

Deutsche Akademie für
Städtebau und Landesplanung



STADT DENKEN

10

Impressum

STADT DENKEN 10

Hinweis:

Rechtschreib-, Grammatik- und Zeichensetzungsfehler wurden durch ein Lektorat korrigiert. Die Redaktion bevorzugt die Variante der gendersensiblen Schreibweise mit Gender-Doppelpunkt: „Stadtplaner:innen“ und „Architekt:innen“. In einigen Fällen wurde aber das generische Maskulinum verwendet. Begriffe wie z. B. „Stadtplaner“ und „Architekten“ stehen dann für Personen aller Geschlechter.

Copyright:

Das Copyright für die Texte liegt bei den Autor:innen.

Das Copyright für die Abbildungen liegt bei den Fotograf:innen und Inhaber:innen der Bildrechte.

Alle Rechte vorbehalten.

Herausgeber:

im Auftrag des Präsidiums vom Wissenschaftlichen Sekretär
der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung (DASL)
Mario Tvrtković,
Berlin, 2026

Redaktion und Koordination:

Klaus Elliger, Susan Grotefels, Maren Harnack, Jessica Mathis, Tabea Perger, Mario Tvrtković, Yasemin Utku, Uta Volkmann, Christian von Wissel, Julian Wékel

Gestaltung und Satz:

Uta Volkmann

Förderung:

Das Projekt wird durch das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) im Rahmen der Nationalen Stadtentwicklungspolitik gefördert.

Druckerei:

Offizin Scheufele | Druck & Medien GmbH + Co. KG | Stuttgart

Lektorat:

Dr. Ursula Ruppert | Deutsches Lektorenbüro | Würzburg

ISBN: 978-3-9820415-4-4



Deutsche
Akademie für
Städtebau und
Landesplanung e. V.

STADT DENKEN 10

Gefördert durch:



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen



aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

STADT DENKEN 10
INHALTSVERZEICHNIS

Ressourcenknappheit ist längst keine Randbedingung planerischen Handelns mehr – sie ist zu einer zentralen Determinante geworden, die das Selbstverständnis von Stadtplanung, Städtebau und Landesplanung grundsätzlich herausfordert. Unter dem programmatischen Titel „Less needs more – Ressourcenknappheit braucht Ideenvielfalt“ knüpft die Jahrestagung 2025 an die Berliner Erklärung der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung (DASL) an und verschiebt den Fokus: weg vom linearen Verständnis von quantitativem Wachstum und Ressourcenverbrauch hin zu einer reflexiven, auf Suffizienz und Kreislauffähigkeit ausgerichteten und transformativen Planungskultur.

Dabei wird deutlich: Ressourcen sind mehr als Baustoffe, sie umfassen auch Räume, Zeit, Wissen, institutionelle Arrangements und gesellschaftliche Praktiken. Hochschulen und Universitäten, zivil-

gesellschaftliche Initiativen, kommunale Verwaltungen und private Akteure werden selbst zu Ressourcen einer transformativen Planungskultur. In dieser erweiterten Perspektive liegt die eigentliche Chance:

Durch das bewusste Verweben materieller und immaterieller Ressourcen kann ein neuer Gestaltungsspielraum entstehen – im Sinne der Berliner Erklärung der DASL und als konkrete Wirksamkeit eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklungspolitik, wie in der Neuen Leipzig Charta im Jahr 2020 umschrieben.

Ressourcen neu denken: sozialräumliche Innovation und Suffizienz

Ressourcenknappheit verweist immer auf Verteilungsfragen – von Fläche, von Landschaft und Wohnraum, von Infrastruktur und Mobilität sowie auch von Lebensqualität. Die Antwort auf knappe

Güter kann nicht, auch wenn es verlockend klingt, allein technischer Natur sein. Neue Technologien und Digitalisierung können einen Beitrag für globale nachhaltige Entwicklung erst entfalten, wenn sie als Hebel und Hilfe für eine Nachhaltigkeits-transformation verstanden und genutzt werden. Dabei sind alle drei Leitstrategien der nachhaltigen Entwicklung: Effizienz, Konsistenz und Suffizienz gleichermaßen in die Bau- und Planungspraxis zu implementieren. Gefragt sind zudem sozialräumliche Innovationen, die neue Formen der Koproduktion von Raum ermöglichen. Planen wird damit stärker zu einem kooperativen Aushandlungsprozess, in dem Verwaltung, Wirtschaft und Zivilgesellschaft gemeinsam Lösungen entwickeln.

Der Vortrag von Dr. Julia Reuschenbach am zweiten Tag der Tagung in Heidelberg hat aber auch deutlich aufgezeigt, wie sich die Polykrise auf das Vertrauen in die Politik auswirkt und welche Rolle individuelle Ängste und affektive Polarisierung spielen. Insbesondere für unsere Disziplin macht sie deutlich: Die Bürger:innen dürfen nicht das Gefühl haben, sie sollten nur überzeugt werden, weil es angeblich nur eine gute Lösung gibt. Sie müssen in den Prozessen die ganze Zeit das Gefühl und eine echte Chance haben, dass sie zu denen gehören, die erfolgreich mitwirken können – und dann ist es vollkommen in Ordnung, wenn es diesmal nicht geschieht. Sie macht damit auf den Kern der Demokratie aufmerksam: Mehrheiten wechseln. *(Den Beitrag von Dr. Julia Reuschenbach konnten wir in STADT DENKEN 10 aus redaktionellen Gründen nicht aufnehmen. Die Veröffentlichung ist für die nächste Ausgabe von STADT DENKEN geplant.)*

Kluge Suffizienzstrategien gewinnen in diesem Kontext an Bedeutung: mehr braucht weniger – und vor allem auch anderes. So müssen Effi-

zienzsteigerungen mit weniger Flächenverbrauch, weniger Materialeinsatz, weniger Energiebedarf flankiert werden. Zudem sollen Prozesse für mehr Teilhabe, Mitwirkung bei Entscheidungsprozessen, Einbeziehung marginalisierter Gruppen usw. intensiviert werden und die Chance erhalten bleiben, die eigenen Bedürfnisse nicht gänzlich aufzugeben. Gleichzeitig bedeutet Suffizienz nicht Verzicht, sondern qualitative Aufwertung: durch gemeinsam geteilte Räume, multifunktionale Nutzungen und robuste, anpassungsfähige Strukturen. Gerade hierin liegt eine wesentliche planerische Aufgabe: Räume zu schaffen, die sowohl effizient, multifunktional, im Rhythmus von 24 / 7 als auch gerecht nutzbar sind.

Vom Gebäude zum urbanen Kreislauf

Kreislaufgerechtes Bauen bildet eine weitere tragende Säule hin zu einer Umbaukultur und einer gelingenden Bauwende. Einfachheit der Konstruktionen, Rückbaubarkeit und der Einsatz natürlicher Baustoffe sind keine nostalgischen Ideale, sondern zentrale Strategien für eine zukunftsfähige Baupraxis. Gebäude werden so zu Materialdepots auf Zeit, deren Bestandteile wiederverwendet und in neue Nutzungskontexte überführt werden können.

Diese Logik muss zudem über das einzelne Gebäude hinaus erweitert werden. Die kreislaufgerechte Stadt erfordert neue Instrumente und Infrastrukturen: Materialkataster, urbane Lager- und Logistiksysteme, Flächen für Wertstoffe einer kreislaufgerechten Stadt sowie digitale Plattformen, die Angebot und Nachfrage von Baustoffen verknüpfen. Planung wird hier zur Schnittstelle zwischen Stoffströmen, räumlicher Organisation und ökonomischen Rahmenbedingungen.

Gleichzeitig stellt sich die Frage nach der Ökonomisierung natürlicher Ressourcen neu. Kostenwahr-

heit – etwa im Umgang mit Boden, Wasser oder CO₂ – wird zur Voraussetzung für langfristige Entscheidungen einer nachhaltigen Stadt. Nur wenn ökologische Folgekosten sichtbar und wirksam internalisiert werden, können planerische Instrumente ihre transformative Kraft entfalten.

Stadt und Land neu verknüpfen

Die sozialökologische Transformation erfordert außerdem ein neues Verständnis von Stadt-Land-Beziehungen. Ressourcenflüsse – von Wasser, Nahrung, Energie und Abfall – machen deutlich, dass urbane Räume nicht isoliert gedacht werden können. Stadt-Land-Partnerschaften bieten hier die Grundlage für resilientere und gerechtere Raumstrukturen. Dabei geht es nicht nur um funktionale Verflechtungen, sondern um neue Allianzen: zwischen Kommunen, Regionen und unterschiedlichen Akteursgruppen. Multifunktionale Nutzungen – etwa in der Siedlungsentwicklung, Landwirtschaft, im Freiraum oder in der Infrastruktur – können helfen, Flächen effizienter zu nutzen und gleichzeitig ökologische Leistungen zu stärken.

Die Beiträge dieses Jubiläumsbandes – die Reihe STADT DENKEN wird mit der vorliegenden Ausgabe zehn Jahre alt – oszillieren um vier thematische Schwerpunkte. Diese bildeten den Rahmen für die gelungene Jahrestagung der Akademie in Heidelberg und adressieren zugleich die zentralen Handlungsfelder einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Für STADT DENKEN 10 haben wir uns deshalb erlaubt, die aus der Mitgliedschaft gewonnenen, vorliegenden Beiträge mit einer inhaltlichen Klammer zu rahmen.

Monika Thomas, Präsidentin der DASL, skizziert in ihrem Beitrag die Wirksamkeit und Rolle der Stadtentwicklung in Krisenzeiten und hebt deren starke Kraft in unsicheren Zeiten hervor. Klaus Elliger und

Frauke Burgdorff gehen sodann auf die Ereignisse und Proteste im Rahmen der Jahrestagung in Heidelberg ein. Zum Ende des vorliegenden Bandes reflektieren Johann Jessen und Friedemann Kunst die Berliner Erklärung der DASL von 2022 im Lichte aktueller Entwicklungen. Welche Fortschritte wurden seitdem in der Planung erzielt? Wo bestehen weiterhin Lücken? Und welche Rolle kann die räumliche Planung unter den neuen, durchaus noch herausfordernderen Rahmenbedingungen einnehmen, um die notwendige Transformation aktiv zu gestalten?

Die in der Mitte des Buches vorgestellten vier erwähnten thematischen Schwerpunkte des Jubiläumsbandes sind:

1. Bestandserhalt, Nachnutzung und Bauen im Bestand

Die Zukunft des Bauens liegt im Bestand – diese Einsicht markiert einen Paradigmenwechsel in der Planung und ist zugleich auch der Titel des Beitrags von Philipp Kopp, Tanja Korzer und Rüdiger Krisch. Beiträge zur Entwicklung des Areals „Brühl“ in Leipzig von Martin zur Nedden oder zur Transformation des Quelle-Versandhauses in Nürnberg von Siegfried Dengler zeigen, wie komplex die Abwägungsprozesse zwischen Erhalt, Umbau und Neubau sind. Tanja Nagelsmeier legt dar, inwieweit die Phase 0 als strategisches Instrument an Bedeutung gewinnt, um frühzeitig qualitative Ziele zu definieren und Nutzungsperspektiven auszuloten. Laureen Nievel und Julian Wékel stellen in ihrem Beitrag die Essenz der am Institut für Städtebau und Wohnungswesen (ISW) der DASL zusammengestellten Publikation „aus der Praxis“ dar, die zum weiteren Studium einlädt. Die Beiträge in diesem Kapitel zeigen deutlich: Bestand wird hier nicht als Einschränkung, sondern als Ressource begriffen – materiell, kulturell und sozial.



2. Netto-Null-Flächenentwicklung und aktive Bodenpolitik

Die Begrenzung des Flächenverbrauchs ist eine der zentralen Herausforderungen nachhaltiger Raumentwicklung. Im zweiten Schwerpunkt werden rechtliche Instrumente und Praxisbeispiele auf Landesebene vorgestellt und diskutiert. So stellt Christoph Plate die Multifunktionalität im Raumordnungsrecht als Beitrag zum Flächensparen vor. Instrumente wie der Baulandfonds Schleswig-Holstein im Beitrag von Julia Kroh und Sandra Stubenrauch sowie die von Christian von Wissel dargestellten neuen Perspektiven auf den Boden als lebendiges Habitat zeigen Wege hin zu einer Netto-Null-Flächenentwicklung und dem Erhalt von Ökosystemleistungen auf. Die Landesgruppe Hessen | Rheinland-Pfalz | Saarland (Damm, Eichberger, Haller, Heinze, Klein, Kirchner, Meyer, Moers, Skoupil, Stete und Sturm) plädiert für einen Paradigmenwechsel in der Flächennutzung und für flexible Planungsansätze, um Monostrukturen zu vermeiden und eine nachhaltige Stadtentwicklung zu fördern.

Boden soll nicht mehr primär als ökonomisches Gut, sondern als ökologische Grundlage verstanden werden, die es zu schützen und zu regenerieren gilt.

3. Reduzierung des individuellen Wohnflächenverbrauchs

Der steigende Wohnflächenverbrauch pro Kopf steht im Widerspruch zu den Zielen der Ressourcenschonung. Unter dieser Prämisse zeigen die Beiträge im dritten Schwerpunkt von STADT DENKEN 10 die Potenziale und Herausforderungen insbesondere von Einfamilienhausgebieten auf. Strategien zur Nachverdichtung von Einfamilienhausquartieren, neue Wohnmodelle und Umbaukonzepte hinterfragen etablierte Leitbilder und eröffnen Perspektiven für eine flächensparende, sozial durchmisch-

te Entwicklung. Diese Themen werden in den drei Beiträgen von Matthias Castorph, Christina Simon-Philipp und Stephan Reiß-Schmidt ausführlich dargestellt. Das Einfamilienhaus wird dabei neu bewertet – als Problem, aber auch als Potenzialraum für die Transformation.

4. Stadt-Land-Partnerschaften und regionale Kooperationen

Die Wiederverflechtung von Stadt und Land bildet einen weiteren Schwerpunkt von STADT DENKEN 10. Beiträge zu regionaler Kooperation, Ressourcenpartnerschaften außerhalb von Metropolregionen und zur Entwicklung von Architektur aus der Landschaft heraus verdeutlichen, wie räumliche Planung über administrative Grenzen hinaus wirken kann. So stellt die Landesgruppe Berlin | Brandenburg (Hahn, Kunst, Langenbrinck und Misselwitz) erfolgversprechende Ansätze für eine Stadt-Land-Wiederverflechtung vor. Die Potenziale der interkommunalen Allianzen und die notwendige Verzahnung von informellen und formellen Instrumenten werden im Beitrag von Eckart Schäfer deutlich. Im Fokus stehen hier funktionierende Allianzen, die sowohl ökologische als auch ökonomische und soziale Aspekte integrieren.

Planung im Wandel

Die versammelten Beiträge machen deutlich: Die sozialökologische Transformation ist kein linearer Prozess, sondern ein vielschichtiger Aushandlungsraum. Sie verlangt nach neuen Instrumenten, veränderten politischen Rahmenbedingungen – und nicht zuletzt nach einem veränderten Selbstverständnis der planenden Disziplinen und auch der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung (DASL).

Im Zentrum steht die Frage, ob die Planung und die Stadtentwicklung ihre eigene Wachstums- und Ver-

brauchslogik überwinden kann. Die Antwort liegt in einer neuen, transformativen Planungskultur und in der Neuinterpretation von zukunftsfester Entwicklung: als Beitrag zur Regeneration und als qualitative Verbesserung innerhalb planetarer Grenzen.

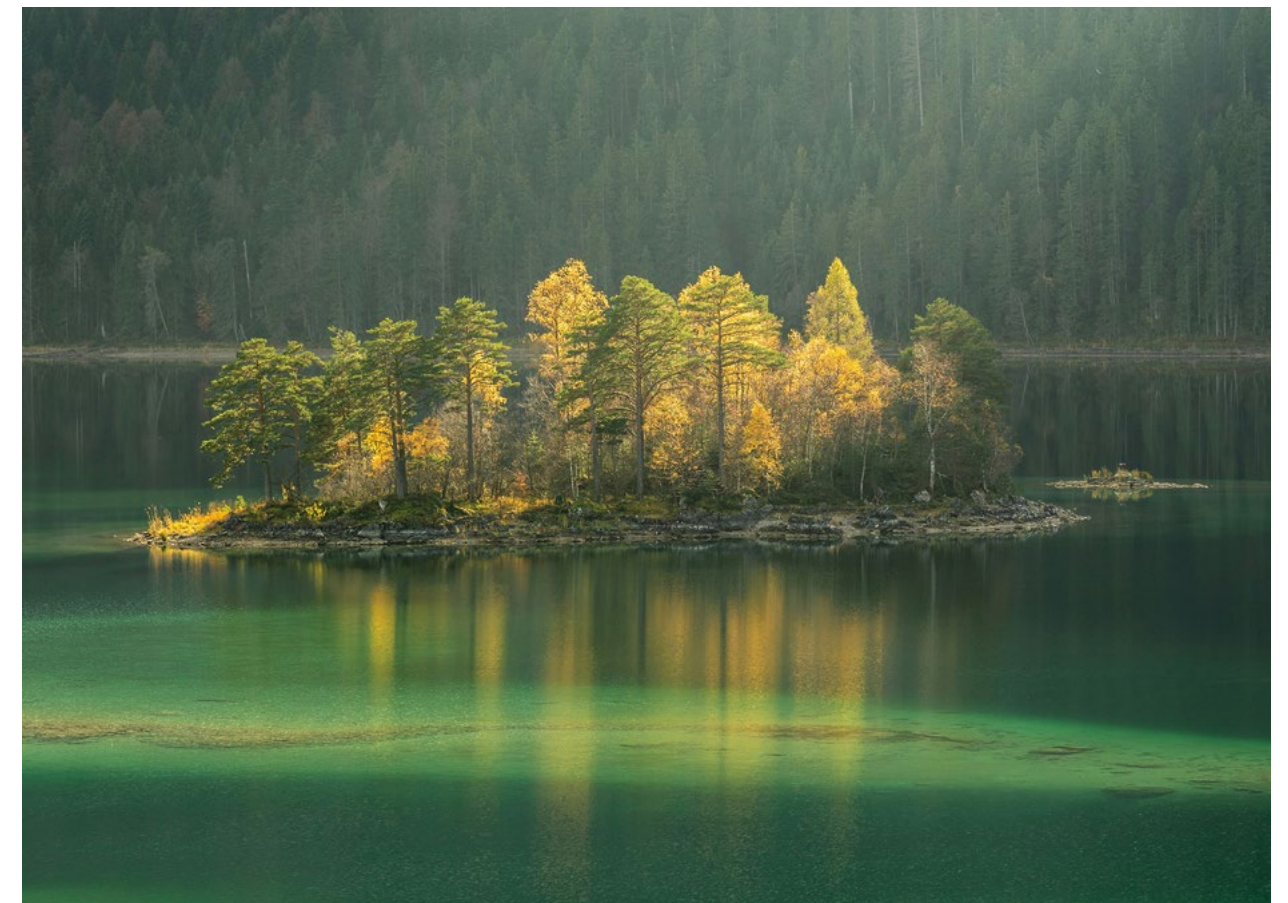
„Less needs more“ wird damit zum Leitmotiv einer Planung, die Knappheit nicht nur als Problem begreift, sondern als produktiven Impuls für innovative Stadtentwicklung, gezieltes „Loslassen“ von überholten Planungs- und Baulogiken und für eine Planungskultur, die von Kooperation und Verantwortung lebt.

Die Redaktionsgruppe dankt den Autor:innen und Vortragenden, die mit ihren Beiträgen eine groß-

artige Grundlage für die fachliche Debatte innerhalb und außerhalb der DASL schaffen. Unser Dank gilt auch dem Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) für seine Förderung und die inspirierende Zusammenarbeit im Rahmen der Nationalen Stadtentwicklungspolitik. Besonders hervorheben möchte ich zudem die engagierte und bereichernde Zusammenarbeit im Redaktionsteam und mit der Geschäftsstelle.

Dieses Gemeinschaftswerk und die Buchreihe wollen weiter mit Leben gefüllt werden. Das Jubiläumsbuch STADT DENKEN 10 bietet Inspirationen, klare Positionen und praktisches Wissen, die im Planungsalltag mutig in eine nachhaltige, transformative Praxis umgesetzt werden können – und müssen.

Eibsee in den Bayerischen Alpen unterhalb der Zugspitze





Transformation findet statt. Städtebau und Landesplanung als Wegbereiter für funktionierende und lebenswerte Räume für die Stadt- und Landgesellschaft gestalten den gesellschaftlichen Zusammenhalt. Planung als gemeinsam gestaltendes Element kann mit allen Beteiligten Zukunft vordenken und Bestand stabilisieren. Stadtentwicklung, resilient und sozial gerecht, in großräumigen Strategien wie im Quartier muss als große Transformationskraft Position beziehen und sich einbringen.

Monika Thomas

Monika Thomas, Architektin und Stadtplanerin (BDA) sowie Präsidentin der DASL gilt als Expertin auf kommunaler, Landes- und Bundesebene. Sie wirkte 25 Jahre als Stadtbaurätin und in leitender Funktion auf Bundes- und Landesebene, zuletzt als Staatsrätin der Hamburger Stadtentwicklungsbehörde und in vielen Aufsichtsräten, Vorstandsgremien sowie in zahlreichen Preisgerichten.

Gedanken zu der starken Kraft guter Stadtentwicklung in unsicheren Zeiten

Zum 10. Mal erscheint STADT DENKEN und hat als Lese-Werk all die Jahre einen beeindruckenden Überblick gegeben über das, was die Akademie für Städtebau und Landesplanung (DASL) in diesen Jahren beschäftigt hat: von einem tiefen Blick in die eigene Geschichte bis hin zu einer eigenen neuen Ausrichtung in der Berliner Erklärung und vielen Reflexionen stadt- und landbezogener Themen wie Klima, Migration, Produktion und Digitalisierung, Europa, Quartiere und mehr.

Hinter allem steckt der Wille zu einer integrierten, infrastrukturell sicher funktionierenden, sozial gerechten und nachhaltigen Stadtentwicklung, die Städten und Gemeinden eine dauerhafte Stabilität und Vertrauen gibt.

Welche Bedeutung der Stadtentwicklung in Zukunft zukommen wird, stellt sich aktuell durch stets neue Disruptionen wie „Planen ins Ungewisse“ mehr denn je dar. Wie weise forderten Prof. Johannn Jessen und Stephan Reiß-Schmidt am Ende ihrer DASL-Geschichtsaufarbeitung „Stadtplanung und Politik“, 2022 dazu auf, „das Ungewisse zu umarmen“.

Zunehmende Komplexität in der Abwägung von Planungszielen, neue Unsicherheit bei der politischen und gesellschaftlichen Bedeutung des Klimaschutzes, immer längere Bearbeitungs- und Entscheidungszeiten, mehr Unklarheiten und Streitigkeiten im politischen Willen bis hin zur strikten Ablehnung von Planungen und Kritik an Forschung und Wissen, Unsicherheiten in der infrastrukturel-

len Planung, mangelnde Sicherheit in Digitalisierung wie durch Cyber-Angriffe und die Kreation von Bildern der Realität, die nicht wirklich vorhanden sind, nehmen im Alltag zunehmend Platz ein.

Um Bauvorhaben gleichzeitig schneller umzusetzen, werden zunehmend Befreiungen und Außerkraftsetzen im Planungsrecht legitimiert – ein verständlicher Schritt, der aber nicht das Vertrauen in ausgewogene Planung gefährden darf. Misstrauen, das Ermessensausübung Willkür unterstellt, darf nicht gefüttert werden.

Umso mehr gewinnt die Berliner Erklärung der DASL, die im Kern einen ehrlichen, transparenten Umgang für mehr soziale Gerechtigkeit und zum Schutz der planetaren Grenzen aufzeigt, an Bedeutung. Sie begleitet einen bereits laufenden Transformationsprozess in Stadt- und Raumplanung. Transformationsmarken lassen sich an den Merkmalen der zunehmenden Unüberwindbarkeit von Widersprüchen in Planungszielen und ökologischen Notwendigkeiten, an einer neuen Zieldiskussion, die CO₂-Minimierung statt Energieverbrauch in den Fokus nimmt, mithin einer Inwertsetzung des Baubestandes, und an der zunehmenden Umwandlung der gebauten Stadt erkennen. Transformationsmarken zeigen sich aber auch an der Infragestellung von genormten Planungsschritten. Diese Kennzeichen sind ebenso widersprüchlich: Mangelnde Zielerreichung steht einer mangelnden Zielklarheit durch Aufweichung der Vorgaben entgegen und mehr Beschleunigung einer schleichenden Entdemokratisierung. Und doch beschreibt dies eine aktuelle Lage, denn es sind Signale eines anstrengenden Transformationsprozesses. Dass in Phasen des Wandels – noch mehr als wir es ohnehin schon kennen – Ängste steigen, ist verständlich. Und doch wird niemand die Transformationsnotwendigkeiten bestreiten. Die Herausforderung ist,

in unserem Metier Wegbereiter der Transformation zu sein, und dafür werden wir die Chancen des Ungewissen finden müssen. Es steht zu befürchten, dass die Ängste noch größer werden, gerade wenn politische Entscheidungen weiterhin zu lange brauchen oder politische Versprechen nicht eingelöst werden. Dem Wunsch, man möge es möglichst beim Alten belassen, sich einzurichten in dem erreichten Zustand, steht entgegen, dass insbesondere die kommunalen Finanzen so angespannt sind wie lange nicht mehr. Die Wohnraumversorgung droht sich vielerorts nicht zu entspannen. Dieser allein mit finanziellen Mitteln zu begegnen, wird sie nicht lösen. Die technischen Infrastrukturen ächzen nach Sanierung. Schaffen wir es, dass bei einer sich voraussichtlich reduzierenden Daseinsvorsorge durch den Staat sich die notwendige stärkere Selbstentfaltungskraft bzw. Selbstwirksamkeit des Einzelnen entfacht? Das sind wir nicht mehr so recht gewohnt. Für viele Leistungen wurden erfolgreich staatliche Lösungen gefunden: Zum Beispiel wich im ehemaligen Westdeutschland die selbstorganisierte Kinderbetreuung in der 1970er Jahren dem KITA-Gesetz und dessen Vorläufer, beispielsweise wurde die Pflegeversicherung etabliert. Vermutlich wird zukünftig der soziale Zusammenhalt durch Leistungsreduzierung oder -veränderung leiden. So ist es bedauerlich, dass die kreativen und ambitionierten selbstorganisierten Wohn- wie auch Arbeitsprojekte in Form von Stiftungen, Genossenschaften usw., die sozial entlasten und die Gemeinschaft und den Zusammenhalt stärken, immer noch keine ausreichende ideelle und ökonomische Unterstützung bekommen.

Eine (zunehmende) Identitätskrise der Gesellschaft wird postuliert, gar „die Gesellschaft“ als homogenes Konstrukt infrage gestellt (Armin Nassehi). Die Devise „Wir schaffen das schon“ ist nicht mehr gefestigt. Ist der Ausweg, sich mehr und mehr um

sich, seine individuelle Autonomie und seinen „Clan“ zu kümmern? Zusätzliche Steuern und Abgaben, die der Staat so sehr braucht, werden stets abgelehnt. Es geht zunehmend um den Erhalt einer gesicherten individuellen Position mangels Vertrauen in eine ökonomisch stabilere Zukunft. Viele Fragen bewegen den Einzelnen dabei mehr als etwa die ökologische Frage. Verständlich – doch ebenso gefährlich.

Städtebau und Landesplanung haben die Aufgabe, Mensch und Raum zusammen vorzudenken, nicht nur den Menschen für sich und nicht nur den Raum für sich. Denn schließlich ist gerade in der Entwicklung des Bestandes der Raum ohne den Menschen gar nicht denkbar. Doch welche Determinanten werden jeweils zukünftig mehr im Fokus stehen? Gute Ernährung, Geld verdienen, Familie, Gesundheit ... zum einen und zum anderen Erhalt der technischen Infrastruktur, Sicherheit, Mobilität ...? Werden sich beide Felder immer mehr eher existenziellen Bedürfnissen nähern? Wir haben festgestellt, dass sich die Bedingungen im Staat durch Pandemie, Krieg, Kostenentwicklung, geopolitische Auswirkungen, digitale Verletzbarkeiten sehr schnell verändern können. Diese Ereignisse der letzten Jahre haben die Menschen in unserem Land zusätzlich verunsichert. Das Vertrauen in den Staat und auch das Vertrauen in die Planung hat abgenommen. Die Körber-Stiftung hat in ihrer Umfrage zum Stand der Demokratie 2025 erhoben, dass 45 % der Bundesbürger großes und sehr großes Vertrauen in die Demokratie haben, 53 % hingegen nicht. Zunehmende Gefahr wird besonders im Populismus gesehen (80 %).

Der mitreißende Wind, den die Bewegung „Fridays for Future“ entfachte, hat sich nun durch andere existenzielle Themen wie Krieg, Migration und Neusortierung der Weltmächte sowie deren Auswirkungen auf uns und auf Europa in seiner Rich-

tung verlagert. Zivilschutz und Verteidigung rücken als Planungsinhalt nach 40 Jahren wieder in den Fokus. Ältere unter uns erinnern sich noch an den finanziell attraktiven, mit Katastrophenschutzmitteln geförderten Tiefgaragenbau. Planungen für den Stadtbau auf Kasernenarealen werden wieder gestoppt. Andere Zeiten!

Nicht vergessen werden darf, dass über all dem natürlich auch die sogenannte Bodenfrage schwebt, die mit zielgerichteten Antworten ein Agieren enorm beschleunigen könnte. Hingegen stellen wir fest, dass trotz des Klimas und nunmehr auch sicherheitspolitischer Fragestellungen der Bodenerwerb im Grundsatz nach wie vor kaum Beschränkungen unterliegt und die leistungslose Bodenwertsteigerung immer noch nicht im Vergleich zu „echten“ Arbeitsleistungen besteuert wird.

Die Kraft einer guten Stadtentwicklung nimmt ihre Stärke aus der ganzheitlichen Betrachtung – vor allen Dingen dann, wenn etwas ins Schwanken gerät. Ins Schwanken gerät es insbesondere, wenn große Erschütterungen wie eine große Welle auf die kleinen Alltagswellen stoßen. Diese großen Wellen ausmachen und in Strategien einzuplanen, wird unsere Profession in Zukunft auszeichnen, gerade dann, wenn sie unvorhergesehen von außen auftauchen. Ziele werden weniger linear verfolgt werden können, sondern die Erreichung wird umwegiger und netzwerkartiger verlaufen. Umso erforderlicher sind anpassungsfähige Strategien und flexible Arbeitsweisen. Flexibilität ist uns in unserer regelbasierten Welt immer noch nicht so eigen, setzt sie doch den Mut und die Gabe voraus, Grenzen bis ans Äußere auszuloten, ohne korrupt oder fahrlässig zu werden. Um in einem flexiblen Rahmen zu agieren, werden wir zukünftig vermutlich mehr mit städtebaulichen Konzepten wie Integrierten Stadtentwicklungskonzepten oder auch auf Flächennutzungsplan-Ebene

arbeiten. Wir werden Normen reduzieren und die, die bleiben müssen, stark machen. Wir sind dafür nicht schlecht aufgestellt. Könnten wir uns z. B. im besiedelten Bereich nicht nur auf Misch-, urbanen und Dorfgebieten bewegen?

Was Städte und Gemeinden zusammenhalten wird, sind die Normen für Mensch und Raum, die auf Demokratie, sozialer Gerechtigkeit und Schutz des Naturhaushalts fußen. Unseren Rahmen dafür gibt die Leipzig Charta mit ihren Zielen für erstrebenswerte Zustände in der europäischen Stadt. Ihre Grundsätze wirken auch dann, wenn die Demokratie wankt, die soziale Gerechtigkeit an Ausgewogenheit verliert, der Naturhaushalt immer noch stärker geplündert als ausgeglichen oder aufgebaut wird.

In diesem Identitäts- und Verunsicherungsdilemma und dem noch zunehmenden Rückzug ins Individuelle liegt die Herausforderung, wie wir mit unserer Fachexpertise wirken können, welche Themen wir in den nächsten Jahren aufgreifen, um den Zusammenhalt und das Gemeinwohl zu stärken – von der Gestaltung des öffentlichen Raumes bis hin zu allen stützenden Planungsebenen. Es heißt, dass Innovation eine konstante Triebfeder menschlichen Tuns sei, und dies sollte gerade Planer:innen innewohnen.

Wie wir es schaffen, aus einer noch zunehmenden Identitätskrise herauszukommen, und wie gute Stadtentwicklung dabei helfen kann, wurde in der letzten Jahrestagung der DASL in Heidelberg von Julia Reuschenbach und vielen anderen Referent:innen aufgegriffen.

Stadtentwicklung und Planung werden mit einer intensiveren und neuen Debattenkultur, die Kompromisse erzielt, Unterstützung finden müssen. Wir werden noch mehr denn je über unsere Planungen

und Konzepte sowie das „was und wie wir es tun“ reden und debattieren in einer Offenheit für eine offene Stadt (i.S. Richard Sennetts). Dazu braucht es eine Sprache, die alle verstehen – keine, die uns abhebt. Planung und Kommunikation viel enger miteinander zu verknüpfen, ist ein Gebot der Stunde.

Unsere Planungs- und Baugesetze haben viele Grundfesten, die den freien Dialog und die Demokratie stützen und sicherstellen, wie z. B. die Mitwirkung oder die transparente Abwägung gegenläufiger Interessen. Die Tugend des Erkennens und das Umsetzen frühzeitiger Reformen sollte wieder Raum gewinnen, und je detaillierter Gesetzesregelungen sind, umso stringenter benötigen sie stetige Evaluierungen; das gilt z. B. auch für die Regeldichte in Bebauungsplänen.

Entscheidend ist auf dem Platz: Die Entscheidungsfindung vor Ort, Kommunikation und Verständigung auf Basis eines sozialgerechten und nachhaltigen Rahmens lassen die Menschen vor Ort ihre Wirksamkeit erfahren. Das Erleben freier Selbstentfaltung ist elementar für Demokratie.

Aktuelle Erhebungen lassen erkennen, dass die soziale Ungerechtigkeit zunimmt. Muss nicht jede Planung einen Nachweis bringen, dass sie diese Ungleichheit mindert, z. B. durch die Sicherstellung einer schwellenfreien Basisinfrastruktur oder durch fundierte Quartierskonzepte?

Statt der Ablehnung einer „Stadtentwicklung durch Besserwissende“ sollte es uns gelingen, die Bürger:innen zu ertüchtigen, eine Strategie im Sinne der Leipzig Charta einzufordern, die auf Quartieren als hautnahes Lebensumfeld aufbaut.

Wir sollten in den Vordergrund stellen, dass Stadtentwicklung Grundlage für eine stabile Stadtöko-

nomie ist. Sie ist volkswirtschaftlich kostengünstig, wenn integrativ auf Fakten und Evidenz basierend sowie sozial und ökologisch ausgewogen geplant wird. Sie ist Pflicht und nicht Kür. Sie spart Geld in der Zukunft.

Die Umsetzung ökologischer Notwendigkeiten wird nicht leichter werden, und doch wird eine ehrliche Betrachtung von Ressourcenverbrauch und dessen Folgen sowie des Klimaschutzes vorangestellt werden müssen. Hier braucht es wissenschaftlichen und normativ übergeordneten Flankenschutz.

Bei allem gilt es, deutlich und klar mit unserem Wissen an die Öffentlichkeit zu gehen, für die Wirksamkeit der Planung zu werben, stets und allorts. Wir sind in den Feldern unterwegs, die alle betreffen. Städtebau und Landesplanung ist kein Lobbyismus

wie in anderen verbandlich organisierten Einzelthemen. Unsere Aufgabe ist es, alle räumlich wirksamen Forderungen unter einen Schirm zu bringen.

Wenn uns das zunehmend gelingt, können wir dazu beitragen, dass die Individualisierung sich wieder mehr zum Kollektiven, zu einer sozialen Gemeinschaft hinbewegt – auch wenn Individualisierung und liberales Verständnis eher als Zukunftseroberer gelten. Gesellschaftliche Stabilität erreichen wir dennoch durch Zusammenhalt in und Identifikation mit der Gemeinschaft.

Vertrauen durch das Wahre und Gute zu schaffen, heißt gleichermaßen, das Schöne nicht zu vergessen. Schönheit und gute Gestaltung ist Wertschätzung gegenüber unseren Bürger:innen.

Monika Thomas auf der DASL-Jahrestagung 2025 in Heidelberg



LESS NEEDS MORE. RESSOURCEN-
KNAPPHEIT BRAUCHT IDEENVIELFALT.

**LESS NEEDS MORE.
RESSOURCEN-
KNAPPHEIT
BRAUCHT
IDEENVIELFALT.**



Mit dem Slogan „Less needs more“ wird eine Haltung postuliert, die sich bewusst von Mies van der Rohes „less is more“ – eine Wahl in Zeiten des Überflusses – absetzt und dieser die heutige Notwendigkeit gegenüberstellt, trotz knapper Ressourcen durch ein Mehr an Ideen und Kooperationsformen räumliche Resilienz und nachhaltige Entwicklung zu erzeugen.

Frank Lohrberg

Prof. Dr. Frank Lohrberg, Landschaftsarchitekt

Studium der Landespflege an der Uni Hannover, 2001 Promotion zum Dr. Ing. an der Universität Stuttgart, danach Gründung und Leitung des Büros lohrberg stadtlandschaftsarchitektur. Seit 2010 Leiter des Instituts und Lehrstuhls für Landschaftsarchitektur an der RWTH Aachen, 2021–2025 Dekan der Fakultät für Architektur, seit 2024 Gründer und Sprecher des RWTH-Profilbereiches Built and Lived Environment.

Less needs more

Ressourcenknappheit braucht Ideenvielfalt

Alle reden über die Bauwende – die DASL auch –, und das ist gut so und notwendig, denn die Herausforderungen sind immens: Das Bauwesen ist einer der größten Müllproduzenten und CO₂-Emitenten und damit Klimawandeltreiber Nummer 1. Der CO₂-Ausstoß muss runter, nicht nur beim Bauen selbst, sondern auch der von Dörfern, Siedlungen und Städten, was Themen wie Mobilität und Landnutzung einschließt, wenn wir das Stichwort Klimaneutralität ernst nehmen. Der Zugriff auf fossile Rohstoffe, immer noch unser Schmierstoff Nr. 1 für die Wirtschaft – und für unsere Demokratie? –, muss unbedingt gedrosselt werden.

Hierfür gibt es auch Konzepte: Circular City, Smart City, Shared City, usw. Wir als Planende, als Verantwortliche in Kommunen, Büros und Hochschulen wissen aber, dass diese Konzepte zwar gut und notwendig sind, dass aber die Kontexte und Rahmenbedingungen, die Denkkulturen und Handlungsmuster, die Kommunikation dessen, was zu tun ist, nicht immer zur Umsetzung dieser Konzepte beitragen. Was nützt das beste Konzept, wenn der gesetzliche Rahmen nicht stimmt, man keine Verbündeten findet, nicht die Mittel oder auch das Personal hat, um diese umzusetzen?

An dieser Stelle kommt der Begriff der Ressource ins Spiel, um die Bauwende vielschichtig, aber doch mit Zielrichtung auf die räumlichen Planungs- und auch Transformationsprozesse zu diskutieren. Knappe Ressourcen, damit meinen wir zunächst einmal ganz konkret materielle Ressourcen – schließlich kann man nicht mit Luft bauen. Wir meinen beispielsweise Kiese und Sande, die wir in Deutschland immer weniger erschließen können, Beton und Stahl, die hochkritisch sind, weil ihre Produktion zu viel CO₂ ausstößt. Holz ist ganz sicher eine Alternative, aber wir brauchen die Wälder dringend auch zur Klimaanpassung. Wasser haben wir bei Hochwasser oder Starkregen oft zu viel, als Trinkwasser aber immer weniger zur Verfügung. Wir haben insgesamt und für sehr viele Nutzungen zu wenige Flächen, das beschäftigt uns in der Planung schon lange.

Viele Planer:innen kennen Peak-Analysen; Peak-Analysen sind Studien, die den Zeitpunkt nennen, an dem mehr von einer Ressource verbraucht wurde, als noch zur Verfügung steht. Peak Kohle ist noch weit, aber andere Peaks haben wir bereits erreicht, etwa erneuerbares Wasser, Phosphor und Erdgas.

In dieser Post-Peak- und Dekarbonierungs-Phase wird das Gebaute selbst zur Ressource, die Hinwendung zum Bestand und seinen grauen und goldenen Energien – so der Baukulturbericht 22/23 – ist allorten zu greifen und wird auch in dieser Tagung ein Schwerpunkt sein. Wir brauchen „Vorrang für jeden Bestand“, wie es in der Berliner Erklärung der DASL heißt.

In der Vorbereitung der Tagung und im Gespräch mit den Landesgruppen sind aber auch ganz andere, eher immaterielle Ressourcen angesprochen worden, die knapper werden: Zeit sowieso, sie läuft

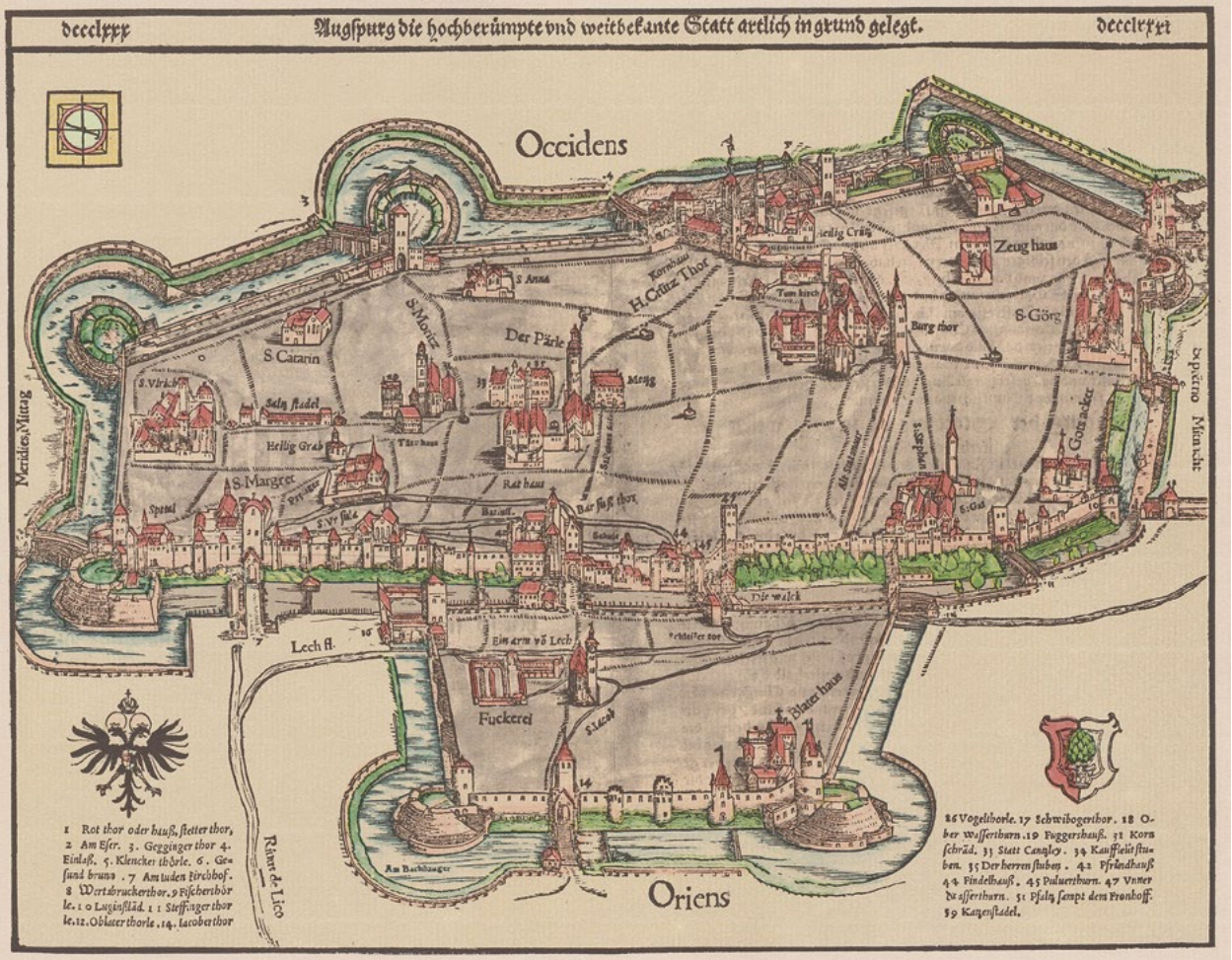
uns mit Blick auf den Klimawandel im wahrsten Sinne des Wortes davon; Arbeitskräfte sind ein Riesen-Thema, aber auch mentale Ressourcen wie die Zuversicht, dass wir die Bauwende angesichts der Weltlage und jüngster politischer Rollbacks überhaupt bewältigen können.

Wir möchten gerne diskutieren, ob all diese Limitierungen von Ressourcen nur graduell sind, schon immer da waren, sich nur hier und da anders, also konjunkturell zeigen, oder ob sie genereller Art sind und paradigmatisch wirken – und damit nach einer neuen Bau- und Planungskultur verlangen. Wie bauen und planen wir post-peak, wenn wir, wie die Berliner Erklärung postuliert, „nicht mehr Ressourcen entnehmen als hinzukommen“ und im Hinblick auf Suffizienz „anders produzieren, Ressourcen effizienter nutzen und weniger konsumieren“?

Diese Fragestellung unterstreichen wir mit dem Slogan der Tagung „Less needs more.“

Den Slogan „less is more“ schreibt man allgemein Mies van der Rohe zu. Er wurde in einer Zeit und an Orten geprägt, als Architekturschaffenden eine nie gekannte Fülle an Materialien und Konstruktionen zur Verfügung stand, allen voran Beton, Stahl und Glas. Hinzu kam ein die Welt umspannendes Logistiknetz, das das alles und viel mehr für die Städte des Westens zuverlässig, schnell und erschwänglich verfügbar machte. Als also alles möglich war, war „less is more“ die architektonische Haltung, nicht alles zu bauen, was machbar war. Einfachheit sollte zu Klarheit im Entwurf und letztlich zu Funktionalität und Schönheit gleichermaßen führen. Und tat es auch. „less is more“ ist also eine Haltung, eine Wahl.

Haben wir diese Wahl heute noch? Oder müssen wir ganz einfach dauerhaft mit weniger auskom-



Historischer Plan von Augsburg um 1550

men und uns darauf hin neu ausrichten? „Less needs more“ bedeutet auch: Ressourcenknappheit braucht Ideenvielfalt.

Die Jahrestagung 2025 und dieser Band von STADT DENKEN versuchen daher eine Bestandsaufnahme: Wovon gibt es „less“, welche Ressourcen gehen uns aus und wie reagieren wir darauf? Wovon brauchen wir „more“? Und was heißt das in einer Zusammenschau für eine zukünftige Bau- und Planungskultur?

Die Landschaftsarchitektur kann hier einige Gedanken beisteuern, insbesondere zu der Frage, wie Stadt und Landwirtschaft historisch miteinander verflochten waren. Auch in der Vergangenheit spielte das Thema Ressourcenverfügbarkeit eine entscheidende Rolle. Johann Heinrich von Thünen hat damit die Standorttheorie erfunden, er hat aber auch als Erster grundlegend erforscht, wie Ressourcenverfügbarkeit Stadtstruk-



turen bestimmt. Wir können daher, wenn wir die Stadtgeschichte mit einem Blick auf Ressourcen noch einmal anschauen, insbesondere von vorindustriellen Städten sehr viel lernen. Sie waren noch nicht von der Eisenbahn erschlossen und mussten ihre Ressourcen daher viel stärker aus der Region, ihrer Region, ihrem Hinterland beziehen.

Ein Blick auf diese vorindustriellen Städte zeigt Knappe Ressourcen brauchen Regeln und Vereinbarungen, um diese effektiv zu managen. In Augsburg zum Beispiel wurde das frische Wasser aus dem Lech aufwendig über Kanäle in die Stadt geleitet. Das frische Wasser nutzten zuerst die Bierbrauer, die am Einleitungspunkt im oberen, höher gelegenen Teil der Stadt angesiedelt wurden, dann kamen die Mühlengewerbe, und die Gerber fanden ihren Platz in der Unterstadt, wo das ankommende Kanalwasser bereits verschmutzt war, was dieses Gewerbe aber nur bedingt störte. Wer wie viel Wasser wann zu welcher Jahreszeit ausleiten und einleiten durfte, musste ständig ausgehandelt werden, nur so konnte die endliche Ressource Wasser halbwegs friedlich und zum größtmöglichen Wohl der Stadt gemanagt werden.

Das Beispiel illustriert ein verbreitetes Muster: Gesellschaften können sich durchaus auf limitierte Ressourcen einstellen, wenn es aber sowohl gerecht als auch rechtssicher zugehen soll, braucht es Regelwerke. Das passt allerdings schlecht in die heutige Zeit von Bürokratieabbau und Bauturbo. Die Frage ist also, wie wir diesen Widerspruch auflösen: Knappe Ressourcen zwingen uns zu mehr Regelungen, wir wollen aber weniger. Manche hoffen, dass wir smarter und schneller regeln könnten, etwa wenn wir KI gestützt entscheiden. Wie die limitierte Stadt optimal reguliert werden kann, ist keinesfalls ausgemacht. Das Beispiel Augsburg zeigt aber zumindest, dass Regelungen nicht im-

mer auf oberster Ebene festgelegt werden müssen, sondern auch kleinräumiger in Aushandlungsprozesse delegiert werden können, sozusagen partizipativ entwickelt werden. Dies könnte ein Weg sein, um auch heute Ressourcenmangel ohne überbordendes Regularium zu managen.

Das Beispiel Augsburg zeigt aber auch, wie wichtig das richtige räumliche Setting ist, die ressourcenbezogene räumliche Planung: Bierbrauer oben, Gerber unten.

Wenn es weniger Ressourcen gibt, wird der Raum mit seinen spezifischen Potenzialen wieder wichtiger: oben oder unten, nass oder trocken, karg oder fruchtbar? Wenn man schaut, wie standortsensibel und erfinderisch sich die vorindustrielle Stadt mit Lebensmitteln versorgt hat, dann kann man nur staunen, wie märchenhaft vielfältig das mitunter war. Das betrifft nicht nur besagte lokale Brauereien, sondern auch Obstgärten in den Befestigungsanlagen, schwimmende Gemüsefelder in den nahen Flusssümpfen, Maulbeerplantagen zum Seidenspinnen. In Erfurt wurde in den winterlichen Quellbächen Kresse angebaut und in Basel gab es eine extra klein gezüchtete Schweinerasse, die in den Abwasserkanälen der Stadt ihre Nahrung fand. All das ist praktische Kreislaufwirtschaft.

Dazu kamen Speicher, mit denen jede Stadt Ressourcenengpässe abpuffern konnte, der Stadtwald, der das Holz zum Bauen vorhielt, Zisternen, um Regenwasser zu speichern, Karpfenteiche für die Fastenzeit, und manche Speicher wie die Zehntscheuern gehörten zu den prominentesten Gebäuden des Ortes.

In einer Zeit des Überflusses, der „Just-in-time“-Versorgung sind diese Speicher nutzlos und wurden vergessen. Corona-Pandemie und der Krieg

gegen die Ukraine haben aber einen Vorgeschmack darauf gegeben, wie brüchig unsere Versorgungsketten geworden sind. Resilienz ist daher zu einem Schlagwort auch in der räumlichen Planung geworden. Wir brauchen mehr Speicher. Hamburg hat seine Speicherstadt als solche aufgegeben, wird aber neue Speicher bauen müssen, Speicher für Strom, Mega-Batterien, Speicher für Wasserstoff, Trinkwasser, Regenwasser, und Lager- und Verarbeitungsplätze für all die Materialien, die wiederverwendet werden sollen. Wo sind diese Speicher und Lager, wer plant sie? Sind sie „nur“ Infrastruktur oder integrierte Stadtbausteine, besondere Orte wie die Speicherstadt? Es liegt an uns.

In jedem Fall brauchen limitierte Ressourcen eine starke, eine agil auf die Akteure der Kreislaufwirtschaft zugehende räumliche Planung, die nicht allein starren Regeln folgt, sondern auch kleinteiligeren Aushandlungsprozessen vertraut. Limitierte Ressourcen brauchen zudem eine Planung, die den Raum in seinen natürlichen Talenten und Begabungen wieder ernster nimmt, um ressourcenschonende Landnutzungen zu etablieren. Das ist sicher nicht leicht, macht viel Arbeit, braucht Zeit. Das Versprechen ist dabei, dass ein „less“ an Ressourcen auch zu einem „more“ an aushandelndem Miteinander, Koproduktion, räumlicher Vielfalt, Gestaltqualität und regionaler Eigenart führen kann – keine schlechte Perspektive für die Planung.



*Mauergärten „Mur à Pêches“ in Paris, Montreuil:
Relikte eines Gartenbaus der vorindustriellen Stadt*



Klaus Elliger, Frauke Burgdorff

Klaus Elliger ist Architekt und Stadtplaner. Er leitete von 2008 bis 2022 den Fachbereich Stadtplanung der Stadt Mannheim. Seit 2022 ist er als Pensionär freiberuflich / ehrenamtlich tätig, u. a. als Vorsitzender der DASL-Landesgruppe Baden-Württemberg.

Frauke Burgdorff ist aktuell Stadtbaurätin in Aachen. Sie hat vorher die Montag Stiftung Urbane Räume und ein eigenes Büro für Stadtentwicklung aufgebaut. Sie ist Vorsitzende des Bau- und Verkehrsausschusses NRW und engagiert sich neben der DASL unter anderem im Netzwerk Immovielien.

Willkommen im perspektivischen „Sowohl als auch“

Kurze Reflexion über den Protest anlässlich der Jahrestagung 2025

Die Jahrestagung der DASL 2025 wurde am ersten Tag von einem Polizeieinsatz begleitet. Ausgelöst hatte den Einsatz eine kleine Gruppe Protestierender der Gruppe „end cement“. Dabei dachte die DASL, sich mit dem Thema „Less needs more – Ressourcenknappheit braucht Ideenvielfalt“ eines Themas angenommen zu haben, welches angesichts des Klimawandels weit über die Fachwelt hinaus höchste Priorität besitzt – und auch bei engagierten Klimaschützenden Anklang finden sollte. Schließlich ist die Bauwirtschaft für ca. 40 Prozent des weltweit entstehenden CO₂ verantwortlich. (Quelle: Konrad Adenauer Stiftung, Dr. Jan Cernicky, Jonathan Hild)

Die Landesgruppe Baden-Württemberg hatte Heidelberg/Mannheim als Austragungsort für die Jahrestagung zu diesem Thema ausgesucht. Denn beide Städte haben mustergültig aufgezeigt, wie im Rahmen der Konversion von amerikanischen Kasernen eine nachhaltige Umnutzung bei Erhalt baulicher Bestände gelingen kann. Auf der Suche nach einem Tagungsort ist die Wahl nach langer Suche und intensiven internen Diskussionen auf den Hauptsitz von „Heidelberg Materials“ – vormals „Portland Zement“ – gefallen.

Dies ist eine Firma, die immer wieder darauf hinweist, dass sie intensiv daran forscht und arbeitet,

die CO₂-Emissionen, die bei der Herstellung von Zement in großen Mengen anfällt, zu minimieren. In den Augen der erklärten Gegner der Firma – unter anderem der Initiative „end cement“ – ist das Green-Washing und dient lediglich dazu, das Image der Firma zu verbessern.

Das Spannungsfeld, mit dem sich die Tagung beschäftigt hat, war also auch über den Tagungsort selbst abgesteckt: Denn alle Planenden müssen sich der Frage stellen, wie der Anteil an Stahlbeton bei der Realisierung von Projekten – seien es Neubauten, seien es Sanierungen – minimiert werden kann. Noch ist nicht absehbar, dass wir auf Beton als Baumaterial gänzlich werden verzichten können. Selbst der ambitionierteste Holzbau wird spätestens bei der Fundamentierung oder in brand-schutztechnisch sensiblen Bereichen auf Beton zurückgreifen. Ganz abgesehen von technischen Bauwerken wie Brücken großer Spannweite, die ohne Spannbeton noch immer nicht konstruierbar sind.

Die Landesgruppe Baden-Württemberg und die DASL insgesamt war der Firma Heidelberg Materials dankbar, in ihren Räumlichkeiten tagen zu dürfen, auch wenn die Beschränkung der Teilnehmenden seitens des Gastgebers – eine Teilnahme der Protestierenden wurde ausgeschlossen – uns sehr irritiert hat.

Wie nicht zuletzt aus den Beiträgen in dieser Publikation deutlich wird, hieß diese Gastgeberschaft darüber hinaus nicht, dass wir unsere kritische Distanz zum Handeln der Firma aufgegeben haben. Auffällig ist, dass zwischen den beiden Positionen – Heidelberg Materials auf der einen, „end cement“ auf der anderen Seite – Sprachlosigkeit besteht. Es entspricht unserem Selbstverständnis, hier ins Gespräch zu kommen und – hoffentlich – den fachlichen Diskurs auf ein die Auseinandersetzung überhaupt erst ermöglichendes Niveau zu heben.

Mit unserer Berliner Erklärung haben wir als Akademie die Messlatte für unser eigenes Handeln extrem hoch gelegt. Wir fordern uns in der Erklärung heraus, im Lichte der globalen Verwerfungen das Richtige zu tun. Wir beschreiben dort auch, dass inmitten des laufenden Transformationsprozesses Widersprüche auszuhalten und aktiv zu gestalten sind. Dies haben wir nach besten Möglichkeiten getan. Und wir haben auch einiges für die Zukunft gelernt.

Wir sollten mit den künftigen Gastgebern im Vorfeld Gespräche führen, welche Spannungen absehbar sind und wie wir damit umgehen wollen. Wir sollten immer alle demokratisch agierenden Streitparteien an den Tisch holen, und wir sollten klarstellen, dass wir und nur wir die Spielregeln für die Teilnahme an unseren Veranstaltungen definieren.

Insgesamt ist die DASL mit diesem Tagungsort einen kritischen Schritt weitergekommen. Die Debatte hat Spuren hinterlassen. Diese Spuren schreiben sich in das Selbstverständnis unserer Akademie ein und werden hoffentlich bei kommenden Veranstaltungen Teil der Vorbereitungsdiskussionen werden.

