen, dass die Mischung zum Teil gleich mit verschwand. Ein Appell an Publikum und an alle Interessierte ist, die Frage der städtischen Mischung nicht nur als eine Leitbildfrage zu diskutieren, sondern ebenfalls den kulturellen, historischen und auch systemischen Hintergrund zu betrachten. Wo kommt Mischung her? Warum gibt es die überhaupt?

Es reicht nicht, über Leitbilder und über Instrumente zu diskutieren. Möglicherweise schaffen wir die Voraussetzungen für etwas, was im schlimmsten Fall durch die Nutzer nicht gelebt wird. Zur Herstellung von Nutzungsmischung reicht nicht der Blick in die eigene Disziplin, sondern wir müssen sämtliche verantwortliche Akteure der Wirtschafts-, Sozial- und auch der Umweltpolitik, die ein Interesse an der gemischten Stadt haben, mitnehmen. Die Stadtplaner allein können diese Aufgabe nicht schultern. Dafür fehlt in anderen Disziplinen möglicherweise das Verständnis, weshalb Kommunikations- und Überzeugungsarbeit dahingehend geleistet werden muss, warum Mischung nicht nur eine städtebauliche, sondern eine interdisziplinäre Aufgabe ist.

Ich fand die heutige Diskussion unglaublich interessant und bereichernd, aber trotzdem konventionell in der Vorstellung dessen, was Mischung ist. Mischung bedeutet nicht nur, dass Menschen unterschiedlicher sozialer oder ethnischer Herkunft den gleichen Hausflur haben oder dass ein Bäcker neben einer Boutique ist. Es ist auch sinnvoll, über neue und zeitgemäße Formen von Mischung nachzudenken, die möglicherweise zusätzlich Wege eröffnen. Zu diskutieren sind meiner Meinung nach stadtverträgliche Formen der Produktion, wie das im Angelsächsischen weit beforschte „urban manufacturing“, wo man versucht, innerstädtisch vernetzt und frei von den früheren Emissionen Produktion zu organisieren. Des Weiteren spielen die digitalen Medien mit den Vorzügen, aber auch den Risiken gegenüber der gemischten Stadt, eine wichtige Rolle. Über die Risiken wurde bislang sehr wenig diskutiert. Ich möchte daran erinnern, dass die GPS-Technologie die Möglichkeit bietet, sich

noch störungsfreier durch die Stadt zu navigieren, als das derzeit schon der Fall ist. Menschen lassen sich orten und zufällige Begegnungen in der Stadt lassen sich einfach vermeiden. Es gibt eine ganze Menge an Aspekten, die erforscht und diskutiert werden müssen, insbesondere hinsichtlich digitaler Technologien.

Die Stadtplaner können unheimlich gut Objekte nebeneinander, die Architekten sogar auch übereinander, anordnen. Hinsichtlich Mischung wird aber das „Hintereinander“, also das zeitliche Hintereinander, vergessen. Auch das kann eine interessante und sehr implizite Form der Mischung sein. Ein Beispiel dafür ist das Schulhaus am Helvetiaplatz in der Stadt Zürich. Das schöne alte Schulhaus steht mitten auf einem Schulhof, von allen Seiten zugänglich und einsehbar. Es wird ehrenamtlich und mit Bildungsangeboten über die Tageszeit, Wochenzeit, Jahreszeit permanent unterschiedlich genutzt. Nachmittags spielen die Kids Basketball auf dem Schulhof, abends spielen die älteren Herren Boule, zudem öffnet am Abend eine Kneipe und im Sommer findet Freilichtkino statt. Das heißt, es gibt eine Mischung, bei der ich den anderen Nutzern möglicherweise gar nicht in Person begegne, diese sind aber permanent präsent, in dem, wie der Raum gestaltet ist und welche Zeichen sie hinterlassen. Das ist eine implizite Form der Mischnutzung. Jeder Städter hat auch ein Recht auf nicht-gemischte Räume; die muss es unbedingt geben und das sollte nicht lediglich die Privatwohnung sein. Wo kann ich in der Stadt auch unter meinesgleichen sein? Das ist kein Widerspruch.

Stefan Mundt

Ich war Mitglied in der kleinen, feinen Arbeitsgruppe der Fachkommission Städtebau zur Großstadtstrategie der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen der Hansestadt Hamburg und vertrete heute meine Kollegin Müller.

Ich freue mich, dass sich heute der eine oder andere Fan von dichten, gemischten Baugebieten in der Baunutzungsverordnung geoutet hat. In unserer Großstadtstrategie haben wir ein solches Gebiet „Mischgebiet der Innenentwicklung“ betitelt und wir freuen uns, dass die Bauministerkonferenz begeistert war. Auch Bundesministerin Barbara Hendricks fand unser Baugebiet gut, nannte es aber stattdessen „urbanes Gebiet“. Der Name ist aber auch egal. Wichtig sind höhere Dichten, flexible Nutzungsanteile und somit auch höhere Wohnanteile. Die Situation in Hamburg ist einfach: Wir haben viele Projekte mit 60 bis 70 Prozent Wohnanteil, der Rest sind weitere, im Wesentlichen gewerbliche, soziale oder kulturelle Nutzungen. Ich arbeite mich seit etwa zehn Jahren an dem Thema Umweltschutz in der Bauleitplanung und insbesondere am Immissionsschutz ab. Seit drei, vier

