

POSITIONSPAPIER



Quartiere der Zukunft

Stand: 11.06.2020

Inhalt

Teil 1	Vorwort der Immobilienwirtschaft.....	3
Teil 2	Positionspapier Quartiere der Zukunft	4
A.	Präambel.....	4
B.	Grundlagen des Quartiers der Zukunft.....	4
B. 1.	Mischung / Vielfalt / Integration.....	5
B. 2.	Quartier der kurzen Wege	5
B.3.	Teilhabe und Partizipation	5
B.4.	Sicher im Quartier.....	5
B. 5.	Resiliente Stadträume	6
B.6.	Urbanes Grün	6
B. 7.	Klimaneutralität - Verbesserte Umweltsituation	6
B. 8.	Regionalität und Baukultur	6
B.9.	Leben in der Smart City - Digitalisierung und Vernetzung.....	7
C.	Handlungsempfehlungen für die Politik.....	7
C. 1.	Handlungsempfehlungen an die Bundesregierung	7
C. 2.	Handlungsempfehlungen an die Landesregierungen	9
C. 3.	Handlungsempfehlungen an Stadtplanung und Kommunalpolitik	10
D.	Beitrag der Immobilienwirtschaft.....	14

Teil 1 Vorwort der Immobilienwirtschaft

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Corona-Pandemie hat uns vor Augen geführt, dass wir die Art und Weise, wie wir unsere Städte planen, überdenken müssen. Verstopfte Straßen zur Rushhour oder überfüllte U- und S-Bahnen sind der Preis für die derzeitige Realität vom „Wohnen am Rand, Arbeiten im Zentrum“. Vor dem Hintergrund von Abstandsregelungen und starken Einschränkungen für die Wirtschaft erscheinen unsere Metropolen nicht resilient gegen pandemische Ereignisse zu sein. Gleichzeitig können sich solche Ereignisse in einer globalisierten Welt jederzeit wiederholen.

Das vorliegende Papier ist ein leidenschaftliches Plädoyer für nutzungsdurchmischte, lebendige Quartiere. Einzelhandel, Wohnen, Gastronomie und Büros sollen im Quartier verbunden werden und somit die umweltfreundliche, lebenswerte und wirtschaftlich Leistungsfähige Stadt der kurzen Wege Realität werden lassen. Da im Alltag viel weniger Bewegungen aus dem Quartier heraus stattfinden würden, würden Infektionsketten viel schneller zusammenbrechen.

Zeitgemäße Quartiersentwicklung ist eine Herausforderung, die nur gemeinsam gemeistert werden kann: sie braucht ein Zusammenspiel der unterschiedlichen Akteure der öffentlichen Hand (untereinander als vernetztes, konzertiertes Verwaltungshandeln), der Unternehmen, Intermediäre sowie der Bürgerinnen und Bürger in den Quartieren. Es gilt, langfristige Strukturen des Austauschs und der Kooperation zu etablieren. Gemeinschaftlich verpflichtet sich die deutsche Immobilienwirtschaft zu den Grundsätzen der integrierten und nachhaltigen Stadtentwicklung und honoriert den Wert einer Prozessqualität als wichtig und zielführend.

Die Immobilienwirtschaft bekennt sich darüber hinaus zu ihrer besonderen Rolle und Verantwortung im gemeinschaftlichen Prozess zur Entwicklung von Quartieren der Zukunft in modernen Städten und Gemeinden. Urbane Quartiere zu schaffen, deren soziale Durchmischung die Quartiere stärkt und deren Vernetzung durch aktive Nachbarschaft entsteht und auch eine Stadterweiterung beinhaltet, ist auch Anforderung an eine zukunftsweisende Architektur und Stadtplanung. Den übergeordneten Rahmen für diese Aufgabe liefern die in der Charta von Leipzig und deren intendierte Weiterentwicklung festgehaltenen Standards. Wichtige Querschnittziele einer qualitätsvollen Stadtentwicklung sind die Erreichung der Klimaschutzziele, die Weiterentwicklung der Lebensräume und eine Kombination aller relevanten Nutzungsarten. Grundlage dafür sind Wirtschaftlichkeit, Konsens und Kooperation der Beteiligten. Nachhaltige Quartiersentwicklungen müssen gleichzeitig wirtschaftliche Perspektiven sichern.

Die öffentliche Hand nimmt hierbei – beispielsweise über stadtplanerische Maßnahmen und die Bereitstellung von Infrastruktur – eine vorrangige und koordinierende Stellung ein. Über die Verwertung von Informationen ist es die Kommune, die am genauesten die Bedarfe innerhalb eines Quartiers identifizieren und adressieren kann. Gleichzeitig kann die Immobilienwirtschaft als wertvoller Partner aktiv Impulse sowie ihre spezifischen Stärken und Kompetenzen einbringen.

Mit dem vorliegenden Positionspapier zeigen wir auf, wie Quartiere der Zukunft aus Sicht der Immobilienwirtschaft, der Stadtentwickler und der planenden Berufe entstehen und weiterentwickelt werden können.

Dr. Andreas Mattner

Präsident

Teil 2 Positionspapier Quartiere der Zukunft

A. Präambel

Das Quartier der Zukunft kann und soll Identifikationsort sein und sich an den Bedürfnissen der Nutzer ausrichten. Das Quartier stellt die wichtige Einheit zwischen Architektur eines Gebäudes und dem Städtebau auf Stadtteil-ebene inklusive der Landschaftsgestaltung dar, innerhalb derer viele wichtige Entscheidungen für lebendige Städte und Gemeinden zunehmend getroffen werden. Bezüglich baulicher und organisatorischer Merkmale der Quartiere gibt es ein breites Spektrum, wie diesem Ziel entsprochen werden kann – eine Standardlösung wird dem nicht gerecht. Dabei ist schon der Quartiersbegriff schwierig zu bestimmen, nicht alle im Folgenden skizzierten Elemente sind immer übertragbar. Eine nachhaltige und moderne Quartiersentwicklung bietet die Chance, mehrere Nutzungen zu vereinen, individuelle und integrierte Lösungen zu finden, die Chancen der Digitalisierung zu nutzen und dem Leitbild einer lebendigen und vielfältigen Stadt der kurzen Wege gerecht zu werden.

Quartiere der Zukunft sind ohne Standort- und Prozessqualität sowie Kommunikation und Bürgerbeteiligung nicht denkbar. Das Quartier ist aus Sicht der Immobilienwirtschaft stets mehr als die Summe der Einzelgebäude. Das Entwickeln von Konzepten im Quartierszusammenhang erhöht die Leistungsfähigkeit von Immobilien und Stadtraum als Grundlage wirtschaftlichen und sozialen Lebens und stellt einen deutlichen Wettbewerbsvorteil für die einzelnen Bauvorhaben dar. Dies gilt nicht nur für verdichtete Innenstadtbereiche, sondern für alle Teilgebiete der Großstädte, aber auch für Mittelstädte.

