



Leben, Arbeiten und Wohnen im Quartier.

## Stadt der Quartiere

„Quartiere der Zukunft“ lautet ein aktuelles Positionspapier des ZIA, das sich mit der Stadtentwicklung befasst.

Der ZIA appelliert in einem aktuellen Positionspapier an Politik, Kommunen und Immobilienbranche, bei der künftigen Planung und Entwicklung von Städten, den Quartiersgedanken in den Fokus zu rücken. „Die Stadt der Zukunft ist eine Stadt der Quartiere“, sagt ZIA-Präsident Dr. Andreas Mattner. „Insbesondere die andauernde Corona-Pandemie zeigt uns, dass wir die Art und Weise, wie wir Städte planen, entwickeln und bauen, überdenken müssen. Unsere Gesellschaft war auf die Pandemie und den Shutdown nicht vorbereitet – auch weil unsere Metropolregionen und Städte vielerorts nach dem Prinzip funktionieren: ‚Wohnen am Rand, Arbeiten und Einkaufen im Zentrum‘. Dieses Prinzip gehört der Vergangenheit an – die Zukunft der Städte liegt im Quartier. Pandemische Ereignisse können sich in einer globalisierten Welt jederzeit wiederholen, wir müssen uns daher jetzt Gedanken darüber machen, wie wir die negativen Auswirkungen einer solchen Krise und die Wahrscheinlichkeit eines erneuten Shutdown möglichst gering halten. Denn eines steht fest: Ein unkontrollierter Wiederausbruch von Corona und die damit verbundene Schließung des öffentlichen Lebens wäre für zehntausende Unternehmen und ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der wirtschaftliche Todesstoß.“

Das Positionspapier „Quartiere der Zukunft“ richtet den Blick daher auf nutzungsdurchmischte, lebendige Quartiere. Einzelhandel, Wohnen, Gastronomie und Büros sind innerhalb eines Quartiers verbunden und lassen die umweltfreundliche und wirtschaftlich leistungsfähige Stadt der kurzen Wege Realität werden. Hierzu zeigt der ZIA nun zahlreiche Vorschläge und Handlungsempfehlungen für Bund, Länder, Kommunalpolitik und Immobilienwirtschaft auf, die im vorliegenden Papier näher ausgeführt werden.

Dazu zählen mitunter die Aufnahme des Quartiersansatzes im Energieeinsparrecht, die Überarbeitung der TA Lärm, eine Anpassung der Baunutzungsverordnung, die Harmonisierung der Landesbauordnungen, die Schaffung von altersgerechtem Wohnraum, der Aufbau und die regelmäßige Fortführung eines digitalen Flächenkatasters und einer Umweltdatenbank sowie der Aus- und Aufbau von kooperativen Instrumenten zur inneren Stadtentwicklung. Auch moderne Mobilitätskonzepte, der Klimaschutz sowie der Erhalt von Regionalität, Baukultur und Grünflächen sind Teil einer modernen Quartiersbetrachtung.

„Jede einzelne Nutzungsart kann einen entscheidenden Beitrag für ein funktionierendes Quartier beitragen“, so Mattner. „Eine zeitgemäße, moderne und nachhaltige Quartiersentwicklung ist eine Herausforderung, die wir nur gemeinsam und im Zusammenspiel mit allen relevanten Akteuren – natürlich auch den Bürgerinnen und Bürgern – einer Stadt meistern werden.“

Eine moderne Stadt- und Quartiersentwicklung im Rahmen guter Stadtplanung und qualitätvoller Gestaltung leistet einen maßgeblichen Beitrag zu einer gebäudeübergreifenden Entwicklungsstrategie der Immobilienwirtschaft. Gleichzeitig besteht der Anspruch an die Stadtentwicklungspolitik, Lösungen nicht vereinzelt in Form einiger weniger Leuchtturmprojekte umzusetzen, sondern eine ganzheitliche Quartiersentwicklung in der Breite zu realisieren.

Der ZIA als Spitzenverband ist dabei in der Lage, für alle Nutzungsklassen gleichzeitig zu sprechen. Nur die gleichwertige Verbindung aus Wohn- und Wirtschaftsimmobilien erreicht die in der Leipzig-Charta skizzierte nachhaltige Stadt der kurzen Wege. ■

## Mattners Standpunkt

### Normal ist das nicht

Alle sprechen von der neuen Normalität. Ich glaube nicht, dass wir in dieser neuen Normalität bereits angekommen sind. Wir befinden uns weiterhin in einer Phase der Disruption. Insbesondere für einzelne Branchen wie den Handel und die Hotellerie trifft dies im besonderen Maße zu. Zudem: Die Infektionszahlen steigen und eine zweite Welle kann schon lange nicht mehr ausgeschlossen werden.

