

# Von der Quartiersvielfalt zum Quartiersprinzip

Jahrestreffen der Difu-Ansprechpartner\*innen

8. September 2023

Ricarda Pätzold

  
Deutsches Institut  
für Urbanistik



# Unterschiedliche Blickwinkel auf Quartiere in Stadtverwaltungen

Stadterneuerung

Wohnungsmarktbeobachtung

Stadtplanung

Sozialplanung

Grün- und Freiflächen

Wirtschaftsförderung

Kultur

# Das Quartier ist ein überschaubares, räumlich

... begrenztes soziales Bezugssystem. Eine offizielle oder politische Grenzziehung existiert dabei meist nicht. Das Gebiet wird durch seine Bewohner:innen definiert und ist die unmittelbare Alltags- und Lebenswelt der Menschen, in der verschiedene Faktoren zusammentreffen:

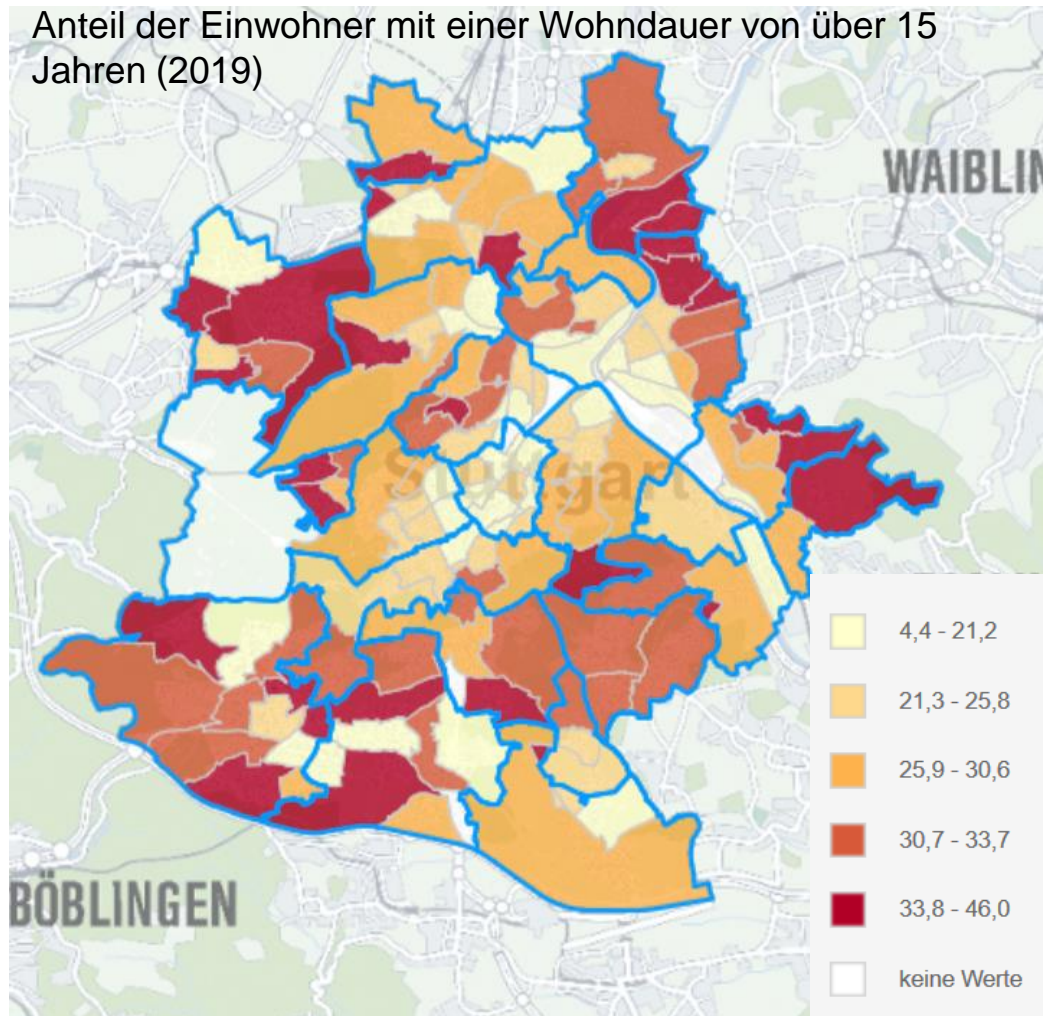
- Das Quartier ist: Wohnumgebung, Nachbarschaft, Versorgung, Fortbewegung, Infrastruktur, Begegnungsraum, Kultur-, Bildungs-, Spiel- und Sportstätte.
- Das Quartier ist durch Infrastruktur bestimmt: z. B. öffentliche Räume, Wohn-, Dienstleistungs-, Nahversorgungs- sowie Verkehrsgebäude; Bildungs-, Sport-, Kultur- und medizinische Einrichtungen sowie Grünflächen, Straßen, Schienen und Wege.
- Das Quartier beeinflusst und bestimmt emotionale Faktoren: z. B. Identifikation, Nachbarschaften, Beteiligungsprozesse, Sicherheitsempfinden, Fußläufigkeit, Baukultur, Bindung in Vereinen.
- Das Quartier kann eröffnen und verhindern: Lebensqualität, Chancen, Perspektiven, Engagement sowie soziale und ökonomische Teilhabe.

# Abgrenzung von Quartieren

Unterschied zwischen dem Quartier als Lebens- und als Handlungsraum – für den Handlungsraum ist (meist) eine Raumdefinition erforderlich.