Bewährt hat sich die frühzeitige Integration von Wirtschaft und Investoren in die nachhaltigen Entwicklungsstrategien und Planungen. Dabei ist dialogischen und kooperativen Verfahren der Vorzug vor restriktiven Verfahren und Regulierungen zu geben. Die dafür notwendigen ökonomischen Rahmenbedingungen sind so auszugestalten, dass Immobilienakteure die hier skizzierten sozialen und ökologischen Ziele erreichen können.

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 schafft die in der Leipzig-Charta skizzierte nachhaltige Stadt der kurzen Wege.

B. Grundlagen des Quartiers der Zukunft

Die Immobilienwirtschaft trägt ihren Teil zur Fortentwicklung der Städte und Gemeinden in Deutschland und der Schaffung von Effektivität und Effizienz im Umgang mit immobilien Ressourcen bei. Die Strategien für eine zukunftsfähige Quartiersentwicklung nimmt dabei eine Schlüsselrolle ein. Die im Folgenden dargestellten Teilelemente stehen vorerst nur additiv nebeneinander, eine Priorisierung ist vor Ort aber unerlässlich. In jeder Stadt muss hieraus eine Hierarchie der Ziele entwickelt werden.

Aus Sicht des ZIA, Spitzenverband der Immobilienwirtschaft, und seiner Mitglieder müssen folgende Eigenschaften in einem Quartier der Zukunft erfüllt werden und miteinander in Einklang stehen:

B. 1. Mischung / Vielfalt / Integration

Städte sind Orte, an denen sich Gemeinschaft konstituiert, Stadtbewohner leben und arbeiten, konsumieren, interagieren. Darüber hinaus ergibt sich die gemischte Stadt durch ein Neben- und Miteinander der verschiedenen Nutzungen und eine soziale Vielfalt bezüglich Eigentums- und Nutzerstrukturen. Eine funktionale Nutzungsvielfalt sorgt für adäquate Räume für diverse Nutzergruppen sowie eine Inklusionsgerechtigkeit im Sinne von Barrierefreiheit und Altersmischung. Der Integrationsalltag und das Zusammenleben werden geprägt durch die Einrichtungen der Sozial- und Bildungsinfrastruktur und die spezifischen Integrationsangebote in Städten. Dabei sind nicht alle Quartiere in gleicher Weise wirtschaftlich leistungsfähig.

B. 2. Quartier der kurzen Wege

Die „Stadt der kurzen Wege“ ermöglicht unter anderem Minimierung von Transportleistungen sowohl von Menschen als auch Waren und verzahnt Wohnen, Leben und Arbeiten auf intelligente Weise. Zudem sind nutzungs-gemischte Quartiere langfristig wirtschaftlich robuster. Dichte schafft auch die Voraussetzung für die Umsetzung digitaler Zukunftstechnologien in der Stadt. Ihre Struktur kann sich an veränderte soziale und insbesondere wirtschaftliche Anforderungen anpassen. Vielfältige Nutzungsmischungen innerhalb des Quartiers (Wohnen, Büro, Freizeit) beleben die Erdgeschosszonen und sorgt für Versorgungsangebot (Lebensmittelmärkte, Apotheken, Ärzte, etc.). Neben der Ausgestaltung von differenzierten Angebotsformen von Gesundheitsimmobilien mit ambulanter und stationärer Versorgung müssen Möglichkeiten der individuellen Gesundheitsversorgung bestehen. Gleichzeitig entsteht so eine Wechselwirkung zwischen öffentlicher Nutzung und privaten Immobilien. Dies setzt ein attraktives Angebot für Fußgänger und Radfahrer voraus, ohne dass der motorisierte Individual- und Wirtschaftsverkehr komplett verschwinden muss.

B.3. Steuerung, Teilhabe und Partizipation

Eine funktionierende Teilhabe der Menschen im Rahmen der indirekten Demokratie begünstigt die Zukunftsfähigkeit von Quartieren. Durch die Einbindung in partizipative Prozesse und die Festlegung der Spielregeln der Beteiligung wird die bewusste Wahrnehmung des Lebensumfeldes gefördert, die Identifikation mit dem Quartier gestärkt und die Lebensqualität erhöht. In einem zukunftsfähigen Quartier stehen die Möglichkeiten zur Teilhabe im Einklang mit den ökonomischen Interessen der Investoren. Dies wird schon heute in neuen Wohnformen und genossenschaftlichen Ansätzen ausprobiert. Hierbei werden kleinteiliger und vielfältig durchmischte Projekte entwickelt und partizipative Prozesse bei der Entwicklung berücksichtigt. Teilhabe bewirkt, dass sich die Bewohner zugehörig fühlen, sich mit dem Quartier identifizieren und sich so als Teil der Entwicklung begreifen. Die Einschaltung von Dienstleistern wie z.B. Stadtentwicklungsunternehmen können die Verwaltungen nachhaltig entlasten, sodass sie sich im Wesentlichen auf die hoheitliche Aufgaben im Sinne einer „Chefsache“ konzentrieren kann. Gleichzeitig gilt das Primat der Politik. Dies bedeutet, dass bei gegensätzlichen Partikularinteressen die gewählten Vertreter ihrer Verantwortung für das Gemeinwohl gerecht werden müssen, d.h. Regeln setzen und durchsetzen müssen und die letztendliche Entscheidung treffen. Hier braucht es die politische Kraft, Baupolitik in den Städten zur Chefsache zu machen.

B.4. Sicher im Quartier

Alle Schichten der Bevölkerung sollen sich im Quartier sicher und wohl fühlen und insbesondere in ihrer Privatsphäre der eigenen Wohnung Schutz und Sicherheit finden. Sicherheitsaspekte sind aber eben auch bei der Planung und Anlage von Grünanlagen und Spielplätze für unterschiedliche Altersstufen zu berücksichtigen. Von besonderer Bedeutung für stabile und zukunftsfähige Quartiere der Zukunft ist der vielfältige Aspekt der gefühlten Sicherheit. Quartiere sind so zu gestalten und zu planen, dass Sicherheitsaspekte in ausreichendem Maße und auf

zukunftsfähiger Grundlage nachhaltig berücksichtigt werden. Zur Sicherheit trägt auch die ausreichende Ausstattung mit sozialer Infrastruktur, ein eingesetztes Quartiermanagement und städtebauliche Instrumente wie Housing Improvement Districts (HID), die divergierenden Eigentümerinteressen konsensual vertrauensbildend zusammenführen, bei.

B. 5. Resiliente Stadträume

Im Stadtquartier finden sich resiliente Qualitäten in Form von Ressourcen (bauliche Struktur) und Verbindungen (soziale Netzwerke) wieder. Ressourcen sollen dabei ausreichende Reserven wie etwa Einrichtungen und Erweiterungsmöglichkeiten der technischen Infrastruktur zur Gewährleistung der Versorgungssicherheit vorweisen. Ökologische, ökonomische und soziale Diversitäten in Form von Nutzungsmischungen stärken die Strukturen und machen sie weniger anfällig.

