

# QUARTIERSTUDIE 2021

ERGEBNISSE EINER BUNDESWEITEN UMFRAGE

DER BBH IMMOBILIEN GMBH & CO. KG

## BEARBEITER

WOLFRAM VON BLUMENTHAL

GESCHÄFTSFÜHRER

BBH IMMOBILIEN GMBH & CO. KG

KEVIN BEDARF

STRATEGISCHER PROJEKTENTWICKLER

BBH IMMOBILIEN GMBH & CO. KG

## Hinweis

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) zugunsten des generischen Maskulinums verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

## MANAGEMENT SUMMARY

- ▶ Die Entwicklung von Quartieren hebt sich als Megatrend in der Immobilienwirtschaft hervor und wird es auch bleiben. Die zu Grunde liegenden Studienergebnisse untermauern signifikant das Interesse am Quartier und seiner zukünftigen Funktion. Dies gilt insbesondere in den Top-7-Städten der Bundesrepublik, die sich mit den für Ballungszentren typischen Effekten komplexer Anforderungen stark konfrontiert sehen. Ob und wann die Siedlungsform Quartier auch außerhalb der Top-7-Städte greift, bleibt abzuwarten. Klar bleibt, dass sie eine lösungsorientierte Antwort auf vielfältige Bedürfnisse bietet.
- ▶ Grundsätzlich besteht Einigkeit, welche Anforderungen an ein modernes Quartier zu stellen sind. Die Gewichtung der Leitthemen im Quartier fällt jedoch noch sehr unterschiedlich aus. Dabei überrascht der Befund, dass nach Ansicht der Befragten die Digitalisierung eine untergeordnete Rolle zu spielen scheint. Das Quartier wird dabei von der Mehrzahl der Befragten bislang stark räumlich und weniger funktional verstanden.
- ▶ Interessenkonflikte der Beteiligten haben nach Meinung der Befragten einen hohen oder gar sehr hohen Einfluss auf das Scheitern von Quartierkonzepten. Im Rahmen der Studie konnte nicht geklärt werden, zwischen welchen Beteiligten diese Interessenkonflikte gesehen werden und ob eine gemeinsame Quartiergesellschaft diesen Konflikt durch geeignete Vorschriften zur gemeinsamen Willensbildung überwinden würde.
- ▶ Derzeit herrscht noch Uneinigkeit, wie und durch welche Struktur Quartiere zukünftig erfolgreich zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten sind. Die Verfasser vertreten die Auffassung, dass nur eine Quartiergesellschaft, die die Steuerung des Quartiers als dauerhafte Aufgabe und nicht als einmaligen Beschaffungsvorgang versteht, die an das Quartier gestellten Anforderungen dauerhaft erfüllen kann. Diese Auffassung wird von der Studie so nicht bestätigt.

- ▶ Obwohl die Befragten Konzepte der „sozialgerechten Bodennutzung“ überwiegend befürworten, werden die existierenden Modelle als weniger praktikabel eingestuft.
- ▶ Die Studienergebnisse sprechen dafür, dass bei den Teilnehmern der Studie auch in den Top-7-Städten ausreichend nicht betriebsnotwendige Grundstücke vorhanden sind, die eine vernünftige Quartierentwicklung ermöglichen.
- ▶ Insgesamt lässt sich festhalten, dass für die Entwicklung von Quartieren ein integrierter, kooperativer und interdisziplinärer Planungsansatz erforderlich sein wird, der es dem Quartier ermöglicht, die immensen zukünftigen Bedürfnisse seiner Bewohner und übergeordneter Vorgabenziele zu erfüllen. Die Umsetzung und Steuerung gemeinwohlschaffender Qualitäten zur resilienten Quartierentwicklung kann dabei nur im Verbund aller Akteure sinnvoll sein und kann nicht nur in der kommunalen Verantwortung liegen.

# INHALTSVERZEICHNIS

	MANAGEMENT SUMMARY	2
	INHALTSVERZEICHNIS	4
<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>5</b>
1.1	MOTIVATION UND ZIELSETZUNG	5
1.2	UNTERSUCHUNGSDESIGN	6
1.3	ALLGEMEINE ANGABEN ZUR STICHPROBE DER BEFRAGTEN UNTERNEHMEN	7
1.4	ANSÄSSIGKEIT DER TEILNEHMER	9
<b>2.</b>	<b>ERGEBNISSE DER UMFRAGE</b>	<b>11</b>
2.1	QUARTIER - ERFAHRUNGEN UND ANFORDERUNGEN	11
	2.1.1 Hintergrund	11
	2.1.2 Fragestellung	12
	2.1.3 Ergebnisse	13
2.2	QUARTIER – PLANUNG UND UMSETZUNG	15
	2.2.1 Hintergrund	15
	2.2.2 Fragestellung	16
	2.2.3 Ergebnisse	17
2.3	QUARTIER – ANPASSUNGSFÄHIGKEIT	19
	2.3.1 Hintergrund	19
	2.3.2 Fragestellung	20
	2.3.3 Ergebnisse	22
2.4	QUARTIER – SOZIALORIENTIERTE WOHNRAUMVERSORGUNG	23
	2.4.1 Hintergrund	23
	2.4.2 Fragestellung	24
	2.4.3 Ergebnisse	27
<b>3.</b>	<b>FAZIT UND AUSBLICK</b>	<b>29</b>
3.1	QUARTIER – ERFAHRUNGEN UND ANFORDERUNGEN	29
3.2	QUARTIER – PLANUNG UND UMSETZUNG	31
3.3	QUARTIER – ANPASSUNGSFÄHIGKEIT	32
3.4	QUARTIER – SOZIALORIENTIERTE WOHNRAUMVERSORGUNG	34
	ANSPRECHPARTNER FÜR DIE BERATUNG IN DER QUARTIERENTWICKLUNG	37

# 1. EINLEITUNG

## 1.1 MOTIVATION UND ZIELSETZUNG

Die BBH Immobilien GmbH & Co. KG hat eine bundesweite Umfrage durchgeführt, um die Erfahrungswerte, die Potentiale, das Erreichte aber auch das nicht Erreichte in der Entwicklung von Quartieren noch besser zu verstehen. Dabei haben wir auf unseren Erfahrungen aufgebaut, dass für die Entwicklung von Quartieren ein stark interdisziplinärer Planungs- und Realisierungsansatz notwendig ist. Rasante Veränderungen in den Bereichen der Wirtschaft, Energie, Mobilität oder der gesellschaftliche Wandel fordern und verändern unsere Städte und suchen nach Lösungen, die meist nur im Verbund und interdisziplinär auf der Ebene von Quartieren umsetzbar sind. Moderne Quartiere rücken somit in den Vordergrund und sollen der Schlüssel zur Lösung dieser Gegebenheiten sein. Sie müssen Lebensqualität für heutige und zukünftige Generationen schaffen und das Rückgrat der resilienten Stadt bilden. Dabei werden sie als Lösungsschablone für die vielschichtigen Herausforderungen der Flächenknappheit, konfligierender Nutzungen, klimapolitischer Ziele, sozialer Nachhaltigkeit oder der Infrastrukturerschließung diskutiert.

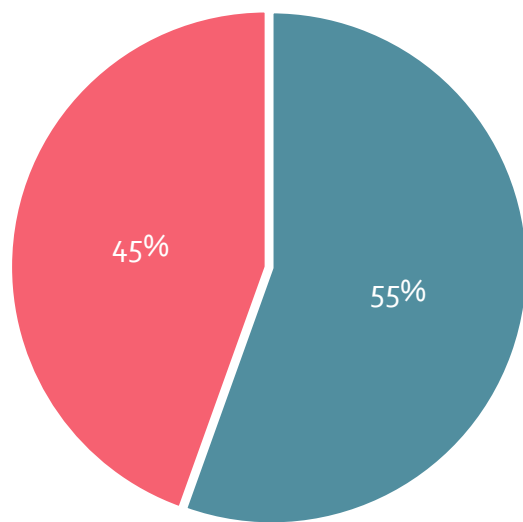
Um Konzepte und Lösungen anbieten zu können, die zu den neuen und zukünftigen Anforderungen passen, haben wir zunächst die Erfahrungen, die Bedürfnisse und die Prioritäten der öffentlichen und privaten Akteure in dem Umfeld der Quartier- und Stadtentwicklung erhoben und ausgewertet. Zu diesem Zweck haben wir verschiedene Privatunternehmen, Kommunen und städtische Versorgungswerke zu den Bedürfnissen, Erfahrungen und Forderungen in der Quartierentwicklung befragt. Auf Basis der Ergebnisse dieser Befragung werden wir die Erkenntnisse zukünftig in unsere Lösungsmodelle und Kooperationsmöglichkeiten einfließen lassen. Dies ermöglicht es uns, dass die von uns entwickelten bzw. begleiteten Quartiere nicht hinter ihren Möglichkeiten zurückbleiben müssen und die echte Chance zu einer resilienten Weiterentwicklung auf einem soliden Fundament haben.

## 1.2 UNTERSUCHUNGSDESIGN

Der Erhebungszeitraum der von der BBH Immobilien initiierten Umfrage zur Quartierstudie 2021 erstreckte sich vom 25.01.2021 bis 28.02.2021. Die Befragung wurde über das Umfragetool Microsoft Forms realisiert. Zur Akquise potenzieller Teilnehmer wurde das Netzwerk der BBH-Gruppe, des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V., der Heuer Dialog GmbH sowie der IZ Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft mbH genutzt. Die Probanden wurden per E-Mail mit einem Einladungsschreiben zur Teilnahme an der Umfrage eingeladen. Die Dauer zur Beantwortung der Umfrage wurde mit 8 bis 11 Minuten angegeben. Insgesamt haben 146 Unternehmen, Verbände, öffentliche Träger und Verwaltungsträger teilgenommen. Um die Abbruchquote gering zu halten, wurde die Möglichkeit eingeräumt, einzelne Fragen zu überspringen. Zudem wurde den Teilnehmern die Zustellung der Studienergebnisse auf freiwilliger Basis zugesichert, um einen erhöhten Anreiz zur Teilnahme an der Studie zu schaffen. Damit den Teilnehmern die inhaltlich schlüssige Umfrage zugänglich gemacht werden konnte, wurde ein Pretest von mehreren Mitarbeitern von BBH Immobilien sowie von fachkundigen Kontakten aus dem Netzwerk der BBH-Gruppe durchgeführt. Zur besseren Verständlichkeit wurden die Fragen so gewählt, dass sie aufeinander aufbauen und den Teilnehmer durch die Umfrage führen. Auf einen Statusbalken wurde dabei bewusst verzichtet. Bedingt durch die Struktur der Umfrage, insbesondere in Verbindung mit der Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO), können keine Rückschlüsse auf die Stellung oder Position der teilnehmenden Personen in ihrem Unternehmen bzw. deren Kenntnisstand gezogen werden, was jedoch bei den meisten quantitativen Onlineerhebungen ähnlich ist. Lediglich durch die freiwillige Eingabe der Kontaktdaten könnten vereinzelt Rückschlüsse gezogen werden, die jedoch nicht weiter ausgewertet wurden. Es lässt sich feststellen, dass sich die gewonnenen Ergebnisse mit den bisher von der BBH Immobilien GmbH & Co. KG gesammelten Erfahrungen aus der Quartierentwicklung, den Seminaren, Workshops und Gesprächen mit Mandanten, Partnern und Verbänden aus der öffentlichen und privaten Immobilienbranche weitgehend decken.