Jahren halte ich in der gesamten Republik Vorträge auf Fachtagungen der Immissionsschützer und versuche zu erklären, wie Hamburg Nutzungsmischung im Spannungsfeld mit dem Immissionsschutzrecht entwickelt. 95 Prozent der Immissionskonflikte in Hamburg sind Lärmkonflikte, 70 Prozent dieser Konflikte verursacht der Verkehrslärm. Daneben gibt es Konflikte durch Lärm von Gewerbebetrieben und Sportanlagen. Kleine Gewerbebetriebe wie Tischler, Speditionsunternehmen, Gastronomie etc. werden zunehmend verdrängt, da das Immissionsschutzrecht nicht erlaubt, mit passiven Schallschutzmaßnahmen zu arbeiten. An dieser Stelle muss beim Immissionsschutzrecht angesetzt werden. Die maßgebliche TA Lärm ist von 1968 und im Geist der Trennung verhaftet. Das Wohnen im Mischgebiet ist zum Beispiel 10 dB weniger geschützt als das Wohnen im reinen Wohngebiet. Zehn Dezibel stellen eine Verdopplung des Lautheitseindrucks dar. Warum muss das Schlafzimmer im Mischgebiet zehn dB mehr tolerieren als im Reihenhausesgebiet? Das wollen wir aufbrechen. Die Hafencity hatte 2003 einen Lärmkonflikt mit dem Hafen, es wurden massive Richtwertüberschreitungen vorgefunden. Hamburg musste dort die TA Lärm quälen, verbiegen und hat sich schließlich eine spezielle Fensterkonstruktion ausgedacht, die sich halbwegs im Rahmen der TA Lärm bewegen, aber eben nicht ganz. Wir wollen diese Fensterkonstruktion legalisieren, da sie noch immer eine Rechtsunsicherheit darstellen. Hamburg hat im letzten Jahr eine Initiative zur Novellierung der Sportanlagenlärmschutzverordnung in den Bundesrat eingebracht, die auch beschlossen wurde und die der Bund nun angehen möchte. Die derzeitige Sportanlagenlärmschutzverordnung beinhaltet mittägliche Ruhezeiten von 13 bis 15 Uhr – das hat absolut nichts mehr mit der Realität zu tun.

Ricarda Pätzold

Dann bitte ich nun auch Guido Spars, Martin Linne, Han Joosten und Stefan Siedentop auf die Bühne. Wir hatten im Vorhinein schon die Vermutung, dass sich die Diskussion heute stark in dem Spannungsfeld des Regelns und des Nichtregelns bewegen wird. Doch was folgt daraus? Die BauNVO abschaffen oder einfach neue Regeln einführen? Ein Apell war die Einführung des „urbanen Mischgebiets“. Sowohl Herr Joosten als auch Herr Panteleit haben hinterfragt, ob es wirklich zielführend ist, einzelne Nutzungen festzuschreiben. Ist es nicht für die Immobilienwirtschaft einfacher, wenn Nutzungen flexibler gehandhabt werden können? Dazu kommt das Misstrauen der Stadtentwickler. Können wir wirklich eine Mischung, eine lebendige Mischung – und damit meine ich auch das Hintereinander – mit relativ klaren Gebietsbeschreibungen und einer Entwicklungsvorstellung, die am Reißbrett entworfen wurde, ermöglichen? Haben

wir die BauNVO nur deshalb weiterhin, weil wir Angst haben, was sonst passiert?

Martin Linne

Das ist tatsächlich möglich. Vor allem deshalb, weil am Ende stets die RichterInnen entscheiden, diese aber nicht Städtebau studiert haben. Die beziehen sich auf den Gesetzestext und der sagt wiederum, dass in einem Mischgebiet möglichst zur Hälfte Gewerbe, zur anderen Hälfte Wohnen vorkommen muss und sobald man davon abweicht, hat man es mit Rechtsunsicherheiten zu tun. Das entspricht natürlich nicht der Lebensrealität. Insofern ist das „urbane Mischgebiet“ zu begrüßen, das eine höhere Flexibilität hinsichtlich der zulässigen Nutzungen erlaubt und eben nicht bestimmte Anteile festschreibt. Was ist daran so schlimm, wenn ein urbanes Mischgebiet irgendwann einem ganz normalen Wohngebiet oder einem Gewerbegebiet entspricht, weil es sich aus den wirtschaftlichen Realitäten, aus dem Stadtleben heraus über Jahrzehnte dahin entwickelt hat? Derzeit wäre das ein Problem.

Der Lärmschutz ist bereits angesprochen worden. Die Trennung TA Lärm und Verkehrslärm versteht kein normaler Mensch. Warum sind 50 dB Verkehrslärm händelbar, aber 50 dB Gewerbelärm nicht? Das ist „Dummheit“ aus heutiger Sicht. Wir müssen einsehen, dass Urbanität mit Geräuschen verbunden ist. Ich kann nicht ein lebendiges Umfeld und zugleich das Gefühl am Stadtrand, auf dem Land zu leben, fordern. Die Nachtschutzzeit in der Stadt, die um 20 Uhr beginnt, ist ebenfalls ein Scherz. Wer geht denn bitte um 20 Uhr schlafen? 22 Uhr bis 6 Uhr würde auch reichen. Zudem hätten wir dadurch zahlreiche Konflikte beseitigt, da die aktuelle Nachtschutzzeit von 20 Uhr Probleme beim Sportbetrieb sowie bei der Gastronomie hervorruft.

Ricarda Pätzold

Die Diskussion driftet gerade in andere Gefilde, in die des Umweltrechts. In der Praxis werden Diskussionen und Probleme, die andere Disziplinen betreffen, häufig einfach weitergeben und dadurch ganzheitliche Lösungen versäumt. Auf Bundesebene sind gerade verschiedene Disziplinen in ein Haus gerutscht, wodurch die Chance auf eine gemeinsame Lösungsfindung durchaus besteht. Nun möchte ich aber noch eine Gegenrede hören. Welche durch derartige Mischgebiete eröffneten Potentiale sehen Sie?

