

HOW AND

Nachhaltige
Quartiers-
entwicklung

Felix Bentlin
Lukas Behrend

Abstract

DE Im Hinblick auf nationale und internationale Studien zur Quartiersentwicklung und dem Konzept der 15-Minuten-Stadt erörtern wir in dieser Forschungsarbeit die Notwendigkeit von Wandlungsprozessen, um urbane Komplexitäten greifbar zu machen und nachhaltige Stadt-zukünfte gemeinschaftlich zu gestalten. Welche Rolle spielt der Kiez für lokale Immobilienentwicklung? Dicht bebaute Innenstadtquartiere stehen prototypisch für multiple Veränderungen und weisen auf krisenbezogene Missstände hin, die wesentlich von Eigentumsverhältnissen abhängen. Vor-Ort-Untersuchungen, Online-Befragungen und Interviews zeigen auf, dass Eigentümer:innen kleinteiliger Immobilien wichtige Akteur:innen für Transformationsmaßnahmen im Quartier sind. Diese Studie hebt die quartiersbezogenen Interessen und Bedürfnisse von Berliner Eigentümer:innen stichprobenartig hervor. Insbesondere Selbstnutzer:innen sind aufgrund ihrer Doppelfunktion als Bewohner:innen und Eigentümer:innen potentielle Transformationsakteur:innen, die mittels externer Unterstützungsangebote und gemeinschaftlicher Planungsformate aktiviert werden können. Anhand von drei Transformationsbereichen (Nutzungsmischung, Klimaanpassung und Mobilitätsmanagement) reflektieren wir über zeitgenössische Agenden und deren Akteur:innen sowie Chancen und Hindernisse aus Sicht der Eigentümer:innen.

EN In relation to national and international studies on neighbourhood development and the concept of the 15-minute city, we discuss in this research the necessity of transformation processes to make urban complexities tangible and to shape sustainable urban futures collaboratively. What role does the neighbourhood play in local real estate development? Densely built inner-city neighbourhoods are prototypical of multiple changes and point to crisis-related grievances that depend significantly on ownership. On-site research, online surveys, and interviews indicate that owners of small-scale properties are important actors in neighbourhood transformation efforts. This study highlights the neighbourhood-related interests and needs of Berlin property owners on a sample basis. In particular, owners who use their property themselves are, due to their dual function as residents and owners, potential transformation actors who can be activated by means of external support services and collaborative planning formats. Based on three transformation areas (mixed use, climate adaptation and mobility management), we reflect on contemporary agendas and their actors as well as opportunities and obstacles from the owner's perspective.

Inhalt

Vorwort Engel & Völkers Commercial	006
Vorwort der Studienverfasser an der TU Berlin	008
1 Wandlungsprozesse und Zukunftskonzepte im Spiegel des Quartiers	011
Die 15-Minuten-Stadt in Berlin und Paris	020
Definitionen und Umrisslinien des Kiez-Begriffs	030
Berliner Quartiere erforschen	038
2 Themen- und Handlungsfelder aus Sicht lokaler Immobilieneigentümer:innen	049
3 Chancen und Hindernisse der Nachhaltigkeit im Quartier	059
Nutzungsmischung und Erdgeschosskonzepte	062
↳ Gastexpertise Christian Peer und Angelika Psenner	076
Klimaanpassung, Ressourcen- und Wasserkreisläufe	080
↳ Gastexpertise Grit Bürgow und Anja Steglich	096
Mobilitätsmanagement und Micro-Hubs	100
↳ Gastexpertise Kathrin Hoffman und Martin Sölle	116
4 Zukunftsszenarien der nachhaltigen Quartiersentwicklung	121
Räume des Wandels und Wege zu einer nachhaltigen Quartiersentwicklung	122
Handlungsempfehlungen und Ausblick	129
Literaturverzeichnis	134
Abbildungsverzeichnis	142

Gastexpertise zum Schwerpunktthema Nutzungsmischung

Bereits 2012 schreibe ich in einem wissenschaftlichen Artikel für die European Urban Research Association (EURA) folgende Zeilen:

We are through with urban functional separation and we deeply consent that >re-mixing< is the future. [...] This >mixing of diverse urban functions< has to be enabled not only within the quarter or within the upper and lower levels of a house—by putting a certain number of shops underneath a traditional residential building on top—but it actually has to be enabled throughout >the whole building< and throughout every single building. And the mix has to be really richly varied and >flexible< at any time of the buildings' lifespan. Units shall be used as apartments and after some years—if the tenants or owners change or if their perspectives have changed—the units shall be easily converted into offices or studios or even gymnastic halls and restaurants. (Psenner, EURA 2012)