Verteilung der Körperschaften



■ Öffentliche Körperschaft ■ Private Körperschaft

Der größere Anteil der Teilnehmer ist dem öffentlichen Sektor zuzuschreiben. Die öffentlichen Körperschaften (Kommunen, Länder, Stadtwerke, etc.) bilden eine knappe Mehrheit mit insgesamt 55 % in der Gesamtverteilung. Mit einer Verteilung von 45 % privater Sektor zu 55 % öffentlicher Sektor, liegt ein relativ ausgewogenes Studienergebnis vor. In der Verteilung der öffentlichen Körperschaften nimmt die Gruppe der Stadtwerke etwa 62 % ein.

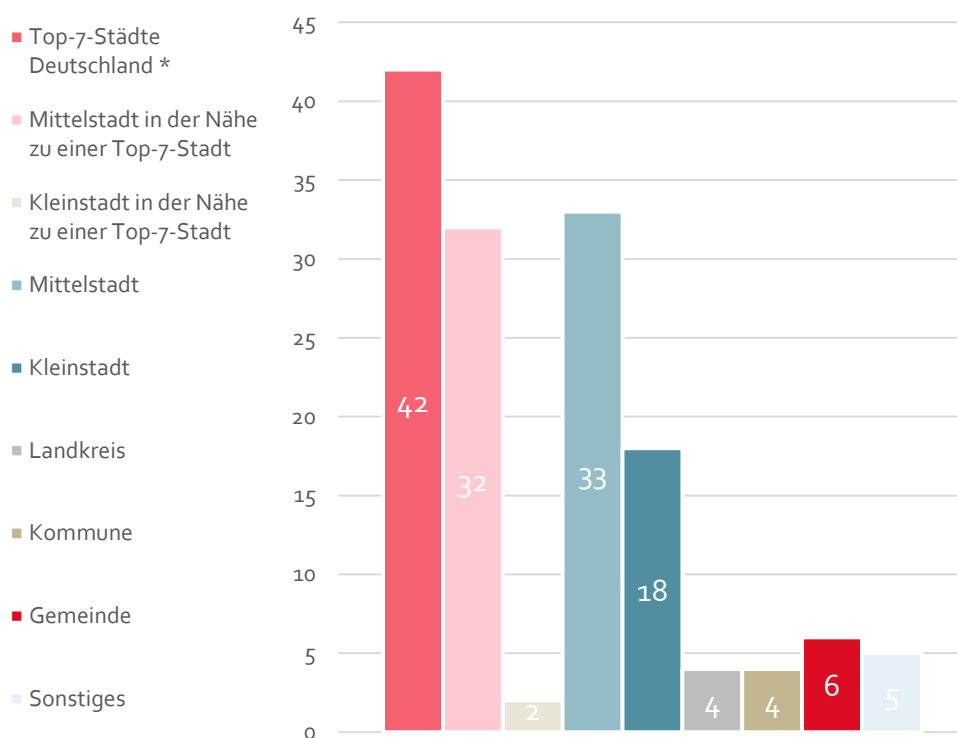


## 1.4 ANSÄSSIGKEIT DER TEILNEHMER

Von befragten Unternehmen, Verbänden, öffentlichen Trägern und Verwaltungsträgern haben 146 nach eigenen Angaben die folgenden Ansässigkeiten im deutschen Bundesgebiet angegeben.



### Ansässigkeit und Anzahl der Körperschaften



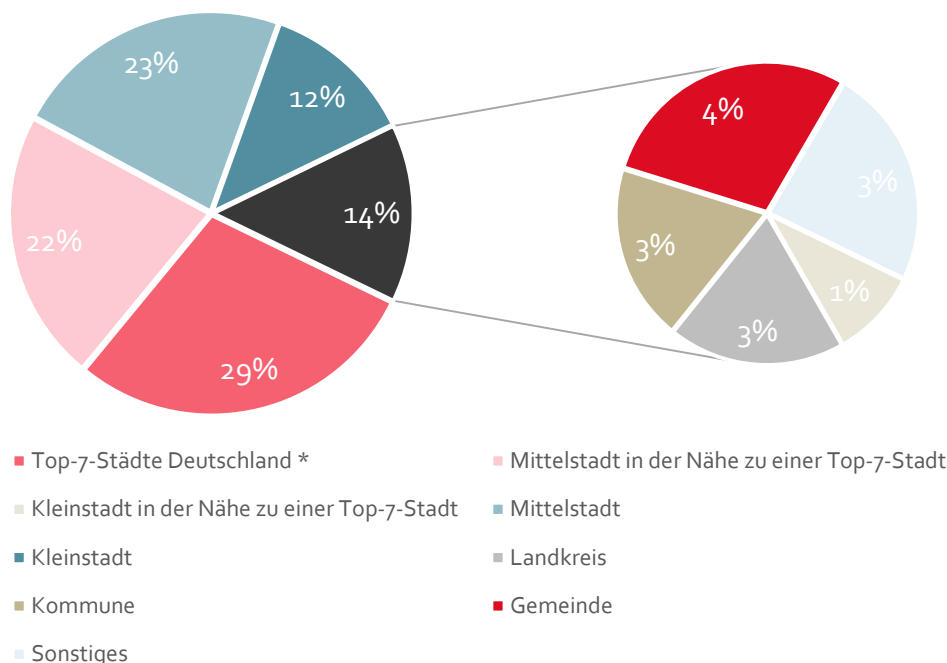
\* (Berlin, Hamburg, München, Köln, Düsseldorf, Stuttgart, Frankfurt am Main)



Von den teilnehmenden Körperschaften sind insgesamt 76 und somit rund 52 % der Gesamtmenge entweder in einer der Top-7-Städte ansässig oder direkt und indirekt von den Externalitäten der großen städtischen Ballungsgebiete in Deutschland beeinflusst.

.....

**Verteilung der Ansässigkeit der Körperschaften**



\* (Berlin, Hamburg, München, Köln, Düsseldorf, Stuttgart, Frankfurt am Main)

.....

Von den Teilnehmern der Umfrage sind 29 % in den Top-7-Städten Deutschlands ansässig. 23 % aller Befragten gaben an, in Mittelstädten ansässig zu sein. Dicht gefolgt von den Mittelstädten, die in unmittelbarer Nähe zu einer der Top-7-Städte in Deutschland liegen, mit 22 % der befragten Teilnehmer. Weitere 12 % der Befragten haben ihre Ansässigkeit in einer Kleinstadt angegeben. 4 % der Befragten sind in einer Gemeinde ansässig. Jeweils 3 % der Befragten gaben an, in einer Kommune, einem Landkreis oder sonstig verortet zu sein. Lediglich 1 % hat seine Ansässigkeit in einer Kleinstadt in der Nähe zu einer der Top-7-Städte in Deutschland angegeben.

## 2. ERGEBNISSE DER UMFRAGE

### 2.1 QUARTIER – ERFAHRUNGEN UND ANFORDERUNGEN

#### 2.1.1 Hintergrund

Die Anforderungen an Quartiere sind vielfältig. Wohn- und Gewerberäume müssen mit infrastrukturellen Einrichtungen kombiniert werden und dabei die Bedürfnisse und Wünsche der Bewohner und Nutzer heute und in Zukunft befriedigen. Quartierkonzepte stehen somit vor der Herausforderung, ganzheitliche und dezentralisierte Lösungen zu schaffen, die sich in das übergeordnete Raster der Stadt eingliedern. Was muss also das (urbane) Quartier vorweisen und wie grenzt es sich ab?

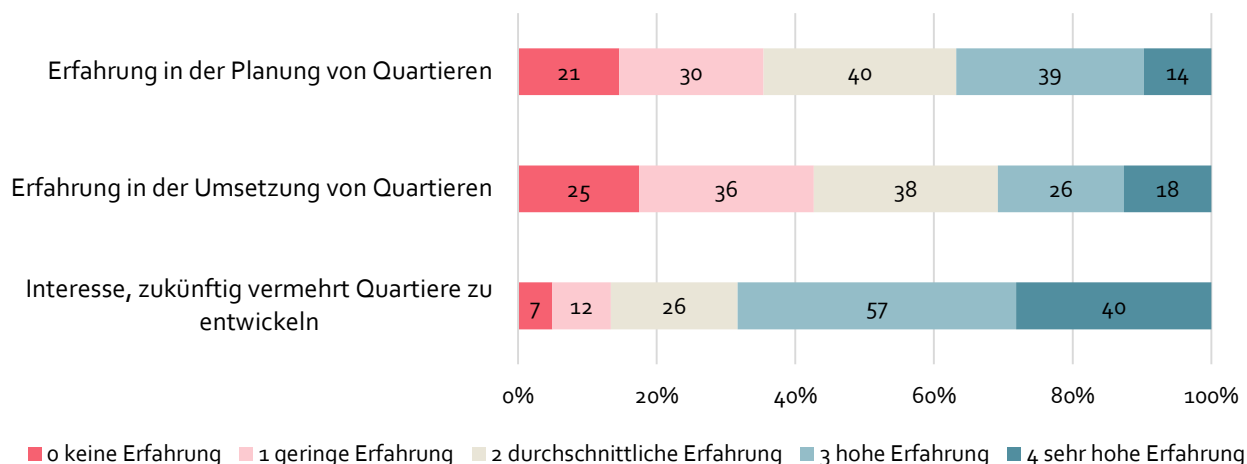
Klimapolitische Ziele und die zunehmende Prominenz energetischer Nachhaltigkeit erfordern dezentrale und zukunftsfähige Energieversorgung im Quartier. Urbane Mobilität wird neu definiert und erfordert effiziente Lösungen im Individualverkehr sowie in der ÖPNV-Anbindung. Tragende soziale Infrastrukturen, vielfältige kulturelle und konsumkonforme Angebote sollen das Quartier lebendig machen und die Bedürfnisse der Nutzer erfüllen. Soziale Nachhaltigkeit, wie bezahlbarer Wohnraum sowie ein zeit- und klimaeffizientes Konzept der kurzen Wege sind weitere populäre Forderungen an das Quartier.

Die Komplexität der unterschiedlichen Interessen am Quartier, die Vielzahl der Disziplinen bei gleichzeitig klarer Struktur in der Planung, der rasante Fortschritt in der Digitalisierung und Technologieentwicklung erfordern eine umfängliche Sicht auf seine Möglichkeiten und Grenzen. Dabei fallen die Aufgaben, die unsere Quartiere lösen müssen, nicht nur einmal an, sondern begründen eine dauerhafte Managementaufgabe. Die fortlaufende Koordination und Sicherstellung der Qualität der Quartierlösungen sowie zukünftiger Belange durch die Aufgabenträger und Versorger fängt dabei schon in der Beschaffungsphase an.