Die Jahrestagung 2025 wird sehr positiv in Erinnerung bleiben, denn die Antworten auf die Frage, wie wir mehr in das Weniger investieren können oder wie wir das in unserem Wirtschaftssystem notwendige Wachstum in die richtigen Bahnen – vor allem in die sozialen, ökologischen, kulturellen und die langfristig tragfähigen ökonomischen Qualitäten – lenken können, sind essenziell, um die notwendige Transformation zügig voranzubringen.



BESTANDSERHALT, NACHNUTZUNG,
BAUEN IM BESTAND.

**BESTANDSERHALT,
NACHNUTZUNG,
BAUEN IM BESTAND.**



Die Erhaltung, Pflege und Weiterentwicklung des Bestands sollten nicht mehr die Ausnahme, sondern die Regel sein und nach Möglichkeit Vorrang vor Abriss und Neubau haben. Auch wenn sich diese Erkenntnis in der Fachwelt mehr und mehr durchsetzt, stehen konkrete Projekte oft vor Hürden, die unüberwindbar scheinen: Probleme bei technischen und baurechtlichen Standards, wirtschaftliche Erwägungen und häufig schlicht mangelnde Kompetenz oder Phantasie der Beteiligten stehen dem Bestandserhalt entgegen.

Philipp Kopp, Tanja Korzer, Rüdiger Krisch

Philipp Kopp (*1982) ist freier Stadtplaner und Partner im Büro stemshorn kopp architekten stadtplaner in Ulm. Zudem ist er bei der Sanierungstreuhand Ulm für die Koordination der Ulmer Sanierungsgebiete zuständig.

Dr. Tanja Korzer (*1973) ist Architektin und arbeitet als Büroleiterin bei lulmlsl STADT-STRATEGIEN in Leipzig. Schwerpunkte ihrer Tätigkeit sind gemeinschaftliche Wohnprojekte und integrierte Stadtentwicklungskonzepte.

Rüdiger Krisch (*1966) arbeitet als freier Architekt, Stadtplaner und Fachpublizist in Tübingen und hat an verschiedenen Hochschulen in den Fächern Städtebau, Gebäudekunde und Wohnungsbau gelehrt.

Die Zukunft des Bauens liegt im Bestand

Die deutschen Städte und Gemeinden sind im Grunde fertig gebaut.¹ Diese Erkenntnis ist nicht neu. Schon 2018/19 beschäftigte sich der Baukulturbericht unter dem Titel „Erbe – Bestand – Zukunft“ mit der Bedeutung und den Potenzialen des

Gebäudebestandes.² Doch die Dringlichkeit dieser Auseinandersetzung hat sich in den vergangenen Jahren zunehmend verstärkt, u. a. durch die Unterzeichnung des Pariser Klimaabkommens und die daraus resultierenden Weichenstellungen.

¹ „Die meisten Gebäude, die wir 2050 nutzen werden, sind bereits heute schon gebaut.“ <https://www.architects4future.de/ueberuns/organe/bauen-im-bestand>, Abruf am 01.06.2025.

² 2017 konstatierte die STIFTUNG baukultur, „dass mehr als 70% aller Bauinvestitionen in Deutschland in den Bestand gehen“, STIFTUNG baukultur zur Umbaukulturwerkstatt am 07/08.09.2017 in Bochum. Vgl. https://www.bundesstiftung-baukultur.de/fileadmin/files/medien/76/downloads/20170808_bkws2.pdf, Abruf am 01.06.2025.

Ob Deutschland bis 2045 die angestrebte Klimaneutralität³ erreichen kann, hängt maßgeblich von einer konsequenten Bauwende ab, denn ein Umdenken im Bausektor kann quantitativ viel bewegen: 40 % der deutschen Treibhausgas-Emissionen entstehen durch die Herstellung, Errichtung, Modernisierung und durch die Nutzung sowie den Betrieb von Wohn- und Nichtwohngebäuden.⁴ Hinzu kommt, dass ca. 50 % des weltweiten Abfalls durch das Bauen produziert und mehr als 35 % des weltweiten Energieverbrauchs durch das Bauen verursacht werden. Das bedeutet, dass sich aktuelle und zukünftige Strategien der Stadtentwicklung sowie Projekte der Architektur und Immobilienwirtschaft zwingend und in erster Linie mit Bestandserhalt, Nachnutzung und Bauen im Bestand auseinandersetzen müssen.

Ein entsprechendes Umdenken ist vielerorten spürbar. Kaum eine Woche vergeht, ohne dass in der Fachpresse zur Frage des Umgangs mit dem Bestand und konkreten Umbauprojekten berichtet wird oder Veranstaltungen und Ausstellungen zu diesem Thema informieren (z. B. „Baustelle Transformation. Zehn Strategien für Stadt und Land“,⁵ BaunetzWoche #666 „Muss das wirklich weg?“⁶ Ausstellung „Die Abrissfrage & Power to Renovation“, DAZ 03–05/25,⁷ Umbaulabor in Gelsenkirchen).⁸

3 Bundes-Klimaschutzgesetz (Stand August 2024); <https://www.umweltbundesamt.de/daten/klima/treibhausgasemissionsziele-deutschlands>, Abruf am 01.06.2025

4 BBSR (2020): „Umweltfußabdruck von Gebäuden in Deutschland“, BBSR-Online-Publikation Nr. 17/2020, S. 1. Werner Sobek, Institut für Leichtbau, Entwerfen und Konstruieren, Stuttgart, geht sogar von 53 % aus.

5 Ausstellung und eine Publikation des Bundes Deutscher Architektinnen und Architekten BDA und des Deutschen Architektur Zentrums DAZ, <https://www.bda-bund.de/baustelletransformation/#Zehn>, Abruf am 10.01.2026

6 BAUNETZWOCHE_666_9871629.html?wt_mc=nla.2025-03-20.meldungen.cid-9871629&context=2239, Abruf am 08.06.2025

7 <https://www.daz.de/de/abrissfrage-renovation/>, Abruf am 10.01.2026

8 <https://baukultur.nrw/fokus/umbaulabor/>, Abruf am 10.01.2026

Darüber hinaus engagieren sich unterschiedliche Initiativen und Institutionen für eine bessere Wahrnehmung des Themas in der (Fach-)Öffentlichkeit und formulieren Handlungserfordernisse für einen Strategiewechsel. So hat die Initiative Architects for Future u. a. das Projekt „Abriss-Atlas“ ins Leben gerufen⁹ und mit dem Abriss-Moratorium einen Aufruf zur Bauwende veröffentlicht. Die Initiative zum Haus Marlene Poelzig hat ein „Manifest Substanzgesellschaft“ erarbeitet, welches aus den Erfahrungen des Abrisses des Wohn- und Atelierhauses von Marlene Poelzig entstand.¹⁰ Zudem fordert die Architektenkammer Berlin in ihrem Leitfaden zum Planen und Bauen im Kreislauf einen anderen Umgang mit den technischen Normen und Richtlinien, die heute im Planungs- und Bauwesen gelten.¹¹ Einen Schritt in diese Richtung geht die Landesbauordnung Berlin¹² in § 67 Absatz 1, der die Zulassung von Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen ermöglicht, wenn es sich um Vorhaben, „die der Weiternutzung bestehender Gebäude dienen“, handelt.

Auch in der Forschung werden verschiedenste Fragen rund um den Bestandserhalt untersucht und Beispiele guter Praxis aufgezeigt, wie z. B. „Die obsolete Stadt – Wege in die Zirkularität“ von Stefan Rettich und Sabine Tastel.¹³ Eine Trendwende könnte sich abzeichnen. Ein Forschungsprojekt der TU Dresden stellte fest, dass die Zahl der Abrisse von

9 <https://abriss-atlas.de/>, Abruf am 17.06.2025

10 Das Manifest ist Bestandteil der Publikation „Haus Marlene Poelzig, Berlin. Abriss und Aufbruch.“

11 Eckhard Hasler (2024) in: AWIE ZIRKULÄR EIN LEITFADEN ZUM PLANEN UND BAUEN IM KREISLAUF, Architektenkammer Berlin, Abruf am 10.01.2026.

12 Bauordnung für Berlin (BauO Bln), Fassung vom 20.12.2023

13 Stefan Rettich, Sabine Tastel (2025): Planungskulturen des Umbauens I Prozesse und Praktiken zukunftsfähiger Bestandsentwicklung, PND Edition April/2025. Zirkulär – Zirkuläre Räume der gebauten Umwelt in Städten und Regionen, 01/22–12/25, IÖR, <https://www.ioer.de/projekte/zirkulaer>, Abruf am 10.01.2026

Wohngebäuden zwischen 2007 und 2021 um 36 % abnahm. Bei Nichtwohngebäuden betrug der Rückgang 19 %.¹⁴ Trotz des wachsenden Bewusstseins und des sich abzeichnenden Umdenkens zum Umgang mit dem Bestand braucht es weitere Anstrengungen, um den Bestandserhalt zum „Regelfall“ beim Bauen zu machen.¹⁵

Gelebte Praxis – Erfahrungen der Landesgruppen Mitteldeutschland und Baden-Württemberg mit dem Bestandsumfang

„Es wird gebaut, obwohl es Leerstand gibt. Es wird abgerissen, obwohl Bestand nutzbar wäre. Wie kann das sein?“, fragen sich Architects for Future in ihrem Abriss-Moratorium.¹⁶ Mit Bezug auf die Berliner Erklärung der DASL, die in Punkt 2.4 den prinzipiellen Vorrang des Bestandserhalts vor Abriss und Neubau fordert, beschäftigt sich auch die Landesgruppe Mitteldeutschland mit den verschiedenen Reflexen, Mechanismen und systemischen Abhängigkeiten, die zu Entscheidungen für oder gegen einen Abriss von Bestandsgebäuden führen. Es werden Steuerungsmöglichkeiten diskutiert, die den Abwägungsprozess von Abrissentscheidungen pro Bestandserhalt beeinflussen könnten (z. B. gesetzliche Änderungen, Anpassung von Baustandards oder die grundsätzliche Berücksichtigung der „Begabungen“ des Bestandes als Ausgangspunkt für ein Nachnutzungskonzept). Auch die Landesgruppe Baden-Württemberg diskutiert immer wie-

14 Jens Otto, Charlotte Dorn (2024): Long-Lasting Real Estate (LoLaRE) Anforderungen zukunftsfähiger Gebäude mit langen Lebensdauern, Institut für Baubetriebswesen, Technische Universität Dresden.

15 Nach wie vor stammen ca. 54 % des gesamten Brutto-Abfallaufkommens in Deutschland, z. B. durch Abbruch und Bodenaushub, aus der Baubranche (2022, ca. 216,2 Mio. t/a), vgl. <https://www.umweltbundesamt.de/daten/ressourcen-abfall/abfallaufkommen#bau-abbruch-gewerbe-und-bergbauabfalle>, Abruf am 08.06.2025

16 Abriss-Moratorium der Initiative Architects for Future (2022), <https://www.baunetz-campus.de/news/das-abriss-moratorium-eine-klare-aufforderung-fuer-die-bauwende-8050460>, Abruf am 08.06.2025

der an der Schnittstelle zwischen Quartiersplanung, Denkmalpflege und Architektur über Kriterien, die der Um- und Weiternutzung bestehender Gebäude und der erneuten Innwertsetzung obsolet gewordener Substanz entgegenstehen oder diese fördern.

Ausgewählte Beispiele aus Baden-Württemberg und Mitteldeutschland zeigen unterschiedliche Erfahrungen hinsichtlich des Umgangs mit Bestandsgebäuden – sowohl bei Fortführung der Nutzung als auch bei Nutzungsänderung. Zudem verweisen die Beispiele auf zentrale Entscheidungs- und Abwägungsprioritäten, z. B. zum Zeitpunkt der Entscheidung, zur planungsrechtlichen und technischen Machbarkeit oder zu unterschiedlichen raumstrukturellen Rahmenbedingungen, mit dem jeweils daraus resultierenden differenzierten Nachfragedruck. Sie verdeutlichen die Bedeutung der Kommune und lokaler Akteure auf die aktive Steuerung des Umgangs mit dem Bestand.

Ehemaliges Technisches Rathaus Leipzig¹⁷

Der Umgang mit dem ehemaligen Technischen Rathaus der Stadt Leipzig zeigt, dass mittlerweile auch die CO₂-Bilanzierung einen zunehmenden Einfluss auf die Abwägung zwischen Erhalt und Abriss eines Gebäudes hat. Zudem verweist das Beispiel auf die Hürden und die aktuell notwendigen Ausnahmegenehmigungen im Zusammenhang mit bestehenden Bauvorschriften (z. B. lichte Raumhöhen bei moderner Büronutzung, inkl. Großraumbüros).

Das zwölfgeschossige Bürogebäude wurde von 1978 bis 1980 in Stahlbeton-Skelettbauweise errichtet und ab den 1990er Jahren als Technisches Rathaus der Stadt Leipzig genutzt. Nach sechs Jahren

17 In enger Abstimmung mit Thomas Dienberg, Bürgermeister und Beigeordneter für Stadtentwicklung und Bau, Stadt Leipzig, Mitglied der DASL-Landesgruppe Mitteldeutschland

Leerstand begann 2016 der Umbau des Gebäudes zur Unterbringung einer hochwertigen Wohnnutzung mit massiven, statisch relevanten Eingriffen, der allerdings aufgrund immenser Kostensteigerungen (u. a. infolge des Ukrainekrieges ab Februar 2022) nicht beendet wurde.

Im November 2023 erhielt die Stadt ein drei Monate gültiges Kaufangebot. Da zu diesem Zeitpunkt die Standortfrage für das technische Rathaus wieder diskutiert wurde, prüfte die Stadtverwaltung in kürzester Zeit die Unterlagen. Aufgrund der knappen Frist konnten lediglich Risiken abgeschätzt, jedoch keine Lösungsansätze oder Nutzungsvarianten entwickelt werden. Verwaltung und Stadtrat diskutierten die Risiken und erarbeiteten die Beschlusspunkte gemeinsam (erstmalig hat die Verwaltung

eine Vorlage ohne Beschlusspunkte eingebracht). Im April 2024 fasste der Stadtrat den Beschluss zum Ankauf der Immobilie, Abriss des Bestands und Neubau eines städtischen Verwaltungsgebäudes.

Durch einen offenen Brief der sächsischen Landesverbände von BDA und BDB sowie der Architektenkammer und der Ingenieurkammer Sachsen, der den Bestandserhalt forderte, und dem darauffolgenden Fachaustausch zwischen den Präsidenten der Fachverbände, Baubürgermeister Thomas Dienberg und Fachleuten aus der Verwaltung wurden verschiedene Szenarien geprüft. Folgende Faktoren spielten dabei eine wichtige Rolle:

- Berücksichtigung von Kosten (u. a. für die CO₂-Kompensation)

Ehemaliges Technisches Rathaus in Leipzig



- Abschätzung von Risiken, z. B. in Bezug auf die Statik (mithilfe des ehemaligen Prüfstatikers)
- Machbarkeit bei veränderten baulichen Anforderungen (u. a. Nutzlasten, Brandabschnitte, Erschließung, Arbeitsstättenrichtlinie und andere Normen)
- Zeit
- Best-Practice-Beispiele ähnlicher Bauaufgaben

Im Ergebnis revidierte der Stadtrat seine Abrissentscheidung. Dieser Abwägungs- und Entscheidungsprozess macht deutlich, dass Fehlerkultur und „lernende Verwaltung“ von Politik und Öffentlichkeit akzeptiert werden, dass fundierte Informationsgrundlagen zwingend erforderlich sind und Zeit brauchen – und dass die Berücksichtigung der Kosten für die CO₂-Kompensation eine Veränderung des Bewertungsmaßstabes bewirken kann. Allerdings hat Leipzig (wie viele andere deutsche Städte) keinen generellen Beschluss gefasst, den CO₂-Verbrauch in anstehende Abwägungsprozesse einzubeziehen. Um dieses Vorgehen als Standard festzulegen, braucht es klare Entscheidungen und Unterstützung von Bund, Ländern und der Europäischen Union.

Naumburger Theater im ehemaligen Schlachthof¹⁸

Die Umnutzung des ehemaligen Schlachthofes zum Stadttheater ist Teil einer strategischen Liegenschaftspolitik, die von der Stadt Naumburg seit Jahren konsequent verfolgt wird, um den vergleichsweise hohen Leerständen (im Jahr 2022 ca. 14 % Wohnungsleerstand, bezogen auf die Gesamtstadt) zu begegnen.¹⁹ In diesem Zusammenhang

werden u. a. mit dem Programm „Unser Haus will leben“ sanierungsbedürftige und erhaltungswürdige Objekte in der Naumburger Kernstadt in ein Treuhandvermögen eingebracht. Mit Mitteln der Städtebauförderung erfolgt zunächst eine Sicherung der Gebäude, bevor sie im Stadtraum gekennzeichnet und für den Erwerb beworben werden. Auf diesem Weg konnte die Stadt Naumburg in der Vergangenheit etwa 30 Immobilien veräußern. Auch das lange Jahre etablierte innerstädtische Theatergebäude am Salztor wies erhebliche bauliche Mängel auf und war darüber hinaus zu klein, so dass bereits 2016 die Suche nach einem neuen Standort begann. In diesem Zuge wurde der ehemalige Schlachthof als Interimsstandort in Betracht gezogen. Der Abwägungsprozess zur finalen Standortentscheidung erfolgte auf Basis verschiedener Entscheidungskriterien und Rahmenbedingungen:

- Belebung der Achse Altstadt-Bahnhof durch Setzung einer kulturellen Nutzung
- Eignung der hallenartigen Struktur des Bestands für die funktionalen Anforderungen des Theaterbetriebs
- Entlastung der Kommune bei der Erbringung des Eigenanteils für die Einwerbung von Fördermitteln durch die Spende einer Privatperson für kulturelle Zwecke in Höhe von 1 Mio. € („Wunder von Naumburg“)
- Weitere Zuwendungen vom Land Sachsen-Anhalt und dem Burgenlandkreis
- Kostenersparnis durch Bestandslösung auf dem alten Schlachthofgelände im Vergleich zur Sanierung am innerstädtischen Standort (Umbaukosten lagen lediglich bei ca. 5 Mio. €)
- Perspektivische Erweiterungsoption durch einen Neubau (z. B. ein Hotel)

Das Büro Peter Zirkel Gesellschaft von Architekten arbeitete mit seinem Entwurf und dem Nutzungs-

¹⁸ In enger Abstimmung mit Ute Freund, Fachbereichsleiterin für Stadtentwicklung und Bau, Stadt Naumburg (Saale), Mitglied der DASL-Landesgruppe Mitteldeutschland

¹⁹ Timourou (2022): Wohnbauflächenentwicklung in Naumburg (Saale), im Auftrag der Stadt Naumburg (Saale), Fachbereich II Stadtentwicklung und Bau, S. 5



Theater Naumburg im ehemaligen Schlachthof

konzept die Begabungen des Bestandes heraus. Dabei ermöglichten das größere Flächenangebot in Verbindung mit neuen Raumzuschreibungen neben den Räumen für das Theater (Saal mit 120 Plätzen, Probenbühne mit 70 Plätzen) weitere, ergänzende Nutzungen am Standort (u. a. eine Galerie und ein Café) sowie die Mitnutzung der Räumlichkeiten durch Dritte, z. B. für schulische Theaterprojekte. Die flexible und kostensensible Gestaltung sowie Ausstattung der Räume fordert von allen Nutzer:innen die Bereitschaft, sich auf den Bestand und das daraus Machbare einzulassen. Nach knapp dreijähriger Bauzeit konnte am 25. April 2025 mit der Premiere von Shakespeares „Hamlet“ das Theater eröffnet werden.

Studierendenwohnheim Richard-Paulick-Straße in Halle (Saale)²⁰

Das ehemalige, seit Oktober 2019 leerstehende Studierendenwohnheim des Studentenwerkes Halle im Stadtteil Halle-Neustadt steht als Beispiel für den weitgehenden Nicht-Erhalt eines strukturprägenden und denkmalgeschützten Hochhauses in einer der bedeutendsten Stadtgründungen der Nachkriegsmoderne in Deutschland und Europa.

²⁰ Auszug aus dem Blogbeitrag von Dr. Steffen Fliegner, 27.08.2025: Wo der Bestandserhalt an die Grenzen des Machbaren und Nachhaltigen stößt und der weitgehende Abriss notwendig wird, <https://www.dasl.de/blog/marktplatz-der-jahrestagung/bestandsstrategien>, Abruf am 01.03.2026

Der fast vollständige Abriss des Hochhauses wurde notwendig, da das Raumkonzept des hier neu entstehenden außerschulischen Bildungshauses (Campushaus Neustadt: Zentrum für Begegnung und Kompetenzentwicklung) am größten Schulstandort der Stadt Halle (Saale) mit großen Räumen für Werkstätten, Labore und Berufsorientierungsangebote nicht mit dem sehr kleinteiligen Raumangebot und der schwachen Statik des 1969 errichteten Wohnheim-Hochhauses in Einklang zu bringen war. Ein Umbau wäre mit sehr hohem technischen und finanziellen Aufwand zwar möglich, aber wirtschaftlich unverhältnismäßig gewesen, so dass sich hier die Nachhaltigkeitsfrage stellte.

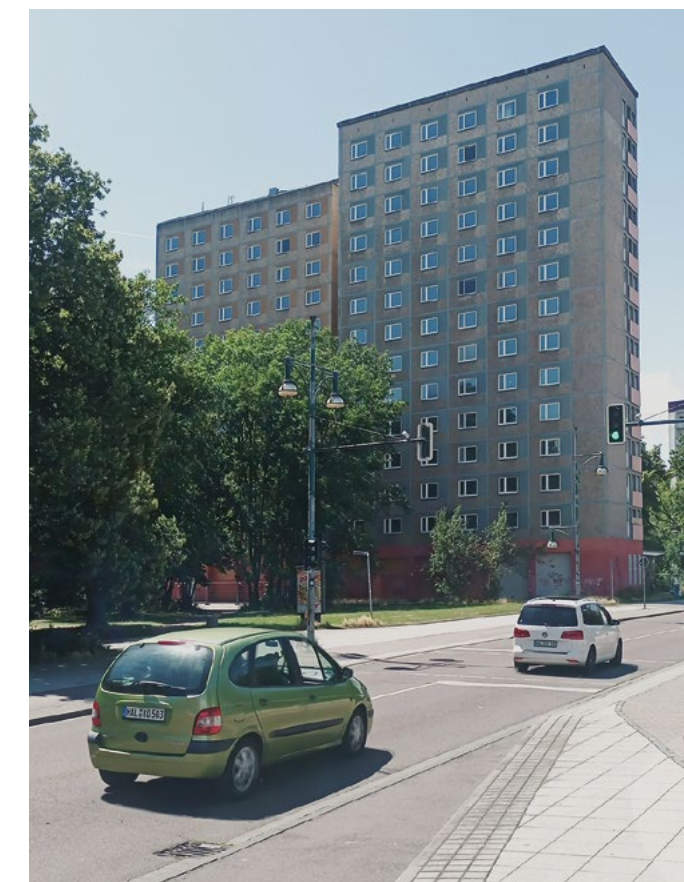
Trotz jahrelanger Bemühungen haben sich keine Nutzungsoptionen für die elf leerstehenden Obergeschosse über dem geplanten Bildungshaus finden lassen. Lediglich das massiv aus Ortbeton gebaute und gut umnutzbare Kellergeschoss und Erdgeschoss des Bestandes sowie das erste Obergeschoss lassen sich in den Bildungsbau integrieren.

Das äußerst komplexe Ursachegeflecht für die Rückbauentscheidung besteht aus:

- der bereits erfolgten und anhaltenden Schrumpfung des Stadtteils (Neustadt hat nur noch die Hälfte der ursprünglichen Einwohnerzahl),
- der geringen Flächennachfrage,
- der peripheren Lage des Hochhauses im Stadtteil abseits der ÖPNV-Erschließungsachse,
- der Existenz mehrerer weiterer leerstehender Hochhäuser mit Denkmalstatus in zentraleren Lagen,
- den fehlenden bzw. nicht ausreichenden Finanzierungs- und Förderoptionen,
- der jahrzehntelangen Haushaltsnotlage der Stadt.

Hinzu kommt eine zeitlich sehr ambitionierte Umsetzungsfrist des Campushaus Neustadt mit europäischen Fördermitteln (nach jahrelangen vergeblichen Bemühungen um andere Förderung) – leider keine untypische Umsetzungskonstellation in finanziell notleidenden Kommunen. Eine Umnutzung des Bestandes zu preiswertem Wohnraum durch private Investoren, die gemäß der „Begabung des Bestandes“ nahegelegen hätte, wäre wegen des Risikos der Verfestigung sozialer Problemlagen im sozial herausforderndsten Quartier Sachsen-Anhalts äußerst riskant und würde den Schulstandort in weitere Schieflage bringen. Die in Neustadt tätigen großen kommunalen und genossenschaftli-

Leerstand Richard-Paulick-Straße in Halle (Saale)



chen Wohnungsunternehmen haben einhellig eine wirtschaftlich tragfähige Nutzbarkeit des Hochhauses ausgeschlossen. Zudem herrscht im Umfeld des Gebäudes Flächenknappheit durch den wachsenden Schulstandort und die direkte Lage am strukturprägenden, denkmalgeschützten Grünzug Kastanienallee, dessen alter Baumbestand erhalten bleiben soll. Die essenziellen Funktionsbeziehungen im Bildungscampus lassen eine räumliche Trennung in zwei durch Straßen getrennte Standorte ebenfalls nicht zu. In der Abwägung dieser Konflikte wurde dem sozialen Belang eines wegweisenden, neuartigen Bildungsbaus mit Leuchtturmfunktion für die ganze Stadt der Vorzug vor dem Bestandserhalt und dem Denkmalwert des auch perspektivisch funktionslosen Hochhauses gegeben.

Boehringer-Areal in Göppingen²¹

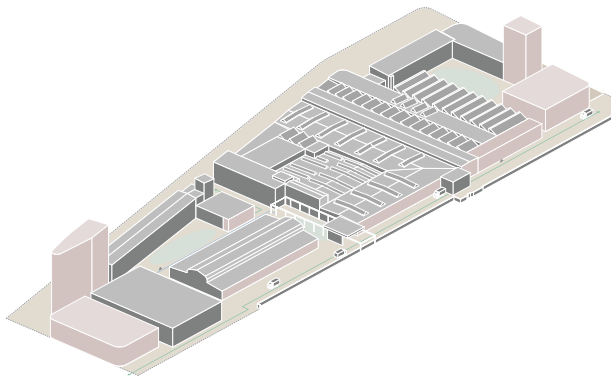
Am Planungsprozess für die Umnutzung des Boehringer-Areals in Göppingen lässt sich zeigen, dass das Zusammenspiel von stadtplanerischem,

architektonischem und immobilienwirtschaftlichem Know-how für die nachhaltige Entwicklung des Bestands entscheidend ist – und zwar sowohl bei der Projektentwicklung als auch bei der planerischen Umsetzung. Durch seine gute verkehrliche Anbindung und die Nähe zur Fils hatte das traditionsreiche Gewerbegebiet am westlichen Stadteingang gute Voraussetzungen für den Aufstieg von Industrieunternehmen geboten. Das 4,8 Hektar große Plangebiet mit 38.000 qm BGF in stark unternutzten, größtenteils denkmalgeschützten und standortprägenden Gebäuden wurde 2016 durch die städtische Grundstücksgesellschaft BPG erworben und 2017 ins Landessanierungsprogramm aufgenommen. Ziel der Planung ist es, das Areal als attraktiven, geschichtsträchtigen Wirtschaftsstandort mit unverwechselbarer Identität für gewerbliche Produktion, Produktionsservice und ergänzende Dienstleistungen langfristig zu sichern und mit neuen Nutzungsinhalten und kleinteiligen Firmenstrukturen zu entwickeln. Künftig soll die Anzahl der angesiedelten Arbeitsplätze wieder den Stand der industriellen Produktion erreichen.

21 In Abstimmung mit Eva Noller, Baubürgermeisterin der Stadt Göppingen, Mitglied der DASL-Landesgruppe Baden-Württemberg



Die denkmalgeschützten Hallen prägen den Göppinger Stadteingang West.



Der Entwurf von Rustler Schriever (Berlin) ist die Grundlage für den städtebaulichen Rahmenplan der Stadt.

Das bisher nur an wenigen Stellen zugängliche Firmengelände soll sich zukünftig zur Stadt hin öffnen, durch Fuß- und Radwege durchquert und eingebunden sein sowie neue, attraktive Freiräume erhalten. Die bauliche Umstrukturierung soll die untergenutzten Flächen nachverdichten und Leerstände auflösen. Es sollen Flächen für verschiedene Gewerbebetriebe entstehen, die neue Nutzer:innengruppen mit gehobenen Anforderungen (Stichwort „Industrie 4.0“) ansprechen. Da gewerbliche Nutzungen einem ständigen Wandel unterworfen sind, sollen flexible Gebäudestrukturen etabliert werden, die für unterschiedliche Nutzer:innen attraktiv sind und eine gute Vermarktbarkeit ermöglichen.

Gute Stadtentwicklung braucht einen langen Atem: Im Planungsprozess hat sich gezeigt, dass die interdisziplinäre Projektbearbeitung immer wieder Anpassungen des Ursprungskonzepts erfordert. Bei allen planerischen Schritten ist daher die Wandlungsfähigkeit des Quartiers und die Eignung des Bestandes in Bezug auf heute bestehende und künftige Nutzungsanforderungen zu prüfen. So sind z. B. die Möglichkeiten der infrastrukturellen und technischen Ertüchtigung des Bestandes (u. a. energetische Verbesserung der Gebäudehülle, Maßnahmen zur Energieeinsparung, Aufteilbarkeit und Flexibilität der Flächen) mit den teilweise entgegenstehenden Belangen des Denkmalschutzes und auch den wirtschaftlichen Verwertungsinteressen der Eigentümerin in Einklang zu bringen.

Scheune sucht Freund – Projekt zur Umnutzung von Scheunen in Niedernhall²²

In den ländlichen Regionen Baden-Württembergs befinden sich zahlreiche Dörfer und Kleinstädte mit traditionellen Bauernhäusern und stattlichen

Bürgerhäusern aus Fach- oder Mauerwerk. Doch die historischen Ortskerne bestehen nicht nur aus repräsentativen Häusern: Vielerorts finden sich noch die Zeugnisse der Landwirtschaft als Basis des einstigen Lebens und Arbeitens. Scheunen sind wesentliche funktionale Bestandteile der landwirtschaftlichen Hofstellen. Die Scheunen in Dorf und Stadt dienen heute nur noch selten ihrer angestammten Funktion, da die landwirtschaftlichen Betriebe längst in Neubauten untergebracht oder ganz ausgesiedelt sind. Die alten Scheunen stehen daher oft leer oder werden als Lager genutzt. Der Bauunterhalt leidet vielfach, und früher oder später werden die Scheunen abgerissen. Die Bewahrung landwirtschaftlicher Bauten, die denkmalgerechte Umnutzung und die Instandsetzung stehen deshalb verstärkt im Fokus des Landesamtes für Denkmalpflege Baden-Württemberg (LAD).

Mit dem Motto „Scheune sucht Freund“²³ hat das LAD in der Gemeinde Niedernhall im Hohenlohekreis, die 1983 als Gesamtanlage unter Denkmalschutz gestellt wurde, ein Projekt zur Umnutzung von Scheunen initiiert. Im Rahmen des Projektes wurden von erfahrenen Architekturbüros für zehn repräsentativ ausgewählte Scheunen Ausbauvorschläge für verschiedene neue Nutzungen entwickelt. Hierbei wurden sehr vielfältige Nutzungsmöglichkeiten von Wohnen über Gastronomie und Kultur bis hin zu sportlichen Einrichtungen aufgezeigt. Die Planungen für die Scheunennutzungen sind Teil einer gleichnamigen Wanderausstellung, die das LAD an interessierte Städte und Gemeinden verleiht. Die Ideen und die Ausstellung sind als vorsorgendes Angebot einer Denkmalpflege zu verste-

22 In Abstimmung mit Dr. Martin Hahn, Landeskonservator beim Landesamt für Denkmalpflege Baden-Württemberg, Mitglied der DASL-Landesgruppe Baden-Württemberg

23 Judith Breuer, Martin Hahn (2024): Scheune sucht Freund. Ein Projekt zur Umnutzung von Scheunen in Niedernhall, in: Denkmalpflege in Baden-Württemberg – Nachrichtenblatt der Landesdenkmalpflege, Ausgabe 4 | 2024, ISSN 0342-0027, Herausgeber Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart.



Die Scheune an der Stadtmauer in Niedernhall hat mit dem Bürgermeister einen „neuen Freund“ gefunden.

hen, die sich nicht auf die Rolle als Bedenkenträger im Abbruchverfahren beschränken will.

In diesem Projekt will das Landesamt für Denkmalpflege deshalb zusammen mit der Stadt Niedernhall einen aktiven Beitrag zur Belebung wenig genutzter Ökonomiebauten und zur Entwicklung ländlicher Ortskerne leisten. Sie präsentieren ihre äußeren und inneren Werte und zeigen – stellvertretend auch für andere Orte und Regionen – vorbildhafte Ideen, die Mut machen sollen, das im ländlichen Raum allgegenwärtige Thema der Scheunennutzung anzugehen. Für die Scheunen sollen damit neue Freundschaften geknüpft werden. Ein Teil der Scheunen hat bereits neue Freunde gefunden, die darin ihre Ideen verwirklicht haben.

Forderungen zum Bestandserhalt als „Regelfall“

Das Thema des Bestandserhalts stand im Fokus der DASL-Jahrestagung 2025 mit dem Motto „Less

needs more – Ressourcenknappheit braucht Ideenvielfalt“. Im Rahmen der Veranstaltung wurden mit Bezug auf die hier beschriebenen Beispiele aus der Praxis drei Handlungsfelder identifiziert und durch Thesen und Forderungen konkretisiert:

Wirtschaft und Nachhaltigkeit

(1) Eine veränderte Definition von Wirtschaftlichkeit führt zu einer größeren Wertschätzung für den Bestand.

- Die CO₂-Einsparung muss stärker in der Abwägung zwischen Bestandserhalt und Neubau berücksichtigt werden. Die öffentliche Vergabe stellt ein gutes Instrument dar, um die CO₂-Einsparung zu forcieren und den Bestandserhalt zu fördern.
- Eine steuerliche Abschreibung bei Bestandserhalt ist bisher nur bei Baudenkmälern oder

in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten möglich. Die Einführung genereller steuerlicher Abschreibungen bei Bestandserhalt (z. B. reziprok zum Baualter) könnte wichtige wirtschaftliche Anreize setzen.

- Die Umnutzung des Bestandes könnte ein Potenzial für flächenoptimierte Nutzungen sein, nach dem Motto „size follows space“. Die daraus resultierenden Einsparungen bieten zudem großes soziales Potenzial, z. B. könnten sie niedrigere Mieten möglich machen. Wir sollten uns daher die Frage stellen, ob wir uns bei Sanierungen die Erreichung des von der Normung vorgeschriebenen Neubaustandards sozial noch leisten können!

(2) Eine gute finanzielle Ausstattung der Kommunen fördert eine den Bestand wertschätzende kommunale Liegenschaftspolitik.

- Die im Zusammenhang mit Bestandserhalt entstehenden langfristigen Investitionen sind in kommunalen Haushalten nur schwer abzubilden. Dennoch müssen Ausgaben für Bestandserhalt bzw. Unterhalt durch den kommunalen Haushalt finanziert werden. Die aktuell schlechte Finanzlage darf das notwendige Umdenken nicht beeinträchtigen oder gar verhindern.
- Der Bestandserhalt muss über die Möglichkeiten der Städtebauförderung (innerhalb ausgewiesener Fördergebietskulissen) finanziell unterstützt werden. So könnten bewährte Steuerungsmechanismen zur Etablierung nachhaltiger Bestandsnach- bzw. -umnutzungen (z. B. durch Zwischenerwerb und anschließende (Konzept-)Vergabe) generell zur Anwendung kommen.

Haltung und Wissen

(3) Für Bestandserhalt und -weiterentwicklung gibt es keine Patentrezepte. Ein verantwortungsvoller Umgang mit Bestand erfordert einen Perspektivwechsel und eine ganzheitliche Abwägung in Leistungsphase Null.

- Das vorherrschende Gefühl, dass neu immer besser ist, muss hinterfragt werden. Ein Raumprogramm für die Umnutzung eines Bestandsgebäudes sollte aus den Begabungen und unter Berücksichtigung des Wertes des Objektes entwickelt werden: „function follows form“.
- Die Verwaltungen sind gefordert, im Zusammenhang mit Bestandserhalt Fakten und Zahlen zur Einschätzung der Situation zu ermitteln und bereitzustellen, auf deren Grundlage dann (kommunal)politische Entscheidungen getroffen werden können. Es gilt, die fachliche Beurteilung der Aufgabe des Bestandserhalts für die Politik nachvollziehbar aufzubereiten (und ggf. fördert hierbei fundierte externe Expertise das Vertrauen).

(4) Die Kommunikation und der Erfahrungsaustausch einer guten Praxis fördern den Bestandserhalt.

- Die Machbarkeit von Projekten des Bestandserhalts muss anhand von realisierten Beispielen belegt werden und nicht – wie bisher – durch eine reine Betrachtung der rechtlichen Genehmigungsfähigkeit.
- Wie stärkt und fördert man die Identifikation der Bevölkerung mit ihrer gebauten Umwelt als Teil der lokalen Baukultur? Eine breite Wertschätzung des baulichen Bestands ist eine wichtige Grundlage für dessen Erhalt.

Strategien und Rechtsgrundlagen

(5) Auf den „Genius Loci“ zugeschnittenes strategisches Handeln und Verantwortungsbewusstsein lokaler Akteure fördern den Erhalt wertvoller Substanz.

- Die Belegung und die Weiternutzung des Bestandes sind aktuell und zukünftig zentrale Handlungsschwerpunkte der Stadtentwicklung. Integrierte Stadtentwicklungskonzepte (ISEK) können die Basis einer zielgerichteten Liegenschaftspolitik für den Bestandserhalt sein.
- Die Vermittlung erhaltenswerter Bausubstanz an private Bauwillige – nötigenfalls über Zwischenerwerb – stellt zukünftig eine wichtige kommunale Aufgabe dar. Einzelne Projekte können im Idealfall zu Katalysatoren für eine großflächige Gebietsaufwertung werden.
- Die persönliche Motivation von Bauherren (Stichwort „Herzensangelegenheit“) als Motivator bzw. Entscheidungsgeber ist entscheidend für den Bestandserhalt und muss unterstützt werden, z. B. durch Beratung von Bauherrschaften (u. a. mittels Gestaltungshandbüchern).

(6) Das Zusammenspiel von stadtplanerischem, architektonischem und immobilienwirtschaftlichem Know-how sowie veränderte rechtliche Rahmenbedingungen sind entscheidend für die nachhaltige Entwicklung des Bestands.

- Das zunehmende Interesse der Architekten und Planer am Bestandserhalt trifft weiterhin auf Regelwerke und Rechtsvorschriften, die vorrangig auf Neubau ausgelegt sind. Im Bestand sollte die ortsübliche Bauweise als Referenz für

die Genehmigung dienen (z. B. Brandschutz), nicht die standardisierte Gestaltung gängiger Neubauten. Wir müssen uns klarmachen, dass ein bestehendes Gebäude nach der Sanierung nicht zwingend mehr leisten können muss als zuvor. Die Landesbauordnungen in Niedersachsen (z. B. Vereinfachung der Umbaustandards) und Baden-Württemberg (z. B. § 27f.: Nutzungsänderungen und bauliche Änderungen) zeigen mögliche Lösungsansätze.

- Zudem bietet das Besondere Städtebaurecht des BauGB (z.B. städtebauliche Sanierung /Erhaltung, Erhaltungssatzung etc.) bereits verschiedene Instrumente zum Erhalt des Bestands. Es sollte zukünftig als „neues Normal“ angewendet werden.
- Gleichzeitig muss das Vertrauen in die fachliche Kompetenz der Planenden wieder als Grundsatz gelten, nicht die Erfüllung von Rechtsverordnungen.

Die Beispiele haben gezeigt, dass vor allem wirtschaftliche Erwägungen sowie die hohen Anforderungen an bauordnungsrechtliche Belange in Verbindung mit langen Planungsprozessen ein großes Gewicht bei der Entscheidungsfindung zum Umgang mit dem Bestand haben. Nicht zuletzt stellt der Abwägungsprozess zwischen gewünschtem Raumprogramm und bestehenden Flächenpotenzialen eine große Herausforderung dar, die fachlich fundiert (Leistungsphase Null) und mit Mut zum nicht Perfekten bewältigt werden sollte. Darüber hinaus kommt dem Bestand eine wesentliche soziokulturelle Bedeutung zu. Baubestand heißt Baukultur, und dessen Erhalt bedeutet Bewahrung von Identitäten und Wertschätzung der Leistung vergangener Generationen.

Die Abwägung der jeweiligen Eigeninteressen, aber auch das Aufzeigen der verschiedenen Handlungsspielräume von Mieter:innen, Nutzer:innen, Eigentümer:innen und Bestandshalter:innen, Projektentwickler:innen und Investor:innen sowie Kommunen

(als Genehmigungsbehörden und als Akteure aktiver Liegenschaftspolitik) erfordert klare Prioritäten und ein positives Narrativ zum Erhalt unserer gebauten Städte und Gemeinden.

Das Eingangstor des 4,8 ha großen Boehringer-Areals: Über Jahrzehnte begann hier der Arbeitstag für die Mitarbeitenden in der Herstellung von Drehmaschinen.



Kriterien, die einer Entscheidung über Bestandserhaltung oder Abriss eines Objekts zugrunde liegen (sollten), stehen in komplexen Wirkungszusammenhängen zueinander und bedürfen einer integrierten Betrachtung. Der Beitrag zeigt am Beispiel der „Höfe am Brühl“ Aspekte dieser Thematik auf und stellt daraus resultierende Schlussfolgerungen thesenartig zur Diskussion.

Martin zur Nedden

Prof. Dipl.-Ing. Martin zur Nedden, Stadtplaner, Planungspraxis in mehreren deutschen Städten, 2006–2013 Beigeordneter für Stadtentwicklung und Bau in Leipzig. Von 2013 bis 2018 Leitung des Deutschen Instituts für Urbanistik. Honorarprofessur für Stadtentwicklung und Regionalplanung an der HTWK Leipzig. U. a. Mitglied der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung (Präsident 2013–2015). Zahlreiche Veröffentlichungen.

„Kann das weg oder ...?“

Aspekte einer komplexen Entscheidungssituation

Auch in der Vergangenheit war das Für und Wider des Abrisses von Gebäuden Gegenstand teils heftiger Diskussionen in der (Stadt-)Gesellschaft. Dabei bestimmten im Wesentlichen baukulturelle und/oder historische Aspekte sowie eventuelle Auswirkungen auf das Stadtbild den Diskurs. Jüngeren Datums ist die Auseinandersetzung mit den mit einem Abriss verbundenen Konsequenzen auf den Klimawandel, insbesondere bezüglich der Auswirkungen auf die (globale) CO₂-Bilanz. Das sowieso schon nicht einfach gestaltete Kriteriengerüst ist demzufolge noch komplexer geworden. Hinzu kommen außerdem das situationsbedingt variierende Gewicht der einzelnen Kriterien und die

jeweiligen aktuellen Rahmenbedingungen bei der Entscheidungsfindung. Ausschlaggebend ist also die Situation im Einzelfall. Ein solcher wird im Folgenden mit der Darstellung des Projektes „Höfe am Brühl“ in Leipzig geschildert, verbunden mit dem Versuch, einige Folgerungen genereller Natur in die Diskussion einzubringen. Als Beigeordneter für Stadtentwicklung und Bau in Leipzig von 2006 bis 2013 war der Verfasser in das Geschehen involviert. Bei allem Bemühen um Objektivität ist also ein subjektives Moment nicht auszuschließen. Angesichts der mehr als zehn Jahre, die seit Fertigstellung des Projektes vergangen sind, erscheint trotzdem ein Versuch der Reflexion vertretbar.

Der Ort und seine Historie

Der Bereich des „Brühl“ bildet den nördlichen Abschluss der mit einem Ausmaß von ca. 600 m x 800 m sehr kompakten Leipziger Innenstadt. Er grenzt an den südwestlich anschließenden „Gründungsort“ der Stadt am Matthäikirchhof. Am Brühl trafen sich die überregionalen Handelswege „Via Regia“ und „Via Imperii“. Damit lag hier eine der Keimzellen für die über Jahrhunderte zunehmende Bedeutung von Leipzig als Handelszentrum von globalem Rang. Der Brühl wurde zu einem der weltweit führenden Zentren des Pelzhandels. Die Vertreibung und Ermordung jüdischer Bürger:innen auch in Leipzig sowie die mit dem Ausgang des Zweiten Weltkriegs verbundenen Konsequenzen führten zu einem abrupten Ende dieser Phase. Für die Liebhaber:innen klassischer Musik ist der Bereich insofern von Bedeutung, als auf dem Grundstück Brühl 3 das Geburtshaus von Richard Wagner stand.

Die überwiegend gründerzeitliche Bausubstanz fiel zum großen Teil den Bombenangriffen zum Opfer, so blieben u. a. vom Kaufhaus Knoop (Architekt: Emil Franz Hänsel, 1908), westlich angrenzend an den heutigen Richard-Wagner-Platz, nur stark beschädigte Reste der Fassade erhalten. Sie wurden in den 1950er Jahren in den wiedererrichteten Kaufhausbau („Konsument-Warenhaus“) integriert, aber mit einer von dem Leipziger Künstler Harry Müller konzipierten Metallfassade verkleidet, die im Volksmund zu der Bezeichnung „Blechbüchse“ für das Objekt führte und zu einem Identifikationsmerkmal des Ortes wurde. An das Konsument-Warenhaus mit einem angeschlossenen Bürotrakt war ein Gebäudekomplex mit drei zehngeschossigen Wohnscheiben mit einer Mittelgang-Erschließung auf einem im Erdgeschoss durchgängigen Sockel mit Dienstleistungseinrichtungen, in industrieller Bauweise errichtet, angefügt. Eigentümerin war die städtische Leipziger Wohnungsbaugesellschaft (LWB).

Die Entwicklung um die Jahrtausendwende

Leipzigs Einwohner:innenzahl hatte sich trotz der kurzen „Boomtown-Phase“ nach 1990 in der ersten Hälfte der Neunzigerjahre von knapp 600.000 Einwohner:innen durch Fern- und Nahabwanderung sowie sinkende Geburtenraten auf ca. 460.000 Einwohner:innen verringert. Gleichzeitig entstanden in Leipzig und der stadtnahen Peripherie ca. 30.000 Wohnungen neu, hinzu kamen neue Büroflächen in bedeutenden Größenordnungen. Ein erheblicher Leerstand bei Wohn- und Büroflächen waren die Folge. Leipzig mutierte in den Medien von der „Boomtown“ zur „Leerstandshauptstadt“ (Bartetzky, 2015). Der Ende des Jahrtausends zu verzeichnende Einwohner:innenzuwachs auf knapp 500.000 war vor allem Eingemeindungen von Stadtrandgemeinden geschuldet, auch wenn die Strategien zur nachhaltigen Entwicklung der Stadt erste Erfolge zeitigten. Im Jahr 2000 betrug die Leerstandsquote bei ca. 62.000 leerstehenden Wohnungen ungefähr 18 %. Im unsanierten Alt- und Plattenbau bewegten sich laut Mietspiegel 2001 die Nettomieten zwischen 2,20 € und 3,20 €/m² und im Neubau bei ca. 6 €/m² (Stadt Leipzig 2001).

Die Situation war nicht Leipzig-spezifisch, sondern betraf so oder ähnlich alle fünf ostdeutschen Bundesländer und veranlasste die Bundesebene, eine Kommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern“ unter dem Vorsitz des früheren Oberbürgermeisters von Leipzig Hinrich Lehmann-Grube einzusetzen. Diese konstatierte u. a. einen seit Ende der Neunzigerjahre dramatisch angestiegenen Wohnungsleerstand, insbesondere im industriell gefertigten Wohnungsbestand. Als ein Gegenmittel wurde ein finanziell geförderter Abriss von ca. 350.000 Wohneinheiten vorgeschlagen (Deutscher Bundestag 2001). Die Empfehlungen waren bekanntlich eine der Grundlagen für die Konzeption des Förderprogramms „Stadtumbau Ost“, das nach seiner Implementie-



Die „Blechbüchse“,
Leipzig

rung auch in Leipzig Anwendung fand. So wurden zwischen 2003 und 2006 ca. 5500 Wohnungen vor allem im Bereich der industriell gefertigten Wohnbauten „rückgebaut“.

Noch bei Erstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) in den Jahren 2007–2009 ging Leipzig für den Zeitraum bis 2025 von einem nur moderaten Wachstum auf ca. 535.000 Einwohner:innen aus, während der Freistaat Sachsen zur gleichen Zeit in einer Bevölkerungsprognose für diesen Zeitraum in seiner „optimistischen“ Variante ab ca. 2020 sogar eine Stagnation bei ca. 520.000 Einwohner:innen prognostizierte (Stadt Leipzig, SEKO 2020). Demzufolge formulierte das wohnungspolitische Konzept: „[...] durch die positive Bevölkerungsentwicklung und die zunehmende Zahl an Haushalten wird sich der Leerstand marktbedingt leicht verringern. Eine grundsätzliche Verän-

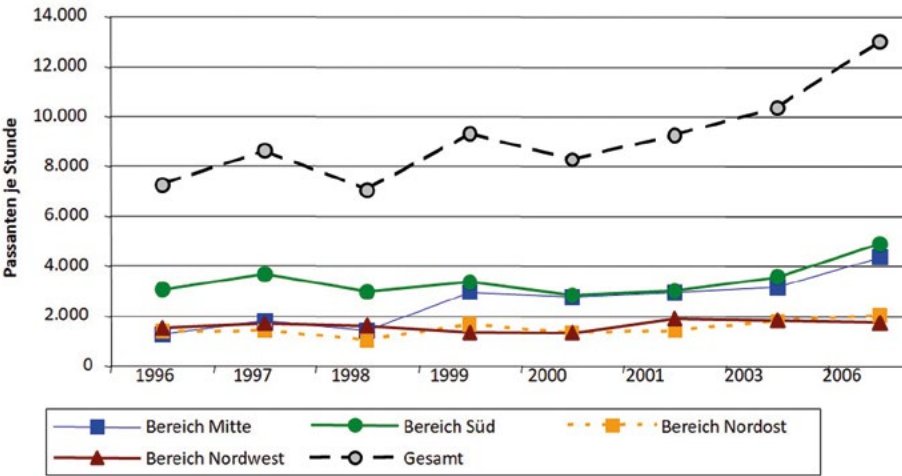
Luftbild Areal „Brühl“, Leipzig



derung der Leerstandsproblematik ist jedoch nicht zu erwarten, ...“ (Stadt Leipzig 2009).

Parallel entstanden im Einzelhandelsbereich, einer der wesentlichen Leitfunktionen der Innenstadt, jenseits der Stadtgrenze allein bis 1993 ca. 250.000 m² Verkaufsfläche in diversen großflächigen Handelsagglomerationen, begünstigt durch die kaum vorhandene Steuerung seitens der Raumordnung. Trotz erheblicher Anstrengungen zur Attraktivitätssteigerung des Zentrums, insbesondere durch die Wiederbelebung der prägenden Handelpassagen mit der Mädlar-Passage als herausragendem Objekt, war unter anderem die Kaufkraftbindung des Oberzentrums Leipzig unterdurchschnittlich. So betrug die Zentralitätskennziffer noch 2008 nur ca. 100, im Vergleich zu ungefähr gleich großen Städten wie Hannover (ca.135) oder Bremen (ca. 125) (Weidner /Korzer 2014).

Gerade im Bereich des Brühls und der angrenzenden Hainstraße, letztere zu Zeiten der DDR ein stark frequentierter Einkaufsbereich, waren erhebliche Kundenfrequenzrückgänge und in der Folge Leerstände sowie eine unattraktive Sortimentsstruktur („Ein-Euro-Shops“) zu verzeichnen.



Passantenfrequenzen in einzelnen Teilen der Innenstadt und deren Entwicklung im Zeitraum von 1996–2006

Der Entscheidungs- und Planungsprozess

Der Wohnungsleerstand und die Einzelhandelssituation im Bereich Brühl führten zu zunehmendem Handlungsdruck, da im Hinblick auf die oberzentrale Bedeutung Leipzigs eine sich fortsetzende Trading-down-Entwicklung eines auf Grund seiner Historie und seiner räumlichen Lage so bedeutenden Innenstadtbereiches erhebliche funktionale und strukturelle Probleme für wachsende Teile der Innenstadt befürchten ließ. Eine erste Machbarkeitsstudie 1998 im Auftrag der LWB favorisierte einen Abriss der Wohnriegel mit der Begründung, dass die Sanierungskosten der Bestandsbebauung in etwa gleichzusetzen seien mit den Kosten einer Neubebauung, die in Anlehnung an den historischen Stadtgrundriss erfolgen könnte. Gegen diese radikale Lösung erhob sich jedoch erfolgreich Widerstand, insbesondere aus Teilen der Leipziger Architektenschaft. Wesentliches Argument war die architektonische Qualität des Komplexes. Eine Sichtweise, die auch im politischen Raum ein positives Echo fand. Aspekte des Klimawandels oder gar der CO₂-Bilanz spielten dagegen keine Rolle.

Mitte 1999 wurde, der Kritik Rechnung tragend, eine Planungswerkstatt mit sieben namhaften Architekturbüros durchgeführt. Zu den Inhalten der Aufgabenstellung gehörte der Erhalt der Wohnriegel. Das Konzept des Münchner Büros Steidle und Partner überzeugte am meisten und sah eine Weiterentwicklung des Objektes durch zusätzliche Geschossflächen zwischen den drei Wohnriegeln vor. Das Büro wurde mit einer weiteren Durcharbeitung des Konzeptes in Form eines Masterplans beauftragt.

Der bei der Präsentation der Konzepte noch formulierte Optimismus hinsichtlich einer baldigen Realisierungsmöglichkeit erhielt in der Folgezeit, insbesondere vor dem Hintergrund der oben kurz skizzierten Entwicklungen am Immobilienmarkt, einen erheblichen Dämpfer. Mitte des Jahres 2002 verkündeten Stadt und LWB daher, nunmehr einen Komplettabriss mit nachfolgendem Neubau eines Einkaufszentrums zu verfolgen. Die Realisierung sollte durch einen noch zu findenden Investor umgesetzt werden. Die erneut vor allem aus der Architektenschaft gegen den Abriss vorgebrachte Kritik hatte diesmal keinen Erfolg. Im Frühjahr 2003 wurde der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst, der die Genehmigungsgrundlage für einen multifunktionalen, gegliederten neuen Gebäudekomplex bilden sollte. Zumindest die Vorlage zum Aufstellungsbeschluss lässt eine intensivere Auseinandersetzung mit der Abrissthematik nicht erkennen. Vielmehr standen vor dem Hintergrund der damals gegebenen aktuellen Situation (siehe oben) offensichtlich die Aspekte der Attraktivitätssteigerung der nördlichen Innenstadt sowie die wirtschaftlichen Belange im Vordergrund.

Auch die Möglichkeit, an den Stadtgrundriss vor der Zerstörung in Höhe und Baufluchten durch die Neubebauung anzuknüpfen, wurden als Chance genannt.

Die mehrjährige Investorensuche fand erst 2006/2007 nach einem Investorenwettbewerb, bei dem die mfi Management für Immobilien GmbH (mfi) letztendlich ausgewählt wurde, ihren Abschluss. 2007 erfolgte auch der Realisierungswettbewerb zur Findung der architektonischen Gestalt



Vorschlag Büro Steidle: Skizze, Blick in den Leipziger „Brühl“ mit weiterentwickelter Bestandsbebauung

Aktuelle Situation
in der Hainstraße, Leipzig



des Komplexes mit dem Berliner Architekturbüro Grüntuch Ernst als Sieger. Die globale Finanzkrise 2008 führte zwar zu Verzögerungen, stoppte das Projekt aber letztendlich nicht. Der Bebauungsplan wurde im September 2009 vom Stadtrat als Satzung beschlossen, parallel erfolgte der Abschluss eines begleitenden städtebaulichen Vertrages. Die Eröffnung der „Höfe am Brühl“ fand im September 2012 statt.

In der Betrachtung der heutigen Situation im Bereich Brühl lässt sich feststellen, dass sich die Erwartung, mit dem Projekt neue Impulse für die Entwicklung der nördlichen Innenstadt zu setzen, erfüllt hat. Vor allem die Hainstraße, aber auch der Brühl selbst sind heute wieder gut frequentierte Einzelhandelslagen. Dies ist umso wichtiger, als die Schließung des Karstadt-Standorts im Süden der Innenstadt aufgrund eines inzwischen mehrere Jahre währenden eher attentativen Verhaltens des Eigentümers bei der Transformation der nahezu leerstehenden Immobilie der Innenstadt erheblich schadet. Zwar spüren auch die „Höfe am Brühl“ den generell in der Bundesrepublik schon seit langem stattfindenden Strukturwandel im stationären

Einzelhandel, doch ist es den Betreibern bisher gelungen, durch entsprechende Anpassungsaktivitäten erfolgreich darauf zu reagieren. Inwieweit ein kürzlich bekannt gewordener Eigentümerwechsel zukünftig Veränderungen mit sich bringt, lässt sich zurzeit nicht absehen.

Einschätzungen im Rückblick

Angeichts der erreichten Stärkung der Einzelhandelsfunktion im nördlichen Innenstadtbereich war die Entscheidung, in diesem Bereich zusätzliche Verkaufsflächen zu ermöglichen, im Hinblick auf die Einzelhandelssituation offensichtlich richtig. Auch hieran hatte es Kritik gegeben – allerdings auch nicht wenige Befürworter. Somit stellt sich vor allem die Frage, inwieweit es notwendig oder aber mindestens vertretbar war, die vorhandene Bausubstanz weitgehend zu beseitigen und einen Neubaukomplex zu errichten. Dabei können hier nur einige zentrale Aspekte angesprochen werden, inhaltliche Lücken werden also bewusst in Kauf genommen.