Seither sind mehr als zehn Jahre vergangen, aber offensichtlich verhält es sich so, dass dieser Wunsch nach einer gemischten Stadt nach wie vor besteht und nicht – oder nicht in einem zufriedenstellenden Ausmaß – realisiert wird. So sieht die Wissenschaft noch immer die dringende Notwendigkeit für ein radikales Umdenken und hat auch bereits konkrete Lösungsvorschläge für zukunftsfähige urbane Lebensräume parat. Dazu zählen ein funktionierendes Stadtparterre-System mit großzügigen Raumhöhen im Erdgeschossbereich, kleinteilige sowie flexible Raumstrukturen, permeable Erdgeschossfassaden mit fließenden Übergängen zwischen öffentlich, halb-

öffentlich und privat, nutzbare öffentliche Räume im Straßenbereich und ein geringes Maß an unternutzten Erdgeschossen (Psenner 2023). Und noch immer wird Stadtteilentwicklung zumindest im Vorfeld besonders auch über das Thema Mischung diskutiert. Was aber tatsächlich gebaut wird, reicht meist an das zuvor Versprochene nicht heran. Bauwirtschaft, Politik und Finanzmarkt scheinen zu sehr in alten Strukturen verankert zu sein, um den verlangten Paradigmenwechsel herbeizuführen, beziehungsweise sinnstiftend zu unterstützen.

Zu Beginn des letzten Jahrhunderts entfaltete sich städtische Mischung natur- und kulturgemäß ganz anders. Die Liste der damaligen Erdgeschossnutzungen einer gerade mal zwölf Parzellen umfassenden, 190 Meter langen Gasse in Nebenlage in einem inneren Bezirk Wiens liest sich wie folgt: Drei Bäckereien und Zuckerbäckereien,

drei Gewerbelokale für Waschwarenerzeugung beziehungsweise Wäschereinigung, zwei „Pfadlerinnen“ (Hemdennähereien), zwei Tischlereien – der Betreiber der einen Tischlerei nannte sich außerdem Möbelfabrikant – zwei Fleischhauereien, wovon die eine sich auf das Selchen von Fleisch spezialisiert hatte, jeweils eine Apotheke, Molkerei und „Privatlehranstalt für Krawattennähen“, die Druckerei der „Sonn- und Montagszeitung“, ein Bethaus für die lokale jüdische Kirchengemeinde, ein Korkwarenerzeugungsgewerbe, ein Rahmen- und Leistenerzeugungs-Betrieb, eine Glasschleiferei, ein Papierverschleißer – der Begriff Verschleißer steht für Kleinhandel – ein Schlossermeister und fünf weitere nicht genauer beschriebene Gassenlokale zuweilen auch „Gewölbe“ oder „Gwölb“ genannt, genutzt zumeist von Kleinhändler:innen und nicht weiter spezifizierten Gewerben (Psenner 2018: 35). Ferner fanden sich sieben Gastwirtschaften, Kaffeehäuser, Kaffeesiedereien oder „Branntweiner“ und darüber hinaus noch weitere vier als Gemischtwarenverschleißer ausgewiesene Lokale. Heute finden sich in derselben, baulich nahezu unveränderten Gasse vor allem Leerstände, Garagen und Lager, hier und da ein kleiner Laden oder ein Dienstleistungsgewerbe. Gewerblich produziert wird in dieser Gasse jedenfalls nichts mehr (Psenner 2023: 78 f.).

Warum sind die, nicht nur wissenschaftlich attestierten, sondern durchaus auch im alltäglichen städtischen Leben erkannten Qualitäten – eine intakte Nahversorgung, eine soziale Infrastruktur, eine produktive Stadt – nicht flächendeckend und engmaschig realisierbar? Es liegt, meines Erachtens, weniger an einem allenfalls unzureichenden Informationsstand der Stakeholder, auch nicht an unüberwindbaren technischen Problemen. Vielmehr bringen Entscheidungsträger:innen offensichtlich nicht den Mut auf, neue Wege zu gehen, Experimente zu wagen oder diese in einem überzeugenden Ausmaß zu unterstützen. So hat auf direkter Ebene z. B. der Widmungszonentypus „gewerbliches Mischgebiet“ letztendlich nicht reüssiert, welcher für Wien 2017 über das „Fachkonzept Produktive Stadt“ festgelegt wurde. Die Widmungsmischung scheint auf mehreren Ebenen nicht in die seit Jahrzehnten festgefahrenen globalen Wachstumsökonomiestrukturen zu passen. Partizipative Projekte und Bottom-up Interventionen allein können jedenfalls nicht den gewünschten und dringend benötigten Erfolg bringen. Auch die großen Wellen disruptiver Kräfte der jüngeren Zeit (Pandemie, Krieg, Versorgungsengpässe) haben letztendlich – trotz ihrer Aufzeigewirkung in Bezug auf Chancen und Defizite im Städtebau – keine wirklich effiziente Richtungsänderung eingeleitet.