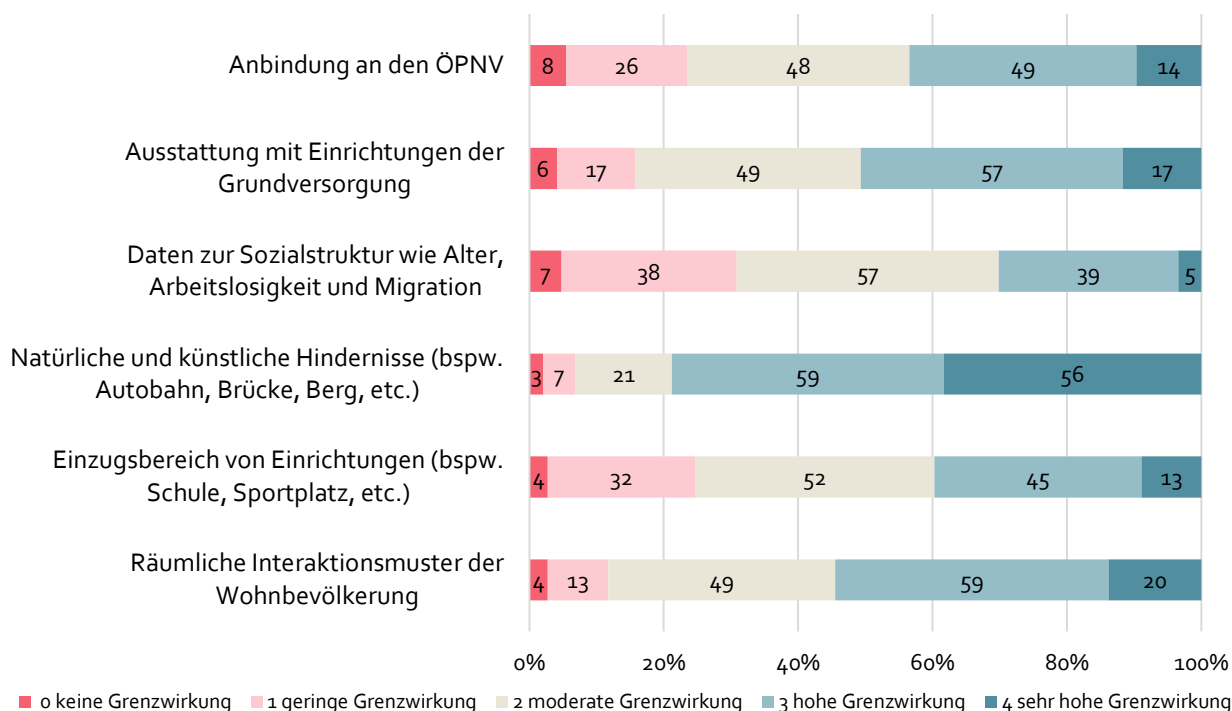
Kann also die Identifikation und Einordnung der genannten Programmpunkte, für die Zukunftsfähigkeit von Quartieren, Ineffizienzen in der Entwicklung mindern?

## 2.1.2 Fragestellung

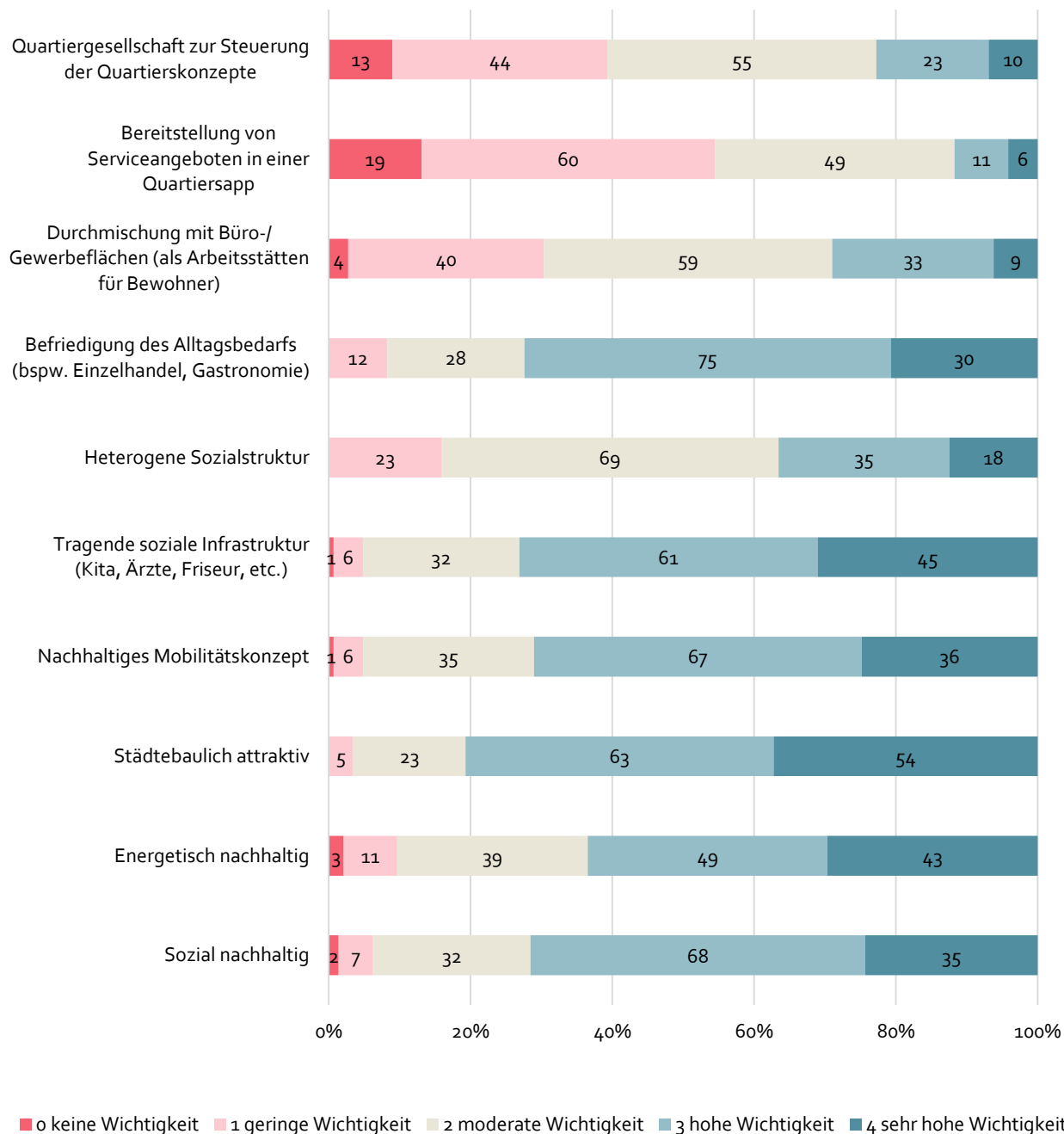
### Wie bewerten Sie Ihre Erfahrungen im Bereich der Quartierentwicklung?



### Welche Charakteristika würden Sie als Grenze eines Quartiers aufführen (Abgrenzung gegenüber dem umliegenden Raum)?



Was muss ein Quartier für Sie vorweisen, um als „erfolgreich“ zu gelten und als solches identifiziert zu werden?



### 2.1.3 Ergebnisse

Es zeigt sich, dass bisher nur eine mäßige Teilnehmerzahl Erfahrungen in der Planung (~36 % hohe bis sehr hohe Erfahrung) und Umsetzung (~30 % hohe bis sehr hohe Erfahrung) von Quartierentwicklungen und in der Konzeption von Programmstellungen im Quartier angeben kann. Das Interesse, zukünftig vermehrt Quartiere zu planen und zu entwickeln ist mit ~66 % (hohes und sehr hohes Interesse) jedoch deutlich gegeben und bestätigt damit die marktgegebene Bedeutung, die dem Quartier zugeschrieben wird. Noch deutlicher fallen die Ergebnisse in der Auswertung der einzelnen Gruppen aus. ~75 % der Befragten aus der Gruppe der Top-7-Städte Deutschlands gaben an ein hohes bis sehr hohes Interesse zukünftig vermehrt Quartiere planen und entwickeln zu wollen an. Weitere ~23 % gaben ein durchschnittlich positives Interesse an, lediglich ~2 % gaben kein Interesse an.

Auffällig ist dabei, dass die Abgrenzung von Quartieren gegenüber dem umliegenden Raum und damit die Einordnung, was ein Quartier überhaupt ausmacht, bisher stark natürlichen und künstlichen raumbildenden Hindernissen (~78 % hohe bis sehr hohe Grenzwirkung) zugeschrieben wird. Räumliche Interaktionsmuster der Wohnbevölkerung (~54 % hohe bis sehr hohe Grenzwirkung) und Ausstattung des Quartiers mit Einrichtungen der Grundversorgung (~47 % hohes bis sehr hohe Grenzwirkung) spielen für die Befragten ebenfalls eine wichtige Rolle in der Grenzwirkung von Quartieren. Der Anbindung an den ÖPNV wurde mit ~46 % (hohe bis sehr hohe Grenzwirkung) eine mäßige Rolle in der Grenzwirkung von Quartieren zugeschrieben. Der Erreichbarkeit von Einrichtungen für die Freizeitgestaltung und Bildung wurde in der Grenzwirkung von Quartieren nur eine mittlere Rolle zugewiesen. Die soziale Durchmischung wurde mit einer untergeordneten Rolle in ihrer Grenzwirkung bewertet.

Große Einigkeit über die Erfolgsfaktoren eines Quartiers herrscht in der städtebaulichen Attraktivität (~80 % hohe bis sehr hohe Wichtigkeit). Der Befriedigung des Alltagsbedarfs (~72 % hohe bis sehr hohe Wichtigkeit), der sozialen Nachhaltigkeit (~70 % hohe bis sehr hohe Wichtigkeit) des Quartiers und dem Angebot von tragenden sozialen Infrastrukturen (~72 % hohe bis sehr hohe Wichtigkeit) wurden ebenfalls bedeutende Relevanz für den Erfolg eines Quartiers zugeschrieben. Nachhaltige Mobilitätskonzepte (~70 % hohe bis sehr hohe Wichtigkeit) und die energetische Nachhaltigkeit (~63 % hohe

bis sehr hohe Wichtigkeit) gewinnen ebenfalls an Bedeutung für den Erfolg von Quartieren. Der Nutzungsmischung, der Heterogenität der Sozialstruktur sowie der Steuerung der Programmpunkte des Quartiers durch eine Quartiergesellschaft und dem Angebot von Services über eine Quartierapp wurden nur untergeordnete Rollen für den Erfolg eines Quartiers zugeordnet.

## 2.2 QUARTIER – PLANUNG UND UMSETZUNG

### 2.2.1 Hintergrund

Die Vielfältigkeit der Anforderungen an das Quartier erfordert bereits in seiner Planung ein hohes Maß an Flexibilität bei gleichzeitig klaren Strukturen und Befriedung der unterschiedlichen Investoren- und Nutzerinteressen im Quartier. ÖPNV und Mobilitätsangebote sollen verfügbar, klimaschonend und flächeneffizient sein. Klimatische und luft-hygienische Ansprüche müssen berücksichtigt werden. Die effiziente Handhabung des Wasserhaushaltes gewinnt zunehmend an Popularität und will berücksichtigt sein. Der Leitgedanke der Dekarbonisierung und der damit einhergehende Wandel in der Strom- und Wärmeversorgung muss integriert werden.

Häufig ist allerdings zu beobachten, dass vieles von dem, was an guten Ansätzen diskutiert wird, in der Entwicklung nicht gelingt. Es stellt sich somit die Frage der verbindlichen Umsetzung gemeinwohlschaffender Qualitäten, infrastruktureller Weitsicht, ökologischer Nachhaltigkeit und parametrischer Governance eben dieser Strukturen.