Bei einer „Ex-post-Betrachtung“ in Kenntnis der seit Anfang des letzten Jahrzehnts stattgefunde-

nen dynamischen positiven Bevölkerungsentwicklung mit entsprechenden Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt und unter Einbeziehung des aktuellen Diskussionsstandes zum Thema Klimawandel im Allgemeinen und der Bedeutung der CO₂-Bilanz des Bausektors im Besonderen ist nicht auszuschließen, dass heute das Pendel zugunsten einer Weiterentwicklung des Bestandes, zum Beispiel unter Zugrundelegung des Konzeptes des Büro Steidle und Partner, ausschlagen würde. Eine grundsätzliche Bereitschaft hierzu war ja noch 1999 durchaus gegeben. Angesichts der aktuellen Situation am Wohnungsmarkt mit ihren Engpässen generell, in der aber auch kleinere Wohnungen speziell nachgefragt werden, könnte dies heute zur Folge haben, dass zum einen geringere Eingriffe in die Bausubstanz und damit geringere Sanierungskosten möglich wären, und zum anderen die heute gegebene Nachfrage nach solchen Wohnungen auch durchaus eine zufriedenstellende Rendite durch die Mieteinkünfte erwarten ließe. Damit könnten zwei wichtige Voraussetzungen für die Wirtschaftlichkeit des Projektes gegeben sein. Hinzu käme als weiterer wichtiger Aspekt die ohne Zweifel im Sinne des Klimawandels sehr viel günstigere CO₂-Bilanz des so konzipierten Projektes.

Legt man nun aber bei der Betrachtung die Rahmenbedingungen des Zeitraums zwischen 2000 und 2010 zugrunde, wird es sehr viel komplizierter und erfordert daher eine intensivere Auseinandersetzung. Alle Daten zur Bevölkerungsentwicklung ließen, wie oben skizziert, selbst in der vergleichsweise „optimistischen“ Variante der Stadt Leipzig Ende des Jahrzehnts ein maximal mäßiges Wachstum erwarten. Demzufolge lautete die durchaus substantielle Frage, wie es gelingen kann, den Wohnungsleerstand zu reduzieren und wieder Verhältnisse am Wohnungsmarkt zu schaffen, die zumindest

moderate Renditeerwartungen befriedigen und damit insbesondere die Wohnungsinstandhaltung und -modernisierung im erforderlichen Rahmen gewährleisten. Neben den wirtschaftlichen Aspekten des Leerstandes galt es auch, dem verheerenden Eindruck der im gesamten Stadtgebiet leerstehenden Objekte auf das Stadtbild zu begegnen.

Vor diesem Hintergrund stellte bei diesem Projekt – und stellt sich ggf. auch heute in ähnlichen Fällen – unter solchen Rahmenbedingungen ein „Warten auf bessere Zeiten“ tendenziell eine problematische Herangehensweise dar, insbesondere in perspektivisch stagnierenden oder sogar von Bevölkerungsrückgang betroffenen Kommunen. Länger andauernder Leerstand prägt die Umgebung nachteilig und birgt die Gefahr, „Schrottimmobilien“ zu produzieren, deren Beseitigung sogar erstrebenswert ist. Hinzu kam die finanziell angespannte Situation der Stadt Leipzig und der städtischen Tochter LWB. Die Aufsichtsbehörden forderten einen strikten Konsolidierungskurs, indem sie dem kurzfristig orientierten Ziel eines Haushaltsausgleichs absolute Priorität gegenüber mittel- und langfristig angelegten Entwicklungszielen gaben. Teil dieser Konsolidierung war der Auftrag an die LWB, durch Kostenreduzierungen und Einnahmeverbesserungen Beiträge zu liefern. Eine Veräußerung des Objektes Brühl an einen Investor leistete beides. Sie eliminierte, zumindest bei kurzfristiger Betrachtung, einen Kostenfaktor und generierte nicht unerhebliche Einnahmen.

Bleibt noch der Aspekt der baukulturellen Wertschätzung eines fraglos bemerkenswerten Zeugnisses der Architektur/des Städtebaus der 1960er Jahre der DDR. Hierzu sei angemerkt, dass im fraglichen Zeitraum die Wertschätzung der Ergebnisse der Nachkriegs-Moderne in der Bundesrepublik, so auch in den ostdeutschen Bundesländern,

im Vergleich zu heute nicht sehr stark ausgebildet war. Insofern war es schon ein bemerkenswerter Erfolg der Befürworter:innen des Bestandserhalts am Brühl, dass 1999 der Workshop unter Zugründelegung eben dieses Zieles durchgeführt wurde und anschließendes Anliegen war, entsprechend zu verfahren. Allerdings gab es, wie bereits angedeutet, in der Leipziger Architektenschaft durchaus auch Befürworter des Abrisses, von denen einige damit die Hoffnung auf eine Wiederherstellung, zumindest aber Annäherung an die Baustrukturen der Gründer-/Vorkriegszeit verbanden. Dies mag mitursächlich dafür gewesen sein, dass nach dem 2002 verkündeten erneuten Strategiewechsel in Richtung Abriss die Intensität der Kritik überschaubar war.

Wesentliche Argumente der Kritik waren die Zerstörung preiswerten Wohnraums, eine funktionale Verödung der Innenstadt und Konkurrenz für die bestehenden Einzelhandelsbetriebe (Bartetzky, 2015). Alle drei Belange waren und sind zweifellos bedenkenswert. Angesichts der oben skizzierten damaligen Situation am Wohnungsmarkt stellte sich die Frage des Verlusts preiswerten Wohnraums im Unterschied zur heutigen Situation in Leipzig, wenn überhaupt, dann mit sehr viel geringerer Relevanz. Es ist zu konzedieren, dass, obwohl auf 10 % der Geschossfläche des neuen Objektes Wohnungen entstanden, durch die Reduzierung der Wohnungsanzahl eine gewisse Schwächung eintrat, die aber vor dem Hintergrund der allgemeinen Rahmenbedingungen sowie nach wie vor vorhandener größerer Wohnobjekte in der Innenstadt als vertretbar angesehen werden konnte. Auch bezogen auf die Einzelhandelsthematik gab es durchaus plausible Argumente für die Schaffung eines zusätzlichen Angebotes (s. o.).

Bemerkenswert erscheint aus heutiger Sicht, dass bestimmte ökologische Aspekte, also gerade die

Frage des Umgangs mit der „grauen Energie“ und damit der CO₂-Bilanz von Abriss und Neubau, weder auf Seiten der Kritiker:innen noch bei Verwaltung, Politik und in der Bürgerschaft eine nennenswerte Rolle spielten. Insofern spiegelt die Diskussion die damalige Situation in der Bundesrepublik generell wider. Im Vordergrund standen die Reduzierung der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrswegebau („30-ha-Ziel“), die Energieerzeugung (Photovoltaik, Windkraft), Baumaterialien im Neubau und die Wärmedämmung (letztere mit teilweise zweifelhaften Ergebnissen) sowie Fragen des Recyclings. So sprach z. B. die Studie des Wuppertal Instituts „Zukunftsfähiges Deutschland in einer globalisierten Welt“ vom „Bauwerk als Bergwerk“ (BUND 2008).

Thesenhafte Schlussfolgerungen zur Diskussion

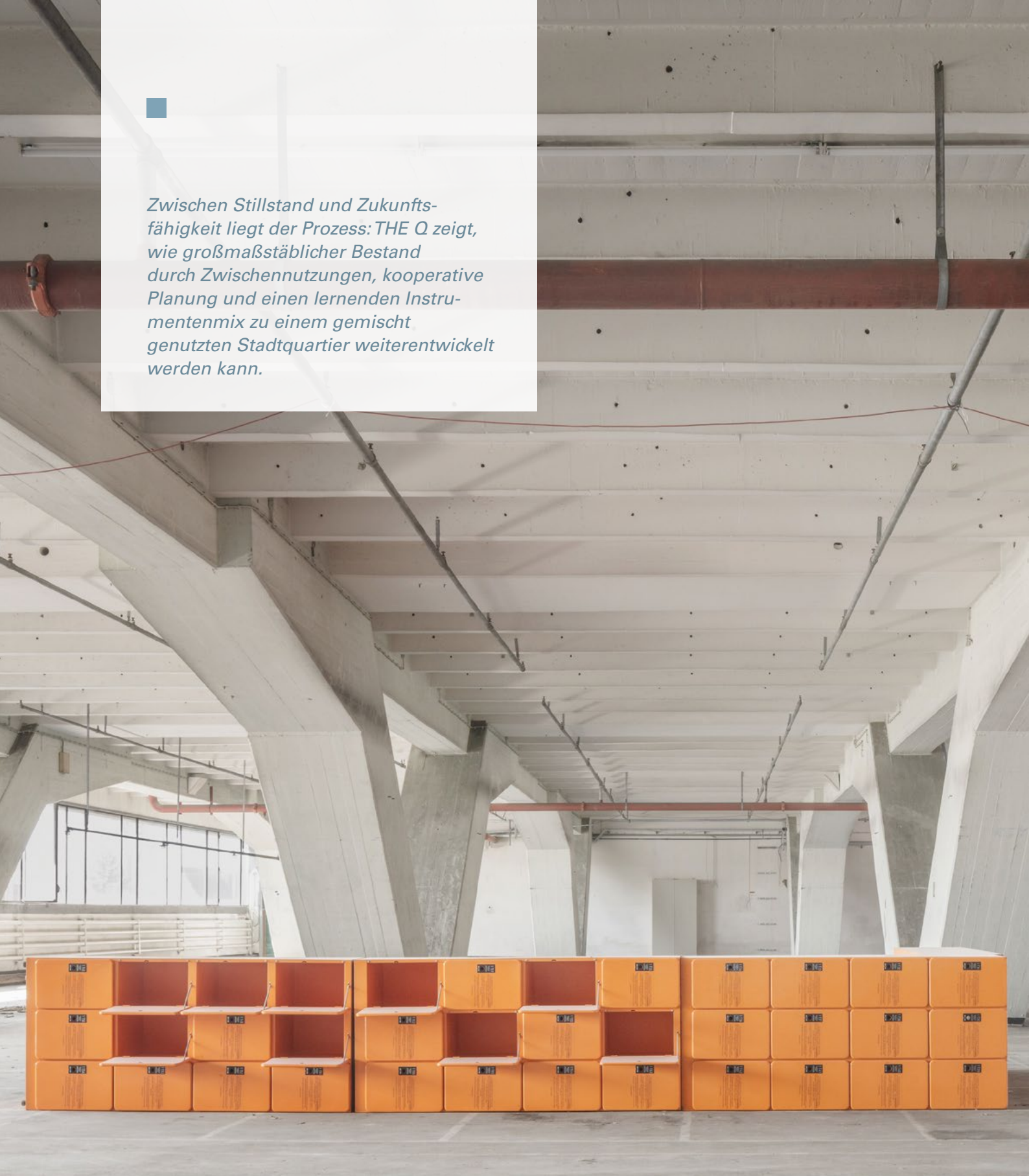
1. Eine zentrale Rahmenbedingung ist eine hinsichtlich des Ziels der Bestandserhaltung positive mentale Einstellung in der Gesellschaft allgemein aber vor allem auch in Fachkreisen, Politik, Bürgerschaft sowie bei wirtschaftlichen Akteuren. Auch wenn erfreulicherweise festzustellen ist, dass eine positive Einstellung gegenüber einer größeren Wertschätzung des baulichen Bestandes aktuell an Breite gewinnt, besteht diesbezüglich noch „Luft nach oben“. Immerhin gibt die zunehmende Diskussion insbesondere auch in der Zivilgesellschaft bei Abrissvorhaben Hoffnung. Eine nicht unwesentliche Gefährdung für Bauten der Moderne stellt der zunehmend anzutreffende Wunsch nach Kreierung eines gründerzeitlich anmutenden Quartiersgrundrisses mit einer nostalgischen Formensprache der Fassaden bei den Neubauten dar. Frankfurt mit der „neuen Altstadt“ nach Abriss des

Technischen Rathauses und Potsdam mit dem Quartier „Potsdamer Mitte“ nach Abriss der Fachhochschule sind nur zwei Beispiele.

2. Die Historie des Projektes Brühl zeigt auch, wie sich vergleichsweise rasch Werthaltungen weiterentwickeln können und damit Veränderungen auch im Hinblick auf ihre Resonanz in der Gesellschaft unterworfen sind.
3. Dem Fachdiskurs kommt hierbei eine besondere Bedeutung zu. Gefordert sind Wissenschaft, Fachinstitutionen und Fachverwaltungen.
4. Von besonderer Bedeutung sind Forschung und Lehre. Die Curricula von Hochschulen und Universitäten bedürfen der entsprechenden Weiterentwicklung. Die im April 2024 im Rahmen des 8. Hochschultages entwickelten Basler Thesen und die Dresdner Erklärung zu einer klima- und sozialgerechten Bauwende der Dekanekonferenz für Architektur, Raumplanung und Landschaftsarchitektur (DARL) vom April 2025 geben Hinweise. In jedem Fall sind angesichts der zu erwartenden Aufgaben in stärkerem Umfang als bisher zumindest Grundkenntnisse zu ökologischen, ökonomischen und juristischen Sachverhalten erforderlich.
5. Bestandsentwicklung benötigt entsprechende Steuerungsinstrumente. So begrüßenswert konsensorientierte Lösungen sind, zeigt die Praxis, dass die Investorenseite fallweise trotz guter Argumente nicht zu überzeugen ist, auch im Sinne des Gemeinwohls einer Bestandsentwicklung Priorität einzuräumen. Des Weiteren bedarf es einer stärkeren Regulierung bei der Entwicklung von Neubaugebieten. Eine Konkurrenz „der grünen

Wiese“ führt zu Leerstand im Bestand, wie zahlreiche Beispiele aus den 1990er Jahren in den ostdeutschen Bundesländern zeigen. Insofern konterkarieren eine Reihe der aktuellen Überlegungen zur Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB), der sogenannte Bauturbo, eine Umsetzung des Ziels der Bestandsentwicklung. Gleiches gilt für die Verbesserung von Abschreibungsmöglichkeiten im Neubau mit der „Gießkanne“.

6. Auch die Umsetzung der Bestandsentwicklung erfordert eine gute Personalausstattung in qualitativer und quantitativer Hinsicht in den Verwaltungen.
7. Für die Entscheidung über Abriss oder aber Bestandserhalt und -weiterentwicklung gibt es keine Patentrezepte. Die Thematik taugt nicht für Dogmen. Ausschlaggebend sind die jeweiligen spezifischen Rahmenbedingungen.
8. Grundsätzlich zu fordern sind eine umfassende Sachverhaltsermittlung unter Einbeziehung der baulichen, ökonomischen, ökologischen, sozialen und (bau-)kulturellen Aspekte, eine sorgfältige Analyse und ein transparenter Entscheidungsprozess.
9. Das gilt auch für die in einem solchen Entscheidungsprozess unverzichtbare Reflexion zu den in der Regel unvermeidbaren Prognoseunsicherheiten, die das Potenzial eines Irrtums in sich bergen. Gleichwohl können sie kein Argument dafür sein, keine Entscheidungen zu treffen.



Zwischen Stillstand und Zukunftsfähigkeit liegt der Prozess: THE Q zeigt, wie großmaßstäblicher Bestand durch Zwischennutzungen, kooperative Planung und einen lernenden Instrumentenmix zu einem gemischt genutzten Stadtquartier weiterentwickelt werden kann.

Siegfried Dengler

Siegfried Dengler ist Stadtplaner DASL und Architekt BDA. Er leitet seit 2012 das Stadtplanungsamt der Stadt Nürnberg und befasst sich schwerpunktmäßig mit der Transformation großer Bestandsstrukturen, integrierter Stadtentwicklung, Fragen der Governance sowie mit kooperativen Planungsprozessen zwischen öffentlicher Hand, Politik und privaten Akteuren.

THE Q – vom Quelle-Versandhaus zur urbanen Zukunft

Bestandsstrategien, Instrumente und Lernfelder einer großmaßstäblichen Transformation

Der Umgang mit großformatigen Bestandsstrukturen der Nachkriegsmoderne stellt eine Schlüsselaufgabe der Stadtentwicklung dar. Dort, wo monofunktionale Großkomplexe ihre ursprüngliche Rolle verlieren, verdichten sich heute zentrale Fragen: Wie lässt sich graue Energie erhalten, ohne Urbanität zu verhindern? Wie entsteht Nutzungsvielfalt in Gebäuden, die auf Eindimensionalität optimiert waren? Und welche Governance-Formen braucht es, wenn Stadt nicht im Neubau, sondern im Weiterbauen entsteht? Daher stehen im Zentrum dieses Beitrags die angewendeten Instrumente (formelle und informelle Planungsverfahren), die kooperative Steuerung sowie die Rolle der Zwischennutzung als strategisches Planungswerkzeug für die Entwicklung von THE Q.

Diese Transformation der ehemaligen Quelle-Hauptverwaltung in Nürnberg-Weststadt – heute unter dem Namen **THE Q** – bietet hierfür ein außergewöhnlich lehrreiches Fallbeispiel. Aus einem introvertierten Verwaltungs- und Logistikkomplex wird schrittweise ein gemischt genutztes Quartier entwickelt, das Wohnen, Arbeiten, Bildung, Kultur, Nahversorgung und öffentliche Funktionen verknüpft.¹ Der Prozess erfolgt unter Wahrung der Denkmaleigenschaft und im Rahmen der Ausweisung als Stadterneuerungsgebiet. Die Stadt Nürn-

¹ DASL – Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung: „The Q – vom Quelle-Versandhaus zur urbanen Zukunft“, Blogbeitrag (2. September 2025). <https://www.dasl.de/blog/marktplatz-der-jahrestagung/bestandsstrategien/the-q-vom-quelle-versandhaus-zur-urbanen-zukunft>



Quelle-Hauptverwaltung Nürnberg, Nordseite

berg verankert das Projekt im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Weststadt, aktiviert Förderkulissen und fungiert als Ankermieterin. Das Projekt verbindet Adaptive Reuse, Klimaschutz (Nutzung grauer Energie, Innenentwicklung), soziale Innovation und wirtschaftliche Resilienz. Zwischennutzungen – Quellkollektiv, Heizhaus und der Stadtgarten eines Urban-Gardening-Vereins – haben die Transformation vorbereitet und in der Stadtgesellschaft legitimiert.

Historischer Kontext, Denkmaleigenschaft und Autorenschaft

Das Quelle-Areal mit einer Größe von ca. 10,9 ha liegt im Westen Nürnbergs zwischen dem Franken-

schnellweg, der Bahnlinie München–Berlin und der Fürther Straße. Mit der U-Bahn-Haltestelle Eberhardshof ist das Gelände bereits an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die Quelle-Hauptverwaltung entstand in mehreren Bauabschnitten ab den frühen 1950er Jahren und wuchs in den Folgejahren mit ca. 260.000 m² Bruttogeschossfläche zu einem der größten Gebäude Deutschlands heran.² Sie steht für die Wirtschafts- und Konsumgeschichte der Bundesrepublik ebenso wie für eine Architektur, die in der Tradition der Bauhausmoderne Funktionalität, Wiederholbarkeit und

² kister scheithauer gross architekten: Projektseite „Transformation des ehemaligen Versandareals Quelle“. <https://ksg-architekten.de/projekte/allgemein/quelle/>

Klarheit der Strukturen in den Vordergrund stellt. Entwurfsseitig ist der Komplex eng mit dem Architekten Ernst Neufert verbunden, der die Konzeption nach Vorarbeit und nach einem Wettbewerb mit den Schweizer Ingenieuren Gherzi erarbeitete.³ Charakteristisch sind die langgestreckte Stahlskelettkonstruktion, die Gliederung durch Treppenhäuser, horizontale Fensterbänder sowie die Brüstungen aus gelben Hartbrandsteinen.

Der bau- und stadtgeschichtliche Wert des Ensembles begründet die Denkmaleigenschaft, die den Transformationsprozess von Beginn an in eine doppelte Verpflichtung übersetzt: Bewahren und Öffnen, Erhalten und Umnutzen, Respekt vor dem Original und Herstellung neuer Stadträume. In der Praxis bedeutet dies: Eingriffe müssen so erfolgen, dass das „Gerüst“ der Neufert-Logik ablesbar bleibt,

³ Neufert Stiftung: „Quelle Versandhaus, Nürnberg“ (Wettbewerb Gherzi, Konstruktions- und Fassadenmerkmale). <https://www.neufert-stiftung.de/de/ernst-neufert/quelle-versandhaus>



Lageplan Quelle-Areal

während Belichtung, Erschließung, Brandschutz, energetische Fragen und Barrierefreiheit auf zeitgemäße Standards gehoben werden. Gerade in Bestandsbauten dieser Größenordnung wirken solche Anforderungen nicht additiv, sondern strukturbildend: Sie bestimmen, wo Durchbrüche möglich sind, wie Nutzungseinheiten zugeschnitten werden, welche Rettungswege entstehen und wie sich künftige Adressen im Gefüge verorten lassen. Eine besondere Rolle nimmt in diesem Kontext das Büro Kister Scheithauer Gross Architekten und Stadtplaner GmbH ein, es hat die Planung der Transformation der Bauteile 1 und 4 übernommen. Für die fachliche Einordnung der Weiterentwicklung ist zudem Prof. Johannes Kister als Mitglied des Kuratoriums der Neufert Stiftung, die das Werk Ernst Neuferts dokumentiert und vermittelt, besonders prädestiniert. Damit verbindet sich – auch im Sinne der Autorenschaft – eine Kontinuitätslinie, die den Umbau nicht als Bruch, sondern als verantwortetes Weiterbauen am geistigen und baulichen Erbe versteht. Der Umbau wird so auch zu einer Frage der Planungsethik: Wie lässt sich ein ikonisches Werk fortschreiben, ohne es zu entstellen? Wie wird aus Denkmalpflege eine produktive, zukunftsgerichtete Praxis?⁴

Ausgangslage:

Ein Gigant im Stillstand und seine Stadträume

Mit der Insolvenz des Quelle-Konzerns 2009 verlor der Komplex seine Nutzung und große Flächen standen leer. Leerstand dieser Größenordnung ist mehr als ein ökonomisches Risiko. Er wirkt als räumliche Barriere, entzieht dem Umfeld Frequenzen, erzeugt Unsicherheiten und blockiert stadtentwicklungspolitische Handlungsspielräume. Gleichzeitig ist

der Bestand – gerade wegen seiner Masse – eine Ressource: als Träger grauer Energie, als robustes Raster für neue Programme und als identitätsstiftender Marker im Stadtteil. Die Nürnberger Weststadt ist dabei kein neutraler Hintergrund, sondern Mitakteurin. Sie ist geprägt von Nachkriegs- und Industriegeschichte, von Transformationsdruck, aber auch von einer starken lokalen Alltagspraxis. In dieser Situation wurde deutlich: Eine reine Immobilien-Optimierung würde den Ort nicht „heilen“. Notwendig war eine Quartiersentwicklung, die Wegebeziehungen, öffentliche Räume, Nutzungsmischung und soziale Integration zusammendenkt.

Dem Transformationsprozess von THE Q ging die Erarbeitung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (INSEK)⁵ für die Nürnberger Weststadt voraus. Dieses Konzept wurde von der Stadt Nürnberg beauftragt und federführend durch Prof. Dr. Iris Reuther erarbeitet. Es bildete die strategische und fachliche Grundlage für die spätere Ausweisung des Sanierungsgebietes und rahmte damit auch die Transformation des Quelle-Areals als gesamtstädtische Aufgabe. Durch diese vorgelegte konzeptionelle Arbeit wurde sichergestellt, dass die Entwicklung von THE Q nicht isoliert, sondern eingebettet in einen integrierten Stadtentwicklungsansatz erfolgt. Die anschließende Ausweisung als Stadterneuerungsgebiet ist in diesem Verständnis mehr als eine Verwaltungsformalie: Sie markiert den Anspruch, dass die Entwicklung nicht allein aus privatem Interesse, sondern im Rahmen eines stadtentwicklungspolitischen Auftrags erfolgt – mit Blick auf Quartiersstabilisierung, Gemeinwohl und langfristige Qualität.

Vom Objekt zum Quartier:

Perspektivwechsel und Leitbild

Der entscheidende strategische Schritt war der Perspektivwechsel, weg von der isolierten Betrachtung des Großbaus hin zur Entwicklung eines urbanen Quartiers. Damit hat sich der Maßstab der Planung verschoben, nicht mehr der optimale Betrieb eines geschlossenen Systems steht im Vordergrund, sondern die Einbindung in das Stadtnetz: Durchlässigkeit, Adressen, Erdgeschossaktivierung, Freiraumverknüpfung und programmatische Vielfalt. Im Leitbild werden drei Grundannahmen deutlich:

- Bestand ist Ressource – ökologisch (graue Energie), ökonomisch (Tragstruktur) und kulturell (Baugeschichte).
- Urbanität entsteht durch Nutzungsvielfalt und gut adressierte Räume – nicht allein durch Dichte.
- Stadtentwicklung ist ein kooperativer, lernernder, iterativer Prozess. Ein Zielbild ist hilfreich, aber nicht hinreichend, entscheidend sind belastbare Schritte, die Anpassung zulassen.

Diese Annahmen prägen auch die zeitliche Logik der Entwicklung: THE Q wird nicht als singulärer Akt, sondern als Abfolge von Transformationen entwickelt. Diese Prozesshaftigkeit ist kein Zeichen von Unentschlossenheit, sondern eine Reaktion auf reale Komplexität. Sie erlaubt es, neue Anforderungen (z. B. an Arbeitswelten, Wohntypologien oder Mobilität) aufzunehmen, ohne die Grundstruktur ständig neu zu erfinden.

Zwischennutzungen als strategisches Instrument

Teile des Areals wurden bereits vor endgültiger Programmierung mit Zwischennutzungen temporär aktiviert. Dies ist ein besonders wirksames Element des Prozesses, das häufig unterschätzt wird, denn genau hierin liegt eine entscheidende Planungslogik: Zwischennutzung wird nicht als Provisorium

verstanden, sondern als Instrument, das Zeit produktiv macht. Erstens verhindert Zwischennutzung den vollständigen Stillstand. Sie hält Orte „warm“, erzeugt Präsenz, reduziert Vandalismus- und Verfallsrisiken und stabilisiert Wahrnehmungen. Zweitens schafft sie Öffentlichkeit, bei Großkomplexen ist öffentliche Sichtbarkeit ein Teil der Legitimation: Nur wenn der Ort wieder betreten, erlebt und diskutiert wird, kann er eine Zukunft als Stadtbaustein gewinnen. Sie fungiert drittens als Reallabor. Nutzungen werden getestet, Flächenbedarfe präzisiert und Konfliktlinien (Lärm, Erschließung, Sicherheit) sichtbar gemacht. Aus dem Experiment werden belastbare Vorgaben abgeleitet. Und viertens stiftet sie Identität. Temporäre Kultur- und Bildungsformate, kreative Arbeitsformen und soziale Initiativen verändern die Bedeutungsschicht des Ortes vom „Problemfall“ zum Möglichkeitsraum.

Die im Transformationsprozess eingesetzten Zwischennutzungen lassen sich an konkreten Akteuren festmachen, die jeweils unterschiedliche Dimensionen urbaner Praxis repräsentieren. Das Quellkollektiv⁶ nutzte Teile des Areals als offenen Arbeits- und Produktionsort für Kreative. Damit etablierten Initiativen und Start-ups frühzeitig eine neue Alltagspräsenz im Bestand. Das Heizhaus⁷ entwickelte sich als kultureller Veranstaltungsort mit überregionaler Ausstrahlung und zeigte das Potenzial des Areals als Ort für Musik, Subkultur und temporäre Öffentlichkeit. Der Stadtgarten⁸ schließlich erprobte urbane Landwirtschaft und gemeinschaftliche Freiraumnutzung und machte ökologische Themen sowie niedrigschwellige Beteiligung sichtbar. Gemeinsam verdeutlichen diese Zwischennutzungen, wie temporäre Programme nicht nur Nutzung füllen,

⁴ polis AWARD: Teilnehmerseite „The Q“ (Insolvenz 2009; Größenordnung; Denkmalschutz). <https://www.polis-award.com/teilnehmer/the-q-6667edce/>

⁵ INSEK Weststadt: Stadt Nürnberg, Stadtplanungsamt. https://www.nuernberg.de/imperia/md/stadtplanung/stadterneuerung/stern_web_west_insek.pdf

⁶ Quellkollektiv. <https://quellkollektiv.net/>

⁷ Heizhaus. <https://www.heizhaus.org/>

⁸ Stadtgarten. <https://stadtgarten.bluepingu.de/>

sondern Wissen erzeugen, Akzeptanz schaffen und langfristige Programmierungen vorbereiten.

Für die Planung bedeutet dies zweierlei: Zwischen-
nutzung braucht Regeln (Sicherheit, Versicherung,
Genehmigung), aber auch Mut zur Unschärfe.
Temporäres muss nicht „billig“ sein, sondern kann
qualitätsvoll, verantwortet und stadtverträglich or-
ganisiert werden. Gerade dadurch entstehen Lern-
effekte, die in späteren Phasen bares Geld und Kon-
flikte sparen.

Instrumentenmix:

Rahmenplan, Bauleitplanung, Qualitätssicherung

Die Transformation großmaßstäblicher Bestän-
de verlangt einen Instrumentenmix, der zugleich
Leitplanken setzt und Entwicklungsoffenheit er-
möglicht. Auf der formellen Ebene ist der Bebau-
ungsplan (der hier nicht zu Ende geführt wurde) un-
verzichtbar, um Nutzungsmischung, Dichte, Höhen,
Erschließung und Umweltbelange verbindlich zu
steuern. Gleichzeitig reicht die Bauleitplanung allein
nicht aus, um architektonische und städtebauliche

Qualität in einem so komplexen Prozess zu sichern.
In THE Q kommt deshalb ein mehrschichtiges Zu-
sammenspiel zum Tragen:

- ein städtebaulicher Rahmen als konzeptioneller Orientierungsplan, der Struktur, Freiraum und programmatische Schwerpunkte bündelt;
- die rechtliche Fixierung über Bauleitplanung, Sanierungsrecht und städtebauliche Verträge (hier eine Abwendungsvereinbarung) – als verbindlicher Rahmen für Investition und Umsetzung;
- informelle Verfahren wie Wettbewerbe, Gutachter- und Dialogformate, die eine qualitative Öffentlichkeit herstellen und Entscheidungen fachlich rückkoppeln.

Gerade die Verbindung dieser Ebenen macht den Prozess robust. Rahmenpläne sind anschlussfähig für Diskussion und Variation, Bebauungspläne stabilisieren und sichern, informelle Verfahren differenzieren und verbessern. Wichtig ist zudem der Umgang mit dem Bestand als „Planungsgrund-



Rahmenplan „THE Q“ mit Umfeld



Nürnberger Weststadt,
Maßnahmen und Projekte

lage“: Anders als im Neubau, wo das Regelwerk
zuerst gesetzt und dann gebaut wird, muss im Be-
stand oft parallel gearbeitet werden. Bauzustands-
erkundung, Brandschutzkonzepte, Denkmalschutz-
abstimmungen, Mobilitäts- und Freiraumkonzepte
laufen nicht nacheinander, sondern in Schleifen.
Planung wird damit selbst zu einem dynamischen
Instrument.

Der Instrumentenmix folgt somit keiner additiven
Logik, sondern einer komplementären: Formelle
Verfahren sichern Verbindlichkeit, informelle Ver-
fahren sichern Qualität und Diskursfähigkeit. Die
Planung bewegt sich zwischen normativer Steue-
rung und adaptiver Prozessteuerung.

Governance und wirtschaftliche Realisierungslogik
Großtransformationen im Bestand gelingen selten
durch hierarchische Steuerung allein. Sie benöti-
gen kooperative Governance, die unterschiedliche
Rationalitäten verbindet: Gemeinwohl- und Quali-
tätsziele der Kommune, wirtschaftliche Kalküle der
Eigentümerseite, Erwartungshaltungen der Politik
und Interessen der Stadtgesellschaft. Für THE Q ist
dabei die Verzahnung von Verwaltung, Eigentümer/
Entwicklerseite und Fachakteuren zentral. Der Pro-
zess lebt von regelmäßiger Abstimmung, transpa-
renten Entscheidungswegen und klarer Rollenver-
teilung. Governance wird hier nicht als „weiches“
Thema behandelt, sondern als harte Infrastruktur
der Planung. Ohne Vertrauen, Planungs- und In-

vestitionssicherheit, Konfliktbearbeitung und Kommunikationsarchitektur wird die beste Konzeption nicht realisiert.

Großmaßstäbliche Bestandsprojekte müssen wirtschaftlich tragfähig sein. Gleichzeitig sind sie durch Unsicherheiten geprägt: Bauzustand, Altlasten, Märkte, Finanzierung, Insolvenzen. Die phasenweise Entwicklung – Teilbetriebnahmen, aufeinander aufbauende Bauabschnitte – ist daher nicht nur bautechnisch, sondern strategisch sinnvoll. Sie reduziert das Risiko, erlaubt Anpassungen und macht Lernschleifen möglich. Gerade Zwischennutzungen profitieren von dieser Phasenlogik. Sie können dort stattfinden, wo der Endausbau noch nicht erfolgt ist und sie schrittweise in dauerhafte Nutzungen überführt werden können, wenn sich Programme be-

währen. Für Städte und Investoren entsteht so ein „Portfolio“ an Optionen: Was funktioniert, wird verstetigt; was nicht funktioniert, wird ersetzt – ohne das Gesamtprojekt zu gefährden.

In der Übersetzung zwischen Baukultur und Betrieb liegt ein besonderer Governance-Aspekt. Bestandsumbau bedeutet, dass künftige Betreiber- und Nutzer:innenanforderungen frühzeitig in die Planung zurückwirken: Wie flexibel müssen Grundrisse sein? Welche Lasten tragen Decken? Wie lassen sich Tageslicht, Erschließung und Aufenthaltsqualitäten verbessern, ohne die Struktur zu zerstören? Diese Fragen lassen sich nicht allein im Plan beantworten; sie benötigen Dialoge mit Nutzer:innen, Fachplanungen und Verwaltung. Genau hier liegt eine Stärke des kooperativen Vorgehens: Es schafft ein

Forum für Aushandlung und reduziert spätere Reibungsverluste. Planung wird zu einem Aushandlungsprozess, das Vorgehen ist iterativ tastend.

Die Stadt hat in der Entwicklung des Areals eine aktive Rolle übernommen. Das bedeutet nicht, alles selbst zu entwickeln, aber es bedeutet, Verantwortung zu übernehmen für Richtung, Prozess und Qualität. Von großer Bedeutung für das Gelingen des Projektes war die Entscheidung der Stadt Nürnberg, sich selbst mit Nutzungen in das Objekt einzumieten. Mit einem Bürgeramt, verschiedenen städtischen Dienststellen, Schulungsräumen und Co-Working werden dort ca. 1.500 städtische Arbeitsplätze konzentriert.

Die wirtschaftliche Tragfähigkeit bleibt dabei eine strukturelle Unsicherheitsgröße. Baupreissteigerungen, Marktveränderungen und unterbrochene Entwicklungszyklen – etwa durch Insolvenzen – verdeutlichen, dass adaptive Phasierung nicht nur planerische Strategie, sondern ökonomische Notwendigkeit ist. Das Projekt illustriert damit auch die Vulnerabilität großmaßstäblicher Transformationsprozesse.

Weiterbauen: Architektur, Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung

Architektonisch folgt THE Q dem Prinzip des Weiterbaus. Die Großform bleibt ablesbar, wird aber durch gezielte Eingriffe „urbanisiert“. Öffnungen, neue Durchgänge, aktivierte Erdgeschosszonen, innenräumliche Reorganisation leisten Beiträge zur Quartiersentwicklung. Der Projektentwickler accumulata hebt insbesondere das „Quelle-Forum“ als zusätzlichen öffentlichen Begegnungsort hervor.⁹ Damit wird eine typische Schwäche großer Bestandskomplexe – das Fehlen öffentlicher Innen-

räume – in eine Stärke verwandelt. Das Forum fungiert als städtisches Wohnzimmer, als Ort der Durchmischung, als Adress- und Identitätsanker. Es ist zugleich eine räumliche Übersetzung der Governance-Idee, Öffentlichkeit wird nicht nur geplant, sondern gebaut. Weiterbauen bedeutet hier auch, die Logik des Bestands ernst zu nehmen: Neuferts Raster ist nicht zufällig, sondern eine präzise Ordnung. Die Umnutzung muss sich dazu verhalten – mit Respekt, aber auch mit Mut zur Transformation. Neue Nutzungen benötigen neue Einschnitte, doch diese sollten lesbar bleiben. Gute Umbaukultur zeigt sich darin, dass Alt und Neu nicht gegeneinander ausgespielt werden, sondern ein produktives Spannungsverhältnis bilden.

Bestandsentwicklung ist eine Schlüsselstrategie der Bauwende. Das Erhalten tragender Strukturen spart Material, vermeidet Emissionen und reduziert Flächenverbrauch. THE Q steht damit für eine Praxis, in der Klimaschutz nicht nachträglich aufgesetzt wird, sondern im Kern des Projekts liegt und die vorhandene Struktur als Ressource begreift. Der Denkmalschutz verstärkt diesen Anspruch, weil er den Erhalt nicht optional, sondern verpflichtend macht. Gerade darin zeigt sich ein produktives Zusammenspiel. Was denkmalpflegerisch begründet ist, kann klimapolitisch wirken – was klimapolitisch erforderlich ist, kann kulturhistorisch sinnvoll sein. Entscheidend ist, dass technische Modernisierungen (Energie, Haustechnik, Komfort) nicht gegen, sondern mit dem Bestand entwickelt werden. Für Kommunen und Projektträger ist dies ein wichtiges Signal: Umbaukompetenz wird zur Kernkompetenz der Stadtentwicklung.¹⁰



Erdgeschoss und Umgebung

⁹ accumulata: Projektseite „The Q“ (Quelle-Forum als öffentlicher Begegnungsort). <https://www.accumulata.de/projects/the-q/>

¹⁰ denkmal Leipzig: Programmhinweis/Abstract zum Vortrag „Die Transformation eines Industriedenkmals – Das Quelle-Areal in Nürnberg“ (Prof. Johannes Kister). https://www.denkmal-leipzig.de/programm/denkmal/14081_2 sowie: Neufert Stiftung: Notiz „GERCHGROUP gewinnt polis AWARD 2022 mit ‚The Q‘ Nürnberg.“ <https://www.neufert-stiftung.de/de/home>



Dachterrasse des THE Q

Öffentlicher Raum, Adressbildung und Programmierung

Adressbildung bedeutet mehr als die Schaffung neuer Hauseingänge. Sie meint die städtische Lesbarkeit des Ortes: Wo beginnt das Quartier? Wo sind seine Zentren? Welche Räume laden ein, welche schließen ab? Das Quelle-Forum ist in diesem Sinn nicht nur ein Bauteil, sondern ein urbanes Versprechen, und Öffentlichkeit wird als räumliche Praxis verstanden. Ergänzend wirken aktivierte Erdgeschosse als Übergang zwischen privater Nutzung und öffentlichem Leben. Je stärker diese Übergänge gestaltet sind, desto weniger bleibt der Bestand ein „Riegel“, desto mehr wird er ein Stück Stadt.

Die Umcodierung eines Großkomplexes in ein Quartier hat immer auch eine Mobilitäts- und Frei-

raumdimension. Großbauten der Nachkriegszeit sind häufig auf den motorisierten Verkehr, interne Logistik und klare Trennung der Funktionsbereiche ausgelegt. Ein urbanes Quartier dagegen benötigt feinmaschige Wege, attraktive Fuß- und Radverbindungen, gute ÖPNV-Anbindung sowie Freiräume, die nicht Restfläche, sondern strukturierendes Gerüst sind. Für THE Q mit U-Bahn-Anschluss im Haus bedeutet dies, dass Erschließung nicht nur eine technische Frage ist, sondern Teil der Stadtraumbildung. Neue Durchwegungen und adressbildende Zugänge reduzieren die Barrierewirkung und verknüpfen das Areal mit der Weststadt. Freiräume, also Höfe, Plätze und Grünzüge, fungieren als Klimapuffer, Aufenthaltsräume und soziale Infrastrukturen. Sie sind zugleich das Medium, in dem Nutzungsmischung sichtbar wird und wo sich Menschen gerne aufhalten.

Nutzungsmischung ist eine soziale Strategie. Sie schafft unterschiedliche Nutzer:innengruppen, überlagert Tageszeiten und erzeugt Frequenzen. In THE Q richtet sich diese Logik auf die Weststadt als ein Quartier, das Nahversorgung und Dienstleistungen stärkt und zugleich neue Arbeits- und Bildungsräume ermöglicht.

Die soziale Dimension zeigt sich auch in der Rolle der Zwischennutzungen. Sie haben frühe Teilhabe ermöglicht und dem Ort eine öffentliche Biografie gegeben. Stadtgesellschaftliche Akzeptanz entsteht hier nicht durch Renderings, sondern durch erlebte Prozesse. Für die politische Ebene ist das bedeutsam, weil Großprojekte nicht nur durch Rechtskonformität Legitimation gewinnen, sondern durch nachvollziehbare Schritte, sichtbaren Nutzen und glaubwürdige Kommunikation punkten.

Stadt als lernender Prozess – fünf Lernfelder für die Praxis

THE Q zeigt exemplarisch, dass die Zukunft der Stadt vor allem im Umgang mit dem Bestand entschieden wird. Die Transformation der Quelle-Hauptverwaltung ist weniger ein abgeschlossenes Projekt als ein fortlaufender Prozess – ein Lernfeld, in dem Planung als kooperative, iterative Praxis sichtbar wird. Der Wert dieser Entwicklung liegt nicht nur im Ergebnis (ein gemischt genutztes Quartier), sondern in der Art, wie es entsteht: durch Weiterbauen, durch Zwischennutzung als Brücke, durch Instrumentenintelligenz und durch Governance, die Konflikte nicht vermeidet, sondern bearbeitbar macht. Aus THE Q lassen sich fünf übertragbare Lernfelder ableiten:

1. *Bestand als Ressource: Ökologie, Ökonomie und Kultur sind zusammen zu denken.*
2. *Zwischennutzung als Instrument: Zeit wird produktiv, Akzeptanz entsteht, Programme werden getestet.*
3. *Instrumentenmix statt Einzelinstrument: Rahmen, Recht und Diskurs müssen zusammenspielen.*
4. *Kooperative Governance: Verlässlichkeit entsteht durch Rollen, Transparenz und Kommunikation.*
5. *Weiterbauen als Haltung: Architektur ist nicht nur Form, sondern Verantwortung gegenüber dem Vorhandenen.*

Als Referenz für großmaßstäbliches Flächenrecycling im Bestand ist THE Q ein überzeugendes Beispiel – auch im Lichte von Auszeichnungen wie dem polis AWARD (Kategorie Urbanes Flächenrecycling), der die Relevanz des Projekts sichtbar macht. Zugleich sollte Übertragbarkeit nicht mit Kopierbarkeit verwechselt werden. Der Ort, die Geschichte, die institutionellen Ressourcen und die konkreten Akteurskonstellationen sind spezifisch. Übertragbar sind jedoch die Prinzipien: Prozessfähigkeit, kooperative Steuerung, Zwischennutzung als Brücke sowie die Anerkennung, dass Zeit ein Medium der Planung ist.

Ergebnis offen.

■

Leerstand und Problemimmobilien sind sichtbare Zeichen eines tiefgreifenden Wandels. Ob Umnutzung gelingt, entscheidet sich lange vor dem ersten Planstrich: in der Phase 0. Der Beitrag zeigt am Beispiel der Zementfabrik Alsen in Itzehoe, wie eine klug gestaltete Vorbereitungsphase Vertrauen schafft, Konflikte entschärft und neue Perspektiven für die Stadtentwicklung entstehen lässt.



Tanja Nagelsmeier

Tanja Nagelsmeier, Diplom-Wirtschaftsgeografin, verfügt über umfassende Erfahrung in der Stadt-, Innenstadt- und Standortentwicklung u. a. in leitenden Positionen bei der HafenCity Hamburg GmbH und der GMA. Sie ist freiberuflich als Innenstadtkoordinatorin tätig, u. a. für die BIG Städtebau GmbH, und unterstützt Kommunen bei der strategischen Weiterentwicklung von Innenstädten, Standorten und Immobilienbeständen.

Von der Idee zur Umsetzung: Die Rolle der Phase 0 bei komplexen Stadtentwicklungsprojekten

Einblicke aus der Stadt Itzehoe

Ein Blick auf die aktuellen Rahmenbedingungen zeigt deutlich: Die gesellschaftlichen und politischen Herausforderungen haben in den vergangenen Jahren spürbar zugenommen und ein Ausmaß erreicht, das wir in dieser Form bislang nicht kannten. Krisen und geopolitische Konflikte überlagern sich. Wirtschaftliche Unsicherheiten, die Erfordernisse der Klimafolgenanpassung, steigende Anforderungen an Mobilität sowie die fortschreitende Digitalisierung stellen Kommunen vor immer komplexere Aufgaben. Hinzu kommen eine grundlegende Verunsicherung sowie eine insgesamt zurückhaltende Nachfrage auf Seiten der Verbraucher:innen.

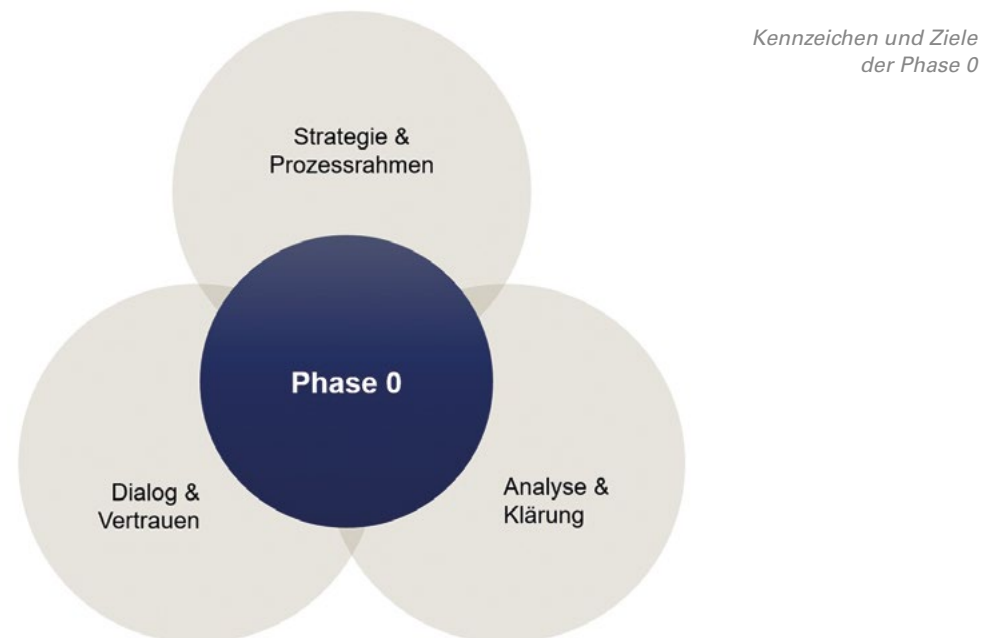
In der Folge wird Leerstand zunehmend zu einer realen Belastung für Städte und Gemeinden. Die Leerstandsquoten steigen kontinuierlich, und auch die Zahl sogenannter Problemimmobilien nimmt weiter zu. Gemeint sind hierbei insbesondere großflächige Leerstände, die erhebliche städtebauliche Auswirkungen entfalten und das unmittelbare Umfeld sichtbar prägen. So geht beispielsweise der Handelsverband nach wie vor von einer hohen Zahl an Geschäftsaufgaben aus: Seit 2015 sind bundesweit rund 70.000 Einzelhandelsgeschäfte vom Markt verschwunden.

Der Einzelhandel ist längst kein Allheilmittel mehr für vitale Innenstädte. Und auch die vielfach diskutierten Zwischennutzungen – sei es aus dem kulturellen oder sozialen Bereich – erweisen sich in der Praxis als anspruchsvoll. Sie sind häufig mit erheblichem organisatorischen und rechtlichen Aufwand verbunden und können die Menge an leerstehenden Objekten bei Weitem nicht auffangen. Die Folgen sind in nahezu allen Kommunen sichtbar: ehemalige Kaufhäuser, aufgegebene Industrieareale, zahlreiche kleinteilige Leerstände bis hin zu verlassenen Gasthöfen oder Kirchen im Ortskern. Die Zahl der leerstehenden Gebäude, die „auf den Markt“ kommen, wächst stetig, und sie sind vielerorts längst Teil des gewohnten Stadtbildes.

Leerstand ist somit kein temporäres Phänomen, sondern eine Daueraufgabe. Er lässt sich nicht „nebenbei“ bewältigen, sondern muss als feste

Kernaufgabe kommunaler Verwaltungspraxis verstanden und strukturell verankert werden. Die Revitalisierung dieser Orte kann, wenn sie erfolgreich umgesetzt wird, neue Impulse für die Stadt bringen und das urbane Bild und die Identifikation der Bewohnenden nachhaltig verändern. Doch die Umnutzung von Problemimmobilien ist eine komplexe und oft langwierige Aufgabe, die nur mit großem Durchhaltevermögen und einer klaren strategischen Orientierung erfolgreich bewältigt werden kann. Umso wichtiger ist eine gute Vorbereitungsphase, in der Entscheidungsgrundlagen für ein strategisches Handeln geschaffen werden.

Das Beispiel der Zementfabrik Alsen in Itzehoe zeigt, wie der Weg von der Vision einer revitalisierten Industrie- und Wohnfläche zu einem nachhaltigen Stadtentwicklungsprojekt mithilfe der Phase 0 aktiv als Prozess des Dialogs mit allen relevanten Akteuren gestaltet werden kann.



Kennzeichen, Ziele und Aufgaben der Phase 0

Die „Phase 0“ bezeichnet einen vorbereitenden Zeitraum vor der eigentlichen Planungsphase nach HOAI, in dem alle relevanten Aspekte und Rahmenbedingungen eines Stadtentwicklungsprojekts gründlich analysiert, relevante Akteure eingebunden und zentrale Entscheidungen vorbereitet werden.¹ Die hohe fachliche und praktische Relevanz dieser frühen Phase wird von der Fachwelt seit Jahren betont (u. a. Bundesstiftung Baukultur, Baukultur NRW e. V.) Diese empfehlen eine vorgelagerte Konzeptions- und Planungsphase – sowohl in Kommunen als auch in der Bau- und Immobilienwirtschaft.

Diese intensive Vorbereitungsphase bildet somit die Basis für eine zielgerichtete, von wenig Zeitverzögerungen durch Planungsänderungen geprägte Umsetzungsphase. Sie ist damit sowohl Entscheidungsgrundlage (Welche Projekte werden verfolgt? Unter welchen Bedingungen sind sie realisierbar?) als auch Prozessrahmen für Qualitätssicherung und Konfliktvermeidung. Sie umfasst im Kern das analytische, kommunikative und strategische Fundament für spätere Planungen.

Die Phase 0 nimmt eine Schlüsselrolle im Prozess der Um- und Nachnutzung von Problemimmobilien ein, da sie die Basis für alle weiteren Schritte bildet. Dies wird durch nachfolgende Kernaufgaben erreicht:

- Analyse der Bestands- und Rahmenbedingungen: Dies schließt sowohl die bauliche Substanz des Objekts als auch die rechtlichen, sozialen und ökologischen Rahmenbedingungen ein, wie etwa die Erfassung der Eigentumsverhältnisse so-

wie die Auslotung der Wettbewerbs- und Bedarfssituation. Es geht darum, frühzeitig alle wichtigen Fakten zu sammeln, um spätere Fehlplanungen zu vermeiden.

- Dialogaufbau und Vertrauen: Stadtentwicklungsprojekte sind oft von unterschiedlichen Interessen geprägt, sei es seitens der Kommune, der Eigentümerschaft, privater Investoren, Vereinen oder der Bürger:innen. Zentraler Punkt ist daher der Aufbau eines vertrauensvollen Dialogs zwischen allen relevanten Akteuren. In dieser Phase werden die unterschiedlichen Interessen und Bedürfnisse der Akteure transparent gemacht und ein Konsens über die weitere Vorgehensweise erzielt.
- Entwicklung realistischer Szenarien: Schließlich ist es erforderlich, konkrete Nutzungsszenarien zu entwickeln. Diese Szenarien müssen sowohl den Bedürfnissen der Kommune als auch den finanziellen und baulichen Möglichkeiten gerecht werden. Zugleich gilt es, nicht tragfähige oder nicht zielführende Projektideen frühzeitig zu identifizieren und auf Grundlage fundierter Argumente aus dem Prozess heraus zu moderieren. Dadurch können unrealistische Erwartungen reduziert, Konflikte entschärft und Ressourcen gezielt auf umsetzungsfähige Ansätze konzentriert werden.
- Beitrag zu den städtebaulichen Zielen: Analyse und Bewertung, auf welche Weise das Projekt zur Erreichung der städtebaulichen Zielsetzungen beiträgt. Dabei wird geprüft, ob und wie das Vorhaben in bestehende Stadtentwicklungsstrategien, Leitbilder, integrierte Handlungskonzepte oder Förderkulissen eingebunden ist und ob es zentrale Ziele wie Funktionsmischung, Belebung von

¹ Bundesstiftung Baukultur, gut gemacht! 2023, S. 38

Quartieren, Stärkung der Innenstadt, nachhaltige Flächennutzung, soziale Integration oder klimagerechte Stadtentwicklung unterstützt.

- Klärung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit: frühzeitige Analyse der Kostenstrukturen, möglicher Förderkulissen, Finanzierungsmodelle sowie der langfristigen Betriebs- und Folgekosten. Auf dieser Grundlage können unrealistische Annahmen korrigiert, Risiken transparent gemacht und belastbare Entscheidungsgrundlagen für Politik, Verwaltung und weitere Projektbeteiligte geschaffen werden. Unerwartete Herausforderungen, etwa durch nicht gesicherte Finanzierung, veränderte Marktbedingungen oder fehlende Wirtschaftlichkeit einzelner Nutzungen, können frühzeitig erkannt und adressiert werden.
- Frühe Risikoerkennung: In der Phase 0 werden somit potenzielle Risiken identifiziert, die den Erfolg des Projekts gefährden könnten.
- Reduzierung von Verzögerungen: Durch die Analyse können spätere Verzögerungen oder unerwartete Herausforderungen vermieden werden, die das Projekt unnötig in die Länge ziehen und die Akzeptanz gefährden könnten.

Eine Phase 0 trägt damit dazu bei, Entscheidungswege zu verkürzen, die Planungssicherheit zu erhöhen und die Akzeptanz des Projekts – insbesondere dort, wo öffentliche Mittel eingesetzt oder langfristige kommunale Bindungen eingegangen werden – zu stärken.

Hemmnisse und Risikofaktoren bei der Umsetzung der Phase 0

Obwohl die Phase 0 eine zentrale Voraussetzung für den langfristigen Erfolg von Stadtentwicklungsprojekten darstellt, ist ihre Umsetzung mit erheb-

lichen Herausforderungen verbunden. Diese betreffen sowohl strukturelle und organisatorische Rahmenbedingungen als auch prozessuale und kommunikative Aspekte:

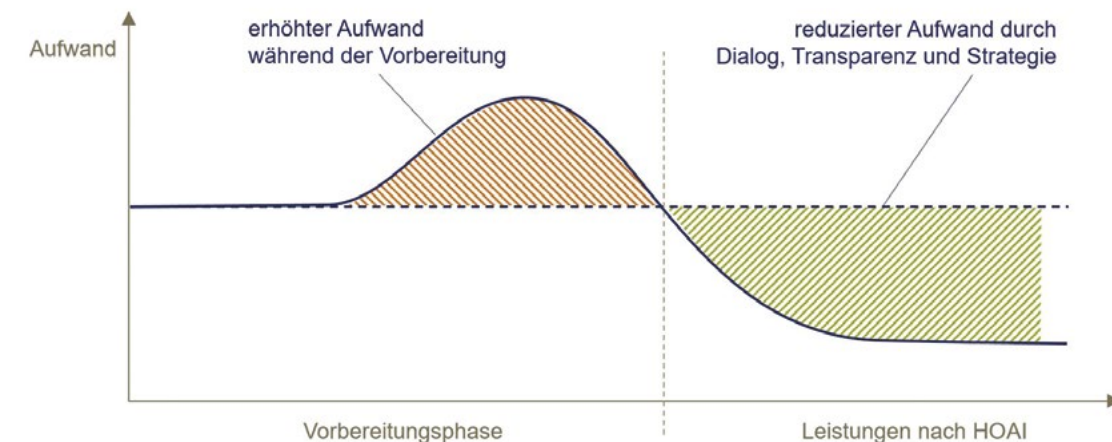
- Hoher Ressourcenbedarf: Ein wesentliches Hemmnis ist der hohe Ressourcenbedarf. Die Phase 0 erfordert einen erheblichen Einsatz an Zeit, qualifiziertem Personal und finanziellen Mitteln. Gerade für kleinere Kommunen mit begrenzten personellen Kapazitäten und engen Haushaltsrahmen stellt dies eine besondere Belastung dar. Die notwendigen Vorbereitungs-, Analyse- und Abstimmungsprozesse konkurrieren häufig mit laufenden Pflichtaufgaben der Verwaltung und lassen sich nicht ohne Weiteres zusätzlich leisten. Aus zahlreichen Gesprächen mit Projektverantwortlichen kleinerer Kommunen wissen wir, dass diese sich dabei in der Regel der Expertise externer Dritter (Berater, Sanierungsträger) bedienen.
- Keine Verpflichtung: Erschwerend kommt hinzu, dass die Phase 0 bislang nicht verbindlich vorgeschrieben ist. Sie ist als freiwillige, vorgelagerte Projektphase weder rechtlich normiert noch institutionell fest verankert. Im Gegensatz zu standardisierten Leistungsbildern – etwa in der HOAI – existieren keine einheitlichen Regeln, klar definierten Zuständigkeiten oder allgemein anerkannten Verfahrensstandards. Dies führt zu einer hohen Unsicherheit in der Ausgestaltung und erschwert insbesondere unerfahrenen Kommunen den Einstieg. Gleichzeitig erfordert die Einzigartigkeit jedes Stadtentwicklungsprojekts eine individuell angepasste Herangehensweise, was den Aufwand zusätzlich erhöht und standardisierte Lösungen kaum zulässt.