Kann es sein, dass wir mehr >Leading Heads< in der Stadtentwicklung brauchen? Mehr Anne Hidalgo, Janette Sadik-Khans und Fernando Haddads, die die Vorzüge einer >resilienten, inklusiven, gemischten Stadt< im Sinne des „Storytelling“ entsprechend anschaulich und überzeugend vermitteln; und letzten Endes die Kraft und das strategische Geschick aufbringen, dieses Stadtnarrativ entgegen festgefahrener, zumeist autoreflexiv-ökonomisch

Gastexpertise
Nutzungsmischung

„Aktuell scheinen Städte in Europa politisch und wirtschaftlich festgefahren zu sein. Obwohl die Wissenschaft seit langem weiß, dass nur die gemischte Stadt wirklich resilient und nachhaltig ist, bringt die Bauwirtschaft nach wie vor fein säuberlich getrennte Nutzungseinheiten hervor.“

„Disruptive Kräfte, wie Pandemien und Kriege, haben gezeigt, dass Veränderung grundsätzlich möglich ist; dementsprechend braucht es starke (politische) Lenkung, die für die Ansprüche einer zukunftsfähigen Stadt Sorge trägt.“

argumentierter Strukturen durchzusetzen? Falls dem so ist, sollten wir dafür Sorge tragen, diese Personen auszubilden und ihnen das geeignete Werkzeug für eine disziplinenübergreifende ganzheitliche Sichtweise an die Hand zu geben.

Wir müssen damit aufhören, Stadt verwaltungstechnisch in einzelne Abteilungseinheiten zu filetieren, in einzelnen Fachbereichen zu lehren und grundsätzlich in Teileinheiten zu denken und zu diskutieren. Denn derzeit werden systemische Herangehensweisen lediglich als Add-On über bestehende Fachbereiche gestülpt. Auf diese Weise verursachen sie letztendlich einen Mehraufwand und werden deshalb zumeist als lästige Zusatzleistung erfahren. Dabei liegt in dieser offenen und grundsätzlich wertschätzenden Herangehensweise die einzig wahre Lösung des Problems.

↳ Dieser Beitrag wurde verfasst von Angelika Psenner.



Urheberrechtlich geschützt

Angelika Psenner ist Professorin für Stadtstrukturforschung an der TU Wien. Sie studierte Architektur in Wien, Paris und NYC, absolvierte ein Postgraduate in Soziologie am Institut für Höhere Studien Wien, promovierte in Städtebau und Soziologie an der TU-Wien und habilitierte 2019 mit Venia Docendi für Städtebau.

In der Stadtentwicklung und Stadtplanung gilt die Nutzungsmischung heute als wichtige urbane Qualität. Sie spielt im Leitbildwechsel zur kompakten, nutzungsgemischten Stadt (Zupan 2015) und in übergeordneten Leitbildern der nachhaltigen Entwicklung insbesondere in ihrer kleinteiligen Ausprägung eine Schlüsselrolle für eine alltagsgerechte Stadt der kurzen Wege. Allerdings hakt es sowohl in der Stadterneuerung als auch in der Entwicklung neuer Stadtteile an der Operationalisierung von Nutzungsmischung. Hier sind keine Patentrezepte gefragt, sondern kontextspezifische Interpretationen und Kombinationen verschiedener Gestaltungsoptionen sowie die Schaffung der entsprechenden strukturellen Voraussetzungen und begleitendes Engagement. Derartige Gestaltungsaufgaben sind komplex und nur mit vereinten Kräften zu meistern.

Das Stadtquartier bietet hierfür einen praktischen räumlichen Maßstab, welcher sowohl im Sinn eines kritisch relationalen Zugangs die Betrachtung von urbanen Qualitäten und deren Veränderung über die Zeit (Peer 2019) wie auch eine pragmatische Beteiligung an Transitions- und Transformationsprozessen ermöglicht (Peer/Forlati 2023). Aus wissenschaftlicher Sicht stellt die Quartiersentwicklung einen komplexen, inter- und transdisziplinären Prozess dar, der den kombinierten Einsatz formeller und informeller (Planungs-)Instrumente vor dem Hintergrund einer gesamtstrategischen Begleitung und einer Offenheit für das Ungeplante erfordert.

