

# bpd DOSSIER

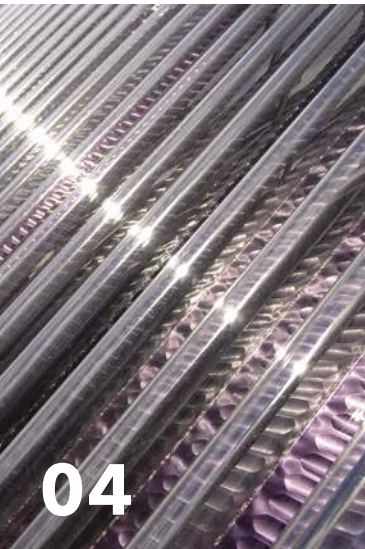
AUSGABE 3



*Ganzheitlich*

**WOHNEN und LEBEN**  
in die Zukunft gedacht

# Inhalt



**4**

**AUF DEM BILD**  
Vakuum-Röhren-Solar-  
kollektoren gewinnen  
besonders effizient und  
leistungsstark Energie.

**6**

**ZAHLEN & FAKTEN**  
Von Megatrends bis zum  
CO<sub>2</sub>-Verbrauch: Die wichtigsten  
Zahlen und Fakten zum Thema  
Wohnen in der Zukunft.

**8**

**AMBITIONEN**  
Franz-Josef Lickteig spricht  
über die Landschaftsstadt als  
Vision für die Zukunft und  
aktuelle Herausforderungen  
im Wohnungsbau.

**12**

**INSPIRATION**  
Vom Flugtaxi bis zu Popcorn als  
Baumaterial: An welchen Ideen  
wird gearbeitet?

**16**

**EXPERTE**  
„Alles, was digitalisiert  
werden kann,  
kann menschlicher werden!“,  
meint Futurologe Max Thinius.

**20**

**WIE, WAS & WARUM?**  
Die Lebens- und Arbeitswelt ist  
im Wandel: Können ganzheit-  
liche Quartiersentwicklungen  
oder visionäre Landschaftsstädte  
die Lösung sein?

**22**

**VISION**  
Vier Experten werfen einen  
Blick auf das Stadtquartier von  
morgen: Es ist vielfältig, urban,  
grün und smart.

**30**

**BEISPIELE**  
Vom Wort zur Tat.  
Fünf Beispiele für ganzheitliche  
Quartiersentwicklung.

Chefredaktion und Koordination:

Katharina Schüttler (k.schuettler@bpd-de.de), Ann-Christin Helmke (a.helmke@bpd-de.de), Melina Böhm (m.boehm@bpd-de.de).  
Redaktion: Anke Sostmann, Tom Zeller, Markus Heber, Lucia Castillo Braun, Alexander Antonakis - Feldhoff & Cie., Frankfurt am  
Main. Design: Sabine Fuchs - comdeluxe, Nürnberg. Das BPD Dossier ist eine Publikation von BPD Immobilienentwicklung GmbH  
und wird in einer Auflage von 2.500 Exemplaren gedruckt und an alle Niederlassungen der BPD und deren Kunden in Deutschland  
verteilt. Bildquellen: Titelbild - AdobeStock@arquiplay77, siehe Hinweise auf den Bildern.

BPD Immobilienentwicklung GmbH, Solmsstraße 18, 60486 Frankfurt am Main.

Geschäftsführer: Franz-Josef Lickteig (Sprecher), Alexander Heinzmann, Raymond van Almen.



Möchten Sie die BPD Themendossiers regelmäßig erhalten? Registrieren Sie sich unter: [bpd.de/anmelden](http://bpd.de/anmelden)

## WAS IST STADTENTWICKLUNG GANZHEITLICH GEDACHT?

STÄDTE SIND EIN SPIEGEL GESELLSCHAFTLICHER VIELFALT UND BRAUCHEN RAUM FÜR ALLE MENSCHEN. UND DA KEINE IMMOBILIE UND KEIN MENSCH FÜR SICH ALLEIN STEHT, LEBT DIE GANZHEITLICHE STADTENTWICKLUNG VON EINEM ÜBERGEORDNETEN KONZEPT, DAS SOZIOKULTURELLE VIELFALT ABBILDET UND DIE STADT FÜR ALLE OFFEN HÄLT.

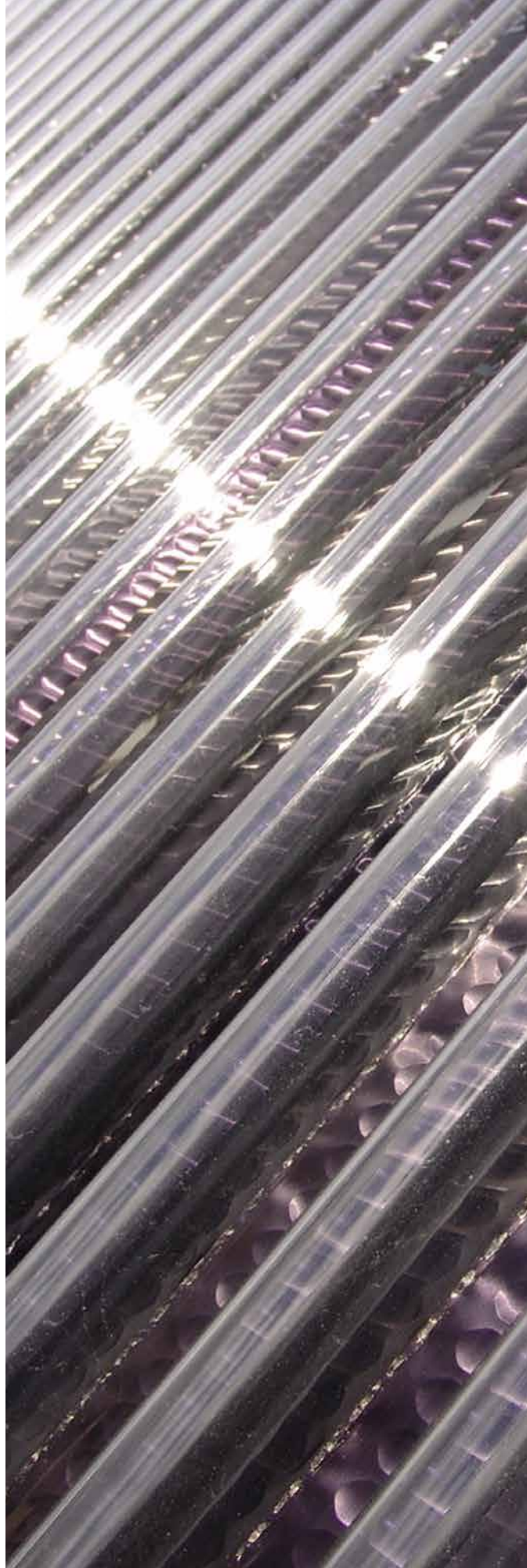
EIN SOLCHES GESAMTKONZEPT VERBINDET WOHNEN, LEBEN, ARBEITEN, MOBILITÄT, NAHVERSORGUNG, BILDUNG, KULTUR UND FREIZEIT. ES BERÜCKSICHTIGT GEMEINSCHAFTS- UND NATURFLÄCHEN UND LÄSST ECHE NACHBARSCHAFTEN ENTSTEHEN. UM NACHHALTIGE UND ZUKUNFTSFÄHIGE WOHNQUARTIERE IN UND UM DIE STADT ZU BAUEN, BRAUCHT ES ANTWORTEN AUF DIE FRAGEN: WIE WOLLEN MENSCHEN IN DEN NÄCHSTEN JAHRZEHNTE LEBEN? WELCHE TECHNOLOGIEN SIND AUF DEM VORMARSCH? WIE WERDEN WIR BAUEN? WIE KANN DER ÖFFENTLICHE RAUM RESSOURCENSCHONEND ENTWICKELT WERDEN? UND WIE KANN ER MIT DEN ANFORDERUNGEN AN KLIMANEUTRALITÄT, INFRASTRUKTUR UND NACHHALTIGKEIT IN EINKLANG GEBRACHT WERDEN? GEFRAGT SIND KREATIVE UND INTELLIGENTE LÖSUNGEN UND VISIONEN, DIE MIT GANZHEITLICHEM BLICK IN DIE ZUKUNFT SCHAUEN. UND ZWAR AUS DEN AUGEN VON BAUTRÄGERN, PROJEKTENTWICKLERN, GESELLSCHAFTLICHEN AKTEUREN SOWIE POLITIK UND VERWALTUNG, DIE IHRE AUFGABE ALS GESAMTVISION BEGREIFEN UND INTERDISZIPLINÄR ANGEHEN. BAUEN BEDEUTET WEITERBAUEN – HEUTE AN DER ZUKUNFT EINER STADT UND EINEM LEBENSWERTEN UMFELD FÜR ALLE.