- Informelle Abstimmungen: In der Praxis verläuft die Phase 0 daher häufig informell. Gerade in Kleinstädten werden vorbereitende Abstimmungen oftmals „intuitiv“ geführt, ohne sie bewusst als eigenständige Phase zu benennen oder strukturiert zu dokumentieren. Diese informellen Kommunikationswege können zwar die Lösungsfindung durch Flexibilität und kurze Entscheidungswege begünstigen, bergen jedoch zugleich Risiken: Der fehlende formale Rahmen kann zu Intransparenz, unklaren Erwartungen und einer mangelnden Nachvollziehbarkeit von Entscheidungen führen.
- Abhängigkeit von den beteiligten Akteuren: Informelle Kommunikationsstrukturen führen zu einer Abhängigkeit von der Dialogbereitschaft, Offenheit und Kooperationsfähigkeit einzelner Personen. Mancherorts verschärft sich dieses Spannungsfeld häufig durch enge soziale Netzwerke, persönliche Bekanntschaften und Mehrfachrollen einzelner Akteure – etwa wenn Eigentümer zugleich politische Mandatsträger sind. Solche Konstellationen können Interessen-

konflikte begünstigen und sachliche Aushandlungsprozesse erschweren. Ein hohes Maß an Transparenz trägt dazu bei, Konfliktfelder offenzulegen und frühzeitig Lösungen zu erarbeiten.

- Ergebnisoffenheit: Da die Phase 0 bewusst nicht auf ein vorab festgelegtes Ziel zuläuft, kann der Prozess mit einer hohen Unsicherheit verbunden sein. Ohne einen klaren strategischen Fahrplan besteht die Gefahr, dass Diskussionen ausufern, Entscheidungsprozesse verzögert werden oder keine belastbaren Ergebnisse erzielt werden. Gleichzeitig ist gerade die Ergebnisoffenheit in der Vorbereitungsphase ein wichtiger Grundstein für objektive Entscheidungen.
- Relevanz unterschätzt: Hinzu kommt, dass die Bedeutung der Phase 0 vielfach unterschätzt wird. Ihr Mehrwert ist nicht unmittelbar sichtbar. Während Umsetzungsphasen großer Projekte öffentlichkeitswirksam begleitet werden, bleibt die Phase 0 meist im Hintergrund. Entsprechend erhält sie in der öffentlichen Wahrnehmung und in politischen

Aufwand und Mehrwert der Phase 0



Entscheidungsprozessen oft wenig Aufmerksamkeit. Dies kann dazu führen, dass sowohl die Motivation innerhalb der Verwaltung als auch der politische Wille zur konsequenten Durchführung fehlen, zumal der finanzielle und personelle Aufwand nicht unerheblich ist.

- Hoher kommunikativer Aufwand: Nicht zuletzt stellt der hohe kommunikative Aufwand eine weitere Hürde dar. Die Phase 0 erfordert vor allem Zeit für intensive Dialogprozesse mit unterschiedlichen Akteursgruppen. Konflikte müssen frühzeitig angesprochen und moderiert werden, was Fachkompetenz, Erfahrung und Durchhaltvermögen voraussetzt.

Fallbeispiel: Zementfabrik Alsen in Itzehoe

Die BIG Städtebau GmbH begleitet die Stadt Itzehoe (Schleswig-Holstein) als treuhänderischer Sanierungsträger sowie als städtebaulicher Berater und setzt sich dafür ein, mit (und auch ohne) Hilfe der Städtebauförderung Bestandsflächen im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung zu revitalisieren. Dieses Vorgehen entspricht dem Grundsatz „Revitalisierung statt Neubau, Innenentwicklung statt Expansion“, der nicht nur die Städtebauförderung prägt, sondern als übergeordnetes Leitmotiv einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung verstanden werden kann. Das Fallbeispiel zeigt, wie durch die gezielte Nutzung von Fördermitteln und einen transparenten, ergebnisoffenen Prozess neue Impulse gesetzt werden konnten und welche zusätzlichen Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche Transformation erforderlich sind.²

² BIG Städtebau GmbH, eigene Projekterfahrungen, interne Projektberichte und Präsentationen zur Entwicklung des Alsen-Geländes, Itzehoe/Hamburg 2022–2025.

Die ehemalige Zementfabrik prägte mehr als hundert Jahre lang das Bild der Stadt, bevor sie 1982 stillgelegt wurde und seitdem größtenteils brach liegt. Das 40 ha große Gelände ist sowohl aufgrund seiner baulichen Substanz, seiner komplexen Gebäudestruktur und einer ausgeprägten Fassadenarchitektur gleichermaßen beeindruckend wie sanierungsbedürftig als auch wegen seiner Lage an der Stör eine anspruchsvolle Herausforderung für die Stadtentwicklung. Nach mehrfach gescheiterten Anläufen in den vergangenen Jahrzehnten konnte das Projekt mit einer strukturierten Vorbereitung in der Phase 0 wieder in Gang gesetzt werden und zeigt mittlerweile vielversprechende Entwicklungsperspektiven.

Mit der Gründung des Vereins planet Alsen e. V. im Jahr 2003 entstand ein kultureller Nukleus. Der Verein machte den Ort sichtbar, pflegte Teile des Bestands sowie des Außengeländes und trug damit wesentlich zur Bewahrung des industriekulturellen Erbes und der Sichtbarmachung des Areals bei. Bereits in den 1990er Jahren etablierte sich zudem eine lebendige Graffiti-Kultur, die dem Areal eine überregionale Anziehungskraft verlieh. Heute gilt der Ort als international anerkannter Hotspot der Szene und zieht sowohl bekannte Künstler:innen als auch Interessierte aus aller Welt an. Ikonisch entwickelte sich insbesondere der ehemalige Schlämbottich, dessen kreisrunde Betonarchitektur großformatige Graffiti-Kunst ermöglichte und über Jahre hinweg ein einzigartiges, fotografisch dokumentiertes Schichtwerk urbaner Kunst hervorbrachte.

Ein entscheidender Wendepunkt war 2004 die Aufnahme des Geländes in das Städtebauförderprogramm „Stadtumbau West“. In dieser Phase wurden erstmals grundlegende Entscheidungen getroffen, die später den Weg für die Transformation des Geländes ebneten. Bis 2007 wurde ein

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)³ erarbeitet, 2008 folgte der Beschluss der Stadt, das Gelände als Stadtumbaugebiet festzusetzen und zu erwerben. Doch trotz dieser ersten Schritte gab es seither zahlreiche Rückschläge. Über Jahre wurden unterschiedliche Nutzungsideen geprüft, etwa ein Haus der Jugend oder Event-, Büro- und Hotelnutzungen, und wieder verworfen. Politische Konflikte verschärften sich und führten dazu, dass das Vertrauen zwischen den Akteuren stark beschädigt wurde. Die Folge: ein fortschreitender baulicher Verfall, Nutzungsverbote aus Sicherheitsgründen und ein Gefühl der Frustration bei allen Beteiligten. Erst mit einem Wechsel in der Verwaltungsspitze und einer klaren politischen Unterstützung konnte ein neuer Entwicklungsprozess angestoßen werden. Drei Faktoren erwiesen sich als entscheidend:

³ Stadt Itzehoe, Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) 2007

- Erstens konnten mit den vorhandenen Mitteln der Städtebauförderung weitere Planungsschritte und bauliche Maßnahmen finanziert werden.
- Zweitens sorgte die klare politische Unterstützung für Rückhalt und Verlässlichkeit.
- Drittens wurde das Areal mit seinem besonderen, industriell geprägten Charakter als industriekulturelles Erbe von den Akteuren er- und anerkannt.

Phase 0 seit dem Sommer 2024 bis heute

Die Entwicklung des Alsen-Geländes verdeutlicht exemplarisch, wie ein klar strukturierter Fahrplan in Kombination mit einem hohen Maß an Flexibilität den Erfolg komplexer Stadtentwicklungsprojekte maßgeblich beeinflusst. In enger Abstimmung zwischen der Stadt Itzehoe und dem Sanierungsträger BIG Städtebau wurde ein mehrstufiges, iteratives

Projekthistorie – Stilllegung der Zementfabrik bis heute



Vorgehen etabliert, das fachliche Analysen, politische Rückkopplungen sowie die frühzeitige Einbindung zentraler Akteure systematisch miteinander verknüpft.

Bauliche Machbarkeit: Den Auftakt bildete eine umfassende Bestandsaufnahme der vorhandenen Gebäude durch das Architekturbüro BSP Architekten. Ergänzend hierzu wurden weitere Fachplanungen eingeholt, unter anderem zu den Themen Lärmschutz, Tragwerksplanung und Brandschutz, um eine belastbare Grundlage für die weiteren Überlegungen zu schaffen.

Naturschutz als integraler Bestandteil: Die Belange des Naturschutzes wurden von Beginn an berücksichtigt. Es mussten z. B. geeignete Ausgleichsmaßnahmen für die ansässige Fledermauspopulation getroffen werden. Hierzu wurden sowohl ein Sommer- als auch ein Winterquartier eingerichtet und der Umzug der Tiere fachlich begleitet.

Stakeholder-Interviews und Nutzungsziele: Parallel zu den technischen und fachlichen Klärungen wurden mehr als 20 Stakeholder-Interviews mit Vertreter:innen aus Verwaltung, Kunst- und Kulturszene, Bildung und Wirtschaft geführt. Ziel dieser Gespräche war es, Bedarfe, Ideen sowie konkrete Vorstellungen zum künftigen Betrieb und zur Finanzierung des Areals zu erheben. Aus den Interviews konnten klare Nutzungsziele abgeleitet und potenzielle Ankernutzungen identifiziert werden. Der Tenor der Gespräche war eindeutig: Das Alsen-Gelände wird als echter Alleinstellungsort wahrgenommen – nicht nur für die Stadt Itzehoe, sondern für die gesamte Region. Eine zentrale Prämisse bildete der behutsame Ausbau der bereits etablierten, niedrigschwelligen und kreativen Nutzungen des Vereins *Planet Alsen e. V.* und der Graffiti-Kultur. Das Gelände soll sich als offener Kommuni-

kations- und Kreativort entwickeln – als Raum für Begegnung, gemeinsames Feiern und kulturelle Experimente.

Gleichzeitig wurden stadtinterne Alternativen systematisch mitgedacht: Bestehen bereits vergleichbare Angebote? Wo könnten Überschneidungen oder mögliche Konkurrenzsituationen entstehen? Einrichtungen wie das Haus der Jugend, das Theater, Bildungseinrichtungen, Innenstadtveranstaltungen sowie die Aktivitäten der Vereine wurden gezielt in die Überlegungen einbezogen. Das Alsen-Gelände soll diese Angebote nicht ersetzen, sondern sinnvoll ergänzen. Aus den fachlichen Analysen und den Stakeholder-Gesprächen ergaben sich konkrete Nutzungscluster, die das künftige Profil des Areals prägen sollen:

- ein Museumsschwerpunkt mit den Themen Graffiti, Industriegeschichte und Historie,
- Bereiche der Kreativwirtschaft mit Produktions-, Werkstatt- und Ausstellungsräumen,
- Veranstaltungsangebote – von Konzerten bis hin zu privaten Feiern sowie
- Bildungs- und Edutainment-Formate mit einem hohen Praxisbezug.

Vorläufiges Raumprogramm: Die gewonnenen Erkenntnisse mündeten in ein vorläufiges Raumprogramm, das von BSP Architekten erarbeitet wurde. Im Fokus stand dabei die konsequente Begrenzung der Investitionskosten. Die vorhandene Bausubstanz sollte nur in dem Umfang instand gesetzt werden, der eine öffentliche Nutzung ermöglicht, ohne den prägenden Grundcharakter des Gebäudebestands zu verändern oder zu überformen. Die Veranstaltungsräume wurden bewusst auf eine maximale Personenzahl von 199 ausgelegt und damit unterhalb der Schwelle der Versammlungsstättenverordnung gehalten. Diese Entscheidung hat



unmittelbare Auswirkungen auf die Anforderungen an Brandschutz und Entfluchtung und eröffnet zugleich die Möglichkeit einer pragmatischen, schrittweisen Entwicklung des Standorts.

Kommunikation, politische Beschlüsse und Betreibermodell: Die politischen Entscheidungsgremien wurden kontinuierlich in den Entwicklungsprozess eingebunden. Ergebnisse aus der baulichen Bestandsanalyse, dem Stakeholder-Dialog sowie der schrittweisen Programmentwicklung wurden regelmäßig vorgestellt, gemeinsam erörtert und durch entsprechende Beschlüsse politisch abgesichert. Auf diese Weise wurde eine transparente und nachvollziehbare Entscheidungsgrundlage geschaffen. Parallel hierzu wurde durch die Beratungsfirma METRUM ein tragfähiges Betreibermodell erarbeitet. Die Leitidee eines Kunst- und Kulturstandorts auf dem Alsen-Gelände wurde dabei mit Blick auf ein Betriebs- und Trägerschaftsmodell konkretisiert. Im Fokus standen Fragen des laufenden Gebäude-

betriebs, der funktionalen und räumlichen Organisation sowie der Zuständigkeiten für Vermarktung, Programmgestaltung und Nutzung. Unterschiedliche Betreiberkonstellationen wurden systematisch gegenübergestellt und im Hinblick auf ihre jeweiligen Stärken und Schwächen bewertet. Die Ergebnisse mündeten in konkrete Handlungsempfehlungen für den weiteren Planungsprozess und bildeten zugleich die Grundlage für eine vertiefende Abstimmung mit den künftigen Ankernutzenden.

Fazit: Gelingensfaktoren komplexer Transformationsprozesse

Das Beispiel Itzehoe verdeutlicht, dass die Umnutzung von Problemimmobilien weit über technische Fragestellungen oder reine Finanzierungsaspekte hinausgeht. Ausschlaggebend ist vielmehr ein bewusst gestalteter Prozess, der Vertrauen schafft, schrittweise und realistische Entwicklungen zulässt und politische wie zivilgesellschaftliche Akteure langfristig einbindet. Aus den gemachten Erfah-

rungen lassen sich mehrere zentrale Erkenntnisse ableiten: Projekte profitieren erheblich davon, wenn zunächst Analyse, Dialog und Realitätsprüfung im Vordergrund stehen, bevor umfangreiche Beteiligungsformate oder bauliche Entscheidungen angestoßen werden. Auf diese Weise entstehen belastbare Grundlagen, die spätere Prozesse stabilisieren.

Gleichzeitig zeigt sich, dass Stadtentwicklungsprojekte ohne eine klare politische Rückendeckung schnell an Dynamik verlieren. Eine eindeutige Haltung und aktive Positionierung der kommunalen Führung sind daher unverzichtbar, um Orientierung zu geben, Entscheidungen zu ermöglichen und Verlässlichkeit zu signalisieren. Bürgerschaftliches Engagement erweist sich in diesem Zusammenhang häufig als tragende Konstante. Vereine und Initiativen sichern über längere Zeiträume hinweg Kontinuität, Identität sowie experimentelle Nutzungen und halten Projekte auch dann lebendig, wenn formale Prozesse ins Stocken geraten. Fördermittel wirken als strategische Impulsgeber. Sie stoßen Entwicklungen an, ermöglichen entscheidende Arbeitsschritte und sichern notwendige Investitionen ab.

Ein weiterer zentraler Gelingensfaktor ist die Rolle eines klar benannten „Kümmerers“. Gemeint ist eine Person oder Stelle, die den Gesamtprozess

kontinuierlich begleitet, als verlässliche Ansprechperson für alle Beteiligten fungiert und die unterschiedlichen Akteursgruppen aktiv miteinander vernetzt. Diese Rolle erfordert ein hohes Maß an Vertrauen, Verbindlichkeit und persönlichem Engagement. Er oder sie schafft Transparenz, übersetzt zwischen fachlichen, politischen und emotionalen Perspektiven und sorgt dafür, dass Absprachen eingehalten und Entscheidungen konsequent weiterverfolgt werden. Entscheidend ist dabei auch die persönliche Haltung: Glaubwürdigkeit entsteht durch sichtbares Herzblut, Identifikation mit dem Projekt und die Fähigkeit, andere für die gemeinsame Vision zu begeistern. Neben diesen „weichen“ Faktoren sind ausreichende zeitliche Ressourcen und Entscheidungskompetenzen unerlässlich.

Nicht zuletzt wird deutlich, dass Transparenz und eine dialogorientierte Kommunikation zentrale Vertrauensressourcen darstellen – insbesondere dort, wo frühere Projekte gescheitert sind und Vorbehalte oder Enttäuschungen fortwirken. Ein offener, nachvollziehbarer Umgang mit Zielen, Zwängen und Entscheidungsspielräumen ist damit ein wesentlicher Erfolgsfaktor.



Graffiti-Szene auf Alsen,
Itzehoe, 2024/2025

Laureen Nievel, Julian Wékel

Laureen Nievel ist wissenschaftliche Referentin am Institut für Städtebau und Wohnungswesen München (ISW) und dort für die Entwicklung und Durchführung der Fortbildungsveranstaltungen verantwortlich.

Prof. Julian Wékel ist seit 2017 Direktor des Instituts für Städtebau und Wohnungswesen München (ISW). Außerdem ist er seit 2015 für den postgradualen Masterstudiengang „Building Sustainability in Urban Futures“ an der TU Berlin verantwortlich.

BLITZLICHT in die Anwendungspraxis

ISW-Publikation „Beispielhafte Projekte ressourcenschonender Stadtentwicklung – Neue Materialien zur Planungskultur“

Im Jahr 2025 hat das Institut für Städtebau und Wohnungswesen (ISW) erneut eine Beispielsammlung zur städtebaulichen Praxis in einer für die aktuelle Stadtentwicklung bedeutsamen Thematik veröffentlicht und zur Diskussion gestellt. Anhand von 30 Projekten aus unterschiedlichen Städten Deutschlands, der Schweiz und Österreichs wird der nachhaltige Umgang mit unterschiedlichen, planungsrelevanten Ressourcen ins Zentrum der Auseinandersetzung gestellt.

Im Sinne einer Diskurserweiterung und in Anlehnung an die DASL-Jahrestagung 2025 („Less needs

more – Ressourcenknappheit braucht Ideenvielfalt“) wenden wir den Ressourcenbegriff auf die konkrete städtebauliche Umsetzungspraxis, also den unmittelbaren „Wirkungsraum“ von Stadtplanung und -entwicklung, an.

Warum Ressourcen?

Seit einiger Zeit lässt sich insbesondere in Fachkreisen der räumlichen Entwicklungsplanung und in den mit diesen verbundenen Zielsetzungen, Inhalten, Verfahren und Instrumenten eine neue Betonung bzw. Priorisierung jeweiliger Ressourcenbezüge erkennen.

In einer sehr groben Annäherung lassen sich bei der Auseinandersetzung mit der Relevanz unterschiedlicher Ressourcen verschiedene Entwicklungsstufen identifizieren, in denen jeweils unterschiedliche, als bedeutsam angesehene Ressourcen – im Sinne der Verfügbarkeit und deren Zukunft – im Fokus standen und durch die der Begriff in seiner Bedeutung stetig erweitert wurde.

Spätestens seit den Veröffentlichungen des Club of Rome in den 1970er Jahren, durch die erstmals und eindringlich die Auswirkungen von Bevölkerungswachstum, Industrialisierung, Umweltverschmutzung und Ressourcenverbrauch auf die Tragfähigkeit der Erde und die Endlichkeit eben jener Ressourcen insgesamt dargestellt wurden, hat der Ressourcenbegriff eine globale Dimension erhalten. Die Debatte über eine nachhaltige, also die Lebensgrundlagen künftiger Generationen im Blick habende, Entwicklung fand nicht zuletzt hier ihren Ursprung.

Gleichzeitig muss festgestellt werden, dass der weltweite Ressourcenverbrauch seitdem deutlich zugenommen hat, was sich u. a. im sogenannten Earth Overshoot Day zeigt, der 2025 auf den 24. Juli fiel (Global Footprint Network 2025). Nicht zuletzt eine stetig zunehmende Urbanisierung ist maßgeblicher Treiber dieser Entwicklungen. Auch in Deutschland hält der Trend zur Ausweitung von Flächen für den Neubau ganzer Siedlungen, typischerweise in Form von Einfamilienhäusern, und entsprechend großflächigen Infrastrukturen trotz anderslautender Ziele weiter an. Siedlungen und Infrastrukturen wachsen u. a. aufgrund horrender Bodenpreisentwicklung in den städtischen Bereichen weiter an und sorgen dafür, dass beispielsweise etwa 30 % der in Deutschland erzeugten Emissionen aus dem Bau und der Nutzung von Gebäuden stammen (Umweltbundesamt 2023).

Forderungen nach einer Neuen Umbaukultur (Bundesstiftung Baukultur), einer Umbauordnung (BAK) oder eines Abrissmoratoriums (BDA, DUH, A4F) greifen diese Entwicklungen zunehmend auf und betonen eine besondere Dringlichkeit und Fokussierung auf den Gebäudebestand im Kontext einer intendierten Ressourcenschonung und liefern Beispiele für die angesprochene Erweiterung der Ressourcenbezüge.

Eine neue Interpretation erfolgt in jüngster Zeit außerdem durch Einbeziehung prozessualer, struktureller sowie kommunikativer Planungspraktiken. Damit rücken Aspekte wie Wissen, Erfahrung und Kompetenzen verstärkt in den Fokus und werden als Ressourcen begriffen. Insbesondere in zunehmend komplexer werdenden Arbeitsfeldern erscheinen interdisziplinäre Qualifikationen und auf nachhaltige Entwicklungen orientierte, engagierte Herangehensweisen entscheidender denn je, um die Aufgaben der Transformation zu gestalten. Nicht zuletzt erfordern schwindende Personalressourcen integrierte Vorgehensweisen, verstärkte Kooperationen und die Einbindung neuer Akteure.

Wir verstehen den Ressourcenbegriff dem folgend explizit über gängige Interpretationen hinausgehend und wenden ihn in der hier angesprochenen Publikation auf die Handlungsfelder Fläche, Bestand sowie Prozesse und strategisch strukturierte Arbeitsweisen an.

Was sich in der Praxis zeigt

Mit Blick auf die vorgestellten Projekte lässt sich zunächst eine positive Bilanz ziehen. Die dokumentierten Beispiele zeigen, dass integrierte, innovative Vorgehensweisen vielerorts schon zur Alltagspraxis werden. So findet Mitwirkung von Zivilgesellschaft/Bürgerschaft an planerischen Entscheidungen in wirklich neuer Qualität als Co-

working gegenüber früheren, eher auf Information begrenzten Beteiligungsangeboten statt. Außerdem wird deutlich, dass aus der Zivilgesellschaft kommende und dann ernst genommene Impulse wertvollen Antrieb für eine neue Auseinandersetzung mit dem Bestehenden liefern kann: In Hamburg gründet sich eine Genossenschaft, die aus einem ehemaligen Parkhaus mitten in der Altstadt ein Wohnhaus entwickelt und dabei insbesondere die individuelle Wohnfläche zugunsten von mehr Gemeinschaftsflächen reduziert. Nach dem Motto „teilen statt besitzen“ werden hier neue Wege des nachbarschaftlichen Miteinanders an einem zuvor unwirtlichen Ort des motorisierten Individualverkehrs ausgehandelt und verwirklicht.

Auch in Würzburg waren es engagierte zivilgesellschaftliche Akteurinnen und Akteure, die sich mit großem Einsatz und einem langen Atem – teils gegen bis heute fortbestehende politische Vorstellungen – für die Revitalisierung der ehemaligen Mozartschule und ihre Umwandlung in eine soziokulturelle Nutzung stark gemacht haben – das heutige Mozartareal. Die Auszeichnung mit dem Bayerischen Staatspreis für das Bauen im Bestand (2025) unterstreicht die Bedeutung dieses Engagements eindrucksvoll.

Die in den letzten Jahren auf dem Feld städtebaulicher Entwicklungen zunehmenden krisenhaften Tendenzen unterschiedlicher Art, ob auf dem Wohnungsmarkt, in den Innenstädten oder in Regionen des ländlichen Raums, erfordern neue Ideen und Herangehensweisen an die jeweiligen Problemlagen. Den langjährig praktizierten Veräußerungen kommunaler Liegenschaften wird zumindest bei einigen der gezeigten Beispiele eine neue bodenpolitische Grundhaltung entgegengebracht. In Niederwerrn, Hanau, Güstrow, Hamburg und St. Pölten war es beispielsweise mutiges kommunal-

politisches und an Langfristigkeit orientiertes Handeln, durch das die entsprechenden stärker auf das Gemeinwohl ausgerichteten Entwicklungen angestoßen werden konnten.

Oder in der Region Heidelberg/Mannheim, wo der dortige Nachbarschaftsverbund im Rahmen eines Modellvorhabens einen Beirat initiiert hat, der für dichtere Bauweisen werben und sensibilisieren soll – ganz im Sinne einer flächenschonenden Siedlungsentwicklung. Daran wird deutlich, dass insbesondere ländlichere Regionen andere Rahmenbedingungen aufweisen und damit andere Lösungsmöglichkeiten gefunden werden müssen. Akademische Ideale treffen hier auf gesellschaftliche Wirklichkeiten.

In Bezug auf die strategisch bedeutsamen Ressourcen „Arbeitsweisen“ und „Prozesse“ wird in den vorgestellten Beispielen häufig schon ein interdisziplinärer, administrative Strukturen übergreifender Ansatz für urbane Planung und Entwicklung gewählt – trotz des absehbaren Mehraufwands. Das Arbeiten in Projektteams erscheint darüber hinaus ein wirkungsvolles Vorgehen, um Kapazitäten zu bündeln und Fachwissen gezielt einzusetzen. Bei den beschriebenen Reallaboren wird deutlich, dass zwar einerseits der Wunsch nach alternativen Planungen und neuen Bildern für unsere Städte und Gemeinden vorhanden ist. Andererseits wird einer Verstetigung mit verlässlichen Zuständigkeiten für die im „Labor“ erzielten Erfolge häufig durch administrative Hürden oder gängige Förderlogiken noch immer Grenzen gesetzt.

Daran zeigt sich auch ein grundsätzliches Problem: Laufen Förderprogramme aus, enden häufig auch die initiierten Projekte und die dadurch angestoßenen Entwicklungen, seien es neue Kooperationen oder konkrete Umbaumaßnahmen. Am Ende bleibt

dabei häufig Frustration zurück, die jedenfalls keinen Nährboden für engagiertes und motiviertes Handeln bietet.

In der finanziellen Ausstattung der Kommunen, die den komplexer werdenden Aufgabenfeldern gerecht wird, liegt demnach eine, wenn nicht wesentliche Stellschraube, die sich jedoch zum großen Teil den kommunalen Zuständigkeiten entzieht. Bund und Länder sind hier gefragt, ausreichend Mittel zur Verfügung zu stellen, um die Funktionsfähigkeit der Städte und Gemeinden – und damit der Lebensorte eines jeden von uns – sicherzustellen. Letztendlich ist es die kommunale, also lokale Ebene, auf der sich das Alltagsleben der Menschen in konkreten Handlungen ausdrückt und sich brennglasartig und unmittelbar zeigt, welche politische Bedeutung – gerade im Bereich von Stadtentwicklung und Städtebau – dem gesellschaftlichen Zusammenleben und dem sozialen Zusammenhalt beigemessen wird.

Deutlich wird bei Durchsicht der eingereichten Projekte auch, dass der Erfolg derselben im großen Maße von den verantwortlichen Akteuren geprägt ist. Vor dem Hintergrund der im Grundsatz doch allgemein bekannten und vielfach beschriebenen Herausforderungen – ob Klimawandelanpassung, Wohnraumversorgung, Mobilitäts- und Energiewende oder Sicherung der Daseinsvorsorge – sind mutige Menschen, die eine Bereitschaft zur Veränderung und neue Geisteshaltungen mitbringen, entscheidender denn je.

Was wir mitnehmen

Insgesamt zeigt die hier angesprochene Publikation einmal mehr die Vielschichtigkeit einer Stadt und ihrer Gesellschaft auf. Eine Blaupause für die identifizierten Problemlagen und Handlungsnotwendigkeiten kann es nicht geben. Lösungen müs-

sen immer im Kontext der jeweiligen konkreten räumlichen und gesellschaftlichen Ausgangslagen entwickelt werden. Dabei ist die gebaute Umwelt das Resultat widersprüchlicher Forderungen, unterschiedlicher Bedarfe und individueller Wahrheiten. Gleichzeitig prägt die gebaute Umwelt in hohem Maße die Art und Weise, wie wir als Gesellschaft zusammenleben (können).

In diesem Spannungsfeld kluge, mutige und an Langfristigkeit orientierte Entscheidungen zu treffen, wird weiterhin die zentrale, über das einzelfachliche hinausweisende Aufgabe sein. Dabei kann es sicherlich nicht darum gehen, alle Widersprüche und Konflikte auszuhandeln und zu beseitigen, sondern in der Gleichzeitigkeit unterschiedlicher Interessenslagen das besondere Potenzial für eine gerechtere und zukunftsorientierte Stadtentwicklungsplanung zu begreifen. Dabei gilt immer: „Die Summe der Einzelinteressen ergibt nicht das Gemeinwohl, sondern Chaos“, um hier mit den Worten des ehemaligen Oberbürgermeisters von Stuttgart, Manfred Rommel, abzuschließen.

Die Publikation „Beispielhafte Projekte ressourcenschonender Stadtentwicklung – Neue Materialien zur Planungskultur“ ist unter folgendem Link zu finden: <https://www.isw-isb.de/service/fachliteratur>



NETTO-NULL-FLÄCHEN UND BAULAND-
ENTWICKLUNG.

**NETTO-NULL-
FLÄCHEN UND
BAULAND-
ENTWICKLUNG.**



Eine nachhaltige und ressourcenschonende Flächennutzung setzt voraus, dass Flächen künftig nicht nur einer, sondern mehreren Nutzungen zugeführt werden. Dies reduziert den Freiflächenverbrauch und kann Nutzungskonkurrenzen vorbeugen. Wie diese Mehrfachnutzung insbesondere durch das Raumordnungsrecht gefördert werden kann, beleuchtet dieser Beitrag.

Christoph Plate

Christoph Plate, M. Iur., wissenschaftlicher Referent am Zentralinstitut für Raumplanung an der Universität Münster (ZIR, Forschungsinstitut in der DASL) und wissenschaftlicher Mitarbeiter am Institut für Energie-, Umwelt- und Seerecht (IfEUS), Universität Greifswald.

Multifunktionalität in der Raumordnung als Baustein der Netto-Null-Perspektive

Abstract

Der Flächenverbrauch in Deutschland ist nach wie vor zu hoch – trotz ehrgeiziger nationaler und europäischer Ziele. Wenn die Perspektive einer Flächenkreislaufwirtschaft (Netto-Null-Flächeninanspruchnahme) bis zum Jahr 2050 weiter ernst genommen wird, reicht es nicht mehr, Flächen nur einer einzelnen Nutzung zuzuführen. Jede Fläche muss künftig mehr können. Dazu gehört etwa die Gewinnung von Energie bei gleichzeitiger Ermöglichung landwirtschaftlicher Produktion sowie die Vereinbarkeit von Hochwasserschutz und Naherholung. Multifunktionale Flächennutzung ist vor die-

sem Hintergrund ein Schlüssel, um die knappe Ressource Boden effizienter und gerechter zu nutzen. Das Raumordnungsrecht hat diesen Ansatz inzwischen ausdrücklich aufgegriffen – ein wichtiger Impuls, um aus der Theorie in die Praxis zu kommen. Dieser Beitrag bezieht sich in Teilen auf einen Aufsatz, den der Autor gemeinsam mit Prof. Dr. Sabine Schlacke (Universität Greifswald) in der Zeitschrift für Umweltrecht (ZUR) 2024, S. 323 ff. unter dem Titel „*Multifunktionale Flächennutzung: Potentiale und Grenzen des Raumordnungsrechts*“ veröffentlicht hat.

I. Flächenverbrauchsziele – zwischen Anspruch und Wirklichkeit

Deutschland verbraucht nach wie vor zu viel Fläche. Die Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke schreitet in einem Maße voran, das weit über den (politisch) festgelegten Flächenverbrauchszielen liegt, die als Nachhaltigkeitsagenden für die Bundesrepublik Deutschland und die Europäische Union festgeschrieben wurden. Für das vierjährige Mittel der Jahre 2021 bis 2024 wurde für das Bundesgebiet ein durchschnittlicher Flächenverbrauch von 50 ha pro Tag ermittelt.¹ Dies entspricht mehr als 70 Fußballfeldern. Dieser anhaltend hohe Flächenverbrauch ist besorgniserregend. Der Schutz der Freiflächen, insbesondere des planerischen unbebauten Außenbereichs, ist essenziell für den Funktionserhalt der Ressourcen Boden und Fläche.

Es besteht daher ein breiter Konsens in Wissenschaft und Praxis, dass der Umfang der derzeitigen Flächeninanspruchnahme „kein zukunftsfähiges Boden-Ressourcen-Management“² darstellt. Auch mangelt es auf rechtspolitischer Ebene nicht an Zielfestlegungen und Absichtserklärungen, wie das nationale „30-ha-minus-x-Ziel“ bis 2030 und die auf nationaler und europäischer Ebene bis zum Jahr 2050 anvisierte sogenannte *Flächenkreislaufwirtschaft* (Netto-Null-Flächeninanspruchnahme) zeigen. Angesichts des bisherigen Trends der täglichen Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke (maßgeblicher Indikator), der flächenpolitischen Entwicklungen und der nur begrenzten Wirkung der rechtlichen Initiativen und Maßnah-

men (Vorrang der Innenentwicklung, Bodenschutzklausel etc.) scheint eine Verwirklichung dieser Ziele zum jetzigen Stand aber nur schwer vorstellbar.

Aktuelle Forschungen bestätigen diese Einschätzung. Danach wird eine Reihe gewichtiger Faktoren einen fortschreitenden Anstieg der Flächenneu-inanspruchnahme eher noch begünstigen. Diese reichen u. a. von einem verstärkten Wohnungsneubau über einen erwarteten hohen Verkehrsflächenausbau und einer Ausdehnung des ökologischen Landbaus bis hin zum dringend benötigten und schon jetzt gesetzlich vorangetriebenen Ausbau der erneuerbaren Energien mit all seinen Facetten.³

II. Anstieg von Flächennutzungen und Flächen-nutzungskonkurrenzen

Diese Ansprüche an die begrenzte Ressource Fläche stehen in einer scheinbar nur schwer auflösbaren Konkurrenz zueinander. Die Zunahme der Flächen-nutzungskonkurrenzen wird nicht zuletzt von einer Reihe rechtlicher Entwicklungen der letzten Jahre befördert. In diesem Kanon an Zielsetzungen nehmen flächenbezogene Zielfestlegungen eine besondere Stellung ein. Zu nennen sind hier aus der Klimaschutzperspektive die Senkenziele für den sogenannten LULUCF-Sektor (Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft, vgl. § 3a KSG), die eine Wiederherstellung der Senkenfunktion durch Flächenumnutzungen und Flächenschutz voraussetzen.⁴ Auch für den Bereich des Ausbaus der erneuerbaren Energien hat der Gesetzgeber Regelungen erlassen, die einen konkreten Flächenbezug haben (vgl. § 4 EEG). So werden durch das Wind-

energieflächenbedarfsgesetz (WindBG) gegenüber den Ländern verbindliche Flächenbeitragswerte⁵ zur Ausweisung von Windenergiegebieten vorgegeben, und die Neufassung des § 2 S. 2 EEG gibt vor, dass der Belang des Ausbaus der erneuerbaren Energien so lange als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden soll, bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist. Neben dieser Priorisierung hat der Gesetzgeber den Katalog privilegierter Vorhaben im Außenbereich zugunsten des Ausbaus von Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien erweitert (vgl. § 35 Abs. 1 BauGB). Als jüngstes Beispiel für gesetzliche Vorgaben mit Flächenbezug kann die EU-Verordnung über die Wiederherstellung der Natur (Verordnung [EU] 2024 / 1991) genannt werden, die ihrerseits in den Mitgliedstaaten umzusetzende flächenbezogene Wiederherstellungsmaßnahmen vorschreibt.

All diese für sich genommen politisch bedeutsamen und legitimen Zielsetzungen mit Flächenbezug dürfen allerdings nicht dazu führen, dass die Relevanz des eingangs skizzierten gegenwärtig viel zu hohen Flächenverbrauchs an den Rand des politischen und regelungstechnischen Interessenschwerpunkts gedrängt wird.

III. Multifunktionalität im Raumordnungsrecht

Der Schutz der Freiflächen und die dafür anvisierte Flächenkreislaufwirtschaft mit einer Netto-Null-Flächeninanspruchnahme setzen neben anderen wichtigen Maßnahmen (Flächenrückbau durch Entseigelung etc.) voraus, dass die bereits (baulich) in Anspruch genommenen Flächen intensiver und im besten Fall multi- bzw. mehrdimensional genutzt

werden.⁶ Unter *Multifunktionalität* wird im Folgenden die gleichzeitige Verwirklichung von zwei oder mehreren verschiedenen Nutzungen auf derselben Fläche verstanden. Nicht gemeint ist dagegen eine Nutzung, die mehrere Funktionen erfüllt.⁷ Praktische Beispiele für eine synergetische Flächendoppelnutzung lassen sich inzwischen in großer Fülle auffinden. Beispielhaft zu nennen sind etwa Photovoltaikanlagen auf zugleich landwirtschaftlich genutzten Flächen (Agri-PV), eine Kombination aus Hochwasserschutz und Naherholung (Retentionsräume als Freizeiträume) und die kombinierte Wind- und Solarenergiegewinnung an einem Standort.⁸

Eine besondere Rolle für die Umsetzung und Förderung multifunktionaler Flächennutzungen im Freiraum spielt – neben den bereits seit Längerem praktizierten Ansätzen im Städtebau und damit im planerischen Innenraum⁹ – die Raumordnung als überörtliche und überfachliche Planung mit Raumbezug (Raumplanung). Die Raumordnung hat die Aufgabe, die räumlichen Funktionen und Nutzungen zu ordnen und zu koordinieren (vgl. §§ 1, 7

1 Vgl. Destatis, Pressemitteilung v. 13.1.2026, abrufbar unter https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/Zahl-der-Woche/2026/PD26_03_p002.html

2 Kment, Verfassungsfragen zum Gesetzesentwurf der Bayerischen Landtagsfraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN (LT-Drucksache 17/16760), Rechtswissenschaftliches Gutachten, S. 54.

3 Dazu umfassend Osterburg/Ackermann/Böhm et al., Flächennutzung und Flächennutzungsansprüche in Deutschland, S. 19 ff., abrufbar unter <https://www.thuenen.de/de/newsroom/detail/landwirtschaftliche-boeden-sorgsam-mit-der-wertvollen-ressource-umgehen>.

4 Dies gilt etwa für die Wiedervernässung von Moorflächen, die für landwirtschaftliche Zwecke trockengelegt wurden.

5 Dazu Schlacke / Plate / Thierjung, Beschleunigung des WEA-Ausbaus: Befund, Umsetzung, role model – eine Zwischenbilanz, Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht (NVwZ) 2025, S. 441 ff.

6 Dazu nur Wissenschaftlicher Beirat der Bundesregierung Globale Umweltveränderungen (WBGU), Hauptgutachten „Landwende im Anthropozän“, 2020, S. 2, abrufbar unter <https://www.wbgu.de/de/publikationen/publikation/landwende>; Sachverständigenrat für Umweltfragen (SRU), Renaturierung: Biodiversität stärken, Flächen zukunftsfähig bewirtschaften, Stellungnahme 2024, Rz. 11, abrufbar unter https://www.umweltrat.de/Shared-Docs/Downloads/DE/04_Stellungnahmen/2020_2024/2024_04_Renaturierung.html; s. dazu auch umfassend Schlacke (Hrsg.), Multifunktionalität von Flächen, Tagungsband des Symposiums des Zentralinstituts für Raumplanung an der Universität Münster 2023.

7 Vgl. Schlacke / Plate, Multifunktionale Flächennutzung: Potentiale und Grenzen des Raumordnungsrechts, Zeitschrift für Umweltrecht (ZUR) 2024, S. 327.

8 Dazu umfassend Schlacke, Rechtsgutachten „Zur Doppelnutzung von Flächen: Freiflächen-Solarenergieanlagen in Windenergiegebieten“ 2024 im Auftrag des MWIKE NRW, abrufbar unter <https://www.energy4climate.nrw/aktuelles/newsroom/untersuchung-zur-doppelnutzung-von-flaechen-fuer-wind-und-solarvorhaben>.

9 Dazu Lorenzen, Steuerung multifunktionaler Flächen im urbanen Raum, Zeitschrift für Umweltrecht (ZUR) 2024, S. 332 ff.

Raumordnungsgesetz, ROG). Dabei werden die Entscheidungen über potenziell zulässige, raumbedeutsame Nutzungen unter Einbeziehung von lokalen und regionalen Stakeholdern getroffen, was sich auf die Qualität der Festlegungen und deren Akzeptanz bei den Regelungsadressaten auswirkt. Als wichtigstes Instrument der Raumordnung dienen Raumordnungspläne, in denen verbindliche Festlegungen als Ziele (hohe Bindungswirkung) und Grundsätze der Raumordnung zur Raumstruktur, insbesondere zu Nutzungen und Funktionen des Raums, getroffen werden. Dabei kann auch festgelegt werden, dass bestimmte Nutzungen und Funktionen des Raums nur für einen bestimmten Zeitraum vorgesehen sind, was eine flexible Raumplanung ermöglicht.

Die Festlegungen in Raumordnungsplänen können auch ganze Gebiete bezeichnen und damit einer Nutzung einen Vorrang einräumen (Vorranggebiete) oder sie mit einem besonderen Gewicht versehen (Vorbehaltsgebiete). Als gutes Beispiel für die Begünstigung der Mehrfachnutzung einer Fläche durch raumordnerische Festlegungen dient die Ausweisung von Vorranggebieten (vgl. § 7 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 ROG). Zwar kann der Träger der Raumordnung mittels Vorranggebietsausweisungen in erster Linie ein Gebiet für eine bestimmte Aufgabe reservieren.¹⁰ Innerhalb eines Vorranggebietes sind aber auch immer verschiedene (Mehrfach-)Flächennutzungen möglich. Dies ist jedenfalls dann raumordnungsrechtlich gestattet, wenn die vom Träger der Raumordnungsplanung für das Gebiet vorgesehene (vorrangige) Nutzung durch die hinzukommende Nutzung nicht beeinträchtigt wird. Aus diesem Grund ist etwa eine Agri-PV-Nutzungsüberschneidung möglich, weil sich beide Nutzungen (Landwirtschaft und Photovoltaik) in

bestimmten Kombinationen nicht gegenseitig beeinträchtigen.¹¹ Hinzukommt, dass das Raumordnungsrecht – anders als das Bauplanungsrecht (vgl. § 9 BauGB) – keinen abschließenden Katalog zulässiger Festlegungsinhalte kennt,¹² was den Trägern der Raumordnungsplanung inhaltliche Freiheiten für die Realisierung von (planerischen) Mehrfachnutzungen gibt.

Trotz dieser materiell-rechtlichen Zulässigkeit einer raumordnerischen Steuerung zur Förderung multifunktionaler Flächennutzungen waren die Begriffe „Multifunktionalität“ oder „Mehrfachnutzung“ dem ROG und den Landesplanungsgesetzen bislang weitgehend fremd. Dies hat der Gesetzgeber des Raumordnungsgesetzes im Zuge des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie (EU) 2023/2413 (RED III) insofern geändert, als dass er den Wortlaut des § 7 Abs. 1 S. 2 ROG ergänzt hat. Nunmehr kann ausdrücklich festgelegt werden, „dass bestimmte Flächen des Planungsraums einschließlich Gebietsausweisungen nach Absatz 3 für mehrere miteinander vereinbare Nutzungen und Funktionen vorgesehen werden (Mehrfachnutzung).“¹³ Damit schafft der Gesetzgeber zwar keine neue materiell-rechtliche Ermächtigung für die Ermöglichung multifunktionaler Flächennutzungen (die schon zuvor möglich waren), sondern unterstreicht vielmehr die bereits bestehende Rechtslage. Der Ergänzung des § 7 Abs. 1 S. 2 ROG kommt aber zumindest eine Anstoß- und Anreizfunktion zu. In dieser Eigenschaft ist die Klarstellung durchaus begrüßenswert, auch wenn eine noch prominentere Stelle zu Beginn des ROG, etwa als Leitvorstellung der Raumordnung

(§ 1 Abs. 2 ROG), diesen Effekt wohl verstärkt hätte. Jedenfalls bleibt zu hoffen, dass eine Kombination verschiedener Nutzungen auf einer Fläche kein exotisches Fallbeispiel bleibt, sondern der planungsrechtliche Normalfall wird.

IV. Fazit

Um die (politischen) Flächenverbrauchsziele auf europäischer und nationaler Ebene zu erreichen und den in Zukunft weiter steigenden Flächennutzungskonkurrenzen zu begegnen, muss die derzeit

genutzte Fläche intensiver und effizienter genutzt werden. Für die Freiflächen im Außenbereich kann dies durch eine starke Raumordnungsplanung bewältigt werden, welche die Funktionen und Nutzungen des Raums zuordnet und koordiniert. Multifunktionale Flächennutzungen waren insofern schon vor der Einführung des § 7 Abs. 1 S. 2 ROG möglich. Dennoch kann diese gesetzgeberische Klarstellung die Dringlichkeit von multifunktionalen Flächennutzungen unterstreichen und insofern eine Anstoß- und Anreizfunktion übernehmen.



Sportplatz auf einem Dach
in Madrid, Spanien

¹⁰ Grotefels, in: Kment, ROG, Kommentar, 2. Aufl. 2025, § 7 Rn. 50.

¹¹ Dazu Schlacke/Plate, Multifunktionale Flächennutzung: Potentiale und Grenzen des Raumordnungsrechts, Zeitschrift für Umweltrecht (ZUR) 2024, S. 328 f.

¹² Dazu nur Kümper, in: Kment, ROG, 2. Aufl. 2025, § 3 Rn. 71.

¹³ BR-Drs. 329/25, S. 16; s. zur Erwähnung der Mehrfachnutzung im energierechtlichen Kontext im EU-Recht (RED III) Art. 15b Abs. 3 RED III.

An aerial view of a city model. The background shows a dense cluster of white, low-rise buildings. In the foreground, a specific area is highlighted with orange lines, containing several pink, rectangular buildings of varying sizes. A road runs horizontally through the middle of the pink building area. The surrounding landscape is green with some trees and smaller white buildings.

Aktive Bodenpolitik zur Schaffung von neuem Wohnraum: Der Baulandfonds Schleswig-Holstein stärkt Kommunen bei der Innenentwicklung und Mobilisierung von Flächen. Mit geförderten Potenzialanalysen und der Bereitstellung eines Darlehens für die Erschließung der Flächen leistet er einen wertvollen Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in nachhaltigen Quartieren und Ortszentren.

Julia Kroh, Sandra Stubenrauch

Dr. Julia Kroh leitet den Fachbereich Quartiersentwicklung und kommunale Infrastruktur bei der Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH). Im Fachbereich werden kommunale Akteure ganzheitlich in investiven Vorhaben wie der Wohnquartiers- und Gewerbeflächenentwicklung durch Beratung und begleitende Förderprogramme wie den Baulandfonds Schleswig-Holstein unterstützt.

Sandra Stubenrauch ist Projektleiterin bei der BIG Städtebau GmbH. Ihr Arbeitsschwerpunkt liegt auf Flächen- und Standortanalysen, Wirtschaftlichkeitsbewertungen und der Entwicklung zukunftsfähiger Nutzungskonzepte.

Aktive Bodenpolitik –

der Baulandfonds Schleswig-Holstein als Instrument der Flächenmobilisierung für Kommunen

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum bleibt hoch, während gleichzeitig politische und gesellschaftliche Ansprüche wachsen, den Flächenverbrauch zu senken. So hat sich Schleswig-Holstein zum Ziel gesetzt, bis 2030 die tägliche Flächenneuanspruchnahme auf unter 1,3 ha pro Tag zu senken. Für Kommunen kann das bedeuten, dass

sich Aufgaben in der Flächenentwicklung verschieben – weg von der Ausweisung neuer Baugebiete auf der „grünen Wiese“ hin zur intelligenten Innenentwicklung und zum sensiblen Umgang mit Bestandsstrukturen. Um die Rolle von Kommunen in der Flächenentwicklung zu stärken, hat das Land Schleswig-Holstein (SH) den Baulandfonds ent-

wickelt. Der Baulandfonds wurde geschaffen, um Städte und Gemeinden gezielt bei der aktiven Baulandentwicklung insbesondere im Innenbereich und auf Konversionsflächen zu unterstützen und damit den Siedlungsraum qualitativ aufzuwerten. Es handelt sich dabei um ein zweistufiges Förderprogramm, in welchem Beratung und Bewilligung bei der Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH) durchgeführt werden.

Baulandfonds SH zur Risikoabsicherung

Der Baulandfonds setzt bei einem sensiblen Umgang mit Bestandsstrukturen an. Die Förderung unterstützt dabei auch die Entwicklung und Wiedernutzbarmachung von Flächen, die bislang aus Gründen wie beispielsweise fehlender Rentabilität nicht entwickelt wurden. Denn auch wenn vielerorts Flächenpotenziale vorhanden sind, fehlt es den Kommunen oft an Kapazitäten und Ressourcen, um Entwicklungsprozesse anzustoßen und umzusetzen. Insbesondere kleinere Kommunen mit geringen Ressourcen zur Entwicklung komplexer Flächen (wie im ländlichen Raum von Schleswig-Holstein) können vom Baulandfonds profitieren und die Chance zur aktiven Bodenpolitik und einer integrierten und nachhaltigen Quartiersentwicklung im Ortskern nutzen. Mit Zuschüssen für Potenzialanalysen für städtebauliche Analysen, zur Ermittlung der Wirtschaftlichkeit und Darlehen mit Risikoabsicherung für Grunderwerb und Erschließung gibt der Baulandfonds Kommunen Mittel an die Hand, um Bauland strategisch zu entwickeln und Konversionsflächen entwicklungsfähig zu machen.

Das zweistufige Fördermodell

Programmteil 1: Die Potenzialanalyse

Beim zweistufigen Baulandfonds bildet die Potenzialanalyse in Programmteil 1 die Grundlage für den sich anschließenden Programmteil 2, das Dar-

lehen. Dabei werden in der, mit 70 % durch das Land Schleswig-Holstein bezuschussten, Potenzialanalyse die Erschließungs- und Bebauungsoptionen untersucht und Kosten für die Flächenmobilisierung aufgestellt. Kommunen bekommen so einen ersten Eindruck zur möglichen planerischen Gestaltung der Fläche sowie eine Aufstellung der zu erwartenden Erlöse aus den Grundstücksverkäufen. Daraus ergeben sich Minder- oder Mehrerlöse aus der Flächenentwicklung im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsdarstellung. Über einen mit der IB.SH geschlossenen Rahmenvertrag mit der BIG Städtebau und den Kooperationspartnern Form Follows You und Büro Happold können Kommunen ohne eigene Vergabe mit festem Leistungskatalog und nach Kategorien vereinbarten Preisen direkt beauftragen. Somit sind Potenzialanalysen schnell und standardisiert durchführbar.

Programmteil 2: Das Darlehen

Aufbauend auf der Potenzialanalyse können Kommunen in Programmteil 2 ein Darlehen für den Grunderwerb, die Entwicklung und die Erschließung der untersuchten Fläche beantragen. Wichtig dabei: Kommunen können, müssen Programmteil 2 aber nicht in Anspruch nehmen. Dies könnte insbesondere bei prognostizierten Mindererlösen sinnvoll sein, denn das Land Schleswig-Holstein übernimmt zwei Drittel der Mindererlöse bis zu einer maximalen Höhe von 20 % der Darlehenssumme. Bei Mehrerlösen wird die Hälfte an das Land abgeführt, jedoch nicht mehr als 10 % der Darlehenssumme. Das endfällige Darlehen läuft bis zu zehn Jahre mit Auszahlung in mehreren, in der Potenzialanalyse festgelegten, Tranchen. Durch die Abwicklung der gesamten Flächenentwicklung auf einem Sonder- oder Projektkonto werden am Ende der Laufzeit tatsächliche Kosten und Erlöse gegenübergestellt und Mehr- bzw. Mindererlöse festgestellt.

Mögliche Prozessphasen Baulandfonds SH

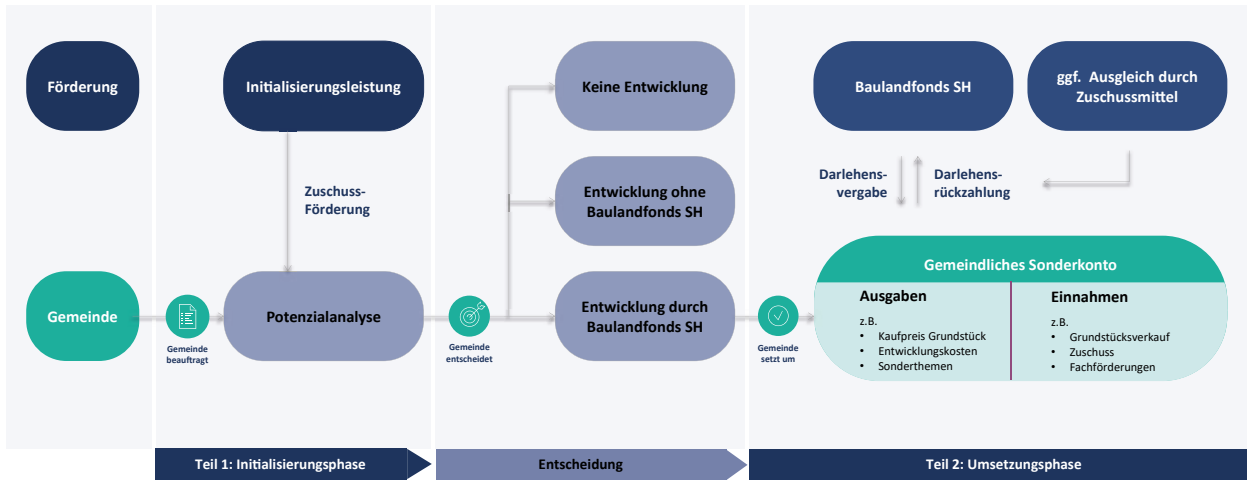


Abb. 1: Diagramm zum Baulandfonds

Potenzialanalyse als inhaltliche Grundlage der Flächenentwicklung

Auch wenn Potenzialanalysen am Ende die mögliche Wirtschaftlichkeit eines Flächenerwerbs und der Erschließung darstellen, ist für Kommunen die Herleitung dazu ebenso wichtig. Eine Potenzialanalyse startet mit einer Makroanalyse. Sie dient dazu, die Lage und Erreichbarkeit der Potenzialfläche mit einer kurzen Übersicht der Zentralität und Erreichbarkeit der Fläche per Flugzeug, Schienenverkehr, öffentlichem Personenverkehr (ÖPV) und motorisiertem Individualverkehr (MIV) zu beschreiben. Die Makroanalyse beinhaltet außerdem zusammengefasst eine Analyse der Nutzungen und der Bebauung sowie die demografische Entwicklung und den aktuellen Wohnungsbestand der Gemeinde. Der zweite Teil der Potenzialanalyse ist die Mikroanalyse. Diese beschreibt die zu entwickelnde Fläche mit der aktuellen Bebauung, der verkehrlichen und medialen Erschließungssituation sowie die formelle und in-

formelle Planungssituation in Fläche und Umfeld. Sie beschreibt zudem überblicksweise Baulasten, Altlasten und Dienstbarkeiten im Grundbuch.

Hervorzuheben sind die zwei im Prozess der Potenzialanalysenerstellung stattfindenden Workshops mit den Kommunen. Sie legen weitere Rahmenbedingungen offen und haben zum Ziel, die wichtigsten Akteur:innen unter anderem aus Politik und Verwaltung zu beteiligen und so die Akzeptanz sicherzustellen. Im ersten Workshop werden die Ergebnisse der Makro- und Mikroanalyse der Potenzialanalyse sowie ein digitaler Zwilling der Fläche vorgestellt. Durch die Anbindung offener Daten auf Landes- und Bundesebene (LOD2-Gebäudemodelle, ALKIS-Flurstücksdaten, 3D-Geländemodelle) kann mit der digitalen Planungs- und Analyseplattform „Buildplace“ automatisiert ein 3D-Modell jedes Standorts in Deutschland erstellt und erste städtebauliche Überlegungen skizziert werden. Buildplace zeigt anschließend direkt, wie

sich die Variante in die Umgebung einfügt, und ermöglicht ein sofortiges Ablesen wichtiger Kennzahlen der dargestellten Entwicklungsskizze, wie beispielsweise die Anzahl von Wohneinheiten, Angaben zur Dichte (wie GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ). Mit dem digitalen Zwilling können während des Workshops direkt Anpassungen und Veränderungen vorgenommen und die Bedarfe und Entwicklungsziele für die Fläche diskutiert und bestätigt werden.

Der zweite Workshop hat zum Ziel, bis zu drei ausgearbeitete Varianten mit dem Teilnehmendenkreis zu diskutieren und eine Fokusvariante auszuwählen. Die Varianten enthalten die Gebäudekubaturen (inklusive Nutzungszuweisungen), Grünflächen, mögliche verkehrliche Erschließung mit Straßen und Fuß- und Radwegen sowie eine Prüfung der Stellplatzmöglichkeiten gemäß lokaler Satzung. Die Fokusvariante ist die Grundlage für die anschließende Betrachtung der Kosten der Flächenentwicklung bis zur Baureife (d. h. Ankauf und Erschließung der Fläche inklusive Baunebenkosten) und der Einnahmen durch den Abverkauf

des Baulandes. Im Ergebnis kann die potenzielle Ausnutzung des Grundstücks und die daraus resultierende Wirtschaftlichkeit eines Flächenerwerbs sowie der Erschließung dargestellt und als Grundlage für weitere Konkretisierungen genutzt werden.