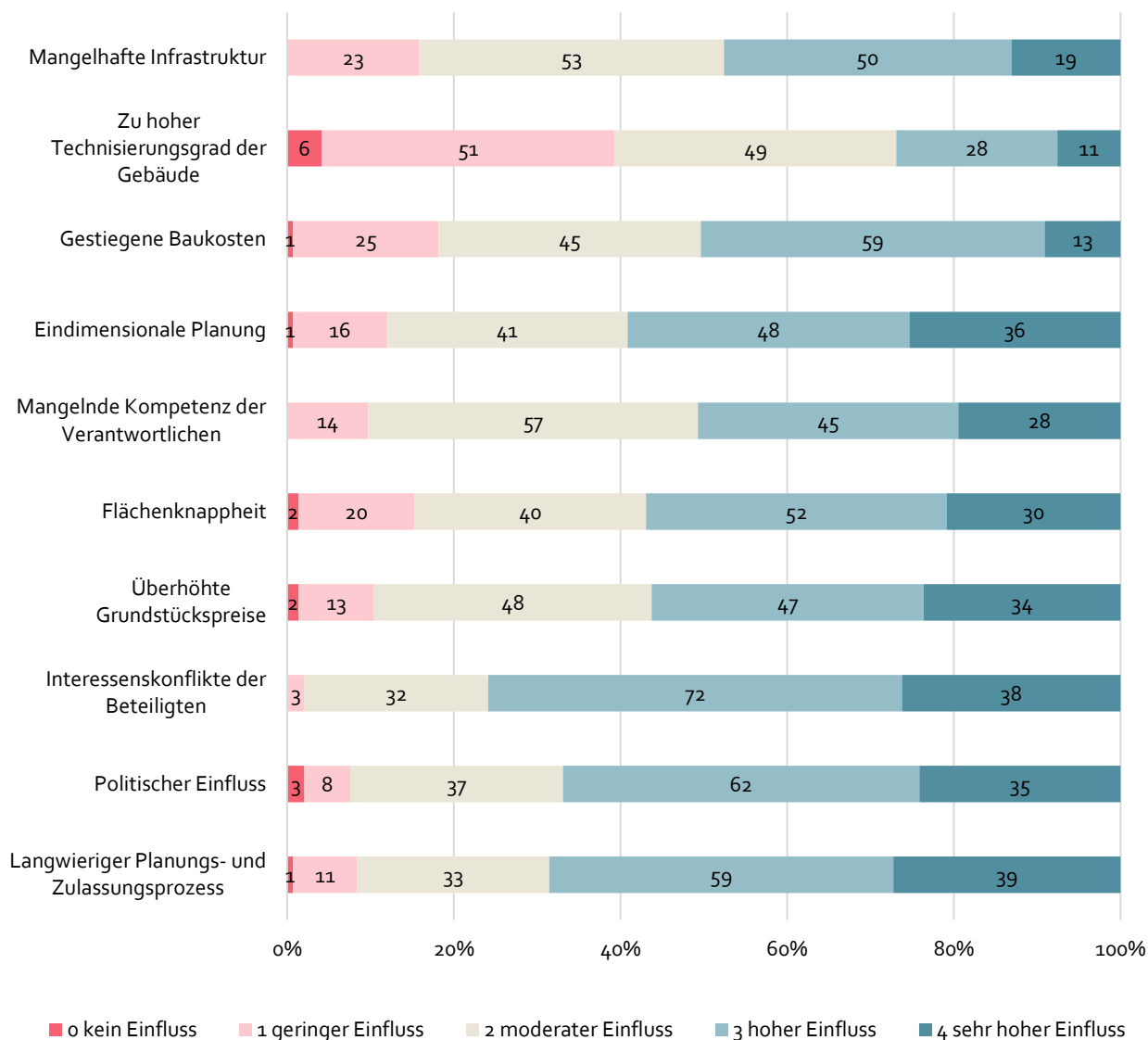
Neben der Vorgabe einer quartiergerechten, verbindlichen Planungsschablone fehlt zudem eine klare Antwort auf die grundlegende Frage: Was ist das Quartier überhaupt? Welche Aufgaben wird es jetzt und in Zukunft haben, wie finanziert es sich und wie und auf welcher Grundlage werden die wesentlichen Entscheidungen im Quartier getroffen? Da sich die beschriebenen Anforderungen eher dynamisch denn als Momentaufnahme darstellen, rückt ebenfalls die Frage der Verantwortung der dauerhaften Einhaltung und Anpassung der Quartierlösungen in den Vordergrund. Letztlich werden die Umsetzung der Vorgaben der Wärmewende und der Dekarbonisierung ebenso wie die Mobilitätswende erhebliche Anpassungsnotwendigkeiten auf bereits bestehende und zukünftige Ballungsräume ausüben. Erfordern die Neupositionierung übergeordneter Vorgaben sowie der

Nutzer eine neue Handhabung der infrastrukturellen Rahmenparameter im Quartier (der Stadt)?

## 2.2.2 Fragestellung

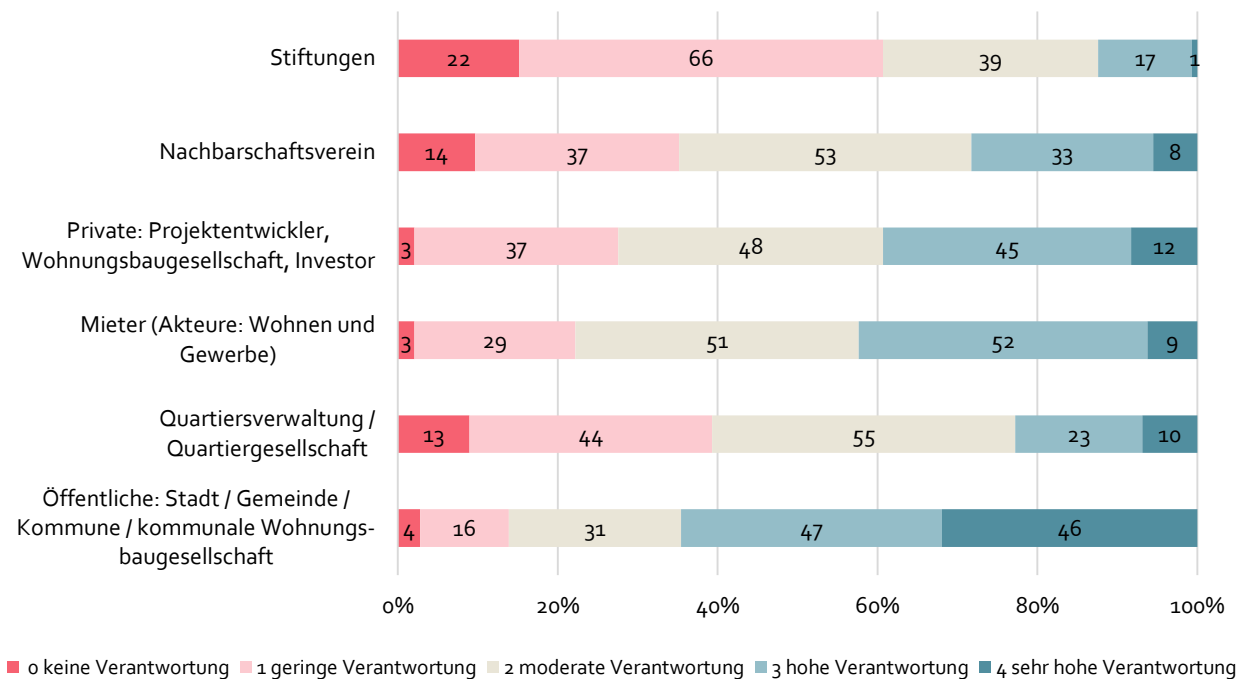


Quartiere sollen der Alleskönner sein – sozial nachhaltig, klimaneutral und zukunftsfähig. In der Planung und Umsetzung scheitern die „guten Vorsätze“ oftmals. Welche Kriterien sind aus Ihrer Sicht für das Scheitern ausschlaggebend?

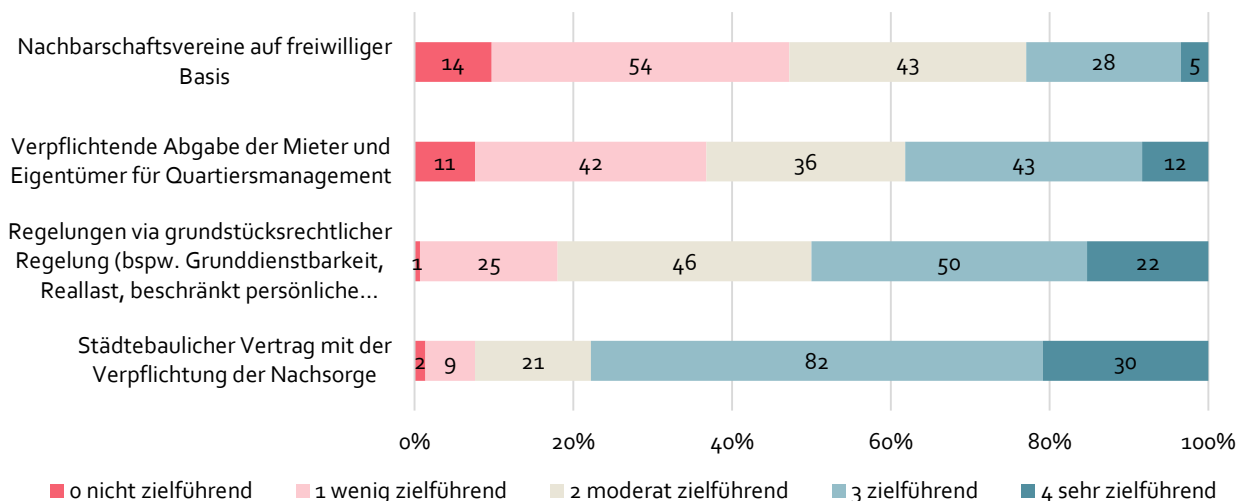




Bei wem sollte die Verantwortung für die Umsetzung und Einhaltung der zuvor abgefragten Programmpunkte (nach Fertigstellung des Quartiers) liegen?



Durch welche Maßnahmen können die Ziele und Anforderungen an das Quartier umgesetzt werden?



### 2.2.3 Ergebnisse

Als deutlichstes Hindernis vorhabenerfüllender Quartierentwicklung wurden mit ~75 % (hoher bis sehr hoher Einfluss) die Interessenkonflikte der beteiligten Parteien in der Planung und Umsetzung angegeben. Langwierige Planungs- und Zulassungsprozesse (~67 % hoher bis sehr hoher Einfluss) und der politische Einfluss (~66 % hoher bis sehr hoher Einfluss) werden ebenfalls als prägnante Kriterien identifiziert. Eindimensionale Planungen (~57 % hoher bis sehr hoher Einfluss), Flächenknappheit (~56 % hoher bis sehr hoher Einfluss), überhöhte Grundstückskosten (~55 % hoher bis sehr hoher Einfluss) und gestiegene Baukosten (~49 % hoher bis sehr hoher Einfluss) induzieren für die Befragten mäßigen Einfluss auf die Planung und Umsetzung von Quartieren.

Die Verantwortung der Umsetzung und Einhaltung der Planungsaspekte und Programmpunkte im Quartier wird mit ~63 % (hohe bis sehr hohe Verantwortung) der öffentlichen Hand (Stadt, Gemeinde, Kommune, kommunale Wohnungsbaugesellschaft) zugeschrieben. Selbstverantwortung wird auch den Akteuren (Bewohner und Gewerbe) im Quartier mit ~42 % (hohe bis sehr hohe Verantwortung) zugeschrieben. Mit ~38 % (hohe bis sehr hohe Verantwortung) wird den privaten Wohnungsbaugesellschaften, Projektentwicklern und Investoren eine mäßige Verantwortung zugewiesen. Nachbarschaftsvereinen (~28 % hohe bis sehr hohe Verantwortung) und Quartiergesellschaften (~21 % hohe bis sehr hohe Verantwortung) wird nur eine untergeordnete Rolle zugeschrieben.

