

# QUARTTERS

WE MAKE IT POSSIBLE



**DAS QUARTIER ALS ZUKUNFT VON  
STADT UND IMMOBILIENMARKT**

Eine Studie von Cushman & Wakefield  
und GERCH

# ENTWICKLUNG

“

WENN WIR HEUTE PLANEN, DANN  
NICHT FÜR UNS, SONDERN FÜR  
DIE NÄCHSTE UND ÜBERNÄCHSTE  
GENERATION: HEUTE STELLEN WIR DIE  
WEICHEN FÜR MORGEN.

”

**PROF. CHRISTA REICHER**

RWTH Aachen

## DREI FRAGEN AN PROF. CHRISTA REICHER

### Wie müssen wir heute für die Städte in 30 Jahren planen?

Wir planen heute nicht für uns, sondern wir stellen die Weichen für die nächsten Generationen. Für die Quartiere der Zukunft bedeutet das, eine angemessene bauliche und soziale Dichte zu schaffen. Im Prinzip geht es um eine mehrfache Innenentwicklung: Die verschiedenen Nutzungen, Infrastruktur, Freiraum und Mobilität müssen integrativ zu einer überzeugenden Allianz zusammengeführt werden. Dabei braucht es höchste Ansprüche an die Gestaltung von Gebäuden und Freiräumen mit Blick auf die jeweiligen Nutzer. Wichtig ist zudem, dass die verschiedenen gesellschaftspolitischen Ziele wie Schaffung von Wohnraum und ökologische Ansprüche nicht gegeneinander ausgespielt werden. Nur wenn uns eine Übereinkunft dieser vielfach konkurrierenden Themen gelingt, können wir das Ziel „Lebensqualität für alle“ erreichen.

### Welche Planungsinstrumente können den Weg für erfolgreiche Quartiere bereiten?

Die Charta von Athen feiert im Jahr 2023 ihren 90. Geburtstag. Soll man das feiern oder beweinen? Natürlich muss der jeweilige Kontext in den Blick genommen werden, in dem städtebauliche Leitbilder

entwickelt werden. So hat die Charta von Athen mit dem Anliegen der Funktionstrennung den katastrophalen Wohnbedingungen als Folge der Industrialisierung den Kampf angesagt. Aber in der Nachkriegszeit hat die Charta als dogmatisches Leitbild in unseren Innenstädten vieles zerstört. Neue Leitbilder gibt es zuhauf: Mit der Neuen Leipzig-Charta oder der 15-Minuten-Stadt werden andere planerische Akzente gesetzt. So lange diese nicht dogmatisch als Handlungsmaxime angewendet werden, sondern Spielraum für lokale Gegebenheiten lassen, ermöglichen sie gute Zukunftschancen für unsere Städte. Gerade die 15-Minuten-Stadt offeriert ein attraktives Bild für die Stadtentwicklung. Heruntergebrochen auf ein 5-Minuten-Quartier spiegelt es eine gute Versorgung, kurze Wege und eine lebendige Nutzungsmischung wider. Was im theoretischen Diskurs schon fast selbstverständlich erscheint, muss jedoch auch in der Realität umgesetzt werden. Wichtig für einen erfolgreichen Planungs- und Umsetzungsprozess ist die Anwendung von informellen Strategien und Instrumenten, die neben den formellen Instrumenten der Bauleitplanung, die Defizite und Bedürfnisse in den Blick nehmen und Vorstellungen von möglichen Zukünften für die Menschen vor Ort entwickeln – die Menschen sind das Maß der Dinge.

### Was sind die wichtigsten Schritte für die private Immobilienwirtschaft zur Entwicklung erfolgreicher Quartiere?

Die Immobilienwirtschaft muss sich dazu bekennen, möglichst ambitionierte Ziele für die Quartiersentwicklung zu verfolgen. Das geht nur im engen Schulterschluss mit den öffentlichen Institutionen. Denn letztere setzen die Rahmenbedingungen, schaffen Planungsrecht und können somit als Lotsen für Qualität handeln. Oft herrscht ein Misstrauen zwischen den privaten und öffentlichen Akteuren. Dabei brauchen sie einander. Eine entsprechende Prozessstruktur, die auf Kommunikation, Feedbackschleifen und Anpassungsmöglichkeiten in der oft langen Planungs- und Realisierungsphase setzt, ist unerlässlich. Wenn mutige Politiker, die Verwaltung mit ihrer Fachexpertise und ambitionierte Immobilienentwickler an einem Strang ziehen, dann sind wir auf dem richtigen Weg zu innovativen und lebenswerten Quartieren.

### /// EXPERTIN FÜR STÄDTEBAU UND STADTPLANUNG ///

Inhaberin des Lehrstuhls für Städtebau und Entwerfen an der RWTH Aachen sowie Gründerin und geschäftsführende Gesellschafterin des Planungsbüros RHA REICHER HAASE ASSOZIIERTE mit Sitz in Aachen und Dortmund



**Prof. Christa Reicher**

RWTH Aachen

Quelle: Michael Kitenge