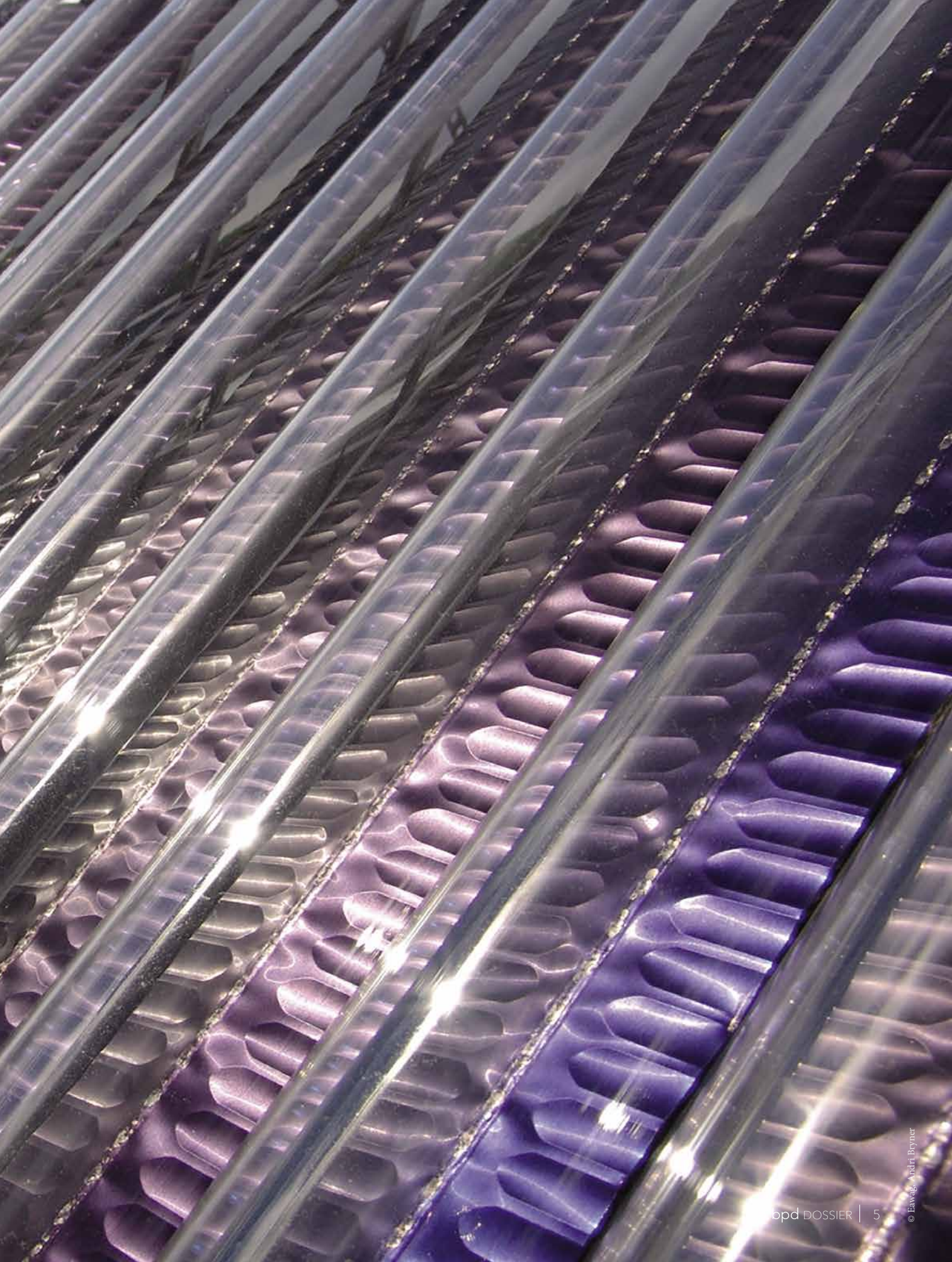
*Auf dem Bild*

---

# VAKUUM-RÖHREN-SOLARKOLLEKTOREN

Solarthermie wird eine tragende Säule der zukünftigen Energiegewinnung sein und voraussichtlich eine Schlüsselrolle bei der Versorgung von Wohnquartieren mit erneuerbarer Energie einnehmen. Deshalb wird es insbesondere auf Anlagen mit hoher Effizienz ankommen. Aktuell arbeitet beispielsweise jede zehnte Solarthermieanlage in Deutschland mit Vakuum-Röhren-Solarkollektoren. So auch das energieeffiziente Forum Chriesbach in Dübendorf. Dort wurden schon zu Beginn Aspekte nachhaltiger Entwicklung mit hoher Priorität eingebracht. Vakuum-Röhren-Solarkollektoren nehmen die Sonnenstrahlen auf und geben sie an das Wärmeträgermedium weiter. Dabei sind die Röhren besonders effizient und leistungsstark – sie erreichen eine wesentlich höhere Betriebstemperatur und benötigen zudem eine geringere Fläche als herkömmliche Sonnenkollektoren. ■





### NACHGEFRAGT: WAS DENKEN MENSCHEN ÜBER DIE ZUKUNFT DES WOHNENS?

Laut einer Umfrage des Statista Research Departments gehen 56 Prozent der Befragten davon aus, dass es in Zukunft **hochtechnisierte, computervernetzte Haushalte** geben wird. Rund ein Drittel der Befragten (36,3 Prozent) sind der Meinung, dass in Zukunft die Wohnbereiche zusammenwachsen werden. In puncto Wohnraum sind sich die Befragten nicht einig: 44,6 Prozent denken, dass es in Zukunft mehr Wohnraum pro Person geben wird, 41,2 Prozent, dass es weniger Wohnraum pro Person geben wird.

Quelle: Statista

### DER VERKEHR WIRD BIS 2050 ZU EINEM PRIMÄREN STROMNACHFRAGER

Die Bedeutung von elektrisch betriebenen Fahrzeugen im Personen- und Güterverkehr nimmt deutlich zu. Die Stromnachfrage des Verkehrssektors soll bis zum Jahr 2030 mit etwa sechs Prozent der gesamten Stromnachfrage zwar noch moderat ausfallen, jedoch soll bis zum Jahr 2050 der Anteil von elektrischem Verkehr an der Stromnachfrage auf 15 bis 25 Prozent steigen. Damit würde sich der Verkehrssektor zu einem zentralen Nachfrager im Gesamtsystem entwickeln.

Quelle: eMobil 2050 – Öko-Institut e.V.



### BAUEN FÜR EINE CO<sub>2</sub>-ARME ZUKUNFT

Bauen, wie bisher, oder Bauen für die Zukunft? Eine Frage, die auch von politischen Entscheidungen abhängig ist, denn bis 2050 könnten sich die CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudesektors verdoppeln oder gar verdreifachen. Mit einem „Best-Practice-Ansatz“ lässt sich laut einer Veröffentlichung des IPCC der Energieverbrauch bis dahin stabilisieren oder sogar senken. **Alt- und Neubauten haben dabei Energiesparpotenziale von 50 bis 90 Prozent.** Maßnahmen wie zum Beispiel die Nutzung energieeffizienter Technologien oder mehr Effizienz von Systemen oder Infrastruktur würden dazu beitragen.

Quelle: Klimafakten, IPCC

## 2 MILLIARDEN 3D-DRUCKER

In nahezu jedem Haushalt findet sich heutzutage ein Fernsehgerät – damit hätte Anfang des 20. Jahrhunderts keiner gerechnet. Ähnlich sieht es gegenwärtig mit dem 3D-Drucker aus. Seit 2012 hat sich aber die Technologie des Additive Manufacturings u. a. im Hinblick auf die Druckgeschwindigkeit und Präzision stets verbessert. Diese Drucktechnik wird auch für die Industrie immer interessanter. Das Unternehmen Unipor hat in Kooperation mit der Technischen Universität Darmstadt beispielsweise erforscht, wie sich der 3D-Druck für die Ziegelproduktion nutzen ließe. Ebenso sinken die Anschaffungskosten immer weiter. Laut der Szenario-Studie „Delivering Tomorrow“ der Post- und Telekommunikation sollen demnach die Geräte bis 2050 in bis zu zwei Milliarden Haushalten Einzug halten.