B.6. Urbanes Grün

Attraktive und lebendige Städte leben vom positiven Spannungsverhältnis zwischen bebautem Raum und der Qualität der Grün- und Freiflächen. Grün ist nicht nur ein immaterieller Wert für die Lebensqualität in den Städten, sondern stehe ganz konkret auch im Zusammenhang mit dem Wert der Immobilien – und in besonderer Weise für die Qualität von Standorten. Gerade in dynamisch wachsenden Städten gibt es Nutzungskonkurrenzen zwischen Immobilienprojekten und den Grün- und Freiraumansprüchen. Durch gute und kooperative Zusammenarbeit und Konzepte, die verschiedene Perspektiven integrieren, können Lösungen gefunden werden, die ökonomisch vernünftig und ökologisch wirkungsvoll sind und dem Gedanken der Charta Zukunft Stadt und Grün¹ entsprechen.

B. 7. Klimaneutralität - Verbesserte Umweltsituation

Die Immobilienwirtschaft bekennt sich zu den klimapolitischen Zielen der Bundesregierung. Das langfristige nationale Ziel der weitgehenden Klimaneutralität bis 2050 schließt mit ein, dass bei der Entwicklung oder Neustrukturierung von Quartieren deren Beitrag zum Klima berücksichtigt wird. Das Ziel eines weitgehend klimaneutralen Quartiers ist erreicht, wenn dieses über eine nahezu ausgeglichene Gesamtbilanz der betrachteten CO₂-Emissionen verfügt. Quartiere sollten nicht nur einen sehr niedrigen Eigenbedarf an Energie aufweisen, sondern – bei Bedarf – idealerweise auch einen hohen Beitrag zur Energieversorgung anderer Quartiere leisten können. Alternative Mobilitätskonzepte sollten genutzt werden, um Lärm und andere Emissionen zu vermindern und durch regenerative Stromerzeugung die CO₂-Bilanz zu verbessern. Immobilien müssen dabei so gebaut sein, dass die überschüssige Energie für die Elektromobilität genutzt werden kann. Die Gebäude müssen dabei die überschüssige Energie anderer Gebäude nutzen können.

B. 8. Regionalität und Baukultur

Gute Architektur und Landschaftsplanung, welche die regionalen baulichen Traditionen wie z.B. Holzbau aufnimmt und Baukultur als Prozesskultur bieten in der zunehmend globalisierten Welt Alleinstellungs- und Qualitätsmerkmale. Die Erhaltung und Umsetzung von regionalen und lokalen Bauweisen bei Bestands- und Neubauten schafft lokale Identität und im Zusammenspiel kontextuellen Qualitäten eines Quartiers, die dann auch auf andere Quartiere und Städte übertragen werden können. Eine verstärkte Identifizierung mit der gebauten Umwelt führt zur Wiederbelebung und Stärkung von Nachbarschaften, erfordert gleichzeitig ein lokales Netzwerk, Wissensmanagement sowie den Dialog der unterschiedlichen Akteure innerhalb einer Region.

¹ <https://www.die-gruene-stadt.de/charta-zukunft-stadt-und-gruen.pdf>

Ein zukunftsfestes Quartier zeichnet sich durch ausgewogene Verhältnisse zwischen den Gebäuden und öffentlichen Räumen mit entsprechenden Raumfolgen, Blickachsen und Sichtbeziehungen aus. Einzelne Plätze oder Gebäude sollten durch die Aufnahme regionaler Besonderheiten als Merkpunkte mit Signalwirkung entwickelt werden.

B.9. Leben in der Smart City - Digitalisierung und Vernetzung

Digitalisierung bedeutet die Nutzung von Informations- und Kommunikationstechnologien, um auf Basis von integrierten Entwicklungskonzepten kommunale Netzinfrastrukturen zu verbinden. Die Digitalisierung hat zahlreiche neue Möglichkeiten der Planung, des Bauens und der Steuerung, zum Beispiel im Bereich des Climate Engineering, hervorgebracht. Bauträger und Projektentwickler, aber auch Architekten, Ingenieure, Stadtplanern, Stadtentwicklern sollten die neuen technischen Möglichkeiten beim Bauen und beim Betreiben einsetzen. Hierbei sollen diese Technik, wie zum Beispiel BIM, Simulation der Lebenszyklusphasen oder Berücksichtigung der Fertigungsplanung in der Entwurfsplanung bei allen neuen gebauten Quartieren angewendet werden. Allerdings sind für diese Anwendungen flächendeckende und leistungsfähige Infrastrukturen erforderlich, damit alle Quartiere gleichermaßen von der Digitalisierung partizipieren. Die mit der Digitalisierung einhergehende Vernetzung von Infrastrukturen, Daten und Diensten erfordert klare Regelungen für Schnittstellen und Zuständigkeiten, die der Gesetzgeber vorgeben muss.

Die Digitalisierung und digitale Vernetzung bringt große Chancen bezüglich der Lösung verschiedener Fragen der Quartiersentwicklung von der Stadtplanung bis zur Verkehrssteuerung. Ob im Rahmen der Sharing Economy (Autos, Fahrräder, Werkzeug, Wohnung teilen) oder bei der Bürgerbeteiligung bestimmt die Digitalisierung die Stadt der Zukunft. Diese technischen Möglichkeiten sollten dazu beitragen CO₂ - Neutralität im Quartier zu erreichen, Gleichzeitig besteht hier aber das Risiko, das nur diejenigen partizipieren, die sich der digitalen Techniken bemächtigen. Ähnliches gilt auch für die Smart City, die sich der Technologien des Internet of Things and Services bedient: Die gesamte Infrastruktur wird dabei mit Sensoren ausgestattet, die Daten erfassen und produzieren. Dabei sind noch zahlreiche Fragen zur Datensicherheit und Datenschutz offen, die indes gelöst werden müssen, damit alle Bewohner Vertrauen in die digitalen Instrumente haben können.

C. Handlungsempfehlungen für die Politik

Um zukunftsfeste Quartiere schaffen zu können, benötigen Immobilienwirtschaft und Stadtplanung passende Rahmenbedingungen der Politik. Die Immobilienwirtschaft steht als Bauträger, Projektentwickler, Betreiber und Investor partnerschaftlich an der Seite der deutschen Städte und Gemeinden. Um die Entwicklung der Quartiere der Zukunft voranzutreiben und den Dialog konstruktiv voranzutreiben, hat der ZIA als Spitzenverband gemeinsam mit seinen Mitgliedern und Mitgliedsverbänden folgende Handlungsempfehlungen entwickelt:

C. 1. Handlungsempfehlungen an die Bundesregierung

Bezahlbares Wohnen für breite Schichten

Die gesamte Immobilienwirtschaft muss in Deutschland attraktive und auf lange Sicht verlässliche Rahmenbedingungen vorfinden, um im geforderten Maße Sanierungen im Bestand voranzutreiben und nachhaltig Neubau zu

realisieren. Steigende Grundstückspreise und wirtschaftlich nicht darstellbare energetische Anforderungen machen den Wohnungsbau teurer. Hier muss über eine Justierung der Förderprogramme des Bundes nachgedacht werden.

