

## **Paradigmenwechsel in der Entwicklung von Stadtquartieren**

**Mit der Zukunft der Stadtquartiere und künftigen Wohn- und Lebenskonzepten hat sich am 30. März beim Round Table des Urban Land Institute (ULI) eine Expertenrunde auseinander gesetzt. Bei der vom ULI und Drees & Sommer initiierten Veranstaltung in der Gerbermühle Frankfurt wurde das Thema „Nachhaltige Stadtquartiere: Wohnen der Zukunft“ aus verschiedenen Blickwinkeln diskutiert.**

Es bestand Konsens darüber, dass die Entwicklung deutschlandweit hin zu nachhaltigen, innerstädtischen, gemischt genutzten Quartieren geht. Hierfür sind in erster Linie wirtschaftliche Aspekte ausschlaggebend. Was die Entwicklung der Stadt Frankfurt angeht, so sehen die teilnehmenden Architekten, Projektentwickler sowie Vertreter der Stadtverwaltung einen Wendepunkt erreicht. Für die Zukunft wird eine Stärkung der Mainmetropole als Wohnstandort erwartet. Diese soll jedoch nicht über eine Ansiedlung von Wohnraum am Stadtrand erfolgen, sondern über Nachverdichtung der Innenstadt und von Konversionsflächen. Generell lässt sich im Bereich der Stadtentwicklung ein Paradigmenwechsel feststellen. In der von Claudia C. Gotz, ULI Germany, moderierten Diskussion am Runden Tisch wurde deutlich, dass heutzutage die Ansiedlung von Wohnraum die Entwicklung von Bürogebäuden und Einzelhandel nach sich zieht, und nicht umgekehrt.

### **Wirtschaftlicher Druck lässt nachhaltige Stadtquartiere entstehen**

Die Notwendigkeit, nachhaltige Stadtquartiere zu entwickeln, ist unumstritten. Es ist vor allem der wirtschaftliche Druck, der dazu führt. Von den Projektentwicklern werden Energiesparverordnungen oder ideologische Gründe eher als zweitrangig eingestuft. Im Expertengespräch war man sich einig, dass die Nachhaltigkeit eines Stadtquartiers umfassend – unter ökonomischen, ökologischen und sozialen Aspekten – zu verstehen ist.

### **Herausforderungen in der Praxis: Entwicklungskosten und Nachhaltigkeit**

Welche Herausforderungen die Praxis mit sich bringt, zeigte Ingmar von Franqué im Rahmen seines Vortrags beim ULI Round Table auf. „Für Neubauprojekte bedeutet die nachhaltige Entwicklung der Stadtquartiere, dass zukünftige Anforderungen, wie Energieauflagen, antizipiert werden müssen“, so der Geschäftsführer von Drees & Sommer Frankfurt. Inwieweit der Energiesparverordnung vorgegriffen werde, sei eine Frage der Wirtschaftlichkeit. „Hier tut sich eine Schere zwischen den Entwicklungskosten und dem Nachhaltigkeitsanspruch auf“, so von Franqué. In der Diskussion stellte sich heraus, dass

gerade Investoren die Haltung vertreten: Zukunftsfähigkeit – aber nur wenn diese wirtschaftlich realisierbar ist. Dabei ist es durchaus umstritten, wie weit Nachhaltigkeit bei der Entwicklung von Stadtquartieren gehen soll.

## **Bestandssanierung: umfassendes Konzept erforderlich**

Was den Bestand angeht, stelle sich für viele Eigentümer die Frage, wann und wie sie sanieren und die Mieter währenddessen dennoch im Gebäude halten, so der Geschäftsführer von Drees & Sommer Frankfurt. Am Beispiel des Objekts Schlangebader Straße in Berlin, das derzeit saniert wird, zeige sich, dass ein umfassendes Konzept erforderlich ist, um diese Aufgabe zu meistern.

Von den Erfahrungen die bei der Sanierung der Siemenssiedlung in München gemacht wurden, berichtete Wolfgang Voigt von der K + P Architekten und Stadtplaner GmbH aus München. Bei der unter Denkmalschutz stehenden Wohnsiedlung, die einst für Siemensmitarbeiter errichtet wurde, ist es gelungen, eine energetische Sanierung durchzuführen und dennoch die Ästhetik der Gebäude beizubehalten. Dabei wurde auch Wert auf die Mieterstruktur gelegt. Generell sei es unumgänglich, auch die sozialen Strukturen zu erfassen, damit sich die Entwicklung eines Wohnquartiers auch langfristig trägt, so die Experten in der Runde. Ob Neubau oder Bestandssanierung: Bei der Diskussion wurde deutlich, dass alle Akteure frühzeitig eingebunden und ein ganzheitlicher Ansatz verfolgt werden muss. Nur so gelinge eine Quartiersentwicklung, die nicht nur in ökologischer Hinsicht überzeugt, sondern auch wirtschaftlich und sozial ausgewogen ist.

Das Urban Land Institute ist eine internationale, gemeinnützige Forschungs- und Bildungsorganisation (NPO) mit mehr als 35.000 Mitgliedern, die sich Themen der nachhaltigen Nutzung und Entwicklung von urbanen Arbeits- und Lebensräumen widmet. Seit mehr als 60 Jahren genießt das ULI breite Anerkennung für seine vorausschauende Forschung nach führenden und nachhaltigen Standards in Raumordnung, Städtebau und Immobilienwirtschaft. 1936 in Washington D.C. gegründet ist ULI heute in mehr als 94 Ländern vertreten und bietet ein multidisziplinäres Forum für Führungskräfte und Experten der Immobilienwirtschaft. Als Mitglied des Urban Land Institute sowie im ULI Germany Executive Committee bringt sich Drees & Sommer vor allem zum Thema Nachhaltigkeit ein.

\* \* \*

*Seit 1970 begleitet Drees & Sommer als internationales Unternehmen für Projektmanagement, Immobilienberatung und Engineering öffentliche und private Bauherren sowie Investoren bei allen Fragen rund um die Immobilie. Mit rund 1050 Mitarbeitern ist das Unternehmen mit zehn deutschen und 17 internationalen Büros präsent und setzte im Jahr 2008 136,9 Millionen Euro um.*