Eine verbindliche Basis für die Umsetzung der Ziele und Anforderungen an das Quartier ist zukünftig notwendig. Es zeigt sich deutlich, dass in städtebaulichen Verträgen mit der Verpflichtung der Nachsorge (~77 % zielführend bis sehr zielführend) eine erfolgsversprechende, öffentlich-rechtlich bindende Basis gesehen wird. Auch die Bindung durch grundstücksrechtliche Regelungen wird mit ~49 % (zielführend bis sehr zielführend) als mäßig erfolgsversprechendes Mittel bewertet. In einer auf freiwilliger Basis organisierten Vereinigung der Nutzer des Quartiers (bspw. Nachbarschaftsverein) wird mit ~23 % kein probates Mittel gesehen.

Der Betreuung durch ein Quartiermanagement, das durch verpflichtende Abgaben sowohl der Nutzer als auch der Eigentümern finanziert wird, steht man ausgewogen gegenüber (Normalverteilung der Ergebnisse).

## 2.3 QUARTIER – ANPASSUNGSFÄHIGKEIT

### 2.3.1 Hintergrund

Der städtische Raum befindet sich in einem stetigen Entwicklungsprozess. Er bildet den Lebensraum seiner Bewohner und Nutzer, die ihn mit ihren Anforderungen direkt und indirekt zur Anpassung auffordern. Gleichfalls soll das Quartier übergeordnete Funktionen erfüllen (siehe 2.1.1 Hintergrund). Eine Missachtung dessen macht das Quartier verletzlich. Bereits bestehende Betroffenheiten der sozialen Gerechtigkeit und der Umweltgerechtigkeit sind zwischen den sozialen Gruppen als auch räumlich ungleich verteilt.<sup>1</sup> Wie kann also eine Basis geschaffen werden, damit das Quartier den Anforderungen gerecht wird und nicht hinter seinen Möglichkeiten zurückbleibt?

Unter dem Aspekt der Resilienz wird die Fähigkeit von Städten / Quartieren aufgeführt, sich zukunftsfähig weiterzuentwickeln. Sie ist das Konglomerat der Funktionen, die es dem Quartier ermöglicht, im synergetischen Zusammenspiel kurzlebige (vermeintliche) Anpassungsnotwendigkeiten abzuwehren, gemeinwohlschaffende Aspekte zu stützen und somit fortwährende Akzeptanz seiner Bewohner / Nutzer zu erfahren.

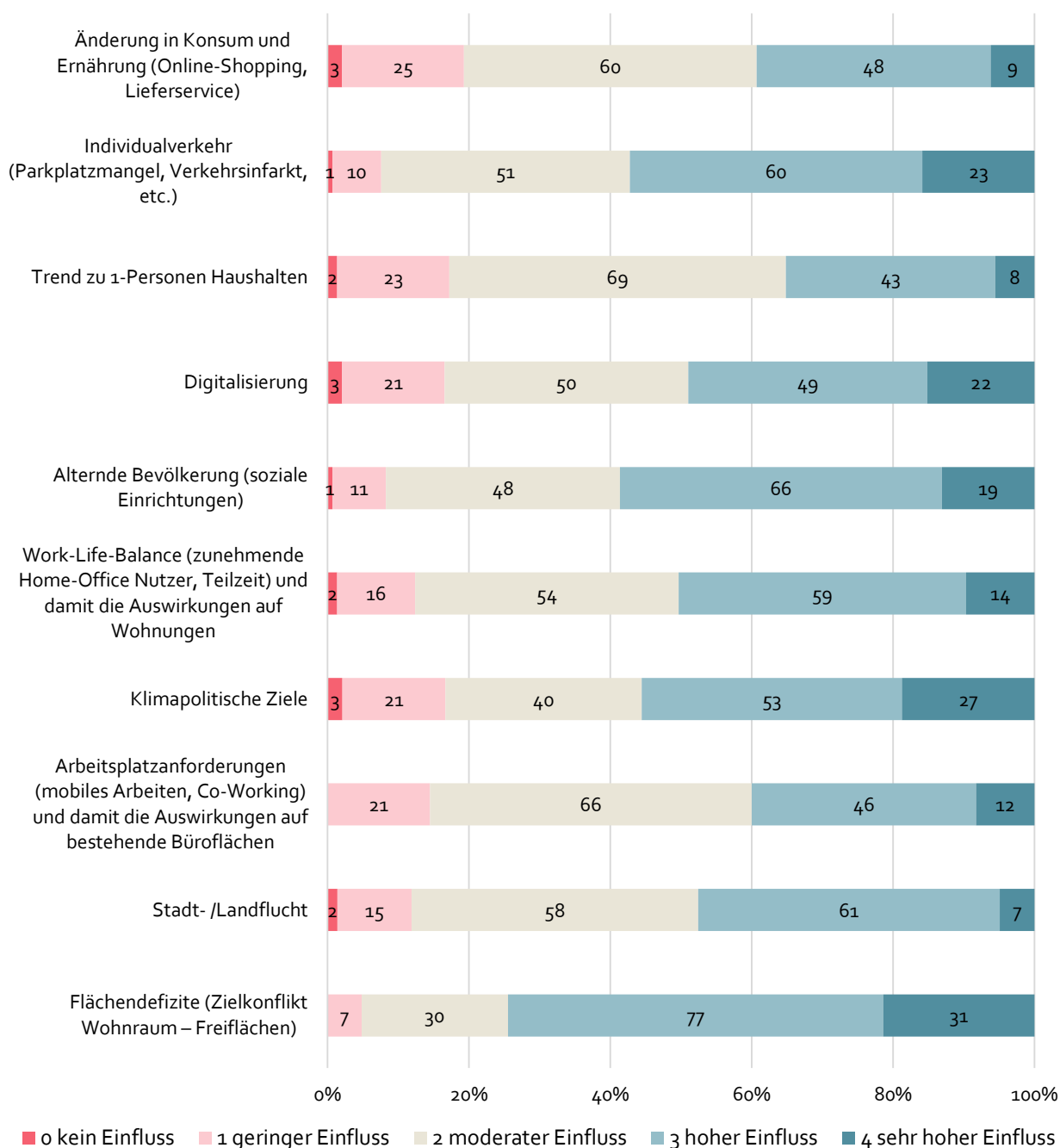
Eine besondere Herausforderung entsteht dabei für die Ballungsräume. Konfligierende Nutzungszuweisungen sowie Flächendefizite erhöhen den Anpassungsdruck der Quartiere. Mit der Aufnahme (2017) der Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ in die Baunutzungsverordnung (BauNVO) wurde planungsrechtlich bereits eine gute Grundlage geschaffen, hohe bauliche Dichte und eine ausgewogene Nutzungsmischung umzusetzen. Was für die Anwendung in der Neuplanung ein gelungenes Mittel zu sein scheint, stellt sich im Bestand als Herausforderung dar. Muss also der urbane Raum / das Quartier immer alle Anforderungen, speziell in der Nutzungszuweisung, erfüllen?

---

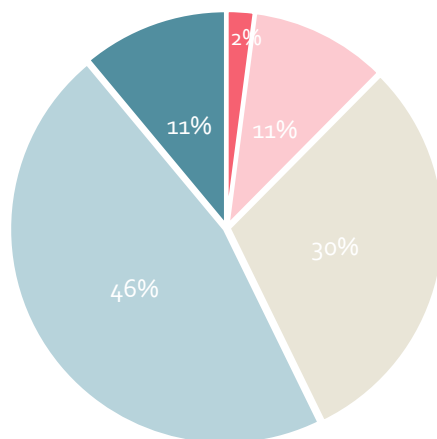
<sup>1</sup> Vgl. MBWSV - Im Auftrag des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg. 2016): Resiliente Stadt – Zukunftsstadt. (Wuppertal) S. 77

## 2.3.2 Fragestellung

Welche Entwicklungen haben Einfluss auf den Anpassungsdruck von Quartieren / Städten?

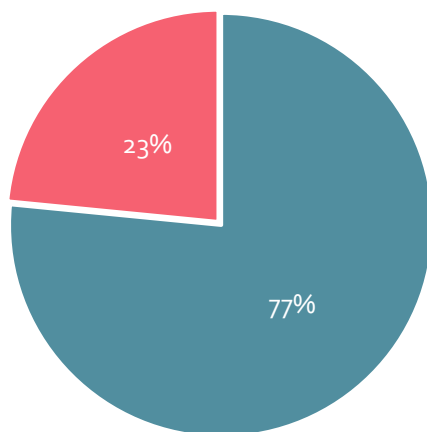


Der urbane Raum ist limitiert. Gleichzeitig werden Grün- und Freiflächen benötigt, die die Lebensqualität in der Stadt erhöhen. Innerstädtische Freiflächen stehen vor dem Zielkonflikt der Nutzungszuweisung und die Quartiere damit vor dem Problem eines ganzheitlichen Lösungsansatzes. Ist die Realisierung von gut angebenen Quartieren (urbanen Verflechtungsräumen) außerhalb der Ballungszentren eine Chance, die Ballungszentren zu entlasten?



■ nein ■ geringe Chance ■ durchschnittliche Chance ■ große Chance ■ sehr große Chance

Ist eine überkommunale Zusammenarbeit in der Realisierung solcher Vorhaben gewünscht?



■ ja ■ nein

### 2.3.3 Ergebnisse

Mit ~74 % (hoher bis sehr hoher Einfluss) wurden die Flächendefizite und der daraus entstehende Zielkonflikt zwischen der Ausweisung von Flächen für Wohnraum und Freiflächen als ausschlaggebender Zustand für den Anpassungsdruck von Quartieren angegeben. Anpassungsnotwendigkeiten, die durch die zunehmende Alterung der Bevölkerung und mit der Schaffung von sozialen, im Quartier befindlichen, Einrichtungen induziert werden, wurden mit ~58 % als zweitdeutlichstes Kriterium angegeben. Die durch den Individualverkehr erzeugten Effekte (Flächenkonsum in Ballungsräumen, Verkehrsinfarkte, Parkplatzmangel, etc.), wurden ebenfalls deutlich als ausschlaggebend identifiziert (~57 % hoher bis sehr hoher Einfluss). Die übergeordneten klimapolitischen Ziele mit ~55 % (hoher bis sehr hoher Einfluss) als bedeutendes Kriterium bewertet.

Die Digitalisierung (~49 % hoher bis sehr hoher Einfluss) und die sich daraus ergebenden Effekte auf die Wohn- und Arbeitsumstände der Bewohner, wie bspw. die Stadt- / Landflucht (~46 % hoher bis sehr hoher Einfluss), neue Arbeitsplatzanforderungen (~40 % hoher bis sehr hoher Einfluss), wie bspw. mobiles Arbeiten oder Co-Working, werden mit mäßigem Einfluss auf die Anpassung von Quartieren bewertet. Die Auswirkungen auf Gewerbeflächen sowie Forderungen zur Work-Life-Balance (~43 % hoher bis sehr hoher Einfluss), wie bspw. vermehrte Home-Office Nutzung oder Teilzeitbeschäftigungen und die sich damit ergebenden Auswirkungen auf die Wohnflächen und den öffentlichen Raum werden von den Teilnehmern ebenfalls mit mäßigem Einfluss auf die Anpassung von Quartieren bewertet. Änderungen im Konsumverhalten durch vermehrtes Online-Shopping oder die Nutzung von Lieferdiensten werden mit ~39 % (hoher bis sehr hoher Einfluss) als weniger kritisch für die Anpassung von Quartieren gesehen. Der Trend zum 1-Personen Haushalt wird mit ~36 % (hoher bis sehr hoher Einfluss) als weniger ausschlaggebend angesehen.