Umstellung der Klimaschutzanforderungen für Gebäude auf CO₂

Mit Blick auf die Dekarbonisierung der Wirtschaft fordert die Immobilienwirtschaft dazu auf, Umwelt- und Klimaschutzanforderungen für Gebäude perspektivisch auf CO₂ umzustellen. Dies würde zu Verschiebungen im Gefüge der Anforderungen führen, die eine gründliche Diskussion der Beteiligten erfordert und in Folge in eine Umstellung des bestehenden Fördersystems münden. Deshalb sollte als erster Schritt in einem neuen Energieeinsparrecht eine Methodik zur Ermittlung von CO₂-Emissionen entwickelt und diese – mittelfristig die bestehenden Regelungen zu den Primärenergiefaktoren ersetzend – hin zu einer Lebenszyklusbetrachtung – in das neue Recht aufgenommen werden.

Quartiersansatz im Energieeinsparrecht

Im Energieeinsparrecht werden bislang nur Einzelimmobilien betrachtet. Dadurch gehen quartiersübergreifende Lösungen zur Reduktion von CO₂-Emissionen in der Berechnung häufig verloren. Die energetische Gesamtbilanzierung mehrerer Gebäude im Quartier sollte zukünftig durch eine energetische Gesamtsicht auf Bestandsgebäude, Neubauten und Energieerzeugung erfolgen. Diesem Ansatz müssen sich auch die Stadtwerke stellen. Im Bereich der Erzeugung erneuerbarer Energien direkt am Gebäude gibt es noch große Potentiale, insbesondere in den Städten. Um Mieterstromprojekten, gerade auch bei Wirtschaftsimmobiliën, zum Durchbruch zu verhelfen, müssen steuerliche Hemmnisse, insbesondere die sogenannte Gewerbesteuerschädlichkeit, abgebaut werden. Ebenso muss die Politik die rechtlichen Grundlagen von energetischen Nachbarschaftsverbänden von mehreren Häusern – die ohne ihre Nutzer Vereinbarungen miteinander treffen können, schaffen. Dies zusammen befördert das Ziel, CO₂ – Neutralität bei neuen Quartieren zu erreichen.

Überarbeitung der TA Lärm / Geruchsimmissionsrichtlinien

Eine Überarbeitung der TA Lärm und der Geruchsimmissionsrichtlinien ist erforderlich, um das Nebeneinander von Wohn- und Wirtschaftsimmobiliën insbesondere in innerstädtischen Quartieren zu vereinfachen. Nach wie vor werden bei der TA Lärm die Lärmwerte vor dem Fenster gemessen. Dabei ist für Bewohner der Geräuschpegel entscheidend, der in der Wohnung ankommt, nicht die rechnerischen Lärmkontingente. Zahlreiche technische Möglichkeiten können zum passiven Lärmschutz schon jetzt umgesetzt werden, um den Lärmschutz im Inneren zu verbessern. Im Rahmen der Einführung des neuen Gebietstyps „Urbanes Gebiet“ in der letzten Legislaturperiode wurde leider der TA-Lärm-Grenzwert unzureichend angepasst. Hier muss nachgebessert werden.

Anpassung der Baunutzungsverordnung

Die sich ändernden und zunehmend überlagernden Nutzungen wie z. B. Wohnen und Büro, aber auch integrierte Produktionen müssen sich in der Definition zur „Art der Baulichen Nutzung“ wiederfinden und einen flexiblen Umgang für weitere zukünftige Entwicklungen ermöglichen.

Ressourcenschonendes Bauen

Die aktuellen Rahmenbedingungen geben kein eindeutiges Bild zum ressourcenschonenden Einsatz von Baumaterialien. Dies sollte nachgeholt und zukunftsweisend aufgestellt werden, um sich den kommenden Anforderungen stellen zu können. Hierzu sollten entsprechende Förderprogramme angeboten werden.

C. 2. Handlungsempfehlungen an die Landesregierungen

Harmonisierung der Landesbauordnungen und Abbildung des Nutzungsmix in einem Gebäude in Ländervorschriften

Die Landesbauordnungen in Deutschland müssen im Sinne einer einheitlichen Musterbauordnung harmonisiert werden, sodass die wesentlichen Anforderungen in allen Bundesländern gleich sind und Abläufe beschleunigt werden. Zudem sind Überlagerungen von Nutzungen in den aktuellen Landesbauordnungen nicht integriert oder abgebildet. Die Anforderungen z. B. an Büroraum in Bezug auf notwendige Treppenhäuser, Fluchtweglängen oder Belichtungen können mit den Anforderungen an Wohnraum kaum übereinander gebracht werden und führen zu erhöhtem Planungs- also auch Ausführungsaufwand. Dies sollte harmonisiert und auf einen möglichst hohen Nutzungsmix ausgerichtet werden.

Serielles und modulares Bauen im konstruktiven Bereich

Die LBO sollten sich stärker an der Musterbauordnung orientieren, die serielle und modulare Bauweisen beschleunigt, wobei dies nicht zu einer Reduktion der Qualitäten führen darf. Im konstruktiven Bereich kann eine Vorfertigung für einen zügigen Bauablauf vor Ort sorgen und verträgliche und nur kurzzeitige Belastungen ermöglichen.

Schaffung von altersgerechtem Wohnraum

Nachhaltige Quartiersentwicklung muss nicht nur durch die Schaffung zunehmend altersgerechter Infrastrukturen dargestellt werden, sondern ebenfalls die Schaffung von altersgerechtem Wohnraum und die Sicherung von Pflege und Betreuung von älteren Menschen beinhalten. Deshalb ist die Förderung moderner altengerechter Immobilienprojekte und -formen unter Berücksichtigung - ggf. sogar Änderung - bestehender Heim- und Pflegegesetze notwendig und wichtig. Dabei ist die hohe Zahl von 3 Mio. zu schaffenden barrierefreien bzw. barrierearmen Wohnungen bis 2030 eine besondere Herausforderung und durch die Immobilienwirtschaft nur dann leistbar, wenn von staatlicher Seite normative Grundlagen geschaffen werden (vergleichbar des Konzepts Wohnen Plus).² Durch gezielte Steuerung können notwendige Anreize geschaffen werden, integrativen und barrierefreien Wohnraum zu planen. Die Rahmenbedingungen der Bundesländer, der diese Aufgabe obliegt, sind vielfach nicht kongruent mit dem aufkommenden Bedürfnis einer alternden Gesellschaft. Dies betrifft auch den Bereich zukünftiger Mobilitätsangebote.

