



Michael Ehret, Stefan Klein

Quartiersentwicklung als Beitrag zur aktuellen Stadtentwicklung

Wandel des städtischen Lebens

Parallel zum Wandel zur Wissensgesellschaft verändert sich auch die räumliche Allokation von Wohn- und Arbeitswelten im städtischen Kontext. Die neuen Ansprüche der modernen Arbeitswelt erfordern eine flexiblere Gestaltung des öffentlichen und privaten Lebens im urbanen Raum. Dies wurde auch durch einen Trend der Reurbanisierung begleitet, was sich in einer Renaissance der Innenstädte in Form von Nachverdichtung und Revitalisierungen wiederfinden lässt. Im Mittelpunkt dieser Phänomene bzw. dieser Trends steht die (Rück-)Verlagerung des städtischen Wohnens und Arbeitens. Damit zusammenhängend lässt sich eine Aufwertung der zentrumsnahen Bereiche und eine Attraktivitätssteigerung von Innenstädten im Zuge von Prozessen wie Verdichtung, Aufwertung und Umwandlung beobachten.

Leitbild der nachhaltigen Stadtentwicklung

In der 2017 veröffentlichten Studie „Nutzungsmischung und die Bewältigung von Nutzungskonflikten in Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren – Chancen und Hemmnisse“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Forschungsfeld „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt)“ wurden

städtebauliche Strategien für eine stadtverträgliche Nutzungsmischung in zentralen Stadtbereichen untersucht. Bei den zentralen Erkenntnissen gilt eine Nutzungsmischung „(...) als städtebauliches Ziel unter Planern fast unumstritten. Es wird als wichtiges Element einer nachhaltigen Stadtentwicklung und einer Stadt der kurzen Wege gesehen“ (BBSR 2017). Die kompakte, funktionsgemischte und nachhaltige Stadt der kurzen Wege mit einem vitalen und heterogenen städtischen Leben und einer Nutzungsverflechtung wird als zu erreichendes Leitbild vorgegeben. Die stadträumlichen Vorteile und Potenziale einer vielfältigen Nutzungsmischung werden mit (1) verbesserter Lebensqualität durch gut erreichbare Angebote und verringerten Energiebedarf für Mobilität, (2) besserer Auslastung vorhandener Verkehrsinfrastruktur sowie Reduzierung der Schadstoffbelastungen, (3) Erhöhung der Nutzungsfrequenz durch kleinräumige Nutzungen und eine Belebung städtischer Räume, (4) die Minderung der räumlichen Segregation von Sozialstrukturen sowie eine bessere Integration benachteiligter Bevölkerungsgruppen und einer Stabilisierung bestehender Stadtteile attestiert (BBSR 2017). Die hier erwähnte Studie belegt die Bedeutung der Verdichtung und Nutzungsmischung innerstädtischer Quartiere zur Schaffung attraktiver Lebensräume.

Erfolgsfaktoren von Quartiersentwicklungen

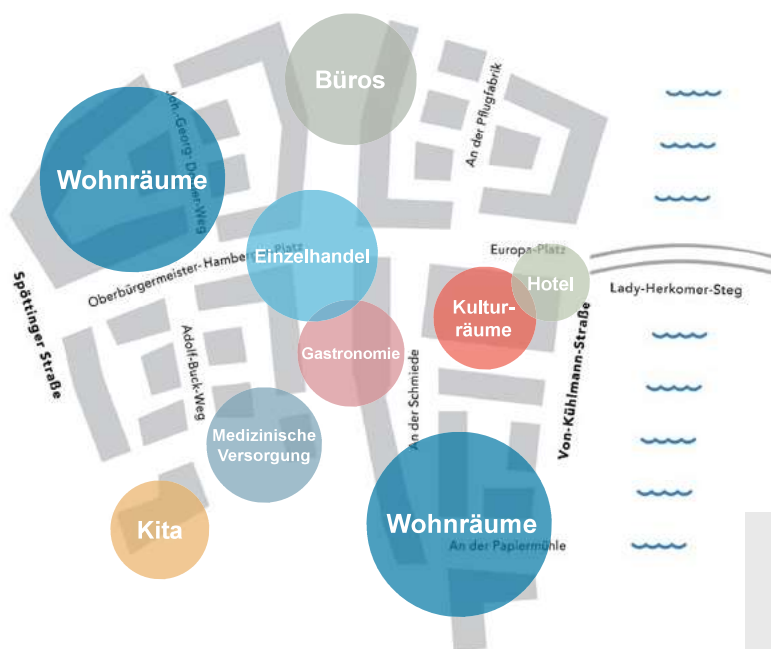
Mit Hilfe von Quartiersentwicklungen können unter Berücksichtigung der Erfolgsfaktoren Dichte, Mischnutzung und kurze Wege langfristig stabile, nachhaltige und