- Minimalvariante: Ein Quartier eine klar abgrenzbare Ansammlung von Immobilien in einem urbanen Kontext...
- Wohnungswirtschaft: Das Quartier besitzt eine optisch zusammenhängende städtebauliche Struktur, es wird von den Bewohnern als abgrenzbares Gebiet aufgefasst und ist ein Handlungsraum, in dem das Wohnungsunternehmen etwas bewirken bzw. positive Effekte erfahren kann. Es umfasst mindestens 150 Wohnungen. (GdW, 2018)
- Wissenschaft: Ein Quartier ist ein kontextuell eingebetteter, durch externe und interne Handlungen sozial konstruierter, jedoch unscharf konturierter Mittelpunkt-Ort alltäglicher Lebenswelten und individueller sozialer Sphären, deren Schnittmengen sich im räumlich-identifikatorischen Zusammenhang eines überschaubaren Wohnumfelds abbilden. (Schnur 2014a: 43)

# Quartiere und das Dilemma der Statistik



- Stadtbezirke und Stadtteile
- PLZ-Gebiete
- LOR (Berlin)
- Verkehrszellen
- Wahlbezirke
- Blöcke
- Quartiersmonitoring



# Alle Reden über Quartiere...

## Begriffe mit „Quartier“

- Quartiersarbeit | Ehrenamt | Hauptamt
- Quartiersmanagement | Gemeinwesenarbeit
- Quartiersorganisation | Quartiersrat | Quartierskoordination

## Zuschreibungen

- Das Quartier ist Heimat im Kleinen.
- Das Quartier als entscheidende sozialräumliche Handlungsebene.
- Quartiersentwicklung scheint derzeit das Zauberwort und die Lösung der gesellschaftlichen Herausforderungen und Probleme zu sein.

# Die internationale Sprache des Immobilienkapitals

Barton Park is more than a housing development.  
It's an evolutionary step forward for an existing community.







# Neue Wohnquartiere

„Als neues Stadtquartier bzw. größere Wohngebietsentwicklung gelten alle Gebiete, die einen Schwerpunkt in der Wohnnutzung haben, nach 1990 in ihrer Entwicklung abgeschlossen wurden, über 4 ha groß sind und als ein großes Projekt mit einer einheitlichen Planungskonzeption geplant und umgesetzt wurden.“ (Spars/Guhl)

Bilanzen u.a.:

- Guido Spars/ Pascal Guhl (2021): Wohngebietsentwicklung heute – was lernen wir aus den letzten 30 Jahren? (<https://doi.org/10.1365/s41056-021-00052-w>)
- BBSR (2021): Neue Stadtquartiere – Konzepte und gebaute Realität.
- RWTH Aachen (2021): Große Quartiere - Stadt wieder im großen Maßstab planen, pNd – rethinking planning.

Spiegel der Wohnungsmarktdebatte: Viele Quantitäten – aber zunehmend auch qualitative Perspektiven.

# Was prägt Quartiersverständnisse?

(ein Quartier wird von außen und innen als solches definiert)

Lage: Stadtrand, innerer Rand, Integrierte Lage - Anschlussfähigkeit an Umgebung

- Eigenständigkeit, aber auch Infrastrukturbedarfe bzw. -auslastung
- Neues versus gewachsenes Quartier – interne Transformationsprozesse

Eigentümerschaft: Bestandshalter, Einzeleigentum, Eigentümervielfalt

- Quartiersstrukturen – prozessuale Entwicklung, Institutionalisierung
- Trägerschaften – z.B. Quartiersgenossenschaften München

Zielgruppen/Bewohnerschaften: Homogenität, Heterogenität in Haushaltsstrukturen und sozialen Situationen

- Brückenskapital – Begegnungsanlässe (Kinder) und Begegnungsorte
- Präsenz der Bewohnenden in den Quartieren