Gefragt nach der Chance zur Entlastung von Ballungszentren durch gut angebundene Quartiere außerhalb der Ballungszentren stellen sich die Ergebnisse positiv dar mit einer Bewertung von ~57 % (große bis sehr große Chance). Für die Verflechtung der räumlichen Planung und Umsetzung äußert die Mehrheit (77 %) der Befragten den Wunsch einer überkommunalen Planung.

## 2.4 QUARTIER – SOZIALORIENTIERTE WOHNRAUMVERSORGUNG

### 2.4.1 Hintergrund

Angesichts der Niedrigzinspolitik sind Immobilien und städtische Freiflächen begehrte Investitionsobjekte geworden. Die steigende Popularität dynamisch wachsender Großstädte schlägt sich in der zunehmend steigenden Mietpreisentwicklung, speziell in den Ballungszentren, nieder. Das (Miet-)Wohnungsmarktangebot kann damit nur zunehmend erschwert die Nachfrage bestimmter Gruppen befriedigen. Zudem beeinflusst das Auseinanderdriften der sozialräumlichen Strukturen durch die Effekte der Gentrifizierung das soziale Miteinander und erzeugt eine zunehmende Segregation der Gesellschaft.<sup>2</sup>

Trends, wie die steigende Wohnungsgröße pro Bewohner, eine steigende Anzahl an 1-Personen Haushalten, der Verbleib von Personen in großen Wohnungen, aus denen die erwachsenen Kinder ausgezogen sind, und jüngst die steigende Umnutzung von Wohnungen als Bürofläche mindert das Potential einer sozialgerechten Wohnraumversorgung.<sup>3</sup>

Der Spagat zwischen Immobilien und Bauland als Kapitalanlage und sozialem Gut wird dabei immer größer. Das Ziel, Wohnraum zu schaffen, der den Bedürfnissen der Bewohner gerecht wird, und diesen auch ausreichend zur Verfügung zu stellen, rückt dabei weiter in die Ferne. Die Entwicklung von Flächen und die Balance von Wohn- und Freiraum, speziell in den Ballungszentren, ist daher eine Frage der Abwägung zwischen dem „mein Wohl“ und dem „Gemeinwohl“ – und dies nicht nur auf kommunaler Ebene.

---

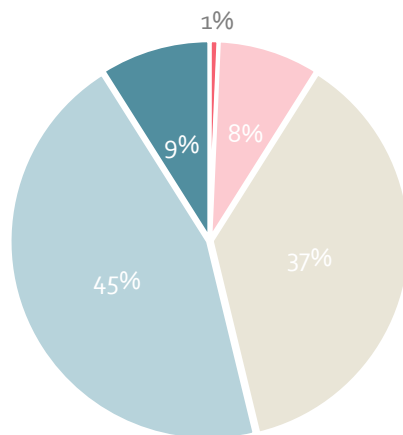
<sup>2</sup> Vgl. MBWSV - Im Auftrag des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg. 2016): Resiliente Stadt – Zukunftsstadt. (Wuppertal) S. 50 ff.

<sup>3</sup> Vgl. BBSR - Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg. 2016): Kommunale Strategien für die Versorgung einkommensschwächerer und sozial benachteiligter Haushalte. (Bonn) S. 110 ff.

## 2.4.2 Fragestellung

.....

Betrachten Sie die Entwicklung der Bodenpreise als zu kritisch, um eine nachhaltige Stadtentwicklung gewährleisten zu können?

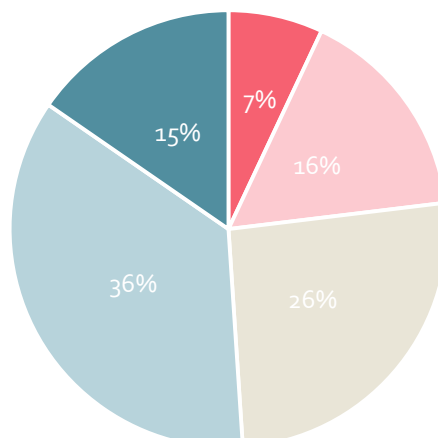


■ nicht kritisch ■ wenig kritisch ■ durchschnittlich kritisch ■ stark kritisch ■ sehr stark kritisch

.....

.....

Sollten entsprechende Instrumente gegen Bodenspekulationen flächendeckend eingeführt werden?

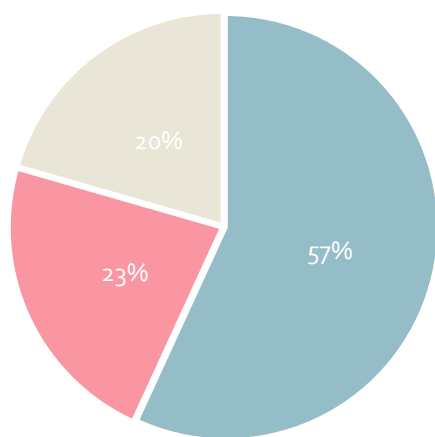


■ stimme gar nicht zu ■ stimme wenig zu ■ stimme eher zu ■ stimme zu ■ stimme stark zu



.....

Liegen in der Stadt/Gemeinde/Kommune, in der Sie tätig sind, oder ihrem nicht-betriebsnotwendigen Anlagevermögen entsprechende Flächen vor, die für eine nachhaltige Quartierentwicklung aktiviert werden können?

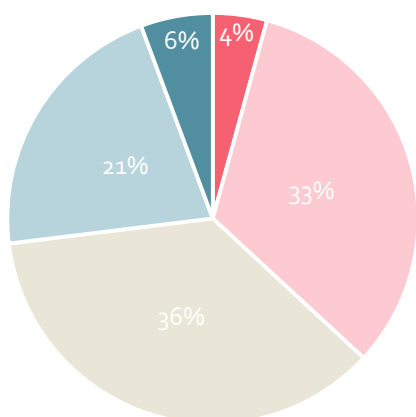


■ Ja ■ Nein ■ Noch nicht geprüft

.....

.....

Sehen Sie Konzepte der „Sozialgerechten Bodennutzung“ (bspw. München Modell, Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung) als praktikabel an?

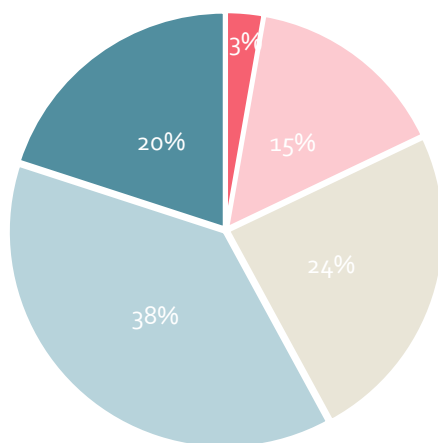


■ stimme gar nicht zu ■ stimme wenig zu ■ stimme eher zu ■ stimme zu ■ stimme stark zu

.....

Ist die Stärkung kommunaler/städtischer Wohnungsunternehmen für die Verfügbarkeit bezahlbaren Wohnraums eine Lösung für zukünftige

Quartierentwicklung?

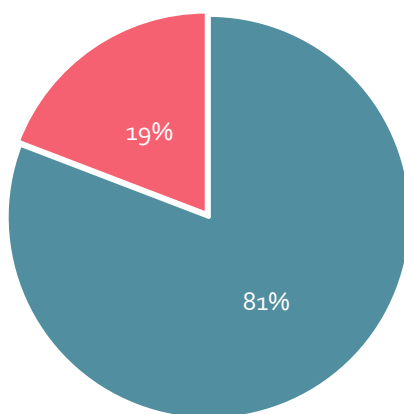


■ stimme gar nicht zu ■ stimme wenig zu ■ stimme eher zu ■ stimme zu ■ stimme stark zu

.....

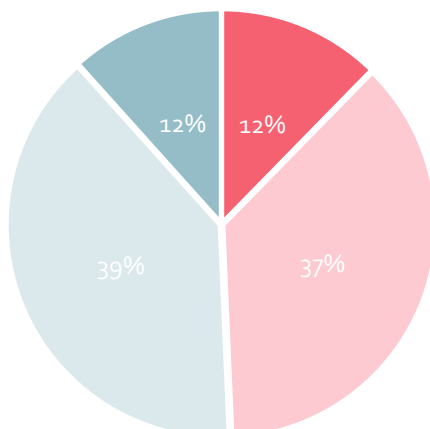
.....

Gibt es in Ihrer Gemeinde/Kommune/Stadt ein kommunales/städtisches Wohnungsbauunternehmen?



■ Ja ■ Nein

Sehen Sie in der Gründung eines solchen Unternehmens eine Chance zur Aktivierung von städtischen Quartierentwicklungen unter nachhaltigen Aspekten?



■ geringe Chance ■ durchschnittliche Chance ■ große Chance ■ sehr große Chance

### 2.4.3 Ergebnisse

Die Entwicklung der Bodenpreise als Hemmnis für nachhaltige Stadtentwicklung wird von 54 % der Befragten als stark bis sehr stark kritisch angesehen. 37 % sehen die Entwicklung als durchschnittlich kritisch. Lediglich 9 % gaben eine weniger kritische bis nicht kritische Bewertung ab.

Die Frage zur Einführung flächendeckender Instrumente gegen Bodenspekulation wurde mit 51 % starke bis sehr starke Zustimmung und 26 % eher positive Zustimmung ähnlich deutlich beantwortet. 23 % gaben eine geringe bis gar keine Zustimmung an.

Gemäßigt stehen die Befragten hingegen regulatorischen Eingriffen gegenüber.

Auffällig ist, dass 57 % der Befragten das Vorhandensein von geeigneten Flächen oder nicht betriebsnotwendigen Anlagevermögen zur Aktivierung nachhaltiger Quartierentwicklungen angaben. Weitere 20 % gaben an, die Verfügbarkeit noch nicht geprüft zu haben. 23 % gaben an, dass keine entsprechenden Flächen verfügbar sind.

Modelle wie das „München Modell“ oder das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“<sup>4</sup> werden hingegen nur mit 27 % (stimme zu bis stimme stark zu) als praktikabel angesehen. 36 % (stimme eher zu) stehen der Frage gemäßigt gegenüber. 37 % stimmen der Praktikabilität wenig bis gar nicht zu. Damit scheinen die Instrumente kooperativer Lösungen in der Bodennutzung noch keine zufriedenstellende Praktikabilität erreicht zu haben.

Die Antworten zur Frage, ob die Stärkung kommunaler Wohnungsbaugesellschaften zur Sicherstellung der Verfügbarkeit von sozialgerechtem Wohnraum in zukünftigen Quartierentwicklungen sinnvoll ist, fällt deutlich aus: 58 % der Befragten gaben eine zustimmende bis stark zustimmende Meinung an. Weitere 24 % gaben eine eher zustimmende Haltung an. Der Anteil der wenig bis gar nicht Zustimmenden beläuft sich auf 18 %.

81 % der Befragten geben an, dass ein städtisches / kommunales Wohnungsunternehmen an ihrem Standort ansässig ist.

In der Gründung von kommunalen / städtischen Wohnungsunternehmen zur Aktivierung von nachhaltigen Quartierentwicklungen sehen 51 % eine große bis sehr große Chance. 37 % gaben eine durchschnittliche Chance an. Eine geringe Anzahl der Befragten sieht darin keine Chance.