Quelle: Post- und Telekommunikation, Baunetzwissen

## NEW WORK - 4 SZENARIEN DES MEGATRENDS

Nicht zuletzt hat die Corona-Krise als Digitalisierungs-Beschleuniger gezeigt: New-Work-Modelle setzen sich rasant durch. Das Verständnis von Arbeit befindet sich grundlegend im Wandel. Das Zukunftsinstitut hat vier Thesen skizziert, die uns erwarten könnten: Demnach wird die Sinnfrage immer stärker in den Vordergrund rücken, die 30-Stunden-Woche zur neuen Vollzeit, Remote Work die Attraktivität des Büros steigern und das Work-Life-Blending, bei dem die Grenzen zwischen Arbeit und Privatleben verschwinden, die Work-Life-Balance ersetzen.

Quelle: Zukunftsinstitut



## 9,74 MILLIARDEN MENSCHEN BIS 2050

Bis zur Mitte des 21. Jahrhunderts wird laut einem Bericht der Vereinten Nationen die Weltbevölkerung voraussichtlich auf rund 10 Milliarden Menschen anwachsen. Der Kontinent Afrika wird demnach mit einer geschätzten Bevölkerung von 2,49 Milliarden nach Asien (5 Milliarden) die zweitgrößte Bevölkerung sein, gefolgt von Lateinamerika und der Karibik mit 710 Millionen Menschen. Dabei soll Europa mit etwa 705 Millionen Menschen den vierten Platz einnehmen.

Mehr Menschen bedeuten eine steigende Belastung für die Umwelt. Um die Grundversorgung der Menschen auch zukünftig sicherzustellen, braucht es neben einer intakten Umwelt auch ressourcenschonende Materialien und Prozesse beim Bau, denn die Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen sieht vor, dass in zehn Jahren alle Menschen Zugang zu angemessenem, sicherem und bezahlbarem Wohnraum haben sollen.

Quelle: United Nations, World Population Prospects 2019

---

# DIE ZUKUNFT DES WOHNENS UND GANZHEITLICHE QUARTIERSENTWICKLUNG



2046 wird BPD 100 Jahre alt:  
Wie sieht Leben und Wohnen dann aus?  
Franz-Josef Lickteig über Herausforderungen,  
Chancen und die Aufgabe von BPD.

TEXT: KATHARINA SCHÜTTLER / ANN-CHRISTIN HELMKE /  
TOM ZELLER / LUCIA CASTILLO BRAUN

## DEZENTRALITÄT PRÄGT DAS 21. JAHRHUNDERT

Die Form, wie Menschen wohnen, ändert sich auf lange Sicht. Während das 19. und das 20. Jahrhundert zentrale Wohnformen hervorbrachte, steht Wohnen im 21. Jahrhundert unter dem Vorzeichen der Dezentralisierung. „Das Leben und Wohnen außerhalb der Stadt wird für Menschen zunehmend attraktiv“, berichtet BPD-Geschäftsführer Franz-Josef Lickteig. Die Corona-Pandemie hat die Dezentralisierungstendenzen unserer Gesellschaft beschleunigt. Technologischer Fortschritt sowie Digitalisierung vieler Arbeits- und Lebensbereiche ermöglichen vielen Menschen ortsunabhängiges Arbeiten. Sie wissen als Lebensmittelpunkt wieder ein grünes Wohnumfeld sowie gesunde Wohnverhältnisse mit einer hohen Lebensqualität sehr zu schätzen. Wohnen in unmittelbarer Büro- und Stadtnähe ist ihnen weniger wichtig, wenn die Internetleitung und die Verkehrsanbindung stimmen. Franz-Josef Lickteig betont, „wir müssen zum einen darauf achten, dass Innenstädte attraktiv bleiben oder werden. Zum anderen dürfen Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäuser im Umland nicht zum knappen (Luxus-)Gut werden. Um der drohenden Segregation entgegenzuwirken, bedarf es Programme, die die Wohngebiete in den Großstädten weiterhin attraktiv halten, damit die soziale Vielfalt erhalten bleibt.“

## LANDSCHAFTSSTADT ALS VISION FÜR DIE ZUKUNFT

Wie lässt sich in Zukunft das Wohnen gestalten? Welche neuen und alten Wohnformen und welche Lösungen gibt es in Anbetracht der wachsenden Herausforderungen durch den Klimawandel? Franz-Josef Lickteig ist sich sicher: „Die Landschaftsstadt ist eine Wohnform unserer Zukunft. Sie verbindet Wohnen, Freizeit, Natur, Versorgung und Einkaufen so, dass alle Aspekte des Wohnens und Lebens an einem Ort zusammenkommen. Verwoben mit Landschaft und Natur ist sie ökologisch werthaltig. Pendant hierzu ist die Vision der Stadtlandschaft. Sie bringt Landschaft







und das Grün zurück in städtischen Strukturen: Höhere Lebensqualität mit teilentsiegelten Flächen, mehr Bäumen, Raum für Öko-Biodiversität. Zwitschernde Vögel, beruhigendes kühles Grün anstatt hitzeaufstauendem Beton, Glas und Stahl. Die Landschaftsstadt und die Stadtlandschaft sind Ansätze, die helfen können, das Leben in der Stadt wie auch im Umland attraktiv zu gestalten. Dafür müssen unsere heutigen Städte einen qualitativen Transformationsprozess durchlaufen.“

Ob dies gelingt, hängt von den künftigen klimatischen Entwicklungen auf unserer Erde ab sowie von den dadurch zu erwartenden Wanderungsbewegungen. Wenn Erderwärmung, steigende Meeresspiegel oder Dürre, Menschen die Lebensgrundlage rauben, wird dies auch Einfluss auf die Situation in Deutschland nehmen. „Die größte Herausforderung für die Immobilienwirtschaft heute besteht darin, zusammen mit gesellschaftlichen Akteuren und der Politik den Lebensraum der Stadt – trotz steigendem Wohnungsbedarfs – lebenswert und gleichzeitig nachhaltig zu gestalten. Das beginnt bei der Diskussion um belebte Innenstädte und führt zu der Frage, wie die auf den ersten Blick widersprüchlichen Ziele von Nachhaltigkeit und Bezahlbarkeit vereint werden. Es sind innovative und kreative Lösungen gefragt, um unsere Städte für die kommenden Generationen zukunftsfähig machen. Dabei gilt es, ressourcenschonende und qualitative Raumentwicklung mit den Anforderungen an Nachhaltigkeit in Einklang zu bringen“, erläutert Franz-Josef Lickteig.

## WOHNEN MUSS NACHHALTIG SEIN UND BEZAHLBAR BLEIBEN

„Indem wir wohnen und konsumieren, verbrauchen wir Ressourcen, für die in der Vergangenheit nicht der ökologisch angemessene Preis bezahlt wurde. Jetzt

brauchen wir eine Zeitenwende. Alles, was wir jetzt produzieren, muss einen Beitrag zum Erhalt von Natur, Landschaft und Ökosystemen leisten,“ ruft Franz-Josef Lickteig auf und führt fort: „Auch bei dem Abbruch bestehender Gebäude, gilt es, Material dort, wo es möglich ist, wiederzuverwenden. Projektentwicklungen müssen vollumfänglich bis zum Ende gedacht werden. Das bedeutet Materialien rezyklierbar zu verbauen, also sortenrein trennbar und wiederverwertbar zu machen.“

Beim Bau von nachhaltigen Immobilien spielt die Komponente Bezahlbarkeit eine wichtige Rolle. Franz-Josef Lickteig fügt hinzu: „Wenn wir Bezahlbarkeit von Wohnraum und gleichzeitig nachhaltige und ökologische Gebäude ermöglichen wollen, dann muss sich dies auch rechnen. Nachhaltigkeit gibt es nicht zum Nulltarif. Klimaschutz darf kein Luxusgut sein und Wohnen muss bezahlbar bleiben – zur Miete ebenso wie im Eigentum. Wir brauchen Spielräume für die Umsetzbarkeit, beispielsweise indem die Reglementierungen und die ausufernden Normen bei Bau- und Planungsprozessen deutlich zurückgefahren und Genehmigungen schneller erteilt werden. Und den Blick nach vorne: Mut zu neuen Wegen anstatt starrer Strukturen.“ Und Lickteig sagt: „Die Digitalisierung im Bauprozess steckt noch in den Kinderschuhen. Unser Produkt – das Haus, die Wohnung, das Quartier – ist ein physisches Produkt. Digitalisierung in der Baubranche visionär gedacht bedeutet, alle Schritte vor der Entstehung des physischen Produkts digital abzubilden. Dann wird optimiertes ressourcensparendes Bauen eine echte Alternative. Dies kann helfen, Kosten zu senken. Wichtig ist, dass die in ihrer Grundstruktur optimierten Gebäude am Ende keine Wiederholungstypen sind, damit die städtebauliche Qualität erreicht werden kann.“