Was bedeutet das für unsere Innenstädte? Wir erleben bereits heute Schließungen von Warenhäusern und Insolvenzen von stationären Einzelhändlern. Eine Entwicklung, die uns sicherlich bis ins nächste Jahr verfolgen wird. Ein weiterer Shutdown wäre der Todesstoß für viele Unternehmen, die sich gerade noch über Wasser halten können. Der Handel wird nur überleben, wenn er auch die digitalen Kanäle im Blick hat. Wir haben – gemeinsam mit dem HDE – die Bundesregierung aufgefordert, an dieser Stelle entsprechende Förderangebote aufzustellen.

Wir müssen uns aber auch fragen, welche Konzepte und Wege der Innenstadtgestaltung und der Immobiliennutzung zukunftsfähig sind. Monostrukturen haben ausgedient – neben dem Handel muss es Platz für Wohnen, Kultur, Freizeit, Gastronomie und Büroflächen geben. Die Innenstädte müssen Orte der Begegnung sein. Wir brauchen auch neue publikumswirksame Erdgeschosszonen, Lächer dürfen dort nicht mit Wohnen gefüllt werden, sonst bricht das Flanieren ab. Ein Schlüssel für eine vielfältige und erfolgreiche Neuausrichtung der Innenstädte wird dabei ein modernes und nachhaltiges Quartiersmanagement sein.

Herzlichst, Ihr



Dr. Andreas Mattner, Präsident

### Kontakt:

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.  
Leipziger Platz 9, 10117 Berlin  
Vereinsregister-Nummer:  
VR 25863 B – Amtsgericht Berlin-Charlottenburg  
Telefon 030 / 20 21 585 - 0,  
Fax 030 / 20 21 585 - 29  
info@zia-deutschland.de  
www.zia-deutschland.de



## Nachgefragt bei ...

**Stefanie Frensch,**  
Sprecherin der ZIA-Region Ost.



Bild: ZIA

**Sebastian Scheel ist seit Mitte August neuer Bausenator und Nachfolger von Katrin Lompscher in Berlin. Welche Erwartungen verbinden Sie mit dieser neuen Personalie?**

Wir freuen uns auf die Zusammenarbeit. Wir sollten gemeinsam all unsere Kraft darin stecken, den dringend benötigten bezahlbaren Neubau in Berlin anzukurbeln. Die bestehenden Herausforderungen können wir nur gemeinsam mit der privaten Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und in einem konstruktiven Dialog lösen.

**Seine Vorgängerin war eine Verfechterin des Mietendeckels. Glauben Sie, dass der neue Bausenator in dieser Position dialogbereit ist?**

Wir vertrauen darauf, dass die Diskussionen zur Regulierung, die in den vergangenen drei Jahren sehr stark im Fokus standen, in den Hintergrund rücken. Es ist jetzt an der Zeit, die vielen wohnungssuchenden Berlinerinnen und Berlinern zu entlasten, indem zielgerichtet bezahlbarer Wohnraum geschaffen wird. Wir sind davon überzeugt: Der Mietendeckel ist nicht dazu geeignet, den angespannten Wohnungsmarkt Berlins zu entlasten – ganz im Gegenteil. Es ist zu befürchten, dass sich dieser negativ auf den Neubau und die Modernisierung auswirken wird und energetische Sanierungen nur noch zu einem kleinen Teil umgesetzt werden. Wir sind – gemeinsam mit vielen Rechtsexperten in ganz Deutschland – davon überzeugt, dass das Bundesverfassungsgericht am Ende die Verfassungswidrigkeit dieses Gesetzes bestätigen wird. ■

## Termine

**14. und 15. Oktober 2020, München**  
Expo Real Hybrid Summit 2020

**4. November 2020, Berlin**  
Corporate Real Estate – Immobilienwirtschaftliche Herbstkonferenz

**17. November 2020, Berlin**  
Innovationskongress Energie/Bauen

**25. November 2020, Berlin**  
ZIA-Finance-Day

Über die Seite [www.zia-deutschland.de/presse-aktuelles/termine/](http://www.zia-deutschland.de/presse-aktuelles/termine/) und den Newsletter [www.zia-deutschland.de/presse-aktuelles/newsletter/](http://www.zia-deutschland.de/presse-aktuelles/newsletter/) bleiben Sie stets informiert.