Aufbau und regelmäßige Fortführung eines digitalen Flächenkatasters und einer Umweltdatenbank

Der Aufbau und die regelmäßige Fortführung eines digitalen Flächenkatasters ist ein geeignetes Instrument zur Herstellung einer kontinuierlichen Transparenz der Flächennutzungen. Erfasst werden darin nicht nur Nutzungsarten nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern auch Potentialflächen wie Brachen oder Baulücken. Diese stehen für eine Ansiedlung neuer Nutzungen zur Verfügung. Idealerweise können die Nutzungen um weitere Attribute (wie „Art der Vornutzung“ oder „Altlastenverdacht“) ergänzt werden. Diese Informationen helfen bei der ersten Beurteilung hinsichtlich der Eignung für eine beabsichtigte Folgenutzung. Potentialflächen, die als Vorratsflächen für bestimmte Nutzungsarten geeignet erscheinen, können in Kategorien – differenziert nach bisheriger Nutzung, Verfügbarkeit oder Qualität der Erschließung – eingeordnet werden. So ist eine aus künftigen Bedarfen abgeleitete Priorisierung ihrer Mobilisierung möglich.

² https://www.zia-deutschland.de/fileadmin/Redaktion/Startseite/160118_Wohnen_Plus_final_Eigendruck.pdf

Hochschulausbildung im Fachbereich Stadt- und Regionalplanung und Kommunalverwaltung stärken

Die qualifizierte Ausbildung in den Hochschulen ist unter Berücksichtigung der notwendigen Kapazitäten für die Zukunft zu überprüfen und weiter zu entwickeln. Hierzu gehört auch, dass in den planenden Berufen in der Lehre der Fokus vom individuellen Gebäude zur Quartiersbetrachtung gelenkt wird, in den Seminaren dem Thema Ressourceneffizienz genug Platz eingeräumt wird und immobilienwirtschaftliche Kenntnisse vermittelt werden. Ziel ist, die Leistungsstärke der Verwaltung zu verbessern und gleichzeitig den Fachkräftebedarf der freien Wirtschaft zu sichern.

C. 3. Handlungsempfehlungen an Stadtplanung und Kommunalpolitik

Ganzheitliche Stadtplanung

Quartiere der Zukunft setzen eine aktive und politisch gut angebundene Liegenschaftspolitik voraus, die die vielfältigen rechtlichen Eigentumsformen und gemischten Eigentümerstrukturen gleichbehandelt. Dafür müssen Bauungen geplant und genehmigt werden, die bei stadtgerechter Dichte anpassungsfähig und flexibel sind. Zusätzlich müssen halböffentliche funktionale Mischungen, wie Geschäfte oder Cafés, gefördert sowie Angebote im öffentlichen Raum, im Bereich Kultur und Soziales angeboten werden. Zudem sollten moderne Logistik- und Mobilitätskonzepte sowie Wirtschafts- und Produktionsflächen die notwendige Infrastruktur ausreichend Platz vorfinden.

Darauf aufbauend kann im Zuge von Neubau und Nachverdichtung der Hochbau in einer hohen städtebaulich-architektonischen Qualität konzipiert und realisiert werden. Dieser Standard lässt sich mit fairen konkurrierenden Vergabeverfahren erreichen, die nach der besten Lösung und dem am besten geeigneten Partner für die anstehende Bauaufgabe suchen und sich nicht primär an fiskalischen Kriterien orientiert. Unabdingbar ist hier, auch wirtschafts- und produktionsnahe Immobilien zuzulassen, die sich nach Größe, Ausstattung und Preis differenzieren, eine funktionale Mischung begünstigen und der Ansiedlung von innovativen Unternehmen dienlich sind.

Effiziente Verwaltung und Personalausstattung

Für die Entwicklung von Konzepten und Realisierung von nachhaltiger Quartiersentwicklung muss auf allen Ebenen qualifiziertes Personal in ausreichender Zahl sowie eine entsprechende technische Infrastruktur für den Planungs- und Umsetzungsprozess vorgehalten werden, um schnelles, kompetentes und integriertes Handeln sicherzustellen. Auf kommunaler Ebene kann dies durch die Schaffung einer „Stabsstelle“ geschehen. Durch die Hinzuziehung qualifizierter Dienstleister der Stadtentwicklung können Entscheidungen vorbereitet werden, so dass die Verwaltungen bestmöglich in der Lage sind, abschließend zu prüfen und zu bewilligen. Hierdurch kann sich die Verwaltung auf die Wahrnehmung allein hoheitlicher Aufgaben konzentrieren. Ebenso erhöht die Digitalisierung der Verwaltungsverfahren die Effizienz. Die qualifizierte Aus- und Weiterbildung in den Verwaltungen ist zu stärken.

Erarbeitung eines integrierten und digitalen Stadtentwicklungskonzepts – Schnelleres Planen und Bewilligen

Eine zukunftsfähige Stadtentwicklungspolitik der deutschen Städte und Gemeinden basiert auch aus Sicht der Immobilienwirtschaft auf integrierten Stadtentwicklungskonzepten. Dafür wird eine ganzheitliche, übergeordnete und integrierte Planung benötigt, die Leitlinien setzt. Digitale Technologien können Planungsprozesse unterstützen und damit einen Beitrag zu Erhöhung der Nachhaltigkeit leisten. Geänderte Verwaltungsabläufe (Sternverfahren, Regionalkonferenzen) vereinfachen behördliche Abstimmungswege. Dabei müssen, um dem Grundsatz von Gründlichkeit bei gleichzeitig schneller Entscheidungsfähigkeit Rechnung zu tragen (kein Entweder/Oder sondern ein sowohl

als auch), alle drei Planungsebenen prüfen, wo eventuell zu detailliert Vorgaben entschlackt werden und Subsidiarität. Hierzu zählt auch, schneller Baurecht zu schaffen. Hier braucht es ein Regulativ, um Doppelplanung bei Infrastrukturen zu vermeiden, allerdings ist die Detaillierung von Planungen oft zu stark ausgeprägt und Subsidiarität zu wenig beachtet.

Strategisches Flächenmanagement für herausgehobene Projekte

Liegenschaftsämter und Stadtplanungsämter müssen eng zusammenarbeiten. Dies gelingt insbesondere dann, wenn strategisches Flächenmanagement bei wichtigen Projekten oberste Priorität hat und den Planern und Investoren beziehungsweise Projektentwicklern eine zentrale Anlaufstelle zur Verfügung steht. Diese Aufgabe lässt sich aber auch regional in einem Regionalverband bündeln oder bei Wirtschaftsimmobilien durch die Wirtschaftsförderung umsetzen. Idealerweise unterstützen Kommunen die Akteure der Immobilienwirtschaft mit langfristigen strategischen Zielen in der Stadtentwicklung. Für herausgehobene Projekte ist es sinnvoll frühzeitig Grunderwerb, Zwischenerwerb und eine systematische Erfassung von Potentialflächen zu koordinieren. Das Flächenmanagement, erfasst die Flächen mit dem Ziel, diese diskriminierungsfrei zu vergeben.

