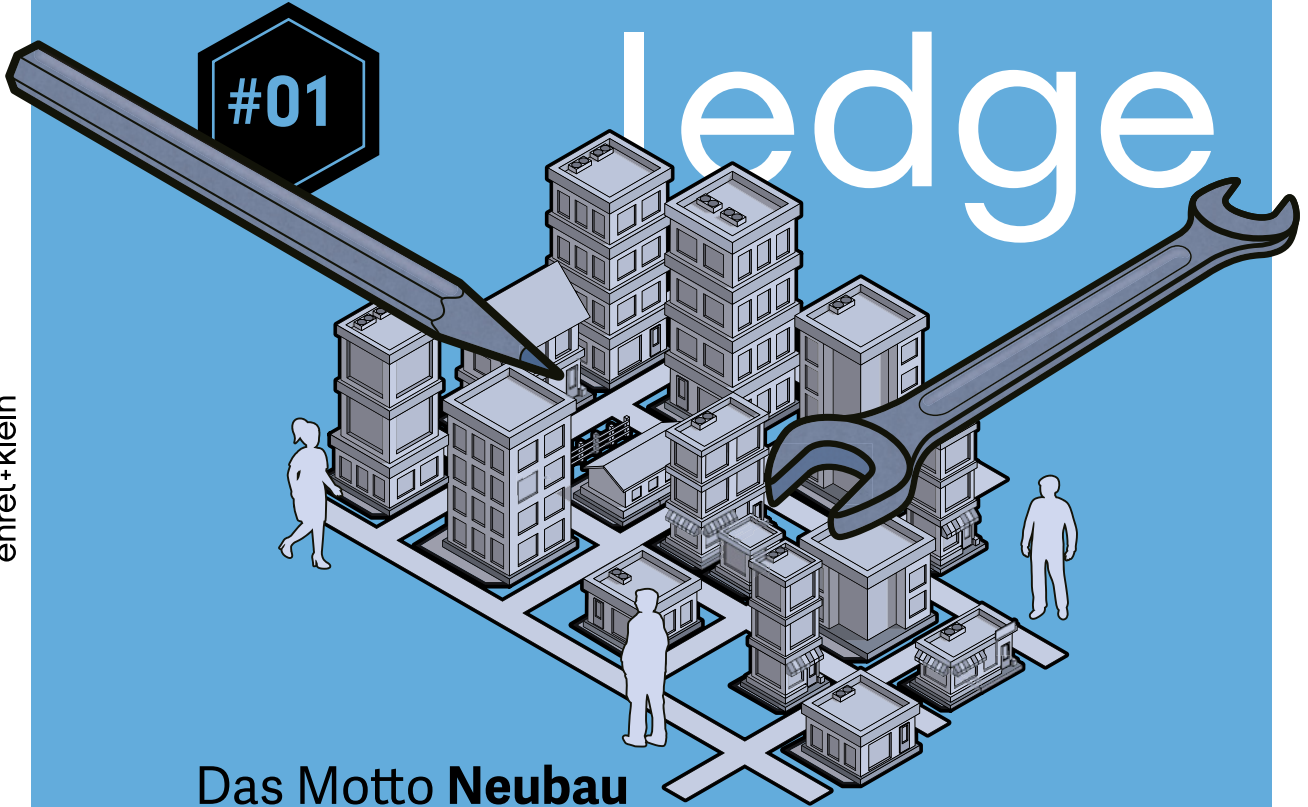


e+k know- ledge

#01



Das Motto **Neubau
um jeden Preis** hat ausgedient.
Es gilt heute vielmehr,
intelligent mit dem Bestand
zu arbeiten.

Stadtreparatur 360°

e+k knowledge

Von

Erdal Bektas,
Lukas Götzelmann,
Alexander Gutzmer

Vorwort

Kerstin Hennig

Kooperationspartner

Frankfurt School
Real Estate Institute



Frankfurt School

Ausgabe

#1 | Stadtreparatur 360°

Erscheinung

Februar 2024

Herausgeber

Ehret+Klein GmbH

Inhaltsverzeichnis

Stadtreparatur 360°

Im Kapitel **Urban vitality needs an individual history** erläutern wir, wie der Blick auf den Bestand Gestaltungsoptionen eröffnet. ▶S. 9–12

Unter der Überschrift **Urban vitality needs everybodys activity** zeigen wir, wie komplex das Beziehungsgeflecht funktionierender Stadtreparatur ist. ▶S. 12–13

Im Abschnitt **Urban vitality needs everybodys creativity** lassen wir verschiedene Stakeholder selbst zu Wort kommen. ▶S. 13–45

Einen Ausblick formulieren wir in der Passage **Urban vitality needs a future story**. ▶S. 45–47

Urban vitality is more than the cult of perfection bindet das Paper mit einem Ausstellungsbesuch ab. ▶S. 47–48

I

II

III

IV

V

Vorwort

von Kerstin Hennig

Im Rahmen der frisch gestarteten White Paper Reihe setzt sich das Team von Ehret & Klein im Dialog mit dem Frankfurt School Real Estate Institute mit aktuellen Themen der Immobilienwirtschaft auseinander. Zielsetzung ist es, diese tiefer zu beleuchten, zu analysieren und letztlich in einem „joint approach“ aus Hochschulvertretern und Praxisexperten gemeinsam ein Papier zu erarbeiten, das zu spezifischen Problemstellungen Anregungen sowie Empfehlungen zu einem komplexen Sachverhalt gibt.

In dem vorliegenden White Paper wird ein hoch komplexes Thema unseres täglichen Lebens behandelt – die Entwicklung von Städten, die Gestaltung unseres Lebens- und Arbeitsumfeldes – ein Thema das uns alle angeht und interessiert; insbesondere, wenn das Stadtgefüge nicht mehr richtig funktioniert.

Städte und Stadtstrukturen gibt es seit mehr als 5.000 Jahren. Von einer Stadt war erstmals 4000 v. Chr. die Rede, Uruk in Mesopotamien, die erste Großstadt der Weltgeschichte. Urbanes Leben, Arbeitsteilung, Sicherheit, Kultur und Technikinnovationen – um nur einige Vorteile zu nennen. Menschen zieht es seit jeher in die Städte. Der von Naisbitt geprägte Begriff Megatrend Urbanisierung beschreibt das globale Phänomen des weltweit auftretenden Zuzugs von Menschen in Städte: bis zum Jahr 2050 sollen zwei Drittel der Menschen in Städten leben. Städte sind somit die wichtigsten Lebensräume der Zukunft, die zunehmend komplexer und dynamischer werden.

Der von Naisbitt geprägte Megatrend Urbanisierung beschreibt das globale Phänomen des weltweit auftretenden Zuzugs von Menschen in Städte.



scher sind und auf der anderen Seite zunehmend anpassungsfähiger, innovativer und resilienter sein müssen, um in einer sich rasant verändernden Welt einer pluralistischen Gesellschaft ein adäquates Lebensumfeld bieten zu können.

Wer gestaltet Städte? Wer ist verantwortlich dafür, dass sich Stadtquartiere den wachsenden und sich ständig verändernden Herausforderungen stellen? Wie resilient sind unsere Städte und wie kann der Bestand sich an die hyperkomplexen Anforderungen und Systeme anpassen? Corona, der Ukraine-Krieg mit seinen Auswirkungen, Megatrends wie New Work, Digitalisierung, Mobility, Nachhaltigkeit und demographischer Wandel transformieren in ihrer sich gegenseitig verstärkenden Dynamik unser Lebensumfeld von Grund auf. Doch ein Fakt bleibt – und das ist der Mensch im Zentrum. The human scale, wie der renommierte dänische Stadtplaner Jan Gehl festhält, muß weltweit im Kern der toolbox stehen, die uns zur Verfügung steht, um unsere Städte lebenswert zu gestalten. Einer der wesentlichsten Aspekte ist hierbei der Umgang mit dem Bestand. Nicht nur aus Nachhaltigkeitsgesichtspunkten, sondern vielmehr auch aus Effizienz-, Kosten- und nicht zuletzt kulturellen Gesichtspunkten steht der Bestandserhalt sowie insbesondere die Optimierung des Bestands im Vordergrund, gerne auch als Stadtreparatur bezeichnet. Aus meiner Sicht die Kür der Stadtentwicklung – mit feiner Hand, großer Visionsfähigkeit, einem tiefen Verständnis für Stadtgefüge und einer guten Portion „Feenstaub“ die Transformation in die Zukunft begleiten. ■

The human scale, wie der renommierte dänische Stadtplaner Jan Gehl festhält, muß weltweit im Kern der toolbox stehen, die uns zur Verfügung steht, um unsere Städte lebenswert zu gestalten.





Als Projektentwickler verstehen wir unter Stadtreparatur einen Prozess, der weit über die klassische Planerdefinition von einer städtebaulichen Maßnahme - die darauf gerichtet ist, beschädigte oder untergegangene Stadtstrukturen in Funktionsgefüge, Figuration, Proportion, Raumwirkung und äußerem Erscheinungsbild wiederherzustellen - hinausgeht. Anstelle einer eher objektbezogenen Deutung sind wir der Auffassung, dass Stadtreparatur vor allem eine soziale, eine gesellschaftliche Komponente besitzen muss, die sich in erster Linie an den Bedürfnissen des einzelnen Menschen im urbanen Kollektiv orientiert. Und das mit einem großen Weitblick und Blick in die Zukunft. Folglich muss der tatsächliche Nutzer, sei er unmittelbar oder nur mittelbar von der Entwicklung betroffen, im Zentrum der Betrachtung stehen. Dadurch rückt das Objekt oder Grundstück zunächst in den Hintergrund und es gilt als erstes übergeordnet zu klären, welche gesellschaftlichen Strukturen und Beziehungen an diesem Standort überhaupt (weiter)entwickelt werden müssen, um einen Mehrwert für die Stadtgesellschaft in einer komplexen und herausfordernden Zukunft zu schaffen.

An zweiter Stelle steht dann erst die Frage, wie eine Immobilie zum Gelingen dieser Entwicklung beitragen kann. Entsprechend der lateinischen Übersetzung von reparare ist hierbei zu analysieren, wie ein Standort „ausgerüstet“ oder „bereitet“ werden muss, um einen Beitrag zu einer lebendigen und gleichzeitig resilienten Stadt zu leisten. Dies kann natürlich die Ertüchtigung eines historischen Bestandsgebäudes in Funktion und Substanz beinhalten, würde aber in der alleinigen Betrachtung der immobilienökonomischen Verantwortung in diesem Zusammenhang nicht gerecht wer-



den. So kann die Wiederherstellung hier schon deshalb nur ein Teilaspekt sein, da das standortspezifische „Ausrüsten“ oder „Bereiten“ in aller Regel eine visionäre Vorstellungskraft voraussetzt. Folglich ist Stadtreparatur zumeist ein hoch innovativer Prozess der Kreativität, gepaart mit Pioniergeist und dem Streben nach neuen Lösungen, der von allen Beteiligten höchsten Einsatz fordert.

Die Komplexität dieses Prozesses begründet sich schlussendlich darin, die ausformulierten Gedanken, Bestrebungen und Ziele der partizipierenden Interessensgruppen so zu koordinieren, dass ein konsensfähiges Gleichgewicht entsteht. Ein professioneller Projektentwickler übernimmt dabei die Rolle des Mediators, weil er als Bindeglied zwischen Stadt, Einwohnern, Nutzern, Nachbarn, Eigentümern und Investoren die individuellen Belange am besten kennt und zusammenführen kann. Im Idealfall wird er deshalb auch als „Kümmerer“ wahrgenommen, der durch sein bautechnisches, städteplanerisches und sozioökonomisches Knowhow auch unter herausfordernden Marktbedingungen multidimensionale Lösungswege aufzeigen kann, wo die einzelnen Parteien gegebenenfalls an ihre Belastungsgrenzen stoßen. Dabei begleitet er den Prozess aus einer holistischen Perspektive und bringt das Projekt mit Bürgersinn und Unternehmertum auf allen Entwicklungsebenen in Einklang mit den Megatrends, die unsere Welt nachhaltig prägen und verändern: Urbanisierung, Konnektivität, Mobilität und Nachhaltigkeit.