Han Joosten

Ich sehe Vorteile darin, dass das Thema überhaupt mal angesprochen und daran gearbeitet wird. Das wäre vor fünf Jahren nicht denkbar gewesen. Noch eine Bemerkung: Ich habe nicht aus Immobiliensicht gesagt, dass man Nutzungen nicht festlegen muss. Wenn

man nachhaltig ein Gebäude erstellen möchte, müssen die unterschiedlichen Nutzungen im Laufe der Zeit auch angemeldet werden. Es geht nur darum, dass sich die Stadt lebendig entwickeln kann und das ist eben nicht: XY ist für die ganzen nächsten 50 Jahre festgeschrieben. Lebendigkeit wird durch Flexibilität von Gebäuden und Nutzungen erzeugt. Aus meiner Erfahrung werden in Deutschland zu selten Lösungen gesucht, die auch eine Gesetzesänderung nötig machen. Dabei stammen die Gesetze aus der Vergangenheit, ja fast aus der Prähistorie. Die Zeiten ändern sich und wir als Planer und Bürger haben Bedürfnisse, die wir umsetzen wollen. Die Demokratie ermöglicht, die Gesetzgebung auch wieder zu ändern. Man muss auch mal ein bisschen Mut haben.

Publikum

Die Entwicklung der Städte resultierte nicht allein daraus, was die Menschen interessant fanden, sondern hat vielmehr mit den ökonomischen Rahmenbedingungen, den Wirtschaftszentren zu tun. In den Großstädten wie Berlin herrschten während der Industrialisierung verheerende Zustände. Auch das Clouth-Gelände in Köln war ein wirtschaftlich wichtiger Standort mit vielen Arbeitsplätzen. Wie beurteilen sie die Entwicklungen des Strukturwandels für die Menschen? Die existenzsichernde Arbeit befindet sich schließlich nicht unbedingt im Viertel und kommt eventuell auch nicht wieder. Die Digitalisierung birgt Chancen und Gefahren zugleich, vieles resultiert aber auch aus dem Verhalten der Menschen. Darüber hinaus interessiert mich, wie die Mischung in Stadtbereichen, die am unteren Rand stehen, aussieht? Ich beschäftige mich zum Beispiel mit Duisburg Neuenkamp, welches ein sozial schwaches Gebiet ist, aber von einer unglaublichen urbanen Kreativität der Leute, die aus einem anderen Bildungsbetrieb kommen, zeugt. Meine zwei Fragen lauten folglich: Welche Möglichkeiten haben Wirtschaftsstandorte und was fördert dort die Urbanität oder das Verhalten der Menschen? Und: Wie beurteilen Sie die Entwicklungen in weniger attraktiven Vierteln?

Guido Spars

In der mittelalterlichen Stadt waren die Möglichkeiten der Mobilität natürlich noch ganz andere, weshalb sich die Menschen stets auf engem Raum aufhielten. Durch die Mobilisierung und die entsprechenden technischen Gerätschaften haben sich unsere Wirtschaft und auch unsere Wege extrem verändert. Heute kann ich sämtliche Orte im Quartier und sogar darüber hinaus – wenn die Infrastruktur gut ausgebaut ist – problemlos erreichen. Ökonomisch betrachtet erfolgt derzeit eine immer stärkere Hinwendung zur Wissensökonomie, die wiederum sehr stadtaffin ist. Wohnen und Arbeiten lassen sich dadurch wieder zusammenbringen. In dem Sinne existiert heute weniger

schmutzige Industrie und Produktion. Es eröffnet sich die Chance, urbane Manufakturen als eine andere Form der digitalen Produktion, auch innerhalb der Stadt, wieder zuzulassen und Arbeiten, Wohnen und andere Nutzungen zu einem spannenden Lebensraum zu vernetzen. Das sind unsere Aufgabe und die Zukunft, wie auch das Bruttoinlandsprodukt verdeutlicht. Deutschland verfügt über eine starke industrielle Basis, die sich gemeinsam mit Dienstleistungen entwickelt.

Martin Linne

Die umwelttechnischen Entwicklungen der letzten Jahrzehnte haben dazu geführt, dass die Akzeptanz von Immissionen in der Bevölkerung abgenommen hat. Menschen, die notgedrungen im unmittelbaren Umfeld von Industrie und Gewerbe wohnen, akzeptieren auch entsprechend die Belastungen, die aus dieser unmittelbaren Nachbarschaft resultieren. Durch Möglichkeiten der Mobilität resultiert, dass Menschen sich das individuell Positive an einem Wohnstandort aussuchen können. Dabei wird jedoch vergessen, dass die Mobilität und ggf. längere Wege mit dem Auto wiederum zu Belastungen für die Anderen werden.