Kooperative Instrumente zur inneren Stadtentwicklung

Innere Stadtentwicklung braucht zielführende kooperative Instrumente. Dazu zählen neben effizienteren Investitionsanreizen durch eine weiterentwickelte und entbürokratisierte Städtebauförderung vor allem auch Instrumente wie ein kooperativer Städtebau, Eigentümer-Standortgemeinschaften sowie Business and Housing Improvement Districts (BIDs und HIDs). Weiterhin existieren neue Formen und innovative Modelle der Zusammenarbeit zwischen Kommunen und der Privatwirtschaft, mit denen schneller und zielgerichteter Quartiersentwicklungsvorhaben realisiert werden können.

Erhalt der Regionalität und Baukultur

Die Verschiedenheit der Regionen in Deutschland zeigt sich vor allem in den baulichen Traditionen. Gute Architektur und Baukultur bieten in der zunehmend globalisierten Welt Alleinstellungsmerkmale und regionale Besonderheiten, die einen enormen Beitrag zur Identifikation der Bewohner mit der Region leisten. Die Erhaltung und Umsetzung von regionalen und lokalen Bauweisen bei Bestands- und Neubauten schafft lokale Identität. Eine verstärkte Identifizierung mit der gebauten Umwelt führt zur Wiederbelebung und Stärkung von Nachbarschaften, erfordert gleichzeitig ein lokales Netzwerk, Wissensmanagement sowie den Dialog der unterschiedlichen Akteure innerhalb einer Region. Die Beförderung von Regionalität und Baukultur ist dabei kein Ausschlusskriterium für zeitgenössische Architektur. Gleichzeitig muss der Denkmalschutz behutsam weiterentwickelt werden. Baukultur dient dann nicht nur dem Erhalt des Gewachsenen, sondern wird mit dem Ziel der Schaffung von Vertrautheit, Aneignung und Identifikation und auch zur Sicherung potentieller Bauensemblewirkungen umgesetzt.

Grün in die Stadt

Grünflächen sollten mit Priorität als solche erhalten bleiben, weil sie maßgebliche Bedeutung für Lebensqualität, Gesundheit, Erholung und Bewegung, aber auch Arten- und Biotopvielfalt und Naturerfahrung haben. Versiegelte Flächen haben demgegenüber geringere Wertigkeit und sollten im Zuge von Stadterweiterung/Nachverdichtung im Sinne einer lebendigen Stadt reduziert werden. Alle Nutzungsklassen haben Potentiale, die zur Begrünung der Stadt genutzt werden können. Eigentümer, die ihre Flächen in diesem Sinne einsetzen oder naturieren, tragen zum Nutzwert des Quartiers bei, dies sollte von den Kommunen incentiviert werden.

Angebote für die Identifikation der Bürger mit „Ihrer“ Stadt

Lebenswerte Quartiere bieten öffentliche Räume und Plätze zum Entspannen und Verweilen. Dafür ist aus Sicht der Immobilienwirtschaft ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den Gebäuden und öffentlichen Räumen erforderlich, um angemessene städtische Strukturen im menschlichen Maßstab zu erzielen. Einzelne Plätze oder Gebäude sollten durch die Aufnahme regionaler Besonderheiten als Merkpunkte mit Signalwirkung entwickelt werden.

Öffentliche Räume müssen zudem Sicherheit bieten. Durch eine starke Nachbarschaftsbildung wird das Verantwortungsgefühl für das eigene Lebensumfeld gestärkt und das subjektive Sicherheitsgefühl erhöht. Sicherheit ist seitens der Technik verbunden mit der Aus- und Beleuchtung des Raums. Zudem muss der öffentliche Raum so gestaltet sein, dass Nutzer nicht gefährdet oder behindert werden. Werden Räume belebt, ist keine technische Überwachung notwendig, damit diese als sicher empfunden werden. Darüber hinaus sind auch zivilgesellschaftliche Organisationen wie Initiativen und Vereine, aber auch jeder einzelne Nachbar gefordert, selbst zu einer gelingenden Integration beizutragen. Für die Quartiersentwicklung sollten die Initiatoren und Stakeholder gestärkt werden.

Partizipation der Bewohner

Bei Neubau- oder Sanierungsvorhaben kann eine hohe Transparenz der Planungen und Akzeptanz durch Partizipationsverfahren erreicht werden. Die Partizipation kann allerdings auch an Grenzen geraten. Diese ergeben sich aus dem Spannungsfeld zwischen lokalen persönlichen Belangen und gesamtstädtisch erforderlichen Projekten. Vertreter von Politik und Verwaltung haben die anspruchsvolle Aufgabe, Partikularinteressen gegenüber gesamtgesellschaftlichem Bedarf nachhaltig abzuwägen und dafür institutionelle Formen zu finden. Aufgrund der hohen Dynamik in den Stadtentwicklungsprozessen müssen politische Prozesse transparent sein und eine Verlässlichkeit haben. Am Gemeinwohl orientierte Entscheidungen zu akzeptieren, ist eine Haltung, die von allen im Quartier aktiven Akteuren eingefordert werden muss.

Gemeinsames Quartiersmanagement - Stärkung der Integration im Quartier und Netzwerkpflege

Ein aktives Quartiersmanagement dient der Zusammenführung der Akteure aus verschiedenen Bereichen der Verwaltung, Politik, privaten Wirtschaft, lokalen Vereinen und der nicht organisierten Anwohner und verringert aktiv die Segmentierung in der Stadtgesellschaft. Gemeinsam mit Bewohnerinitiativen und Verbänden sowie privaten Eigentümern sollten die Quartierbelange und Entwicklungen diskutiert, mit der Bürgerschaft erörtert und unter kommunaler Beteiligung die entsprechenden Maßnahmen umgesetzt werden.

Thematische Vielfalt wie Energie- und Mobilitätskonzepte, Wohnumfeldgestaltung oder Infrastrukturversorgung erfordert eine partnerschaftliche Zusammenarbeit aller Akteure. Als Orientierung in diesem Prozess bietet sich ein gemeinschaftlich erarbeitetes Leitbild an, um ein breites Verständnis zu erreichen. Bei größeren Neubauvorhaben bietet es sich an, die (Gesamt-)Projektkoordination und -evaluation an ein gemeinsam zu etablierendes Projektbüro (backbone-Organisation) oder an eine Stabsstelle im Stadtplanungsamt auszugliedern. So können Prozesse effizient gestaltet, Rollen differenziert herausgearbeitet, Inhalte konsolidiert und Zielkonflikte externalisiert werden. Die Einschaltung von Dienstleistern wie z.B. Stadtentwicklungsunternehmen können die Verwaltungen nachhaltig entlasten, sodass sie sich im Wesentlichen auf die Steuerung der Quartiersentwicklungen konzentrieren kann.