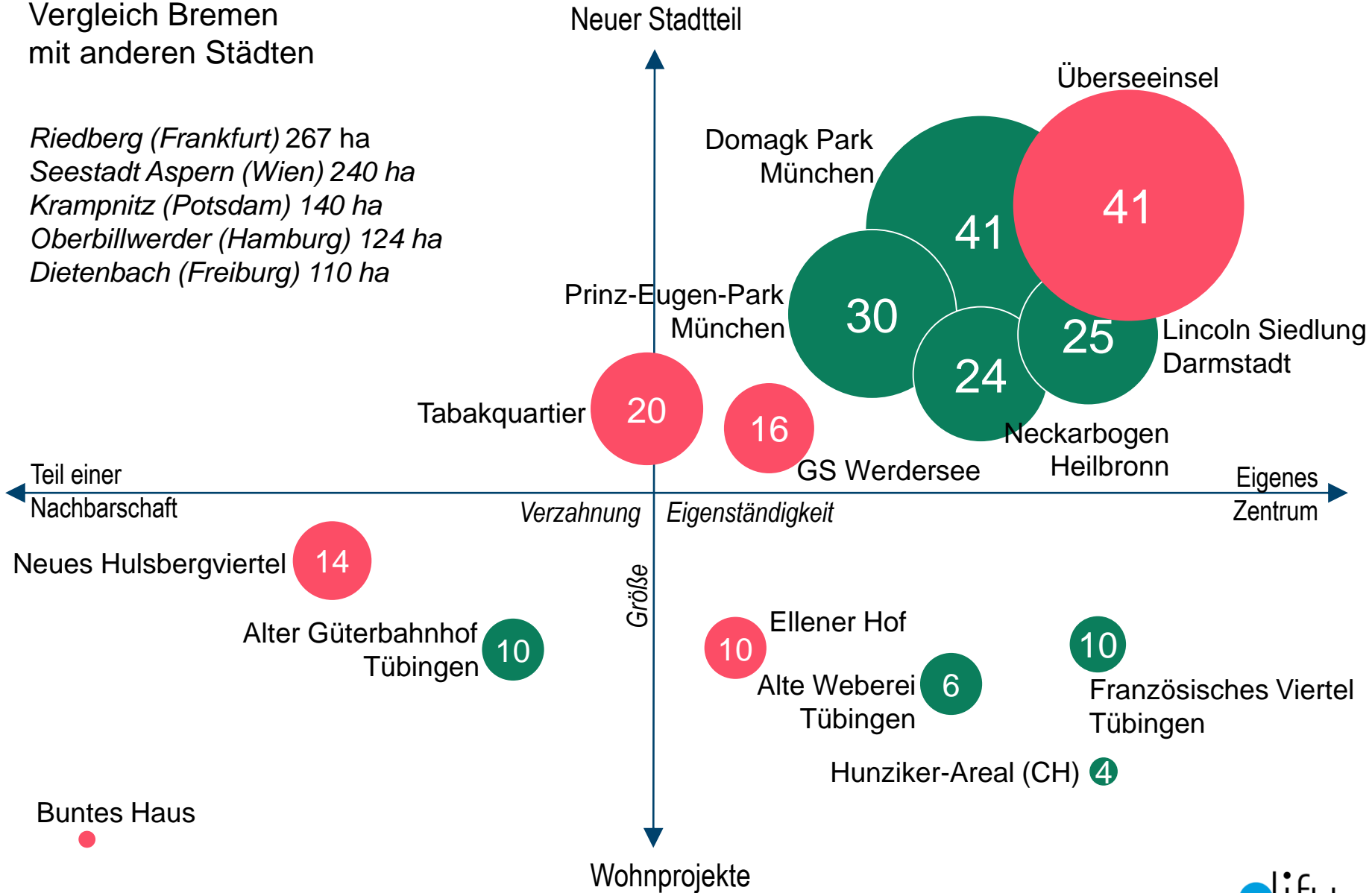
Funktionsmischung: Wohnen, Arbeiten, Kultur, Soziales, Bildung...

- Angebotsvielfalt, Öffnung nach Außen

# Quartierstypologien

Vergleich Bremen  
mit anderen Städten

Riedberg (Frankfurt) 267 ha  
 Seestadt Aspern (Wien) 240 ha  
 Kramnitz (Potsdam) 140 ha  
 Oberbillwerder (Hamburg) 124 ha  
 Dietenbach (Freiburg) 110 ha



# Miteinander Wohnen und Leben im Quartier

Wann wird das „Miteinander“ bzw. die Qualität des Miteinanders zum Thema?

- ... wenn in Bestandsquartieren Konflikte entstehen („überforderte Nachbarschaften“) – Bild der stabilen Nachbarschaft.
- ... wenn der Zusammenhalt der (Stadt)gesellschaft thematisiert wird und eine überschaubare räumliche Einheit – das soziale Quartier – als geeigneter Handlungsraum erscheint.
- ... wenn eigene Ansprüche an den Charakter von neuen Quartieren (Aspekt Zusammenleben) formuliert werden (Motive der Bauherren).

⇒ Baden-Württemberg: Landesstrategie „Quartier 2030 – Gemeinsam.Gestalten.“ beschreibt ein ganzheitliches und zielgruppenübergreifendes Quartiersverständnis: bedarfsgerechte Wohn- und Nahversorgungsangebote und eine wohnortnahe Beratung, Begegnungsorte, eine tragende soziale Infrastruktur, eine gesundheitsförderliche Umgebung und ein wertschätzendes, von bürgerschaftlichem Engagement getragenes gesellschaftliches Umfeld.

# Konnex: Mischung und Miteinander

Mischung (sozial und funktional) ist ein stabiles städtebauliches und wohnungspolitisches Leitbild in der Quartiersentwicklung, weil