Praxisbeispiele aus Schleswig-Holstein zeigen Heterogenität der Flächen und Bedarfe

Das erste Beispiel verdeutlicht die Relevanz des Baulandfonds in ländlichen Gemeinden. In der Gemeinde Hemdingen, welche unter 2000 Einwohner:innen hat, erstellte die BIG Städtebau mit Form Follows You und Buro Happold zwei Potenzialanalysen für zwei nebeneinander gelegene Flächen in der Ortsmitte. Die erste Potenzialanalyse einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche innerhalb der Ortschaft an der Reesenhöh wurde von der IB.SH im März 2023 bewilligt. Für diese Fläche wählte die Gemeinde vorläufig eine Fokusvariante mit Mehrfamilien- und Kettenhäusern mit insgesamt 46 neuen Wohneinheiten und Grünfläche sowie Gewerbenutzungen entlang der Hauptstraße (siehe Abbildung 2). Die zweite Potenzialanalyse

Abb. 2 und 3:
Modell der Fokusvarianten „Hofkoppel“ und „Hemdinger Hof“ (Beispiel 1)

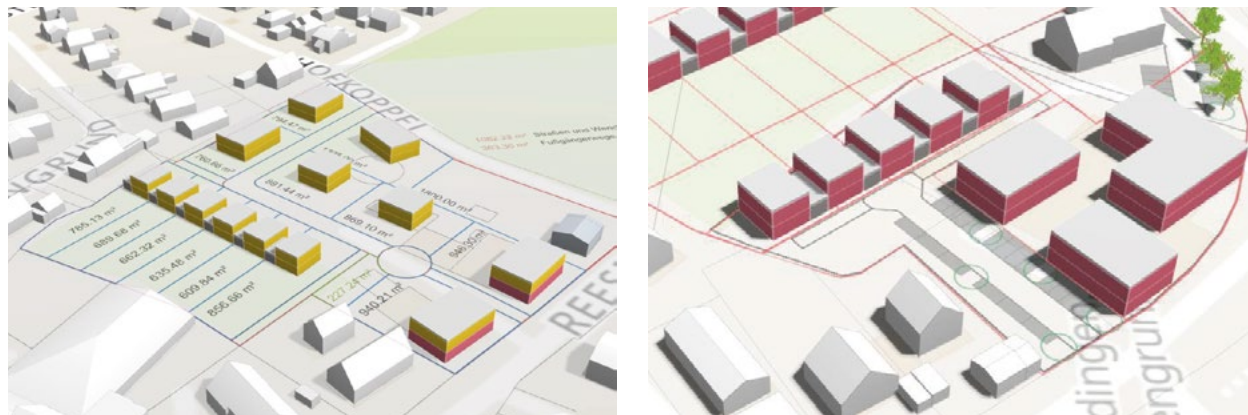


Abb. 4, 5 und 6:
Modell der Fokusvariante
„Flurstücke 306 und 1.473, Flur 4“ der
Gemeinde Stockelsdorf (Beispiel 2)



beantragte die Gemeinde Anfang 2024 für ein sich angrenzendes Flurstück mit dem sogenannten „Hemdinger Hof“ und nahm Gespräche mit dem Eigentümer zu einem möglichen Flächenankauf auf. Die Bedeutung des angrenzenden Flurstücks und einer möglichen Neuordnung zeigte sich in Hinblick auf die Stärkung der Ortsmitte als Aufenthaltsort und einer angenehmeren Rad- und Fußwegführung (siehe Abbildung 3). In Kombination können mit der Umsetzung der Fokusvarianten beider Potenzialanalysen bis zu 71 Wohneinheiten in 21 neuen Gebäuden entstehen. Die Gemeinde Hemdingen hat für die Entwicklung der Flächen ein Darlehen (Programmteil 2 des Baulandfonds) bei der IB.SH aufgenommen und einen Zuwendungsbescheid für das Sonderprogramm „Neue Perspektive Wohnen“ zur Erstellung eines B-Plans für das Gebiet erhalten.

Das zweite Beispiel zeigt eine Wohnbebauung in der Gemeinde Stockelsdorf. Auf einer Fläche von ca. 0,7 ha orientiert sich die Fokusvariante der Potenzialanalyse an ihrem Umfeld aus Mehrfamilienhäusern und Einfamilien- und Doppelhäusern und reagiert mit der Schaffung eines Angebots an unterschiedlichen Wohntypologien auf die steigende Nachfrage an kleinen Wohnungen. Es werden hier ca. 55 neue Wohneinheiten in Mehrfamilien- und Reihenhäusern dargestellt.

Das dritte Beispiel ist eine ca. 3,8 ha große im Zentrum und nah am Bahnhof der Stadt Tornesch gelegene Konversionsfläche einer ehemaligen Papierfabrik. Das Beispiel in Tornesch zeigt stellvertretend die Relevanz der Auseinandersetzung mit Flächenpotenzialen im innerstädtischen Kontext. Im ersten Workshop mit Teilnehmenden aus Politik und Verwaltung wurden nicht erhaltenswerte Gebäudesubstanzen identifiziert, und es entstanden erste Überlegungen für die Entwicklung eines gemisch-

ten Quartiers an diesem Standort. Neben der Entwicklung von ca. 175 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern und Wohnen über gewerblich genutzten Erdgeschossen können in dem neuen Quartier Büros, ein Ärztehaus und eine Quartiersgarage entstehen. Zudem kann mit der Neuentwicklung des Quartiers ein neuer, attraktiver Platz entstehen, der zum Verweilen einlädt.

Fazit und Ausblick

Mittlerweile sind 20 Potenzialanalysen in diversen Gemeinden Schleswig-Holsteins durch die IB.SH bewilligt und durch die BIG Städtebau und die Kooperationspartner Form Follows You und Büro Happold fertiggestellt. Es lassen sich daraus folgende vorläufige Erkenntnisse zusammenfassen:

Kommunen nutzen Potenzialanalysen zur Untersuchung komplexer Flächen und bekommen eine solide Entscheidungsgrundlage zur kommunalen Flächenentwicklung in Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit.

Die kooperative Variantenerarbeitung und die Weiterentwicklung in den Workshops mit den Kommunen und den relevanten Akteur:innen ermöglichen es, optimale Grundparameter für städtebauliche Lösungen zu diskutieren und bestimmen.

Die Potenzialanalysen bieten trotz standardisiertem Aufbau die Möglichkeit, ein breites Spektrum an Flächen mit unterschiedlichen räumlichen Ausgangssituationen, wie z. B. Neuordnung, Umgang mit Bestand oder Bauleitplanung, näher zu unter-

suchen. Somit kann auf die spezifischen Bedarfe der Kommune und der zu untersuchenden Flächen eingegangen werden.

Digitale Planungstools, wie das vom Kooperationspartner Form Follows You, ermöglichen die Erstellung von Varianten je nach Zielen und Bedarfen der Kommunen. Mit digitalen Tools können Kenngrößen und -zahlen sofort bestimmt, Nutzungen und Kostenannahmen schnell miteinander verglichen und zudem Risiken schnell identifiziert werden. Die Arbeit mit digitalen Tools ermöglicht es den Kommunen, sich im Prozess mit diversen Wohntypologien und ihren Raumanforderungen zu beschäftigen und aufzuzeigen, wie sich diese in ihre Umgebung einfügen. So können mögliche Vorbehalte zu gewissen Wohntypologien abgebaut werden.



Abb. 7, 8 und 9:
Modell der Fokusvariante – „Papierfabrik Meldorf“ der Stadt Tornesch (Beispiel 3)





Bodendegradation ist eine unterschätzte Umweltkrise. Das Ziel eines Netto-Null-Flächenverbrauchs sollte daher den Boden auch als Habitat stärker in den Fokus von Architektur und Stadtplanung rücken. Unter Verweis auf aktuelle Debatten der Architektur- und Raumtheorie skizziert der Beitrag eine Einladung, die Stadt mit statt gegen ihren Boden zu entwickeln.

Christian von Wissel

Christian von Wissel ist Professor für Theorie der Stadt an der School of Architecture Bremen und wissenschaftlicher Leiter des Bremer Zentrums für Baukultur. Seine Arbeitsschwerpunkte liegen auf der sozialräumlichen Anpassung an den Klimawandel, einer kritischen Raumpraxis in globaler Perspektive und auf Teilhabe und Gerechtigkeit in Architektur und Stadt.

Boden als Habitat

Gesunde und lebendige Böden als Ausgangspunkt für Architektur und Stadtplanung

Bodendegradation ist eine unterschätzte Umweltkrise mit weitreichenden Folgen für die Ernährungssicherheit, die Trinkwasserversorgung, die biologische Vielfalt und die Klimastabilität. In Städten führt sie zu widersprüchlichen, dabei miteinander gekoppelten Problemen wie Überschwemmungen, Hitzewellen, eingeschränkter Grundwasserneubildung und allgemeinen Gesundheitsrisiken, insbesondere durch Versiegelung und Kontamination.¹ Die EU-Bodenstrategie fordert daher die Vermeidung weiterer Bodendegradation sowie die

Wiederherstellung gesunder Böden auch auf Siedlungsflächen in Städten und Gemeinden, ein Ziel, welches durch eine wirkungsvolle „Begrenzung des Flächenverbrauchs und der Bodenversiegelung mit einer zirkulären Landnutzung“ bis 2050 erreicht werden soll („Netto-Null-Flächenverbrauch“).²

Fragen zur Landnutzung und zu der begrenzten Verfügbarkeit von Boden stehen selbstredend seit Langem im Mittelpunkt der Stadt- und Raumplanung. Die „Bodenfrage“ wird im Spannungsfeld

¹ Vgl. European Environment Agency: The European Environment. State and Outlook 2020. State of the Environment Report 6, Luxemburg: European Union, 2019.

² Europäische Kommission: EU-Bodenstrategie für 2030. Die Vorteile gesunder Böden für Menschen, Lebensmittel, Natur und Klima nutzen, 2021. S. 10.

zwischen Ware, Gemeingut und Klimaanpassung breit diskutiert³ und der gemeinwohlorientierte Umgang mit der Ressource Boden auch von der DASL angemahnt.⁴ Um der Bedeutung des Bodens vollumfänglich gerecht zu werden, sollte Boden aber auch in seiner Eigenschaft als Habitat stärker in den Blick rücken. Boden ist der artenreichste Lebensraum der Erde und diese biologische Vielfalt braucht unsere volle Aufmerksamkeit.⁵ Nur so können wir den ökologischen, gesellschaftlichen und auch monetären Wert des Bodens besser bestimmen und hinsichtlich seiner ureigenen Bodenfunktionen schützen bzw. zukunftsgerecht entwickeln. Böden sind eben nicht nur Baugrund, in Grund- und Geschäftsbüchern eingetragene Vermögenswerte oder für die Bewohner:innen mehr oder weniger zugängliche Flächen, sondern sie sind multifunktionale natürliche Körper, d. h. dreidimensionale, komplexe und dynamische Ökosysteme, die Leben grundsätzlich erst ermöglichen.⁶

Um komplexe Herausforderungen in der Stadtentwicklung also buchstäblich mit der Materie der Bodenfrage zu „verwurzeln“, braucht es mehr Bewusstsein, Wissen und auch die praktische Erfahrung im Umgang mit Methoden und Instrumenten, um die Qualität multifunktionaler, gesunder städtischer Böden zu bewerten und in Planung und Ausführung zu schützen oder, wo nötig, im Zuge von

Bauvorhaben vor Ort und mit naturbasierten Ansätzen wiederherzustellen.⁷ Zugleich führt der Mangel an finanziellen und insbesondere personellen Ressourcen dazu, dass es vielen Kommunen schwerfällt, die Akteure der Stadtentwicklung proaktiv und frühzeitig auf die ganzheitliche Bedeutung städtischer Böden hinzuweisen und Planungsvorhaben über die Anforderungen der geltenden Bodenschutzgesetze hinaus entsprechend zu begleiten. In der Summe wird die Berücksichtigung von Bodenfunktionen somit, insbesondere aufgrund der damit verbundenen Kosten und Zeiten, „eher als Planungshindernis“ wahrgenommen.⁸

Die detailliertere Berücksichtigung urbaner Böden als Habitat könnte jedoch wichtige Parameter und Impulse für die Stadtplanung und -gestaltung setzen. Viele städtebauliche Maßnahmen zielen darauf ab, Natur stärker in Städten zu integrieren, Starkregen und Hitzeeinwirkungen durch naturbasierte Lösungen (NbS) zu bändigen und Bewohnende an der sozial-ökologischen Transformation unmittelbar teilhaben zu lassen. Die Beschaffenheit des Bodens spielt in all diesen Zusammenhängen eine entscheidende Rolle: Neben Nutzungsangeboten, Vegetation und Erdstatik regelt Boden den Wasserhaushalt und das lokale Klima, baut Nährstoffe auf und fördert und stabilisiert die Resilienz von Ökosystemen.⁹ Zudem sind die in vielen Vorhaben an-

gestrebten, positiven Ökosystemleistungen stark artenspezifisch: die Feinstaubabsorption oder die Verdunstungskühlung von Straßenbäumen zum Beispiel unterscheidet sich stark je nach gewählter Baumart und gegebenen Wachstumsbedingungen, welche wiederum durch die Beschaffenheiten lokaler Böden geregelt werden.¹⁰ Die gezielte Anwendung von Straßenbegleitgrün und begrünt

Verkehrsrinseln wiederum regelt die Vernetzung urbaner Bodenbiodiversität und wirkt so effektiv dem Prozess der Fragmentierung und Isolierung von Lebensräumen entgegen, die die Ausbreitung und Bewegung der meisten Organismen in der Stadt sonst stark einschränken.¹¹ Darüber hinaus kann Boden Menschen mit ihrer Umwelt in bedeutungsvolle Beziehungen setzen, indem er zum

10 Rewald, B.: „Rooted Realities: A Soil-Centric Agenda for Arboriculture“, Konferenzbeitrag zu: SoilCities. Theoretical Insights and Action Pathways to soil-sensitive urban planning and architecture. 20.–21.11.2025, Hochschule Bremen.

11 Vergnes, A.: „Urban Soil Biodiversity, insights from the BISES project and the Importance of Changing Perceptions“, Konferenzbeitrag zu: SoilCities. 2025, op. cit. Siehe auch: Mautuit, A. u. a.: „Environmental drivers of genetic diversity and phylogeographic pattern in urban earthworms“, European Journal of Soil Biology 121 (06.2024), S. 103620.

3 Z. B. Hertweck, F. (Hrsg.): Architektur auf gemeinsamem Boden. Zürich: Lars Müller 2020. Rettich, S. und S. Tastel (Hrsg.): Die Bodenfrage: Klima, Ökonomie, Gemeinwohl, Berlin: Jovis 2020. Calbet i Elias, L. u. a. (Hrsg.): Die bodenlose Stadt, Schriftenreihe Städtebau und Kommunikation von Planung 9, Berlin Universitäts Publishing 2025.

4 DASL: Unsere Städte und Regionen: Was sich ändern muss – wie wir uns ändern müssen. Berliner Erklärung, Berlin 2022, S. 7.

5 Bardgett, R. D.: „The hidden majority in soil“, Proceedings of the National Academy of Sciences 120/37 (12.09.2023), e2312358120.

6 Vgl. z. B. Klingenmeier, A.: „Das Ökosystem Boden“, in: Feichtner, I. u. a. (Hrsg.): Stadt – Land – Boden: Verbindende Bodenpolitik zwischen Stadt und Land, Bielefeld: transcript 2025, S. 81–94.

7 Séré, G. u. a.: „Destisol: A decision-support tool to assess the ecosystem services provided by urban soils for better urban planning“, European Journal of Soil Science 75/5 (09.2024), S. 1–6.

8 Rück, F. und H. Dressler, von (Hrsg.): Funktionsbewertung urbaner Böden und planerische Umsetzung im Rahmen kommunaler Flächenschutzkonzeptionen, Schlussbericht, Osnabrück: Fachhochschule Osnabrück, 2009, S. 1. Sowie: „Statement der Autoren“, in: Fachhochschule Osnabrück, Fakultät Agrarwissenschaften & Landschaftsarchitektur (Hrsg.): Funktionsbewertung urbaner Böden im kommunalen Flächenmanagement, Diskussionsforum Bodenwissenschaften 9, Osnabrück: Stiftung Fachhochschule Osnabrück 2008, S. 82.

9 Vgl. z. B. Guillard, C. u. a.: „Biodiversity of urban soils for sustainable cities“, Environmental Chemistry Letters 16/4 (12.2018), S. 1267–1282. Hier S. 1267.



Entsiegelung große Lucie, April 2018

Gegenstand gemeinschaftlicher Hinwendung und Pflege wird.¹²

Über solche konkreten Anwendungen hinaus trägt eine umfassende Berücksichtigung urbaner Böden in der Architektur und Planung dazu bei, unser Verständnis vom gebauten-gelebten Raum als ein dynamisches, politisch *und* ökologisch konstituiertes „Zusammengeworfen-Sein“ zu schärfen.¹³ Paola Viganò et al. verweisen auf die „biopolitische Dimension“ des Bodens, von dessen „ökologischen und metabolischen Wechselwirkungen“ aus „alle Elemente der zeitgenössischen Stadt und ihr Projekt neu konzipiert werden können.“¹⁴ Die Stadtanthropolog:innen Ignacio Farías und Laura Kemmer bestätigen das Potenzial, welches sich ergibt, wenn wir unsere Aufmerksamkeit auf die elementaren Bedingungen des Urbanen richten: „Ob Wasser, Luft, Erde oder Feuer – eine *elementare Perspektive* lädt uns dazu ein, [...] Städte als Schlüsselorte in der sogenannten kritischen Zone zu betrachten, d. h. in der dünnen räumlichen Schicht, die die Erde umgibt, in der Leben möglich ist und die als dynamische Schnittstelle zwischen der festen Erde und der Atmosphäre definiert wurde, wo hochkomplexe Interaktionsprozesse zwischen geologischen, biochemischen, hydrologischen und atmosphärischen Elementen und Prozessen stattfinden.“¹⁵ Richten wir unsere Aufmerksamkeit auf die Naturelemente und darauf, wie sich ihre Kräfte und Prozesse der

Eindämmung durch Planen und Bauen immer wieder widersetzen, dann können wir die Ziele, blinden Flecken und Dogmen unseres Handelns in der Stadtentwicklung hinterfragen: Weder kann die Stadt die Natur ausnahmslos bändigen, noch prägen die Naturelemente die Stadt allein, sondern beide bedingen sich fortlaufend gegenseitig.¹⁶ Die Hinwendung zum Boden ermöglicht es in diesem Sinne, die Beziehung zwischen den Menschen und ihrer sozio-ökologischen Mitwelt, in und mit der wir unsere Leben bestreiten, im Hinblick auf Fürsorge, Reparatur und Heilung neu zu denken.¹⁷

Ignacio Farías spricht diesbezüglich eine Einladung zur „Ökologisierung der Raumtheorie“ aus.¹⁸ Im Fokus liegen dabei sowohl der Blick auf die „metamorphischen Beziehungsgeflechte, die Räume konstituieren“, als auch explizit die Berücksichtigung „jener menschlichen und nicht-menschlichen Akteure, die nicht an den Handlungslogiken der Raumfiguren beteiligt, aber von ihnen betroffen sind.“¹⁹ Die Einbeziehung der Hydrologie, der Wärmeübertragung und der CO₂-Speicherkapazität städtischer Böden, ebenso wie die Integration aller Aspekte des Edaphons – von der Wurzelbiologie von Stadtbäumen bis zu mikrobiellen Gemeinschaften, Mykorrhiza und der artenreichen Bodenfauna – in konkrete stadt- und freiraumplanerische sowie hochbauliche Vorhaben folgt dieser Einladung und erlaubt es, Architektur, Städtebau und Stadtplanung

12 Paltseva, A.: The Urban Soil Guide: A Field and Lab Manual, Cham: Springer Nature Switzerland 2024.

13 Vgl. Massey, D.: „Throwntogetherness: The Politics of the Event of Place“, in: dies.: For space, London: Sage 2005, S. 149–162 (eigene Übersetzung).

14 Vgl. Viganò, P., M. Barcellona Corte und A. Vialle: „Le sol de la ville-territoire: Projet et production de connaissances“, Revue d’anthropologie des connaissances 14/4 (2020), S. 1–24. Hier S. 19 (eigene Übersetzung).

15 Farías, I. und L. Kemmer: „Elemental Urbanism. Engaging the terrestrial in city making“, Berliner Blätter 87 (2024), S. 3–9. Hier S. 6. Hervorhebung im Original.

16 Vgl. ebenda. Siehe auch: Farías, I.: „Elemental Urbanism: From Puddles to Sponges“, Konferenzbeitrag zu: SoilCities. 2025, op. cit.

17 Vgl. Cordes, S., N. Schäfer und M. Quade: „Elemental Solidarity“, Berliner Blätter 87 (2024), S. 51–62.

18 Farías, I.: „Zur Ökologisierung der Raumtheorie: eine Einladung“, in: Kiebel, J. u. a. (Hrsg.): Figuring Out Spaces. Über die Sozialität von Räumen und die Räumlichkeit des Sozialen, Bielefeld: transcript 2025, S. 331–344.

19 Ebd. S. 342



Lucie von oben, August 2025

unter den Bedingungen eines neuen Klimaregimes sozio-materiell zu situieren.

Das niederländische Förderprogramm „Building with the soil“ zum Beispiel, oder auch die co-kreative Designforschung „Living Soil“ des Landschafts- und Innenarchitekturbüros Inside Outside bieten inspirierende Einblicke in eine *Next Practice, Boden als*

Habitat in die Planung zu integrieren. Entsiegelungen wie auf dem Lucie-Flechtmann-Platz in Bremen und anderswo bereiten dafür den fruchtbaren Grund.²⁰

20 Stimuleringsfonds Creatieve Industrie: „Bouwen vanuit de bodem (Building with the soil)“, Rotterdam, 2022, www.stimuleringsfonds.nl/subsidies/open-oproep-bouwen-vanuit-de-bodem (09.02.2026). Und: Inside Outside: „Living Soil“, 2025, www.insideoutside.nl/Living-Soil (09.02.2026). Siehe auch: Crepon, J.: „Living Soil“, Konferenzbeitrag zu: SoilCities. 2025, op. cit.

Gerd-Rainer Damm: Dipl.-Ing. Ltd. Ministerialrat a. D. DASL ARL, Darmstadt

Markus Eichberger: Dipl.-Ing. Stadtplaner DASL, Frankfurt am Main
Nassauische Heimstätte / ProjektStadt, Leiter Unternehmensbereich Stadtentwicklung

Christoph Haller: Dr. rer. pol. Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung DASL SRL, Kassel
Zweckverband Raum Kassel (ZRK), Fachbereichsleiter Planung

Holger Heinze: Dipl.-Ing. DASL | Fachbereichsleiter Stadtplanung Bad Homburg v. d. H.

Bianca Klein: Dipl.-Ing. DASL, Mainz
Referentin Bauen und Wohnen im Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz

Ulrike Kirchner: Prof. Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin DASL, Kelberg
Raum- und Umweltmanagement – Beratung

Monika Meyer: Dr.-Ing. Architektur DASL SRL, Darmstadt
Geschäftsführerin Institut Wohnen und Umwelt (IWU)

Sonja Moers: Dipl.-Ing. Architektin und Stadtplanerin DASL BDA, Frankfurt am Main
Geschäftsführende Gesellschafterin raumwerk Gesellschaft für Architektur und Stadtplanung

Almuth Skoupil: Dipl.-Ing. Stadtplanerin DASL SRL, Darmstadt | Stadtplan Skoupil

Gisela Stete: Dipl.-Ing. Verkehrsplanerin DASL SRL FGSV dib, Darmstadt
StetePlanung, Büro für Stadt- und Verkehrsplanung | INOVAPLAN GmbH

Peter Sturm: Dr.-Ing. Verkehrsplaner DASL SRL FGSV, Neu-Anspach

Netto-Null-Flächenentwicklung

In Vorbereitung auf die DASL-Jahrestagung vom 19.–21.09.2025 in Heidelberg fand ein intensiver Dialog der Landesgruppe Hessen | Rheinland-Pfalz | Saarland zum Thema Netto-Null-Flächenentwicklung statt. Die nachfolgenden vier Thesen stellen eine Essenz des Diskurses dar und geben Hinweise und Empfehlungen für einen zukunftsfesten Umgang mit Flächen und Boden.

These 1: Innen frisst Außen

Nachverdichtung und technische Serviceinfrastruktur

Die Nachverdichtung der Städte erzeugt einen massiven Bedarf an technischer Serviceinfrastruktur, die mangels Flächen im Innenbereich in den Außenraum verdrängt wird. Ohne koordinierte, überörtliche Steuerung frisst die Infrastruktur, die der kompakten Stadt dienen soll, genau den Außenraum auf, der eigentlich geschützt werden soll.

Die Innenentwicklung der Städte gilt als zentraler Baustein zur Reduktion der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich. Verdichtung, Nachverdichtung und die stärkere Nutzung innerörtlicher Potenziale sind im Planungsrecht gut verankert und mit erprobten Instrumenten hinterlegt. Gleichzeitig erzeugt genau diese Verdichtung steigende Bedarfe: Trinkwasser, Energie, Wärme, Mobilität, Entsorgung und blau-grüne Infrastrukturen müssen in einem wachsenden Maßstab bereitgestellt werden.

Die für diese Versorgung erforderlichen technischen Serviceinfrastrukturen – von Kläranlagen, Schienen- und Stromtrassen, Umspannwerken, Gasleitungen, Rechenzentren und Speichern bis hin zu großflächigen Maßnahmen des Hochwasser- und Starkregenschutzes – benötigen erhebliche Flächen. Im dichten urbanen Raum steht dieser Flächenbedarf kaum mehr zur Verfügung. Die Folge: Die notwendige Infrastruktur wird überwiegend im Außenbereich verortet, also genau dort, wo Flächen eigentlich vor baulicher Inanspruchnahme geschützt werden sollten.

Hinzu kommen starke Pendlerströme in die urbanen Zentren, die wiederum neue Infrastrukturen für Verkehr und Mobilität nach sich ziehen. Die Planungen für diese Infrastrukturprojekte erfolgen in der Regel fachrechtlich getrennt, mit unterschiedlichen

Trägern und zeitlichen Horizonten. Sie werden isoliert betrachtet, ohne eine integrierte Sicht auf kumulative Wirkungen oder mögliche Synergien. Es fehlt eine Institution oder ein Verfahren, das technische Serviceinfrastruktur über kommunale Grenzen hinweg strategisch koordiniert und bündelt.

Die Kommunen sind häufig lediglich im Rahmen formalisierter Beteiligungsverfahren eingebunden. Ein transparenter, gemeinsamer Abwägungsprozess, wie er für die Innenentwicklung etabliert ist, existiert für den Außenbereich kaum. Damit verlagern sich die Belastungen der kompakt gedachten Stadt in den Landschaftsraum – die Infrastruktur für „Innen“ frisst den „Außenbereich“

Zur Begrenzung dieses Effekts bedarf es einer deutlich intensiveren Kommunikation zwischen den Planungsebenen sowie flexiblerer, querschnittsorientierter Verfahren. Sinnvoll erscheint insbesondere die Entwicklung eines technischen Serviceinfrastrukturplans als Anhang oder in Ergänzung zu Regional- und Flächennutzungsplänen, um Infrastrukturkorridore zu bündeln, Ausschlussflächen zu definieren und Synergien zwischen Vorhaben deutlich zu machen. Innen- und Außenbereich müssen, insbesondere mit Blick auf Umweltbelange, gemeinsam betrachtet werden. Die Regionalplanung wird damit zu einem Schlüsselinstrument, das zusammen mit den Kommunen auch schwierige Restflächen und Brachen steuern muss.

These 2: Jede Fläche ist eine Konversionsfläche

Paradigmenwechsel für Netto-Null

Netto-Null-Flächeninanspruchnahme erfordert einen Paradigmenwechsel: Jede Fläche ist grundsätzlich mehrfach nutzbar, reversibel und potenziell rückbaubar. Planen heißt, künftige Umnutzungen

und Rückgabe an die Natur mitzudenken, statt Flächen dauerhaft zu verfestigen.

Das Ziel einer Netto-Null-Flächeninanspruchnahme für Siedlung und Verkehr bedeutet, dass jede neu in Anspruch genommene Fläche durch Rückgabe einer gleich großen Fläche an die Natur kompensiert werden muss. Dieses „Geben und Nehmen“ stellt die Planungspraxis vor erhebliche Herausforderungen: Geeignete Rückbauflächen müssen identifiziert, erworben, planerisch entwickelt und tatsächlich entsiegelt oder renaturiert werden. Während sich Parkplätze, Verkehrsflächen oder einfache Versiegelungen noch relativ leicht zurückbauen lassen, sind Umnutzungen oder Rückbau im Wohnungsbestand deutlich komplexer, wirtschaftlich wie rechtlich.

Vor diesem Hintergrund gewinnt die Nutzung bereits versiegelter oder bebauter Flächen erheblich an Bedeutung. Der Leitgedanke lautet: Erst vorhandene Flächen mehrfach und effizient nutzen, bevor neue Flächen beansprucht werden. „Weniger Fläche“ ist dabei nicht Verzicht, sondern ein Gewinn für langfristige Resilienz und Zukunftsfähigkeit.

Konsequent weitergedacht heißt das: Jede Fläche ist grundsätzlich als Konversionsfläche zu verstehen. Erstnutzungen dürfen nicht als endgültig betrachtet werden, sondern müssen mit der Option späterer Umnutzungen, temporärer Nutzungen oder des Rückbaus geplant werden. Das verlangt eine andere Planungslogik: Gebäude- und Flächengestaltung werden resilient, modular und reversibel konzipiert. Temporäre Nutzungen und flexible Nutzungskonzepte werden von Anfang an vorgesehen, Suffizienzfragen („Wie viel Fläche braucht es wirklich?“) werden integraler Bestandteil der Stadtentwicklung.

Netto-Null kann so sowohl echte Rückgabe an die Natur als auch funktionalen Ausgleich bedeuten. Regionale Unterschiede – etwa im Hinblick auf Wohnraumbedarf, demografische Entwicklung oder wirtschaftliche Dynamik – sind dabei mitzudenken. Gerade vor dem Hintergrund beschleunigter Verfahren („Bauturbo“, § 246e BauGB) können Kommunen ihre Zustimmung an Bedingungen knüpfen, die konversionsorientierte und flächensparende Entwicklungen sichern.

These 3: Mischen possible!

Nutzungsvielfalt statt Monostrukturen

Monostrukturen provozieren zusätzliche Flächennachfrage. Nutzungsmischung im Bestand und in der Neuplanung reduziert Flächen- und Ressourcenverbrauch, stärkt Nahmobilität und verbessert die Auslastung von Infrastruktur – vorausgesetzt, Planung wird ressortübergreifend koordiniert.

In einer Gesellschaft mit hohen Anforderungen an Flexibilität und zunehmend individualisierten Lebens- und Arbeitsformen geraten monofunktionale Strukturen schnell an ihre Grenzen. Reine Wohngebiete, reine Gewerbe- oder Dienstleistungscluster oder spezialisierte Einkaufszonen können veränderte Nutzungsansprüche nur schwer aufnehmen. Neue Bedarfe weichen dann auf zusätzliche Flächen aus und verstärken die Flächeninanspruchnahme. Nutzungsmischung ist daher ein zentrales Leitbild für flächensparende und resiliente Stadt- und Regionalentwicklung. Sie ermöglicht die gleichzeitige Nutzung von Gebäuden und Quartieren für Wohnen, Arbeiten, Freizeit, Versorgung und Dienstleistungen. Im Bestand sollten vorhandene Nutzungsmischungen gesichert, in Neuplanungen systematisch vorgesehen werden.

Nutzungsgemischte Strukturen reduzieren Wege, stärken Nahmobilität und verbessern die Auslastung des ÖPNV, weil sie einseitige Pendlerströme zu Monostrukturen vermeiden. Durch die räumliche Nähe unterschiedlicher Nutzungen entstehen betriebliche und funktionale Synergien; temporäre oder vorläufige Flächenausweisungen können helfen, auf sich verändernde Rahmenbedingungen flexibel zu reagieren, ohne dauerhaft neue Flächen zu verbrauchen.

Voraussetzung für eine wirksame Umsetzung ist eine querschnittsorientierte, trägerübergreifende Planung. Infrastrukturtrassen können parallel und vertikal gebündelt werden, wenn Festlegungen in bestehende Planungssysteme integriert und abgestimmt werden. Die vorhandenen planungsrechtlichen Instrumente – beispielsweise städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen – sind hierfür grundsätzlich ausreichend; ihre konsequente Nutzung und eine ressortübergreifende, interkommunale Kooperation sind wichtiger als die Einführung völlig neuer Instrumente.

These 4: Die Hose braucht 'nen Gummizug

Flexible Abgrenzung von Innen und Außen

Die starre Trennung von Innen- und Außenbereich ist für Netto-Null zu grob und zu unflexibel. Statt eines festen „Gürtels“ braucht es einen „Gummizug“: klare Ziele, verbindliche Qualitätsstandards, flexible und reversible Strukturen sowie eine aktive Bodenpolitik, um Innen und Außen im Sinne einer optimierten Gesamtbilanz zusammenzudenken.

Das traditionelle Leitbild einer klaren Trennung von Innen- und Außenbereich durch starre Siedlungsgrenzen wurde lange genutzt, um Flächenfraß zu begrenzen. Angesichts der komplexen Anforderungen von Netto-Null erweist sich ein fixer „Gürtel“

jedoch als zu unflexibel. Was benötigt wird, ist ein „Gummizug“: eine flexible, dynamische Steuerung, die Innen- und Außenbereich im Sinne einer optimierten Gesamtbilanz behandelt.

Dazu gehört einerseits, im Siedlungsbereich „schlanker“ zu werden, Monostrukturen abzubauen und Dichte dort zu erhöhen, wo dies stadtverträglich ist. Andererseits müssen qualitative Ziele und verbindliche Standards für den Außenbereich formuliert und gesichert werden. Reversible Nutzungen, robuste und zugleich flexible Strukturen sowie dynamische Entwicklungspfade werden zentral. Die Planungsprozesse müssen im Gegenstromprinzip zwischen allen Ebenen – von der Kommune über die Region bis zur Landesplanung – vernetzt werden.

Instrumente wie die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung oder zeitlich gestaffelte Verfahrensschritte können genutzt werden, um Akzeptanz zu erhöhen und Realisierungschancen zu sichern. Gemeinschaftliche Planungen, etwa über Flächennutzungsplan-Verbände, eröffnen zusätzliche Steuerungsmöglichkeiten, gerade in räumlich verflochtenen Regionen.

Eine aktive kommunale Bodenpolitik ist dafür essenziell. Sie sollte möglichst von kurzfristigen politischen Interessen entkoppelt werden, um langfristig konsistente Entscheidungen zur Flächenvergabe und -nutzung zu ermöglichen. Die mit einer Netto-Null-orientierten Flächenpolitik verbundenen Chancen müssen aktiv vermittelt werden – nicht nur in Fachkreisen, sondern vor allem gegenüber politischen Entscheidungsträgern und der Öffentlichkeit. Wo Win-win-Situationen sichtbar gemacht und genutzt werden, wächst die Bereitschaft zu einer vertrauensvollen Zusammenarbeit über Ebenen und Ressorts hinweg.

INDIVIDUELLEN WOHNFLÄCHENVERBRAUCH
REDUZIEREN. EFH-GEBIETE ALS RESSOURCE.

**INDIVIDUELLEN
WOHNFLÄCHEN-
VERBRAUCH
REDUZIEREN.
EFH-GEBIETE
ALS RESSOURCE.**



■
Im Umgang mit dem zukünftigen Flächenverbrauch sollten wir bestehende Einfamilienhausquartiere als Teil der Lösung begreifen, anstatt sie primär als Problemräume zu definieren. Eine Kombination aus Teilrückbau, Bestandserhalt und vertikaler Verdichtung eröffnet neue Perspektiven für eine realitätsnahe, ressourcenschonende Siedlungsentwicklung.

Matthias Castorph

Univ.-Prof. Dr. Matthias Castorph ist Architekt und Stadtplaner und leitet das Institut für Entwerfen im Bestand und Denkmalpflege an der TU Graz. Mit seinen Partner:innen Felicia Lehmann und Haiko Tabillion plant er in der „Lehmann, Tabillion & Castorph Architektur Stadtplanung Gesellschaft mbH“ in München an städtebaulichen Projekten, Wohnungs- und Bürobauten, Bauten im Bestand und denkmalgerechten Sanierungen.
www.ltundc.de

EFH-Quartiere nachverdichten – Grün und Vielfalt schützen

Potenziale einer vertikalen Nachverdichtungsstrategie unter Erhalt des Kellergeschosses

Der anhaltend hohe Flächenverbrauch stellt eine der zentralen Herausforderungen der gegenwärtigen Raum- und Stadtentwicklung dar. Insbesondere in mitteleuropäischen Ländern wie z. B. in Österreich ist diese Entwicklung eng mit der Dominanz niedrig verdichteter Siedlungsformen verknüpft. Einfamilienhäuser machen mehr als zwei Drittel des gesamten Gebäudebestands aus. Sie haben aufgrund ihrer Bauweise einen überdurchschnittlich hohen Flächenverbrauch pro Wohneinheit und tragen damit maßgeblich zu Flächenfraß durch Zersiedelung sowie, damit verbunden, zu einem maximalen Ressourcen- und Infrastrukturbedarf bei. Die dadurch ausgelöste Inanspruchnahme des Bodens als endliche Ressource ist mit weitreichenden öko-

logischen, ökonomischen und sozialen Auswirkungen verbunden. Die Versiegelung von Flächen beeinträchtigt bekanntermaßen den natürlichen Wasserhaushalt, reduziert unter anderem die Biodiversität und verstärkt klimatische Belastungen in Siedlungsräumen. Darüber hinaus führt diese Zersiedelung zu steigenden Infrastrukturkosten sowie zur Abhängigkeit vom motorisierten Individualverkehr. Auf europäischer Ebene wird diesen Entwicklungen mit dem Ziel eines Netto-Null-Flächenverbrauchs bis 2050 begegnet. Dieses Ziel erfordert eine grundlegende Neuorientierung der Siedlungsentwicklung, da ein genereller Verzicht auf Neubautätigkeit weder realistisch noch gesellschaftlich durchsetzbar ist.

Vor diesem Hintergrund rückt die Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen in den Fokus planerischer Strategien. Insbesondere Einfamilienhausquartiere weisen aufgrund ihrer geringen Dichte ein erhebliches Nachverdichtungspotenzial auf, das bislang jedoch nur eingeschränkt genutzt wird, was nicht nur, aber auch darin begründet ist, dass fast 100 % der Einfamilienhäuser in ihren jeweiligen Parzellen, in individuellem Privateigentum sind, was übergeordnete Planungen durch die notwendige Abstimmung von Planungszielen aufgrund der Vielzahl von Einzeleigentümer:innen und deren individuellen Interessen kaum durchführbar macht.

Gleichzeitig besteht aber auch Handlungsbedarf, da sich viele dieser Quartiere in einem strukturellen Transformationsprozess befinden. Ein erheblicher Teil der Einfamilienhäuser stammt aus den 1960er bis 1990er Jahren und befindet sich heute in gut erschlossenen, infrastrukturell ausgebauten suburbanen Lagen. Zahlreiche Gebäude sind mittlerweile untergenutzt, da die Kinder der Einfamilienhausbauer:innen inzwischen ausgezogen sind und die Eltern wieder zu zweit oder auch allein in den Häusern leben. Viele der Gebäude befinden sich in diesen Siedlungen auch im Übergang zwischen Generationen, wobei die Generation der Kinder im Erbfall meist bereits so alt ist, dass hier das familienbasierte Wohnmodell, das evtl. eine Weiternutzung der Substanz z. B. mit Kindern im Haus beinhaltet, nicht mehr beabsichtigt ist. Zusätzlich weisen viele dieser Bauten funktionale, energetische und konstruktive Defizite auf, die umfangreiche Sanierungsmaßnahmen erforderlich machen, was auch daran liegt, dass die Bausubstanz und technische Ausstattung (Heizung, Fenster etc.) in die Jahre gekommen sind. Zudem haben sich auch die heutigen Wohnwünsche geändert, was Raumgrößen und Raumzuordnungen (z. B. Zuordnung von Kochen, Wohnen, Aufenthalt) betrifft.

In der Konsequenz führt dies häufig zu Abriss und Neubau, wobei durch die mittlerweile stark gestiegenen Bodenpreise die zulässigen Baufelder vollständig ausgenutzt werden. Dies geht zum einen mit einem Verlust grauer Energie, zusätzlicher Bodenversiegelung sowie der Zerstörung gewachsener Grünstrukturen einher, zum anderen verändert sich auch das Siedlungsbild wesentlich. Wo vorher einzeln wahrnehmbare Baukörper inmitten ihrer Grundstücke standen, halten nun breite Baukörper nur den Mindestabstand zum Nachbarn ein. Die resultierenden Resträume weisen keine freiräumlichen Qualitäten auf. Es entsteht ein Ortsbild, das den Eindruck des offenen Wohnens im Grünen verloren hat, was der ursprüngliche Anlass war, sein individuelles Haus vor die Stadt zu bauen.

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage nach alternativen Nachverdichtungsstrategien, die eine substanzielle Erhöhung der baulichen Dichte mit höheren und schlankeren Baukörpern ermöglichen und dabei sowohl ökologische und siedlungsräumliche als auch individuelle ökonomische und soziale Aspekte berücksichtigen.

Etablierte Nachverdichtungsansätze und ihre Grenzen

In Forschung und Planungspraxis existieren zahlreiche Ansätze zur Nachverdichtung von Einfamilienhaussiedlungen. Diese reichen von An- und Zubauten über Dachausbauten und Aufstockungen bis zu umfassenden Abriss- und Neubaukonzepten. Ergänzend dazu wurden Nutzungsmodelle untersucht, die auf eine intensivere Ausnutzung des Bestands abzielen, etwa durch alternative oder gemeinschaftliche Wohnformen im Einfamilienhaus.

Diese Strategien offenbaren jedoch ein grundlegendes Spannungsfeld: Maßnahmen mit geringerer Eingriffstiefe ermöglichen zwar den Erhalt

eines Großteils der bestehenden Bausubstanz, führen jedoch nur zu einer begrenzten Steigerung der Wohnflächen und Nutzungseinheiten. Die erzielbare Dichteerhöhung bleibt dabei überschlägig auf etwa 30 bis 50 % beschränkt. Demgegenüber ermöglichen Abriss und Neubau eine deutlich höhere bauliche Ausnutzung, gehen jedoch mit erheblichen ökologischen Nachteilen einher, insbesondere durch den Verlust grauer Energie, erhöhte Emissionen im Bauprozess sowie zusätzlicher Bodenversiegelung und die strukturelle Veränderung des Siedlungsbildes. Die größeren Fußabdrücke der Neubauten führen dabei entweder zu einer dichteren, annähernden Reihenbebauung, wenn sich die Häuser mit den Garagen bzw. deren Zufahrten an der Grundstücksgrenze die Hand reichen, oder die Neubauten verringern den freien Gartenbereich, sodass vorher zusammenhängende Freibereiche zu Resträumen schrumpfen.

Es lohnt sich daher zu untersuchen, ob eine konsequent vertikale Nachverdichtung von Einfamilienhausgrundstücken unter Erhalt des bestehenden Kellergeschosses eine tragfähige Strategie darstellen kann. Im Zentrum stehen dabei die Fragen nach der Reduktion des Flächenverbrauchs, dem Erhalt von Grünraum sowie der Einsparung grauer Energie.

Forschungsansatz: Vertikale Nachverdichtung durch Teilrückbau

Vor diesem Hintergrund verfolgt das laufende Forschungsprojekt am Institut für Entwerfen im Bestand und Denkmalpflege (EnBeDe) an der TU Graz einen alternativen Ansatz der Nachverdichtung. Zentrales Element ist der weitgehende Rückbau des oberirdischen Bestands bei gleichzeitigem Erhalt des bestehenden Kellergeschosses einschließlich der Kellerdecke. Betonierte Keller von Einfamilienhäusern aus den 1970er bis 1990er Jahren sind

teilweise überdimensioniert und statisch leistungsfähiger, als es für die ursprüngliche Nutzung erforderlich gewesen wäre. Diese vorhandene Tragfähigkeit kann genutzt werden, um mehrgeschossige Neubauten auf den Bestandskellern zu errichten, ohne den Gebäudefußabdruck zu vergrößern. Auf diese Weise sollten sich bis zu vier- bis fünfgeschossige Baukörper realisieren lassen, die somit eine signifikante Erhöhung der Bestandsnutzfläche ermöglichen.

Als Bauweise bietet sich insbesondere der Holzeleichtbau an, der durch ein geringes Eigengewicht, eine gute Ökobilanz sowie kurze Bauzeiten gekennzeichnet ist. Gleichzeitig eröffnet er eine hohe Flexibilität in der Grundrissgestaltung und ermöglicht die Entwicklung zeitgemäßer Wohnungsgrundrisse, die nicht an die Restriktionen des Bestands gebunden sind. Weniger relevant als die statische Leistungsfähigkeit der Bausubstanz erscheint die Frage nach der Leistungsfähigkeit des Baugrunds, der jedoch durch entsprechende Maßnahmen statisch ertüchtigt werden kann. Aus konstruktiver Sicht erscheint die Umsetzung grundsätzlich realisierbar, da die notwendigen Maßnahmen zur Verbesserung des Baugrunds durch den bestehenden Keller ohne Behinderung durch vorher bestehende Obergeschosse durchgeführt werden können. Darüber hinaus können bestehende Hausanschlüsse und Teile der technischen Infrastruktur weitergenutzt werden, was sowohl Ressourcen als auch Kosten spart.

Typologische und ökologische Potenziale

Der beschriebene Ansatz erlaubt in vielen Fällen eine Verdopplung oder sogar Verdreifachung der Nutzfläche, ohne zusätzliche Bodenflächen zu versiegeln. Der Erhalt des Kellergeschosses trägt wesentlich zur Einsparung grauer Energie bei, da ein erheblicher Teil der energieintensiven Bauteile

weiterverwendet wird, und zudem kann auch der Anschluss an Kanal, Medien etc. beibehalten werden. Gleichzeitig bleibt der gewachsene Grünraum auf den Grundstücken weitgehend erhalten, was sowohl ökologische als auch mikroklimatische Vorteile hat. Denn warum sollte man nun, da in den Einfamilienhausgebieten endlich Bäume und Grün von relevanter Größe gewachsen sind, diese wieder zerstören, um großflächig eine Baugrube auszuheben?

Typologisch eröffnet der Neubau die Möglichkeit, zeitgemäße Wohnformen zu realisieren, die auf veränderte Haushaltsstrukturen reagieren können. Kleinere, gestapelte Wohneinheiten, barrierefreie Erschließung, ergänzt z. B. durch Aufzüge, flexible und kombinierbare Grundrisse sowie individuell und auch gemeinschaftlich nutzbare Freiräume können integraler Bestandteil der Planung sein. Durch die Kombination von z. B. Maisonette- und Atriumgrundrissen lassen sich private Freiräume sowohl im Gebäude als auch im Außenraum schaffen und Qualitäten des Einfamilienhauses in verdichteter Form weiterentwickeln und somit an die ursprünglichen Wünsche und Ziele dieser Bauform anknüpfen, möglichst individuell und unabhängig von nachbarlichen Zwängen zu wohnen.

Eigentümergeperspektive und Umsetzbarkeit

Ein zentrales Element des Ansatzes ist aber im Besonderen die Berücksichtigung der Perspektive der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie ihrer individuellen Interessen bei der Entwicklung ihrer Parzellen. Anstelle großmaßstäblicher Quartierslösungen verbleiben nun wesentliche Entscheidungen über Zeitpunkt, Umfang und Gestaltung der baulichen Maßnahmen auf Ebene des einzelnen Grundstücks. Dies ermöglicht eine schrittweise Transformation und erhöht die Akzeptanz der Maßnahmen. Trotz der aufgezeigten Poten-

ziale ist die Umsetzung des Ansatzes mit erheblichen Herausforderungen verbunden. Baurechtlich sind kompakte, punktförmige, mehrgeschossige Baukörper in klassischen Einfamilienhausgebieten bislang nicht vorgesehen. Bestehende Bebauungspläne, Abstandsflächenregelungen und Stellplatzvorgaben sind in der Regel auf niedrige Bebauungsdichten, flächige Bebauung sowie niedrige Geschosshöhen und baugestalterisch vor allem auf den Typus Satteldachhaus ausgelegt und müssten entsprechend angepasst werden. Darüber hinaus spielt die gesellschaftliche Akzeptanz eine zentrale Rolle. Das entstehende Quartiersbild mit schlankeren, höheren Baukörpern stellt einen Bruch mit etablierten Siedlungsstrukturen dar und kann Widerstände hervorrufen. Eng damit verknüpft ist die Frage der Mobilität, da geltende Stellplatzanforderungen häufig zu zusätzlichen Garagen oder Tiefgaragen führen, die wiederum Flächen beanspruchen und Grünräume beeinträchtigen.

Trotz der angeführten Schwierigkeiten stellt die vertikale Nachverdichtung von Einfamilienhausquartieren unter Erhalt des bestehenden Kellergeschosses einen innovativen und ressourcenschonenden Ansatz dar, um den Flächenverbrauch zu reduzieren und gleichzeitig neue Wohnformen zu ermöglichen. Durch die Kombination von Bestandserhalt, hoher baulicher Dichte und minimaler Bodenversiegelung könnte ein wesentlicher Beitrag zu einer nachhaltigen Weiterentwicklung suburbaner Siedlungsstrukturen geleistet werden. Es erscheint daher lohnend, diese Überlegungen weiterzuverfolgen und zu versuchen, sie in die Realität zu überführen und auszuloten, in welchen Bereichen und Quartieren dies sinnvoll zu erreichen wäre. Da die Anzahl bestehender Einfamilienhausgebiete in unterschiedlichen Kontexten sehr hoch ist, müssten sich mit hoher Wahrscheinlichkeit auch für diese Konzeption passende Gebiete, Eigentümer:innen und Planungsbe-

teiligte finden lassen. Auch ist dieser Ansatz eine alternative Ergänzung zu den bereits bestehenden Forschungs- und Planungsansätzen.

Forschungs- und Planungsdiskurs

Die Frage der Nachverdichtung von niedrig verdichteten Siedlungsstrukturen wird aktuell intensiv in der raumplanerischen, städtebaulichen und architektonischen Forschung diskutiert. Während sich einige Arbeiten zum Beispiel auf innerstädtische (Blockrand-)Strukturen und deren Übertragbarkeit auf suburbane Entwicklungsgebiete konzentrierten, rückten Einfamilienhausgebiete und deren eigenständige Weiterentwicklung als weiterhin suburbane Quartiere erst in jüngerer Zeit verstärkt in den Fokus wissenschaftlicher Untersuchungen. So etwa die Frage, ob sich diese Quartiere verändern müssten, im Sinne eines städtischen Raumverständnisses, oder ob es gerade ein Potenzial wäre, das Wesen der lockeren Siedlungsstruktur, die eben keine städtischen Räume bilden kann bzw. dies auch nicht will, zu akzeptieren und weiterzuentwickeln und nicht „gegen den Strich zu bürsten“.

Die neue Ausrichtung der Forschung könnte die Reaktion auf die Erfahrung sein, dass Nachverdichtungsstrategien in Einfamilienhausquartieren häufig an sozialen und rechtlichen Barrieren scheitern. Insbesondere großmaßstäbliche Lösungen, die mehrere Grundstücke zusammenfassen oder eine umfassende Neuordnung der Parzellenstruktur erfordern, stoßen auf geringe Akzeptanz bei den Eigentümerinnen und Eigentümern.

Da die großmaßstäblichen Ansätze zwar als Planungsüberlegungen vorgestellt, aber aufgrund der mangelnden Akzeptanz nicht weiterverfolgt bzw. realisiert werden konnten, wurde auf politischem Weg der Schwerpunkt auf punktuelle Maßnahmen wie vereinfachte Dachausbauten oder Anbauten

gelegt, die aber, wie bereits erläutert, nur geringe Potenziale beinhalten, die bestehenden Problematiken verfestigen und deren Lösung weiter in die Zukunft verschieben und sich zudem einer übergeordneten planerischen Idee fast vollständig entziehen. Sie können daher nur einen begrenzten Beitrag zur Reduktion des Flächenverbrauchs leisten.

Vor diesem Hintergrund stellt der Ansatz einer vertikalen Nachverdichtung unter Erhalt des Kellergeschosses eine Zwischenposition dar. Er kombiniert eine hohe bauliche Dichte mit einem individuellen, parzellenbezogenen Vorgehen und unterscheidet sich damit sowohl von minimalinvasiven als auch von radikalen Transformationsstrategien. Diese Positionierung macht den Ansatz relevant, da versucht wird, bestehende Zielkonflikte zwischen Privateigentum, privaten Wohnvorstellungen, gesellschaftlichen Planungszielen, Ökologie, Wirtschaftlichkeit und sozialer Akzeptanz neu zu verhandeln.

Die Überlegungen stehen noch am Anfang und zielen auf eine qualitative Analyse typischer Einfamilienhausbestände der 1970er bis 1990er Jahre. Dieser Fokus wurde gesetzt, da diese Bauperiode von besonderem Interesse ist, als sie zum einen den Großteil des heutigen EFH-Bestands ausmacht und zum anderen durch vergleichsweise robuste Kellergeschosse sowie großzügige Grundstückszuschnitte gekennzeichnet ist. Eine etwaige Übertragbarkeit des Ansatzes auf andere Bauklassen ist daher differenziert zu betrachten und scheint auch nicht ohne Weiteres möglich, da bei früheren Baujahren zwar die Grundstücke häufig noch größer geschnitten sind, die Bausubstanz jedoch zu schlecht bzw. auch keine Vollunterkellerung vorhanden ist. Bei den späteren Bauten wurden bereits so hohe Bebauungsdichten auf kompakten Grundstücken erreicht, dass hier kaum Nachverdichtungspotenzial besteht. Eine weitere Forschungsfrage wäre, zu

untersuchen, ob es zukünftig grundsätzlich möglich wäre, individuell unterschiedliche Nachverdichtungen auf einzelnen Parzellen zuzulassen. Was wäre, wenn man den einzelnen Eigentümer:innen im Sinne einer individualisierten Gestaltungsmöglichkeit erlauben würde, entweder horizontal oder vertikal nachzuverdichten? Muss zwangsweise nur eine Möglichkeit vorgegeben werden, oder könnte man es den Eigentümer:innen in die Eigenverantwortung übertragen, in welcher Form sie nachverdichten wollen? Könnten individuelle Bauformen auch absichtlich individuelle Siedlungskontexte generieren, die vielleicht weniger austauschbar wären, als wenn wie bisher versucht wird, eine Planungsidee und Baugestalt mit einem Bebauungsplan über alle Parzellen zu legen? Warum sollte man versuchen zu egalisieren, wenn der Wunsch nach individuellem baulichen Ausdruck durch das Eigenheim besteht? Dann ließe sich das grundlegende Prinzip der vertikalen Nachverdichtung auch auf andere Kontexte und einzelne Grundstücke übertragen.

Die Umsetzung des Ansatzes ist stark von der konkreten Situation, privaten und öffentlichen Zielvorstellungen und auch von den lokalen rechtlichen Rahmenbedingungen abhängig. Bebauungspläne, Bauordnungen und Stellplatzverordnungen unterscheiden sich nicht nur zwischen Staaten und Bundesländern, sondern auch zwischen Gemeinden erheblich. Eine pauschale Übertragbarkeit ist daher nicht gegeben. Vielmehr könnte der Ansatz als konzeptioneller Beitrag verstanden werden, der Impulse für eine Weiterentwicklung bestehender Regelwerke oder zumindest für deren Diskussion liefert.

Gesellschaftliche und langfristige Auswirkungen

Neben den genannten baulichen, ökologischen und baurechtlichen Aspekten wirft die vertikale Nachverdichtung von Einfamilienhausquartieren auch gesellschaftliche Fragestellungen auf und

schaft dabei Möglichkeiten, die über das Bauliche hinausgehen.

Die Transformation niedrig verdichteter Wohngebiete kann langfristig zu einer stärkeren sozialen und demografischen Durchmischung führen, indem neue Wohnungsangebote für unterschiedliche Haushaltsformen entstehen. Insbesondere kleinere Wohneinheiten können dazu beitragen, jüngere Haushalte, ältere Menschen oder neue Lebensgemeinschaften in Quartieren zu integrieren, die bislang stark homogen geprägt waren. Gleichzeitig besteht die Gefahr, dass Nachverdichtungsprozesse zu einer noch stärkeren Aufwertung der Quartiere und damit zu weiter steigenden Grundstücks- und Immobilienpreisen führen. Dies ist jedoch unabhängig davon, ob in die Höhe oder in die Breite verdichtet wird. Der parzellenbezogene Ansatz kann hier sowohl als Chance als auch als Risiko gesehen werden. Langfristig kann die vertikale Nachverdichtung jedoch einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Weiterentwicklung suburbaner Räume leisten. Durch die Erhöhung der Dichte bei gleichzeitiger Schonung von Bodenressourcen werden Voraussetzungen geschaffen, um Infrastrukturen effizienter zu betreiben.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der vorgestellte Ansatz das Potenzial besitzt, bestehende Einfamilienhausquartiere als Teil der Lösung im Umgang mit dem Flächenverbrauch zu begreifen, anstatt sie primär als Problemräume zu definieren.

Die gezielte Kombination aus Teilrückbau, Bestandserhalt und vertikaler Verdichtung eröffnet neue Perspektiven für eine ressourcenschonende Siedlungsentwicklung. Wir stehen mit unserem Ansatz noch am Anfang: Weitere Forschung ist insbesondere im Hinblick auf rechtliche Anpassungen, ökonomische Tragfähigkeit sowie soziale Auswirkungen erforder-



Einfamilienhaussiedlung von oben

lich. Darüber hinaus sollten Pilotprojekte realisiert und wissenschaftlich begleitet werden, um die theoretisch aufgezeigten Potenziale empirisch zu überprüfen. In diesem Sinne kann der Ansatz als Baustein einer umfassenderen Strategie verstanden werden, die darauf abzielt, Grünräume zu schützen, Flächen zu sparen und die Vielfalt suburbaner Wohnformen langfristig zu sichern.

Zusammenfassung:

Das Forschungsvorhaben untersucht die Problematik des hohen Flächenverbrauchs durch Einfamilienhausgebiete sowie eine alternative Nachverdichtungsstrategie. Statt Abriss und flächigem Neubau wird eine vertikale Nachverdichtung unter Erhalt des bestehenden Kellergeschosses vorgeschlagen. Durch den Teilrückbau oberirdischer Strukturen und den Neubau schlanker, mehrgeschossiger Gebäude – vorzugsweise in Holzbauweise – kann die Wohnfläche deutlich erhöht werden, ohne zusätzliche Bodenversiegelung oder den Verlust gewachsener Grünräume.

Der Ansatz spart graue Energie, ermöglicht neue Wohnformen und berücksichtigt die Interessen einzelner Grundstückseigentümer:innen, was die Akzeptanz erhöht. Gleichzeitig bestehen rechtliche, planerische und gesellschaftliche Herausforderungen, etwa durch geltende Bebauungspläne und mögliche Widerstände gegen höhere Baukörper. Insgesamt wird die vertikale Nachverdichtung als ressourcenschonender, zukunftsfähiger Beitrag zu einer nachhaltigen Entwicklung suburbaner Einfamilienhausquartiere bewertet, der weiter erforscht und erprobt werden sollte.