Bei neuen und größeren Quartieren sollten alle Bauherren in einen Quartiersfonds einzahlen, aus dem im Sinne eines Partizipationsfonds Aktivitäten zur Bewohneraktivierung finanziert werden. Ein Quartiersmanagement wie

auch ein solcher Fonds sollte in den städtebaulichen Konzepten als Pflicht gefordert werden. Ein gemeinsam getragenes und durch eine Kostenteilung finanziertes Quartiersmanagement befördert die Integration unterschiedlicher Aspekte von Wirtschaftsförderung, sozialer Befähigung und baulicher Stadtteilentwicklung.

Kommunale Wohnungspolitik für breite Schichten

Auch auf kommunaler Ebene müssen Rahmenbedingungen geschaffen werden, die Wohnungsanbietern ein verlässliches Umfeld garantieren. Mietwohnen und Wohneigentum sollten in Planung gleichberechtigt behandelt werden. Ziel ist, Zugang zu Wohneigentum in verdichteten Quartieren zu erleichtern und diesen langfristig bezahlbar zu machen und z.B. durch Baugemeinschaften langfristig die Quartiere zu stabilisieren. Ferner muss Wohnraum auch bezahlbar sein für die quantitativ breiten Schichten der Bevölkerung oberhalb der Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaus. Es bedarf hier neben intelligenter Programme der Subjektförderung intelligente Neubaukonzepte, um ein bedarfsgerechtes Wohnraumangebot für alle Bevölkerungsgruppen sicherzustellen.

Strategische Planung des Einzelhandels

Der Handel bildet das lebendige Rückgrat der deutschen Städte und Gemeinden. Aufgabe der Kommune ist es, den Einzelhandel sowie die gastronomischen Einrichtungen in Quartieren – wie alle Entwicklungsaufgaben – strategisch zu steuern. Dafür müssen in transparenten Verfahren gemeinsam mit Investoren vielfältige Nutzungen innerhalb eines Quartiers entwickelt und verbindlich etwa durch städtebauliche Verträge vereinbart werden. Zur Stärkung des stationären, auch kleinteiligen Einzelhandels sollten die Kommunen regelmäßig ihre Auflagen zu Ladenöffnungszeiten, Sortimentsbeschränkungen und Verkaufsflächenbegrenzungen überprüfen.

Gesundheit im Quartier

Neben differenzierten Angeboten von Gesundheitsimmobilien mit ambulanter und stationärer Versorgung und Angeboten der Gesundheitswirtschaft müssen Möglichkeiten zur körperlichen Bewegung bestehen. Hierbei geht es um den Zugang zu Grünräumen und die Schaffung von Orten der Erholung.

Integration von urbanen Produktionsflächen

Die zukünftige Herstellung von Gütern – auch solchen des täglichen Bedarfs – wird immer stärker auf urban verdichteten Flächen stattfinden und muss deshalb in die nachhaltige Entwicklung von Quartieren integriert werden. Nur durch Ausweitung von Produktionsflächen in die Vertikale können Städte und Gemeinden der urbanen Herausforderung des geringen Flächenbedarfs begegnen und die notwendige Nähe zu qualifizierten Fachkräften und wissenschaftlichen Einrichtungen erreichen. Vorteile einer urbanen Produktion sind nicht nur die räumliche Nähe zum Absatzmarkt, sondern auch die gemeinsame Nutzung von Ressourcen wie Energie, Wärme und Kälte.

Sanfter und nachhaltiger Tourismus als Teil der Quartiersentwicklung

Für eine nachhaltige Quartiersentwicklung ist es notwendig, ein Gleichgewicht zwischen Bewohnern und deren Versorgungsinfrastruktur sowie den Touristen mit ihrem Bedürfnis nach Erholung zu finden. Bereits jetzt sind zahlreiche Hotels zunehmend bestrebt, sich in das Quartier hinein zu öffnen und Angebote für die Wohnbevölkerung zu schaffen. Hotelimmobilien benötigen flexible Möglichkeiten der Ausgestaltung, wenn es beispielsweise um Ausnahmen bei Stellplätzen geht. Das derzeitige Rechtsvakuum in Bezug auf shared apartments in vielen Städten und Gemeinden bei der tageweisen Vermietung von Privatappartements verzerrt den Wettbewerb mit der Hotellerie, da diese weniger stark reguliert sind.

Moderne Mobilitätskonzepte

Moderne Mobilität ist der Schlüssel für die Zukunftsfähigkeit von Städten. Eine zukunftsfähige Mobilitätspolitik bietet kurze Wege sowie die sinnvolle ökologische Verknüpfung verschiedener Verkehrsträger mit unterschiedlichen Geschwindigkeiten. Mobilität ist Voraussetzung für Wirtschaftskraft und urbane Lebensqualität. Wichtig ist dabei, dass die Vernetzung von Bus, Bahn, Rad, Shuttle- und Car-Sharing-Systemen komfortable flächendeckende Mobilität ermöglicht. Digitalisierung und innovative Verkehrskonzepte bestimmen Mobilität der Zukunft, wobei der Radverkehr ein relevanter Teil eines modernen Mobilitätsmix ist.

Urbanisierung und Mobilität sollten dabei Hand in Hand gehen, was auch angepasste Stellplatzmodelle und -sätzen erfordert. Es bietet sich an, bereits im Rahmen der Planung eines neuen Quartiers der Schaffung eines leistungsfähigen öffentlichen Nahverkehrs besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Zu berücksichtigen und zu integrieren sind alternative Mobilitätskonzepte, aber auch der Zugang für Menschen mit eingeschränkter Mobilität.

Kompakte Stadterweiterung - Primat der Innenentwicklung

Durch das Primat der Innenentwicklung, also der Aufstockung, dem Dachausbau und dem Umbau sowie Nachverdichtungen wird die unumgängliche Flächenversiegelung verringert, der Bestand wiederbelebt und das Quartier belebt. In Deutschland vorhandene städtebauliche Beispiele zeigen, dass das Ziel der doppelten Innenentwicklung umsetzbar ist. Die Erhaltung der Freiraumqualität bei gleichzeitiger innerstädtischer Verdichtung trägt dabei wesentlich zur Akzeptanz bei. Die rechtlichen Hürden für die einfachere Aufstockung von Gebäuden sollten gesenkt werden, sofern hierunter nicht die architektonische Qualität leidet. Hierzu bedarf es einer Anpassung der rechtlichen Rahmenbedingungen in den Landesbauordnungen, damit die Nachverdichtung in den Quartieren in größerem Maße möglich ist.

Eine Reihe von Städten in Deutschland stößt erkennbar an Grenzen. Nötig ist hier die Ausweitung der Flächen im Außenbereich, wobei hier die Nutzung von Brownfields der Nutzung von Greenfields vorangeht. Insbesondere Großstädte wie Frankfurt und Hamburg entwickeln Stadterweiterungskonzepte, ebenso mittelgroße Städte wie Potsdam planen Erweiterungsquartiere. Hier gilt es unter Abwägung von Wachstumserfordernis und Grünerhalt abgewogene Lösungen zu finden.