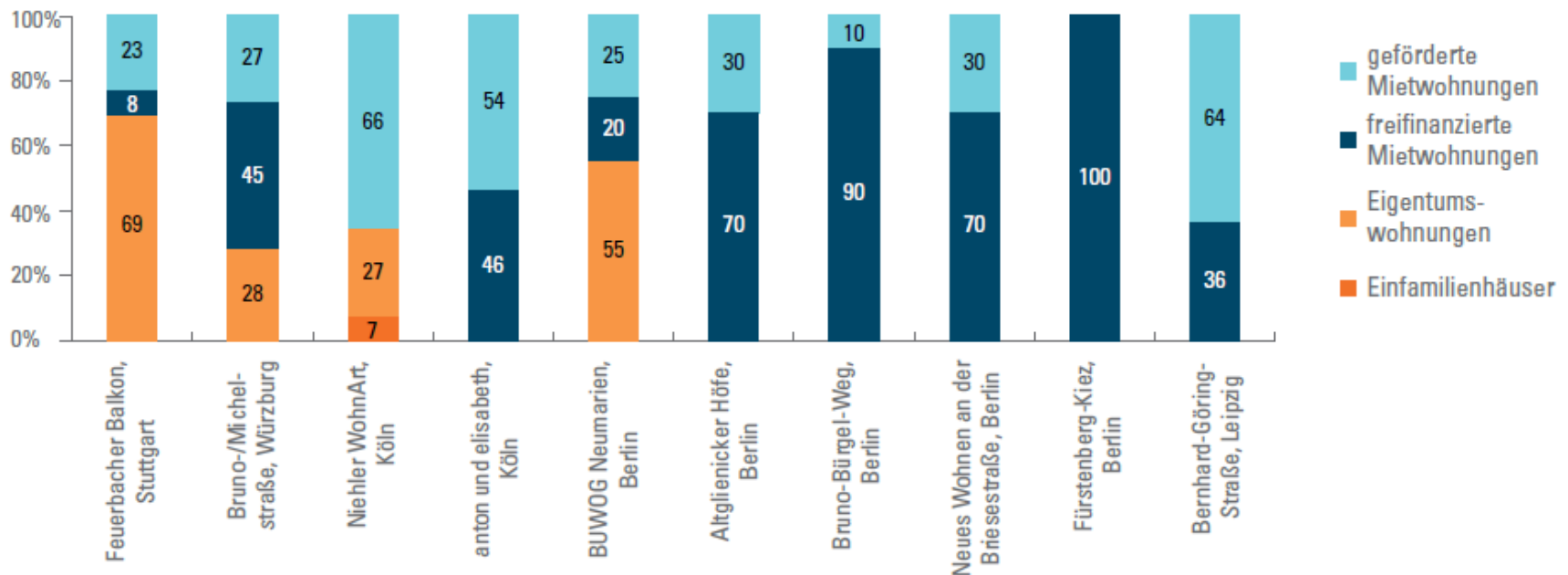
- Die Anzeichen wachsender sozialräumlicher Polarisierung und eines ‚Auseinanderdriftens der Stadtgesellschaften‘ immer unübersehbarer werden - Erfahrungen mit homogenen Strukturen (soziale Segregation, Alterssegregation).
- In angespannten Wohnungsmärkten für Haushalte mit geringem Einkommen Wettbewerbsnachteile bestehen (Verdrängungsgefahr, Konzentration).

Trotz der breiten Bekenntnisse ist die Umsetzung des ‚Mischungsideals‘ kein Selbstläufer. Die Akteure am Wohnungsmarkt können zur Umsetzung von Mischung:

- intrinsisch motiviert sein,
  - Gemeinwohlorientierte Bauherren (kommunale Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, soziale Träger etc.
- verpflichtet werden und /oder
  - Quotenregelungen sozialer Wohnungsbau, Grundstücksvergabe etc.
- Anreize gesetzt bekommen (Förderung).

# Beispiele der Betrachtung von Mischungskonstellationen

In der Entwicklung sozial gemischter Quartiere werden in der Regel unterschiedliche Finanzierungsformen/Eigentumsformen kombiniert. In angespannten Wohnungsmärkten ist stellen i.d.R. nur geförderte Wohnungen zu Zugang für einkommensschwächere Haushalte in neuen Quartieren sicher.



Das Verhältnis von Miete zu Eigentum sowie von freifinanzierten zu geförderten Wohnungen ist für Finanzierung, Vermietung, Verkauf und Bewirtschaftung relevant.

---

# Einkommen allein definiert Zielgruppen nicht!

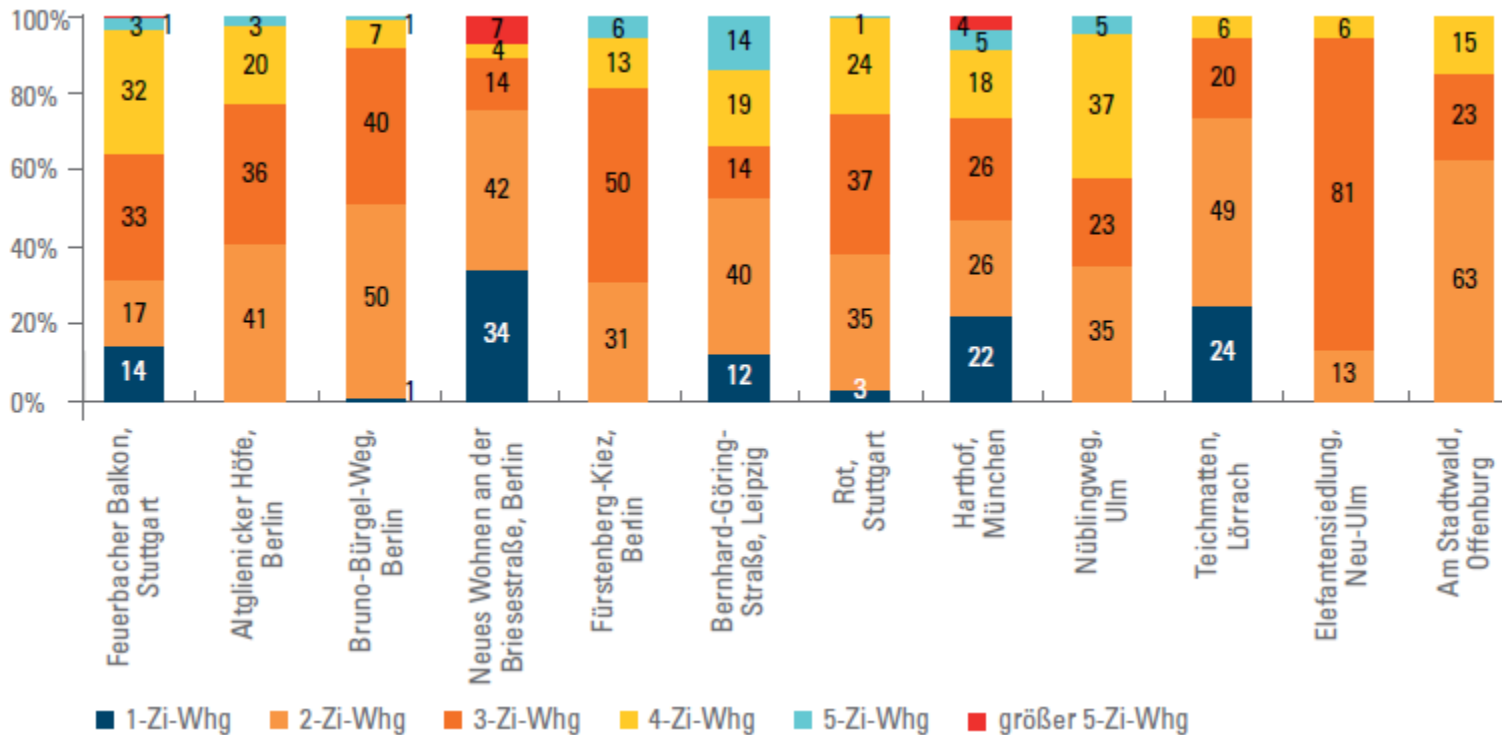
(Zugang Mischung über geförderte und freifinanzierte Wohnungen, bzw. WE zur Miete oder im Eigentum)