Das Forschungsvorhaben "Verdichten ohne Versiegeln – Verfahrensinnovation zur nachhaltigen Entwicklung von Einfamilienhaussiedlungen im Bestand" wird ab 2026 durchgeführt am Institut für Entwerfen im Bestand und Denkmalpflege an der TU Graz; Institutsleitung: Prof. Dr. Matthias Castorph; Projektleitung: Dr. Svenja Hollstein; Fördergeber: FFG.

Der Beitrag zeigt, warum der Bestand an Einfamilienhäusern ein enormes Potenzial für Umbau, Nachverdichtung und neue Wohnformen bietet. Besonders im Kontext des Generationenwechsels entstehen Chancen, ungenutzte Räume zu aktivieren und Siedlungen weiterzuentwickeln. Der Weg von der Erkenntnis zur Umsetzung ist möglich – wenn Rahmenbedingungen, Beratung und neue Zukunftsbilder zusammenspielen.



Christina Simon-Philipp

Prof. Dr.-Ing. Christina Simon-Philipp ist Professorin für Städtebau und Stadtplanung an der Hochschule für Technik Stuttgart. Sie leitet das Zentrum für Nachhaltige Stadtentwicklung, forscht zu Quartiersentwicklung und Stadterneuerung, verantwortet zahlreiche Projekte und die Betreuung von Promotionen. Forschungen zum Einfamilienhaus bilden einen Schwerpunkt. Seit 2020 ist sie Kuratorin des Deutschen Städtebaupreises der DASL.



Umbauen statt Zersiedeln

Zukunftskonzepte für Einfamilienhäuser¹

Das Einfamilienhaus ist seit Jahrzehnten ein prägendes Element der Wohnlandschaft in Deutschland. Für viele Menschen steht es bis heute für Freiheit, Selbstbestimmtheit und individuellen Gestaltungsspielraum. Auch wenn ökologische, ökonomische und gesellschaftliche Bedenken wachsen, ist das Einfamilienhaus weiterhin ein Lebenstraum, insbesondere für junge Familien. Gleichzeitig rückt

es immer stärker in den Fokus wissenschaftlicher, politischer und gesellschaftlicher Debatten.

In den letzten Jahren hat die wissenschaftliche und fachöffentliche Beschäftigung mit dem Einfamilienhaus als Bautyp und Wohnform deutlich zugenommen. Dies hängt vor allem mit drei zentralen Problemstellungen zusammen, die dem Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung entgegenstehen: dem hohen Wohnflächenverbrauch pro Kopf, der starken Inanspruchnahme unversiegelter Flächen für Siedlungs- und Verkehrsflächen sowie den Mobilitätskosten, die dezentrale Siedlungsstrukturen nach sich ziehen.

¹ Dieser Text entstand auf Basis der Forschungen der Wüstenrot Stiftung und der Hochschule für Technik Stuttgart zum Einfamilienhaus. Das 2025 abgeschlossene Forschungsprojekt „Leben vor der Stadt“ und die daraus hervorgegangene Veröffentlichung „Leben vor der Stadt. Einfamilienhäuser als Möglichkeitsräume“ wurden von Verena Marie Loidl, Valerie Rehle, Anja Reichert-Schick und Christina Simon-Philipp erarbeitet.



Das Einfamilienhaus als staatlich gefördertes Leitbild nach dem Zweiten Weltkrieg

Seit der Jahrtausendwende setzt sich die Forschung verstärkt mit diesen Herausforderungen auseinander. Zunehmend gelingt es, die gewonnenen Erkenntnisse in Öffentlichkeit und Planungspraxis zu übertragen. Neben der Problemstellung selbst ist der Weg von der Theorie zur Umsetzung – von der Forschung in die Praxis – Gegenstand dieses Beitrags.

Das Einfamilienhaus als gesellschaftliches Leitbild

Der Wunsch nach dem eigenen Haus im Grünen lässt sich historisch weit zurückverfolgen – bis in die Zeit der Industrialisierung. Damals war die Stadt eng, laut und oft gesundheitsgefährdend. Der Traum vom Rückzugsort im Grünen entstand als Gegenentwurf dazu. Schon in der Gartenstadtbewegung um die Jahrhundertwende zeigte sich dieses Ideal: kleinteiliges, naturnahes Wohnen mit Raum

für Familie und Selbstversorgung (vgl. Will / Lindner 2025). Bis heute gilt der eigene Garten als wesentlicher Bestandteil des Traums vom Einfamilienhaus.

Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde daraus schließlich ein staatlich gefördertes Leitbild. Das Einfamilienhaus galt als Symbol für Wohlstand, Stabilität, eine glückliche Familie und gesellschaftlichen Aufstieg. Wohnungspolitik wurde der Bau von Eigenheimen gezielt gefördert (Erstes Wohnungsbaugesetz 1950, Zweites Wohnungsbaugesetz („Wohnungsbau- und Familienheimgesetz“) 1956). In den Nachkriegsjahren entstand im Zuge des wirtschaftlichen Aufschwungs eine neue Siedlungsstruktur: monofunktionale Wohngebiete am Rand der Städte, geprägt vom Traum vom Eigenheim, vom Garten und vom privaten Glück (Jessen / Simon 2001).

Der Gesetzgeber verfolgte die Absicht, dass die verschiedenen Funktionen einer Stadt jeweils optimale Rahmenbedingungen erhalten und sich dabei möglichst nicht gegenseitig beeinträchtigen. Aus diesem Ansatz heraus entstand die Baunutzungsverordnung, in der nutzungsspezifische Gebiets-typen festgelegt wurden, darunter auch solche, die überwiegend dem Wohnen vorbehalten sind. In Verbindung mit dem Leitbild des Wohnens im freistehenden Einfamilienhaus sowie der fortschreitenden Automatisierung entwickelten sich am Stadtrand reine Wohngebiete (WR) mit geringer Bebauungsdichte.

Seit den 1950er Jahren ist das Einfamilienhaus ein zentraler Bestandteil der Baukultur und prägt die Stadtentwicklung sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht. Auf gesellschaftlicher und individueller Ebene steht es für selbstbestimmtes, unabhängiges Wohnen und gilt als Zeichen von Wohlstand sowie als eine geeignete Form der Altersvorsorge. Bis heute prägt dieses Modell das Verständnis vieler Menschen vom „guten Leben“, auch wenn sich die gesellschaftlichen Rahmenbedingungen längst verändert haben.

Fakten und Größenordnungen

In Deutschland gibt es rund 16 Millionen Ein- und Zweifamilienhäuser, davon etwa 12,9 Millionen Einfamilienhäuser (Statistisches Bundesamt 2024a). Sie machen rund 82 % des gesamten Wohngebäudebestands aus und stellen damit eine tragende Säule des Wohnungsmarktes dar (Statistisches Bundesamt 2024b). Insbesondere in den 1950er bis 1970er Jahren entstanden viele dieser Häuser (5,7 Millionen, d. h. 37 %). Ein großer Teil dieses Bestands ist inzwischen sanierungsbedürftig. Jährlich werden Tausende Gebäude neu errichtet, 2023 waren es rund 70.000 neue Eigenheime (vgl. Statistisches Bundesamt 2024a).

Die Forschung nähert sich dem Einfamilienhaus aus sehr unterschiedlichen Perspektiven. Neben Arbeiten, die die Bedeutung des Einfamilienhauses historisch oder kulturwissenschaftlich aufarbeiten (Harlander et al. 2001; Engelke 2024; Engelke 2025) oder es im Kontext von Suburbanisierungsprozessen analysieren (Sieverts 1997; Jessen 2001; Simon 2001; Menzl 2017), gibt es verstärkt Forschungen, die sich mit der städtebaulichen Weiterentwicklung der umfangreichen Bestände an Einfamilienhäusern beschäftigen (Wüstenrot Stiftung 2012; Korbelt/Simon-Philipp 2016). Aufgezeigt werden Potenziale zur Nachverdichtung, zum Umbau, zur Teilung oder Umnutzung. Parallel dazu weisen Studien auf den hohen energetischen Sanierungsbedarf vieler Einfamilienhäuser hin (Deutsche Energieagentur 2024; Lindenthal 2025).

Forschungen und die Statistik belegen: Im Vergleich zu verdichteten Formen des Wohnens verbrauchen Einfamilienhäuser deutlich mehr Energie und Bodenfläche pro Kopf. Auch die Wohnfläche pro Person ist hier deutlich größer (Deutsche Energieagentur 2024). Gleichzeitig zeigt sich, dass viele Häuser heute nicht mehr so genutzt werden, wie sie ursprünglich geplant waren. Etwa 60 % der Einfamilienhäuser werden nur von ein oder zwei Personen bewohnt (Statistisches Bundesamt 2019). In diesem Zusammenhang wird häufig von „unsichtbarem Leerstand“ gesprochen – also von Wohnraum, der zwar vorhanden ist, aber nicht vollständig genutzt wird (Fuhrhop 2023).

Zwischen Klimabelastung und Wohnideal

Trotz ihrer anhaltenden Beliebtheit geraten Einfamilienhäuser in den letzten Jahren immer stärker in die Kritik (Reichert-Schick/Simon-Philipp 2025). Stadtplaner:innen, Umweltverbände und politische Akteure weisen vor allem auf den hohen Ressourcenverbrauch, die starke Flächeninanspruchnahme



Home Sweet Home – Stadtrandsiedlung in der Region Stuttgart

sowie die Folgekosten und sozialen Effekte hin, die mit dieser Wohnform verbunden sind (Kuhn 2025, Kuhn/Pohl 2025). Die zunehmende Zersiedelung erschwert eine effiziente Infrastrukturversorgung, während gleichzeitig viele Alltagswege fast ausschließlich mit dem Auto zurückgelegt werden müssen. Im Kontext der Klimakrise wird diese Wohnform daher zunehmend auch als klimapolitisches Problem diskutiert.

Wenn Wohnbedarfe sich verändern

Eine zentrale Rolle für die Zukunft des Einfamilienhausbestands spielt der Generationenwechsel.

Besonders relevant ist dabei die sogenannte Empty-Nester-Phase, also der Lebensabschnitt, in dem Kinder ausziehen und ältere Haushalte allein im Haus zurückbleiben. Viele dieser Häuser werden dann nur noch von ein oder zwei Personen bewohnt. Gleichzeitig entstehen neue Wohnbedarfe – etwa durch junge Familien, die Wohnraum suchen. Die Frage, wie dieser Generationenwechsel gestaltet werden kann, steht daher im Mittelpunkt aktueller Forschungen der Wüstenrot Stiftung. Es wird u. a. untersucht, wie Eigentümer:innen, die veränderungsbereit sind und Alternativen in Betracht ziehen, diese in die Realität umsetzen. Verände-

rungsbereitschaft kann nicht nur durch eine neue Lebenssituation, wie den Auszug der Kinder, ausgelöst werden, sondern auch durch biografische Ereignisse – etwa gesundheitliche Veränderungen, Trennungen oder den Wunsch nach anderen Wohnkonzepten. Gleichzeitig fehlen vielerorts attraktive und auch bezahlbare Wohnalternativen, die einen Wechsel erleichtern könnten.

Die Realität zeigt aber, dass der Wandel in vielen Einfamilienhaussiedlungen nur sehr langsam geschieht. Ein wichtiger Grund dafür sind sogenannte Lock-in- oder Remanenzeffekte. Gewohnte Handlungsmuster, emotionale Bindungen an Haus und Garten sowie die Verwurzelung im Wohnumfeld führen dazu, dass bestehende Wohnsituationen häufig über lange Zeit unverändert bleiben. Für die Bewohner:innen ist dieses Verhalten durchaus rational: Ein Umzug ist mit finanziellen Kosten, organisatorischem Aufwand und oft auch mit dem Verlust sozialer Beziehungen verbunden.

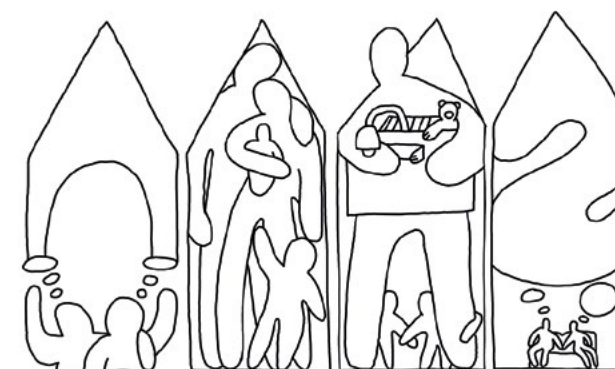
Zwischen Erkenntnis und Wohnpraxis

Obwohl sich die Forschung seit Jahren intensiv mit den Potenzialen des Einfamilienhausbestands für eine nachhaltige Stadtentwicklung beschäftigt, zeigt sich in der Praxis eine deutliche Diskrepanz zwischen wissenschaftlichen Erkenntnissen und tatsächlichen Veränderungen.

Der Umgang mit Einfamilienhäusern ist zudem politisch sensibel. Die Möglichkeit zur Bildung von Wohneigentum und dessen Schutz gelten in Deutschland als wichtige gesellschaftliche Werte. Entsprechend kritisch werden Vorschläge aufgenommen, die Veränderungen im Umgang mit bestehenden Eigenheimen anregen. Neue Ideen stoßen häufig nicht nur auf Skepsis, sondern auch auf großen Widerstand.

Dem Forschungsprojekt „Leben vor der Stadt“ der Hochschule für Technik Stuttgart und der Wüstenrot Stiftung in Kooperation mit der Bundesstiftung

Abb. li.: Lebenszyklus im Einfamilienhaus
Abb. re.: Alter Herr im Einfamilienhaus





Web-Page Leben vor der Stadt – Einfamilienhäuser als Möglichkeitsräume: www.leben-vor-der-stadt.de

Baukultur ist es gelungen, Impulse zu setzen, die von Politik und Praxis aufgegriffen werden. Ziel des Projekts war es, Strategien für eine nachhaltige Weiterentwicklung von Einfamilienhausgebieten anzustoßen. Im Fokus standen ökologische, soziale und ökonomische Fragen. Zentral war der transdisziplinäre Ansatz: Forschung, Lehre und kommunale Praxis wurden eng miteinander verzahnt. Studierende, Architekt:innen, Bewohner:innen und Kommunen entwickelten gemeinsam konkrete ortsbezogene Handlungskonzepte. Durch diesen Austausch entstanden praxisnahe Lösungsansätze. Das Projekt zeigte, dass nachhaltige Transformation nur gelingt, wenn öffentliche Hand, Fachplanung und Bewohnende zusammenwirken. So kann der Transfer von der theoretischen Forschung in umsetzbare Maßnahmen vor Ort erreicht werden (vgl. Wüsten-

rot Stiftung/Hochschule für Technik Stuttgart 2025, www.leben-vor-der-stadt.de). Es wird deutlich, dass Forschung gesellschaftlich wirksam werden kann, indem sie konkrete Veränderungsimpulse in bestehende Strukturen einspeist und zukunftsfähige Wohnkonzepte gemeinsam mit den Bewohnenden entwickelt.

Die größte Hürde liegt jedoch oft in der regulativen Ebene. Das Bauplanungsrecht mit seinen starren Gebietskategorien und die rechtlichen Rahmenbedingungen erweisen sich oft als Hürden für eine flexible und zeitgemäße Entwicklung. Expert:innen machen deutlich: Einerseits müssen bestehende Regelungen vereinfacht werden, um Umbauprozesse zu erleichtern. Andererseits ist ein verbindlicher rechtlicher Rahmen für Klimaschutz und Ökologie

notwendig. Sie plädieren daher für eine „transformative Re-Regulierung“. Es gilt, bestehende Vorschriften zu überprüfen und neue Instrumente für eine nachhaltige Entwicklung zu schaffen (Wüstenrot Stiftung/Hochschule für Technik Stuttgart 2025, S. 185–211; Reiß-Schmidt 2025).

Wenn die Anpassungsfähigkeit von Häusern an neue und sich verändernde Wohnbedürfnisse ausgelotet und dabei soziale, ökologische und ökonomische Nachhaltigkeit verbessert werden soll, geht es auch darum, die Wohnform neu zu interpretieren. Ein Beispiel: Werden Häuser „flügge“ – etwa durch den Auszug der Kinder –, entstehen Leerstände im Inneren. Viele ältere Bewohner:innen bleiben in ihren meist zu großen und nicht altersgerechten Häusern, während bauliche oder soziale Veränderungen ausbleiben. Hier gilt es, sie zu unterstützen, damit sie handlungsfähig werden.

Eine wichtige Rolle spielen in diesem Zusammenhang kommunale Initiativen, die niederschwellige und kostenfreie Beratungen anbieten – meist in Kooperation mit weiteren Akteuren. Beispiele sind die Wohnraumagentur Göttingen, die Beauftragten für Wohnraum und barrierefreies Bauen in Tübingen sowie die Stadt Freiburg im Breisgau, die gemeinsam mit der Energieagentur Regio Freiburg und Architekt:innen individuelle Unterstützung für Eigentümer:innen anbietet. Solche Initiativen können dazu beitragen, konkrete Veränderungsprozesse anzustoßen und bestehende Hürden zu überwinden.

Zukunftsbilder und neue Wohnformen

Damit solche Veränderungen tatsächlich stattfinden, braucht es jedoch mehr als technische Lösungen. Entscheidend sind auch neue Zukunftsbilder des Wohnens. Viele Menschen können sich alternative Wohnkonzepte nur schwer vorstellen, weil ihnen konkrete Beispiele fehlen.

Mehrgenerationenhaus Bücking bei Freiburg – Umbau eines Einfamilienhauses aus den 1960er Jahren



Hier setzen zwei Modellvorhaben des Landes Baden-Württemberg an. Das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg hat 2025 im Rahmen des Strategiedialogs „Bezahlbares Wohnen und innovatives Bauen“ ein aufsuchendes Beratungsangebot gestartet, das durch Baden-Württemberg reist. Es wurde in mehreren Schritten realisiert:

Zunächst wurden in einem landesweiten Aufruf Wohngeschichten aufgespürt. Das Ministerium suchte authentische Wohngeschichten, um anderen Mut zu machen und neue Perspektiven aufzeigen. Die Erfahrungen sollten anderen Hausbesitzer:innen helfen, die vor ähnlichen Entscheidungen stehen. Es wurden sieben Wohngeschichten gefilmt und dokumentiert, die Teil eines innovativen Online-Portals sind (www.mehr-leben-im-eigenheim.de).

Die persönlichen Wohngeschichten erzählen von Erfahrungen, Herausforderungen und Lösungen. Im Aufruf hieß es:

„Kennen Sie das? Das Haus ist da, aber die Bedürfnisse und Lebensvorstellungen haben sich verändert. Vielleicht sind die Kinder ausgezogen, Sie teilen Ihr Haus mit mehreren Generationen oder haben Räume für neue Zwecke umgestaltet. Das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg sucht Menschen, die sich nach dem Auszug der Kinder fragen: Was mache ich jetzt mit dem Platz? Menschen, die ihr Einfamilienhaus bereits umgebaut oder aufgeteilt haben, die ihr Haus nachhaltig und altersgerecht umgestaltet haben oder es als Mehrgenerationenwohnen nutzen; Menschen, die neue, unkonventionelle Nutzungen für ihr Haus gefunden haben oder Teile ihres Hauses für Co-Working, Yoga oder andere Zwecke umgestaltet haben, sowie Menschen, die in eine alternative Wohnform gewechselt sind und davon berichten möchten.“

In sieben Wohngeschichten werden gemeinschaftliche Formen des Wohnens, generationenübergreifende Projekte oder auch der Umbau von Einfamilienhäusern in kleinere Mehrfamilienhäuser dokumentiert. Die Wohngeschichten sind Teil einer Wanderausstellung und eines „Experimentiermobils“, das mit dem Titel „Mehr Leben im Eigenheim – Möglichkeiten für ein Zuhause mit Zukunft“ beschriftet ist. Das Mobil und die Ausstellung bekommen eine breite Bühne: auf Märkten, in Rathäusern, bei öffentlichen Veranstaltungen oder Bürgerdialogen. Kommunen können das Mobil und/oder die Ausstellung buchen; das Ministerium übernimmt die Kosten. Das Interesse der Kommunen ist sehr groß.

Ein 2025 gestartetes Modellvorhaben des Ministeriums für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg (MLR) hat das Ziel, gebaute Projekte umzusetzen (vgl. „Bestand erhalten – Zukunft gestalten: Wohnraumpotenziale in Einfamilienhausgebieten der 1960er und 1970er Jahre – Praxischeck im Ländlichen Raum“). Den Rahmen bildet das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR). Hier erhalten Eigentümer:innen eine attraktive Förderung für Umbauten und energetische Anpassungen. In vier Modellgemeinden werden Eigentümer:innen befragt, beraten und mit Fördergeldern Pilotprojekte umgesetzt.

Es zeigt sich, dass Initiativen erfolgreich sind, die an der Schnittstelle zwischen Praxis und Forschung angesiedelt sind, eine niederschwellige Beratung anbieten, neue Wohnmodelle sichtbar machen und Förderungen bereitstellen.

Auch in der Lehre gewinnt das Thema an Bedeutung (vgl. Wüstenrot Stiftung/Hochschule für Technik Stuttgart 2025; Grau 2025). Die IBA'27 StadtRegion Stuttgart hat mit verschiedenen Hochschulen und Praxispartnern spannende Koopera-



Informationsmobil und Ausstellung „Mehr Leben im Eigenheim“ des Landes Baden-Württemberg (seit 2025)

tionen angestoßen, in deren Rahmen neue Lehrformate erprobt werden: Studierende werden im Ausstellungsjahr 2027 in der Fertighaussiedlung in Fellbach wohnen, neue Wohnkonzepte entwickeln und konkret erproben. Mit an Bord sind Fertighausanbieter und ein Hersteller von Bauprodukten. Im Sinne einer „lebenden Ausstellung“ wird das Projekt Teil des IBA-Ausstellungsjahres sein.

Einfamilienhäuser als Ressource der Zukunft

Die intelligente Weiterentwicklung des Bestands ist ein entscheidender Schlüssel, um Antworten auf die Klima- und Wohnraumkrise zu finden. In Einfamilienhausgebieten schlummern vielfältige Ressourcen, die es zu aktivieren gilt. Der Bestand an Einfamilienhäusern sollte als gesellschaftliche Ressource verstanden werden, die über die private Nutzung hinaus einen Mehrwert für Gesellschaft und Umwelt schaffen kann. Öffentliches und volkswirtschaftliches Interesse an der Weiternutzung

und Anpassung an veränderte Bedarfe ist dabei unverzichtbar.

Die Weiterentwicklung des Einfamilienhausbestands ist kein Nischenthema, sondern ein zentrales Feld nachhaltiger Stadtentwicklung – mit hoher Relevanz für Klimaschutz, soziale Teilhabe und generationengerechtes Wohnen. Die Suche nach zukunftsfähigen Wegen steht noch am Anfang. Es ist an der Zeit, diesen Wandel aktiv zu gestalten.

Der Einfamilienhausbestand ist damit nicht nur Teil des Problems, sondern auch Teil der Lösung. Neu gedacht und behutsam weiterentwickelt, kann er zu einem wichtigen Baustein für das Wohnen der Zukunft werden – ressourcenschonend, sozial vielfältig und anpassungsfähig an die Bedürfnisse einer sich wandelnden Gesellschaft.



Alternde Einfamilienhausquartiere und ihre Bewohner:innen können nicht ihrem Schicksal überlassen bleiben. Ihre Transformation gehört endlich auf die Agenda der Stadtentwicklungspolitik. Nur mit integrierten Strategien können ihre Potenziale für Wohnraumversorgung, Klimaschutz und sozialen Zusammenhalt aktiviert werden.

Stephan Reiß-Schmidt

Stephan Reiß-Schmidt, Dipl.-Ing., Stadtdirektor a. D., lebt als Berater und Autor für Stadt- und Regionalentwicklung in München, wo er bis 2017 für die Stadtentwicklungsplanung verantwortlich war. Als Co-Vorsitzender des Ausschusses Bodenpolitik der DASL war er 2020 Mitinitiator des bundesweiten Bündnisses Bodenwende.

Lebenstraum von gestern oder Chance für morgen?

Einfamilienhausquartiere als Potenzial bestandsorientierter Wohnungspolitik

Selbstläufer ohne Handlungsbedarf?

Einfamilienhausgebiete befanden sich lange Zeit „eher am Wahrnehmungsrand von räumlicher Planung und Raumwissenschaften. [...] Über Jahrzehnte wurden durch die kommunale Bauleitplanung und Baulandentwicklung neue, weitläufige, flächenhaft ausgedehnte und häufig monostrukturierte Einfamilienhausareale geschaffen. Staatliche Unterstützung erfuhren sie durch die wohnungspolitische Eigenheimförderung von Bund und Land und die Pendlerpauschale“ (ARL 2018, 4).

Die über Fachkreise hinaus in den letzten Jahren zunehmende Einfamilienhaus-Debatte bewegt sich zwischen den Narrativen „immer noch beliebteste Wohnform“ für traditionelle Kleinfamilien, „Auslaufmodell“ mit zu großem ökologischen Fußabdruck und „Potenzial für mehr Wohnraum im Bestand“. Mit letzterem wird vor allem der „unsichtbare Wohnraum“ (Furhop 2023) in den zu fast

50 % nur noch von ein oder zwei Personen bewohnten Ein- und Zweifamilienhäusern adressiert. Die Fertigstellung neuer Ein- und Zweifamilienhäuser ging zwar 2024 gegenüber den Vorjahren um fast ein Viertel auf nur noch 72.000 Wohnungen zurück, machte damit aber immer noch knapp 30 % der insgesamt fertiggestellten Wohnungen aus.

Der Blick auf den Wohnungsmarkt in Deutschland zeigt auch deshalb ein widersprüchliches Nebeneinander von Not und Überfluss: Leerstand und Zubau von Eigenheimen in strukturschwachen Regionen und zugleich ein alarmierender Mangel an bezahlbaren Mietwohnungen in prosperierenden Groß- und Universitätsstädten. Mehr als ein Viertel der großstädtischen Miethaushalte musste schon 2018 über 40 % des Nettoeinkommens für die Bruttowarmmiete aufwenden. Während sich armutsgefährdete Haushalte oder Alleinerziehende in überbelegten Wohnungen drängen, sind im-

mer mehr ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte in ihren Eigenheimen mit viel zu viel Wohnfläche „gefangen“, weil es an kleineren und bezahlbaren Alternativen im vertrauten Umfeld fehlt.

Der Umgang mit dem Bestand der Ein- und Zweifamilienhäuser ist nicht nur eine entscheidende Stellschraube für eine gerechtere Verteilung von Wohnfläche, sondern auch ein bislang unterschätztes Handlungsfeld für Stadtentwicklungsplanung und Städtebau (vgl. Moczala/Sieverts 2022).

Es geht dabei immerhin um 80 % der knapp 20 Millionen Wohngebäude mit 45 % der fast 44 Millionen Wohnungen in Deutschland. Damit gilt nicht mehr, dass „diese auf der Basis teils individueller, teils austauschbarer Architektur entstandenen, sozial stabilen Gebiete mit kleinteiligem Privateigentum [...] nach Fertigstellung keiner weiteren planerischen Aufmerksamkeit [bedurften]“ (ARL 2018, 5).

Demografisch, sozial, städtebaulich-typologisch und wohnungsmarktbezogen liegen Welten zwischen EFH-Gebieten in Großstädten, im suburbanen Umfeld, in Klein- und Mittelstädten oder in ländlich peripheren Gemeinden. Deshalb kann es keine Standardlösungen geben, gefragt sind vielmehr quartierspezifische Strategien.

Umverteilen statt bauen, bauen, bauen?

„Wohnungsnot heute ist kein Knappheits-, sondern ein Verteilungsproblem und als solches ein kontinuierliches Phänomen marktförmig organisierter Wohnungsverorgung“, so beschreiben die Stadtsoziologen Martin Kronauer und Walter Siebel die Lage (Kronauer/Siebel 2022: 178). Eine gerechtere Verteilung des bestehenden Wohnraums zwischen Alt und Jung, kleinen und großen Haushalten, Arm und Reich ist deshalb ein wesentlicher Teil der Antwort auf die Wohnungsfrage. Da Umverteilung politisch

riskant klingt, setzt die Bundesregierung weiterhin auf möglichst viel Neubau: „Wohnen ist die soziale Frage unserer Zeit. Wir müssen die Bagger jetzt rollen lassen. Der Bau ist ein riesiger Wirtschaftstreiber. [...] Es gibt nur eine Lösung, die langfristig hilft, und die heißt: bauen, bauen, bauen“ (Hubertz 2025, 24).

Das klingt allzu ambitionslos – Ähnliches hat man schon zu Beginn der letzten Legislaturperiode aus Berlin gehört. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen sinkt seither – 2024 waren es nur noch 259.100 neue Wohnungen, für 2025 erwartet das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) nur noch 235.000. Bei weiter steigenden Mieten öffnet sich die Schere der Ungleichverteilung von Wohnraum und Mietbelastung immer weiter, vor allem fehlen bezahlbare Mietwohnungen in angespannten Wohnungsmärkten.

Das wachsende Potenzial leerstehender oder untergenutzter Ein- und Zweifamilienhäuser kann in mehrfacher Hinsicht zu mehr Gerechtigkeit und Suffizienz in der Wohnraumversorgung beitragen (vgl. Zimmermann et al. 2025, 7). Bestandsorientierte und flächensparende Handlungsoptionen für Einfamilienhausquartiere sind etwa:

- Unterstützung des Umzugs in eine kleinere Wohnung im Quartier;
- Förderung des Aus- bzw. Umbaus zur Schaffung mehrerer Wohneinheiten;
- bessere Belegung durch gemeinschaftliche Wohnformen oder
- Ermöglichen einer Nachverdichtung auf dem Grundstück durch Aufstockung, Anbau oder ein weiteres Gebäude in der zweiten Reihe.

Eine Meta-Analyse verschiedener Befragungen hat ergeben, dass „sich jeweils im Schnitt 15 % vorstellen, ihr Haus mit anderen zu teilen; 22 % halten dies bei vorherigem Umbau für denkbar“ (Kenkmann et



Anbau eines Einfamilienhauses

al. 2023). Dieses Potenzial strategisch zu nutzen, ist auch aus Gründen des Vermögensaufbaus und der Altersvorsorge von Bedeutung: „EFH sind ein wichtiger Baustein bei der Altersvorsorge und für die Erbschaft. [...] Dementsprechend sensibel reagieren Eigenheimbesitzer, wenn die Immobilienwerte sinken – möglicherweise dadurch angestoßen oder beschleunigt, dass Lagen und Perspektiven ‚schlechtgeredet‘ werden“ (ARL 2018, 6).

Transformation von EFH-Quartieren:

Standard guter Stadtentwicklungspraxis?

Vor allem emotionale Bindungen der Eigentümer:innen an das oft mühsam finanzierte oder gar mit Selbsthilfe errichtete Eigenheim und an die gewachsene Nachbarschaft erschweren subjektiv Entscheidungen zur Veränderung der Wohnsituation. Nicht selten fehlen praktische Hilfen bei Verkauf, Umzug oder (Teil-)Vermietung oder attraktive und bezahlbare Alternativen. Deshalb „muss für umzugswillige ältere Haushalte ein an ihre Wohnbedürfnisse angepasstes Angebot geschaffen werden. Da diese häufig an ihr Wohnumfeld gebunden sind, sollten diese Angebote dezentral in die Einfamilienhausquartiere im Generationenwechsel integriert werden“ (ARL 2018, 16). Umbau oder Nachverdichtung

werden zudem durch Regelungen im Steuer-, Bauordnungs- oder Planungsrecht, die auf Abriss und Neubau fokussiert sind, oder durch altersbedingte Restriktionen für die Kreditvergabe erschwert.

Um die nachhaltige Transformation von Einfamilienhausgebieten vom vereinzelten Modellprojekt zum Standard guter Stadtentwicklungspraxis zu skalieren, müssen die Weichen in der Wohnungs- und Bodenpolitik von „Weiter so“ auf bestandsorientierte Verteilungs- und Suffizienzstrategien umgestellt werden:

1. **Recht auf Wohnen statt Marktlogik**
2. **Flächen-Suffizienz statt Expansion**
3. **Umbauen, anbauen, aufstocken statt bauen, bauen, bauen**
4. **Gemeinwohlbindung des Bodens statt privater Verwertung**
5. **Quartier statt Parzelle – Kooperatives Transformationsmanagement**

1. Recht auf Wohnen statt Marktlogik – Wohnen ist ein Menschenrecht und in erster Linie soziale Infrastruktur.

UN Sozialpakt (1966), Artikel 11 Abs. 1:

„Die Vertragsstaaten erkennen das Recht eines jeden auf einen angemessenen Lebensstandard für sich und seine Familie an, einschließlich ausreichender Ernährung, Bekleidung und Unterbringung, sowie auf eine stetige Verbesserung der Lebensbedingungen.“

Bayerische Verfassung (1946), Artikel 106:

„Jeder Bewohner Bayerns hat Anspruch auf eine angemessene Wohnung.“

Daseinsvorsorge im Sozialstaat umfasst eine bedarfsgerechte, bezahlbare Wohnraumversorgung für die breite Mehrheit. Mindestens 30 % des Wohnungsbestandes (d. h. rund 13 Mio. WE) sollten deshalb dauerhaft sozial gebunden und damit für Haushalte mit geringem bis durchschnittlichem Einkommen bezahlbar sein. Dazu braucht es eine neue Wohngemeinnützigkeit, die mit Steuerprivilegien, Investitionszulagen und Gewinnbegrenzung dauerhafte Belegungs- und Mietbindungen ermöglicht. Vorbild ist Wien, wo fast 60 % der Mietwohnungen städtischer Gemeindebau bzw. gefördert und dauerhaft belegungs- und mietpreisgebunden sind. Basis dafür ist eine seit über hundert Jahren konsequent betriebene Bodenvorratspolitik.

Laut einer Studie des Pestel Instituts hat der deutsche Staat 2023 „mehr als 20 Milliarden Euro ausgegeben, um bedürftige Menschen beim Wohnen zu unterstützen“, davon 75 % für Kosten der Unterkunft (KdU) und 25 % für Wohngeld. Die Ausgaben für neue Sozialwohnungen (Objektförderung) von Bund und Ländern blieben weit hinter zurück und „lagen zuletzt [2023] bei rund vier

Milliarden Euro im Jahr“ (Höck 2024). Das ist viel zu wenig, um einen auch nur halbwegs bedarfsgerechten, dauerhaft gesicherten Bestand an sozial gebundenen Mietwohnungen aufzubauen. Hinzu kommt, dass der Bestand an bezahlbaren Mietwohnungen wegen der befristeten Sozialbindung des deutschen Fördersystems und wegen unzureichender Instrumente gegen Luxusmodernisierung und Aufteilung von Miet- in Eigentumswohnungen wie Schnee in der Sonne schmilzt und aktuell nur noch etwas mehr als eine Million Wohnungen beträgt. „Die Aufstockung des Bestandes an Sozialwohnungen auf zwei Millionen bis 2035 – nicht als ausreichende Zahl, wohl aber als realistisches Zwischenziel – erfordert die jährliche Schaffung von rund 150.000 Mietpreis- und Belegungsbindungen“, heißt es dazu im Sozialen Wohn-Monitor 2026 (Pestel Institut 2026, 38/39). „Bundesweit haben sich bis Ende 2024 Wohnungsdefizite in einer Größenordnung von 1,4 Millionen Wohnungen aufgebaut. Gleichzeitig stehen Teile des Wohnungsbestandes nicht mehr für die Versorgung der Bevölkerung zur Verfügung. Ob die zweite Wohnung im Zweifamilienhaus oder die unsanierte Wohnung, deren Renovierung über die Miete nicht refinanziert werden kann. Der Langzeitleerstand ist für die Wohnungsverorgung weitgehend nicht aktivierbar“ (ebd., 37).

2. Flächen-Suffizienz statt Expansion – Raumentwicklung muss die planetaren Grenzen respektieren.

SRU – Sachverständigenrat für Umweltfragen: „Suffizienz: eine vernachlässigte Dimension von Zukunftspolitik

Angesichts weltumspannender ökologischer Krisen und enormer sozialer Ungleichheiten besteht eine grundlegende zivilisatorische Herausforderung unserer Zeit darin, eine ‚Strategie des Genug‘ zu entwickeln. In diesem Sinne zielt

Suffizienz darauf ab, umweltbelastende Aktivitäten so zu reduzieren, dass die ökologische und klimatische Stabilität gesichert und damit die Freiheit und Teilhabe aller Menschen besser ermöglicht werden können“ (SRU 2024: 8).

Unser in den letzten Jahrzehnten permanent steigender Wohnraum- und Siedlungsflächenkonsum muss kritisch hinterfragt werden.

Wie wenig ist genug? Während fast 10 Millionen Menschen in Deutschland in überbelegten Wohnungen leben, verfügen vor allem ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte in ihren Eigenheimen über teilweise mehr als das Doppelte der durchschnittlichen Wohnfläche. Den höchsten Wohnflächenkonsum verzeichnen Einpersonenhaushalte im Eigentum mit je nach Einkommen und Alter 97,5 bis 126,6 m² Wohnfläche. Im „unsichtbaren Wohnraum“ (Fuhrhop 2023) vieler Einfamilienhäuser liegt eine der größten Ressourcen für mehr Wohn-gerechtigkeit (vgl. Wüstenrot Stiftung/HFT 2025; Grüne Liga 2024). Einfamilienhausgebiete sind ein wesentlicher Treiber der vor allem außerhalb von Verdichtungsräumen hohen Flächenneu-inanspruchnahme (vgl. Meinel/Schorcht 2024), denn „Wohnpraktiken, die tendenziell suffizient und flexibel im Sinne zirkulärer Wohnraumnutzung sind, wie Mieten statt Kaufen oder das Leben in Wohngemeinschaften, spielen im EFH-Segment bislang kaum eine Rolle“ (Zimmermann et al. 2025, 18).

Ziel ist eine konsequente Flächenkreislaufwirtschaft, also Netto-Null-Flächenverbrauch, wie sie die EU- Bodenstrategie für 2030 bis zum Jahr 2050 anstrebt (Europäische Kommission 2021, 4). Die Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie sieht vor, als Zwischenschritt die tägliche Flächenneu-inanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrsflächen von heute über 50 ha bis 2030 auf durchschnittlich

unter 30 ha zurückzuführen (Bundesregierung 2021: 102). Das setzt vor allem eine effizientere Nutzung von vorhandenen Siedlungsflächen voraus, etwa durch eine Erhöhung der Siedlungsdichte oder Mehrfachnutzung. Das theoretisch größte Potenzial dafür bieten die EFH-Quartiere. Durch Teilung, Umbau, Aufstockung oder Anbau können zusätzliche Wohnungen ohne neue Flächeninanspruchnahme geschaffen werden. Vorhandene Infrastruktur wird besser ausgelastet; das reduziert Investitionen und Folgekosten.

3. Umbauen, anbauen, aufstocken statt bauen, bauen, bauen – Graue Energie erhalten und CO₂-Emissionen aus Bau und Betrieb von Gebäuden drastisch reduzieren

Bestandsgebäude dürfen nicht ohne kritische Prüfung ihrer Nutzungs- und Umbaupotenziale und ohne Bilanzierung der „grauen Energie“ preisgegeben werden. Rund 40 % der Treibhausgasemissionen in Deutschland resultieren aus Errichtung, Nutzung und Abriss von Gebäuden. Nicht nur durch bessere Wärmedämmung und CO₂-freie Beheizung, sondern vor allem durch eine längere Nutzungsdauer und mehr Kreislaufwirtschaft (Umbau statt Abriss, Wiedernutzung von Bauteilen, Recycling von Baustoffen) kann die Klimakrise gebremst werden. Neben den Einfamilienhausgebieten sind es auch die derzeit rund elf Millionen Quadratmeter leerstehende Büros, die Potenziale für Wohnraum ohne Neubau bereitstellen. Mehr als 25.000 neue Wohnungen können entstehen, wenn nur 20 % davon umgebaut werden (vgl. BDA 2025).

Zur Förderung der Bestands-Transformation braucht es gezielte Programme und steuerliche Anreize, um vor allem dauerhaft bezahlbare (Miet-) Wohnungen im Bestand zu erhalten bzw. zu schaffen. In Betracht kommen z. B. Sonderabschrei-

bungen, reduzierte Mehrwertsteuer, Stundung/ Ermäßigung der Erbschaftsteuer, Grunderwerbsteuerbefreiung oder die Befreiung der Mieteinnahmen preisgedämpfter Bestandswohnungen von der Einkommensteuer, wie es das Modell der „Gemeinwohlwohnungen“ vorsieht (von Bodelschwingh et al. 2023).

4. Gemeinwohlbindung des Bodens statt privater Verwertung – Boden ist der Schlüssel

Bezahlbarer Wohnraum als soziale Infrastruktur kann nur gesichert werden oder neu entstehen, wenn die unvermehrte und unverzichtbare Ressource Boden nicht als Finanzanlage oder Spekulationsobjekt missbraucht wird. Untergenutzte Einfamilienhäuser können vor allem dann Potenziale für bezahlbares, gemeinschaftsorientiertes Wohnen bieten, wenn sie z. B. im Erbfall nicht an kommerzielle Bauträger oder Projektentwickler, sondern an Selbstnutzende verkauft werden, wie es z. B. das Bundesförderprogramm „Jung kauft Alt“ unterstützt. Als Alternativen zu einer renditeoptimierten Verwertung gibt es außerdem bewährte Modelle und Akteure: kommunale Bodenfonds, Erbbaurecht, gemeinnützige Bodenstiftungen, Genossenschaften und andere Formen gemeinschaftlichen Eigentums wie Community Land Trusts (vgl. Stadtbodenstiftung 2025). Die Übergabe des Hauses an eine Genossenschaft schon zu Lebzeiten gegen lebenslanges Wohnrecht, Finanzierung der energetischen Sanierung und Hilfe bei der Teilvermietung kann sogar einen Umzug ersparen.

Wenn der Bodenwert in Einfamilienhausgebieten steigt, weil durch Befreiungen oder die Änderung alter Bebauungspläne eine Nachverdichtung ermöglicht wird, muss dafür ein Ausgleich zugunsten der Allgemeinheit geleistet werden. Das können z. B. Anteile geförderter bzw. preisgedämpfter Miet-

wohnungen oder Beiträge zu sozialer Infrastruktur und Gemeinschaftseinrichtungen sein.

In entspannten Märkten bleiben „die real erzielten Verkaufspreise von EFH im Bestand allerdings häufig [...] hinter den Erwartungen der Alt-Eigentümer zurück. Generell liegt hier der Verkehrswert meist deutlich unter dem Sachwert“ (ARL 2018, 8) und kann die Kosten für den Kauf einer kleineren Wohnung und den Umzug nicht decken.

Kommunen können durch eine aktive Bodenpolitik eine gemeinwohlorientierte Transformation von EFH-Quartieren unterstützen, etwa durch Nutzung des besonderen Vorkaufsrechts, des Baugebots für sogenannte Enkelgrundstücke oder in besonderen Fällen durch Festlegung als Sanierungs- oder Stadtumbaugebiet. Die durch das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ (BGBl. 257 vom 29.10.2025) zugunsten des Wohnungsbaus auch in mehreren vergleichbaren Fällen möglichen Befreiungen vom Bebauungsplan (§ 31 (3) BauGB) bzw. vom Einfügungsgebot (§ 34 (3a), (3b) BauGB) können auf der Grundlage von städtebaulichen Rahmenplänen für eine bestandsorientierte Transformation genutzt werden.

5. Quartier statt Parzelle – Kooperatives Transformationsmanagement als kommunale Aufgabe

Neue Qualitäten können nur geschaffen werden, wenn Kommune und Eigentümer:innen über die einzelne Parzelle hinaus denken, planen und kooperativ handeln. Gemeinschaftliche (Frei-)Räume, Co-Working- oder Gewerberäume, Verbesserungen von öffentlichen Räumen und Erschließung, soziale Infrastruktur, Nahversorgung etc. können nur so zu skalierbaren Lösungen entwickelt werden. Um die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer:innen zu fördern, sollten gemeinsam Rahmenpläne erarbei-

tet sowie Beratung und Prozessbegleitung (Quartiersmanagement) angeboten werden. Für die Umsetzung sollten Stufen bzw. Optionen ermöglicht werden: (Zwischen-)Nutzung von Leerstand ohne Eigentumsänderung und wesentlichen Umbau – Schaffung zusätzlicher Wohnungen oder Gewerberäume und energetische Sanierung durch Umbau, Anbau, Aufstockung – Entwicklung gemeinschaftlicher, parzellenübergreifender Eigentums- und Nutzungsmodelle. Abwarten führt dagegen oft zum Verkauf an private, renditeorientierte Immobilienunternehmen, die durch Abriss und verdichteten Neubau vor allem teure Eigentumswohnungen realisieren.

Ein aktives, strategisches kommunales Transformationsmanagement steuert und begleitet den Prozess mit unterschiedlichen Maßnahmen:

- „Datengrundlage stärken
- Nachverdichtung und Umbau priorisieren
- Bau- und ordnungsrechtliche Spielräume schaffen
- Leerstand entgegenwirken
- Wohnraumagenturen einrichten
- Passende Wohnalternativen ermöglichen
- Beispiele und Erfolge sichtbar machen“ (Barahona 2025, 1–2).

Perspektiven

Eine strategisch angelegte Transformation des Einfamilienhausbestandes bietet viel Potenzial für zusätzlichen Wohnraum ohne neue Flächeninanspruchnahme und mit weniger Ressourcenverbrauch. „Aufgrund des enorm großen EFH-Bestandes würden schon geringe Anteile an Veränderungsbereiten genügen, um viel Wohnraum zu mobilisieren“ (Rietz et al. 2025, 1). Wenn nur 5 % der Ein- und Zweipersonenhaushalte in Einfamilienhäusern sich durch Umzug, Umbau und Teilung des Hauses oder

Wechsel zu gemeinschaftlichen Wohnformen verändern würden, könnte dem Markt eine sechsstellige Zahl von Wohnungen zur Verfügung gestellt werden. Dabei geht es allerdings nicht nur um Quantität, sondern auch um neue Qualitäten, nämlich „Quartiere zu schaffen, die den sozialen Zusammenhalt stärken, neue Wohnmodelle integrieren und nachhaltiger mit Ressourcen umgehen“ (Jakob 2025, 125). Damit können nicht zuletzt auch soziodemografische Risiken wie „Lock-in-Effekte“ einer älter werdenden Bewohnerschaft dieser Quartiere reduziert werden. Mit mehr Angeboten im EFH-Bestand haben vielleicht auch Haushalte eine Chance auf Wohneigentum, die es sich in vielen Großstadtregionen angesichts gestiegener Zinsen und Baupreise trotz überdurchschnittlichem Einkommen ohne Erbschaft nicht mehr leisten können.

Die skizzierten Weichenstellungen zu einer gemeinwohl- und bestandsorientierten Wohnungs- und Bodenpolitik mögen utopisch erscheinen. Aber ein „Weiter so“ kann die schon viel zu lange anhaltende Fesselung der Wohnungspolitik in primär marktorientierten Strukturen nicht auflösen. Es würde im Gegenteil zu mehr Ungleichheit in der Wohnraumversorgung, zu mehr Flächenverbrauch und zu mehr CO₂-Emissionen durch Abriss und Neubau führen. Wenn wir eine nachhaltig-suffiziente Nutzung des Bestands – nicht nur der Einfamilienhausquartiere – dem Zufall oder der Initiative Einzelner überlassen, bleiben wir weit hinter den tatsächlichen Möglichkeiten zurück.

Es gibt also viele gute Gründe für Planer:innen, gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft und Kommunen, diese Herausforderung anzunehmen und eine aktive Transformation von EFH-Quartieren auf die Agenda einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik zu setzen.

STADT-LAND-PARTNERSCHAFTEN.

**STADT-LAND-
PARTNERSCHAFTEN.**



Anstatt Stadt und Land als Gegensatz zu begreifen, sollten Siedlungsräume als Teil der sie umgebenden und durchdringenden Ökosysteme und natürlichen Kontexte verstanden werden, das heißt als Teil eines Gesamtsystems mit begrenzt verfügbaren materiellen Ressourcen und Stoffströmen. Zwei Konzepte illustrieren die Voraussetzungen und Chancen eines Umdenkens.

Manuela Hahn, Friedemann Kunst, Gregor Langenbrinck, Philipp Misselwitz

Manuela Hahn, Dipl.-Ing., Bauass., Jahrgang 1973, nach einem Studium der Raum- und Umweltplanung an der TU Kaiserslautern sowie einem Städtebaureferendariat leitende Tätigkeiten in der Regionalplanung in Hessen, Baden-Württemberg und Niedersachsen. Seit 2021 in der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg in Potsdam tätig, zuerst als Ständige Vertreterin der Abteilungsleitung, seit 2023 als Abteilungsleiterin. Mitgliedschaften in DASL und ARL.

Dr.-Ing. Friedemann Kunst ist Stadt- und Verkehrsplaner. Er war in München und die längste Zeit im Berliner Senat tätig. Dort hat er städtebauliche Planungen für die wiedervereinigte Stadt betreut und war von 2000 bis 2013 in leitender Funktion für den Verkehr zuständig. Seither ist er beratend für die Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit und zivilgesellschaftliche Organisationen tätig.

Dr.-Ing. Gregor Langenbrinck ist Stadtentwickler und Senior Projektleiter bei der Urbanizers eG in Berlin. Parallel war er lange tätig in Forschung und Lehre (Graz, Dresden, Bauhaus Dessau, zuletzt Vertretungsprofessur TU Braunschweig). Schwerpunkt seiner Arbeit ist eine sozial-ökologisch und zugleich ökonomisch verträgliche Stadtgestaltung.

Prof. Dr. Philipp Misselwitz ist Architekt und Stadtforscher und leitet seit 2013 das Fachgebiet Internationale Urbanistik und Entwerfen (Habitat Unit) an der Technischen Universität Berlin. Seit 2021 ist er ebenfalls Geschäftsführer der Bauhaus Erde gGmbH und widmet sich hier der Erarbeitung neuer systemischer Ansätze für klima- und kreislaufgerechtes Bauen.

Wiederverflechtungen

Stadt-Land-Partnerschaften für die Entwicklung regionaler Lösungsansätze der planetaren Nachhaltigkeitskrise

Die Notwendigkeit stadt-regionaler Wiederverflechtung

Berlin-Brandenburg illustriert beispielhaft, wie politisches Handeln durch einen konzeptionellen Antagonismus zwischen Stadt und Land geprägt ist. Kontextspezifische Faktoren, wie die Westberliner

Insellage in einem geteilten Deutschland oder die heutigen Grenzen der Bundesländer Berlin und Brandenburg, verstärkten Entwicklungen, deren Wurzeln in der deterministischen Moderne und ihrer Forderung nach räumlicher Funktionsteilung zu suchen sind: der Entflechtung von Produktions- und

Konsumsystemen sowie der Entflechtung von verbrauchsorientierten Stadtökonomien von den sie umgebenden natürlichen Ökosystemen. So wurden Städte zu Laboren der Überflussgesellschaft und ihrer extraktiven, Konsum und Müll produzierenden Logiken. Bis heute dominiert ein Wirtschaftssystem, das sowohl die Anfälligkeit als auch den potenziellen Nutzen von Ökosystemleistungen in seiner Kosten-Nutzen-Analyse ignoriert und die Auswirkungen seines extraktiven Verhaltens externalisiert hat. Die Folgen der resultierenden Klima-, Ressourcen- und Biodiversitätskrise sind nicht nur in Siedlungskernen spürbar, sondern auch in der Fragilität der industriellen Forst- und Landwirtschaft.

Eine Voraussetzung für eine sozialökologisch auskömmlichere Entwicklung in planetaren Grenzen ist die Überwindung des Stadt-Land-Antagonismus in Köpfen und Handlungsmustern. Anstatt fragmentierter, sektoraler Ansätze könnten die synergetische Ko-Transformation von Stadt und Land zu Win-win-Situationen führen.

Anstatt Stadt und Land als Gegensatz zu begreifen, sollten menschliche Siedlungsräume eines Post-Anthropozäns als Teil von den sie umgebenden und durchdringenden Ökosystemen und natürlichen Kontexten verstanden werden, das heißt als Teil eines räumlichen Gesamtsystems mit (begrenzt) verfügbaren materiellen Ressourcen und Stoffströmen, in die wir eingebettet und von denen wir abhängig sind. Anstatt diesem System fortwährend Ressourcen zu entziehen (Extraktivismus) und es durch Abfall zu belasten, muss unser Handeln in Zukunft auf die Re-Stabilisierung und Stärkung der Mensch-Natur-Verflechtungen ausgerichtet sein, also einen positiven bzw. „regenerativen“ Beitrag leisten. Existierende (raum)planerische Instrumente sind derzeit nicht ausreichend, um in der notwendigen Schnelligkeit ein Umsteuern zur Über-

windung dieses Antagonismus zwischen Stadt und Land zu befördern.

Zwei konzeptionell interessante, teils auch experimentell bereits in Ansätzen erprobte Beispiele illustrieren die Chancen eines Umdenkens:

1. Stärkung regionaler Wertschöpfungsketten für bio- und geobasierte Bauprodukte als Katalysatoren für eine klima- und kreislaufgerechte Transformation von Stadt und Land

Der Bausektor ist einer der größten THG-Emittenten, Ressourcenverbraucher und Abfallproduzenten. Die „Bau-Wende“ benötigt neben einem Fokus auf Gebäudeerhalt und Wiederverwendung von Bauteilen auch eine „Baustoff-Wende“ für neu in den Baukreislauf eingeführte Produkte. Durch einen weitgehenden Ersatz von Stahl, Beton und Kunststoff durch natürliche und nachwachsende Baustoffe wie Lehm, Schilfgras, Holz etc. aus der Region könnten Wertschöpfungsketten entstehen, die sowohl Finanzierungsgrundlagen für die Reparatur von biodiversen, Wasser- und CO₂-speichernden Landschaften (Waldumbau, Wiedervernässung von Mooren usw.) schaffen, als auch die materiellen Grundlagen für einen klima- und kreislaufgerechten Siedlungsumbau ermöglichen. Neben langlebigen, CO₂-einlagernden Holzprodukten aus nachhaltiger Forstwirtschaft bieten Landschaften vielfältige Ressourcen: Agroforst-Systeme für Konstruktionshölzer, Schilfkulturen für Dämmmaterialien, Leimentnahmestellen mit anschließender Renaturierung oder Hanf- und Flachs-anbau für Naturfaserdämmung. Auch landwirtschaftliche Abfälle wie Stroh können in skalierbare, vielfältig einsetzbare Bauprodukte verwandelt werden. Die Abschätzung der Potenziale bisher noch wenig skaliertem nachhaltig erzeugter Baustoffe in der Region Berlin/Brandenburg zeigt die Möglichkeit hoher re-

gionaler Bedarfsdeckung und bietet zudem neue wirtschaftliche Chancen für ländliche Räume. Der Aufbau regionaler Wertschöpfungsketten zur Nutzung der Potenziale erfordert eine bessere Sektorkopplung zwischen Bauwirtschaft und Land- und Forstwirtschaft, neue Akteurs-Kooperationen entlang von Wertschöpfungsketten sowie Änderungen im rechtlich-institutionellen Rahmen.

2. Strategisches Kompensationsmanagement

Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Kern des Metropolraumes Berlin-Brandenburg sind begrenzt oder suboptimal nutzbar. Ein gemeinsames regionales Kompensationsmanagement könnte die Zuordnung von Flächen und Maßnahmen optimieren und dazu beitragen, die Natur und ihre Ökosystemleistungen in der gesamten Region zu stärken.¹ Großflächige, länderübergreifende Kompensationsmaßnahmen können zu deutlich besseren ökologischen Ergebnissen führen als kleinteilige Einzelmaßnahmen. Indem Einzelmaßnahmen gebündelt werden, können größere landschaftliche Defiziträume durch umfassende Leitprojekte gezielt aufgewertet werden. Kompensationsmaßnahmen können auch als strategische Hebel fungieren, um regionale Wertschöpfungsketten für nachhaltige Baustoffe aufzubauen. Die Berliner Stadtgüter in Brandenburg oder das Freiraum-Verbundsystem des LEP Berlin/Brandenburg bieten eine geeignete Gebietskulisse für die Anwendung überregionaler Ausgleichsmaßnahmen. Es könnten Win-win-Situationen für alle Akteure entstehen: Kommunen würden vom „Alltagsgeschäft“ der Entwicklung, Umsetzung und Pflege entlastet, Landschaftsentwicklung würde groß-

räumig koordiniert, und regionale Entwicklungsziele könnten integriert werden.

Die größte Herausforderung liegt in der Verknüpfung unterschiedlicher Rechtssysteme zwischen Berlin und Brandenburg. Während das Bundesnaturschutzgesetz räumlich getrennte Kompensation grundsätzlich ermöglicht, schränken Ländergesetze dies ein. Die Harmonisierung verschiedener Bewertungsverfahren stellt ein weiteres zentrales Problem dar – bisher haben sich nur die doppelte Buchführung oder die Festlegung auf ein gemeinsames Verfahren als praktikabel erwiesen.

Erfolgsvoraussetzungen und Lösungsansätze auf der Akteursebene

Erfolgsfaktoren für länderübergreifende Partnerschaften sind nicht universell ableitbar, sondern hängen von den spezifischen Gegebenheiten ab.

Entscheidend für den langfristigen Erfolg ist die Findungsphase. Zunächst müssen gemeinsame Herausforderungen und Ziele identifiziert werden, um ein gemeinsames Verständnis der Aufgaben zu entwickeln. Dabei ist es entscheidend, die relevanten Akteure mit ihren Kompetenzen und Zuständigkeiten aus verschiedenen Institutionen, Gebietskörperschaften und der Zivilgesellschaft zu bestimmen. Zusätzlich muss der thematische und räumliche Umgriff der Partnerschaft klar definiert werden.

Ein weiterer besonders wichtiger Erfolgsfaktor ist die Entwicklung gemeinsamer Lösungen, die auch mit den verfügbaren Ressourcen umsetzbar sind. Dies erfordert ein hohes Maß an Arbeitskapazitäten, Kompromissbereitschaft und Flexibilität. Zudem muss die Partnerschaft auf der obersten Führungsebene verankert und auch über politische Wechsel hinweg abgesichert sein. Eine Zusammen-

¹ Länderübergreifendes Kompensationsmanagement zur Entwicklung der stadtnahen Kulturlandschaften in Berlin und im Berliner Umland (Mai 2023). bgmr. Landschaftsarchitekten, Regionalparks Brandenburg & Berlin e. V.

arbeit „auf Augenhöhe“ ist essenziell, ebenso wie die Festlegung klarer Regeln für den Umgang mit Konflikten und Krisen. Es sollte zudem darauf geachtet werden, dass alle Partner von der Kooperation profitieren (Win-win-Situationen) und klare, messbare Ergebnisse erzielt werden.