## GANZHEITLICHE GEBIETS- UND QUARTIERSENTWICKLUNG BEI BPD UND DER BEITRAG ZUR ZUKUNFT

BPD geht den ganzheitlichen Weg. Was ist darunter zu verstehen? Franz-Josef Lickteig erklärt: „Ganzheitlich bedeutet: Wir kümmern uns um das Wohnen und das Umfeld. Das impliziert sich mit Nachhaltigkeit, Bezahlbarkeit und Zukunftsthemen auseinanderzusetzen im Sinne einer integralen Stadtentwicklung.“ Zukunft braucht gute Ideen und jemanden, der sie umsetzt. „Sowohl der Bau als auch die Nutzung von Wohngebäuden sollen einen möglichst geringen ökologischen Ressourcenverbrauch haben, gleichzeitig sollten sich die ästhetische Qualität sowie das soziale Gesamtgefüge so darstellen, dass das jeweilige Wohngebiet auch morgen attraktiv ist.“ Dazu braucht es Visionen über das Wohnen von morgen wie beispielsweise das Konzept der Landschaftsstadt und ein Gespür für neue Möglichkeiten und diese auch einzusetzen: von Materialien über Innovationen und Technologien und vielem mehr. Um dem Ansatz einer ganzheitlichen Gebiets- und Quartiersentwicklung gerecht zu werden, bedarf es auch politischer Akteure, die gute Rahmenbedingungen setzen, um ganzheitliche Wohnkonzepte entwickeln und realisieren zu können. Franz-Josef Lickteig sagt: „Die Politik sollte erkennen, welche grundsätzlichen gesellschaftspolitischen Fragen sie mit Städtebau- und Wohnungspolitik zu lösen vermag. Sie sollte sich der Sache mutig annehmen und den Wohnungs- und Städtebau nicht einer Unterabteilung des Innenministeriums überlassen, sondern zu einem wesentlichen Element einer visionären Politik machen, denn damit wird die Zukunft unseres Landes mitbestimmt.“ ■

**CV** Franz-Josef Lickteig absolvierte sein Studium der Volkswirtschaftslehre an der Universität Mannheim und arbeitete dort anschließend als wissenschaftlicher Mitarbeiter im Fachbereich „Staatliche Allokation und Ökonomie des Wohnens“. Nach verschiedenen Stationen in der Projektentwicklung arbeitet Lickteig seit 2000 für die BPD und hat seit 2007 die Gesamt-Geschäftsführung inne.

## NEUE WEGE - NEUE MÖGLICHKEITEN

Neue Technologien, alternative Baumaterialien und innovative Mobilitätskonzepte schaffen neue Wege für ein nachhaltigeres Wohnen und Leben in der Zukunft. Es gibt viele spannende Ansätze - wie die folgenden Beispiele zeigen.

TEXT: DENNIS WEINACHT / DANIEL GABEL / MARIE-NOELLE SBRESNY / SABINE ROTH / CHRISTIAN BENZING

### *Die Zukunft im Bau?*

#### HÄUSER AUS DEM 3D-DRUCKER

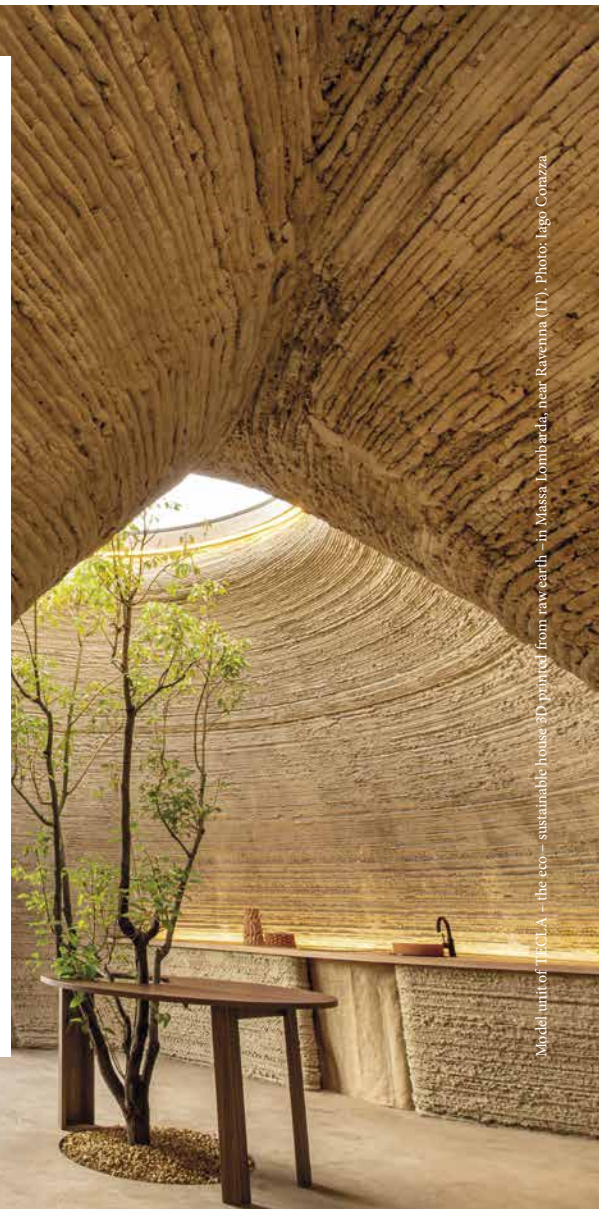
Die rasante Entwicklung der 3D-Drucktechnologie hat nun auch den Hausbau erreicht. Das erste Wohnhaus, das von einem Drucker errichtet wurde, steht in Beckum im Münsterland. Das 160 Quadratmeter große Einfamilienhaus wurde mit weit weniger Personal als beim konventionellen Hausbau in rund 100 Stunden reiner Druckzeit erstellt. Ein enormer Fortschritt, der das Bauen zukünftig schneller und preiswerter machen kann.

Noch ist die additive Fertigung nicht für den Serienbau oder für größere Quartiere bereit. Baulücken können nicht geschlossen werden. Der Drucker braucht links und rechts drei Meter Platz. Die Gebäudebreite ist auf 15 Meter limitiert und die Höhe kann drei Geschosse nicht überschreiten. Doch die nächste Generation des 3D-Drucks ist in der Entwicklung. So forscht die Rheinisch-Westfälische Technische Hochschule Aachen (RWTH) an einem Verfahren, in dem Stahl in die Konstruktionen eingebaut wird, um Gebäudeteile mit hohen Belastungsanforderungen umzusetzen. Mit der Integration von Stahl im 3D-Druck-Betonbau können zum Beispiel Decken gefertigt werden.

Dass gedruckte Häuser auch aus anderen Materialien sein können, zeigt ein Beispiel aus Italien. In der Lombardei steht der Prototyp eines 30 Quadratmeter großen gedruckten Lehmhauses. Die kuppelförmigen Häuser können zudem autark ausgestattet werden und sind durch Verwendung von Lehm umweltfreundlich.

Noch befindet sich der 3D-Druck im Probelauf, doch es ist jetzt schon klar: Die Verfahren im Hausbau werden immer digitaler und die Baustoffe vielfältiger.

Quelle: RWTH Aachen Campus, Tagesschau Online





## Verkehrsrevolution „Flugtaxi“

DAS 90 MILLIARDEN-DOLLAR-GESCHÄFT

Vor drei Jahren musste sich Dorothee Bär, Beauftragte der Bundesregierung für Digitalisierung, Spott und Häme für ihre Vision zum Flugtaxi gefallen lassen. Doch die Experten der Unternehmensberatung Roland Berger haben in ihrer 2020 veröffentlichten Studie zur „Urban Air Mobility (UAM)“ gezeigt, welches Potenzial in dieser Branche steckt. Bereits 2050 sollen weltweit bis zu 160.000 kommerziell genutzte Passagierdrohnen in der Luft sein. 90 Milliarden Dollar könnte die Branche dann pro Jahr umsetzen. Die Einsatzmöglichkeiten sind vielfältig: vom City Taxi über das Airport Shuttle bis hin zum Intercity Jet. Passagierdrohnen könnten den Verkehr in unseren Metropolen revolutionieren. Aktuell stehen die Vorzeichen für den urbanen Luftverkehr gut, denn neben einer steigenden Akzeptanz in der Bevölkerung zeigt sich auch in rechtlichen Fragen zunehmend Bewegung. Regulierungsbehörden wie die European Union Aviation Safety Agency beschäftigen sich intensiv mit dem Sektor und wollen die notwendigen regulatorischen Voraussetzungen für den urbanen Luftverkehr schaffen. Wird das Roland-Berger-Szenario Wirklichkeit, sind die Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft groß. Drohnen brauchen Platz zum Landen, Parken und für die Wartung.

