

# NACHHALTIG SOLLST DU LEBEN – AM BESTEN IM QUARTIER

Ein Quartier der kurzen Wege: Das ist heutzutage meist das Bestreben nachhaltiger Stadtplanung und moderner Quartiersentwicklung. Diese Zielsetzung bietet der Immobilienwirtschaft einige Chancen – stellt sie aber auch vor Herausforderungen.

Vor dem Hintergrund der Pariser Klimaziele sind Bürgermeister gezwungen, ihre Städte und Gemeinden nachhaltiger zu organisieren und zu gestalten. Der Druck, CO<sub>2</sub>-Emissionen zu reduzieren und den Energieverbrauch zu senken, spiegelt sich in den städtebaulichen Zielsetzungen wider. Diese setzen verstärkt auf Nachhaltigkeit. Dazu gehören eine stärkere Nutzungsmischung, kürzere Wege sowie die Förderung von Fuß- und Radverkehr. Verkehrsvermeidung steht dabei im Vordergrund, um Platz, Energie und CO<sub>2</sub> zu sparen.



**Der Autor:**  
**Manuel Jahn**  
ist Geschäftsführer der Habona Invest Consulting GmbH. Als Stadtplaner,

Konsumforscher und Investmentberater unterstützt er seit 25 Jahren Bauherren, Investoren und Finanzierer bei Planung, Umsetzung sowie Repositionierung von Handels- und Publikumsimmobilien. Von 2011 bis 2017 war Jahn Mitglied im Rat der Immobilienweisen.

Gleichzeitig müssen die Bedürfnisse einer älter werdenden Gesellschaft berücksichtigt werden. Die Integration von Nachhaltigkeit in der Stadtplanung bedeutet deshalb auch, die Lebensqualität aller Bürger zu erhöhen. Diese doppelte Anforderung – ökologische Nachhaltigkeit und soziale Inklusion – macht die Stadtplanung komplexer, aber auch notwendiger denn je.

## Der Ruf nach Nutzungsmischung

Nutzungsmischung verspricht, den begrenzten Raum mehrfach zu nutzen. Das macht aber nur dann Sinn, wenn für potenzielle Nutzer das Gesamtangebot attraktiver ist als die einzelnen Teile – diese also miteinander statt nebeneinander funktionieren. Man spricht in der Stadt- und Standortplanung von Koppeleffekten, wenn Menschen in ihrer Eigenschaft als Nutzer oder Kunden einer Vielzahl von Bedürfnissen und Interessen auf wenigen Metern nachkommen können.

In der noch stark monofunktional geprägten deutschen Stadtstruktur ist dies jedoch oft nicht der Fall. Büroparks oder Wohnsiedlungen sind meist auf eine einzige Funktion beschränkt, wie Arbeiten oder Wohnen. Dadurch entsteht nicht nur eine Abhängigkeit vom eigenen Pkw, um von der einen Funktion zur anderen zu

gelangen, sondern es mangelt auch an Aufenthaltsqualität in diesen Bereichen.

## Das Ideal der „15-Minuten-Stadt“

In einer Stadt und einem Quartier der kurzen Wege können die Bewohner ihren Tag effizient gestalten, indem sie alltägliche Wege für Einkauf, Sport, Ausbildung oder soziale Teilhabe zeitlich optimieren sowie Aufwand und Kosten einsparen. Dies setzt eine Nutzungsmischung voraus, die nicht nur eine bessere Luftqualität und geringere Lärmbelastung mit sich bringt, sondern auch mehr Platz im öffentlichen Raum schafft. Dadurch wird die Aufenthalts- und Wohnqualität insgesamt gesteigert.

Mit längerer Verweildauer in einem kleineren Gebiet wird zudem die Wahrscheinlichkeit erhöht, auch die lokale Nachfrage nach Konsum und Kultur zu erhöhen – eine Grundvoraussetzung für eine wirtschaftlich gesunde, attraktive lokale Versorgungsinfrastruktur. Da ein solches Stadtideal Ressourcen schont, gilt es als klimafreundlich und als wichtiger Beitrag zur Nachhaltigkeit.