ausgeglichene Lebensräume gestaltet werden. Durch das Schaffen von (1) Dichte im Quartier soll Attraktivität, Aufenthalts- und Lebensqualität gefördert werden. Durch eine ausgewogene Nachverdichtung kann das Nebeneinander und die Permeabilität von öffentlichen, halböffentlichen und privaten Räumen zur Individualisierung von Lebensstilen beitragen – gleichzeitig wird die Möglichkeit zur sozialen Interaktion im Quartier gewährleistet. Öffentliche Treffpunkte, Begegnungsstätten, kulturelle Angebote wie Kino, Theater oder Museen führen die Bewohner und Nutzer im Quartier zusammen. Neben der sozialen Dichte spielt die bauliche Dichte eine entscheidende Rolle. Durch die Berücksichtigung der Merkmale eines Standortes und einer angemessenen Komposition aus Architektur, Grundrissen sowie Grünflächen entsteht eine Verflechtung mit dem Umfeld und eine erlebbare räumliche Qualität. Als weiterer Erfolgsfaktor führt (2) funktionale Mischung durch Angebote für verschiedene Altersgruppen, soziale Milieus und Berufsgruppen in Kombination mit der Nähe von Wohn- und Geschäftshäusern, Hotels, Kindertagesstätten, Sport- und Fitnessclubs sowie diversifizierten gastronomischen Einrichtungen zu vielfältigen Synergien im Quartier. Die kleinteilige Nutzungsmischung bietet auch eine Risikodiversifikation, da

schwächelnde Nutzungsarten in sich selbsttragenden Quartierskonzepten durch lokale Synergieeffekte oder Quersubventionierungen ausgeglichen werden können. Zudem spielen (3) kurze Wege bei der Entwicklung von attraktiven Lebensräumen eine wichtige Rolle, da durch die räumliche Nähe die individuellen Bedürfnisse (Einkaufen, Erholen, etc.) in unmittelbarer Distanz erfüllt werden können. Durch eine möglichst autofreie Gestaltung mit ergänzendem Mobilitätskonzept in Kombination mit offenen Aufenthalts- und Austauschmöglichkeiten wird so eine hohe Aufenthaltsqualität erzeugt, von der sowohl Bewohner, Nutzer, als auch Gewerbetreibende im Quartier profitieren können.

Fazit

Um eine langfristige und nachhaltige Wertschöpfung in Quartiersentwicklungen erreichen zu können, ist eine intensive Auseinandersetzung mit den erforderlichen Nutzungsarten und den vorliegenden Stadtstrukturen sowie eine ansprechende bauliche Qualität erforderlich.



Mehrwert dank Mixed Use



Michael Ehret

Geschäftsführender Gesellschafter
Ehret+Klein GmbH

Weitere Angaben zum Autor S. 79
Weitere Angaben zum Unternehmen S. 194



Stefan Klein

Geschäftsführender Gesellschafter
Ehret+Klein GmbH

Weitere Angaben zum Autor S. 83
Weitere Angaben zum Unternehmen S. 194