Gerade auch unter dem zuletzt genannten Aspekt der Nachhaltigkeit muss dem Thema Stadtreparatur nach unserem Verständnis eine ganz besondere Bedeutung beigemessen werden.



Urbanisierung › Immer mehr Menschen leben weltweit in Städten und machen sie zu den wichtigsten Lebensräumen der Zukunft. Städte sind mehr als Orte – sie sind hyperkomplexe, dynamische Systeme, wichtige Problemlöser globaler Herausforderungen, kreative Zentren der pluralistischen Gesellschaft, Knotenpunkte der globalisierten Wirtschaft.



Konnektivität › ist Vernetzung auf Basis digitaler Infrastrukturen. Vernetzte Kommunikationstechnologien verändern unser Leben, Arbeiten und Wirtschaften grundlegend. Sie reprogrammieren soziokulturelle Codes und bringen neue Lebensstile, Verhaltensmuster und Geschäftsmodelle hervor.



Mobilität › beschreibt die Entstehung einer mobilen Weltkultur, Veränderungen durch neue Produkte und Services sowie die künftige Nutzung von Verkehrsmitteln.



Nachhaltigkeit › richtet Gesellschaft, Wirtschaft und Unternehmen fundamental neu aus. Der Megatrend Neo-Ökologie beschreibt die neuen Werte in allen Facetten.



Blickt man auf die immense Ressourcenbelastung und -bindung, die bereits in unserem gegenwärtigen Gebäudebestand verbaut sind und bei jedem Neubau durch den Ausstoß grauer Emissionen zu einer zusätzlichen Umweltbelastung führen würden, muss vor jedem Projekt zunächst das Ziel der Bestandserhaltung stehen. „Repair statt Replace“ sollte hier zum zentralen Leitbild werden. Realistischerweise wird natürlich nicht jedes Objekt die Transformation im Zuge der Energiewende überleben, jedoch wird es künftig auch nicht mehr reichen die Entscheidung über den Erhalt oder den Abriss einer Immobilie alleine aus wirtschaftlichen Aspekten zu betrachten. Neben der ökonomischen Komponente tragen unsere Projekte nämlich eine soziale und ökologische Rendite, die den Gebäudewert langfristig definieren und in erheblichem Maße auf die Nutzungseffizienz wirken. Der Bau-sektor trägt demgemäß die Verantwortung den objektspezifischen Lebenszyklus einer Immobilie so zu gestalten, dass Resilienz und Langlebigkeit gewährleistet werden und ein schonender Umgang mit unseren Ressourcen stattfindet. Die politischen Entscheidungsträger stehen dabei in der Verantwortung die gesetzlichen Rahmenbedingungen so zu gestalten, dass sich ökologisch sinnvolle Bestands-sanierungen am Ende auch wirtschaftlich rechnen lassen. Im Fokus der politischen Betrachtung sollte dabei insbesondere der soziale Impact einer Projektentwicklung stehen, der zumeist weit über die Grundstücksgrenzen hinausreicht. Konkrete Stellschrauben sind hier vor allem die Beschleunigung von Bearbeitungsprozessen sowie der Abbau von Bürokratie, Normen und Vorschriften. Die Digitalisierung und KI-gesteuerte Programme können dabei sicherlich helfen, wenn es um die Standardisierung von Genehmigungen und Verfahren geht. Dennoch folgt aus dem Vorangegangenen auch, dass wir zuweilen vielleicht wieder etwas „hemdsärmeliger“ werden müssen, um unsere Schaffenskraft und Professionalität auf die zentra-

**„Repair
statt
replace“**



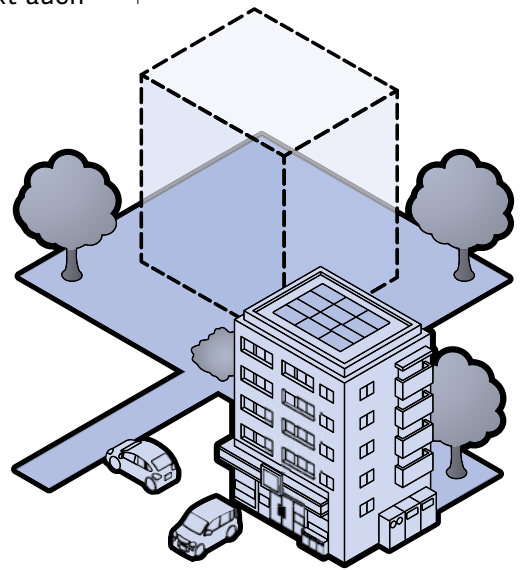
len Herausforderungen der Zeit zu richten. Niemandem ist geholfen, wenn sich Heizungen künftig nur noch von Experten entlüften lassen und der private Werkzeugkasten dadurch zum Relikt wird.

Wie ein Werkzeugkasten weiterhin in jeden Haushalt gehört, der uns dazu befähigt altes zu erhalten und neues zu schaffen, so braucht es im immobilienökonomischen Kontext auch eine ganzheitliche Betrachtung der Stadtreparatur. Diese kann sich auf einzelne Objekte oder Quartiere beziehen, bewertet aber nicht grundsätzlich die Stabilität und Attraktivität einer Kommune. Eine allgemeine Definition lässt sich daher wie folgt zusammenfassen:

Stadtreparatur im Sinne der Projektentwicklung umfasst den städtebaulichen Prozess, Grundstücke, Gebäude und Raumelemente so auszurüsten, dass sie den Bedürfnissen der einzelnen Nutzer und urbanen Gemeinschaft unter Einbeziehung aller aktuellen und künftig erwartbaren Entwicklungen bestmöglich gerecht werden. Ziel dieser Entwicklung ist es standortspezifische Potenziale unter nachhaltigen, sozialen und wirtschaftlichen Aspekten fortzuschreiben und attraktive Orte mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen. Um diesen ganzheitlichen Ansatz zu gewährleisten müssen multidimensionale Funktionen auf Objektebene generiert und in die nachbarschaftlichen und urbanen Strukturen integriert werden.

Dieses Whitepaper kann als Leitfaden verstanden werden, indem es eine grobe Orientierung abbildet, welche elementaren Schritte, Kooperationen und Interaktionen für einen erfolgreichen Prozessablauf einer „Stadtreparatur“ gemäß dieser Definition notwendig sind. Dafür wurden Entscheidungsträger aus unterschiedlichen Interessensgruppen mit einbezogen und eine praxisorientierte Auswertung unter wissenschaftlicher Begleitung vorgenommen.

Das Whitepaper gliedert sich in sechs Bereiche. Zunächst loten wir das Verhältnis von urbaner Vitalität und dem



konstruktiven Umgang mit historischen Quellen aus. Danach stellen wir kurz eine Systematik zum Verständnis der beteiligten Akteursgruppen vor. Anschließend gehen wir in Interviews auf die verschiedenen Perspektiven relevanter Akteure ein. Dies mündet in eine Darstellung der sozialen Chancen, die der Ansatz bietet. Im Schlusswort vernetzen wir unsere Perspektive mit einer Ausstellung, die in Berlin das Thema adressierte.

I. Urban Vitality needs an Individual History

„Nur wer die Vergangenheit kennt, kann die Gegenwart verstehen und die Zukunft gestalten“ lautet ein Sprichwort (Dr. Helmut Kohl), das sich eins zu eins auf das Thema Stadtreparatur übertragen lässt. So können wir unsere heutigen Städte in Erscheinungsbild und Raumstruktur nur begreifen, wenn wir uns mit ihrer Entstehungs- und Entwicklungsgeschichte auseinandersetzen. Dabei wird deutlich, dass es zwar bestimmte Epochen gibt, die das urbane Zusammenleben maßgeblich geprägt haben, dass allerdings jede Stadt für sich genommen eine ganz individuelle Historie besitzt. Diese ist zumeist besonders geprägt von der Zeit und den Bedingungen, unter welchen eine Stadt gegründet wurde, sowie den sozioökonomischen Funktionen, die sie im Laufe der Geschichte erfüllen musste. Deshalb besteht die gesamte Biografie einer Stadt in der Regel aus einer Vielzahl von einzelnen, kleineren Chroniken, die sich in den Vierteln und Quartieren widerspiegeln und Rückschlüsse über den Zeitgeist der unterschiedlichen Entstehungsepochen zulassen.

Hieraus folgt, dass unsere urbanen Strukturen immer ein Abbild der gesellschaftlichen Entwicklungsstufen sind und somit unsere gegenwertigen Lebens- und Arbeitsweisen reflektieren. Von den mittelalterlichen Städten, deren Grundrisse sich ent-

„Nur wer die Vergangenheit kennt, kann die Gegenwart verstehen und die Zukunft gestalten.“



lang der Handelsachsen auf den Marktplatz konzentrieren, über die Residenzstädte im 16. und 17. Jahrhundert, welche sich durch ihre langgezogenen Alleeen und symmetrischen Elemente definieren, bis hin zu den Städten, die im Zeitalter der industriellen Revolution gewachsen sind, kann diese Wechselbeziehung bestätigt werden. Eine ausführlichere Analyse würde zudem zeigen, dass die moderne Stadtgeschichte maßgeblich auf Fortschritte im Transport- und Mobilitätswesen zurückzuführen ist.

Neben den architektonischen Stilelementen sind unsere Städte auch Zeitzeugen für die sozialen und gesellschaftlichen Herausforderungen der einzelnen Epochen. So wurden im Mittelalter Wehrmauern errichtet, um die Bevölkerung vor feindlichen Übergriffen zu schützen. In der Industrialisierung hingegen waren solche Mauern obsolet, dafür fand aufgrund der Schornsteinindustrien und hohen Luftbelastung eine bewusste Raumtrennung zwischen Wohnquartieren und Arbeitsorten statt. Diese Konzipierung wurde, wenngleich aus teils anderen Gründen, auch im 20. Jahrhundert und mit der Tertiärisierung fortgesetzt. Unsere heutigen Gewerbegebiete sind hierfür ein Paradebeispiel.

Auch wenn an dieser Stelle nicht näher auf die heutigen Megatrends und Herausforderungen eingegangen werden soll, so ist doch klar, dass wir in geschichtsträchtigen Zeiten leben, die unseren Alltag auf allen Ebenen des gesellschaftlichen Miteinanders verändern (werden). Sei es aus Aspekten der Nachhaltigkeit, der Konnektivität oder der Mobilität. Hinzu kommen sozioökonomische Umbrüche die im Zusammenhang wie z.B. der Pandemie oder globaler Konflikte stehen. Diese Veränderungen führen natürlich zu einer Verschiebung des internationalen Kräfteparallelogramms und vielerorts auch zu lokalen Umstellungen.

Städte als zentrale Orte der menschlichen Begegnung sind von diesen transformativen Prozessen und Umbrüchen natürlich in besonderem Maße betroffen. Dabei gilt es, den Blick mutig in die Zukunft zu richten und die Zeitenwende in der wir uns befinden, auch als Weckruf für neue Partnerschaften und die Implemen-



tierung antfragiler Systeme zu betrachten. Gleichzeitig gilt es den technologischen, ökologischen und sozialen Wandel insbesondere auch als Chance zu begreifen. Immerhin sind unsere Städte robuster, als wir es uns oftmals eingestehen wollen, bedenkt man die bald 1000-jährigen Jubiläen vieler Gemeinden. Dennoch ist neben einer positiven Einstellung auch Aktionismus gefragt. Es müssen Entscheidungen getroffen werden, die sich an resilienten und zukunftsweisenden Strukturen bei der Stadtplanung orientieren. Zudem gilt es Fehlentscheidungen, die teilweise beim Wiederaufbau Nachkriegsdeutschlands getroffen wurden, wieder zu korrigieren. Statt sich auf die individuelle Geschichte einer Stadt zu berufen, wurden Entwicklungen damals zu oft an einer kurzfristigen Renditemaximierung und dem Auto ausgerichtet. Als Folge ähneln sich heute viele Innenstädte in Struktur und Angebot, was letztlich negativ auf die Attraktivität und Aufenthaltsqualität der Standorte wirkt. Funktionieren dann auch noch bestimmte Nutzungskonzepte, wie große Warenhäuser, nicht mehr in altbewährter Weise, so laufen die Städte ernsthaft Gefahr, nachhaltig an Lebendigkeit und Anziehungskraft zu verlieren.