## Weitere Mischungsvoraussetzungen für unterschiedliche Bewohnergruppen

- Generationen: unterschiedliche Wohnungsgrößen, barrierefreie und barrierearme Wohnungen, besondere Wohnformen (Wohngemeinschaften, betreutes Wohnen, Mehrgenerationenwohnen);
- Inklusion: barrierefreie Wohnungen, besondere Wohnformen (betreute Wohngruppen, Wohngemeinschaften);
- Haushaltgrößen: unterschiedliche Wohnungsgrößen und Wohnungstypologien;
- Herkünfte, Kulturen: Belegung, Zusammenarbeit Institutionen, Communities
- „schwierige Mieter“ (Erkrankungen, Wohnungslose): besondere Wohnformen (Wohngruppen, Appartements), Kooperationen mit Trägern

# Voraussetzung ist auch die Vielfalt von Wohnungsgrößen

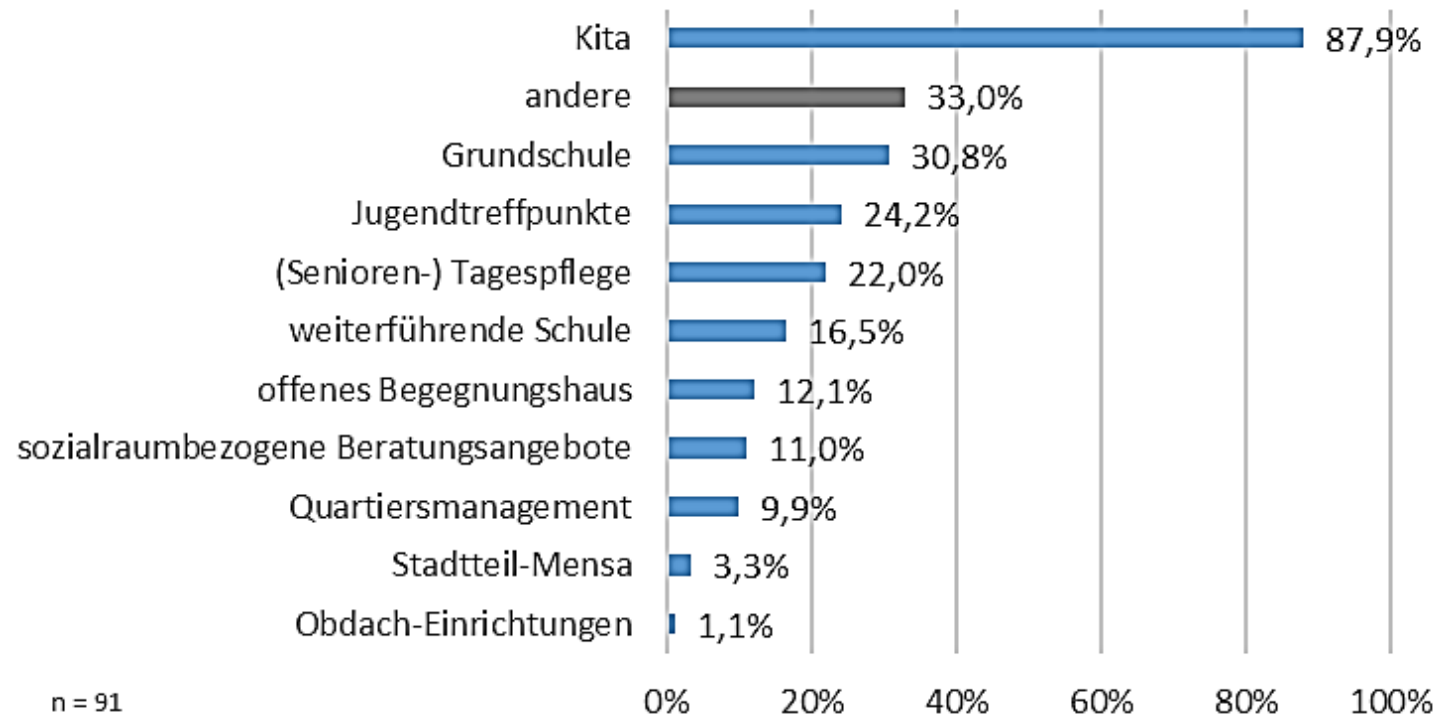
Der Wohnungsschlüssel ist (neben anderen Ausstattungskriterien) eine Möglichkeit verschiedene Zielgruppen einzubinden.