*Quelle: Roland Berger: Urban Air Mobility: USD 90 billion of potential: How to capture a share of the passenger drone market*



## *Pilze, Popcorn und Seegras*

AUF DER SUCHE NACH DEN BAUMATERIALIEN DER ZUKUNFT

Was klingt wie die Zutaten für ein spannendes Gericht könnten schon bald die Grundbausteine des nachhaltigen Quartiers der Zukunft sein. Forschende auf der ganzen Welt beschäftigen sich mit klimafreundlichen und nachwachsenden Rohstoffen für die Bauwirtschaft.

Am Karlsruher Institut für Technologie wird der „Glänzende Lackporling“ erforscht. Die aus den Pilzfäden, dem sogenannten Myzel, gewonnene Masse lässt sich frei formen und verdichtet sich innerhalb weniger Tage zu einer festen Struktur. Sollte ein Haus aus Myzel irgendwann nicht mehr gebraucht werden, kann es einfach auf dem Kompost entsorgt werden. Im Rahmen der Ausstellungsreihe tinyBE ist gerade mit My-Co-X eine bewohnbare Skulptur aus Sperrholz und Mycel-Elementen in Frankfurt zu besichtigen.

An der Universität in Göttingen werden die Eigenschaften von Popcorngranulat getestet. Es kann als Ersatz für Plastikverpackungen oder auch Styropor und damit auch als Dämmstoff dienen. Für die Bauwirtschaft gibt eine weitere Anwendung: das sogenannte BalanceBoard – eine leichte Spanplatte, die zu gut einem Drittel aus Popcorngranulat besteht.

Seegras als ein weiterer natürlicher Dämmstoff wird gerade von der Fachagentur Nachwachsende Rohstoffe – eine Initiative der Bundesregierung – untersucht. Durch den hohen Salzgehalt ist es kaum brennbar. Seegras kann viel Feuchte aufnehmen und damit Schimmelbildung verhindern und es muss nicht extra angebaut werden.

*Quelle: Universität Göttingen, Karlsruher Institut für Technologie – kit*



## Energie im Quartier sparen

EINE HERAUSFORDERUNG FÜR GEBÄUDE UND MENSCH

40 Prozent des gesamten Energiebedarfes werden in Deutschland von Gebäuden verbraucht. Deutlich zu viel, um die Wohnungswirtschaft „grün“ zu bekommen.

Eine Lösung ist für viele Experten ein autarkes Gebäude, das komplett unabhängig von externer Versorgung funktioniert. Der Strom etwa kann von Photovoltaik-Anlagen generiert werden, Wärmebedarf wird durch Grundwasser-Wärmepumpen abgedeckt. So könnten zumindest viele Gebäude und Quartiere CO<sub>2</sub>-neutral mit Energie versorgt werden.

Im urbanen Bereich sind solche sich selbst versorgenden Quartiere noch schwer umsetzbar, denn hier gibt es einen hohen Energiebedarf auf einer vergleichsweise kleinen Fläche. In solchen Gebieten könnten Wasserstoffheizungen eine Lösung sein. Sie können Wärme und mitunter auch Strom generieren. Wenn der Wasserstoff dann noch durch alternative Energieerzeugung gewonnen wird, ist diese Variante komplett klimaneutral.

Letztlich spielen aber energetisch optimale Gebäude eine untergeordnete Rolle, denn selbst wenn Gebäude energetisch optimal sind, müssen sie auch von Menschen entsprechend genutzt werden. Transparenz ist ein wichtiger Schritt zur Energieersparnis. Intelligente Zähler („Smart Metering“) können Verbräuche verständlich und transparent darstellen.

Quelle: NaturEnergiedienst AG

## Zukunft der Nahversorgung

ZWISCHEN URBAN FARMING, TANTE-EMMA-LADEN UND ONLINESHOPPING

Der Wandel der Gesellschaft hat direkten Einfluss auf die Art und Weise wie Nahversorgung in der Zukunft gestaltet werden sollte. Die Trends von heute bestimmen die Handelswelt und die Nahversorgung von morgen. Trotz Globalisierung ist Regionalität Trumpf. Der Anspruch an die Nachhaltigkeit steigt weiter an.

Der Verbraucher bestellt online und will zugleich regionale Waren und Dienstleistungen. Nicht nur Flugdrohnen werden zur Nahversorgung der Zukunft gehören, es wird ebenso zu einer Renaissance der „Tante-Emma-Läden“ kommen. Die wohnortnahe Versorgung wird daher zum Wettbewerbsvorteil für Quartiersentwicklungen und Wohnräume. Auch Urban Farming ist zu einem wichtigen Trend geworden und findet immer mehr Anhänger. Kurze Lieferwege, regionale Produkte und Einkäufen vor Ort sind die wichtigen Kennzeichen. So hat zum Beispiel ein Lebensmitteleinzelhändler den Trend für sich entdeckt und in Wiesbaden einen grünen Supermarkt der Zukunft mit nachhaltiger Holzkonstruktion und eigener Anbaufläche auf dem Dach eröffnet.

Weitere Trends und Entwicklungen finden Sie in der gemeinsamen Studie von BPD und der BBE Handelsberatung „Zukunftsszenarien für die Nahversorgung in neuen Wohngebieten“

Quelle: BPD/BBE Handelsberatung, REWE Group



---

# WIE WERDEN WIR LEBEN?

TEXT: MAX THINIUS

Vor gerade einmal 10.000 Jahren ist der Mensch sesshaft geworden. Davor sind wir als Homo Sapiens rund 200.000 Jahre in kleinen Gruppen von rund 25 Menschen durch die Lande gezogen, immer auf der Suche nach Nahrung.

Wir „wohnen“ also noch gar nicht so lange. Und auch unser modernes gesellschaftliches Leben ist noch gar nicht so alt. Es entstand im Wesentlichen in der Zeit der Industrialisierung seit ca. 1750 und hat ungefähr in den 1980er Jahren seinen Höhepunkt erreicht. Seitdem merken wir, dass uns die Industrialisierung in vielen Bereichen nicht nur Fortschritt, Lebens- und Wirtschaftsqualität gebracht hat. Umweltthemen und soziale Spannungen dehnen sich immer weiter aus und sind inzwischen sogar in unserem Alltag, hier mitten in Europa, immer stärker spürbar.

Wird die Digitalisierung diese Probleme nun noch verschärfen oder hat sie das Potenzial, uns zu einem neuen Alltag zu verhelfen? Zu einer neuen, ausgeglicheneren sozio-ökologischen Gesellschaft?

„ALLES, WAS DIGITALISIERT WERDEN KANN, KANN MENSCHLICHER WERDEN!“

Es liegt an uns. Denn die Zukunft kommt nicht, sie wird gestaltet. Und je mehr wir uns mit den Möglichkeiten des Digitalen auseinandersetzen, desto mehr können wir sie begreifen und sinnvoll in unseren Alltag strukturieren. Denn es geht weniger um Technologie. Die ist zu weiten Teilen vorhanden und wird zunehmend nur noch verbessert. Was es noch braucht, sind Strukturen und Regeln.

Viele Menschen stehen dem Digitalen skeptisch gegenüber, da es noch nicht in sinnvollen Strukturen kommt. Ich kann Ihnen aber verraten: Das wird passieren. So wie in der Industrialisierung auch. Als mit ihrem Beginn die Dampfmaschine erfunden und in ersten Fabriken erfolgreich eingesetzt wurde, haben die Menschen dort so gearbeitet, wie zuvor auf ihrem eigenen Hof: 16 Stunden an sechs Tagen die Woche. Allerdings war das in der Fabrik ein ganz anderes Arbeiten. Man hat gemerkt, dass Menschen das nicht aushalten. Also mussten Gewerkschaften

gegründet und Sozialgesetze erlassen werden. Die Begriffe Freizeit und Rente wurden erfunden, es brauchte neues Geld, das sogenannte Bankgeld, für das Menschen jetzt ein Konto hatten und es nicht mehr in bar mit sich herumtrugen.

Ähnliches wird uns in der Digitalisierung passieren: Wir bekommen neue Gesetze, einen neuen Umgang mit Arbeitszeit, wir definieren die Rente wie auch die Freizeit neu, es wird neues digitales Geld geben. Letztlich wird es zu 80 Prozent neue Strukturen in unserem Alltag geben. Bis in etwa 2035. Die meisten davon werden wir gar nicht bemerken, bzw. es sind Verbesserungen unserer alltäglichen Möglichkeiten, insofern werden wir uns über sie freuen.