Gerade um dieser Verödung frühzeitig entgegenzuwirken, muss Stadtreparatur nach unserem Verständnis im Herzen einer jeden Kommune ansetzen. Dabei gilt es die individuelle Historie einer Stadt in den Vordergrund zu stellen und standortbezogen zu überlegen, wie sich nachbarschaftliche Strukturen integrieren lassen, um eine Entwicklung neu und weiter zu denken. Dadurch können sukzessive auch andere Raumelemente wiederbelebt werden. Schlussendlich ist bei jedem Projekt zu überlegen, wie man einen Teil der jetzigen Flächen wieder an die Öffentlichkeit zurückgeben kann und somit Plätze der sozialen Begegnung und Aufenthaltsqualität schafft. Das „den-

Das „Denken über den Tellerrand“ ist gefragt, das Zusammenwirken über die eigene Grundstücksgrenze hinaus.



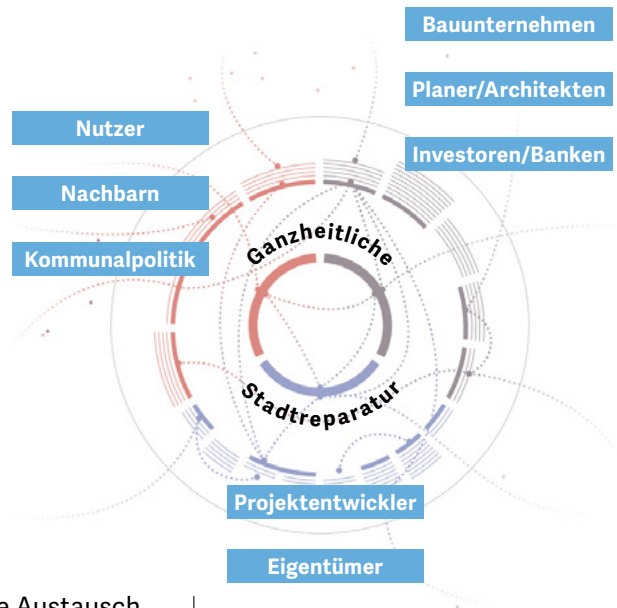
ken über den Tellerrand“ ist gefragt, das Zusammenwirken über die eigene Grundstücksgrenze hinaus.

Dies geht natürlich nur, wenn man die Bürgerinnen und Bürger in den Entwicklungsprozess aktiv mit einbindet – denn wer kann am besten die Fortentwicklung der eigenen Heimat in Einklang mit Vergangenen, Gegenwärtigem und Zukünftigem bringen, wenn nicht die Einwohner selbst? So ist die Geschichte unserer Städte am Ende doch immer eine Geschichte von Menschen!

II. Urban Vitality needs Everybody's Activity

In Anlehnung an den vorangegangenen Abschnitt ist Stadtreparatur ein gemeinschaftlicher und kollegialer Prozess, der Kreativität und Einsatzbereitschaft von unterschiedlichen Interessensgruppen voraussetzt. Zu den Hauptakteuren müssen Politik, Nutzer, Einwohner, Nachbarn, Investoren, Baufirmen, Banken und Projektentwickler gezählt werden. Dabei steht jede Gruppe in Wechselbeziehung zueinander und trägt durch ihre individuellen Fähigkeiten und Stärken zum Erfolg eines Projektes bei. Das Schaubild veranschaulicht skizzenhaft die jeweiligen Verbindungen.

Wie sich zeigt, muss ein ganzheitlicher Reparaturansatz den Grundstein für einen Transformationsprozess legen, der sich an einer langfristigen Wertsteigerung orientiert. Was „Wert“ dabei bedeutet, mögen einzelne Interessengruppen dabei durchaus unterschiedlich bewerten. Entscheidend ist immer der offene, ehrliche und methodengeleitete Austausch nicht nur über die Ziele eines konkreten Reparaturprojektes, sondern auch über die dabei und damit verfolgte urbanistische und gesellschaftliche Vision. Und auch über die damit ebenfalls verfolgten ökonomischen Ziele gilt es, zu einem gemeinsamen Verständnis zu gelangen. Natürlich sind die wirtschaftlichen Player auch an der Er-



zielung von Gewinnen interessiert. Das ist auch absolut legitim. Es gilt (und ist möglich), dieses Interesse mit breiteren gesellschaftlichen Zielvorstellungen in Übereinstimmung zu bringen.

All dies schwingt auch bei dem momentanen Diskurs über partizipative Stadtentwicklung mit. Und wir sind diesbezüglich ja auch bereits auf einem guten Wege. Aber: die unterschiedlichen Wertvorstellungen einzelner Stakeholder, auch ihre verschiedenen Zielsettings in Einklang zu bringen, bleibt eine große Aufgabe.

Außerdem gilt: Die Stadtgestaltung bleibt bei der Partizipation in der Planung selbst ja nicht stehen. Integrative Stadtentwicklung ist mehr als „nur“ ein partizipativer Planungsprozess. Es geht darum, alle Stakeholder aktiv auch in die Nutzung der geschaffenen urbanen oder architektonischen Strukturen einzubinden, in die Bespielung bei und nach der Fertigstellung. Hier gibt es ermutigende Best Practices. Die dänische Metropole Kopenhagen etwa liefert beeindruckende Beispiele. Hier sind die Bürger aktiv dabei, die Ausgestaltung des Lebens in und mit der Stadt in jeder Phase mitzudenken und mitzuprägen. Nicht zuletzt wegen dieser Kultur der Integration ernannte die UNESCO Kopenhagen im Jahr 2023 zur „World Capital of Architecture“.

Dies zeigt auch: Stadtreparatur ist nichts Provinzielles oder ausschließlich auf den eigenen Kontext Bezogenes. Stadtreparatur braucht und kultiviert den Blick nach außen und die Suche nach Best Practices. Entscheidend dabei ist der permanente Austausch auch über die Grenzen der eigenen Stadt, des eigenen Landes aber auch der „eingerosteten“ Denk- und Handlungsmuster aller Beteiligten hinweg.

III. Urban Vitality needs Everybody's Creativity

Stadtreparatur ist ein in hohem Maße kollektives Projekt. Insbesondere wenn es um den Mehrwert eines gemeinsamen Kreativitätsprozesses geht. Zur besseren Einordnung, welche Aspekte

„Natur ist nicht als bloßes nice to have zu betrachten.“



den verschiedenen Akteuren während einer Projektentwicklung besonders wichtig sind, haben wir mit Vertretern der jeweiligen Gruppen kurze Interviews geführt.

► **Der Landschaftsarchitekt:** Andreas Kipar,
Landschaftsarchitekt, Gründer, LAND

Andreas, wir wissen: Wir brauchen mehr neuen Wohnraum. Bundeskanzler Scholz hat sich jüngst für großflächigen Neubau auch auf der grünen Wiese ausgesprochen. Das dürfte Dir als Landschaftsarchitekt gar nicht passen oder?

Das Diktum der „Grünen Wiese“ impliziert einerseits Natur (grün), andererseits aber auch eine gewisse Freiheit (Wiese). Genau hier liegt es aber falsch. Freiheit kann ja nicht heißen, dass wir uns die Freiheit nehmen, die Natur quasi zu verkonsumieren. Wir wissen doch, dass unser Flächenkonsum pro Jahr viel zu hoch ist. Und kann heute noch gelten „Neubau first“? Nein. Ich plädiere für eine andere Devise: Rückbau Umbau Neubau. Das muss die Reihenfolge sein. Der Neubau kommt erst am Ende und erst dann, wenn alle andere Optionen sondiert wurden. Vielleicht wollte der Kanzler hier auch einfach ein paar Reizwörter setzen. Aber wir Planenden wissen, dass es nie nur eine richtige Medizin gibt. Es muss ein Ringen stattfinden um richtige Mischung, auch konkrete Begabung von Orten. Wir müssen osmotisch denken, in Prozessen.

Was heißt das im urbanen Kontext?

Es geht um die Neudefinition der Europäischen Stadt. Was kann und muss man verbessern oder, wenn man so will, „reparieren“? In den letzten Jahrzehnten haben wir auf das Konzept der „smart city“ gesetzt. Wir glaubten immer an die technologische Lösung. Aber das funktionierte nicht. Technik ist manchmal ein sinnvolles Hilfsmittel, aber nicht immer die Lösung. Hier hat die Pandemie uns gestoppt. Das war wirklich eine Zeitenwende. Den Menschen wurde wieder bewusst, was die Natur in uns bewegt. Natur



„Das ist ein
Pendelprozess, und
momentan schlägt
das Pendel Richtung
Natur aus.“



Andreas Kipar,
Landschaftsarchitekt
Gründer, LAND

ist nicht als bloßes nice to have zu betrachten, das sich irgendwo draußen abspielt, in Parks oder dem Regenwald. Sie ist ein wichtiges urbanes Gestaltungselement. Und hierfür gibt es wunderbare Beispiele in Europa.

Woran denkst Du?

Nehmen wir die Art, wie man in Wien gerade Zeichen setzt, indem man Straßenzüge aufbricht. Die Stadt will sich als klimaneutral positionieren und Nachhaltigkeit auf diese Weise sichtbar machen. Da werden an Straßenkreuzungen alle vier Öhrchen aufgebrochen und Bäume gepflanzt. Wien hat außerdem eine Satzung zur Gebäudebegrünung formuliert, Zürich auch. Und im Bereich der urbanen Beschattung will man von 17 auf 30 Prozent kommen.

Auch in Paris tut sich viel.

Ja, dort wird die natürliche Beschattung zur urbanen Vision. Die Pariser verstehen, dass das Stadtgrün eine ethische, aber auch eine ästhetische Herausforderung darstellt. Hier kommt es auch auf Personen an. Die Pariser Bürgermeisterin Anne Hidalgo hat die Transformation ihrer Stadt zur Chefsache gemacht. Wir von LAND suchen in allen europäischen Metropolen nach solchen Partnern gerade auch in der Politik, die den Fluss der Transformation mit uns stärken und gestalten wollen.

Vielen Menschen geht aber die Transformation zu weit. In Hannover scheiterte gerade die Koalition, die die Innenstadt autofrei machen wollte.

Das ist schade. Es ist ja nicht so, dass unsere Städte heute schon Naturoasen wären. Das ist ein Pendelprozess, und momentan schlägt das Pendel in Richtung Natur aus. Wir müssen das nutzen, radikal sein.

Ein interessantes Bild – Stadtreparatur als Pendelprozess...

So sehe ich das. Und es geht auch nicht nur um vernunftgetriebe-



ne Lösungen. Wir brauchen auch Ikonen, Leuchttürme, die die Menschen emotional für den Stadtbau einnehmen. Die begrünten Champs Elysées in Paris sind natürlich ein starkes Symbol. Der Boulevard als Garten – für den klassischen europäischen Stadtplaner mag das eine Provokation sein. Aber macht es die Stadt kaputt? Ich finde nicht. Und was hat denn ein Hausmann gemacht? Dessen Stadtplanung war auch radikal. Aber Radikalität liegt heute eben nicht mehr in großen Achsen, sondern darin, der Informalität der Natur wieder eine Heimat in den Städten zu geben. Der Bürgermeister von Wuppertal will seine Stadt zum Vorreiter für Nature-Based Solutions machen. Ein wichtiges Symbol ist auch das begrünte Hochhaus „Bosco Verticale“ von Stefano Boeri in Mailand. Dabei geht es gar nicht so sehr um die Frage, ob der grüne Turm nun rechnerisch extrem nachhaltig ist. Er ist ein Symbol dafür, dass wir ohne Gebäudebegrünung gewisse Ziele nicht erreichen. Und der Markt entwickelt sich in diese Richtung. Gerade Gründerzeithäuser eignen sich perfekt. Da fängt etwas an zu wachsen, und in zwei Jahren ist es schön kühl.