# Neue Stadtquartiere

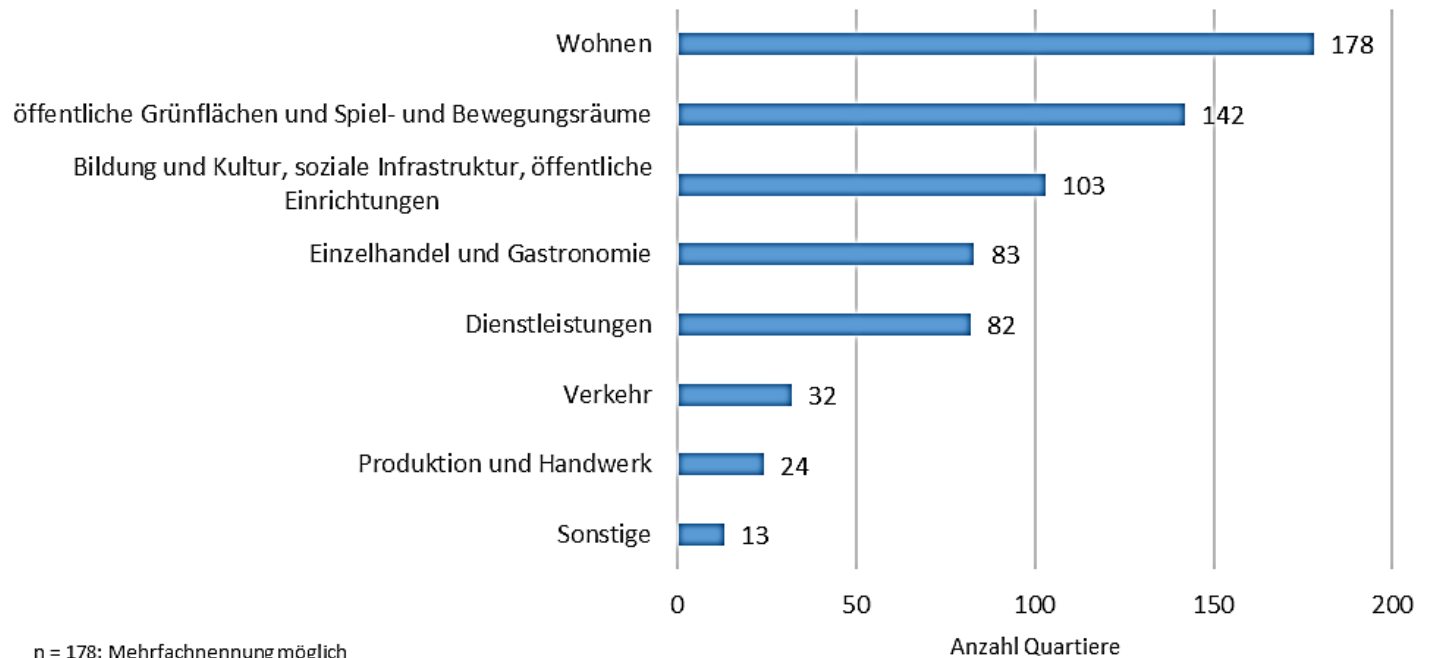
## Soziale Infrastruktur





# Neue Stadtquartiere

## Nutzungen



---

# Künftige Anforderungen an Wohnen und Arbeiten

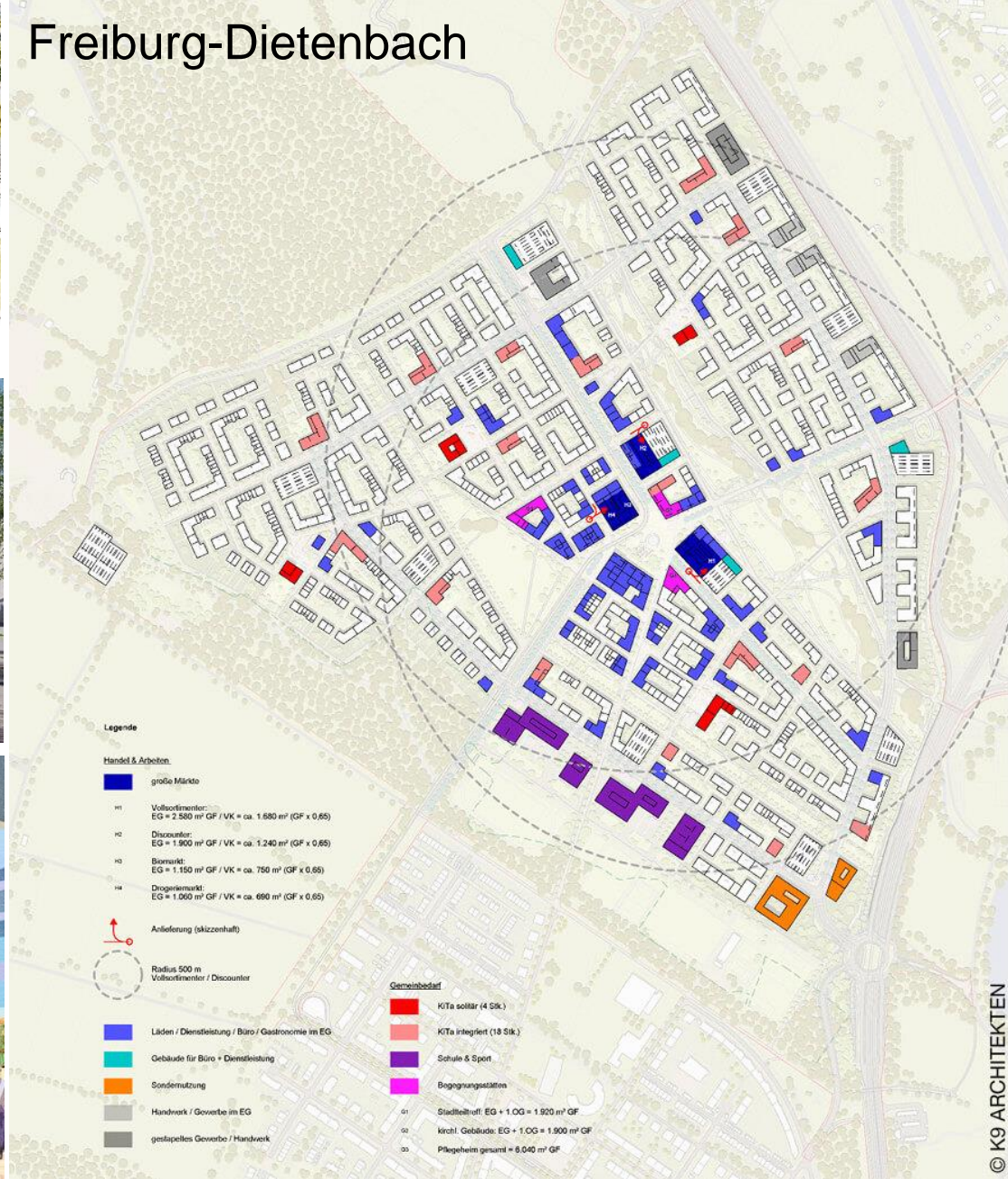
»„Die Wohnung“, „das Büro“ – das sind Begriffe, die nur in den Vorstellungen von Möbelhändlern und Werbeagenturen existieren. Warum soll ein Raum die Nutzung vorschreiben und nicht umgekehrt?«

(Robert Hahn im Gespräch mit Ahn-Linh Ngo, Arch+ 244, S. 33)

## Stuttgart IBA'27 – Ansätze und Ziele

- Grenzen zwischen Wohnen und Arbeiten werden fließender
  - Mehrfachnutzung von Flächen, nutzungsoffenerere Räume
- Wohnungen für unterschiedliche Formen des Zusammenlebens in den verschiedenen Phasen einer Wohnbiographie
  - passgenaue und flexible Wohnungsgrundrisse
  - soziale Durchlässigkeit des Wohnungsmarktes
- Nebeneffekt: Verringerung des individuellen Flächenbedarfs

# Freiburg-Dietenbach



# Wohnen und Leben – Stellschrauben

## Neues Hulsbergviertel (1.170 WE)

- Städtische Grundstücksentwicklungsgesellschaft (GEG)
- Rahmenplan
- Bebauungsplan
- Städtebaulicher Vertrag
- 24 Baufelder – Konzept-Vergaben

## Ellner-Hof (500 WE)

- Grundstücksvergabe per Erbbaurecht
- Gestaltungshandbuch
- Bebauungsplan
- 15 Baufelder – (Konzept-)Vergaben

## Gartenstadt Werdersee (560 WE)

- „Umlegung“ – 1/3 öffentliche Flächen
- Städtebauliches Konzept