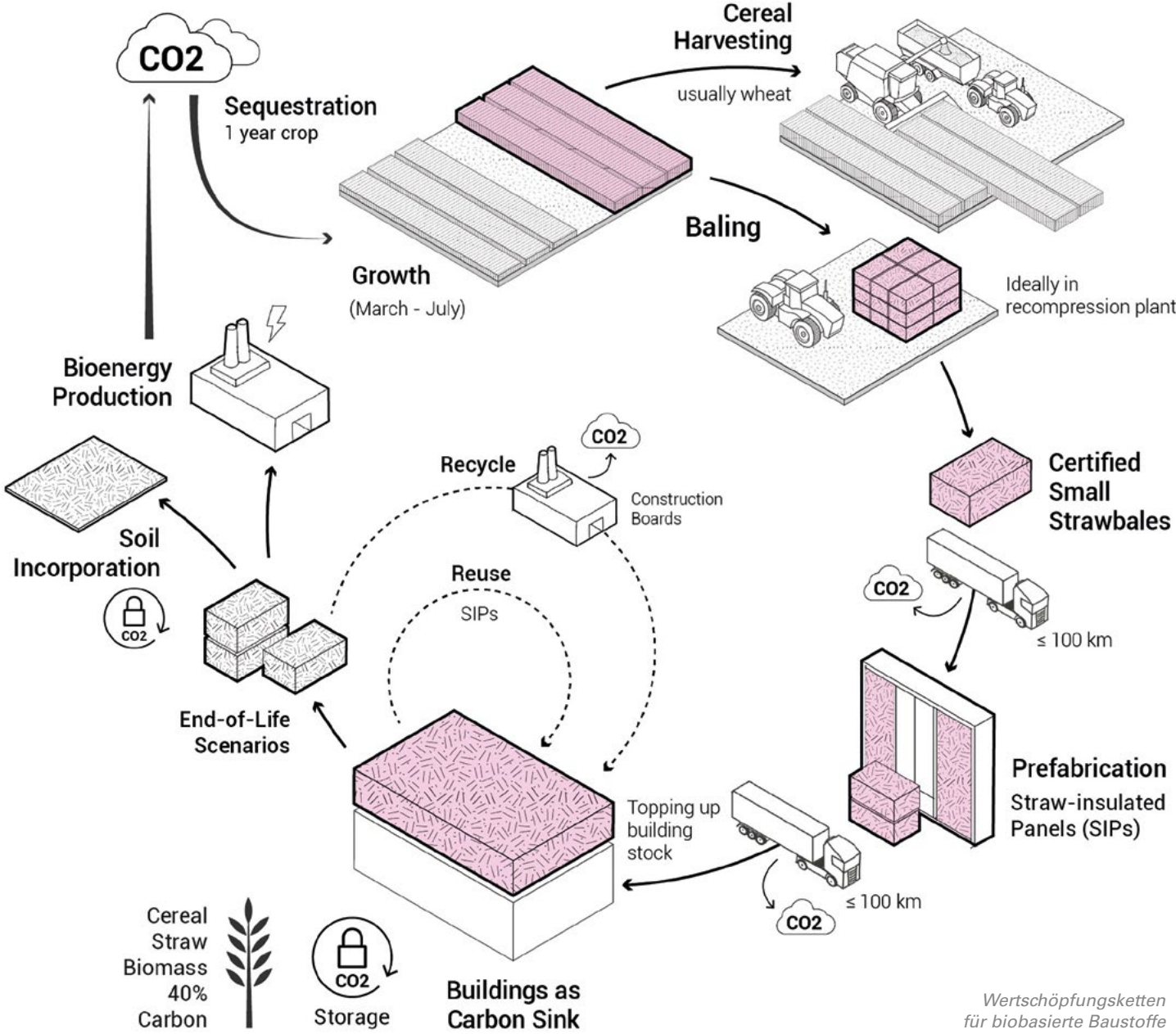
Nicht unterschätzt werden sollte das Thema Finanzierung, verbunden mit einer transparenten Regelung der Verantwortlichkeiten und interkommunalen Absprachen, um Fördermittel und Zuwendungen effektiv zu nutzen. Eine Lasten-Nutzen-Betrachtung hilft, die langfristige Tragfähigkeit der Partnerschaft zu sichern, auch über rein finanzielle Aspekte hinaus.

Die Organisation der Partnerschaft sollte auf bestehenden Strukturen aufbauen (bottom-up) und eine transparente, klare Struktur bieten, die regelmäßige Kommunikation und klare Zuständigkeiten gewährleistet. Eine Kooperationsvereinbarung kann Ziele, Entscheidungsprozesse und die Umsetzung der Projekte regeln und sorgt für Akzeptanz und Verbindlichkeit.

Gelungene Beispiele wie das Städtequartett Damm-Diepholz-Lohne-Vechta² oder der Grüne Ring Leipzig zeigen, dass interkommunale Kooperation funktionieren kann, wenn die Rahmenbedingungen stimmen und alle Beteiligten einen Mehrwert erkennen.

2 <https://www.staedtequartett.de/>

Fazit
Auf konzeptioneller Ebene liegen erfolgversprechende Ansätze für eine Stadt-Land-Wiederverflechtung vor. Um in die Umsetzung zu kommen, sind einige Hürden auf raumplanerisch-instrumenteller, rechtlicher und methodischer Ebene nötig. Besonders wichtig ist auch eine veränderte Zusammenarbeit aller zu beteiligenden Akteure. Die erfolgreiche Umsetzung einer Stadt-Land-Partnerschaft erfordert ein hohes Maß an Vertrauen, Transparenz, Kooperationsbereitschaft und eine klare Organisationsstruktur. Auf den Punkt gebracht: Ohne Vision und klare Ziele kein Konzept, ohne Konzept kein Anstoß zum Handeln. In Zeiten von „Transformationsmüdigkeit“ und eines drohenden Rollbacks zu überholten Sichtweisen und Planungsansätzen wird die Vermittlung der Möglichkeit positiver Veränderungen immer wichtiger.



Themenbezogene Stadt-Land-Kooperationen halten einen Schlüssel für wirkungsvolle Regionalentwicklung bereit. Erfahrungen aus dem „Planungsdialog in der KielRegion“ zeigen, wie durch eine integrierte Prozessarchitektur, insbesondere unter dem herausfordernden Aspekt des Flächensparens, eine interkommunale Zusammenarbeit mit erheblicher Wirkung entstehen kann.

Eckart Schäfer

Eckart Schäfer ist Stadt- und Regionalplaner mit Abschluss am ISR der TU Berlin im Jahrgang 1995. Nach Stationen in der Wohnungswirtschaft und kommunalen Bauverwaltungen arbeitet er seit 2000 in der Stabstelle Planung des Kreises Plön, Schleswig-Holstein. Er ist Mitinitiator des „Planungsdialogs in der KielRegion“, einem neuen Format zur Abstimmung lokaler und regionaler Entwicklungsinteressen im Bereich Gewerbeflächen.

Wie gelingt regionale Kooperation, die wirkt?

Ressourcensensible Gewerbeentwicklung im Dialog – ein Beispiel aus Schleswig-Holstein

Räumliche Themen über kommunale Grenzen hinweg zu gestalten, ist auch heute noch ein schwieriges Geschäft. Auf der einen Seite steht die hoch formalisierte gesetzliche Raum- und Regionalplanung, auf der anderen Seite eine vielgestaltige informelle Praxis zwischen Dialogforen und Visionsprozessen. Letztere steht im Ruf, die lokalen Handlungsräume zu wenig zu erfassen und mitunter wirkungslos zu bleiben. Auch die, manchmal nur scheinbaren, aber häufig gepflegten Interessenunterschiede zwischen Zentren und deren peripheren Lagen erleichtern diese Prozesse nicht. Die Arbeitsgruppe „Planungsdialog“ im Wirtschaftsraum KielRegion/Neumünster zeigt, wie es anders gehen kann. Gegenstand

war die Erarbeitung eines Gewerbeflächenentwicklungskonzepts (GEFEK 2.0) für einen gemeinsamen Planungsraum mit 256 Kommunen in der Mitte Schleswig-Holsteins.¹

Anlass, Rahmen und Struktur des GEFEK 2.0

Im Planungsraum II Schleswig-Holstein Mitte leben ca. 740.000 Menschen. Er umfasst neben den zwei Oberzentren Kiel und Neumünster weitere 250 Kommunen in den Kreisen Plön und Rends-

¹ Der Endbericht zum GEFEK 2.0 wurde im Oktober 2025 vorgestellt. Er ist abrufbar unter <https://planungsdialog.sh/wp-content/uploads/2025/02/SH-KI-NMS-Gutachten-Standortbewertungen-Stand-Okt-24.pdf>

burg-Eckernförde. Seine Fläche beträgt 3.463 km². Wichtigste Verkehrsachse ist die am Westrand verlaufende A7 zwischen Hamburg und Dänemark. Der Planungsraum II ist, mit Ausnahme der Stadt Neumünster, gemeinsam organisiert in der Regionalagentur „KielRegion GmbH“.

Der angesprochene Raum zeichnet sich seit ca. zehn Jahren aus durch bemerkenswerte Zuwachsraten bei den Zahlen der dort Beschäftigten, der flächenbezogenen gewerblichen Wertschöpfung und dem Aufwuchs an qualifizierten Gewerbestandorten. Diese Entwicklung trifft auf eine Region, de-

ren wirtschaftliche, aber auch demografische und infrastrukturelle Entwicklung bis dahin eher als bestandswährend denn als wachstumsorientiert beschrieben werden kann. Der nun steigenden Flächennachfrage aus dem Gewerbe standen als Planungsinstrumente ein querschnittbezogenes regionales Rahmenkonzept (REK 2013), ein Vorgängerkonzept (GEFEK 2015), die Datenbank eines Gewerbeflächenmonitoring (GEMO) und landesplanerische Entwicklungsleitlinien des Regionalplans III 2000 zur Verfügung. Diese Unterlagen waren vorwiegend ausgerichtet auf lokale oder regionale gewerbliche Standortentwicklungen. Sie fußten teils

noch in der Planungszurückhaltung für einen Raum mit nachrangiger Attraktivität für strategische Ansiedlungsinteressen überregionaler Flächennachfrager. Auf dieses Selbstverständnis trafen nun von Nachbarregionen ausgehende, mittelbare Impulse, wie der begonnene Bau der festen Fehmarnbelt-Querung zwischen Schleswig-Holstein und Dänemark, die Aussicht auf eine weitere Elb-Unterquerung über die A20 nach Niedersachsen und Überlapeffekte aus dem Flächenbedarf der benachbarten Metropolregion Hamburg. Des Weiteren haben Megatrends wie die Digitalisierung der Produktion und die räumliche Flexibilisierung von Arbeit mit dazu beigetragen, den Planungsraum II in den Kreis der Regionen mit erhöhter Relevanz für überregional bedeutsame Standortentwicklungen zu rücken.

In der Folge trat eine Verknappung des Flächenangebots für das Gewerbe ein. Die vier Wirtschaftsförderagenturen der Region machten zunehmend geltend, dass die Liga der neuen Nachfrager qualitativ höhere und umfangreichere Anforderungen an Flächen und Standorte an sie heranträgt, als sie das tradierte System liefern konnte. Auch aus der Perspektive der gesetzlichen Raumordnung war das Erfordernis zur Formulierung neuer Leitlinien zur Bereitstellung von Gewerbeflächen unübersehbar. Der unter dem Dach der Regionalagentur KielRegion GmbH arbeitende „Planungsdialog in der KielRegion“ nahm dies 2023 zum Anlass, die Erarbeitung eines neuen Gewerbeflächenentwicklungskonzepts (GEFEK 2.0) zu initiieren. Der „Planungsdialog in der KielRegion“ ist eine seit 2015 bestehende ständige Arbeitsgruppe zum Thema regionaler Gewerbeflächenentwicklung. Sie besteht aus Vertretern der Stadt- und Kreisplanungen sowie der Wirtschaftsförderagenturen der KielRegion und Neumünsters. Eine Vertreterin der Landesplanung ist zudem ständiger Gast. Das Land Schleswig-Hol-

stein unterstützte die Initiative für das GEFEK 2.0 mit einer Förderung aus dem Regionalbudget. Planungsträger war der Planungsdialog. Die Umsetzung erfolgte in Kooperation mit zwei Fachbüros.

Das GEFEK 2.0 ist wie folgt aufgebaut:

- Säule 1: Bedarfsanalyse und – nach festgestelltem Mehrbedarf – Bewertung von Vorschlägen für zusätzliche Flächenausweisungen (2023 bis 2025)
- Säule 2: Anhand ausgewählter Flächen erfolgte die Erarbeitung von konkreten Handlungsempfehlungen für eine effiziente und ressourcenschonende Entwicklung (2024/2025)

Als Teilziele/Eckpunkte für das GEFEK 2.0 wurden formuliert:

- Ermittlung des Bedarfsumfangs an „überregional bedeutsamen Gewerbeflächen“ über 5 ha bis 2030
- Ressourcensensible und bedarfsgerechte Flächenauswahl
- Umsetzungsorientierung im Sinne einer deutlich über bloße Standortempfehlungen hinausgehenden Flächenauswahl
- Konzeptentwicklung unter enger Beteiligung der regionalen Akteure, zuvorderst der Kommunen

Während des Prozesses wurde zudem das Verfahren zur Neuauufstellung des Regionalplans für den Planungsraum II eröffnet.

Die Architektur des Commitments

Die Region benötigte ein umsetzungsnahes und gemeinsam getragenes Entwicklungskonzept in Form einer konkreten Flächenauswahl. Das Konfliktfeld hierbei ist der Auswahlprozess – geht es doch darum, dass einzelne Gemeinden die Möglichkeit erhalten, überregional bedeutsame

Flächenbewertungen
und Verteilung im Raum

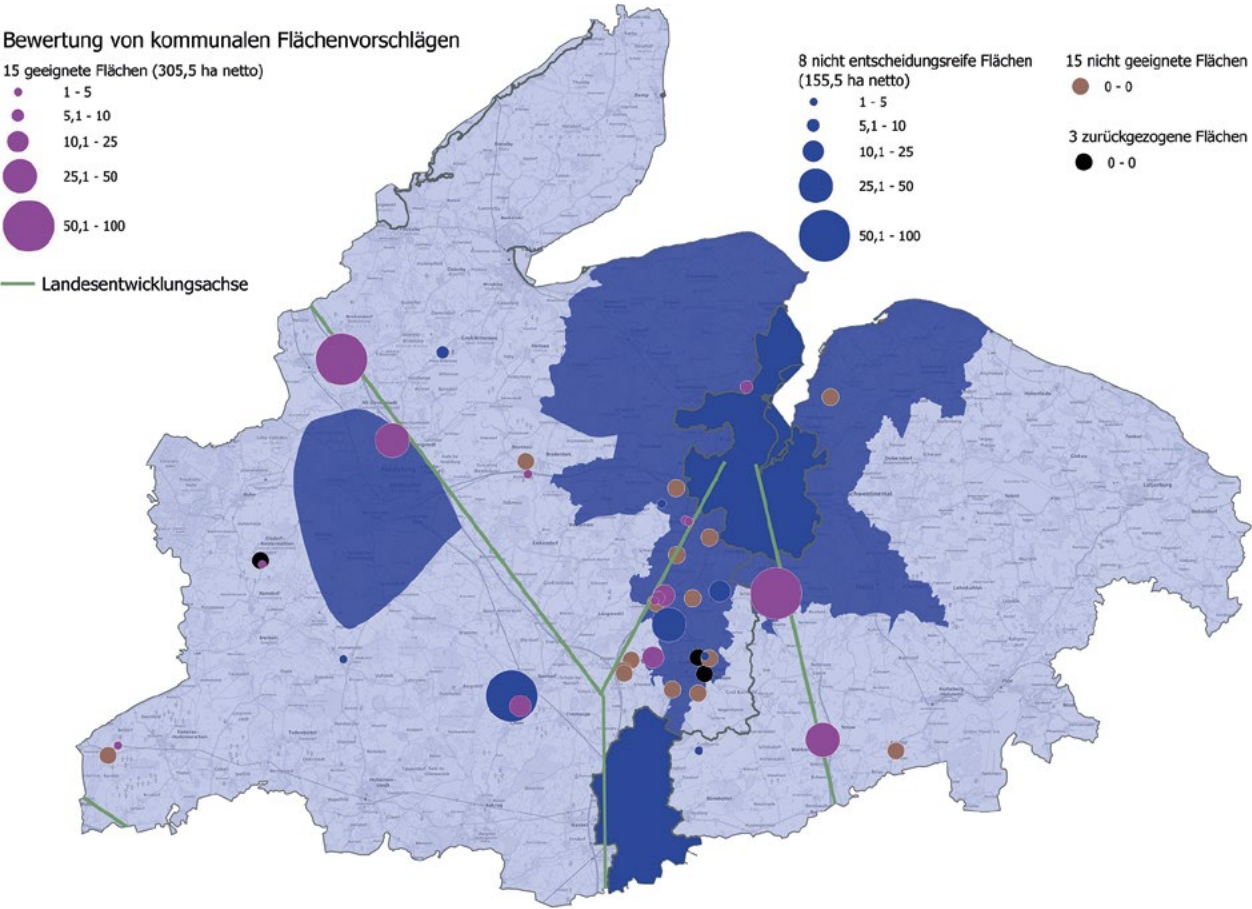


Tabelle 1: Bewertungskriterien des GEFEK 2.0

10 Bewertungskriterien
Lage an den Landesentwicklungsachsen
Lage im zentralörtlichen System
Siedlungszusammenhang
Ökologische Rahmenbedingungen
Anbindung an überörtlichen Verkehr
Anbindung an „grüne Steckdosen“
Nutzungsrestriktionen
Eignung (GE/GI; lokaler oder regionaler Bedarf)
Verfügbarkeit
Größe netto

Gewerbeflächen innerhalb ihrer Grenzen zu entwickeln, während andere Gemeinden auf lokale Entwicklungen begrenzt bleiben. Solche gemeinschaftlichen Prozesse zur Regionsbildung waren zwischen den Kommunen in der Region nur bedingt eingeübt.

Der erfolgreichen Umsetzung des Planungsprozesses kamen dabei zwei zentrale Aspekte zugute: Erstens, die unmittelbare Einbindung unterschiedlicher Akteursebenen (Land, Wirtschaftsförderung und Gemeinden) über den „Planungsdialog Kiel-Region“. Dieser stellte einen idealen Rahmen dar, um Konflikten Raum zu geben und nach Konsensen zu suchen. Der Planungsdialog bildet auf zwei Handlungsfeldern Kompetenz ab, die den Kerninteressen der Kommunen entsprechen: Städtebauliche Entwicklung und wirtschaftliche Entwicklung, gepaart mit Kenntnissen lokaler Situationen. Zweitens brachten die Mitglieder des Planungsdialogs ein hohes Maß bereits vorhandener fachlicher, aber auch persönlicher Vernetzung in den Planungsprozess ein. Diese Vernetzung war Grundlage

für die Integration der kommunalen Ebene in den Planungsablauf und schuf Akzeptanz für den Erarbeitungsprozess. So wurde die Eröffnung des Planverfahrens und dessen Erläuterung allen 256 Gemeinden in einem Schreiben des Planungsdialogs übermittelt. Kernbotschaft war die Bitte an die kommunalen Bau- und Planungsstellen, dem jeweiligen regionalen Ansprechpartner im Planungsdialog geeignete Flächen zu melden.

In der Folge übermittelten 40 Gemeinden 43 Flächenmeldungen an den Planungsdialog. Die Meldungen wurden einem einfachen Katalog aus 10 Bewertungskriterien unterzogen (s. Tabelle 1). Die daraus resultierenden Flächenvorschläge wurden in 3 Kategorien eingeordnet (s. Tabelle 2).

Die Einordnung in die Kategorie „Geeignet“ führte zur Aufnahme in das GEFEK 2.0 und gleichzeitig als Votum des Planungsdialogs für diese Fläche im Verfahren zur Neuauftellung des Regionalplans II. Für eine Auswahl daraus wurden vertiefte Handlungsempfehlungen für eine effiziente und ressourcenschonende Entwicklung (2024/2025) erarbeitet und den Kommunen zur Verfügung gestellt.

Die Flächen der Kategorie „Nicht entscheidungsreif“ wurden zwar dokumentiert, jedoch ohne weitere Handlungsempfehlung zur Entwicklung versehen. Als „Nicht geeignet“ bewertete Flächen wurden ebenfalls zusammen mit einer Begründung dokumentiert.

Erfahrungen aus dem Prozess

Für den gemeindlichen Raum bot dieses Verfahren die Möglichkeit, auf einer direkt erreichbaren und bekannten Ebene zu kommunizieren – wobei die Beteiligung nicht mit einer einmal getätigten Flächenmeldung abgeschlossen war. Änderungen der Erstmeldung, Nachmeldungen anderer Flächen

und insbesondere erläuternde Rücksprache zur vorgenommenen Bewertung waren Teil des Prozesses. Die Transparenz des Verfahrens und das damit verbundene Wissen bei den Gemeinden um alle Flächenbewertungen im Planungsraum, ermöglichte den direkten Vergleich zur eigenen Fläche. Das Verfahren schuf zudem kaum zeitliche Zwangspunkte, sondern nahm den zeitlichen Rhythmus gemeindlicher Willensbildung zu Flächenmeldungen auf und blieb lange dafür offen.

Im Verlauf des Planungsprozesses wurden ca. 120 Gespräche mit 40 Städten und Gemeinden geführt, häufig mit mehreren Gemeinden gleichzeitig. Dabei traten die Fachbüros und der Planungsdialog als gemeinsame Arbeitsebene auf. Das vermied unterschiedliche Bearbeitungshierarchien und Übertragungsverluste. Die wesentlichen Gesprächsthemen waren dabei die Erläuterung der Kriterien zur Nachhaltigkeit in der Flächenauswahl

mit den Schwerpunkten „Siedlungszusammenhang“ und „ökologische Rahmenbedingungen“. Beide Kriterien standen häufig im Mittelpunkt des gemeindlichen Interesses, wenn es um die Erläuterung der Flächenauswahl ging. Ein bedeutender Gewinn des Prozesses ist die Vermittlung von Informationen zu diesen Themen in den kommunalen Raum.

Für die Prozesskommunikation zielführend war zudem die Fokussierung auf das alleinige Thema „Gewerbeflächen“. Sie bewirkte, dass die Planung in den Kommunen als Fachthema wahrgenommen und von den dortigen Fachleuten bearbeitet wurde. Diese vermittelten das Planungsanliegen in den lokalen politischen Raum, was dort zu einer konstruktiven Haltung führte. Hilfreich war dabei die Mitwirkung der Wirtschaftsförderagenturen auf Seiten des Planungsdialogs, deren Expertise im kommunalen Raum hohes Ansehen genießt.

Tabelle 2: Bewertungskategorien des GEFEK 2.0

3 Bewertungskategorien	
Geeignet	Fläche wird den Prüfkriterien vollständig oder weitestgehend gerecht; Nutzungsziel und Größenordnung sind nachvollziehbar.
Nicht entscheidungsreif	Alternativprüfung nicht nachvollziehbar oder ausstehend; andere Nutzungsart vorhanden oder möglich; Größenordnung im Verhältnis zu Nutzungsziel und/oder Bedarfslage nicht nachvollziehbar. Entwicklung sinnvoll nach Besiedelung geeigneter Fläche in räumlicher Nähe.
Nicht geeignet	Fläche wird den Prüfkriterien nicht oder nur in geringem Umfang gerecht.

Die Erarbeitung des GEFEK 2.0 wurde durch die Landesplanung als Gast im Planungsdialog begleitet. Das bewirkte eine Verzahnung der informellen Konzeptebene der KielRegion mit der formalen Raumordnungsplanung des Landes. Fortlaufende gegenseitige Information und inhaltliche Rückkopplung waren gang und gäbe, selbstverständlich außerhalb jeder förmlichen Absprache. Denn diese Kooperation erfolgte unter dem uneingeschränkten Entscheidungsvorbehalt der Landesplanung über den späteren Umgang mit den Flächen des GEFEK 2.0 im neuen Regionalplan II. Der Endbericht dokumentiert für alle Flächen eine im Planungsdialog formulierte Einordnung in die Raumordnung.

Ergebnis

Im Ergebnis standen sowohl ein interkommunal getragener Prozess der Regionalentwicklung als auch eine konkrete Auswahl an Potenzialflächen. Letztere sind hinsichtlich ihres Umfangs, ihrer Qualitäten und ihrer Verteilung im Raum die stimmige Antwort auf den gegebenen Entwicklungsbedarf.

Es ist unter dem besonders herausfordernden Aspekt des Flächensparens ein Konzept mit erheblicher Wirkung entstanden. Durch die besondere Architektur des Prozesses ist es gelungen, den unterschiedlichen Interessen der Kommunen Raum zu geben und im Konsens ein tatsächlich flächen- und ressourcensparendes Konzept auf regionaler Ebene zu erarbeiten. Vereinfacht gesagt: Will man Kooperation auf regionaler Ebene gestalten, braucht es eine kluge Verzahnung von formellen und informellen Elementen, die dem Dialog Raum geben, Akteure auf innovative Art einbinden und dabei verbindliche Resultate bringen, die den direkten Brückenschlag in die formelle Planung bereits eingebaut haben. Und es braucht ein Thema, das basale und materielle Interessen der Akteure berührt – in diesem Fall die Gewerbeplanung, in anderen Fällen mögen es Infrastrukturthemen sein. Nur dann – so die These – entsteht der Druck, auch Konsense zu erreichen.





Die Region Rendsburg steht exemplarisch für die Herausforderungen und Chancen interkommunaler Zusammenarbeit in strukturell zersplitterten Räumen. Diese sind geprägt durch historische Besonderheiten, flächenbezogene Engpässe und ein wachsendes Bedürfnis nach gemeinsamer Entwicklung.

Frank Thomsen

Frank Thomsen war von 1991 bis 2023 Fachbereichsleiter Bau und Umwelt der Stadt Rendsburg. Unter anderem fungierte er von 2012 bis 2017 als Vorstandsvorsitzender der Entwicklungsagentur für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg und von 2017 bis 2022 als dessen Stellvertretung.

Ressourcenpartnerschaft außerhalb einer Metropolregion

Die Entwicklungsagentur für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg

Der Kooperationsraum der Region Rendsburg umfasst neben den Städten Rendsburg als Mittelzentrum und Büdelsdorf als Stadtrandkern die Gemeinden Alt-Duvenstedt, Borgstedt, Fockbek, Jevenstedt, Nübbel, Osterrönfeld, Rickert, Schacht-Audorf, Schülldorf, Schülp bei Rendsburg und Westerrönfeld mit zusammen 71.000 Einwohner:innen.

Mit dieser Zusammensetzung ist exakt der landesplanerisch definierte Stadt-Umland-Bereich abgebildet. Dessen Zuschnitt geht auf die Besonderheit Schleswig-Holsteins zurück, dass es in den 1970er Jahren im Gegensatz zu allen anderen „alten“ Flächenländern keine Gemeindereform gegeben hat.

In jedem anderen Bundesland hätte Rendsburg 71.000 Einwohner:innen mit 12 Stadtteilen. Als weitere Eigenheit der Region ist festzustellen, dass im Vergleich zu allen anderen 13 mittelfürzentralen Stadt-Umland-Bereichen des Landes Schleswig-Holstein außerhalb von Verdichtungsräumen einzig die Stadt Rendsburg weniger Einwohnerinnen und Einwohner (knapp 30.000) als ihr Umland aufweist. Weiterhin wird das Stadtgebiet durch den Nord-Ostsee-Kanal und den Verlauf der Eider mehrfach geteilt. Damit ist bereits geophysisch eine mangelnde Flächenverfügbarkeit als stadtentwicklungsplanerisches Kernproblem Rendsburgs umrissen. Dieses hat schon frühzeitig den Blick über die Stadtgrenzen hinaus erfordert.



Stadt-Umland-Bereich
Rendsburg

fügung, sondern nur in Umlandgemeinden ohne zentralörtliche Einstufung. Der Kreis sah sich allerdings nicht veranlasst, hier eine Ausgleichsfunktion auszuüben, sondern verwies der Einfachheit halber auf die Möglichkeit bilateraler Vereinbarungen zwischen der Stadt und Umlandkommunen.

Als Ergebnis wurde dieser erste Versuch einer Kooperation 1998 beendet. In der Folge wurde 1999 nur ein Vertrag zwischen der Stadt Rendsburg und der Gemeinde Osterrönfeld geschlossen. Dies war der erste Vorläufer der heutigen Stadt-Umland-Kooperation. Der Gemeinde Osterrönfeld wurden zusätzliche Entwicklungskontingente im Wohnungsbau, bei den gewerblichen Bauflächen und im Einzelhandel zugestanden. Im Gegenzug erhält Rendsburg von Osterrönfeld jährliche Ausgleichszahlungen im Sinne einer Infrastruktur- oder auch Wohnbaulandabgabe.

Dieser erste Vertrag war für die übrigen Umlandgemeinden der Anlass, erneut über eine gesamthafte regionale Kooperation nachzudenken. Interessanterweise auf Initiative der Umlandgemeinde Fockbek wurde 1999 mit Zustimmung aller Kommunen ein Leistungsbild für die Aufstellung eines ersten Gebietsentwicklungsplans (GEP) erarbeitet.

Strukturierte Planungsprozesse ab 2001

Die Initiative einer Umlandgemeinde war hier sehr hilfreich, da zentrale Orte am Anfang eines Kooperationsprozesses zumeist unter dem Generalverdacht stehen, die kleineren Partner dominieren zu wollen. Dafür können diese aus ihrer Sicht auch (meist weit zurückliegende) Beispiele benennen.

Zur Steuerung des Planungsprozesses für den GEP wurde Ende 2001 ein Arbeitsausschuss ins Leben gerufen, der nebenamtlich aus den Führungskräften der Verwaltungen der beteiligten Kommunen

bestand. 2002 wurde der Auftrag an ein Planungsbüro erteilt. Sehr schnell wurde eine Handlungsstrategie mit drei wesentlichen Punkten entwickelt:

- Schaffung arbeitsfähiger Strukturen der Kooperation
- Inhaltliche Bestimmung des GEP von der Bestandsanalyse bis zum Entwicklungsplan
- Entwicklung eines Stadt-Umland-Interessenausgleichs

Damit war es gelungen, nach der Identifikation gemeinsamer Interessenlagen die Anfangseuphorie schnell in operatives Handeln zu übersetzen.

Die folgenden Jahre 2003 und 2004 stellten für die Stadt-Umland-Kooperation entscheidende Wendepunkte dar. Zwei Entwicklungen waren dafür maßgeblich:

1. Die im Landesraumordnungsplan 1998 bis 2010 zugestandenen Wohnbauentwicklungskontingente wurden von drei Umlandkommunen 2003 nicht nur erreicht, sondern bereits überschritten. Ohne Kooperationsvereinbarung wäre dort im Wohnungsbau also ein siebenjähriger Stillstand eingetreten.
2. Der letzte Anstoß ging von der militärischen Konversionsentscheidung des Bundes 2004 aus. Damit stand die Aufgabe aller drei Bundeswehrstandorte in der traditionellen Garnisonsstadt Rendsburg bevor, was mit dem Verlust von ca. 1.870 Dienstposten einherging. Die dramatischen Folgen dieser Entscheidung haben die Solidarität des Umlands mit dem Mittelzentrum sehr befördert, da nun jedem regionalen Akteur klar wurde, dass es sich bei den Folgen nicht nur um ein rein städtisches Problem handeln würde.

Erste Schritte zur interkommunalen Kooperation ab 1994

Ein erster Anlauf für eine interkommunale Kooperation wurde 1994 gestartet. Initiator war die Stadt Rendsburg, wobei der Kreis Rendsburg-Eckernförde eine Moderationsrolle gegenüber den Umlandkommunen einnehmen sollte.

Anlass für das Interesse an ersten Untersuchungen war die Frage, ob sich die Vorstellungen der Kommunen zur Flächenentwicklung mit den Bedarfsprognosen im Landesraumordnungsplan 1998 bis 2010 decken. Dies war zwar der Fall, jedoch standen für die Deckung dieses Bedarfs in der mittelzentralen Stadt Rendsburg keinerlei Flächen zur Ver-

Im Ergebnis können also überörtliche Sachzwänge den Kooperationsprozess befruchten. Hier ist besonders die Steuerungsfunktion der Landesplanung anzusprechen, jedenfalls soweit sie nicht politisch motiviertem Liberalisierungsverhalten unter Missachtung der wachsenden Ressourcenknappheit unterworfen wird. Aber auch krisenhafte, einen Strukturwandel auslösende Standortentscheidungen größerer Arbeitgeber können hier eine Chance zu solidarischen Problemlösungsansätzen bieten.

Institutionalisierung durch verbindliche Vereinbarungen

Somit konnten 2004 und ergänzend 2006 verbindliche interkommunale Vereinbarungen abgeschlossen werden. Als Vertragspartner fungierten alle Kommunen des Stadt-Umland-Bereichs sowie bemerkenswerterweise auch die Landesplanungsbehörde. Zentrale Regelungen betrafen die Fixierung des GEP zur gemeinsamen Steuerung der Flächenentwicklung sowie die Vereinbarung eines Interessenausgleichs. Hinzu trat eine gemeinsame Geschäftsordnung für die neu zu schaffenden Kooperationsgremien. Die Beteiligung der Landesplanungsbehörde bewirkte im Tagesgeschäft eine faktische Stellung des GEP als Teilfortschreibung des Regionalplanes.

Zunächst wurden in den Vereinbarungen „nur“ globale Ziele wie „Denken ohne Grenzen“, „Innenentwicklung fördern“ und „Zersiedelung vermeiden“ formuliert, da es zum Start zunächst deutlich um die Findung inhaltlich kleinster gemeinsamer Nenner ging.

Dreistufiges Modell des Interessenausgleichs

Im Ergebnis fand 2012 eine Überführung des Vertrags über kommunale Zusammenarbeit in die „Entwicklungsagentur für den Lebens- und Wirt-

schaftsraum Rendsburg“ als AöR statt (<https://www.entwicklungsagentur-rendsborg.de>). Grundlagen und Aufgaben der AöR sind in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag definiert.

Kernstück der Vereinbarungen ist der Interessenausgleich. Mit diesem sollte für die Städte ein Äquivalent zu den erweiterten Entwicklungsmöglichkeiten der Umlandkommunen geschaffen werden. Dieser Interessenausgleich gliedert sich in drei Stufen:

» In Stufe 1 wurde eine abgestimmte Flächenentwicklung vereinbart mit dem Hauptziel, Flächenüberangebote zu vermeiden. Vorrangig sollen Konversionsflächen und Innentwicklungspotenziale mobilisiert werden.

» In Stufe 2 wurde die interkommunale Zusammenarbeit mit Projektbezügen geregelt, z. B.:

- Gründung einer „Leitstelle Fördermittelmanagement“ mit der benachbarten Entwicklungsagentur Heide (AöR). Hier wird seit 2015 sehr erfolgreich ein gemeinsam finanzierter „Fördermittelscout“ beschäftigt;
- Einrichtung eines Mobilitätsmanagements, inzwischen vor allem zur Aufstellung eines gemeinsamen Mobilitätsentwicklungsplans (MEP) für die Region;
- Aufstellung und regelmäßige Fortschreibung eines regionalen Einzelhandelsgutachtens.

» In Stufe 3 wurde ein als vorbildlich geltender Strukturfonds zur Finanzierung von Planungs- und Investitionsprojekten mit regionalem Bezug, den sogenannten Leitprojekten, aufgebaut. Der Strukturfonds wird aus Beiträgen der Gesellschafter der AöR gespeist und verfügt über zwei Beitragsarten:



Gefördertes Leitprojekt:
neuer Haltepunkt
Schülldorf an der Bahn-
strecke Rendsburg-Kiel

- Grundbeitrag in Form eines prozentualen Anteils der Umlagegrundlage nach dem Finanzausgleichsgesetz (FAG S-H), derzeit 1%.
- Entwicklungsbeitrag: Für die Entwicklung neuer Wohngebiete in den bisherigen Außenbereichen wird eine „Wohnbaulandabgabe“ erhoben. Die Bemessung erfolgt nach Wohneinheiten, die nach dem 01.01.2007 per B-Plan auf GEP-Entwicklungsflächen neu geschaffen wurden, und beläuft sich auf einmalig 2.500 Euro pro Wohneinheit.
- Ohne Problembewusstsein auch im Umland gibt es keine Initiative zur Zusammenarbeit. Wenn sich die Region selbst nicht hilft, tut es auch kein anderer.
- Das gerade von kleineren Umlandkommunen gern geforderte Verhandeln „auf Augenhöhe“ bedeutet bildlich gesprochen, dass der größere Partner im Zweifel auch einmal auf die Knie gehen muss.
- Sollte Aufbruchstimmung geschaffen werden können, wäre diese möglichst schnell für die Schaffung von (anfangs gern informellen) Arbeitsstrukturen zu nutzen.

Die Städte Rendsburg und Büdelsdorf sind vom Entwicklungsbeitrag befreit. In der inzwischen langjährigen Praxis ist der Strukturfonds nie ernsthaft infrage gestellt worden. Gerade weil es hier ums Geld geht, ist dies ein starker Qualitätsbeweis der Partnerschaft.

Erfolgsfaktoren der interkommunalen Kooperation

Abschließend lassen sich die Erfolgsfaktoren einer interkommunalen Ressourcenpartnerschaft wie folgt zusammenfassen:

Zum Schluss: Für die Gründung einer Partnerschaft ist trotz aller fachtheoretischen Rahmenbedingungen der menschliche Faktor nicht zu unterschätzen. Auch selbstverständlich erscheinende Sachfragen sind in den seltensten Fällen naturgegeben konsensfähig, sondern stellen hohe Anforderungen an eine im ersten Schritt aufzubauende Kommunikationskultur. Ohne diese geht nichts.

■ Wollen wir die Umweltwirkungen unserer Bauwerke minimieren, müssen wir verdeckte Prozesse, unübersichtliche Geografien und komplexe Zusammenhänge der Materialströme von Baustoffen sichtbar machen. Studierende der School of Architecture Bremen haben nachgeforscht: Aus welchen Rohstoffen bestehen unsere Bauteile und in welcher Weise formen sie die Orte, die sie durchlaufen?



Monique Jüttner, Christian von Wissel

Monique Jüttner ist Professorin für Entwerfen, Baukonstruktion und Material an der School of Architecture der Hochschule Bremen. Sie hat mit Studierenden die Ausstellung „Material Matters“ konzipiert.

Christian von Wissel ist Professor für Stadttheorie, ebenfalls an der Hochschule Bremen, und wissenschaftlicher Leiter des Bremer Zentrums für Baukultur.

Architektur aus der Landschaft heraus entwickeln

Monique Jüttner im Gespräch mit Christian von Wissel

Das hier wiedergegebene Gespräch basiert auf einem Interview für den Podcast „Schall & Raum“, welches im November 2025 in der Ausstellung „Material Matters“ im Bremer Zentrum für Baukultur aufgezeichnet wurde. Das ganze Interview ist zu hören auf: <https://schallundraum.podigee.io/>.

CHRISTIAN VON WISSEL:

Du hast mit Studierenden die Ausstellung „Material Matters“ über Stoffströme von Baumaterialien konzipiert.¹ Was war deine Motivation dafür?

MONIQUE JÜTTNER:

Ich unterrichte Entwerfen, Konstruktion und Material und da ist mir aufgefallen, dass es – insbesondere für Studierende, aber auch für praktizierende

Architektinnen und Architekten – äußerst schwierig ist, fundierte Entscheidungen bei der Materialwahl zu treffen. Das liegt vor allem an der Komplexität der Zusammenhänge, die bestimmen, warum ein Material klimaschädlicher oder ressourcenschonender ist als ein anderes. Hinzu kommt die kaum überschaubare Vielfalt industrieller Produkte und Werbeversprechen, die eine objektive Einschätzung zusätzlich erschweren. Begriffe wie „grün“ oder „ökologisch“ bleiben oft vage und führen selten zu einem echten Verständnis der dahinterliegenden Umweltwirkungen.

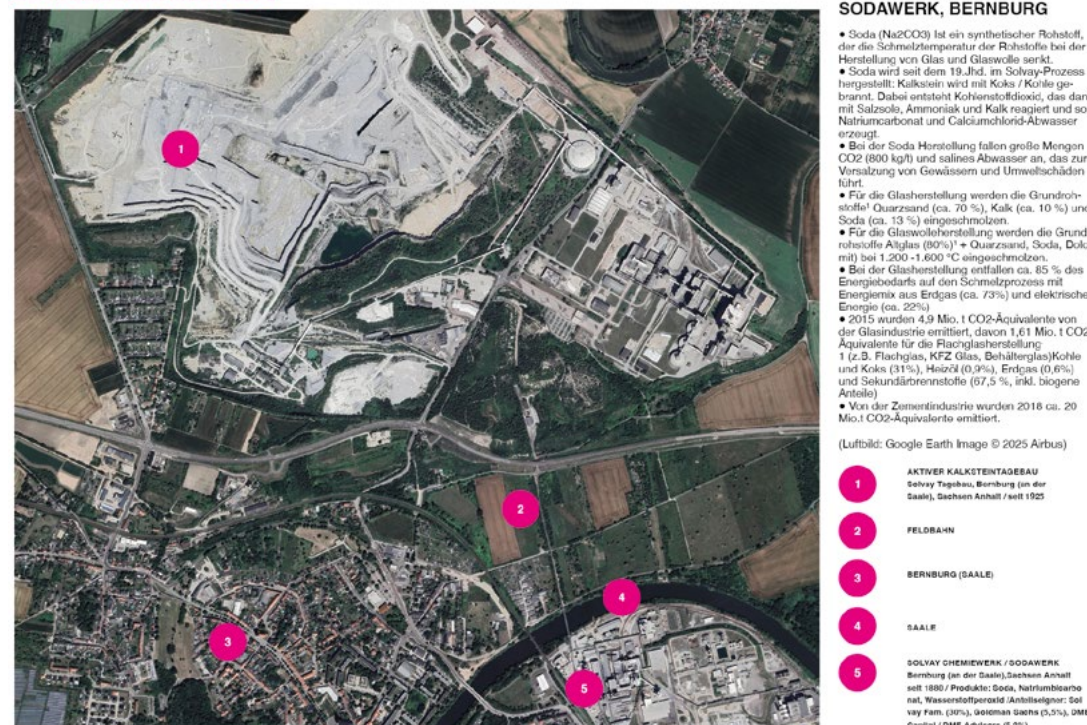
¹ Material Matters – Materialökologien in der Architektur, Ausstellung im Bremer Zentrum für Baukultur, unter: <https://bzb-bremen.de/programm/material-matters-materialoekologien-in-der-architektur/>.

FLACHGLAS / MINERALWOLLE

Die Studierenden erhielten die Aufgabe, sich intensiv mit einem ausgewählten Baustoff oder Bauprodukt auseinanderzusetzen, dessen Zusammensetzung zu analysieren und die Herkunft der Rohstoffe nachzuvollziehen – ebenso wie die Ressourcen, die für deren Gewinnung eingesetzt werden. Dabei sollten auch die Wege dieser Materialien untersucht werden: von der Förderung über die Verarbeitung bis hin zu den Auswirkungen auf Orte, Landschaften, Regionen oder Länder. Zudem galt es, die ökologischen, ökonomischen und sozialen Verflechtungen sichtbar zu machen, die mit diesen Materialströmen verbunden sind. Dazu gehören baukulturelle Prakti-

Auf den Aufnahmen wird das Ausmaß der Eingriffe deutlich: Man erkennt das Abbaugebiet im Verhältnis zur umgebenden Landschaft. Siedlungsstrukturen reichen häufig bis an die Gruben heran – oder umgekehrt, die Abbauflächen dehnen sich bis an die Bebauung aus und übertreffen diese teilweise sogar in ihrer Größe.

Ja, besonders sichtbar wird dies zum Beispiel bei großflächigen Tagebauen wie der Braunkohleförderung, wo sogenannte Ewigkeitsaufgaben entstehen. Diese umfassen etwa das permanente Abpumpen oder Reinigen von Wasser oder das Stabilisieren von Landschaften, um ein Nachsacken zu verhindern. Solche Eingriffe hinterlassen über Generationen hinweg eine veränderte Topografie, die dauerhaft überwacht und gepflegt werden muss. Neben diesen technischen Daueraufgaben entstehen auch langfristige Rekultivierungsprozesse, die oft mehrere Jahrzehnte – bis zu hundert Jahre – in Anspruch nehmen, bis ehemalige Abbauflächen wieder als Kultur- oder Naturlandschaften nutzbar sind. Interessanterweise zeigen aktuelle Forschungen, dass die Biodiversität in rekultivierten Gebieten teils höher ist als in angrenzenden



2 Materialökologien mitdenken: Das Seminar „Material Matters“, unter: BauNetz, 08.01.2026, <https://www.baunetz-campus.de/news/materialoekologien-mitdenken-das-seminar-material-matters-10175051> (Abruf am 28.01.2026).

BAUABFÄLLE



DEPONIE BLOCKLAND

- Der Bausektor setzte 2020 insgesamt 584,6 Mio.t mineralische Baurohstoffe (im Hoch- u. Tiefbau) ein. Davon waren 262 Mio. t Kiese u. Sande sowie 223 Mio.t Natursteine.
- Der Gebäude- und Infrastrukturbestand ist mit ca. 28 Mrd. t (Stand 2010) ein wichtiges Rohstofflager.
- 2020 bildeten die mineralischen Bauabfälle inkl. Bodenaushub mit 220,6 Mio. t ca. 55% der Gesamtabfallmenge in Deutschland. Bauabfälle auf Deponien sind für immer verloren.
- Bauabfälle weisen zwar Verwertungsquoten von 80-90% auf, werden meist aber niedenwertig im Deponiebau, für Verfüllungen im Strassenbau eingesetzt oder verbrannt.
- Zu Recyclingbaustoffen werden nur ca. 29% (63 Mio. t) – meist für den Strassenbau (nicht Hochbau) verarbeitet.
- Die Deponiekapazitäten schwinden: von 1001 betriebenen Deponien in Deutschland werden 50% bis 2032 schließen.
- Der Gebäude- und Infrastrukturbestand ist mit ca. 28 Mrd. t (Stand 2010) ein wichtiges Rohstofflager.

(Luftbild: Google Earth Image © 2025 Airbus)

- 1 DEPONIE
Deponie, Solar- u. Windkraftenergie Blockland, Bremer Stadtreinigung, Bremen / seit 1969 / geplante Schließung: 2025 (evtl. 2040)
- 2 KLEINGÄRTEN
Mietkatten von Moorflächen zur landwirtschaftlichen Nutzung
- 3 BLOCKLAND
Mietkatten von Moorflächen zur landwirtschaftlichen Nutzung

Abb. 2: Deponie Blockland, Bremen.
Luftbild: Google Earth Image © 2025 Airbus

Kulturlandschaften, die bereits stark zum Artenrückgang beigetragen haben. Dieser Befund deutet auf ein gewisses regeneratives Potenzial solcher Landschaften hin. Gleichzeitig machen die Dimensionen der Eingriffe und deren ökologische Folgen deutlich, wie weitreichend die Verantwortung der beteiligten Unternehmen ist. In Deutschland sind Umweltauflagen gesetzlich verankert, doch die Situation in anderen Ländern bleibt oft unklar. Ein Beispiel unserer Studie ist die Bauxitmine im guineischen Sangarédi, deren ökologische Nachsorge nur unzureichend dokumentiert ist und vermutlich anders gehandhabt wird als in Europa. Ein weiteres Thema ist der Umgang mit Bauschutt. Exemplarisch verweist die Bremer Deponie im Blockland auf lokale Herausforderungen der Ab-

falllagerung (s. Abb. 2). Aufgrund der begrenzten Fläche kann die Deponie nur noch bis etwa 2040 erweitert werden. Danach müsste Bremen seine Abfälle ins Umland exportieren – ein Schritt, der nicht nur ökologisch, sondern auch wirtschaftlich herausfordernd wird.

CW:

Hier zeigt sich eine weitere Dimension der Thematik: Über höhere Recyclingquoten und die Notwendigkeit, eine Kreislaufwirtschaft zu etablieren, wird primär unter ökologischen Gesichtspunkten diskutiert, während die räumlichen Aspekte oft unberücksichtigt bleiben. In diesem Fall geht es jedoch ganz entscheidend auch um ein Flächenproblem.

MJ:

Genau. Die sogenannte Flächenkonkurrenz bleibt oft unsichtbar, ist aber ein zentrales Problem. Meist wird zwischen Stadt und Land klar unterschieden: In der Stadt wird gebaut und verbraucht, außerhalb wird abgebaut. Tatsächlich jedoch bestehen enge Verflechtungen zwischen urbanen Stoffkreisläufen und den Landschaften, aus denen die Materialien stammen und in die sie letztlich wieder zurückwirken.

Ein weiteres Problem besteht darin, dass diese globalen Stoffströme oft außerhalb unseres Blickfelds bleiben. Immer wieder zeigt sich, wie schwierig es ist, die räumlichen und logistischen Beziehungen zwischen Abbau, Verarbeitung, Transport und Nutzung systematisch aufzuzeigen. Dieser Aspekt wird daher oft ausgeblendet, was zugleich verdeutlicht, wie komplex diese Zusammenhänge sind. Anhand von entsprechenden Karten lässt sich aber sehr wohl nachvollziehen, wie Materialien von ihrem Ursprungsort über verschiedene Stationen – häufig auch über Seewege – zu den Baustellen gelangen. Die Materialkreisläufe des Bauwesens sind vielschichtig: Rohstoffe werden abgebaut, verarbeitet, transportiert, für Jahrzehnte in Gebäuden gebunden und schließlich als Bauschutt erneut transportiert – etwa zu Sortierbetrieben, Deponien oder Recyclinganlagen. Dabei legen die Materialien oft enorme Distanzen zurück. Auf hiesigen Deponien finden sich daher Überreste, die ihren Ursprung überall auf der Welt haben.

Diese globale Verflechtung bleibt in vielen Lebenszyklusanalysen nur bedingt sichtbar. Zwar berücksichtigen Methoden der Life Cycle Analysis (LCA) in der Theorie auch Transportwege, in der Praxis sind diese Daten jedoch häufig intransparent, da Unternehmen ihre Logistikketten nicht offenlegen. So bleibt vieles unsichtbar, lässt sich aber mit analytischer Logik teilweise erschließen – ein Umstand, der die Komplexität und globale Verflochtenheit heutiger Baustoffströme eindrücklich verdeutlicht.

CW:

Was heißt das nun für die Architektur und die Herstellung unserer Gebäude?

MJ:

Die methodische Grundlage dieser Landschaftsanalysen knüpft an Untersuchungen zu Nahrungssystemen an. In früheren Arbeiten habe ich die Methode „follow the thing“³ und das Prinzip des geografischen Mappings genutzt, um die Verflechtungen zwischen Stadt, Ernährung und Landschaft zu analysieren.⁴ Dieses Verfahren haben wir nun auf Baustoffströme übertragen und weiterentwickelt. Im Vergleich zeigte sich jedoch ein deutlicher Unterschied: Während die Netzwerke der Nahrungsversorgung feinmaschig und kleinteilig strukturiert sind, verlaufen Materialströme des Bauwesens stark industrialisiert und zentralisiert. Sie werden größtenteils von global agierenden Unternehmen kontrolliert, wodurch lokale oder kleinteilige Strukturen kaum eine Rolle spielen. Diese Erkenntnis verdeutlicht, dass im Gegensatz zu den komplexen „Food-Webs“ kaum dynamische Rückkopplungen entstehen. Stattdessen konzentriert die Industrie ihre Prozesse an wenigen strategischen Knotenpunkten – ein Umstand, der die räumliche Abhängigkeit und Machtkonzentration innerhalb der globalen Baustoffsysteme sichtbar macht.

CW:

Heißt das, dass auch ökologisches Bauen in seiner heutigen Praxis weitgehend industrialisiert bleibt – insbesondere im Verständnis und in der Organisation von Materialströmen? Statt lokal vernetzter, kleinteiliger Strukturen, wie man sie etwa aus regionalen Er-

3 Appadurai Arjun: Introduction. Commodities and the Politics of Value, in: ders. (Hrsg.): The Social Life of Things. Commodities in Cultural Perspective, Cambridge University Press, 1986, S. 3–63. Hier S. 5.

4 Monique Jüttner, Christoph Muth und Architekturstudierende der BTU Cottbus-Senftenberg: Entwurfsstudio „LOS Produktiv“, 2021, <https://oderspree.tumblr.com/tagged/foodmapping>

nährungssystemen kennt, dominiert weiterhin eine stark zentralisierte, global ausgerichtete Logik?

MJ:

Kleinteilige Ansätze finden sich insbesondere im Holzbau – etwa in Projekten, die bewusst auf regional geschlagenes Holz statt auf Importe aus Skandinavien setzen. Dennoch bleibt dies die Ausnahme, da die meisten Baustoffe nicht aus lokal verfügbaren Rohstoffen gewonnen werden können. Um die stark zentralisierten Materialnetzwerke wieder zu dezentralisieren und damit auch regionale Wirtschaftskreisläufe zu stärken, wären Baustoffe erforderlich, die sich lokal herstellen oder anbauen lassen – etwa Hanf, Stroh, Holz oder Lehm. Solche Materialien könnten die Grundlage einer regenerativen, regional verankerten Baupraxis bilden, deren Prinzipien an die Logik regionaler Ernährungssysteme erinnern.

CW:

Und grundsätzlich könnten wir versuchen, weniger zu bauen ...

MJ:

Sicherlich auch das. Interessant ist aber vor allem: Diese Strömung innerhalb der Architektur, die auf lokale und natürliche Baustoffe setzt, ist keineswegs neu, sondern erlebt eine erneute Formierung. Ein wesentliches Hindernis bleibt jedoch die begrenzte Eignung dieser Materialien für bestimmte Bauaufgaben – etwa im mehrgeschossigen oder großmaßstäblichen Bauen. Lehm oder Stroh stoßen hier noch an technische und strukturelle Grenzen, Holz ist bereits angekommen im größeren Maßstab. Aktuelle Experimentalbauten, etwa Holzhochhäuser, wie gerade eins in Hamburg realisiert wird,⁵ zeigen neue Ansätze und technologische Entwick-

lungen, die das Potenzial lokaler Baustoffe erweitern. Es handelt sich um erste Schritte hin zu einer Architektur, die traditionelle Materialien in zeitgenössische Bauformen integriert.

CW:

Lässt sich daraus bereits eine neue Architekturtheorie ableiten – oder vielmehr eine Praxis, die an der Quelle der Materialien ansetzt, also an der Landschaft selbst? Wie würde sich unser architektonisches Denken verändern, wenn wir Architektur konsequent als aus der Landschaft hervorgehend begreifen – als einen Prozess, der unmittelbar mit Herkunft, Abbau und Transformation von Materialien verbunden ist?

MJ:

Ja, das ist tatsächlich ein spannender Punkt. Ich würde dazu gerne ein Zitat von Vitruv einbringen. Im Grunde müssen wir diese Theorie also nicht neu erfinden – sie existiert bereits und wurde später in unterschiedlichen Formen immer wieder aufgegriffen. Ich sehe darin zudem vor allem auch eine Haltung zur Architektur. Vitruv formulierte in seinen „Zehn Büchern über Architektur“:

Die Verwendung aber ist die zweckmäßige Verteilung des Materials und des Raumes und eine sparsame und berechnete Mäßigung des Aufwandes bei Bauwerken. Diese wird so beachtet, wenn für das Erste der Baumeister das nicht verlangt, was nicht gefunden oder beschafft werden kann, außer zum hohen Preis. Denn nicht allorts gibt es Grubensand, noch Bruchsteine, noch Tannen, noch hochstämmige Fichten, noch Marmor, sondern an einem Ort findet sich dieses, an dem anderen jenes Material, und das Zusammenbringen desselben ist schwierig und mit großem Aufwand verbunden. Man muss aber, wo es keinen Grubensand gibt, Flusssand oder angeschwemmten



Abb. 3: Abbaugelände in Großröhrsdorf bei Dresden

Meersand gebrauchen. Auch den Mangel an Tannen und hochstämmigen Fichten umgeht man durch die Anwendung der Zypresse, Pappel, Ulme und Pinie und diesem ähnlich wird auch das übrige ausfindig zu machen sein.⁶

Vitruv beschreibt damit eine Materialethik, die sich am jeweiligen Ort und an seinen Ressourcen orientiert. Diese Haltung lässt sich als frühe Form ökologischen und kontextbezogenen Bauens verstehen. Insofern ist die Idee, Architektur aus der Landschaft heraus zu denken, keine neue, sondern eine, die seit der Antike grundlegend formuliert wurde.

⁵ Störmer Murphy and Partners: Roots Hamburg, ohne Datum, unter: <https://www.stoermer-partner.de/roots/> (Abruf am 28.01.2026).

⁶ Marcus Pollio Vitruvius (um 84 – um 27 v. Chr.): De architectura libri decem (dt.: Zehn Bücher über die Baukunst). In: Franz von Reber: Des Vitruvius Zehn Bücher über Architektur, 1865, S. 15.

BERLINER ERKLÄRUNG IM LICHT
DER AKTUELLEN ENTWICKLUNGEN.

**BERLINER
ERKLÄRUNG
IM LICHT DER
AKTUELLEN
ENTWICKLUNGEN.**



Auf der Jubiläumstagung 2022 stellte das Präsidium der DASL die Berliner Erklärung vor. Drei Jahre später gehen damalige Mitautoren folgenden Fragen nach: Hat die Erklärung Wirkungen entfaltet? Ist sie korrektur- oder ergänzungsbedürftig? Welche Konsequenzen ergeben sich daraus für die Agenda der Akademie?

Johann Jessen, Friedemann Kunst

Prof. Dr. Johann Jessen, geb. 1949, Studium der Architektur mit Schwerpunkt Städtebau an der TH Darmstadt; 1992–2016 Professur für Grundlagen der Orts- und Regionalplanung an der Universität Stuttgart, Arbeitsschwerpunkt: Stadt- und Planungsforschung; DASL-Mitglied seit 1996.

Dr.-Ing. Friedemann Kunst ist Stadt- und Verkehrsplaner. Er war in München und die längste Zeit im Berliner Senat tätig. Dort hat er städtebauliche Planungen für die wiedervereinigte Stadt betreut und war von 2000 bis 2013 in leitender Funktion für den Verkehr zuständig. Seither ist er beratend für die Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit und zivilgesellschaftliche Organisationen tätig.