Welche Projekte aus eurem Haus haben ähnlichen Ikonenstatus?

Ein Projekt, das mich ein bisschen stolz macht, ist das Innenstadtkonzept für die italienische Kreisstadt Vercelli. Gemeinsam mit dem Bürgermeister haben wir einen Masterplan entwickelt, der der Stadt ihren Wasserlauf, ihren Fluss zurückgibt. Den alten Ring um die Stadt haben wir aufgebrochen. Im Zuge des Green Deals der EU gab es 40 Millionen Euro vom italienischen Infrastrukturministerium dazu. Es ist schön, dass wir hier in einer mittleren Stadt begonnen haben. Manches geht dort einfacher als in den Metropolen. Da haben wir oft einen direkteren Zugang zur Verwaltung und der Politik. Diese Wege sind beispielsweise in Berlin natürlich länger.

Klingt so, als wäre – mal wieder – die Kommunikation der Engpass.

Das ist oft so. Wir müssen noch mehr gezielte Kommunikationswege entwickeln. Und wir müssen zudem mit Forschungsergebnissen

„Aber macht es die Stadt kaputt? Ich finde nicht.“



argumentieren, gerade auch in Richtung der Zivilgesellschaft. Wir brauchen die Zivilgesellschaft.

Eine weitere Stakeholdergruppe, die ihr für eure Visionen braucht, sind die Hochbauarchitekten. In einem Workshop, den wir kürzlich gemeinsam in Mailand durchgeführt haben, haben wir genau diese Schnittstelle zwischen Landschaftsarchitekten und Architekten als Problem identifiziert.

Das ist sie auch häufig. Man muss doch mal schauen, woher wir als Landschaftsarchitektur kommen. Bisher wurden wir häufig als Mitarbeiter der großen Architekturbüros betrachtet. Das war in der Vergangenheit vielleicht auch ok. Heute bekommt die strikte Zweiteilung unseren Städten aber nicht mehr gut. Wir müssen ganzheitlich und zirkulär denken. Die Landschaftsarchitekten sind dafür prädestiniert, weil sie immer große Maßstäbe im Blick haben. Wir machen nicht an Baugrenzen halt. Uns interessieren Nachbarschaften. Landschaft ist doch alles. Deshalb ist es auch schade, dass Deutschland die Europäische Landschaftskonvention nicht unterzeichnet und ratifiziert hat. Kulturell will Deutschland die Separation in der Planung aufrechterhalten. Innen gegen außen, Gebäude gegen Freiraum, oben gegen unten. Man konzentriert sich weiter aufs Objekt. Aber wir müssen heute prozessorientiert denken.

Das ist auch ein Plädoyer für neue Formen der Kollaboration. Welche Stakeholdergruppen werden denn momentan vor allem vernachlässigt oder bringen sich zu wenig ein?

Wir handeln immer im Dreieck Politik, Verwaltung, Zivilgesellschaft. Aber gerade in der Zivilgesellschaft haben sich manche Stakeholder bisher erfolgreich versteckt. Ich denke zum Beispiel an die Immobilienbesitzer. Deren Aktivitäten sind, etwa für die Weiterentwicklung von Erdgeschoss, extrem wichtig. Aber bisher mussten sie für ihre hohen Renditen nichts tun und blieben passiv. Das sehen heute manche Stakeholder aus der Finanzwelt auch. Die Bestandshalter beginnen, sich um ihren Bestand zu sorgen – zurecht.



Das Thema der Erdgeschosse gerät gerade zunehmend in den Fokus, auch mit der Erdgeschossstudie, die ehret+klein gemeinsam mit der Bundesstiftung Baukultur durchgeführt hat und zu der Du wertvollen Input geliefert hast.

Und genau hier haben die Immobilienbesitzer eine Verantwortung. Das Erdgeschoss definiert Vorplätze, die wie ein Läppchen funktionieren. Da wird der Besitzer zum Treuhändler öffentlicher Belange. Viele Stakeholder aus der Finanzwelt nehmen diese neue Rolle an, weil sie mittlerweile eine eigene Nachhaltigkeitsstrategie formuliert haben. Sie wollen gar nicht mehr alles der Verwaltung und der Politik überlassen.

Das wäre auch ein Fehler oder?

Ja, denn die Verwaltung ist damit zunehmend überfordert, sie kommt den vielen Herausforderungen schlicht und einfach nicht mehr nach. Und auch die Politik ist damit überfordert. Das zeigt auch der Schnellschuss von Olaf Scholz in Sachen grüner Wiese. Interessant hierbei ist, wie schnell heute das Problembewusstsein der Finanzwelt wächst. Die kommen inzwischen zu uns Landschaftsarchitekten, weil sie merken, dass es nicht mehr nur ums Bauen geht, nicht nur lediglich ums Kleid, sondern um den Körper und die Seele. Wenn Du so willst: Das Bauen, sprich das Kleid, kommt recht schnell zu einer Passform, wenn die Maße stimmen. Unsere Aufgabe ist es hierbei, den Architekten die richtigen Maße zu vermitteln.

Welche Rolle siehst Du in diesem Zusammenhang für die Projektentwickler? Wie muss ein nachhaltig denkender Entwickler heute agieren?

Er muss vor allem bereit sein, radikal zu denken. Wir müssen heute unseren Bestand in den Städten grundlegend überprüfen, wir müssen alles auf den Kopf stellen. Die Prioritäten verschieben sich und müssen sich auch verschieben. Es kann nicht nur ums Geld verdienen gehen.



Du sprichst den Ansatz des Impact Investing an.

Genau. Bestandhalter und Entwickler müssen gemeinsam die Bestände analysieren und vielleicht auch neu konzipieren. Wer das tut und es auch glaubwürdig kommuniziert, wird dann auch belohnt.

Und Ihr als Landschaftsarchitekten begleitet diesen Prozess?

Ja, unsere Kompetenz ist hier wichtig. Wir haben einen Blick für das dazwischen. Dahinter steht, bezogen auf die Stadt, die Erkenntnis, dass Beziehungen wichtiger sind als Knotenpunkte. Der Architekt Gio Ponti hat mal den Begriff des Passepartout für die Architektur geprägt. Gebäude sind die Juwelen, aber ohne ein sinnvolles Passepartout bleiben sie wirkungslos. Selbst Herzog & de Meuron haben diese Erkenntnis inzwischen verinnerlicht, nachzulesen in ihrem Buch „Achtung: Die Landschaft“. Lasst uns also über Zwischenräume und Zwischenstrukturen nachdenken. In einem Sinn, der auch über den Ansatz der Zwischenstadt von Thomas Sieverts hinausreicht. Es geht nicht nur um Stadt. Es geht um produktive Landschaften. Wir haben das auch gerade für die IBA der Region Stuttgart untersucht. Spannend ist, dass wir inzwischen auch von Energiekonzernen, Infrastrukturanbietern oder Regionalverwaltungen kontaktiert werden. Der Prozess wird breiter – und das freut mich.

► **Der Architekturprofessor:** Florian Burgstaller, Architekt und an der Hochschule Karlsruhe Professor für Entwerfen im Bestand sowie Theorie und Geschichte der Architektur

Professor Burgstaller, wie wird das Konzept der Stadtreparatur in der Wissenschaft verhandelt?

Noch recht wenig. Der Begriff kommt an den Architekturfakultäten immer dann auf, wenn es einen passenden Einzelfall gibt, also mögliche Reaktionen auf ein konkretes Problem diskutiert werden. In der Städtebau-Theorie spielt er eine geringe Rolle. Wobei – diese Großtheorien passen heute vielleicht auch nicht mehr in die Zeit.

„Es geht nicht nur um Stadt. Es geht um produktive Landschaften.“



„Es geht um
Strukturen, um eine
Haltung der
Wiederherstellung.“



Florian Burgstaller,
Architekt und Professor an
der Hochschule
Karlsruhe

Ist der Terminus denn klar definiert?

Nein, ihm haftet noch eine gewisse Unschärfe an. Wie weit geht der Bezug auf Geschichte? Oder diskutieren wir nur Kosmetik an Fassaden? Hier vermischt sich die Stadtreparatur auch mit der Rekonstruktionsdebatte. Es bräuchte mehr Forschung.

Geschieht die Vermischung mit der kontrovers diskutierten Frage nach Rekonstruktion denn zurecht?

Das gehört schon irgendwie zusammen. Die neue Frankfurter Altstadt ist sicher das Paradebeispiel. Es geht um Strukturen, um eine Haltung der Wiederherstellung. Man will einen für besser empfundenen früheren Zustand zurückzugewinnen.

Fließt das Thema der Stadtreparatur auch in Ihre Lehre an der Hochschule ein?

Ja, gerade in Form von Entwurfsprojekten, bei denen wir uns stark mit der Historie von Orten befassen. Es geht immer auch um Geschichtsanalyse. Aber ab wann ist das Stadtreparatur?

Fest steht jedenfalls: Nötig und sinnvoll ist heute eine stärkere Beschäftigung mit Orten, ihrer Historie und den virtuellen Qualitäten, die diese bieten. Diese Qualitäten muss man, mit dem Philosophen Henri Bergson gesprochen, aktualisieren. Haben die Studierende darauf Lust? Oder geht es ihnen immer noch um das Idealbild der reinen Entwerfer?

Es gibt beides. Aber wenn sie sensibilisiert werden, haben sie schon Lust darauf. Dafür braucht es aber Erfahrung. Stadtreparatur ist nichts für Erstsemester. Später lernt man, verschiedene Möglichkeiten durchzuspielen, mit der Technik der Überlagerung zu arbeiten. Ich nutze diese Möglichkeit der Überblendung des jetzigen Zustandes mit früheren Situationen als Arbeitsmittel intensiv. Dabei blende ich auch mal die Vorkriegsfassaden eines Ortes ein. Man lernt viel von dieser Abfolge verschiedener Phasen und sieht dann auch das Zerreißen vieler Strukturen in den 1960ern. Wichtig sind dabei immer die Bilder.



Dass schließt an Ihre Arbeit für ehret+klein an. Sie erforschen die Potenziale von Orten für den Entwickler mit Visualisierungen. Mein Eindruck momentan: Damit bilden Sie eine Ausnahme. Im Bauprozess insgesamt wird zunehmend weniger in Bildern gedacht. Weshalb ist die Rolle der Bildhaftigkeit für Sie so wichtig?

Ich sehe das viel in Diskussionen mit Fachleuten. Vermeintlich wissen alle, worum es geht. Aber das ist nicht immer der Fall. Und je mehr normale Menschen ohne unmittelbaren Architekturbezug beteiligt sind, Anwohner, Politiker, desto wichtiger werden Bilder. Über Visualisierungen verstehen wir Projektansätze, einfach weil wir sie nachfühlen können. Deshalb arbeite ich auch im Kleinen immer mit Bildern, mit Überlagerungen, mit Vorher-Nachher-Logiken. Wenn man das nicht macht, gerät man schnell in die Retroschiene.

Sie hatten selber mal ein klassisches Architekturbüro, haben dies später aber zum Büro für Ortsentwicklung und Stadtgestaltung umfirmiert. War das auch eine Reaktion auf die Notwendigkeit, Städte zu reparieren und stärker mit dem Bestand zu arbeiten?