- Gestaltungshandbuch
- Bebauungsplan
- 3 Bauherren

## Tabakquartier (1.500 WE)

- Justus Grosse Projektentwicklung
- Masterplan
- Letter of intent (Vorstufe Städtebaulicher Vertrag, B-Pläne)
- Verkauf, Vermietung der einzelnen Projekte

# Wohnen und Leben – Voraussetzungen

## Neues Hulsbergviertel (1.170 WE)

- Gemeinbedarf (Schule/Kita, Freiraumkonzept, Freizeitschöbnutzungen)
- 30% geförderte Wohnungen (350 WE)
- 20% Baugemeinschaften (250 WE)
- Querschnittsverein (verpflichtend für Grundstückseigentümer 0,09 € pro m<sup>2</sup> BGF)

Städtisches Quartier

## Ellner-Hof (500 WE)

- Gemeinbedarf (Kita, S...), Freiraumkonzept ... Träger
- 20% geförderte Wohnungen (100 WE)
- Baugemeinschaften (3 Grundstücke)
- Koordinatorin Stadtleben Ellener Hof (...er Heimstiftung)

Urbanes Dorf

## Gartenstadt Werdersee (560 WE)

- Gemeinbedarf (Kita, S...), Gartenstadtkonzept (... % der Flächen), Nahversorgung
- 30% geförderte Wohnungen (200 WE)
- Baugemeinschaften 1 Grundstück
- Nachbarschaft?

Gartenstadt

## Tabakquartier (1.500 WE)

- Gemeinbedarf (Kita), Freiraumkonzept, Urbane Produktion
- 30% geförderte Wohnungen
- Baugemeinschaften (Vergabe geplant)
- Nachbarschaft?

Lebendiges, modernes und grünes Quartier

# Bestimmungsfaktoren eines nachhaltigen Quartiers

(Zielkonflikte und deren „Auflösbarkeit“)

- Zielgruppen
- Zugänglichkeit
- Inklusion
- Leistbarkeit
- ...