Aber schauen wir mal in die Zukunft und überlegen uns, was passieren wird. Die folgenden Annahmen sind aus Ansätzen entstanden, die wir in weltweiten Recherchen schon heute entdecken können. Wir reden also gewissermaßen nicht von der Zukunft, sondern vom Jetzt. Das ist auch gut so, denn nur im Jetzt können wir Zukunft gestalten. Was und wie wir jetzt entscheiden und handeln, wird unser Leben beeinflussen.



„Wir werden wieder autarker und unabhängiger, sind aber gleichzeitig gut vernetzt.“



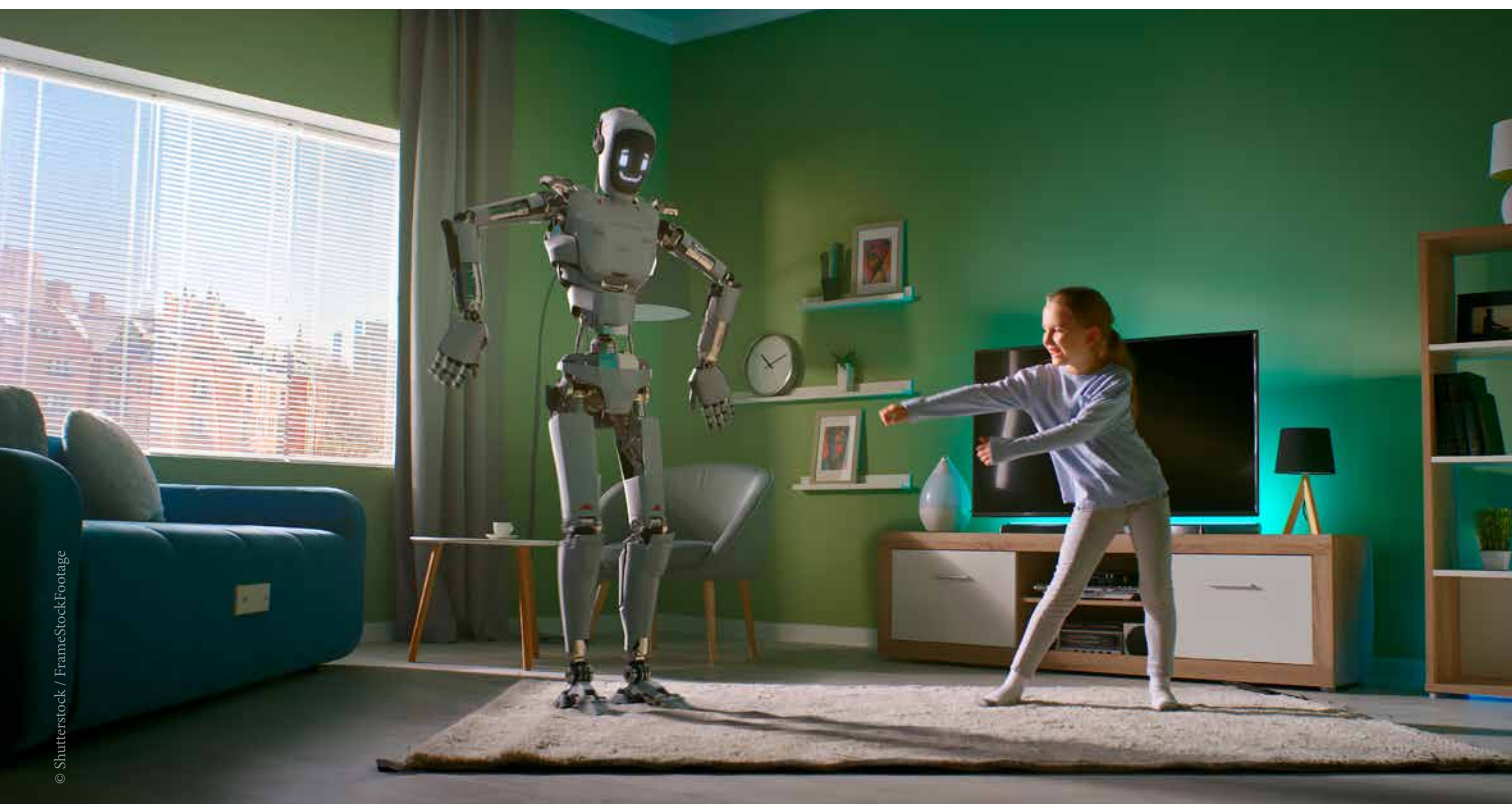
ALSO!

**MAL ANGENOMMEN, ...**  
WIR HABEN ZUKÜNFTIG EINE BESSERE ARBEIT, MEHR ZEIT FÜR DIE FAMILIE UND KÖNNEN UNSER EIGENES LEBEN VIEL SELBSTBESTIMMTER GESTALTEN.

Digitalisierung wird uns unsere Arbeit nicht wegnehmen, aber sie wird sie verändern. Trotzdem erscheint es uns

funktionieren, oft tut es das aber nicht. Zum Beispiel sind die großen Konzerne wie Google, Facebook und so weiter genau genommen gar keine digitalen Unternehmen. Diese Unternehmen nutzen zwar digitale Technologie, aber in industriellen Strukturen. Nur deshalb konnten sie übrigens so groß werden, denn es gibt für das neue Digitale noch keine wirklichen Regulierungen. Zum Beispiel gibt es kein „Datenurheber-

die richtigen Strukturen zu den technologischen Möglichkeiten gefunden haben. Dann werden wir neben der besseren Arbeit auch mehr Zeit mit der Familie haben und unser Leben selbstbestimmt gestalten. Dazu gehören auch neue Wohnumgebungen mit Bereichen, in denen, auch mit anderen, in Ruhe gearbeitet werden kann. Die nicht mehr in der Stadt, sondern auch auf dem Land liegen können.



© Shutterstock / FrameStockFootage

im Moment so, als würden wir unseren Job verlieren. Warum ist das so? Wir versuchen, die neue Technologie in bestehenden industriellen Strukturen anzuwenden. Das kann mal ganz gut

recht“, nach dem diese Unternehmen uns etwas zahlen müssen, weil sie mit den von uns erzeugten Daten arbeiten. Insgesamt kann man sagen: Unsere Arbeit wird besser werden, wenn wir

ABER EINEN MOMENT, ES GEHT SCHON WEITER.



**CV** Max Thinius ist Europas führender Futurologe und Zukunftsgestalter. Er entwickelt Szenarien für Menschen, Unternehmen und Regionen – und Möglichkeiten, sie umzusetzen. Neben seiner Arbeit als Berater ist er Moderator und Bestsellerautor.

## **MAL ANGENOMMEN, ...**

**ES IST ZUKÜNFTIG EGAL, OB WIR IN DER STADT ODER IN EINEM DORF WOHNEN. WIR SIND ÜBERALL GLEICH GUT VERNETZT UND KÖNNEN ZUDEM EINE HOHE LOKALE WERTSCHÖPFUNG ERREICHEN (NICHT WIE HEUTE, ZENTRALISIERT AUF EINZELNE UNTERNEHMEN).**

Wir springen mal kurz in ein Dorf in Indien. Da gibt es ein Beispiel, das ganz gut erklärt, wie auch unsere Gesellschaft zukünftig aussehen wird und was für Auswirkungen das auf unser aller Gemeinwohl und die lokale gesellschaftliche Entwicklung haben kann. Das Dorf war bisher an die zentrale staatliche Energieversorgung angeschlossen. Das heißt, wenn man Energie haben