---

<sup>4</sup> „Das Konzept der „Sozialgerechten Bodennutzung“ ermöglicht den Kommunen, den Bau öffentlich geförderten Wohnraums in angespannten Wohnungsmärkten zu stärken. Es soll außerdem Bodenspekulationen vermeiden und den Anstieg von Baulandpreisen und Mieten abschwächen. Das sogenannte „Münchener Modell“ sieht vor, dass Baugenehmigungen, die mit Wert-erhöhungen für das jeweilige Grundstück verbunden sind, nur unter bestimmten Bedingungen erteilt werden. Hierzu zählen die Übernahme von Erschließungskosten durch die Investoren und die Einhaltung von wohnungspolitischen Vorgaben, wie einer Quote von Sozialwohnungen.“ MBWSV - Im Auftrag des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg. 2016): Resiliente Stadt – Zukunftsstadt. (Wuppertal) S. 59 f.

## 3. FAZIT UND AUSBLICK

### 3.1 Quartier – Erfahrungen und Anforderungen

Die thematischen Schwerpunkte im Quartier sind unterschiedlicher Natur und können nur in ihrer Gesamtheit wirken, als für sich alleine zu stehen. Für künftig erfolgreiche Quartierneuentwicklungen und Weiterentwicklungen bedarf es einer Konkretisierung der Leitthemen, die ein Quartier als solches identifizieren. Die Ergebnisse der Studie stellen sich diesbezüglich differenziert dar, zeigen aber auch deutlich, dass die Vielfalt der Themen im Quartier bereits präsent ist. Als herausstechendes Merkmal für den Erfolg und die Abgrenzung von Quartieren steht derzeit noch das Bauliche (städtebauliche Attraktivität, natürliche / künstliche Hindernisse) im Vordergrund. Auch zeigt sich deutliche, dass das Soziale als wichtige Komponente bereits identifiziert ist. Räumliche Interaktion durch das Vorhandensein von sozialen Infrastrukturen und Einrichtungen der Grundversorgung sowie die soziale Nachhaltigkeit werden dem Quartier als notwendige Komponenten zugeschrieben. Die Mischung der Nutzungsvielfalt, die kurzwegige Verfügbarkeit von sozialen Infrastrukturen sowie Einrichtungen der Grundversorgung fördern die Interaktion im Quartier und beleben es. Das Bauliche bildet letztlich den Lebensraum seiner Bewohner und muss somit in seiner Funktion auch weiter als solches gesehen werden.

Einrichtungen zur Weiterbildung ((Hoch-)Schulen, Universitäten), Freizeitgestaltung (bspw. Sportplätze) stellen ein untergeordnetes Kriterium im Quartier dar; die Verfügbarkeit im städtischen Verflechtungsraum scheint als ausreichend zu gelten. Auch die Durchmischung von Arbeitsstätten (Büro / Gewerbe) im Quartier wird als nicht immanent notwendig angegeben. Die Verfügbarkeit von Arbeitsstätten im Quartier scheint kein ausschlaggebendes Erfolgskriterium darzustellen, sollte jedoch in Anbetracht der aktuellen Entwicklungen zu Home-Office Lösungen und Remote-Arbeitsangeboten differenziert betrachtet werden.

Neben dem Baulichen und Sozialen werden Nachhaltigkeitsaspekte in den Bereichen Energie und Mobilität postuliert. Die infrastrukturelle Vorbereitung / Umgestaltung von Quartieren für zukunftsfähige und flächeneffiziente Mobilitätslösungen, speziell in Bal-

lungsgebieten, wird damit immer stärker zur Lösungsaufgabe im Quartier, um räumlichen sowie ökologische Qualitätsansprüchen gerecht zu werden. Die Anbindung an den ÖPNV wurde dabei als nicht grenzwirkend angesehen und scheint vielmehr als strukturelle Voraussetzung für den zukünftigen Verkehr zu gelten. Klar bleibt, dass die öffentliche verkehrliche Erschließung ein zukünftiges Wertigkeitskriterium für den Lebensraum Quartier sein wird. Sie bildet somit das Rückgrat der künftigen Sicherstellung von Mobilität in Städten / Quartieren und ist eine unverzichtbare Bedingung für die Erreichung der Klimaschutzziele.

Der Umgang und die Versorgung mit Energie im Quartier spielen eine ebenso wichtige Rolle. Klimaschonende Versorgung mit Wärme und (Mieter-)Strom in Verbindung mit Elektromobilität sowie den notwendigen Mess- und Abrechnungskonzepten bringt eine hohe Komplexität mit sich. Dort, wo es zur Erreichung der klimapolitischen Ziele sinnvoll ist, muss die Wettbewerbsfähigkeit dezentraler Systeme sichergestellt werden. Hierbei ist die Komplexität des Rechtsrahmens, insbesondere für dezentrale Stromversorgungskonzepte, zu vereinfachen. Die Nutzung von erneuerbarer Energie sowie die hocheffiziente, kombinierte Erzeugung von Strom und Wärme in KWK-Anlagen bietet ein hohes Potential zur Einsparung von Primärenergie und CO<sub>2</sub>-Emissionen. Jedoch sind kostengünstige Energieversorgung, Zuverlässigkeit, Umweltfreundlichkeit und die Reduzierung der Importabhängigkeit in der Regel nicht gleichzeitig zu erreichen. Dezentrale und zentrale Technologien sowohl im Erzeugungsbereich als auch im Netzbereich sind daher zukünftig sinnvoll zu ergänzen.

Die Angaben zu den Erfahrungswerten in der Planung und Umsetzung von Quartieren fallen unter den Befragten zwar noch nicht mehrheitlich hoch aus, es zeigt sich allerdings, dass die prägnanten Punkte bereits in ihrer Wertigkeit präsent sind. Erfolgsversprechend für eine zukünftig noch umfänglichere Betrachtung der Lösungsinhalte der Quartierfunktionen ist das deutlich hohe Interesse der Beteiligten, künftig vermehrt Quartiere entwickeln zu wollen. Insbesondere in den Ballungsgebieten (Top-7-Städte Deutschlands) scheinen die vielversprechenden Ansätze zu gemeinwohlschaffenden Quartierlösungen großes Interesse auszulösen.

### 3.2 Quartier – Planung und Umsetzung

Im Regelfall erfolgt die konkrete Ausgestaltung der Planung einer größtmöglichen Nutzungsvielfalt auf der Ebene der verbindlichen Planung. Die rechtlich zur Verfügung stehenden Gestaltungsmöglichkeiten sind durch die BauNVO vorgegeben und erlauben die flexible Verortung vielfältiger Nutzungen auf Baugrundstücken. Hier gilt es, das richtige Maß der Steuerung zu finden, um mit der Angebotsplanung genügend Freiraum in der Umsetzung zu lassen, damit auch nach Fertigstellung des Quartiers Anpassungen in der Nutzungsvielfalt ohne große bauliche Änderungen vorgenommen werden können. Gleiches gilt für die infrastrukturelle Planung sowie für die zukunftsfähige Ausgestaltung von Gebäuden und die energetische Versorgung. Städtebauliche Verträge scheinen ein probates Mittel darzustellen, die durch entsprechende Festsetzungen eindimensionale Planungen verhindern. Eine wesentliche Notwendigkeit wird es sein, eine ausgewogene Planungsschablone für Quartiere zu definieren. Die Ergebnisse auf die Frage, was ein Quartier überhaupt ausmacht und wie es als solches zu identifizieren ist, stellen sich differenziert dar.

Neben dem Anspruch einer qualitativen Planung rückt auch die dauerhafte Nachsorge der Planungsinhalte des Quartiers in den Vordergrund. Einer auf freiwilliger Basis bestehenden Organisation wird jedoch nur wenig Erfolg in ihrer Effektivität zugesprochen. Den öffentlichen Trägern wird die Kompetenz in der Ausarbeitung und Vergabe städtebaulicher Verträge und die Verantwortung zur Umsetzung und Einhaltung der Quartiersthemen hingegen klar zugeschrieben. Gleichzeitig werden langwierige Planungs- und Zulassungsprozesse als deutliche Ursache für das Scheitern von Quartierentwicklungen gesehen, die teils auch durch Mangel an Personalkapazitäten induziert sind. Erschwerend stehen die Interessenkonflikte der beteiligten Akteure im Mittelpunkt, die die Planung, Umsetzung und spätere Nachsorge durch Uneinigheiten behindern können. Übergeordnete politische Vorgaben, bspw. zur Erreichung der Klimaziele, können diesen Prozess noch weiter erschweren.

Auffällig ist, dass über die Finanzierung der zur Umsetzung und Nachsorge der Quartierfunktionen notwendigen Struktur Uneinigkeit herrscht. Klar ist, dass eine auf nicht freiwilliger Basis geschaffene organisationale Struktur Kostenmehraufwand verursacht und finanziert werden muss. Damit werden die Findung der richtigen organisatorischen

Struktur sowie die Sicherung ihrer Finanzierung postuliert. Die Gründung einer Quartiergesellschaft, an deren Partizipation die Eigentümer im Quartier grundbuchlich gebunden sind, steht somit als Alternative im Raum. Die Ergebnisse der Studie zeigen auf, dass die Verantwortung neben der öffentlichen Hand zunächst den Eigentümern und Nutzern zugeordnet wird. Klar ist, dass nur über die Bündelung der Akteure und deren Verpflichtung zur Partizipation eine handlungsfähige Struktur geschaffen werden kann. Somit ist die Quartiergesellschaft, die bereits in der Planung die Wahrung der Programmpunkte im Quartier sicherstellt und die spätere Managementfunktionen von den Programmpunkten im Quartier übernimmt, in der Regel zu empfehlen. Die Wahrung der qualitativen Programmpunkte und die Sicherstellung eines zukünftig funktionierenden Quartiers sollte somit als Mehrwert gesehen werden.

### 3.3 Quartier – Anpassungsfähigkeit

Städte und Quartiere sind nie ein endlicher Prozess. Sie müssen Platz für Experimente und Neuerungen bieten, um auf Veränderungen reagieren zu können. Die Anforderungen an das Quartier zur Wohn- und Arbeitsnutzung sowie an sein Infrastruktursystem überprüfen mehr denn je die Prämisse des Lebenswertgefühls des städtischen Raumes. Um dem gerecht zu werden, sollte schon in der Planung eine Struktur geschaffen werden, die es dem Quartier ermöglicht, sich bedürfnisgerecht zu entwickeln und verhindert, dass es an Interessenkonflikten oder generellem partizipativen Mangel scheitert. Die Bündelung und Bindung der Eigentümer im Quartier an diese Struktur sind ausschlaggebend, damit eine funktionierende Nahversorgung, eine diskriminierungsfreie energetische Versorgung, funktionierende Mobilitätsangebote und eine gute Balance von öffentlichen und privaten Räumen gegeben ist. Das Management und die Anpassung dieser Punkte können durch eine Quartiergesellschaft über die Lebenszeit des Quartiers bedarfsgerecht durchgeführt werden.