Im Rahmen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme versuchte ich in Duisburg-Bruckhausen für Abstand zwischen dem Krupp-Werk, das weiter in Betrieb war, und der Wohnbevölkerung zu sorgen, indem einige Wohngebäude abgerissen und durch eine Grünfläche ersetzt wurden. Es wurden intensive Diskussionen mit der Bürgerschaft geführt, ob es opportun ist, in einem Quartier mit 40 Prozent Leerstand Gebäude abzureißen. Die Menschen, die dort leben, sind heute zufrieden mit der damaligen Lösung und haben auch den Mut zu sagen: „Wir konnten es uns gar nicht vorstellen, ist aber doch gut geworden.“

Stefan Siedentop

Möglicherweise ist die Euphorie über die Industrie 4.0 berechtigt. Ich persönlich bin in der Hinsicht ein bisschen skeptisch. Zu bedenken ist, dass es nach wie vor zahlreiche Jobs im produzierenden Gewerbe gibt. Gleichzeitig ist eine Segregation, nicht nur beim Wohnen, sondern auch beim Gewerbe – und nicht nur im emittierenden Gewerbe – zu verzeichnen. Die Betriebe werden zunehmend durch fehlende Flächenangebote, durch Umnutzung von ehemaligen Gewerbegebieten in Wohnnutzungen in weiter entfernte Stadtrandlagen oder nach Suburbia vertrieben, was wiederum für die Beschäftigten Konsequenzen hat. Die Rede ist stets von steigenden Einpendlerquoten, viel bedeutender sind aber die steigenden Auspendlerquoten, Menschen, die in der Stadt wohnen und zum Teil unfreiwillig hinaus in periphere Gewerbegebiete fahren müssen. Es ist daher wichtig auch in zentralen Lagen Standorte zu sichern, die für Produktionsbetriebe ökonomisch nutzbar sind.

Han Joosten

Wie können wir mit benachteiligten Stadtvierteln umgehen? In Deutschland ist es heute üblich, dass ein Bauträger in seinem Bauprojekt 20 bis 30 Prozent sozial geförderten Wohnungsbau realisieren muss, was eine relativ teure Lösung ist. Warum erfolgt keine Quersubventionierung? In den Niederlanden bauen wir 70 Prozent frei finanzierte Wohnungen und 30 Prozent investieren wir in die Stadteilerneuerung. In bestehenden Stadtvierteln werden keine teuren Neubauwohnungen benötigt, wir sanieren die Gebiete und bauen mit viel Geld einfache soziale Neubauwohnungen. Dadurch entsteht eine Mischung in den Gebieten. Derzeit errichten wir Gebäude auf einem Grundstück, auf dem sozial und privat zusammengelebt wird.

Ricarda Pätzold

Das genannte Beispiel aus den Niederlanden lässt sich als eine Art „soziale Ausgleichsmaßnahme“ verstehen, die jedoch dennoch den Makel hat, dass fehlender preisgünstiger Wohnraum für morgen fehlt.

Tim Rienits

Worum es tatsächlich geht, ist letztlich den Menschen klar zu machen, was die Vorteile einer gemischten Stadt sind, dass aber auch gleichzeitig gewisse Nachteile in Kauf genommen werden müssen und nicht erwartet werden kann, dass, wenn man keine Lust mehr auf Stadt hat, die Tür hinter sich schließt und ein suburbanes, kleines Refugium hat. In der Hinsicht müssen wir einfach mal ehrlich sein und diese reine „Stadtmarketing-Glitzerwelt“ der gemischten Stadt hinter uns lassen.

Publikum

Habe ich Sie, Herrn Mundt, richtig verstanden, dass sie den Schutz in Mischgebieten an Wohngebiete angleichen würden? Dadurch würde Mischung jedoch schwieriger werden.

Stefan Mundt

Was ich verdeutlichen wollte ist, dass das Immissionschutzrecht vom Grundaufbau her Funktionstrennung impliziert. Die Immissionsrichtwerte sind den verschiedenen Baugebietstypen zugeordnet, so sind in einem reinen Wohngebiet 50 dB am Tag zulässig, in einem allgemeinen Wohngebiet 55 dB am Tag, in einem Mischgebiet 60 dB am Tag etc. Entsprechend des Wohnanteils steigt das Schutzbedürfnis, umgekehrt steigt der Grad der Immissionen, die ausgehalten werden müssen. Das Instrument, das wir in Hamburg entwickelt haben, soll die Nacht – egal in welchem Baugebietstyp – schützen, weshalb überall ein Innenraumpegel bei gekipptem Fenster von 30 dB garantiert wird. Am Tag beträgt der Zielwert 40 dB im Aufenthaltsraum. Es wurden für verschiedene Bereiche –

Wohnen, Außenwohnbereiche, wohnungsbezogene Freiräume etc. – und Nutzungen – Wohnen, Kitas, Schulen, Krankenhäuser etc. – entsprechende Richtwerte festgelegt, wodurch vermieden wird, dass die verschiedenen Baugebietstypen in einer Stadt so anordnet, dass die Immissionsrichtwerte passen. So soll nicht ein Gewerbe- und ein Wohngebiet nur aus immissionsrelevanten Gründen ein Mischgebiet festgelegt werden, wenn dieses an der Stelle gar nicht gewünscht ist.

Han Joosten

Menschen, die in einer zentralen Lage wohnen möchten, akzeptieren häufig auch einen höheren Lärmpegel. Nach Ihrer Idee müssen in Baugebieten bestimmte Standardwerte eingehalten werden, unabhängig davon, wo sich das Quartier in der Stadt befindet. Meiner Meinung nach muss man Richtwerte jedoch zielgruppenorientiert festlegen. In Amsterdam werden in der Innenstadt 70 dB akzeptiert. Menschen, die ruhig wohnen wollen, können schließlich in andere Quartiere ziehen, die ruhiger sind.