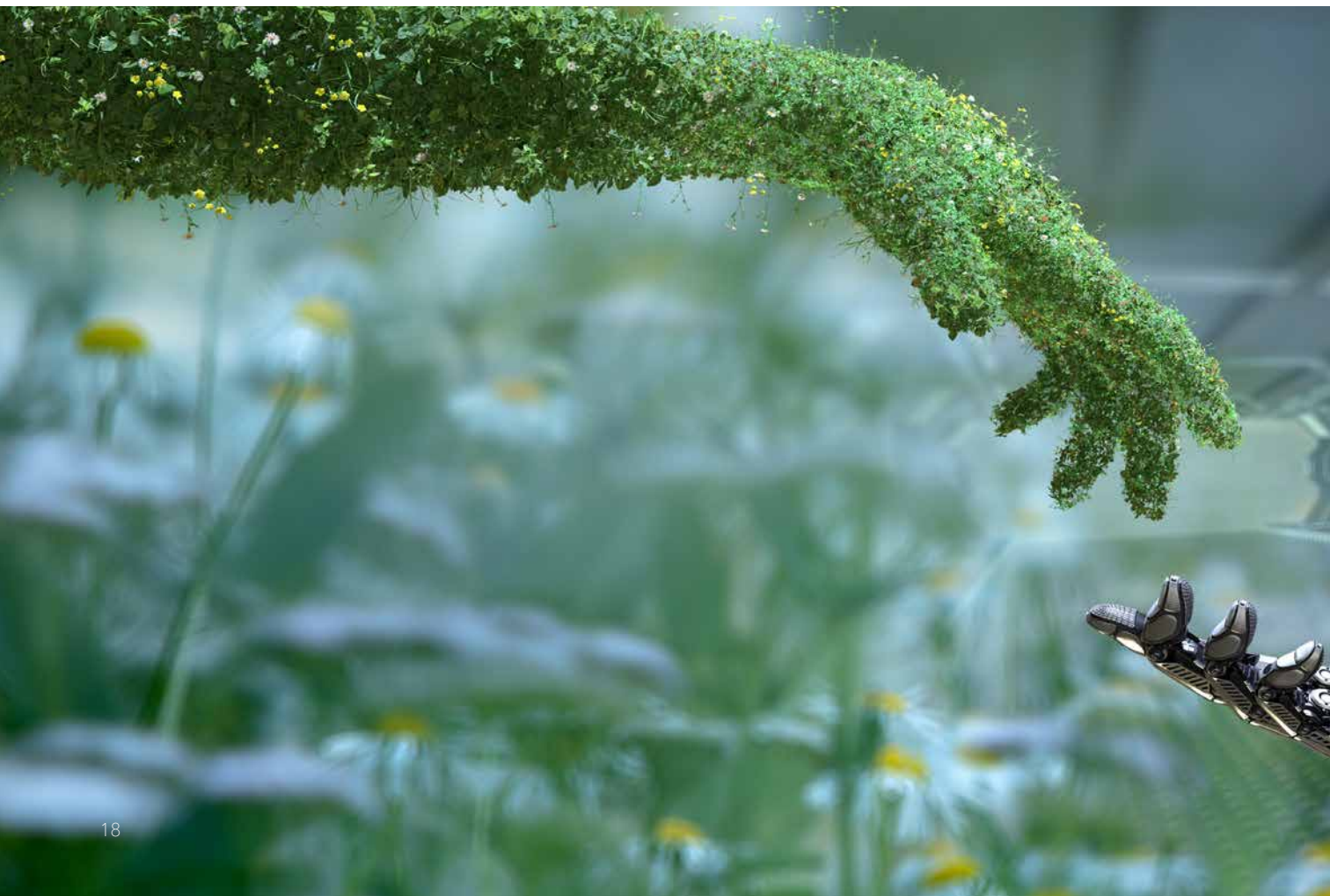
wollte, zahlte man sein Geld an einen zentralen staatlichen Konzern. Damit war das Geld aus der lokalen Gemeinschaft weg.

Nun ist man in diesem Dorf auf die Idee gekommen, Solarpanels zu nutzen. Allerdings sind diese für die Bewohner:innen des Dorfes viel zu teuer. Also hat man anders gedacht: Nicht alle Menschen in diesem Dorf brauchen ja gleichzeitig Energie. Also hat man jedem Haus ein einzelnes, etwa DIN-A1 großes Solarpanel auf das Dach gebaut. Das konnten die Bewohner:innen zudem noch intelligent finanzieren. Wenn nun jemand mal mehr Energie braucht als das eigene Panel zur Verfügung stellt, kann diese Familie nun auch auf die Panels der Nachbarn zugreifen, da diese intelligent miteinander vernetzt sind.

Dafür zahlt die Person dem Nachbarn dann etwas Geld.

Das Spannende dabei: Das Geld geht der Dorfgemeinschaft nun nicht mehr verloren (an einen zentralen Konzern), sondern es bleibt in der Dorfgemeinschaft. Auf diese Weise erreicht man eine höhere Wertschöpfung in dem Dorf, denn ein Geldbetrag kann vier-, fünfmal und noch öfter in der Gemeinschaft eingesetzt werden. Das Dorf ist also unabhängiger geworden. Und so wird es auch mit uns, unseren Dörfern, unserem Stadtviertel, auch unseren Familien gehen: Wir werden wieder autarker und unabhängiger, sind aber gleichzeitig gut vernetzt.

**IST DAS NICHT GROßARTIG?**



**MAL ANGENOMMEN, ...**  
WIR WERDEN ZUKÜNFTIG NUR NOCH RUND 40 PROZENT DER KRANKHEITEN VON HEUTE BEKOMMEN, DA DIE ANDEREN 60 PROZENT DURCH VORHER BE-RECHNETE DATEN WEGFALLEN.

Unser Gesundheitssystem wird sich radikal ändern. Von der Reparaturmedizin weg, hin zur Prävention. Wir können heute die meisten Krankheiten anhand von Daten erkennen, bevor sie entstehen. Nehmen wir Alzheimer: Rund 30 Jahre bevor es ausbricht, kann man über eine Analyse des Mikrobioms sehr genau einschätzen, welcher Mensch davon betroffen sein wird. Noch kann man es zwar nicht heilen, deren Ausbruch aber durch entsprechende Hinweise zu

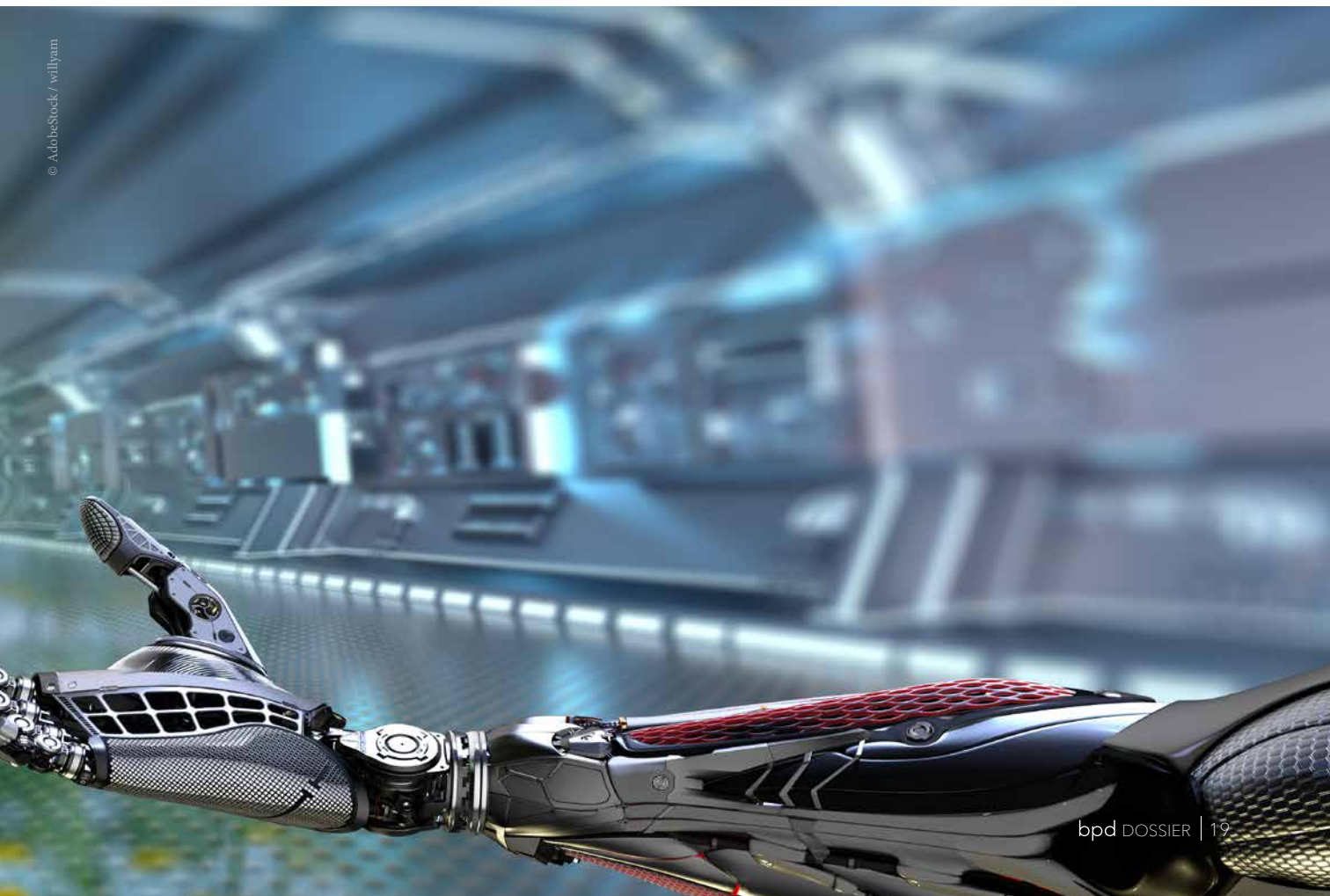
Bewegung, Ernährung und generellem Lebenswandel bis zu 30 Jahre nach hinten schieben. Statt mit 70 spürt man die Krankheit dann vielleicht erst mit 90 oder 100 Jahren. Daten zur Früherkennung lassen sich übrigens ganz einfach sammeln: Dadurch, dass man sein Handy mit dem Gesicht entsperrt. Diese Daten gepaart mit der Messung unserer Stimmfrequenz beim Telefonieren reichen oft schon für eine sehr genaue Erstdiagnose, der ein Arzt im Weiteren gezielt nachgehen kann.