In manchen Regionen ist Baulandausweisung für dringend benötigten Wohnraum im Außenbereich notwendig. Es muss über kompakte Stadterweiterungen am Stadtrand oder entlang der Magistralen nachgedacht und diese Vorhaben mit großem politischem Willen umgesetzt werden. Voraussetzung sollte stets eine Erweiterung an integrierten Lagen sein, die eine vorhandene Infrastruktur nutzt und um neue Mobilitätsangebote ergänzt.

Das Entwickeln von Quartierszusammenhängen erhöht die Leistungsfähigkeit von Immobilien und bildet auch in metropolnahen, aber ländlichen Räumen die Grundlage von wirtschaftlichem und sozialem Leben. Wir plädieren an dieser Stelle für intelligente (Neubau-)Quartierskonzepte, um ein bedarfsgerechtes Wohnraumangebot für alle Bevölkerungsgruppen sicherzustellen. Ziel ist, in den Stadterweiterungen Quartiere mit eigener Identität und Lebensqualität zu schaffen: Nur mit einer hinreichenden Breitenwirkung kann sich die Schaffung lebendiger neuer Quartiere vollziehen.

D. Beitrag der Immobilienwirtschaft

Die Immobilienwirtschaft sieht sich in der Pflicht ihrerseits einen verstärkten Beitrag zur hohen Qualität im Städtebau in den Quartieren der Zukunft, indem sie in der Erstellung und Qualifizierung unserer Immobilien funktionale,

soziale, ökologische und wirtschaftliche Anforderungen miteinander verbinden und innovative Modelle der Zusammenarbeit entwickelt. Der Quartiersansatz im energetischen Bereich, partizipative Projektentwicklungen, kooperativer Städtebau, Eigentümerstandortgemeinschaften sowie Business and Housing Improvement Districts (HUB und BID) eröffnen die Chance, gemeinsame Erwartungen und Rahmenbedingungen zusammen mit der Gemeinde zu formulieren. Häufig ist von Investoren die geringe Nutzungsmischung stärker durch ihre funktionale Spezialisierung auf Bauaufgaben als durch ökonomische Argumente begründet. Hier bedarf es erhöhter Planungsambitionen von Seiten der Bauherren.

Zur Umsetzung der Idee der Mischung liegt eine Vielzahl baurechtlicher, förderpolitischer, wohnungswirtschaftlicher und kooperativer Instrumente vor. Eine nachhaltig angelegte Projektentwicklung muss den Ansatz verfolgen, Parzellierungen vorzunehmen und kleinräumige Bebauungsstrukturen zu schaffen. Bei der Planung und Entwicklung sollte das gesamte Quartier im Blick behalten werden.

Maßgeblicher Akteur bei der Förderung von Teilhabe, Partizipation und Bürgerbeteiligung ist, neben den Kommunen, die Immobilienwirtschaft, deren Wohnungs- oder Flächenbestände ein Quartier mitprägen. Der Nachhaltigkeit von Quartieren verpflichtet, stellen Wohnungsunternehmen nicht nur Wohnraum bereit, sondern schaffen – zusammen mit Partnern – Angebote zur Teilhabe. Die Immobilienwirtschaft engagiert sich im Rahmen eines aktiven Quartiersmanagements. Die Branche unterstützt den genossenschaftlichen Ansatz. Zudem erkennen die Unternehmen den Wert von Teilhabe und Diversity an.

Hervorzuheben ist, dass die einzelnen Nutzungsklassen einen Beitrag zur Quartiersentwicklung leisten: Der stationäre Einzelhandel ist ein Impulsgeber unserer Städte. Mittels des Einzelhandels entstehen abwechslungsreiche, lebendige und dynamische Marktplätze. Die Logistikbranche bildet die Basis einer Versorgung im Alltag und beliefert Gewerbebetriebe just in time. Hotelimmobilien bereichern die Quartiere durch Übernachtungsmöglichkeiten für Besucher. Moderne Büroimmobilien bieten ein hohes Maß an Flexibilität, mit der sie Mitarbeiter bei der Umsetzung der Arbeitsaufgabe unterstützen und die Standortattraktivität steigern. Das Gewerbe schafft Arbeitsplätze im Quartier mit kurzen Anfahrtswegen. Die Digitalisierung gibt dabei Bausteine an die Hand, den Technologischer Wandel in multiplen Sektoren zu nutzen, die Zunahme der Veränderungsgeschwindigkeit zu antizipieren und bisher getrennter Branchen und Sektoren zu verschmelzen.

Der Anspruch der Immobilienwirtschaft ist, nicht nur bereits existierende Quartiere in ihrer Kompaktheit zu stärken – gerade Stadterweiterung kann nur gelingen, wenn auch hier kompakte Quartiere entstehen, die über eine entsprechende infrastrukturelle Ausstattung und Nutzungsmischung verfügen und dementsprechend in der Planungsphase ausgerichtet werden. Hier braucht es einen „Smart City- Umsetzungsplan“ für Quartiere aber auch die Ausstattung der Wohnungen mit den entsprechenden digitalen Infrastrukturen. Wir brauchen aber auch einen grundlegenden Ausbau der Gigabitnetze zur Gewährleistung zukunftsfähiger Wertschöpfung in den Quartieren und insbesondere für den Ausbau der Büroflächen.

Ausbau der Wohnungsbebauung und neue Projekte im Bereich der Wirtschaftsimmobilien sollen nicht auf Kosten städtebaulicher Qualitäten erfolgen.. Quartiere müssen heute effizient und nachhaltig errichtet und betrieben werden. Hier gibt es heute schon viel zu niedrige Kapazitäten im Baugebwerbe, was zu und entsprechend hohen Preisen führt. Die auf die Quartiere gerichteten konkurrierenden Interessen von Nutzern, Investoren, Dienstleistern müssen dabei überdies im Hinblick auf die Entwicklung und das Management zukunftsfähiger Quartiere ausgeglichen werden. Dies ist die zentrale Aufgabe der Immobilienwirtschaft und damit auch des ZIA als Interessenvertre-

tung der Branche. Gleichzeitig spricht sich der ZIA sich im Sinne der sozialen Marktwirtschaft dafür aus, dass Kommunen sich auf die hoheitlichen Aufgaben konzentrieren sollen und die Privatwirtschaft stärker als Partner einbinden.

Eine Zusammenarbeit mit und zwischen Akteuren hilft, umfangreiche und ansonsten ungenutzte Potentiale in den Quartieren der Zukunft zu erschließen. Dies umfasst jedoch mehr als nur die verschiedenen Wirtschaftsakteure in und außerhalb der Immobilienwirtschaft wie Einzeleigentümer, Finanzierer, Stadtentwickler, Projektentwickler, Versorger sondern auch, die Bürger, die Politik und die Verwaltung. Mit den Empfehlungen des ZIA soll dafür Sorge getragen werden, dass alle Akteure bereits frühzeitig die Verantwortlichkeiten bei der Quartiersentwicklung erkennen.