Martin zur Nedden

Meiner Meinung nach ist es eine mutige These, dass sich jeder Mensch seinen Wohnort mit entsprechenden genehmen Lärmwerten aussuchen kann. Wir haben am Deutschen Institut für Urbanistik Untersuchungen hinsichtlich Umweltgerechtigkeit angestellt, die ergaben, dass tendenziell sozial schwächere Schichten diejenigen sind, die den Lärmimmissionen ausgesetzt sind; diejenigen, die es sich leisten können, ziehen in die ruhigere Gebiete mit 40 dB. Das muss doch nüchtern gesehen werden. Des Weiteren ist nicht wegzudiskutieren, dass Lärm, der gewisse Höhen überschreitet, gesundheitsschädlich ist, weshalb diese Diskussion sehr viel differenzierter geführt werden muss. Es ist sehr problematisch zu fordern, dass die Richtwerte angehoben werden müssen und dann auch Mischung funktioniert. In der Hafencity in Hamburg gestaltet sich der Fall zudem so, dass Blohm und Voss auf der anderen Elb-Seite liegt, was wiederum nicht unbedingt ein Ausdruck von Mischung ist. Man wollte schlicht mit dem Wohngebiet näher an die Elbe rücken, was Dank der durchaus kreativen Umgangsweise mit dem Hamburger Fenster gelungen ist. Ich möchte aber auch gleichzeitig betonen, dass wir nicht nur Innenräume, sondern auch Außenräume und nicht nur wachsende, sondern auch schrumpfende Städte haben.

Publikum

Herr Rieniets führte bereits aus, dass auch die zeitliche Dimension berücksichtigt werden müsse. Herr Joosten, entwickeln Sie Gebäudetypen, die im Zeitverlauf veränderungsfreundlich sind? Die durchschnittliche Lebensdauer von Gebäuden nimmt kontinuierlich

ab; die Lebensdauer von Gewerbebauten liegt mittlerweile bei unter 30 Jahren. Die alten Gründerzeitquartiere sind demgegenüber vergleichsweise umnutzungsfreundlich, während die Siebzigerjahre-Architektur wiederum sehr veränderungsfeindlich ist. Wie versuchen Sie, Flexibilität im Zeitablauf zu gewährleisten, sodass Umnutzungen auf Grundstücks-, gar auf Gebäudeebene möglich sind.

Han Joosten

In unseren Neubaugebieten in den Niederlanden integrieren wir in Reihenhauserzeilen in einzelne Häuser Kitas, die zum späteren Zeitpunkt technisch zu einer Schule und wenn die Kinder nach zwanzig Jahren das Viertel verlassen, zu Wohnungen umgebaut werden können. In Holland ist das rechtlich machbar, in Berlin wiederum fast unmöglich. In Deutschland sind die Bedingungen für Kitas derart ausdifferenziert, dass sie kaum als Wohnungen nachgenutzt werden können. Bautechnisch hingegen ist so ziemlich alles möglich, baugenehmigungstechnisch leider nicht. Es gibt mittlerweile Architekten, die sich auf die Entwicklung von nachhaltigen Gebäuden spezialisiert haben. Das ist sehr gut!

Publikum

Ich möchte leider noch einmal zurück zu der Lärmproblematik kommen: Das Buch „Lärm ist Terror“ von Herrn Fleischer plädierte im Umkehrschluss für die Schaffung von Lärmgebieten. Die Entwickler, aber auch die Bürger, müssen besser über Lärmpegel informiert werden, für Laien ist es sehr schwierig, die verschiedenen Pegel in z.B. Lärminderungsplänen auseinanderzuhalten. Zum Thema Industrie: Der Direktor des Deutschen Instituts für Wirtschaft, Herr Spars, würde Ihnen entgegen, dass mindestens 20 Prozent des Bruttoinlandsproduktes aus der Industrie kommt. Die Industrie – auch die klassische bzw. „dreckige“ Industrie – erlebt eine Renaissance und hat viele Wirtschaftsförderer, auch im Ruhrgebiet, aufzuweisen. Diese versuchen, beispielsweise in Essen, die Industriestandorte zu schützen und sogar weiterzuentwickeln. Meiner Ansicht nach muss in den DIN-Normen, den BImSch-Verordnungen und auch in der TA-Lärm eine einheitliche Linie verfolgt und die verschiedenen Richtlinien novelliert werden.

Tilman Harlander

Ein wichtiger Punkt, der heute merkwürdiger Weise noch nicht angesprochen wurde, ist der Zusammenhang von sozialer Dichte, Mischung und dem Wohnflächenwachstum. Nachlassende Urbanität steht in engem Zusammenhang mit nachlassender Urbanität und Lebendigkeit, den wir durch das Wohnflächenwachstum erlebt haben. 1950 lebte ein Mensch durchschnittlich auf 15 Quadratmetern, heute sind es 45 Quadratmeter pro Person. Zürich ist die erste Stadt,

die in ersten Projekten versucht, das Wohnflächenwachstum zu begrenzen. So beispielsweise in der Kalkbreite, wo ein wohnpolitisches Ziel von 32 Quadratmetern pro Person gesetzt wurde. Eine Begrenzung kann jedoch nur mit einer großzügigen Gemeinschaftsflächenentwicklung einhergehen, womit die Erdgeschosszonen erneut an Bedeutung gewinnen. Nicht jeder Bewohner braucht ein Privatbüro oder ein Gästezimmer in seiner Wohnung. Diese sollten sich im Ereignisfall anmieten lassen. Die Diskussion, wie sich das Wohnflächenwachstum begrenzen lässt, muss weiter geführt werden. Die Wohnflächen wachsen noch immer jährlich, denn dieses ist noch immer ein Symbol für Erfolg und sozialen Aufstieg; in der Hinsicht müssen andere Akzente gesetzt werden.