## Mit Technologie allein werden Klimaziele nicht erreicht

Der Beitrag des Gebäudesektors zur Senkung des CO<sub>2</sub>-Austoßes wird in der

Immobilienwirtschaft bisher noch überwiegend technologisch gedacht. Die Gründe hierfür liegen auf der Hand: Neben der großen Dringlichkeit der Maßnahmen sind umweltbezogene Faktoren häufig auch besser zu messen, zu quantifizieren – und zu fördern.

Milliardenschwere Projekte für die Gebäudesanierung und die kommunale Wärmeplanung dürften aber langfristig vergebens sein, wenn sie nicht auf einem stabilen sozialen Fundament errichtet werden. Denn Gebäude und Infrastruktur stehen nie für sich allein, sondern bilden ein Raumgefüge, das sehr stark die Art und Weise beeinflusst, wie die Bewohner Ressourcen in Anspruch nehmen. Die Verbesserung des funktionalen Gefüges hat eine ausgeprägte soziale Dimension, die von den technischen Disziplinen kaum erörtert wird.

### **Die Chancen der Re-Urbanisierung**

Für eine nachhaltigere Zukunft muss die Stadt nicht neu erfunden werden. Vielmehr bedarf es einer klugen Ausnutzung planungsrechtlicher Möglichkeiten – und eines starken politischen Gestaltungswillens. Der Lohn wäre eine attraktive lokale Infrastruktur, die Voraussetzung für weitere kommunale Politikziele ist. Dazu zählen etwa die Entschärfung der Wohnungsfrage, die Minderung des Stadt-Land-Gefälles, das Gelingen der Energie- und Mobilitätswende oder die Bewältigung des demografischen Wandels.

Die Ausbildung dezentraler Quartiersmittelpunkte in den Großstädten sowie die Stärkung der Zentren in den Klein- und Mittelstädten gilt unter Experten als der effizienteste Weg, diese Ziele zu erreichen. Je besser das lokale Angebot, desto weniger müssen die Menschen über Autobahnen oder Nahverkehrszüge ihren Bedarf anderswo decken. Entsiegelung und Begrünung sowie Verdichtung und Urbanisierung schließen sich mit Blick auf die seit den 1950er Jahren immer



wieder repetitiv gebaute „gegliederte und aufgelockerte“ Stadt nicht aus: Ihre sehr großzügigen, aber ökologisch und sozial gering qualifizierten Abstands-, Verkehrs-, Frei- und Restflächen bergen erhebliche städtebauliche Entwicklungspotenziale für die Ausbildung urbaner Inseln.

### **Tempo erhöhen, aber nicht am Markt vorbeibauen**

Die Auseinandersetzung mit Gesetzen, Normen und technischen Richtlinien, die die Anpassung bisher unterbunden haben, ist mühsam, hat aber begonnen. Es deutet sich an, dass mit dem Ausscheiden der „alten Planer- und Ingenieurgeneration“ der Weg frei wird für substanzielle Entwicklungsimpulse auch im suburbanisierten Raum. Für die Immobilienwirtschaft stellt die Re-Urbanisierung der gebauten Stadt das größte Potenzial seit dem Wiederaufbau nach dem zweiten Weltkrieg dar.

Allerdings trifft nicht jede gut gemeinte Platzanlage oder Ladenzeile aus Architektenfeder in der gebauten Realität auf den tatsächlichen Bedarf. Aus Wirtschaftlichkeits- wie auch Akzeptanzgründen sind Nachverdichtungspläne grundsätzlich auf das örtliche Nachfragepotenzial abzustimmen. Ganz ohne Mathematik geht es auch hier nicht!

---

*„[Nachhaltige] Entwicklung ist Entwicklung, die die Bedürfnisse der Gegenwart befriedigt, ohne zu riskieren, dass künftige Generationen ihre eigenen Bedürfnisse nicht befriedigen können.“  
(Hauff und Brundtland, 1987)*

---