Entstanden ist dieser neue Ansatz letztlich aus meinen Erfahrungen bei diversen Projekten und Wettbewerbsgewinnen als Architekt. Wir haben viel Gewerbe und Wohnungsbau mittlerer Qualität gebaut. Was mir immer gefehlt hat, war die Auseinandersetzung mit den Potenzialen der jeweiligen Orte, das Denken in Varianten. Dafür hat man bei den meisten Bauprojekten als Architekt keine Zeit. Man denkt selten über die grundlegenden Möglichkeiten im Städtebau nach. Unser Problem als Stadtgesellschaft ist ja nicht, dass wir keine Ideen haben. Aber wir diskutieren sie nicht. Alles muss immer schnell gehen. Es fehlt oft die Lust am Diskutieren, am Kommunizieren. Am Anfang eines Projektes haben ja eigentlich alle noch positives Bild, auch die Politiker. Diese positive Aura gilt es zu nutzen.

Welche Partnerschaften sind für sie im Prozess der Stadtreparatur am wichtigsten?

„Es fehlt oft die Lust am Diskutieren, am Kommunizieren.“



**Die Methode der Überblendung angewandt anhand des
Projektes Kulturquartier Bayreuth. Wir sehen das
barocke Opernhaus (UNESCO Weltkulturerbe) von der
Rückseite, einmal im heutigen Bestand.**



**... und einmal überblendet
mit skizzenhafter Darstellung des
Entwicklungspotenzials.**



Viele Projekte entstehen über den ganz kurzen Weg zwischen Eigener, Investor und Gemeinde, ohne viel Beteiligung der Öffentlichkeit. Oft ist auch nur ein Planungsbüro involviert, gern jenes, das immer genommen wird. Andererseits haben wir heute natürlich auch das Arbeiten mit Beteiligungsprozessen grundsätzlich gut etabliert.

Und in letzterem Fall herrscht die große Harmonie?

Nein. Das Problem ist bei komplexeren Projekten immer das Misstrauen der Partner untereinander. Hier hilft eine Kultur der besseren Kommunikation. Man muss sich gemeinsam der Lösung annähern. Das kann auch informell geschehen, ohne den großen Architekturwettbewerb. Man kann einfach mal Studierende Vorschläge machen lassen. ehret+klein haben hier eine gute Kultur der Kooperationen entwickelt. Es ist wichtig, dass auch Investoren nicht nur auf die schnelle Lösung schießen, sondern gemeinsam mit der Stadtöffentlichkeit verschiedene Möglichkeiten eines Projektes ausloten.

Es stimmt, die Kooperation mit Hochschulen nimmt bei ehret+klein einen gewissen Raum ein. Aber die von Ihnen beschriebenen Prozesse sind schon auch aufwändig oder?

Absolut. Ich denke gerade an ein Projekt, bei dem ich beteiligt bin, für einen kirchlichen Bauherr. Kommunikation ist da ein Problem, und folgerichtig geht nichts voran. Es reden einfach nie die richtigen Leute miteinander. Projektentwicklung ist eben ein iterativer Prozess, und manchmal muss man auch bereit sein, einen Schritt zurückzugehen. So nähert man sich gemeinsam der besten Lösung an.

Nun steckt unsere Branche momentan, das darf man wohl sagen, in einer existenziellen Krise. Was bedeutet diese für die von Ihnen beschriebenen Ansätze? Bietet die Krise auch Chancen?

Nein, in der Krise primär eine Chance zu sehen wäre doch sehr op-

„So nähert man sich gemeinsam der besten Lösung.“



timistisch. Momentan ist ja eher das Problem, dass gar nichts passiert. Aber klar, wir müssen wegkommen vom Glauben an Maximierung als einzige Lösung. Und wir brauchen einen langen Atem. Ein Beispiel für mich ist hier der Bayrische Hof in Starnberg, ein sanierungsbedürftiges Gebäude, das ja auch ehret+klein sehr am Herzen liegt. Seine Lage ist spannend, zentral direkt gegenüber dem Bahnhof. Was kann dort entstehen? Wir diskutieren das seit den 1980er Jahren. Klar ist: Jede Lösung lebt davon, dass die Qualität der historischen Setzung verstanden wird. Man kann die villenartigen Häuser nicht brachial ersetzen. Die Zeit ist vorbei, in der galt: Je mehr Fläche, desto besser.

Wo ist der Ansatz der Stadtreparatur ihrer Meinung nach am wichtigsten?

Stadtreparatur muss immer da greifen, wo urbane Strukturen brachial negativ verändert wurden. Da ist die Fortschreibung der Geschichte besser als eine Erfindung aus dem Nichts.

Und was, wenn es keine umgebende bauliche Struktur gibt?

Ich behaupte: Auch dort lässt sich die Haltung anwenden. Wenn Quartiersentwicklung in noch nicht bebauten Gebieten stattfindet, ergibt sich ein interessanter Lerneffekt, aus dem Studium historischer Vorbilder. Das wäre dann keine „Reparatur“, sondern die Übertragung gegebener Ideen oder Strukturen in einen neuen Kontext.

Wie sieht es diesbezüglich eigentlich am Ort Ihrer Hochschule aus, in Karlsruhe?

Karlsruhe ist ein sehr spezieller Fall, die klare barocke Stadtanlage und die klassizistische Architekturhaltung von Weinbrenner...

...Friedrich Weinbrenner, des klassizistischen Stadtbaumeisters...

...gibt eigentlich viel her für Stadtreparatur. Aber in der Nachkriegszeit ist viel verloren gegangen. Wie holen wir uns die Idee einer gegründeten Stadt zurück? Darüber diskutieren wir momentan viel.



Es geht vor allem um die großen Achsen, die Kaiserstraße und die Karl-Friedrich-Straße. Dort soll der Berliner Architekt Volker Staab einen Weinbrenner-Bau erweitern. Sein Entwurf ist gut, aber eben auch etwas austauschbar. Dafür gab es Kritik.

Die sie für berechtigt halten?

Ja. Wobei Volker Staab hier auch zwischen vielen Stühlen sitzt. Aber hier sieht man ganz konkret, dass Reparatur immer etwas mit ganz konkretem Geschichtsbezug zu tun hat.

► **Die Journalistin:** Susanne Peick,
Chefredakteurin, Polis

Susanne, als Chefredakteurin beobachtest Du die Transformation im Umgang mit unserer urbanen Substanz seit Jahren eher von der Seitenlinie. Was verändert sich momentan in unseren Städten? Und wie werden diese Veränderungen medial diskutiert?

Das möchte ich gerne aus zwei verschiedenen Perspektiven beleuchten. Aus persönlicher Perspektive nehme ich Stadt momentan als Schauplatz ganz verschiedener Konflikte war. In puncto Stadtraum besteht nach wie vor eine vermeintlich unüberwindbare Barriere zwischen Fußgänger:innen, Radfahrenden und Autofahrenden. Der Ton ist harsch, gegenseitige Rücksichtnahme eher die Ausnahme als die Regel. Ich frage mich, wieso das in Nachbarländern besser funktioniert. In puncto Innenstadt ist Leerstand nach wie vor ein Thema. Solche Geschäfte, die Stadt wirklich attraktiv und unique machen würde, also inhabergeführte Läden, haben keine Chance. Die Mieten sind zu hoch, die entsprechenden Ladenlokale vielleicht auch einfach ungeeignet. Dies resultiert in Innenstädten, die alle gleich aussehen. Kennen wir alle, kritisieren wir alle. Wie aber schaffen wir nachhaltige Veränderungen? Das sind nur zwei Beispiele, die mir persönlich immer wieder auffallen. Aus beruflicher Sicht werde ich zunehmend mit Themen wie Bauen im Bestand, Bauen mit nachhaltigen Materialien sowie

„In puncto Innenstadt ist Leerstand nach wie vor ein Thema.“



„Ich wünsche mir einen
Stadt-Diskurs,
der unsere Gegen-
wart in den
Fokus rückt.“



Susanne Peick,
Chefredakteurin
Polis Magazin

der nicht mehr ganz so neuen Frage konfrontiert, wie die Stadt von morgen aussieht. Ich wünsche mir einen Stadt-Diskurs, der unsere Gegenwart in den Fokus rückt. Nur wenn wir unser Hier und Jetzt verändern – und sei es nur jeden Tag ein bisschen – werden wir in einer veränderten Zukunft leben können. Wir diskutieren sehr viel. Wann handeln wir?

Warum gibt es so wenig mediale Resonanz für Themen der Stadtentwicklung?

Ich bin mir unsicher, ob es wirklich wenig Resonanz gibt. Im Verlauf der vergangenen Jahre hat das Thema Stadtentwicklung durchaus seinen Platz in den Medien gefunden. Selbst in den Mediatheken der Öffentlich-Rechtlichen gibt es mittlerweile verschiedene Reportagen zu dem Thema. Das war vor einigen Jahren noch ganz anders. Ich denke, es ist wichtig, dass wir alle begreifen, dass Stadtentwicklung kein „Expert:innen“-Thema ist. Sicher braucht es für die Umsetzung von Projekten Fachleute und Know-How. Dennoch können wir alle unseren Beitrag zur Stadtgestaltung leisten. Stadt ist und bleibt immer die Summe aller Teile.

Was leistet der Terminus und der Ansatz der Stadtreparatur im urbanistischen Sinn?

Ich tue mir mit dem Begriff schwer und kann die kontroversen Debatten gut nachvollziehen. Neulich las ich den Satz „Stadtreparatur meint aber nicht die optische Wiederherstellung eines früheren Zustands, sondern die Behebung von Fehlern zur funktionalen Weiterentwicklung des städtischen Raums“. Das klingt für mich zumindest sinnvoll. Allerdings komm ich an manchen Stellen auch nicht umhin, die optische Wiederherstellung als „richtig“ zu empfinden – solange sie denn behutsam und passend erfolgt. Wenn ich meine eigene Definition von Stadtreparatur entwickeln dürfte, würde ich gerne auf die japanische Reparaturmethode Kintsugi verweisen. Sie ist bereits Jahrhunderte alt: Bei Kintsugi werden zerbrochene Keramikgegenstände, wie zum Beispiel Teeschalen oder Teller-



chen mit Urushi, einem japanischen Naturlack geklebt und wieder zusammengefügt. Die Bruchstellen werden durch die zusätzliche Verwendung von Goldstaub nicht verdeckt, sondern absichtlich hervorgehoben. Ich finde diesen Zugang sehr inspirierend – zeigt er doch, dass wir mit dem, was schon da ist, immer weiterarbeiten können – und es nicht um Perfektion geht. Das lässt sich doch wunderbar auf Stadt übertragen, oder nicht?

Wie verändert sich aus Deiner Sicht die Rolle der Projektentwickler?

Ich denke, Projektentwickler:innen werden künftig nicht umhin kommen, viel ganzheitlicher zu denken und zu handeln; auch wenn es bereits viele gibt, die dies Gott sei Dank schon tun. Die Fähigkeit, ein Gebäude als sich wandelndes System zu betrachten, ist vielleicht ganz passend. Das Bürogebäude wird innerhalb weniger Jahre vielleicht ganz anders genutzt werden. Entsprechend flexibel muss es entwickelt werden. Das wiederum erfordert auf Seiten der Projektentwicklung ein Höchstmaß an Imaginationskraft, Flexibilität und Anpassungsfähigkeit.

► **Der Baurat:** Tim Koemstedt,
Stadtbaurat, Kempten

Herr Koemstedt, was bedeutet die Idee der Stadtreparatur ganz konkret für Sie? Und an welchen Erfolgskriterien orientieren Sie sich diesbezüglich?

Für mich als Stadtplaner und Stadtbaurat ist dieser Terminus für aktuelle städtebauliche Probleme sehr passend und auch sehr klar definiert: Es geht darum, Fehlentwicklungen im städtischen Kontext zu erkennen und zu korrigieren. In den letzten Jahrzehnten ging städtebaulich und verkehrlich vieles in eine falsche Richtung. Heute können wir manches verbessern – durch architektonische Gestaltung, durch intelligenten Städtebau, durch neue Nutzungs-

„Die Fähigkeit, ein Gebäude als sich wandelndes System zu betrachten, ist vielleicht ganz passend.“



„Es wurde zu
sehr auf
Monostrukturen
gesetzt.“



Tim Koemstedt,
Stadtbaurat
Kempten

konzepte. Es läuft ein Transformationsprozess unserer Innenstädte. Das Instrument der Stadtreparatur hilft uns dabei zu eruieren, wo wir sinnvoll ansetzen.