Ausgehend von den Ergebnissen einer kritischen Auseinandersetzung mit urbanen Qualitäten in neuen Wiener Stadtquartieren (Forlati/Peer 2017), stimme ich Angelika Psenner zu, wenn sie meint, dass die Umsetzung der kompakten, nutzungsgemischten Stadt ein noch

deutlich stärkeres Comittment seitens Politik und Bauwirtschaft benötigt. Die Planungshoheit liegt zwar bei den Kommunen, doch sind diese mit ihren fachlichen und personellen Ressourcen und Instrumentarien sowie bei mangelhafter politischer Unterstützung nur eingeschränkt in der Lage, großmaßstäbliche sozio-technische Systeme wie urbane Quartiere zu entwickeln oder umzubauen.

Die Herausforderung der Nutzungsmischung soll dazu ermutigen, gewohnte Denk- und Handlungsweisen zu hinterfragen und nach jenen alternativen Wegen Ausschau zu halten, die ein nachhaltiges Zusammenspiel von Bestandssicherung und Weiterentwicklung gewährleisten können. Diese beiden ethischen Fundamente der nachhaltigen Entwicklung sind in Bestandsquartieren wie auch in neuen Stadtteilen gefragt. Wenngleich bei neuen Stadtquartieren Qualitätsverluste in der Umsetzung zu beklagen sind, so konnten Städte wie Wien damit in den letzten Jahren doch wesentliche strukturelle Defizite der Bestandsstadt kompensieren. In großem Maßstab wurden leistbarer Wohnraum, soziale Infrastrukturen, verkehrsberuhigte und zugleich an hochrangigen öffentlichen Verkehr angebundene Zonen geschaffen, und gleichzeitig neuartige Wege des Teilens und gemeinsames Betreiben von Ressourcen ermöglicht. Doch es ist klar, dass die Verfügbarkeit der dafür geeigneten Flächen begrenzt ist und vor allem die Bestandstransformation zu den drängendsten Herausforderungen zählt.

Die Ausgangslage in städtischen Bestandsquartieren ist meist komplex, weil in der Regel eine heterogene Akteurslandschaft vorliegt und der Prozess einer kollektiven Transformation im Gegensatz zu neuen Stadtteilen nicht im Vordergrund steht. Wie der Bestand im Quartiersmaßstab in eine transformative Entwicklung überführt werden kann, hängt wesentlich von den Eigentums- und Besitzverhältnissen ab und inwiefern zentrale Akteur:innen als institutionelle Anknüpfungspunkte und Pionier:innen des Wandels zur Verfügung stehen. Eine Katalysatorenfunktion können hier angewandte Forschungsprojekte und experimentelle Forschungsinfrastrukturen wie das „Quartier Zukunft – Labor Stadt“ in der Karlsruher Oststadt oder das Wiener Stadterneuerungs-Programm „WieNeu+“ einnehmen, die experimentelle und konsequent transformative Ansätze systematisch in die Praxis der Quartiersentwicklung einbinden.

Im Vergleich zu anderen Stakeholdern der Stadtentwicklung mag die Wirksamkeit der Wissenschaft zwar als bescheiden eingeschätzt werden, doch spielt diese als Ideenschmiede und Impulsgeberin für alternative Entwicklungen und als Bildungsort für künftige Generationen von Planenden und Architekturschaffenden eine herausragende Rolle. In der Forschungs- und Innovationspolitik entsteht langsam ein Verständnis für die besondere Relevanz von gesellschaftlichen Innovationen und transformativer Wissenschaft in der nachhaltigen Entwicklung von Städten. Beispielgebend sind Fördermaßnahmen, die transformative Experimente und andere soziale Innovationen in der Stadt- und Quartiersentwicklung gezielt unterstützen.

↳ Dieser Beitrag wurde verfasst von Christian Peer.



Urheberrechtlich geschützt

Christian Peer forscht und lehrt als Senior Scientist am future.lab Research Center der TU Wien. Als Kulturanthropologe, Bauingenieur, Umwelt- und Raumplaner befasst er sich mit inter- und transdisziplinärer Stadt- und Regionalentwicklung und damit verknüpften Perspektiven der Urban Studies and Science and Technology Studies.