Berliner Erklärung – drei Jahre danach

Auf der Jahrestagung im Jubiläumsjahr 2022 hat das Präsidium der DASL die Berliner Erklärung „Unsere Städte und Regionen: Was sich ändern muss – wie wir uns ändern müssen“ der Öffentlichkeit vorgestellt.¹ Die programmatische Schrift legt die Grundwerte der Akademie dar und will über das Tagesaktuelle hinaus mittelfristig Orientierung geben, einmal nach innen in die Akademie hinein im Sinne einer Selbstbindung des eigenen Handelns, aber auch nach außen, um deutlich zu machen, wofür sie einsteht. Schließlich möchte sie sich zugleich als Partnerin für Allianzen mit anderen Institutionen anbieten, die für die gleichen Ziele stehen.

Drei Jahre nach Veröffentlichung der Berliner Erklärung haben wir, damalige Mitautoren, uns die Frage vorgelegt, ob sie noch ohne Einschränkungen Bestand hat oder ob sie korrektur- und ergänzungsbedürftig ist. Dabei nehmen wir auch Bezug auf die kritischen Kommentare, um die das Präsidium seinerzeit einige Akademiemitglieder gebeten hatte.² Daran schließen sich Überlegungen an, welche Konsequenzen sich daraus für die Schwerpunkte der Akademiearbeit ergeben könnten.

¹ Abrufbar unter: https://www.dasl.de/files/01_bgst/Berliner-Erklärung-1.pdf

² Die Kommentare von Martin Kment, Alain Thierstein, Uta Hohn und Michael Koch sind publiziert als: Resonanzen zur Berliner Erklärung, in: DASL (Hrsg.): STADT DENKEN 7. Berlin 2023, S. 104–128.

In aller Kürze

Zunächst seien knapp die wesentlichen Aussagen der Berliner Erklärung resümiert: Um das Ziel einer klimagerechten und ressourcenschonenden Raumentwicklung zu erreichen, fordert sie, wie andere auch, einen „Paradigmenwechsel für eine transformative Planung“, in Schlagworten: Verkehrswende, Energiewende, Bodenwende, Bauwende, Agrarwende – und alle zugleich. Jede einzelne Wende verlangt für sich ein komplexes Bündel von Neuerungen; sie alle vollziehen sich im Raum und beeinflussen sich in ihren Ansprüchen und Wirkungen wechselseitig. Damit sind unsere Fachdisziplinen in ihrer Verantwortung direkt angesprochen: Hochbau, Städtebau, Verkehrsplanung, Landschaftsplanung. Wie können die „Wenden“ erreicht werden? Auch hierzu äußert sich die Berliner Erklärung und formuliert einige Grundprinzipien und Stellschrauben. Als Prinzipien, die grundsätzlich gelten sollten, nennt sie:

- Neue Balance im Verhältnis von Mensch und Natur
- Systemisches Denken und Handeln
- Kostenwahrheit durchsetzen
- Vorrang für jeden Bestand
- Neue Technologien an die Nachhaltigkeitsziele binden

Daraus leitet sie folgende Stellschrauben ab und konkretisiert sie:

- Bodenwende umsetzen
- Teilhabe und Beteiligung in der Planung neu regeln und ihr „soziales Kapital“ heben
- Institutionelle Strukturen verändern und Rechtsrahmen reformieren
- Sozialen Ausgleich sichern und Gemeinwohl stärken
- Leitlinien der Planung und Gestaltung neu justieren

Jede dieser Stellschrauben ist ein Appell zu umfassender Selbstreform. Es ist ein einschüchternder Anforderungskatalog zu durchgreifenden Neuerungen, die anspruchsvoll und voraussetzungsreich zugleich sind.

Manifeste von Verbänden stehen vor einem doppelten Dilemma. Dies bildet sich auch in der Berliner Erklärung ab. Zum einen sind die am Ende gefundenen Formulierungen meist mühsam herbeidiskutierte Kompromisse. Das Präsidium der Akademie besteht aus sehr meinungsstarken Persönlichkeiten, und diese sind in ihrem Berufsalltag in sehr unterschiedlichen Kontexten aktiv, von denen sie auch in ihrer ehrenamtlichen Verbandsarbeit nicht absehen können und wollen. Zum anderen geht es bei der Abfassung solcher Texte darum, im Abstraktionsniveau einen gut lesbaren Mittelweg zu finden. Man darf sich nicht in zu vielen Details und Tagesaktualitäten verlieren, aber auch nicht so allgemein bleiben, dass am Ende Worthüllen stehen, mit denen man sich nur selbst seinen guten Willen bescheinigt.

Frühe Kommentare

An den genannten Dilemmata setzen auch einige der Kritikpunkte in den frühen damaligen Kommentaren an, insofern sie, meist geprägt durch den jeweiligen disziplinären Hintergrund, auf Fehlstellen verweisen, andere Akzente setzen oder weitergehende Konkretisierungen oder Differenzierungen des Geforderten erwarten.

Der Staatsrechtler Martin Kment bestätigt die Notwendigkeit eines Paradigmenwechsels, betont aber, dass für die Bestimmung des Ziels und des „Kurses zum Ziel“ aller Transformation die Einbindung der politischen Ebene zentral sei.³ In

3 Kment, Martin: Politische Implikationen, in: DASL (Hrsg.): STADT DENKEN 7. Berlin 2023, S. 105.

einer parlamentarischen Demokratie werde die Marschroute letztlich „durch repräsentative Vertreter im Streitgespräch“ bestimmt. Alle Sach- und Verteilungsfragen bedürften daher der politischen Legitimation im so verstandenen Sinne. Gleiches gelte für jede Art der Öffentlichkeitsbeteiligung, so wichtig diese auch für den „Erkenntnisgewinn“ und „für die gesellschaftliche Befriedung“ sein möge. „Legitimation vermag in der Bundesrepublik Deutschland nur ein durch Wahlen mit Autorität versehener Gesetzgeber zu verleihen und nicht ein – mitunter zufällig zusammengesetzter – zur Beteiligung bereiter Ausschnitt der Öffentlichkeit.“⁴

Für den Ökonomen Alain Thierstein zeigt die Berliner Erklärung eine „konzis formulierte und umfassende räumliche Sicht auf Sollen und Wollen“, sie könne jedoch die Kluft zwischen „hehrem Wollen“ und der gewünschten Wirkung des Gewollten nicht schließen, wenngleich sie dafür zentrale Hinweise gebe: „Wichtige Handlungsmaximen sind ein ‚Systemisches Denken‘ und die ‚Kostenwahrheit‘“⁵ Allerdings fehle es an Wissen und Erfahrung, welche Methoden und Instrumente in welchem Verbund die gewünschten Wirkungen erzeugen. Entsprechend sein Appell an die Akademie: „Wäre es nicht an uns, neben der x-ten Forderung nach einer Wende beispielhaft systemische, räumliche Zusammenhänge zu illustrieren und daran zu zeigen, wer wie und wo und wann wozu tätig wird und mit welchen vermuteten Effekten?“⁶ Als Wirkungsebenen, auf denen dies sich lohne, nennt er das Steuersystem, die Bodennutzung und das Ausbildungssystem.

4 Ebd., S. 106

5 Thierstein, Alain: „Wirkung erzeugen ist wie wollen, nur krasser“, in: STADT DENKEN 7. Berlin 2023, S. 108

6 Ebd., S. 109

Der Stadtplaner Michael Koch adressiert uns selbst als Planende und verweist auf die schwierige, aber nötige „Veränderung von fachlicher und beruflicher Routine und institutionellen Bedingungen, in die wir mit Emotionen und mit persönlichen Vorteilen eingewoben sind.“⁷ Ihm stellt sich die Frage: „Wie können [...] diese Verhaltensänderungen angestoßen und nachhaltig implementiert werden?“⁸ So sehr er viele Forderungen der Berliner Erklärung teile, so sehr sei einzugestehen, wie wenig man darüber wisse, wie man sie umsetzen könne: Wie sehen die neuen notwendigen Formen der Kooperation aus? Wie ist die Kostenwahrheit zu bestimmen? Wie lässt sich das Verhältnis von De-Regulierung und Re-Regulierung austarieren? Um hier und bei zahlreichen anderen offenen Fragen weiter zu kommen, seien möglicherweise andere Formen des Austausches jenseits des herkömmlichen wissenschaftlichen Diskurses hilfreich.

Fast einhellig wurden in den Kommentaren Intention, Inhalte und auch Form der Berliner Erklärung als im Kern sinnvoll und hilfreich angesehen. Wertvolle Anregungen und kritische Hinweise zu Einzelaussagen, insbesondere im Kommentar von Uta Hohn, könnte oder sollte man bei einer Neufassung aufnehmen.⁹ Vorrangig reflektierten die Kommentare jedoch die in der Erklärung unausgesprochenen politischen, wissenschaftlich-methodischen und kommunikativen Implikationen, die die Akademie im Blick zu halten habe, damit die Erklärung kein „verbales Wunschkonzert“ (Koch) bleibt und in der Umsetzung entstehen kann, was „gut“ und nicht nur „gut gemeint“ (Thierstein) ist. Der Kern der Kritik lautet: Wie wollt ihr umsetzen, was wir alle

7 Koch, Michael: „Wir müssen reden“, in: STADT DENKEN 7. Berlin 2023, S. 124

8 Ebd., S. 125

9 Hohn, Uta: Kritische Randnotizen, in: STADT DENKEN 7. Berlin 2023, S. 110–115.

für richtig halten? Wie sichert ihr parlamentarische Entscheidungen? Wie wollt ihr eure Wissensdefizite auflösen und wie mit den inneren Widersprüchen umgehen, die ihr in der Berliner Erklärung selbst artikuliert?

Wirkungen?

Welche Wirkung hat die Berliner Erklärung in den letzten drei Jahren entfaltet? Nach innen in die Akademie hinein hat sie die gewünschte Orientierung geben können: als Leitlinie für die Themenfindung und die inhaltliche Ausrichtung der Jahrestagungen in den letzten Jahren. Die Jahrestagung 2023 „Welt als Garten – auf dem Weg in eine neue Subsistenz“ in der Lutherstadt Wittenberg stellte systemisches Denken in den Mittelpunkt, wobei die Gartenmetapher für Denken und Wirtschaften in Kreisläufen auf allen räumlichen Maßstabsebenen stand. Das Quartier als eine zentrale Maßstabsebene sozial-ökologischer Transformation bildete den Fokus der Bremer Jahrestagung 2024 „Quartiere machen – gemeinsam vom Wissen zum Tun“. Beispielhaft wurden die komplexen Anforderungen einer integrativen, transdisziplinären Planung beleuchtet. Auf dem Wissenschaftlichen Kolloquium 2023 „Berliner Erklärung konkret – Transformation und Umbaukultur“ und ebenso auf der letzten Jahrestagung in Heidelberg „Less needs more – Ressourcenknappheit braucht Ideenvielfalt“ ging es um das Thema Bauwende. Thematisiert wurden die Auswirkungen eines gezielt reduzierten Ressourcenverbrauchs auf die Planungen für Stadt und Region. Gefragt wurde, wie unter diesen Bedingungen planerischer Gestaltungsspielraum zurückzugewinnen sei. In ihrem Bezug auf die Berliner Erklärung war den Tagungen gemeinsam, dass sie auf unterschiedlichen Planungsebenen deren Maxime des „systemischen Denkens und Handelns“ ins Zentrum rückten, um zu einem besseren Verständnis von Wechselwirkungen bei konkreten Handlungsfeldern zu gelangen.

Ob und wie die Berliner Erklärung nach außen ausgestrahlt hat, lässt sich dagegen schwer abschätzen – angesichts der Fülle von ähnlichen programmatischen Selbstpositionierungen anderer Institutionen zum Thema, die gleichzeitig veröffentlicht wurden. Da ist die DASL nur eine Stimme unter vielen. Ernüchternd fällt die Bilanz aus, wenn man als Maßstab für die Außenwirkung anlegt, ob und inwiefern die Akademie seither größeren Einfluss auf die Ressortpolitik auf Bundes- und Landesebene hat nehmen können. Die jüngsten, teils intensiven Bemühungen der DASL, bei der Reform des Planungsrechts Gehör zu finden, sind völlig gescheitert.

Aktualisierungsbedarf?

Gibt es drei Jahre nach Veröffentlichung Anlass, die Berliner Erklärung zu korrigieren oder zu ergänzen? Zwar ließe sich ohne Frage einiges im Duktus, in den Begrifflichkeiten und in einzelnen Formulierungen verbessern, aber an den grundsätzlichen inhaltlichen Herausforderungen einer sozial-ökologischen Transformation hat sich unseres Erachtens nichts geändert. Alles ist im Großen und Ganzen noch genauso richtig, wichtig und dringlich. Stark verändert hat sich dagegen seither der politische und gesellschaftliche Kontext, und zwar so sehr, dass die Akademie gut beraten ist, diesen in seinen verschiedenen Facetten selbst zum Gegenstand ihrer Arbeit zu machen.

Auf vielen Ebenen erfährt die Politik der sozial-ökologischen Transformation Gegenwind, der sich aus verschiedenen Quellen speist. Hier sehen wir vor allem drei durch Wechselwirkungen miteinander eng verbundene übergeordnete Entwicklungen, die die Voraussetzungen für die sozial-ökologische Transformation maßgeblich verändern und sie nicht nur erschweren, sondern bedrohen:

1. der „politische Rechtsruck“, bundesweit, europaweit und weltweit, die schnelle Zunahme autoritärer Herrschaft und die ebenso schnelle Erosion regelbasierter Globalpolitik;
2. der Kontrollverlust in den „sozialen Medien“ über die Unterscheidung von wahr und falsch und der damit einhergehende Vertrauensverlust in Politik und Planung;
3. das technologische Umfeld der (Klima-)Politik mit dem raschen Aufkommen der Künstlichen Intelligenz.

Politischer Rechtsruck: Das Thema der sozial-ökologischen Transformation hat keinen politischen Rückenwind mehr wie vor drei Jahren. Als die Berliner Erklärung 2022 publiziert wurde, war der Zeitpunkt günstig, denn die politische und gesellschaftliche Aufgeschlossenheit in Deutschland gegenüber dem Thema war besonders hoch. Die Ampelkoalition hatte 2021 gerade ihre Arbeit aufgenommen und rückte die Klimapolitik ins Zentrum ihrer Politik. In der Bevölkerung wurde damals laut Umfragen die drohende Klimakrise als das drängendste aller Probleme angesehen, seinerzeit zusätzlich verstärkt durch die furchtbare Hochwasserkatastrophe im Ahrtal. Sie war ein Weckruf, dass wir selbst bedroht sind und nicht nur ferne Länder. Schließlich zeigte die Erfahrung der Pandemie nach dem ersten Lockdown im Frühjahr 2020, dass Politik – bei aller Strittigkeit – handlungsfähig ist und verändern kann.

Nun wächst die Zahl autokratisch regierter Staaten, die sich von einer auf die Klimawende gerichteten Politik verabschiedet haben, darunter solche, deren Volkswirtschaften den größten Anteil am menschengemachten Klimawandel haben. Hier sei nur an die letzte Rede von US-Präsident Trump vor der UN und den klimapolitischen Amoklauf seiner Re-

gierung erinnert. Es sind die gleichen Staaten, die mit wachsendem Erfolg auf die ökonomische und politische Schwächung oder Zerstörung multinationaler Institutionen abzielen – von der EU über die UN bis zu ihren Unterorganisationen samt deren Gremien und Plattformen. Dies trifft die Weltklimapolitik in ihrem Kern. Auch auf nationaler Ebene verliert augenblicklich die sozial-ökologische Transformation an Unterstützung. Dies zeigt sich auf Bundesebene vor allem in der Energie- und Mobilitätspolitik der neuen Regierung. Gleiches ist auf kommunaler Ebene zu erwarten, nicht nur dort, wo die AfD stärkste Partei ist und womöglich in den kommenden Jahren und Monaten kommunalpolitische oder gar landespolitische Verantwortung übernimmt.

Kontrollverlust in den „sozialen Medien“: Weltweit wirksame Kampagnen in den sozialen Medien leugnen nicht nur den Klimawandel, sondern diskreditieren die Klimaforschung als interessiertes Elitenprojekt und befördern insgesamt die um sich greifende Wissenschaftsskepsis. Auch dies trägt dazu bei, dass das Thema des Klimawandels nicht mehr den einstigen Rückhalt in der Bevölkerung hat. Klimawende ist für viele inzwischen ein Reizwort. Zwar wird sie immer noch als wichtig angesehen, steht jedoch nicht mehr an erster Stelle. Als Folge der Kriege in der Ukraine und im Gazastreifen, der Migration und der Probleme des wirtschaftlichen Strukturwandels stehen nun andere Sorgen im Mittelpunkt. Das Vertrauen auf die Machbarkeit einer vorteilhaften Zukunft ist geschwunden.

Künstliche Intelligenz: Dramatisch schnell und umfassend hat sich das technologische Umfeld der Klimapolitik mit dem raschen Aufkommen der Künstlichen Intelligenz (KI) geändert. Wie schnell dies geschehen ist, lässt sich auch daran erkennen, dass in der ganzen Berliner Erklärung von 2022 der

Begriff der Künstlichen Intelligenz nicht einmal auftaucht. Inzwischen ist die KI schon längst dabei, unsere Lebens- und Arbeitswelt zu durchdringen und zu verändern. Das wird auch für alle Strategien der sozial-ökologischen Transformation zutreffen, unklar ist, wie und mit welchen langfristigen Auswirkungen.

Breit diskutiert werden die Gefahren und Risiken, ebenso wie die enormen Potenziale: der unendliche Energiehunger, die Gefahr der „Halluzinationen“, die Gefahr des unermesslich großen Einflusses von wenigen Tech-Oligarchen, die nichts von der Demokratie halten usf. Dem stehen die enormen Potenziale gegenüber – auch in der Klimapolitik, aber nur, wenn es gelingt – um die Berliner Erklärung zu zitieren –, „die neuen Technologien an die Nachhaltigkeitsziele zu binden.“

Was tun?

Unser Fazit: Die Berliner Erklärung ist als fachpolitische Standortbestimmung und Orientierungsgrundlage der Akademie weiterhin uneingeschränkt aktuell. Verändert hat sich in den letzten Jahren ihr politischer und gesellschaftlicher Kontext. Das sollte sich auch in der Agenda der Akademie niederschlagen. Denn diese Veränderungen spitzen das Umsetzungsprogramm der Berliner Erklärung und die dort nur cursorisch genannten „widersprüchlichen Herausforderungen“ in neuer Weise zu. Hier sehen wir folgende wichtige Themenfelder:

1. Planung unter Bedingungen aktuellen politischen Wandels:

Wie können wir mit Konstellationen umgehen, in denen die (kommunale) Politik nicht mehr ausreichend artikulations- und entscheidungsfähig ist und politische Diskontinuität strategische Ansätze unmöglich macht? Dies berührt auch Rolle und Selbstverständnis der Planenden, die sich dem übergreifenden Ziel der Transformation und den darin angelegten Werten verpflichtet fühlen. Was heißt das in einer Berufspraxis, die in einem demokratiefeindlichen Umfeld stattfindet und mit gemeinwohlwidrigen Aufträgen verbunden sein kann? Die Akademie hat auf solche Fragen bereits reagiert. Die Veränderung des politischen Kontexts und dessen Auswirkungen auf die „Handlungsoptionen in den planenden Berufen und innerhalb der Akademie“ sind unter dem Titel „Die Verschiebung der Koordinaten“ Thema des letzten Wissenschaftlichen Kolloquiums vom 26.–27. März 2026 in Leipzig, vorbereitet durch eine Gesprächsreihe mit gleichem Titel der DASL Landesgruppen Mitteldeutschland, Nord und Berlin/Brandenburg. Auch die geplante Jahrestagung 2027 in Berlin wird dieses Themenfeld aufgreifen.

2. Reform-Dilemma:

Die Berliner Erklärung ist ein Dokument der Ungeduld und des Alarmschlagens. Sie fordert zügig grundlegende institutionelle Reformen, so zum Bau- und Planungsrecht, zum Bodenrecht, zur Förderpolitik. Dem stehen die langjährigen enttäuschenden Erfahrungen mit den entsprechenden Reformbemühungen der Fachdisziplin und der Akademie im Besonderen gegenüber. Mehr noch, die Erfahrung jüngerer Politikansät-

ze zur sozial-ökologischen Transformation, die mit hohem Umsetzungsdruck verfolgt wurden, haben besonders großen Widerstand und heftige Ablehnung erzeugt.

Der Widerspruch zwischen der hohen Dringlichkeit des Handelns und der „Zähflüssigkeit“ demokratischer Prozesse der Meinungsbildung und Entscheidungsteilhabe sollte daher selbst zum Thema werden. Denn er zeigt sich in den Vollzugsdefiziten der Ressortpolitiken (Infrastruktur, Wohnungsversorgung etc.) und im Vertrauensverlust in die Leistungsfähigkeit der Demokratie. Die Akademie könnte am Beispiel ausgewählter Themenfelder den tieferliegenden politischen und sozialen Ursachen für das bisherige Scheitern ihrer Reform- und Innovationsbemühungen nachgehen und neue Wege ausloten. Unter welchen Bedingungen, mit welchen neuen Ansätzen und ggf. begleitenden Aktivitäten lassen sich Reformprozesse verkürzen? Dies könnte eine der Maßgaben für die neu konstituierte DASL-Arbeitsgruppe „Reform des Planungsrechts“ sein, die sich mit den zentralen Inhalten und Prozessstufen eines schlanken und reformierten Planungsrechts befassen wird.

3. Potenziale und Gefahren der Künstlichen Intelligenz in der Raumentwicklung:

Es liegt sehr nahe, dass sich auch die Akademie dieses Themas möglichst bald annimmt. Denn es ist offenkundig, dass die KI den Berufsalltag, das „Berufshandwerk“ und die Ausbildung dramatisch verändern wird, ohne dass bisher absehbar ist, in welcher Weise. Wo liegen die Chancen und wie sind sie zu nutzen? Welche Risiken drohen und wie sind sie zu vermeiden? Vermutlich ist es sinnvoll, dass eine Arbeits-

gruppe das übernächste Wissenschaftliche Kolloquium hierzu vorbereitet.

4. Umgang mit der heutigen/künftigen Medienlandschaft:

Die sozialen Medien dominieren inzwischen die Formen, über die wir uns informieren und in denen wir kommunizieren. Niemand möchte sie missen, ermöglichen sie doch eine neue Dimension der Vernetzung und damit der Information, des Austausches und der gesellschaftlichen Organisation über alle Grenzen hinweg. Aber sie erzeugen auch eigene Wirklichkeiten, präformieren Meinungen und verflüssigen die Grenze zwischen wahr und falsch. Wenn jedoch faktenbasierte Argumentation für jede Planung unerlässlich ist, die sozialen Medien diese Informationen aber immer weniger transportieren, was ergibt sich daraus für den Umgang der Planenden mit diesen Medien – im Planungsalltag, in den Verfahren der Entscheidungsfindung, im Umgang mit der Öffentlichkeit?

Philipp Kopp, Tanja Korzer, Rüdiger Krisch:
Die Zukunft des Bauens liegt im Bestand

Architects 4 Future Deutschland e.V. (2025):
Bauen im Bestand (online), <https://www.architects4future.de/ueber-uns/organe/bauen-im-bestand>, Abruf am 01.06.2025.

Architects 4 Future Deutschland e.V. (2025):
Abrissatlas (online), <https://abriss-atlas.de/>, Abruf am 17.06.2025.

Architects 4 Future Deutschland e.V. (2022):
Abriss-Moratorium (online), <https://www.baunetz-campus.de/news/das-abriss-moratorium-eine-klare-aufforderung-fuer-die-bauwesen-8050460>, Abruf am 08.06.2025.

Baukultur Nordrhein-Westfalen (2026):
UmBauLabor (online), <https://baukultur.nrw/fokus/umbaulabor/>, Abruf am 10.01.2026.

BAUNETZWOCHE_666 (2025):
Muss das wirklich weg? (online) 9871629. http://wt_mc=nla.2025-03-20.meldungen.cid-9871629&context=2239, Abruf am 08.06.2025.

BBSR (2020):
Umweltfußabdruck von Gebäuden in Deutschland, BBSR-Online-Publikation Nr. 17 / 2020.

BDA – Bund Deutscher Architektinnen und Architekten und DAZ – Deutsches Architektur Zentrum (2026):
Zehn Strategien für Stadt und Land (online), <https://www.bda-bund.de/baustelletransformation/#Zehn>, Abruf am 10.01.2026.

Breuer, Judith; Hahn, Martin (2024):
Scheune sucht Freund – Ein Projekt zur Umnutzung von Scheunen in Niedernhall in Denkmalpflege in Baden-Württemberg – Nachrichtenblatt der Landesdenkmalpflege, Ausgabe 4 | 2024, ISSN 0342-0027, Herausgeber Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart.

Bundes-Klimaschutzgesetz (2024):
(online), <https://www.umweltbundesamt.de/daten/klima/treibhausgasminderungsziele-deutschlands>, 08 / 2024, Abruf am 01.06.2025.

Bundesstiftung Baukultur (2025):
Umbauen statt neu bauen: Gute Ideen für den Bestand, (online) https://www.bundesstiftung-baukultur.de/fileadmin/files/medien/76/downloads/20170808_bkws2.pdf, Abruf am 01.06.2025.

DAZ – Deutsches Architektur Zentrum (2026):
Die Abrissfrage & Power to Renovation, (online) <https://www.daz.de/de/abrissfrage-renovation/>, Abruf am 10.01.2026.

Fliegner, Steffen (2025):
Wo der Bestandserhalt an die Grenzen des Machbaren und Nachhaltigen stößt und der weitgehende Abriss notwendig wird, Blogbeitrag vom 27.08.2025 (online), <https://www.dasl.de/blog/marktplatz-der-jahrestagung/bestandsstrategien>, Abruf am 01.03.2026.

Hasler, Eckhard (2026):
A wie Zirkulär – Ein Leitfaden zum Planen und Bauen im Kreislauf, <https://www.ak-berlin.de/fachkompetenzen/fachthemen/nachhaltiges-planen-und-bauen/broschuere/> n Leitfaden zum Planen und Bauen im Kreislauf – Architektenkammer Berlin, Abruf am 10.01.2026.

Initiative Haus Marlene Poelzig; Dziobek, Hannah; Klein, Hannah (Hrsg.) (2025):
Haus Marlene Poelzig, Berlin. Abriss und Aufbruch. Urbanophil.

IÖR – Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung (2026):
Zirkulär – Zirkuläre Räume der gebauten Umwelt in Städten und Regionen, 01 / 22 – 12 / 25, IÖR, <https://www.ioer.de/projekte/zirkulaer>, Abruf am 10.01.2026.

Otto, Jens; Dorn, Charlotte (2024):
Long-Lasting Real Estate Anforderungen zukunftsfähiger Gebäude mit langen Lebensdauern, Institut für Baubetriebswesen, Technische Universität Dresden.

Rettich, Stefan; Tastel, Sabine (2025):
Planungskulturen des Umbauens I Prozesse und Praktiken zukunftsfähiger Bestandsentwicklung, PND Edition April / 2025, (online) Planungskulturen des Umbauens I – Prozesse und Praktiken zukunftsfähiger Bestandsentwicklung, Abruf am 10.01.2026.

Timourou – Wohn- und Stadtraumkonzepte (2022):
Wohnbauflächenentwicklung in Naumburg (Saale), im Auftrag der Stadt Naumburg (Saale), Fachbereich II Stadtentwicklung und Bau.

Umweltbundesamt (2025):
Abfallaufkommen, (online) <https://www.umweltbundesamt.de/daten/ressourcen-abfall/abfallaufkommen#bau-abbruch-gewerbe-und-bergbauabfalle>, Abruf am 08.06.2025.

Martin zur Nedden:
„Kann das weg oder ... ?“ Aspekte einer komplexen Entscheidungssituation

Bartetzky, Arnold (2015):
Die gerettete Stadt, Lehmsstedt Verlag, Leipzig.

BUND (2008):
Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland /Brot für die Welt, Evangelischer Entwicklungsdienst (Hrsg.): Zukunftsfähiges Deutschland in einer globalisierten Welt. Frankfurt/Main: Fischer Taschenbuch Verlag, S. 405.

Deutscher Bundestag (2001):
Blickpunkt 06 / 2001; Berlin 2001; Download: <https://webarchiv.bundestag.de/archive/2006/0706/bp/2001/bp106/01>.

Stadt Leipzig (Hrsg.) (2001):
Leipziger Mietspiegel 2001, Leipzig 2001.

Stadt Leipzig (Hrsg.) (2009):
Wohnungspolitisches Konzept und Wohnraumversorgungskonzept 2009; Leipzig 2009.

Stadt Leipzig SEKo (Hrsg.) (2020):
Leipzig 2020 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (SEKo). Leipzig.

Weidner, S.; Korzer, T. (2014):
Auswirkungen innerstädtischer Shopping Center auf tradierte innerstädtische Einzelhandelsstrukturen. Langzeitstudie „Höfe am Brühl“ in Leipzig. In: Kulke, E.; Rauh, J. (Hrsg.): Das Shopping Center Phänomen. Aktuelle Entwicklungen und Wirkungen. Mannheim, 73–108.; Geographische Handelsforschung 22.

Siegfried Dengler:
THE Q – Vom Quelle-Versandhaus zur urbanen Zukunft

accumulata:
Projektseite „The Q“ (Quelle-Forum als öffentlicher Begegnungsort). <https://www.accumulata.de/projects/the-q/>

DASL – Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung:
„The Q – Vom Quelle-Versandhaus zur urbanen Zukunft“, Blogbeitrag (2. September 2025). <https://www.dasl.de/blog/marktplatz-der-jahrestagung/bestandsstrategien/the-q-vom-quelle-versandhaus-zur-urbanen-zukunft>

denkmal Leipzig:
Programmhinweis/Abstract zu Vortrag „Die Transformation eines Industriedenkmals – Das Quelle-Areal in Nürnberg“ (Prof. Johannes Kister). https://www.denkmal-leipzig.de/programm/denkmal/14081_2

Neufert-Stiftung:
Notiz „GERCHGROUP gewinnt polis AWARD 2022 mit ‚The Q‘ Nürnberg“ <https://www.neufert-stiftung.de/de/home>

Neufert-Stiftung:
„Quelle Versandhaus, Nürnberg“ (Wettbewerb Gherzi, Konstruktions- und Fassadenmerk-male). <https://www.neufert-stiftung.de/de/ernst-neufert/quelle-versandhaus>

Heizhaus:
<https://www.heizhaus.org/>

INSEK Weststadt:
Stadt Nürnberg, Stadtplanungsamt. https://www.nuernberg.de/imperia/md/stadtplanung/stadterneuerung/stern_web_west_insek.pdf

kister scheithauer gross architekten:
Projektseite „Transformation des ehemaligen Versandareals Quelle“ <https://ksg-architekten.de/projekte/allgemein/quelle/>

polis AWARD:
Teilnehmerseite „The Q“ (Insolvenz 2009; Größenordnung; Denkmalschutz). <https://www.polis-award.com/teilnehmer/the-q-6667edce/>

Quellkollektiv:
<https://quellkollektiv.net/>

Stadtgarten:
<https://stadtgarten.bluepingu.de/>

Tanja Nagelsmeier:
Die Rolle der Phase 0 bei komplexen Stadtentwicklungsprojekten

BIG Städtebau (2024 – 2025):
Eigene Projekterfahrungen, interne Projektberichte und Präsentationen zur Entwicklung des Alsen-Geländes, Itzehoe / Hamburg.

BSP Architekten (2025):
Bestandserfassung und Nutzungsvision.

METRUM (2025):
Mögliche Betreibermodellvarianten für das Kunst- und Kulturzentrum Alsen (Entwurf).

Stadt Itzehoe (2007):
Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK).

Stadt Itzehoe (2022 / 23):
Teilräumliches Entwicklungskonzept (TREK).

Laureen Nievel, Julian Wékel:
Beispielhafte Projekte ressourcen-schonender Stadtentwicklung

Global Footprint Network (2025):
Earth Overshoot Day, Online unter: <https://www.footprintnetwork.org/our-work/earth-overshoot-day/> (letzter Abruf: 02.03.2026).

Umweltbundesamt (2023):
Umwelt und Klima schützen – Wohnraum schaffen – Lebensqualität verbessern, S. 9. Online unter: https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/1410/publikationen/2023_uba_pos_wohnraumschaffung_bf_2auflage.pdf (letzter Abruf: 02.03.2026).

Christina Simon-Philipp:
Umbauen statt Zersiedeln – Zukunfts-konzepte für Einfamilienhäuser

Deutsche Energieagentur (Hrsg.) (2024):
DENA Gebäudereport 2024. Zahlen, Daten, Fakten zum Klimaschutz im Gebäudebestand. www.dena.de/fileadmin/dena/Publikationen/PDFs/2023/dena-Gebaedereport_2024.pdf (Abruf am 07.09.2025).

Engelke, Jan; Loidl, Verena Marie; Rehle, Valerie; Simon-Philipp Christina (Hrsg.) (2025):
Home Sweet Home. Themenheft Forum Stadt 3 (2025).

Engelke, Jan (2024):
Das große Ziel: ein kleines Haus. Eigenheim-architekturen im Kontext der bundesdeutschen Nachkriegszeit. In: Dinge, die verbinden, hrsg. von Janna Vogl, Aysegül D. Kahveci, Mariam Gegidze, Pablo Santacana López. Schriftenreihe des DFG-Graduiertenkollegs 2227 „Identität und Erbe“, Bd. 5. Imtalt-Weinstraße 2024, 174–187.

Engelke, Jan (2025):
Das große Ziel: ein kleines Haus. Schöner Wohnen und das Eigenheim im Wirtschaftswunder. Dissertation an der Technischen Universität München. Berlin: Jovis Verlag.

Fuhrhop, Daniel (2023):
Der unsichtbare Wohnraum. Wohnsuffizienz als Antwort auf Wohnraumangel, Klimakrise und Einsamkeit. Dissertation (online abrufbar unter <https://www.transcript-verlag.de/media/pdf/8b/f2/29/oa9783839469002LwGp5OIEFE2aa.pdf>).

Grau, Nanni (2025):
Neue Umbaupraxis der Architektur. In: Leben vor der Stadt. Einfamilienhäuser als Möglichkeitsräume, hrsg. von Wüstenrot Stiftung, Hochschule für Technik Stuttgart. Ludwigsburg 2025, 151–157.

Harlander, Tilman et al. (Hrsg.) (2001):
Villa und Eigenheim. Suburbaner Städtebau in Deutschland. Ludwigsburg.

Nilica, Sonja; Timm, Elisabeth (2017):
Das Einfamilienhaus. Zeitschrift für Kulturwissenschaften Heft 1 / 2017.

Jessen, Johann (2001):
Suburbanisierung. Wohnen in verstädterter Landschaft. In: Villa und Eigenheim. Suburbaner Städtebau in Deutschland, hrsg. von Tilman Harlander et al. Ludwigsburg 2001, 316–329.

Jessen, Johann; Simon, Christina (2001):
Städtebau. Vom eigenen Haus mit Garten zum suburbanen Wohnquartier. In: In Villa und Eigenheim. Suburbaner Städtebau in Deutschland, hrsg. von Tilman Harlander et al. Ludwigsburg 2001, 350–381.

Kenkmann, Tanja (2024):
Einfamilienhäuser effizienter nutzen. Was wollen die Eigentümer*innen? www.oeko.de/blog/einfamilienhaeuser-effizienter-nutzen-was-wollen-die-eigentuerinnen/ (Abruf am 18.11.2024).

Korbel, Josefine; Simon-Philipp, Christina (Hrsg.) (2016):
Einfamilienhäuser 50/60/70. Stadtentwicklung und Revitalisierung, hrsg. von der Wüstenrot Stiftung Ludwigsburg 2016.

Kuhn, Gerd; Pohl, Gernot (2025):
Kooperative Nachbarschaften. In: Leben vor der Stadt. Einfamilienhäuser als Möglichkeitsräume. Ludwigsburg 2025, 162–168.

Kuhn, Gerd (2025):
Das Einfamilienhaus – Überlegungen aus wohnsoziologischer Perspektive. www.leben-vor-der-stadt.de/alle-artikel/uberlegungen-aus-wohnsoziologischer-perspektive (Abruf am 25.5.2025).

Leben vor der Stadt. Eine neue Zukunft für bestehende Einfamilienhäuser:
www.leben-vor-der-stadt.de (Abruf am 08.07.2025).

Lindenthal, Julia (2025):
Das Einfamilienhaus. Energieschleuder oder Gebäuderesserve der Zukunft? <https://leben-vor-der-stadt.de/alleartikel/das-einfamilienhaus-energieschleuder-oder-gebauedereserve-der-zukunft> (Abruf am 08.08.2025).

Literaturverzeichnis

Menzl, Marcus (2017):
„Das Eigenheim im Grünen. Kontinuität und Wandel eines Sehnsuchtsorts“. ZfK – Zeitschrift für Kulturwissenschaften: Das Einfamilienhaus 1 (2017), 117–131.

Reichert-Schick, Anja; Simon-Philipp, Christina (2025):
Verborgene Potenziale. Einfamilienhäuser als Möglichkeitsräume. Forum Stadt: Home Sweet Home 3 (2025), 8–16.

Reiß-Schmidt, Stephan (2025):
Bodenkrise? Bodenwende! Flächenpolitik und Bodenpolitik gehören zusammen. ARL Journal 2024, 24-27. www.arl-net.de/de/shop/bodenkrise-bodenwende (Abruf am 05.10.2025).

Simon-Philipp, Christina (2025):
Nachverdichtung statt Zersiedelung: Zukunftskonzepte fürs Einfamilienhaus. BUWOG Podcast # 74 <https://buwog.podigee.io/76-zukunft-einfamilienhaus>

Simon, Christina (2001):
Suburbane Wohngebiete. Konzepte zur städtebaulichen Qualifizierung des Einfamilienhauses in der Bundesrepublik Deutschland 1949–1999. Dissertation. Universität Stuttgart. Stuttgart.

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2024a):
Anzahl der Einfamilienhäuser in Deutschland in den Jahren von 2001 bis 2023. Zugriff: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/39010/umfrage/bestand-der-einfamilienhaeuser-in-deutschland-seit-2000/> (Abruf am 21.07.2025).

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2024b):
Anzahl der Einfamilienhäuser in Deutschland in den Jahren 2001 bis 2023. Online verfügbar unter <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/39010/umfrage/bestand-der-einfamilienhaeuser-in-deutschland-seit-2000/> (letzter Abruf am 09.12.2024).

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2019):
Einkommens- und Verbrauchsstichprobe. Wohnverhältnisse privater Haushalte. Fachserie 15, Sonderheft 1. Wiesbaden; 2019.

Wüstenrot Stiftung (Hrsg.) (2012):
Die Zukunft von Einfamilienhausgebieten aus den 1950er bis 1970er Jahren. Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Nutzung. Ludwigsburg.

Wüstenrot Stiftung /Hochschule für Technik Stuttgart (Hrsg.) (2025):
Leben vor der Stadt. Einfamilienhäuser als Möglichkeitsräume. <https://wuestenrot-stiftung.de/publikationen/leben-vor-der-stadt-einfamilienhaeuser-als-moeglichkeitsraeume-download/> (Abruf am 20.03.2026).

Will,Thomas; Lindner, Ralph (Hrsg.) (2015):
Die Gartenstadt. Geschichte und Zukunftsfähigkeit einer Idee. Dresden.

WEITERE QUELLEN:

Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg (Hrsg.):
Mehr Leben im Eigenheim – Möglichkeiten für ein Zuhause mit Zukunft. www.mehr-leben-im-eigenheim.de (07.11.2025). Projekt im Rahmen des Strategiedialogs „Bezahlbares Wohnen und innovatives Bauen“. www.sdb-bw.de/projekte/experimentiermobil (07.11.2025). Inhaltliche Konzeption und wissenschaftliche Begleitung: Verena Marie Loidl, Valerie Rehe, Christina Simon-Philipp. Gestaltung und Produktion: Visuell, Studio für Kommunikation GmbH. Digitale Anwendung: prefrontal cortex GmbH.

Modellvorhaben des Ministeriums für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg (MLR):
Bestand erhalten – Zukunft gestalten: Wohnraumpotenziale in Einfamilienhausgebieten der 1960er und 1970er Jahre – Praxiseck im Ländlichen Raum, seit 2025.

Strategiedialog:
„Bezahlbares Wohnen und innovatives Bauen“. www.sdb-bw.de (Abruf am 20.03.2026).

Architekturzentrum Wien (2025):
Suburbia. Leben im amerikanischen Traum in Österreich. Katalog zur gleichnamigen Ausstellung vom 06.03.–04.08.2025. Wien.

Stephan Reiß-Schmidt: Lebenstraum von gestern oder Chance für morgen?

ARL – Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.) (2018):
Ältere Einfamilienhausgebiete im Umbruch. Eine unterschätzte planerische Herausforderung. Zur Situation in Nordrhein-Westfalen. Hannover = Positionspapier aus der ARL 109.

Barahona, D. (2025):
So können Kommunen Einfamilienhäuser weiterdenken. Sieben Ideen für eine nachhaltige und soziale Entwicklung im Bestand. vhw Fokus 02/2025. Berlin.

BDA – Bund Deutscher Architektinnen und Architekten, Landesverband Bayern (2025):
O2H Office to Housing. Eine Handreichung zur Transformation ungenutzter Büroflächen in bezahlbaren Wohnraum. München. <https://www.hierlarchitekten.de/o2h-office-to-housing/>

Bundesregierung (Hrsg.) (2021):
Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie. Weiterentwicklung 2021. Berlin.

Cengiz-Stadelmann, C.; Kukurite, E.; Müller-Stojanovic, D. und Piroddi, J. (2024):
Das Erbe des Einfamilienhauses. Bregenz. <https://dtflr.com/de/dossier/mensch/das-erbe-des-einfamilienhauses>

Europäische Kommission (Hrsg.) (2021):
EU-Bodenstrategie für 2030. Die Vorteile gesunder Böden für Menschen, Lebensmittel, Natur und Klima nutzen. Drucksache COM(2021) 699 final vom 17.11.2021. Brüssel. <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/?uri=CELEX%3A52021DC0699>

Fuhrhop, D. (2023):
Der unsichtbare Wohnraum. Wohnsuffizienz als Antwort auf Wohnraummangel, Klimakrise und Einsamkeit. Bielefeld. <https://www.transcript-verlag.de/media/pdf/77/c/7/39/oa9783839469002.pdf>

Grüne Liga (Hrsg.) (2024):
Ungenutzter Wohnraum im Einfamilienhaus. Tagungsdokumentation. Berlin.<https://gruene-liga.de/index.php/de/themen-projekte/wohnen/1424-dokumentation-wohnraum-tagung>

Höck, C.-F. (2024):
Warum Verbände ein Umdenken bei der Wohnförderung wollen. In: Vorwärts Online, 16. Januar 2024. <https://www.vorwaerts.de/inland/warum-verbaende-ein-umdenken-bei-der-wohn-foerderung-wollen>

Hubertz, V. (2025):
„Ich baue die Zukunft des Landes“. Interview von Hegemann, L. und Zacharakis, Z. In: DIE ZEIT Nr. 20 vom 15.05.2025, S. 24.

Jakob, L. (2025):
Transformation von Einfamilienhausgebieten. Strategien für zukunftsfähige und lebendige Gebiete. Diplomarbeit TU Wien, Architektur und Raumplanung, Institut für Raumplanung, Forschungsbereich Örtliche Raumplanung.

Kenkmann,T.; Fischer, C.; Gargya, D. (2023):
Leeres Nest – neuer Start? Wohnraum im Einfamilienhausbestand erschließen. Freiburg/Darmstadt/ Berlin.

Kronauer, M.; Siebel, W. (2022):
Die neue Wohnungsfrage. Editorial. In: WSI Mitteilungen 75. Jg., 03/2022, S. 178.

Meinel, G.; Schorch, M. (2024):
Flächeninanspruchnahme für Siedlung und Verkehr. Landschaft und Natur in Karten. In: Naturschutz und Landschaftsplanung 10/2024.

<https://www.nul-online.de/themen/landschafts-und-umweltplanung/article-7995920-201982/flaecheninanspruchnahme-fuer-siedlung-und-verkehr-.html>

Moczala, C.; Sieverts, T. (2022):
Die Urbanisierung der Einfamilienhausgebiete. In: Die Architekt 5/2022. <http://derarchitektbda.de/die-urbanisierung-der-einfamilienhausgebiete/>

Pestel Institut gGmbH (Hrsg.) (2024):
Bauen und Wohnen 2024 in Deutschland. Studie im Auftrag des Verbändebündnis „Soziales Wohnen“. Hannover.

Pestel Institut GmbH (Hrsg.) (2026):
Sozialer Wohn-Monitor 2026. Wohnungsmarktsituation, Wohnungsbedarfe, sozialer Wohnungsbau. Beauftragt vom Verbändebündnis „Soziales Wohnen“. Hannover.

Rietz, S.; Çimentepe, J. (2025):
Einfamilienhäuser mit Potenzial. Zahlen und Szenarien zum Wohnen im Bestand. vhw Fokus 03/2025. Berlin.

Späte, E.; Contreras y Duran, L.-A.; Paar, A. (2025):
Einfamilienhaus: Quo Vadis? Kommunale Perspektiven auf die Transformation Des EFH-Bestandes. vhw Schriftenreihe Bd. 52. Berlin.

SRU Sachverständigenrat für Umweltfragen (2024):
Suffizienz als „Strategie des Genug.“ Eine Einladung zur Diskussion. Berlin.

Stadtbodenstiftung (Hrsg.) (2025):
Ein Community Land Trust für Berlin. Internet-Homepage <https://www.stadtbodenstiftung.de/community-land-trust/>

von Bodelschwingh, A.; Enders, K.; Lang, J.; Löhr, D.; Wiedergün, S. (2023):
Gemeinwohlwohnungen. Bezahlbares Wohnen im Bestand sichern. Berlin.

Wüstenrot Stiftung und HFT – Hochschule für Technik Stuttgart (Hrsg.) (2025):
Leben vor der Stadt. Einfamilienhäuser als Möglichkeitsräume. Ludwigsburg/Stuttgart. <https://wuestenrot-stiftung.de/publikationen/leben-vor-der-stadt-einfamilienhaeuser-als-moeglichkeitsraeume-download/>

Zimmermann, P; Späte, E.; Barahona, D. (2025):
Wer wohnt heute und morgen im Einfamilienhaus? Eine Sekundärdatenanalyse zu aktuellen Haushaltsstrukturen Im EFH-Segment. vhw werkStadt Nr. 78, November 2025. Berlin.

Abbildungsverzeichnis

Umschlag Vorderseite:

links: Innenaufnahme im THE Q © Schnepp Renou

oben: Home Sweet Home – Stadtrandsiedlung in der Region Stuttgart © Thomas Wolf

unten: Begrünung auf dem Mittelstreifen © Marek Lumi | Unsplash

Umschlag Rückseite:

oben: Theater Naumburg im ehemaligen Schlachthof © Till Schuster, 2025

unten: Eibsee in den Bayerischen Alpen unterhalb der Zugspitze © Daniel Sessler | Unsplash

Innenteil:

S. 09 DASL-Jahrestagung 2025 in Heidelberg „Less needs more – Ressourcenknappheit braucht Ideenvielfalt.“ © Christian Buck | www.ch-buck.de

S. 11 Eibsee in den Bayerischen Alpen unterhalb der Zugspitze © Daniel Sessler | Unsplash

S. 12 Grasbrookhafen HafenCity Hamburg © Monika Thomas

S. 17 Monika Thomas auf der DASL-Jahrestagung 2025 in Heidelberg © Christian Buck | www.ch-buck.de

S. 20 Oliesky Fabre del Castillo (Architekt): Konstruktion aus unregelmäßigem Robinienholz und eigens entworfenen Stahlverbindern in Havanna, Kuba. Gefördert von der VW-Stiftung im Rahmen des Forschungsprojektes INSUAH. Hier zeigt sich wie aus Mangel hohe Gestaltqualität entspringt. © Frank Lohrberg

S. 23 Historischer Plan von Augsburg um 1550 © Sebastian Münster (1488–1552)

S. 24 Stauwehr im Lech: Hochablass, Augsburg © Pixabay

S. 27 Mauergärten „Mur à Pêches“ in Paris, Montreuil: Relikte eines Gartenbaus der vorindustriellen Stadt © Frank Lohrberg

S. 32 Leerstand in Naumburg © Tanja Korzer, 2025

Abbildungsverzeichnis

S. 36	Ehemaliges Technisches Rathaus in Leipzig © Marcus Korzer, 2026	S. 59	Lageplan Quelle-Areal © kister scheithauer gross architekten und stadtplaner GmbH https://ksg-architekten.de/wp-content/uploads/2017/08/ksg_Quelle_AEDES_LP_1-500_250411.jpg	S. 99	Abb. 7, 8 und 9: Modell der Fokusvariante – „Papierfabrik Meldorf“ der Stadt Tornesch (Beispiel 3) © Form Follows You – Ansicht in Buildplace, 2025	S. 145	Wertschöpfungsketten für biobasierte Baustoffe © Erick Bergelund Rambow: Mapping Bio-based Building Materials Value Chains: Regional Practices for Straw in Berlin-Brandenburg. Master Thesis, University of Stuttgart, TU Berlin, Bauhaus Earth
S. 38	Theater Naumburg im ehemaligen Schlachthof © Till Schuster, 2025	S. 62	Rahmenplan THE Q mit Umfeld © Stadt Nürnberg https://www.nuernberg.de/imperia/md/qb_weststadt/dokumente/west_web_landeswettbewerb.pdf	S. 100	Gärtnern auf der Lucie in Bremen © Wiebke Weltring	S. 146	Abschlussveranstaltung zum GEFEK 2.0 bei der Rendsburg Port Authority am 16.9.2025 © Planungsdialog in der KielRegion, Klaas Frölich
S. 39	Leerstand Richard-Paulick-Straße in Halle (Saale) © Stadt Halle (Saale), 2023	S. 63	Nürnberger Weststadt, Maßnahmen und Projekte © Stadt Nürnberg https://www.nuernberg.de/imperia/md/qb_weststadt/dokumente/west_web_landeswettbewerb.pdf	S. 103	Entsiegelung große Lucie, April 2018 © KulturPflanzen e.V.	S. 148	Flächenbewertungen und Verteilung im Raum © Eigene Darstellung BFR und GseProjekte
S. 40	Abb. links: Die denkmalgeschützten Hallen prägen den Göppinger Stadteingang West. © Susanne Rauh, Uhingen Stadt Göppingen	S. 64	Erdgeschoss und Umgebung © kister scheithauer gross architekten und stadtplaner GmbH	S. 105	Lucie von oben, August 2025 © M. Hornbach	S. 153	Visualisierung einer Gewerbefläche © KI-Bildgenerierung durch ChatGPT
S. 40	Abb. rechts: Der Entwurf von Rustler Schriever (Berlin) ist die Grundlage für den städtebaulichen Rahmenplan der Stadt. © Rustler Schriever Architekten, Berlin Stadt Göppingen	S. 66	Dachterrasse des THE Q © Schnepf Renou	S. 112	Nachverdichtung und Aufstockung von Einfamilienhäusern © EnBeDe, TU Graz	S. 154	In mehreren Abschnitten gefördertes Leitprojekt: Sanierung Stadttheater Rendsburg © Pixabay
S. 42	Die Scheune an der Stadtmauer in Niedernhall hat mit dem Bürgermeister einen „neuen Freund“ gefunden. © Landesamt für Denkmalpflege Martin Hahn	S. 68	Graffiti-Szene auf Alsen, Itzehoe, 2024/2025 © BIG Städtebau GmbH	S. 119	Einfamilienhaussiedlung von oben © Max Bottinger Unsplash	S. 156	Stadt-Umland-Bereich Rendsburg © Grafik: Stadt Rendsburg
S. 45	Das Eingangstor des 4,8 ha großen Boehringer-Areals: Über Jahrzehnte begann hier der Arbeitstag für die Mitarbeitenden in der Herstellung von Drehmaschinen. © BPG Bussiness Park Gesellschaft Göppingen	S. 70	Kennzeichen und Ziele der Phase 0 © BIG Städtebau GmbH	S. 120	„So will ich wohnen, wenn ich groß bin.“ © Studienprojekt HFT Stuttgart: Wo wohnt das Glück?	S. 159	Gefördertes Leitprojekt: neuer Haltepunkt Schülldorf an der Bahnstrecke Rendsburg–Kiel © Entwicklungsagentur Rendsburg
S. 46	„Höfe am Brühl“, Richard-Wagner-Platz, Leipzig © Martin zur Nedden	S. 73	Aufwand und Mehrwert der Phase 0 © BIG Städtebau GmbH	S. 122	Das Einfamilienhaus als staatlich gefördertes Leitbild nach dem Zweiten Weltkrieg © Thomas Wolf	S. 160	Material Matters – Ausstellung im Bremer Zentrum für Baukultur, 2025 © Monique Jüttner
S. 49	Abb. oben: Die „Blehbüchse“, Leipzig © Martin zur Nedden, 2025	S. 75	Projekthistorie – Stilllegung der Zementfabrik bis heute © BIG Städtebau GmbH	S. 124	Home Sweet Home – Stadtrandsiedlung in der Region Stuttgart © Thomas Wolf	S. 162	Abb. 1: Kalksteinbruch und Sodawerk, Bernburg. Luftbild: Google Earth Image © 2025 Airbus
S. 49	Abb. unten: Luftbild Areal „Brühl“, Leipzig © Stadt Leipzig, Anfang der 2000er Jahre	S. 77	Nutzungscluster für das Kunst- und Kulturzentrum Alsen © BIG Städtebau GmbH	S. 125	Abb. links: Lebenszyklus im Einfamilienhaus © Malena Kronschnabl	S. 164	Abb. 2: Deponie Blockland, Bremen. Luftbild: Google Earth Image © 2025 Airbus
S. 50	Passantenfrequenzen in einzelnen Teilen der Innenstadt und deren Entwicklung im Zeitraum von 1996–2006 © GMA mbH; Büro Erfurt, Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt, Stadtentwicklungsplanung, Stand: 1/2007	S. 79	Graffiti-Szene auf Alsen, Itzehoe, 2024/2025 © BIG Städtebau GmbH	S. 125	Abb. rechts: Alter Herr im Einfamilienhaus © Thomas Wolf	S. 167	Abb. 3: Abbaugelände in Großröhrsdorf bei Dresden © Unsplash
S. 51	Vorschlag Büro Steidle: Skizze, Blick in den Leipziger „Brühl“ mit weiterentwickelter Bestandsbebauung © Steidle Architekten, 1999	S. 86	Begrünung auf dem Mittelstreifen © Marek Lumi Unsplash	S. 126	Web-Page Leben vor der Stadt – Einfamilienhäuser als Möglichkeitsräume: www.leben-vor-der-stadt.de © Wüstenrot Stiftung, Hochschule für Technik Stuttgart	S. 170	Blick auf die Spree im Berliner Regierungsviertel © Pixabay
S. 52	Aktuelle Situation in der Hainstraße, Leipzig © Martin zur Nedden, 2025	S. 91	Sportplatz auf einem Dach in Madrid, Spanien © Pelayo Arbués Unsplash	S. 127	Mehrgenerationenhaus Bücking bei Freiburg – Umbau eines Einfamilienhauses aus den 1960er Jahren © Martin Bücking		
S. 56	Innenaufnahme im THE Q © Schnepf Renou	S. 92	Flurstücke 306 und 1.473, Flur 4, Stockelsdorf © Form Follows You – Ansicht in Buildplace, 2025	S. 129	Informationsmobil und Ausstellung „Mehr Leben im Eigenheim“ des Landes Baden-Württemberg (seit 2025) © VISUELL Studio für Kommunikation GmbH		
S. 58	Quelle-Hauptverwaltung Nürnberg, Nordseite © accumulata https://www.accumulata.de/wp-content/uploads/2023/09/7.7.9.9.15-Fisheye-blauer-Himmel-zugeschnitten_%C2%A9-pulsschlag-network-GmbH_GERCHGROUP-AG-loRes-loQ.jpg	S. 95	Abb. 1: Diagramm zum Baulandfonds © Investitionsbank Schleswig-Holstein, 2024	S. 130	Einfamilienhäuser © Chris Weiher Unsplash		
		S. 96	Abb. 2 und 3: Modell der Fokusvarianten „Hofkoppel“ und „Hemdingen Hof“ (Beispiel 1) © Form Follows You – Ansicht in Buildplace, 2023 und 2024	S. 133	Anbau eines Einfamilienhauses © Brett Jordan Unsplash		
		S. 97	Abb. 4, 5 und 6: Modell der Fokusvariante „Flurstücke 306 und 1.473, Flur 4“ der Gemeinde Stockelsdorf (Beispiel 2) © Form Follows You – Ansicht in Buildplace, 2025	S. 140	Kiefernwald in Brandenburg © Christopher Winkler Pixabay		



Ressourcenknappheit verändert den Städtebau und die Landesplanung grundlegend: Sie ist kein Randthema mehr, sondern Ausgangspunkt für ein neues Denken. Statt linearen Wachstums mit hohem Ressourcenverbrauch rücken Suffizienz, Kreislaufwirtschaft und gemeinschaftliches Handeln in den Mittelpunkt. Ressourcen werden im „STADT DENKEN 10“ umfassend verstanden – von Material- und Baustoffen über Flächen bis hin zu Wissen, Zeit und kooperativem Handeln. Planung wird damit zu einem offenen Prozess, in dem Verwaltung, Wirtschaft und Zivilgesellschaft gemeinsam tragfähige Lösungen entwickeln.

Im Fokus stehen kompakte, vielseitig nutzbare Räume, der Erhalt und die Umnutzung bestehender Gebäude sowie ein bewusster Umgang mit Boden und Wohnfläche. Ziel ist eine Stadtentwicklung, die weniger Materialressourcen verbraucht, aber mehr Lebensqualität schafft. Technische Innovationen können unterstützen. Entscheidend bleibt jedoch das soziale Miteinander. „Less needs more“ steht so für eine Planungskultur, die Knappheit als Chance begreift und Städte resilient, gerecht und zukunftsfähig gestaltet.

Das Jubiläumsbuch „STADT DENKEN 10“ bietet Inspirationen, klare Positionen und praktisches Wissen, die im Planungsalltag mutig in eine nachhaltige, transformative Praxis umgesetzt werden können – und müssen.



Deutsche
Akademie für
Städtebau und
Landesplanung e. V.