*Soziale Dimension*

Unterstützungsstrukturen

Beteiligung/Aktivierung

Flächensparen

Kommunale Grundstücksvergabe

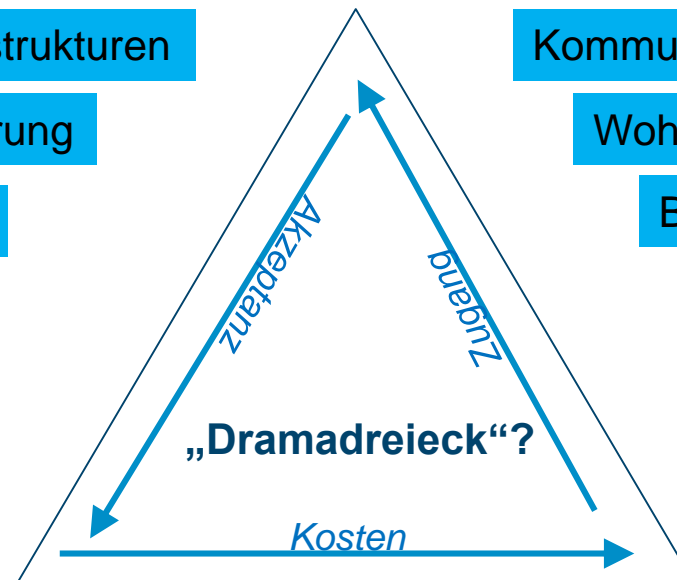
Wohnraumförderung

Baulandmodelle

Gemeinschaftsflächen

- Energetische Baustandards
- Wärmeversorgung
- Ökologische Baustoffe
- Mobilitätskonzept
- Freiraumkonzept
- Regenwasserversickerung

- Grundstückspreis/Erbbauzins
- Finanzierungskosten/Rendite
- Baukosten
- Startmieten/Verkaufspreise
- Betriebskosten



*Ökologische Dimension*

Förderprogramme

Einspareffekte

*Ökonomische Dimension*

# Lebendige Quartiere – Zauberformel gesucht!

Nicht jedes neue Stadtquartier wird – durch Bestandsquartiere geprägte – Vorstellungen von Mischung und Leben erfüllen können... Aber, es zeichnet sich ein Konsens zu Qualitäten ab:

- Bedeutung der Freiraumstruktur – Klimaanpassung, Ressourceneffizienz, Aufenthaltsqualität, Treffpunkte, Gemeinschaft ... Grundstruktur differenzierte öffentlicher Räume
- Umgang mit Mobilität – je nach Lage i.d.R. kein Verzicht auf MIV, aber andere Mobilitätsarten gleichrangig, Flächen für ruhenden Verkehr als Flächenreserve für die Zukunft
- Nutzungen in Sockelzone als Schlüssel der Belebung – Quartiersangebote, Fußgängerperspektive, Abhängigkeit von Gebäudetypologien
- Mischung von Gebäude- und Nutzungstypologien, Mehrfachcodierung von Flächen und Gebäuden



---

# Kommunale Einflussmöglichkeiten

## Kommunale Grundstücksvergabe

- Bodenpreis | Erbbauzins ▶ Bezahlbarkeit
- Berücksichtigung verschiedener Bauherren ▶ Zugang zu Grundstücken
- Konzeptverfahren ▶ Augenmaß der Anforderungen

## Förderprogramme

- Soziale Wohnraumförderung ▶ Bezahlbarkeit und Zugang
- Andere Förderprogramme (Klimaschutz, Mobilität, Freiraum etc.) ▶ Abfederung von Kosten und Qualifizierung

## Unterstützung im Planungsprozess

- Mitwohnzentrale, Bauberatung ▶ Prozess- und Transaktionskosten



# Anspruch und Realität

Was wird in den Städten gebaut?

- Ziel: Lebenswerte, lebendige, grüne Quartiere
- Zutaten: Mischung, Dichte, Bauqualität, Förderung, Konzepte
- Neuralgische Punkte:
  - Funktions- und Nutzungsmischung – räumliche und immobilienwirtschaftliche Umsetzung, Kleinteiligkeit
  - Erdgeschoße – Konsequenzen des Erdgeschoßwohnens, Bandbreiten möglicher alternativer Nutzungen, immobilienwirtschaftliche Umsetzung
  - Mehrfachnutzung/Nutzungsüberlagerung – Nutzungskombinationen, Gewährleistungsfragen, immobilienwirtschaftliche Umsetzung, Veränderbarkeit
  - Nachbarschaft – Raumangebote (innen/außen), „Kuratoren“-/Initiatorenrolle, Reaktionsmöglichkeiten auf Bedarfsstrukturen

---

# Miteinander Wohnen und Leben

Voraussetzungen für Miteinander in Wohnquartieren schaffen

- Ansätze des Quartiersmanagements in Richtung „Besiedelungsmanagement“ weiterentwickeln (Ansprechpartner, soziale Projektsteuerung)

Gelegenheitsstrukturen für Miteinander und Engagement

- „Schlüsselfertiges“ Quartier oder konkrete Anlässe der Mitgestaltung (Spielplätze, Nachbarschaftshaus)
- Angebote von beiläufigen Aktivitäten (Gemeinschaftsgarten, Repaircafé, Fahrradselbsthilfewerkstatt...)
- Optionsflächen für zukünftige Bedarfe/Veränderungen („weiße Felder“, Parkplätze, Hochgaragen)

**Vielen Dank!**