Gastexpertise
Nutzungsmischung

„Die Europäische Stadt benötigt eine radikale Transformation in Richtung nachhaltige Entwicklung, die von breiten Teilen der Gesellschaft mitgetragen wird und soziale Gerechtigkeit in den Mittelpunkt stellt.“

Diese Veröffentlichung gibt die wichtigsten Ergebnisse aus dem Kooperations- und Forschungsprojekt „HOW2KIEZ: Zukunftsszenarien der Berliner Quartiersentwicklung“ wieder, welches von der Technischen Universität Berlin in Zusammenarbeit mit Engel & Völkers Commercial Berlin von 2022 bis 2023 durchgeführt wurde.

Autoren

Felix Bentlin (Dr.-Ing.) ist Senior Researcher am Fachgebiet Städtebau und Siedlungswesen der Technischen Universität Berlin. Als wissenschaftlicher Projektleiter von diversen Lehr-, Forschungs- und Wettbewerbsarbeiten vertiefte er baukulturelle und städtebauliche Fragestellungen im Kontext von Bildungsprozessen und der partizipativen Gestaltung des urbanen Raums. Er arbeitet im Bereich des konzeptionellen Städtebaus und promovierte zur Berliner Stadterweiterung von 1862. Als Programmkoordinator „Fachlicher Nachwuchs entwirft Zukunft“ im Rahmen der Nationalen Stadtentwicklungspolitik widmet er sich Planungs- und Gestaltungsfragen der Zukunft von Stadt und Land.

Lukas Behrend (MSc) ist wissenschaftlicher Mitarbeiter am Fachgebiet Städtebau und Siedlungswesen der Technischen Universität Berlin und Doktorand an der Fakultät Raumplanung der Technischen Universität Dortmund. In seiner Promotion befasst er sich mit der Bedeutung von Traditionen für Transformationsprozesse in der Raumplanung. Sein Interesse gilt insbesondere Fragen der Epistemologie und Ethik in der räumlichen Planung, welche er in diversen Publikationen und Vorträgen bearbeitet hat. Diese Inhalte fließen unter anderem auch in seine Rolle als Koordinator des internationalen Arbeitskreises „Beyond the Process“ der Akademie für Raumentwicklung in der Leibniz-Gemeinschaft (ARL) ein.

Partner

Engel & Völkers Gewerbe Berlin GmbH & Co. KG
Joachimsthaler Straße 1
10623 Berlin

Projekt

Dr. Felix Bentlin
Lukas Behrend
Mitarbeit:
Laura Margarete Bertelt,
Bruno Quantin

Fachgebiet Städtebau und Siedlungswesen
ISR – TU Berlin
Hardenbergstr. 40A
10623 Berlin
<https://tu-berlin.de>

Geschlechtsspezifische Formulierung

Im Sinne der besseren Lesbarkeit wurde für geschlechtsspezifische Formulierungen der Doppelpunkt [.] verwendet. Selbstverständlich beziehen sich alle gewählten personenbezogenen Bezeichnungen auf alle Geschlechtsformen.

Impressum

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.dnb.de/> abrufbar.

Berlin Universities Publishing, 2023

<https://www.berlin-universities-publishing.de>

Berlin Universities Publishing (BerlinUP) ist der Open-Access-Verlag der Freien Universität Berlin, der Humboldt-Universität zu Berlin, der Technischen Universität Berlin und der Charité – Universitätsmedizin Berlin im Zusammenschluss der Berlin University Alliance (BUA).

Die Sparte BerlinUP Books veröffentlicht hochwertige Bücher für die disziplinären Schwerpunkte der Berliner Forschungslandschaft.

BerlinUP Books
Universitätsbibliothek der TU Berlin
Fasanenstr. 88, 10623 Berlin
Tel.: +49 (0)30 314 76131
E-Mail: books@berlin-universities-publishing.de



Diese Veröffentlichung ist unter der Creative Commons Lizenz CC BY 4.0 lizenziert. Dies gilt nicht für anderweitig gekennzeichnete Inhalte.
<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0>

Gestaltung und Satz

muskat Kommunikationsdesign
<https://muskat.design>

Lektorat

Laura Wilmeroth

Redaktion und Grafiken

Dr. Felix Bentlin
Lukas Behrend
Laura Margarete Bertelt

Druck

Heenemann, Berlin
<https://www.heenemann-druck.de>

ORCID iD Felix Bentlin

<https://orcid.org/0000-0003-2014-2703>

ORCID iD Lukas Behrend

<https://orcid.org/0000-0001-9345-8755>

ISBN 978-3-98781-009-1 (print)
ISBN 978-3-98781-010-7 (online)

Online veröffentlicht auf dem institutionellen Repositorium der Technischen Universität Berlin
DOI 10.14279/depositonce-18844
<https://doi.org/10.14279/depositonce-18844>



ENGEL & VÖLKERS
COMMERCIAL