Carola Scholz

Mit dem Wohnflächenwachstum geht natürlich auch eine städtebauliche Verdichtung einher. Hamburg sieht im Rahmen der Großstadtstrategie eine Verdichtung nicht nur in Gründerzeitquartieren vor. Wird dort lediglich die bauliche Dichte erhöht? Nimmt die Mischnutzung gar ab? Investoren bieten häufig an, bei zulässigen höheren baulichen Dichten auch Ladenzonen oder an einer Stelle sozial geförderten Wohnungsbau zu errichten. Allerdings besteht die Gefahr, dass diese Verdichtung die Qualität beeinträchtigt. Ist diese Dichte zielgruppengerecht? Werden dazu auch Umfragen durchgeführt?

Ricarda Pätzold

In der letzten Runde der Podiumsdiskussion möchte ich Sie bitten, die an sie gestellten Fragen zu beantworten sowie einen abschließenden Satz zu ergänzen. Die heutige Veranstaltung ist eine des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr, deshalb bietet sich die Gelegenheit, auszuloten, welche Dinge ein Ministerium ändern könnte. Angesprochen wurde bereits, dass die Wohnflächen begrenzt werden müssen.

Stefan Siedentop

Das Wohnflächenwachstum ist eine ganz wichtige Erklärungsgröße für Urbanitätsverluste in Städten. Es lassen sich aber durchaus Anhaltspunkte für eine Trendwende erkennen; die Bevölkerungsdichten, nicht die baulichen Dichten, steigen wieder. Dies stellt nicht nur eine Reaktion auf die angespannten Marktsituationen, sondern auch eine Art Trade-off von gewünschter Zentralität und innerstädtischem Wohnen gegenüber Wohnflächenansprüchen dar. Die Debatte um „Micro-Homes“ zeigt zudem, dass es in bestimmten Lebensphasen durchaus eine Nachfrage nach kleinflächigen Wohnmodellen gibt. Für viele Menschen ist Zentralität mittlerweile wichtiger als Wohnen auf großer Fläche, wodurch sich neue Chancen für ganz andere Mischungsformen und Bautypologien ergeben.

Stefan Mundt

Die Frage lautet im Prinzip: Führt Dichte gleichzeitig zu Mischung? Und sie ist ganz klar mit „Nein“ zu beantworten. In Hamburg besteht oftmals das Problem der Belebung der Erdgeschosszonen. In der „Mitte Altona“ in der Hafencity wird hinsichtlich jedes Baufeldes diskutiert, ob im Erdgeschoss gegebenenfalls Wohnen eingerichtet wird. Die Investoren sprechen sich dann maximal für Wohnen in den Erdgeschossen in den Höfen aus, nicht aber im vorderen Bereich. Hinsichtlich Dichte erfolgt stets der Spagat dazwischen, welche Nutzungen wo verträglich sind und wo nicht; dazu müssen beispielsweise Verschattungsstudien hinzugezogen werden. Senioren, die wenig mobil sind, sollten nicht „unten im Dunkeln“ wohnen. Die Erdgeschossnutzungen sind in jedem Einzelfall eine heiße Diskussion.

Han Joosten

BPD führt ebenfalls Forschungen zum Thema Dichte durch, allerdings können sich Bürger in Befragungen und Interview-Sessions nur sehr schwer Dichte vorstellen und ein Gefühl dafür bekommen. Auffällig ist, dass in fast allen Großstädten Europas Wohnen im innerstädtischen Raum sehr teuer geworden ist und der Markt stark reguliert wird, damit letztendlich auch der Durchschnittsverbrauch von Wohnfläche sinkt. Ein anderes Thema sind Zweitwohnungen. In Berlin werden zum Teil 10-15 Prozent der Neubauwohnungen als Zweitwohnung gekauft. Diese tauchen mit 40, 50, 60 Quadratmetern in den Statistiken auf, in der Realität sind diese aber quasi unbewohnt. Sie kennen den Begriff „Theaterwohnungen“? Das sind Wohnungen, die sich vermögende Familien und Haushalte zum Beispiel aus Zehlendorf oder dem Berliner Umland kaufen, um in Mitte abends ins Theater zu gehen und in dieser Wohnung zu übernachten. Die Theaterwohnung besitzt keine Küche, nur ein Bett und ein Sofa, aber immerhin 30 Quadratmeter. Den Rest der Zeit stehen diese Wohnungen leer. In den Statistiken sind Zweitwohnungen nicht als solche registriert; sie sind ein Teil der Ursache von Flächenwachstum.

Guido Spars

Meines Erachtens stehen wir vor der Herausforderung, die Bodenpolitik und vor allem die aktive Liegenschaftspolitik der Kommunen auf eine neue Ebene zu heben; wir brauchen eine Liegenschaftspolitik 2.0 und zwar insbesondere auch für Kommunen mit einem prekären Finanzhaushalt, die über städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen gar nicht mehr nachdenken. Denn ohne eine aktive, vorausschauende Liegenschaftspolitik wird uns die soziale- und auch die Nutzungsmischung nicht gelingen. Es werden Instrumente benötigt, die Bodenspekulationen ausräumen, sodass ein vernünftiges Maß an Mischung geschaffen werden kann, sogar mit dem Markt. Letztendlich haben auch

die Marktakteure ein Interesse an Mischung – es gibt genügend Vorzeigeprojekte. Hemmend wirkt die Tatsache, dass in Deutschland noch kaum günstiger bzw. genügend Boden existiert; der Grundstücksmarkt, zumindest in den Wachstumsstädten, ist kaum mehr flexibel.