Der entscheidende Mehrwert für den Lebensraum, den das Quartier für seine Bewohner darstellt, ist die Balance des sozialen Miteinanders. Liegt der Fokus nur auf dem Baulichen, entsteht keine qualitative Verdichtung, die Trends wie die Stadt- / Landflucht auslösen kann. Es muss haushälterisch mit den Flächen umgegangen werden, damit aus städtischer Nachverdichtung keine Enge wird. Insbesondere durch Verschiebungen in



der Alltagsgestaltung der Nutzer, dem demografischen Wandel sowie dem Wertewandel der jüngeren urbanen Bevölkerung eines Quartieres, wie bspw. das Home-Office oder vermehrte Teilzeit-Arbeit oder die Sharing-Community, werden Quartiere stärker ausgelastet. Änderungen im Konsumverhalten (Online-Shopping, Lieferservice) halten die Bewohner im Quartier und können diesen Aspekt zukünftig noch weiter verstärken. Der Platz für Austausch, Begegnung und Rückzug muss in der Balance gehalten werden. Das Management dieser qualitativen Verdichtung muss bewusst umgesetzt und angepasst werden.

Das Quartier kann sich somit als offenes System darstellen, das die Partizipation seiner Akteure in den Aushandlungsprozessen zulässt und integriert und ebenfalls notwendige infrastrukturelle sowie bauliche Anpassungen umsetzen kann durch die Partizipation seiner Eigentümer und Nutzer. Zukünftig wird dieser permanente Managementprozess noch stärker notwendig sein, denn es lässt sich nicht abschätzen, für welche Zwecke Gebäude und Flächen in den nächsten 50 Jahren genutzt werden.

Deutlich wird, dass durch die Effekte der Digitalisierung und des technologischen Fortschritts neue Lebens- und Arbeitsweisen entstehen, die dem Quartier mehr Flexibilität abfordern. Änderungen im Konsumverhalten und der Mobilität, neue Möglichkeiten der Arbeitsplatzwahl und Alltagsgestaltung fordern insbesondere Bestandsquartiere heraus. Die Flucht aus den Ballungszentren aufs Land kann als Indiz gesehen werden, dass Quartiere dieser Multitasking-Anforderung nicht gerecht werden und bereits zu viel Enge entstanden ist. Speziell im Bestand, der teils historisch unter anderen Aspekten entwickelt wurde und gleichfalls durch eine kleinteiligere Eigentümerschaft konsolidierte Umsetzungsentschlüsse erschwert, stellt sich die Frage, ob die Anforderungen überhaupt derartig flexibel umsetzbar sind. In der Verflechtung von Quartieren zu einem supportiven Nutzungskonglomerat könnte speziell für Bestandsquartiere eine entsprechende Lösung liegen, in der sich Quartiere / Räume ergänzen und somit für Entlastung und mehr Lebensraumqualität gesorgt wird. Der Austausch von Erfahrungswerten auf interkommunaler Ebene und eine intensive Zusammenarbeit sollten deshalb weiter verstärkt werden.

Die Anforderungen an das Quartier als resilienter Alleskönner sind hoch gesetzt. Im Neubau von Quartieren erscheinen die Ansätze als umsetzbar. Bestandsquartiere werden es hingegen schwer haben, dieses Ideal zu erfüllen. Letztlich bleibt die Frage, ob das Quartier als solitäre Einheit alle Bedürfnisse vollumfänglich erfüllen muss oder ob die

Versorgungsfunktion / Bedürfniserfüllung einzelner Quartiere über ihre Grenzen hinaus (die Verflechtung von städtischem Raum) eine gleichberechtigte Alternative zur Anpassung darstellt. Die Förderung und Stärkung von Stadt-Umland-Kooperationen werden damit immer elementarer. Die Umsetzung bedarf einer vorsorglichen Strategie, die idealerweise ihre Ableitungen aus vergangenen Fehlversuchen zieht. Die rechtzeitige Umsetzung der Strategien, bedingt durch längerfristige Planungs- und Entwicklungsphasen sowie die stetige Anpassung an neue Bedarfe, sollte dabei als grundlegend angesehen werden. Der Aufbau entsprechender Kapazitäten zur Kooperation und Steuerung der Disziplinen im Quartier wird damit immer präsenter.

### 3.4 Quartier – Sozialorientierte Wohnraumversorgung

Die zuvor aufgezeigten Entwicklungen aus der Sicht auf das städtische Miteinander (siehe 3.2 und 3.3) zeigen einerseits eine neue, umfänglichere Herangehensweise gegenüber früherer Stadtentwicklung. Andererseits zeigt sich unter den Befragten ein deutliches Meinungsbild zur kritischen Entwicklung der Bodenpreise in den Ballungszentren. Der stetige Anstieg hat direkten Einfluss auf die Mietpreise im Quartier und die Schaffung von qualitativen Freiflächen.

Grundsätzlich sieht sich der städtische Raum mit den Auswirkungen gleichgesinnter Interessen von Investoren konfrontiert, die sich in der langfristigen Vermietbarkeit durch ein attraktives Wohnangebot darstellen. Die historisch gewachsene Negativwahrnehmung von sozialgefördertem Wohnungsbau steht diesen Absichten kontrastierend gegenüber. Kooperative Ansätze zur sozialgerechten und gemeinwohlschaffenden Bodennutzung werden zwar angewandt, scheitern jedoch, wenn die geforderten Qualitätskriterien die wirtschaftlichen Vorgaben der Investitionen konterkarieren.<sup>5</sup> Die weniger deutlich ausfallende Zustimmung zur Praktikabilität von Konzepten der sozialgerechten Bodennutzung kann somit unterstützend gedeutet werden, dass die Kooperation derzeit noch an den Interessenkonflikten, komplexen Regelungen und zu hohen bürokratischen Hürden scheitert und ein noch stärkerer integrierter Ansatz zur gemeinwohlschaffenden Quartier- und Stadtentwicklung notwendig sein wird.

---

<sup>5</sup> Vgl. BBSR - Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg. 2016): Kommunale Strategien für die Versorgung einkommensschwächerer und sozial benachteiligter Haushalte. (Bonn) S. 110 ff.

Die Entwicklung der Bodenpreise sowie steigende Mieten können Verdrängungsprozesse hervorrufen, die die soziale Mischung der Stadt / von Quartieren gefährdet. Die drohende sozialräumliche Spaltung von Städten widerspricht grundsätzlich den Ansprüchen einer resilienten Quartier- / Stadtentwicklung.<sup>6</sup> Entsprechende regulierende Instrumente, wie öffentlich geförderter Wohnungsbau, Zweckentfremdungsverordnungen, Städtebauliche Verträge, Konzepte der sozialgerechten Bodennutzung, Wohngeld oder die Mietpreisbremse sind bereits in der Anwendung. Bedingt durch den Mangel an Wohnraum und Bauflächen, speziell in den populären Ballungszentren, ist ihre Wirkung jedoch begrenzt. Die Verstärkung regulatorischer Eingriffe würde dem Ansatz der integrierten Entwicklung widersprechen, wird jedoch in der Umfrage als wirksames Mittel angegeben. Nachverdichtungsstrategien durch die Innenentwicklung von Städten oder Flächenkonversionen sind dennoch notwendige und probate Mittel des Baulandmanagements.<sup>7</sup> Die Lösung wird sich in der Abwägung der unterschiedlichen Interessen sowie in der Schaffung von Anreizen zur sozial und ökologisch vertretbaren Entwicklung von Quartieren und Städten finden.

Speziell in den Ballungszentren scheint der Mangel an Bauflächen erheblichen Druck auf die Realisierung gemeinwohlorientierter Immobilienentwicklungen auszuüben. Auffällig stellen sich dem jedoch die Ergebnisse der Umfrage entgegen, die mehrheitlich das Vorhandensein geeigneter Flächen in den nicht-betriebsnotwendigen Anlagevermögen der Unternehmen sowie im Bestand der Städte, Gemeinden und Kommunen deklarieren. Zukünftig wird großes Potential in der Aktivierung eben jener Flächen liegen. Der haushälterische Umgang mit den noch freien Bauflächen sollte dabei priorisiert werden. Quartiere und Städte brauchen Rückhalteflächen, um auf zukünftige Bedarfe reagieren zu können. Eine sequenzielle Realisierung von stadt- und quartiernotwendigen, kuratierten Planinhalten, gründend auf parametrischen Bedürfnisanalysen, sollte Anklang finden.

Vielversprechend scheint zudem die weitere Stärkung von kommunalen und städtischen Wohnungsbaugesellschaften zur Schaffung von sozialorientiertem Wohnraum

---

6 Vgl. BBSR - Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg. 2015): Städtebauliche Nachverdichtung im Klimawandel. (Bonn) ExWoSt-Informationen 46/1.

7 Vgl. Ginski, S.; Koller, B.; Schmitt, G. (2012): IBA Berlin 2020: Sondierungspapier „Wohnungsbau und öffentliche Förderung“. Aachen, S. 37-40.

und zur ganzheitlich angewandten Quartierentwicklung. Zu diesen herrscht eine deutlich positive Meinung der Befragten, die mehrheitlich die Ansässigkeit städtischer oder kommunaler Wohnungsbauunternehmen an ihren Standorten angeben.

Die demographische und soziale Entwicklung und die daraus resultierenden Bedarfe und Anpassungsnotwendigkeiten stellen sich standortspezifisch unterschiedlich dar. Die interdisziplinäre Zusammenarbeit Öffentlicher und Privater wird dabei immer bedeutender, um die Entwicklung in den Quartieren aufzunehmen und entsprechende Anpassungsmaßnahmen zu entwickeln. Dabei ist insbesondere der gemeinwohlorientierte Umgang mit der Entwicklung von Flächen in den Ballungszentren ausschlaggebend, um die Stadt und ihre Quartiere für eine breite Masse der Bevölkerung attraktiv zu halten und keine Verdrängungseffekte auszulösen. Die Verantwortung kann dabei nicht nur in kommunale Hände gegeben werden.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> Vgl. BBSR - Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg. 2016): Kommunale Strategien für die Versorgung einkommensschwächerer und sozial benachteiligter Haushalte. (Bonn) S. 110 ff.

## ANSPRECHPARTNER FÜR DIE BERATUNG IN DER QUARTIERENTWICKLUNG

### **WOLFRAM VON BLUMENTHAL**

Geschäftsführer | BBH Immobilien GmbH & Co. KG

Tel +49 (0)89 23 11 64-250

wolfram.von.blumenthal@bbh-immo.de

### **KEVIN BEDARF**

Strategischer Projektentwickler | BBH Immobilien GmbH & Co. KG

Tel +49 (0)30 61 12 84 0-252

kevin.bedarf@bbh-immo.de

### Rechtliche Hinweise

Diese Umfrageauswertung wurde für unsere Kunden erstellt. Sie ist für den eigenen Gebrauch unserer Kunden bestimmt. Vor einer Weitergabe, ganz oder in Teilen, einer Veröffentlichung oder einer Bezugnahme im Außenverhältnis bedarf es einer schriftlichen Zustimmung durch die Bearbeiter der Studie.

Gegenüber Dritten, die den Inhalt dieser Umfrageauswertung ganz oder in Teilen zur Grundlage eigener Entscheidungen machen, übernehmen wir keine Verantwortung oder Haftung, es sei denn, dieser Dritte wurde ausdrücklich und durch schriftliche Vereinbarung in den Schutzbereich der Beratungsverträge mit unseren Kunden einbezogen oder wir haben mit diesem Dritten schriftlich etwas Abweichendes vereinbart.



#### IMPRESSUM

##### Herausgeber

BBH Immobilien GmbH & Co. KG  
BBH-Gruppe

[www.bbh-immo.de](http://www.bbh-immo.de)  
[www.die-bbh-gruppe.de](http://www.die-bbh-gruppe.de)  
[www.bbh-blog.de](http://www.bbh-blog.de)