Welche besonderen Fehlentwicklungen in unseren Städten sehen Sie?

Bei den Fehlentwicklungen würde ich zwischen der architektonischen Gestaltung und den Nutzungen unterscheiden. Im Bereich der Architektur denke ich, dass die Nachkriegsbebauung der 1950er bis 1970er Jahre oft die falschen Maßstäblichkeiten gesetzt hat. Vieles war damals aus der Not geboren, und das hat vielerorts die stimmige städtebauliche Körnung zerstört oder neue Kubaturen geschaffen, die dem Ort nicht angemessen waren. Wir müssen wieder kleinteiliger werden.

Und bei den Nutzungen?

Es wurde zu sehr auf Monostrukturen gesetzt. Entweder Einzelhandel oder Wohnen. Heute wissen wir, dass eine Mischung aus unterschiedlichen Nutzungen besser ist, um gerade unsere Innenstädte attraktiv zu halten. Viele verschiedene Bausteine bedeuten auch, dass das Gesamtgefüge nicht so anfällig ist, wenn ein bestimmter Baustein mal nicht funktioniert. Das schafft eine gesunde Robustheit. Das Problem: Als Stadt beziehungsweise Stadtrat haben wir nicht immer die richtigen Ansatzpunkte für Veränderungen. Hier muss deshalb mit allen Akteuren am gleichen Strang gezogen werden.

Wer sind denn momentan die schwierigsten Stakeholder?

Ein starkes Umdenken ist momentan bei den privaten Eigentümern gefordert. Innerstädtische Immobilien haben über Jahrzehnte wirklich gute Renditen erwirtschaftet. Das hat unter Umständen etwas bequem gemacht. Aufgrund des Rückgangs des stationären Einzelhandels müssen manche Erwartungen nun he-

„Wir müssen wieder kleinteiliger werden.“



runtergeschraubt werden. Wir brauchen hier noch mehr Bereitschaft, konstruktiv über Veränderungen nachzudenken – auch in den Nutzungskonzepten. Eigentümer müssen gemeinsam mit den Kommunen Ideen entwickeln, die lineare Trends nicht einfach in die Zukunft fortschreiben. Die Städte und Gemeinden ihrerseits müssen Perspektiven aufzeigen und auch bereit sein, baurechtliche Anpassungen vorzunehmen und die Rahmenbedingungen dafür zu schaffen.

Wie viel können Sie als Stadt überhaupt gestalten? Vieles liegt ja nicht in Ihrer Hand.

Die Stadt ist in der Rolle des Experten, der bestehende Probleme benennt und notwendige Impulse zur Lösung setzt. Dabei sind auch die politischen Gremien gefordert, den Weg der Transformation mitzugehen.

Kommen wir mal zum Beispiel Kempten. Wie weit geht hier die Neuerung – jenseits der Dominanz einer zentralen Shoppingmeile?

Auch bei uns entstanden vor allem in den 70er- und 80er-Jahren Großstrukturen in der Innenstadt, die heute teilweise ein Problem sind. Vieles passt einfach nicht mehr. Die große Dominanz des Einzelhandels ist vorbei. Unsere sehr lange Fußgängerzone von der nördlichen Residenz bis zum Forum Allgäu im Süden stellt in diesem Zusammenhang eine Chance dar. Aber sie muss sich ändern. Dieser zentrale Bereich muss mehr als nur Einkaufsort sein. Diesen Prozess gestalten wir gerade, etwa mit dem neuen Sparkassenquartier. Hier war es gut, dass ein Architekturwettbewerb durchgeführt wurde. Dieser hat viele Anregungen und Ideen hervorgebracht. Zukünftig entsteht hier ein gemischtes Quartier mit Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen in der Innenstadt. Wichtig: Der Eigentümer war bereit, das Objekt nicht als maximales Renditeobjekt zu betrachten.

Wie sehen Sie, natürlich im Kontext Ihrer Vorstellungen das ehret+klein-Projekt „Kempeo“?



Das ist für mich ein weiteres gutes Beispiel für eine Stadtreparatur. Wir sind hier im südlichen Bereich der Innenstadt, direkt neben dem Forum Allgäu. Der Baugrund hatte unter der Schlagzeile „Kemptener Loch“ traurige Berühmtheit erlangt. Dieses Stück Stadt wird nun repariert – mit einem Ansatz, der vielfältige Wohnformen von kleinen bis großen Einheiten miteinander kombiniert. Es ist gut, dass hier nicht nur Mikroappartements realisiert werden, sondern auch Wohnungen für Familien. Auch die Kombination aus Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen ist im Sinne der Stadtreparatur sinnvoll. Auf diesem sicher schwierigen Eckgrundstück wird ein städtebaulicher Schandfleck beseitigt und eine robuste Nutzungsmischung geschaffen. Eine Bereicherung für diesen Standort.

„Es geht immer um die richtigen Weichenstellungen für städtebauliche Entwicklungen.“

Sie haben seit 2015 die Rolle als Stadtbaurat inne. Wie hat diese sich verändert?

Als Stadtbaurat müssen immer stärker öffentliche Belange mit entgegenstehenden privaten Entwicklungsabsichten in Einklang gebracht werden. Früher ging es noch mehr um eigene Bauaktivitäten der Kommunen. Das hat sich verschoben. Heute hat meine Tätigkeit viel mit einer Moderation von städtebaulichen Entwicklungsprozessen zu tun, auch mit der Koordination privater und öffentlicher Entwicklungsabsichten.

Sie sind also ein Vermittler zwischen den Welten.

Ein wenig ja. Es geht dabei immer um die richtigen Weichenstellungen für städtebauliche Entwicklungen – und darum, sowohl die Probleme als auch die Chancen zu betrachten.

Sie haben in Kempten auch einen eigenen Gestaltungsbeirat. Ist das etwas Besonderes?

Als wir ihn 2016 eingeführt haben, war das etwas Besonderes – zumindest für eine Mittelstadt wie uns. Wir sind als Bauverwaltung



fachlich gut aufgestellt, der Stadtrat ist recht nahe an den wichtigen Bauvorhaben dran. Wofür braucht man da noch einen Beirat, haben manche gefragt. Aber dieser hat eben viele Vorteile. Ich als Planer empfinde den externen Input, das Draufschauen von außen, als große Bereicherung. Wir haben in Kempten ein baukulturelles Erbe aus 2000 Jahren Geschichte. Damit muss pfleglich umgegangen werden. Der Gestaltungsbeirat kann unvoreingenommen Dinge benennen, die innerhalb der Verwaltung oder im Stadtrat vielleicht einfach nicht mehr gesehen werden. Die Mitglieder haben schon viele Projekte gesehen und einen großen Erfahrungshorizont. So erzielen wir einen gestalterischen und städtebaulichen Kompetenzgewinn.

Und Sie als Planer sehen den Beirat als Sparringspartner in der Mikropolitik der Stadt, nicht als Konkurrenz?

Genau. Ich fürchte hier keine Beschneidung der eigenen Kompetenz, sondern gute Inputgeber. Und nicht zu vergessen ist: Der Gestaltungsbeirat gibt in öffentlichen Sitzungen auch unseren Bauherren konstruktives Feedback. Das hat mehr Gewicht, als wenn dieses nur in internen Besprechungen im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren geäußert wird. Es ist gut, wenn der Prozess der Stadtgestaltung in die Öffentlichkeit getragen wird. Das schafft eine andere Transparenz, eine andere Aufmerksamkeit und anderen Druck.

Dieser Druck bezieht sich vermutlich nicht zuletzt auf die Notwendigkeit, der Stadt Identität zu verleihen. Wenn Sie über die bauliche Identität Ihrer Stadt nachdenken, aus welchen Quellen holen Sie sich Orientierung?

Als Stadtplaner muss mir jederzeit bewusst sein, dass ich nicht im luftleeren Raum agiere und ich daher die historischen Bezüge respektiere. In Kempten ist die Situation mit der historisch entstandenen Doppelstadt ein besonderes Merkmal, weil hier die protes-

„Es ist gut, wenn der Prozess der Stadtgestaltung in die Öffentlichkeit getragen wird.“



tantisch geprägte Reichsstadt auf die katholische Stiftstadt trifft. Beides sieht man in der baulichen Struktur und der Gestaltung der Gebäude. Die Vision: die Stadt behutsam weiterentwickeln, aber immer mit gebührender Berücksichtigung des baukulturellen Erbes. Das heißt nicht, sich nur auf einen historisierenden Baustil zu beschränken. Wir wollen die Stadt mutig weiterbauen – jedoch mit Gebäuden, die sich einfügen und dem Ort entsprechen.

► **Der Finanzierer:** Dr. Elmar Lang,
Managing Director, Strotbek & Co.

Elmar, was assoziiert Du mit Stadtreparatur?

Wenn ich den Begriff Stadtreparatur höre, denke ich direkt an Schlagworte wie Stadt der Zukunft, Stadtrechtung und ähnliches. Es geht also darum, die Attraktivität und das Lebensgefühl einer Stadt zu steigern und zu verbessern. Ziel ist es, Orte wieder hip zu machen für die nächste Generation – und für alle Generationen eine Plattform für ein Miteinander zu schaffen.

Wo spielt Stadtreparatur in Deinem Berufsalltag eine Rolle?

Wir haben viel mit Investoren und Projektentwicklern zu tun, die zukunftsweisende Ideen haben, die finanziert werden müssen und bei denen Transaktionen beraten werden müssen. Andererseits beraten wir aber auch bei Repositionierungsthemen von Distressed Assets, zum Beispiel einer Immobilie in einer sekundären Lage, die etwas aus der Zeit und Mode gekommen ist und einen hohen Leerstand aufweist. Um eine Handlungsempfehlung abzuleiten betrachten wir zunächst die wirtschaftlichen Aspekte der Immobilie. Aber mit der wirtschaftlichen Betrachtung ist es nicht getan – eine Immobilie lebt und wirkt immer erst durch den Menschen. Genau das bedeutet, wir müssen hierfür eine Strategie entwickeln um Frequenz zu schaffen und Publikum anzuziehen – dabei beraten wir Investoren, Bestandshalter und eben auch Projektentwickler.



„**Nachhaltigkeit** bedeutet,
einen schonenden
Umgang mit knappen
Ressourcen
zu gewährleisten.“



Dr. Elmar Lang,
Managing Director
Strotbek & Co.

Ein anderes großes Thema ist die Kapitalvermittlung für Immobilienprojekte. Wir ermöglichen erst durch die Finanzierungen, dass Stadtreparaturen überhaupt als neues Projekt in das Stadtbild eingefügt werden können.

Und schließlich beraten wir Transaktionen. Wenn wir mit der Käufer- oder Verkäuferseite sprechen, dann sprechen wir grundsätzlich über neue Ideen und Ansätze, die ein Projekte mit sich bringt und damit einen Anreiz für die Zielgruppe sowie für die späteren Nutzer der Immobilie schafft.

Was ist in einem solchen Prozess die Tonalität oder Rolle, seid ihr eher die Warner, die sagen lasst lieber die Finger von diesen Distressed Assets oder seid ihr die Mutmacher, die Wege aufzeigen wie man daraus doch etwas sinnvolles machen kann?

Das kommt darauf an. Beispielsweise zeigen wir Wege auf, wie man Distressed Assets neupositionieren kann. Dazu haben wir Kooperationen mit technischen Beratern unter anderem mit e+k Upcycle. Wir betrachten die wirtschaftliche Sicht, unsere Kooperationspartner betrachten dann zum Beispiel die Entwicklungspotenziale, die Architektur oder Nachhaltigkeitsaspekte. Entsprechend geben wir zunächst eine Stoßrichtung vor welche Potenziale in der Immobilie stecken und begleiten dann falls gewünscht die Umsetzung. Betrachtet man beispielsweise ein in die Jahre gekommenes Bürogebäude in einer peripheren Lage, dann hinterfragen wir über eine Wettbewerbsanalyse und Marktsondierung, welche Nutzungsarten am Standort am meisten Sinn ergeben um durch eine Umnutzung Frequenz in der Immobilie zu erzeugen und potenzielle Investoren für einen Exit zu finden. Dann beziffern wir die Kosten der Baumaßnahmen und entwickeln einen strategischen Zeitplan für die Umsetzung mit Meilensteinen. Daran lässt sich erkennen, ob das Projekt wirtschaftlich umsetzbar ist oder nicht.