Martin Linne

Vielen Dank für die Steilvorlage. Zu der Frage: „Was brauchen wir?“ Wir brauchen eine Diskussion über eine Rückkehr zum preislimitierten Vorkaufsrecht. Insbesondere im Bereich der städtebaulichen Sanierungs- und Stadtumbaugebiete führte das derzeit ausgestaltete Vorkaufsrecht aufgrund der Haushaltsprobleme der Kommunen zu erheblichen Schwierigkeiten, da die Kommunen nur spekulativ einsteigen konnten, wenn man denn überhaupt ein Vorkaufsrecht hatte. Bei exorbitant hohen Preisen schreckte die Politik zurück und führte städtebauliche Maßnahmen doch nicht durch. Das limitierte Vorkaufsrecht ist aber ein wesentliches Element zur Einflussnahme auf Mischung, auf das Verhindern von brachgefallenen oder liegengelassenen Grundstücken etc. In Großbritannien existiert ein Ankaufsrecht von Immobilien zum Verkehrswert. In dem Fall streiten sich die Erben lediglich über die Aufteilung des Kaufpreises, können aber nicht mehr durch Leerstand die Entwicklung von Quartieren negativ beeinträchtigen. Ein derartiges Instrument würde die Handlungsfähigkeit von Kommunen, insbesondere der Haushaltssicherungskommunen, von denen es in NRW drei gibt, deutlich erhöhen. Viele andere Kommunen befinden sich im Sanierungsplan und erhalten Geld vom Land.

Bei Entwicklungsmaßnahmen, gerade bei neuen Siedlungen, steigt die Kommune mindestens mit einer schwarzen Null aus und verursacht dadurch für den

Steuerzahler keine Kosten. Das Problem für viele Kommunen ist allerdings, das zunächst Kosten entstehen und somit das Investitionsvolumen für Schulen, Kindergärten, Straßen etc. sinkt. Darüber hinaus schalten sich die Kommunalaufsicht sowie das Innenministerium ein; so wird eine aktive Bodenpolitik im Keim erstickt, selbst wenn sie betriebswirtschaftlich – nicht nur volkswirtschaftlich – sinnvoll ist. Für eine aktive Bodenpolitik müssen Fesseln gelöst oder zumindest anders definiert werden, nämlich, dass die Bilanzierung über den gesamten Lebenszyklus der Entwicklung erfolgt und nicht nur über den Moment des Ankaufs sowie der Entwicklungskosten und dass der Erlös völlig außer Acht gelassen wird.

Han Joosten

Ist das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ein Instrument, das funktionieren kann? Eine zeitlich konzentriertere Entwicklungsmöglichkeit für bestimmte Standorte ist notwendig.

Tim Rieniets

Ich würde eine weitere Konferenz zu dem Thema mit Berücksichtigung der Interdisziplinarität sehr begrüßen. Es wäre nicht von Vorteil, wenn wir Planer in den Verdacht gerieten, etwas zu planen, was wir am Ende nicht sicherstellen können. Dazu müssten weitere Akteure, Disziplinen hinzugezogen werden, wodurch sich eine weitere, interessante Diskussion ergeben würde.

Ricarda Pätzold

Abschließend übergebe ich das Wort an Staatssekretär Michael von der Mühlen und Martin zur Nedden – erst mal für ein Fazit – nicht gleich für Versprechen.



Michael von der Mühlen

Ich schlage vor, das Fazit im Wechselspiel zu ziehen. Zunächst noch einmal zurück zum Thema „Mischung“: dieses wurde heute auf der Ebene des Gebäudes, des Blocks, des Quartiers sowie auf der Ebene der Stadt diskutiert. Bei der Konzeption und Planung muss sich verständigt werden, auf welcher Ebene Mischung entstehen soll. Dabei steht Homogenität in kleinen Bereichen stabilen Quartieren, der gemeinsamen Verantwortungsübernahme für ein Gemeinwesen, Urbanität usw. nicht entgegen. Insbesondere deshalb ist eine aufgabenbezogene, stadtbezogene Definition von Mischung erforderlich. Planung ist vielmehr als analytische Aufgabe hinsichtlich der Angemessenheit von Mischung für eine Stadt, zu verstehen.

Martin zur Nedden

Das sehe ich ganz genauso und unterstreiche damit insbesondere auch die Bedeutung von integrierten Stadtentwicklungskonzepten. Tim Rienits hat zu Recht gefordert, diese in integrierten Prozessen mit den Bürgern interdisziplinär zusammen zu erstellen, diese anschließend auf die Quartiersebene runter zu brechen und dann bis in den Block, das Gebäude hinein zu verfeinern. Man muss sich allerdings vor Augen führen, dass wir – auch wenn wir alle Mischung wollen – nicht unbedingt die Marktkräfte auf unserer Seite haben. Die Zahlen zeigen vielmehr, dass wir nach wie vor mit Entmischungstendenzen umgehen müssen. Das heißt im Umkehrschluss, dass die öffentliche Hand es ermöglichen muss, in Wahrung des Gemeinwohls, eine verträgliche Nutzungsmischung zu erzeugen und Initiativen zu entfalten. Dazu werden, beispielsweise in der Bodenpolitik als eines der zentralen Elemente, die entsprechenden Instrumente benötigt.

Es wurde heute häufig Mut gefordert: Das ist natürlich richtig, allerdings gehört dazu einerseits die Bereitschaft, Mut zu entwickeln, andererseits aber auch die Bereitschaft in der Politik, bei den Medien und bei den Bürgern, Misserfolge zu ertragen und nicht gleich Fundamentalkritik zu äußern oder den Staatsanwalt zu involvieren.

Fazit

Michael von der Mühlen
Prof. Martin zur Nedden

Gerade aufgrund der Ereignisse der jüngsten Jahre ist Mut immer schwieriger aufzufinden. Gleichwohl ist auch deutlich geworden, dass natürlich der Erfolg von Mischung stark von Personen abhängt.