„Wir müssen eine Strategie entwickeln, um Frequenz zu schaffen.“



Wir als Projektentwickler sehen uns ja oftmals als Generalkümmerer, der alle Interessensgruppen zusammenführt. Wie nimmst du unsere Rolle wahr, deckt die sich mit diesem Gedanken?

Ja, ich würde das in der Tat ähnlich sehen. Der Projektentwickler ist der Koordinator, bei dem alle Fäden zusammenlaufen und auch derjenige, der das Projektrisiko trägt. Allerdings geht es immer auch um ein Zusammenspiel von vielen Akteuren. Das sind Dienstleister, Kommunen, auch ein Bürgerdialog und das ist auch ein Dialog mit Menschen, die vielleicht nicht unmittelbar etwas mit der Immobilie zu tun haben, denn eine dritte Meinung ist wichtig. So ist die finale Lösung immer ein Gemeinschaftsprojekt.

Was sind deines Erachtens die zentralen Punkte, wo man gegenwärtig Stadtreparatur betreiben muss?

Dabei denke ich an zwei besondere Herausforderungen in Deutschland die ich einmal plakativ darstellen möchte. Zum einen ist das die Digitalisierung, sprich das zu stopfende Funkloch. Zum anderen unsere Infrastruktur, sprich das zu beseitigende Schlagloch – hier haben wir extremst viel Nachholbedarf. Beim Netzausbau und der Infrastruktur müssen wir besser werden. Dazu empfiehlt sich ein Dialog mit den Nutzern dieser Dienste. Dialog - damit meine ich nicht nur die Kommunikation zwischen Bauherren und Kommune, sondern Dialog mit allen Interessensgruppen,, nämlich allen Dienstleistern, allen Bürgern und sonstigen Projektbeteiligten. Verschiedene Meinungen zu hören und Meinungen zu hören, die nicht zwingend mit dem Immobilienprojekt etwas zutun haben, weil die nicht voreingenommen sind. Ich glaube das hilft, um über den Tellerrand hinauszuschauen. Darüber hinaus sollten sich Städte und Politik sowie Verwaltungsprozesse mehr öffnen für digitale Lösungen. Deutschland ist wenig digital, insbesondere im Immobilienbereich, was meist zu großen Verzögerungen führt und damit Kosten in die Höhe treibt.

„Der Projektentwickler ist der Koordinator, bei dem alle Fäden zusammenlaufen.“



Damit sagst Du ja, Stadtreparatur ist nicht nur dialogisch und kann sozusagen nicht nur im Dialog gelöst werden, sondern auch dass es eine gesamtgesellschaftliche/politische Vision fast ist und sein muss.

Absolut. Immer mehr Menschen ziehen in Städte, so dass Städte in die Höhe und Breite wachsen müssen um den Bedarf zu decken. Städte müssen nachverdichtet werden. Dahinter steht meines Erachtens ein großer politischer und sozialer Dialog um den Gemeinschaftsgedanken zu fördern, von dem die Stadtreparatur lebt. Nur so kann eine zukunftsorientierte Vision einer Stadt, die einen Raum für alle schafft, wirklich gelingen.

Eine Vision für die Stadt zu formulieren geschieht oftmals zu wenig. Vor lauter Nachhaltigkeitsdebatten gerät das oftmals fast aus dem Blickfeld.

Wir wissen alle, dass wir ein großes Baudefizit und ein Defizit in Baulandausweisungen auf dem deutschen Immobilienmarkt haben. Dies liegt meiner Meinung nach zum einen an zu wenig digitalen und veralteten Planungsverfahren, beispielsweise papierhaften B-Plänen, die veraltet sind und den gegenwärtigen Bedarf daher nicht mehr zeitgemäß abdecken können. Zum anderen liegt das aber vor allem auch an einer falsch interpretierten Nachhaltigkeitsdefinition. Nachhaltigkeit bedeutet einen schonenden Umgang mit knappen Ressourcen zu gewährleisten. Insofern sehe ich beispielsweise aus stadtplanerischer Sicht die Möglichkeit von Nachverdichtungen als eine der zentralen Maßnahmen um eine nachhaltige Vision einer Stadt für uns und unsere Umwelt zu kreieren.

Wo glaubst du brauchen wir auch aus einer regionalökonomischen Perspektive, deiner Meinung nach mehr Stadtreparatur?

Beim Thema Stadtreparatur geht es vor allem darum das „Lebenswertgefühl und die Attraktivität“ an einem Standort, einer Stadt zu steigern. Spontan denke ich an zwei Ansatzpunkte. Zum einen kann das Stadtbild dadurch verbessert werden, wenn alte inner-



städtische Bauruinen beispielsweise mit einem Blickfang umhüllt werden. Diese verhältnismäßig günstige Maßnahme würde dazu beitragen, bestimmte Stadteile wiederzubeleben. Der zweite Ansatz bezieht sich auf das Aussterben der Innenstädte gerade in kleineren Städten. Anders als in einem Shoppingcenter etwa, haben wir beim innerstädtischen Angebot oftmals zu wenig Synergien. Dies liegt oftmals an zu weniger bis hin zu gar keiner Kommunikation zwischen Eigentümern und Vermietern einzelner Ladengeschäfte. Hier brauchen wir also eine Mediation, die individuelle Interessen so koordiniert, dass ein allgemeiner Mehrwert für Besucher der Innenstadt entsteht und Ladengeschäfte so voneinander profitieren können. Dazu bedarf es einer gezielten Steuerung durch die Stadtentwicklung sowie der aktiven Förderung von Dialogen.

Das stimmt, es ist ja tatsächlich absurd, dass ein Shoppingcenter zum Ort der Synergien wird. Eigentlich ist ja der klassische Ort früher immer die Innenstadt gewesen, die durch zu viel Mononutzung nicht mehr gut funktioniert.

Genau dazu müsste man den Gedanken zulassen, Innenstädte als ein großes Shoppingcenter also eine Agglomeration vieler einzelner Shops anzusehen. In einem Shoppingcenter überlegen sich die Assetmanager genau an welcher Stelle bestimmte Shops und Nutzungen platziert werden. In der Stadtplanung und Innenstadt passiert diese Abstimmung zu wenig. Immobilieneigentümer in Innenstädten sind wirtschaftlich getrieben und dadurch zur kurzfristigen Erzielung maximaler Mieterträge verleitet, was teilweise zu unpassenden Nutzungen in Innenstädten führt, bei denen sich Synergien untereinander ausschließen. Das ist meines Erachtens auch ein Produkt der fehlenden Kommunikation, denn entscheidend sind stabile Mietzahlungen und langfristige Mietverträge; das hat uns z.B. die Covid19 Pandemie gezeigt. Wenn wir es also schaffen den

„Diese verhältnismäßig günstige Maßnahme würde dazu beitragen, bestimmte Stadteile wiederzubeleben.“



Dialog und damit Transparenz unter innerstädtischen Vermietern zu fördern dann würden unsere Innenstädte nachhaltiger belebt werden. Dazu braucht es das Verständnis, dass bestimmte Shops gegenseitig voneinander profitieren. Dadurch können Shops langfristig existieren und auch höhere Umsätze (Umsatzmieten) generieren. Und vor allem würden dadurch unsere Innenstädte wieder deutlich belebt werden.

In München gibt es solche Konzepte meines Erachtens bereits, aber deutschlandweit wäre dies natürlich auch Wünschenswert, vor allem auch vermehrt in kleineren Städten.

Dabei können Städte auch selbst zum Organisator von Veranstaltungen werden und somit Publikum generieren. Denn unsere Innenstädte leben vom Einzelhandel und von einer hohen Besucherfrequenz.

Sehr spannend. Für mich ist Stadtreparatur auch immer die Eigenheiten oder Besonderheiten einer Stadt hervorheben. Die individuelle Geschichte stärken und Identifikation erzeugen. Wie kriegt man es meines Erachtens hier hin, die individuelle Geschichte von Städten wieder stärker hervorzuheben?

Dies kann beispielsweise über die Inszenierung von Baudenkmalern und Wahrzeichen mit unterschiedlicher Beleuchtung sowie dem Anbringen von Infotafeln und Touristeninformationen erfolgen. Außerdem können Museen und historische Plätze einer Stadt aktiv in den lokalen Medien beworben sowie Veranstaltungen an diesen Orten durchgeführt werden um eine Identifikation der Bevölkerung mit der Historie und eine Belebung der historischen Orte zu generieren. Dies würde das Image der Stadt steigern und zu einer größeren ggf. auch überregionalen Wahrnehmung der Stadt führen.

Wenn ich hier anknüpfen darf, kleinere Städte sind ja oftmals auch riskantere Investments. Ist hier nicht auch die Finanzwelt gefragt,



auch eine höhere Risikobereitschaft zu zeigen, wenn es um die Finanzierung von (Pilot-)Projekten in diesen Städten geht?

Noch vor ein paar Jahren fanden Investitionen außerhalb des Einzugsbereichs der Big7 Standorte wegen des erhöhten Risikos nur vereinzelt statt. Aufgrund der Marktsituation werden gerade jetzt sekundäre Lagen verstärkt nachgefragt, da diese noch „viel Luft nach oben“ versprechen und nicht bereits übersättigt sind. Banken sind allerdings leider momentan sehr restriktiv was Kreditvergaben in Sekundärlagen anbelangt. Gewiss braucht es für die Umsetzung von Pilotprojekten auch Pioniergeist und eine gewisse Leidenschaft. Aber die Frage nach Rendite und Risiko ist immer auch eine Frage nach Maß und Mitte. Die Finanz- und Immobilienwirtschaft ist eng miteinander verzahnt. Insofern denke ich nützt es nicht, wenn die Finanzwelt unangemessene Risiken eingeht, denn diese würden sich auch auf die Immobilienwelt übertragen und wir hätten im Fall des Scheiterns des Projektes nur eine weitere unfertige Bauruine die einen neuen Fall für Stadtreparatur auslösen würde. Genau deshalb sollten Stadtreparaturprojekte immer gut durchdacht und kalkuliert und Risiken angemessen sein um einen Mehrwert für alle zu schaffen. Durch gelungene Stadtreparaturprojekte werden vor allem mehr Menschen für dieses Thema sensibilisiert und überzeugt, sodass solche dringend gebrauchten Projekte vermehrt stattfinden können.

Müsst ihr da intern auch neue Kompetenzen aufbauen?

Ja, besonders was die Marktanalyse betrifft, weil die Datenlage deutlich schlechter in Sekundärstandorten als in den A-Städten ist. Man denke hier nur an Bodenrichtwerte oder Vergleichsmieten die häufig veraltet und in einer zu geringen Frequenz vorliegen. Peripheriestandorte bedingen also sorgsamere Auswertungen als A-Städte, in denen eine große Datengrundlage vorliegt. D.h. an Peripheriestand-

„Gewiss braucht es für die Umsetzung von Pilotprojekten Pioniergeist und eine gewisse Leidenschaft.“



orten muss auf sekundäre Datenquellen und ggf. alternative Datenanbieter zurückgegriffen und die Datengrundlagen verifiziert werden.

Das ist wirklich interessant. Weil das heißt ja, Stadtreparatur klappt überall aber nur dann, wenn Unternehmen in der Lage sind selber zu analysieren, was ein Ort braucht, weil eben nicht alles da ist. Und dann wird die Analysefähigkeit zum richtigen Wettbewerbsvorteil.