Michael von der Mühlen

Noch einmal zum Stichwort Bodenpolitik. Wir haben heute in der Diskussion feststellen können, dass es zwei ganz elementare Möglichkeiten für Kommunen gibt, als öffentliche Hand erfolgreich zu intervenieren: Einerseits durch den sozialen Wohnungsbau und andererseits durch die Bereitstellung von Grund und Boden. Gemäß meiner Einschätzung der Verfügbarkeit von Grund und Boden in den nordrheinwestfälischen Städten haben nur die wenigsten Kommunen in den letzten Jahrzehnten langfristige Bodenvorratspolitik bzw. Wohnraumprognosen betrieben. Die Grundstücksfrage, wie wir überhaupt neue Grundstücke erlangen, wird die strategische Schlüsselfrage werden. Wenn man sich auf der anderen Seite die Preisdimensionen, den Preisdruck, klar macht, bin ich zudem der Meinung, dass wir ohne preisbegrenzende Instrumente nicht auskommen werden. Martin Linne hat das preislimitierte Vorkaufsrecht im Rahmen der Bauleitplanung genannt. In Zukunft muss intensiver über die Entwicklungsmaßnahmen sowie über die Fortentwicklung des strategischen Instruments – auch im Sinne einer einheitlichen, zügigen Durchführung – nachgedacht werden.

Carola Scholz und ich besuchten letzte Woche ein Seminar unserer Kollegen der RWTH Aachen mit dem Titel „Vielfalt statt Einfalt“. Die Zeiten von Gott-Vater-Planung seien vorbei und faktisch nicht mehr durch- und umsetzbar, da die Widerstände enorm wären. Aber auch ökonomisch ist die Top-Down-Planung mittlerweile zu riskant. Es lassen sich keine Investoren für derartige Projekte finden. Auch die heute formulierten Ziele stellen diese in Frage. Was mich bewegt ist die Frage: Wie lassen sich Prozesse, zügig und schnell neue Wohnungen zu bauen, realisieren, ohne die heute geforderten Qualitäten aufzugeben? Das ist fast die Quadratur des Kreises. Ein anderer Ansatz wäre zu sagen, wir bauen offener und flexibler, wie zum

Beispiel das Prinzip der lernenden Stadt, das heute am Beispiel von Tübingen angesprochen wurde. Das Projekt ist ein Beispiel dafür, Stellschrauben locker zu lassen, so dass Veränderungen im Rahmen von Planung und Realisierung zugelassen werden können. Das ist eine große Herausforderung.

Martin zur Nedden

Das ist ganz sicher so und diese wächst angesichts der aktuellen Flüchtlingszuwanderung. Es müssen ad hoc schnelle Lösungen gefunden und gleichzeitig mittel- und langfristige Perspektiven einer integrierten Stadtentwicklung entwickelt werden. Insofern rücken temporäre Lösungen, die dann allerdings nach einem gewissen Zeitraum wieder verschwinden (müssen), in den Fokus. Diese parallele Handlungsweise wird im Hinblick auf die Organisation von Prozessen benötigt.

Bezüglich Nutzungsmischung wäre aus meiner Sicht zu überlegen, wie man Möglichkeitsräume entweder schaffen oder in den von starken Wachstumstendenzen geprägten Städten erhalten kann. In München ist es natürlich angesichts des Drucks auf den Immobilienmarkt sehr viel schwieriger als in einer stark schrumpfenden Stadt in den neuen Bundesländern. Dort gibt es diesen Druck nicht und Eigentümer sind sogar froh, wenn sich überhaupt jemand für ihre Immobilie interessiert. Da wir in der Bundesrepublik eine Gleichzeitigkeit von Wachstum und Schrumpfung haben, ergibt sich eine neue Herausforderung, für die es bislang aber keine greifbaren Lösungen gibt.

Ein wirksames Bodenrecht wäre sowohl für wachsende als auch für schrumpfende Städte sehr positiv. Dabei muss abgeschätzt werden, ob nicht einige Instrumente, zugeschnitten auf die Probleme wachsender Städte, unter Umständen in schrumpfenden Städten sehr kontraproduktive Effekte erzeugen.

Michael von der Mühlen

Eine weitere Frage war, wie man möglicherweise umnutzungsfreundlicher werden könnte. Ich habe diesbezüglich praktische Beispiele im Hinterkopf, z.B. dass Kitas so gebaut werden, dass man sie später mit einem vergleichsweise geringen Umnutzungsaufwand zu Wohnungen umbauen kann. Das ist eine Herausforderung hinsichtlich des Baunebenrechts und Spezialregelungen für bestimmte Infrastrukturen. Ließen sich diese Regelungen in einen größeren Veränderbarkeitsrahmen einfassen? Das würde die Flexibilität und den Zeitaspekt deutlich erleichtern.

Das Thema Planungsrecht wurde ebenfalls angesprochen. Zahlreiche Probleme entstehen zum Teil schlicht daraus, dass es eine sehr extreme Koppelung zwischen planungsrechtlichen Festsetzungen auf der einen Seite und Immissionsschutzrecht auf der anderen Seite gibt. Mein Eindruck ist, dass der Bund zunehmend konstruktiv über die TA Lärm nachdenkt und dass es ggf. zu Erleichterungen kommen wird.

Vielen Dank für die wache und konstruktive Mitarbeit an diesem Tag, denn der ist immer nur dann ein Erfolg, wenn sich alle einbringen. Ich möchte denjenigen, die die Grundlage dafür geschaffen haben, herzlich dafür danken. Vielen Dank.

Tagungsimpressionen