Natürlich. Deshalb gibt es vermehrt Datenanbieter, die sich auf genau diese Aspekte spezialisieren und versuchen hier Ihren Wettbewerbsvorteil gegenüber herkömmlichen Anbietern auszubauen. Datenverfügbarkeit ist die Grundlage für die Handlungsfähigkeit aber die richtigen Schlüsse und Entscheidungen aus den Daten zu ziehen machen den eigentlichen Wettbewerbsvorteil aus.

Sehr spannend. Abschließend nun noch eine Frage. Wenn du ein Stadtreparaturprojekt wünschen könntest, welches wäre dies?

In der Tat wäre es das alte Polizeipräsidium in Frankfurt, denn daran gehe ich jeden Tag vorbei auf den Weg zur Arbeit.

Genauso fängt Stadtreparatur ja immer an, mit einer persönlichen Verbindung.

Vielen Dank für den Austausch. Stadtreparatur ist interdisziplinär und Stadtreparatur ist vor allem etwas, dass uns irgendwie alle betrifft. Jeder hat seinen eigenen Zugang und seine eigenen Gedanken zu diesen Themen. Und während wir sprechen ist, denke ich, eines deutlich geworden - nämlich dass wir in Punkto Stadtreparatur insbesondere ich Deutschland noch ganz am Anfang stehen und noch keine wirtschaftliche und wissenschaftliche Aufarbeitung des Begriffes stattgefunden hat, darum haben wir auch noch nicht die eine Lösung für alles. Darum braucht es jemanden der sich dieser Thematik annimmt. Ich denke das ist ein wichtiger Schritt in die richtige Richtung, deshalb freue ich mich sehr auf euer Whitepaper und bin gespannt auf die verschiedenen Blickwinkel und Gedanken die ihr zusammentragt.



Gleichwohl die einzelnen Gesprächsergebnisse keinen repräsentativen Gültigkeitscharakter darstellen, so lassen sich dennoch einige zentrale Aspekte ableiten, die es bei einem erfolgreichen Prozess der Stadtreparatur zu berücksichtigen gilt. Diese seien im folgenden Kapitel zusammengefasst.

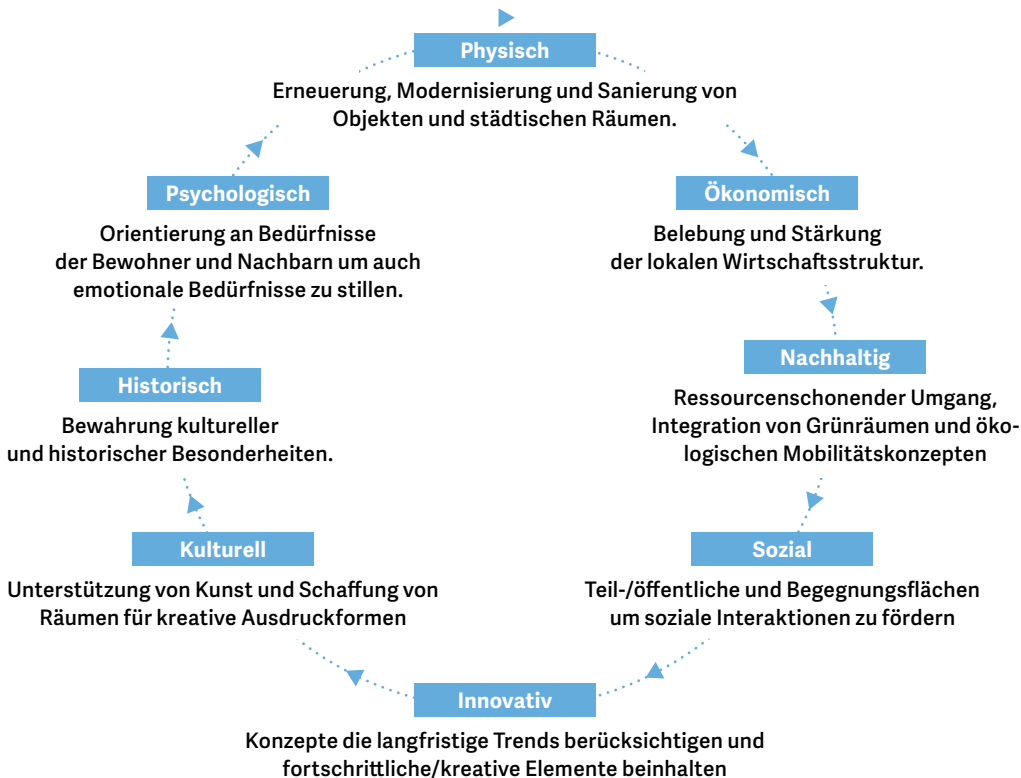
IV. Urban Vitality needs a future Story

Auf Basis der vorangegangenen Kapitel und Interviews kann zusammenfassend festgehalten werden, dass sich „Stadtreparatur“ immer auf Ansätze zur Wiederherstellung, Erneuerung und Verbesserung von städtischen Gebieten, die in irgendeiner Weise beschädigt, vernachlässigt oder funktional beeinträchtigt sind, bezieht. Im ganzheitlichen Sinn geht es dabei jedoch nicht nur um die physische Infrastruktur und um Bauten, sondern auch um soziale, wirtschaftliche und ökologische Aspekte einer Stadt. Dementsprechend sind beim Thema „Stadtreparatur“ stets die folgenden Aspekte zu bedenken:

- 1.** Es gibt nicht den einen, singulär zu betrachtenden Entwicklungspfad, sondern der Gesamtprozess basiert immer auf einer Vielzahl an unterschiedlichen Akteuren und Handlungssträngen, die es zusammenzuführen gilt.
- 2.** Jede Stadtreparatur muss auf einem ganz individuellen Konzept beruhen, das den standortspezifischen und städtischen Gegebenheiten unter Berücksichtigung von vergangenen Entwicklungen und zukünftigen Trends gerecht wird.
- 3.** Jeder Reparaturprozesses muss zwingend Korrekturen beinhalten, die sich an nachhaltigen und sozialen Werten orientieren und im Sinne der urbanen Gesellschaft einen übergeordneten und solidarischen Zweck erfüllen. Dabei sind diese Bestrebungen stets in Einklang mit den ökonomischen Rahmenparametern zu bringen.
- 4.** Eine Stadtreparatur endet nicht an den eigenen Grundstücksgrenzen, sondern berücksichtigt stets den Impact auf das Stadtquartier.



Ein ganzheitlicher Ansatz zur Stadtreparatur erkennt daher an, dass Städte komplexe Systeme mit vielfältigen Wechselwirkungen sind. Um sie effektiv „zu reparieren“, müssen sowohl physische, ökonomische, nachhaltige, soziale, innovative, kulturelle, historische und psychologisch/emotionale Dimensionen (gemäß dem Kreislauf der Stadtreparatur) in Betracht gezogen und harmonisch integriert werden:



In Summe geht es also darum, sowohl den physischen Raum als auch das soziale Gefüge und das Wohlbefinden der Bewohner, Nutzer und Nachbarn zu verbessern. Es geht um Lebensqualität. Dementsprechend gilt es eine standortspezifische Geschichte zu entwickeln, die auf Basis der historischen Elemente eine neue Vision



zeichnet und somit zu einer strukturellen Wiederbelebung führt. In Verbindung mit den vorgestellten Dimensionen der Stadtreparatur muss diese Geschichte den Menschen in seinem individuellen und kollektiven Handeln in den Mittelpunkt stellen und Konzepte bereitstellen, die eine nachhaltige und langfristige Nutzung gewährleisten. Ziel ist es, die individuellen und kulturellen Besonderheiten des Standorts dergestalt hervorzuheben, dass sich ein hoher Wiedererkennungswert (USP/identity) und ein hohes Maß an Identifikation (mein Kiez) einstellt.

V. Schlusswort: Urban Vitality is more than the Cult of Perfection

Mit unserem Interesse am Reparieren unserer Städte, am sorgsamem und konstruktiven Umgang mit dem Bestehenden und an seiner Weiterentwicklung und Nutzung für zukunftsfähige urbane Lösungen stehen wir – zum Glück – nicht alleine. Parallel zum Start dieses Whitepapers eröffnete in Berlin eine bemerkenswerte Ausstellung: In der Akademie der Künste widmete sich ein Kuratorenteam rund um die Architekturzeitschrift Arch+ der Idee eines „The Great Repair“. In kleinen und großen Exponaten gingen die Kuratoren Reparaturprozessen und Reparaturkulturen rund um den Globus nach. Die rund 40 beteiligten Teams zeigten auf, wie viel Potenzial im Bestehenden liegt und wie wichtig die Kreativität im Sehen des Bestandes steckt. Denn nur dieses, der genaue, kreative Blick auf das, was ist, lässt aus vermeintlich nutzlosen Altbeständen Potenziale werden.

Besonders eindrücklich gelang der Schau dieser Gedankentransfer immer da, wo der ikonische Akademiebau, entworfen Ende der 1950er von Werner Düttmann und Sabine Schumann, in die Ausstellung einbezogen wurde. So schuf das japanische Architekturbüro Atelier Bow-Wow mit Baumaterial aus früheren Ausstellungen einen neuen Verbindungsgang im Gebäudezentrum. Mit seinen Lichtinstallationen und Blumen liefert dieser „Solar Garden“ ein Plädoyer für das integrierte Neudenken von Architektur und Material. Der Rundgang durch „The Great Repair“ beginnt nicht mit einem



austellungsästhetischen Knalleffekt im Haupteingang, sondern durch einen Seiteneingang und über ein denkbar unrepräsentatives Treppenhaus. Das ist Absicht, denn schon der Weg durch das Haus lenkt so den Blick der Besucher auf die Bausubstanz selbst. In den frühen Nullerjahren wurde der Akademiebau vom Berliner Büro Brenne Architekten saniert, auf Basis des Grundansatzes, die Materialsubstanz so wenig wie möglich zu verändern. Diesen Prozess zeigt die Ausstellung im Treppenhaus anhand ausgewählter Beispiele aus dem Brenne-Projekt auf.

Die brutalistische Architektursprache des mit Waschbeton verkleideten Akademie-Quaders ist auch ein Beispiel für den sorgsamen Umgang mit dem Baustoff Beton. Dieses Material spielt in der Ausstellung eine große Rolle. „The Great Repair“ liefert auch hier ein fulminantes Plädoyer fürs Weiterbauen, fürs Weiterdenken des Unperfekten – und Beton ist unperfekt. Aber wenn Kurator und Arch+-Chefredakteur Anh-Linh Ngo auf unserem Rundgang von der „überraschenden Fragilität des Materials Beton“ spricht, so hört man darin auch eine Sorgsamkeit, eine Zuneigung zum Material und zum Prozess des Reparierens. Diese Feinfühligkeit im Umgang auch mit dem durch die Zeit Versehrten ist ein Grundzug gelungener Reparaturprojekte. Wir werden in Zukunft noch mehr davon brauchen. Insofern ist dieses Whitepaper auch als Plädoyer zu lesen: Lasst uns diese Feinfühligkeit entwickeln und eine Freude am konstruktiven Umgang mit dem Bestand. Lasst uns noch genauer hinschauen, um so letztlich zu Lösungen zu gelangen, die unsere Städte nachhaltiger, lebenswerter und – ja, auch das – schöner machen. Nicht, um einem Bild städtischer Perfektion nachzueifern. Sondern um unsere urbanen Räume in all ihrer Vielfalt aufleben zu lassen – und jene Vitalität zu realisieren, die in ihnen liegt. ■



Der diplomierte Bauingenieur
und Wirtschaftsingenieur
Erdal Bektas ist Geschäftsführer
bei ehret+klein.



Lukas Götzelmann ist promovierter
Volkswirt und Referent der
Geschäftsführung bei ehret+klein.



Alexander Gutzmer verantwortet bei
ehret+klein die Abteilung
Kommunikation & Research.



Kerstin Hennig ist Professorin für
Real Estate an der Frankfurt School
of Finance & Management und
leitet dort das Real Estate Institute.

e+k know- ledge