Genauso geht es mit vielen heutigen Zivilisationskrankheiten. Auch Stress gehört dazu. Wir können mithilfe von Daten erkennen, wann uns Stress „zu viel“ wird und uns krank macht. „Klar“ können wir jetzt sagen, „kann ich auch

sol!“ Könnten wir, tun wir aber nicht. Denn auch wenn wir merken, dass es im Job so nicht weiter gehen kann, machen wir doch trotzdem weiter.

Hier kommen wir wieder zum ersten Punkt: Es fehlt noch die Struktur. Und das andere Denken. Denn wie gesagt und hier gezeigt: Alles, was digitalisiert werden kann, kann menschlicher werden. Das wird es aber nur, wenn wir die Zukunft in die Hand nehmen und aktiv positiv gestalten.

**ES HILFT ALSO, SICH DARÜBER GEDANKEN ZU MACHEN UND MIT ANDEREN GEMEINSAM LÖSUNGEN ZU ERARBEITEN. ■**



Wie, was & warum?

# GANZHEITLICHE QUARTIERSENTWICKLUNG UND LANDSCHAFTSSTÄDTE ALS ZUKUNFTSKONZEPT FÜR MEHR LEBENSQUALITÄT?

DAS DORF IN DER STADT. GRÜN ZWISCHEN GRAU. VIERTEL FÜR VIELFÄLTIGKEIT. NEUBAUTEN MIT NACHHALTIGKEIT. DAS SIND NUR EINIGE PUNKTE, DIE STADTPLANER HEUTE FÜR IHRE PROJEKTE FÜR MORGEN BESCHÄFTIGEN. SIE SUCHEN NACH PASSENDEN LÖSUNGEN, WIE MENSCH UND NATUR IN URBANEN GEBIETEN IN EINKLANG ZU BRINGEN SIND. WIE DABEI ZUKUNFTSORIENTIERTE UND RESSOURCENSCHONENDE BAUWEISEN UND DIE ASPEKTE DIGITALISIERUNG, BEGRÜNUNG ODER GANZHEITLICHE STADTQUARTIERE ZU EINER LEBENSWERTEN UMGEBUNG IN BALLUNGSZENTREN BEITRAGEN KÖNNEN, IST EINE DER GROßEN AUFGABEN VON POLITIK UND WIRTSCHAFT.

TEXT: ALEXANDER ANTONAKIS

## WIR BEFINDEN UNS INMITTEN EINES EINSCHNEIDENDEN TRANSFORMATIONSPROZESSES.

Das Leben in Städten muss sich verändern, um den ökonomischen und ökologischen Herausforderungen der Zukunft gerecht zu werden. Die urbane Lebensqualität für kommende Generationen zu sichern, ist dabei eine Herkulesaufgabe für die Immobilienwirtschaft. Können hier ganzheitliche Quartiersentwicklungen oder visionäre Landschaftsstädte die Lösung sein?

### WOHN- UND LEBENSWELT IM WANDEL

Die Zeichen der Zeit sind deutlich: Schlagwörter wie Digitalisierung, CO<sub>2</sub>-Neutralität und ESG machen nicht erst seit gestern die Runde, erlangen aber Tag für Tag immer mehr an gesellschaftlicher, politischer und wirtschaftlicher Bedeutung. Das Bewusstsein hat sich bei vielen Menschen verändert. Vor allem für die Jugend sind Themen wie der menschengemachte Klimawandel, Tierschutz oder eine nachhaltige Lebensweise verstärkt in den Fokus gerückt. Einstige Statussymbole wie das neueste Auto oder die neueste Kleidung werden mehr und mehr obsolet. Der Fragenkatalog, wie wir im Jahr 2050 arbeiten, leben und wohnen und wie wir den Umweltschutz intensiver vorantreiben, gewinnt hingegen zunehmend an Relevanz.

Denn laut einer aktuellen Umfrage der Nichtregierungsorganisation Avaaz belastet vor allem die Klimakrise junge Menschen. Ganze 60 Prozent haben deswegen Zukunftsängste, so der Tenor. 45 Prozent gaben an, dass ihr tägliches Leben durch Sorge vor dem Klimawandel beeinträchtigt ist. Die globale Studie zur Erderhitzung wurde mit 10.000 Teilnehmer:innen zwischen 16 und 25 Jahren aus zehn Ländern durchgeführt und ist bislang die größte ihrer Art.

### DARUM WIRD GANZHEITLICHE ENTWICKLUNG IMMER WICHTIGER

Aspekte wie Verkehr, Nahversorgung, Energie, Bildung, nachhaltiges Bauen, bezahlbarer Wohnraum oder die Gestaltung öffentlicher Räume werden für Projektentwickler wesentliche Ankerpunkte bei Neubauten und Stadtplanungen für die Zukunft sein. Eine ganzheitliche Quartiersentwicklung, die insbesondere auch die soziale Vielfalt eines Viertels fördert, rückt in diesem Zusammenhang immer mehr in den Vordergrund. Sie betrachtet das große Ganze, also die gesamte Wertschöpfungskette und ganz im Sinne der neuen Leipzig-Charta, die für eine gemeinwohlorientierte, integrierte und nachhaltige Stadtentwicklung steht.

Es ist somit nicht besonders verwunderlich, dass sich Investments in Projekte mit dem Stempel der sogenannten „Green Buildings“ seit Längerem auf der Überholspur befinden. Diese Entwicklung wird sich aufgrund von politischen Entscheidungen und den daraus resultierenden Vorgaben sowie wirtschaftlichen Interessen bis 2045 fortsetzen.

### LEBENSBEDÜRFNISSE DER MENSCHEN EINBEZIEHEN

Die Förderung der Lebensqualität in Städten durch zukunftsorientierte Konzepte kann langfristig für mehr gesellschaftlichen Zusammenhalt sorgen. Das beginnt vielerorts bereits durch die Einbindung der Stadtbevölkerung in Form von Bürgerbefragungen. Anhand des daraus gesetzten Wunschzettels können dann entsprechende Maßnahmen in die Planungen mit einbezogen werden. Ebenso lassen sich damit im Vorfeld widerstreitende Interessen innerhalb der Gemeinden vereinen.

Akzeptanz für zukünftige Entwicklungen kommt bei der Projektrealisierung nämlich eine bedeutsame Rolle zu. Kriterien wie zum Beispiel Raum zur Freizeitgestaltung, genügend Begegnungspunkte und Natur, Verkehr, Nahversorgung aber auch Kinderbetreuung, Bildung sowie das generelle Wohnumfeld spielen dabei eine große Rolle und greifen Hand in Hand. Die besonderen Herausforderungen einer ganzheitlichen Quartiersentwicklung sind es, schon bei den ersten Planungen die unterschiedlichen Lebensbedürfnisse der Menschen zu berücksichtigen.

Ein Trend in Städten ist deshalb die Begrünung und Schaffung von ausreichend Naturflächen und Freiräumen für Freizeitangebote wie beispielsweise Urbane Waldgärten. Das hat nicht nur einen positiven Effekt auf das Wohlbefinden der dort lebenden Menschen, sondern auch hinsichtlich Energieeinsparung. Stichwort Dach- und Fassadenbegrünung. Begrünte Gebäude können zum Beispiel wie eine natürliche Klimaanlage wirken. Sie reduzieren im Sommer die Hitze im Inneren der Gebäude und halten im Winter die Wärme in den Häusern und Wohnungen.

Einhergehend mit dem Konzept einer grünen Stadt sind zudem ausgefeilte und bedürfnisorientierte Mobilitätskonzepte und Digitalisierungsprozesse wie Smart-City-Lösungen sowie flexible Gebäudeplanungen, die unter anderem Leerständen von Gewerbeimmobilien und der sich weiter veränderten Alltags- und Arbeitswelt (New Work, Onlinehandel) zugrunde liegen.

Wie sagte einst der deutsche Forschungsreisende Alexander von Humboldt: „Die Natur muss gefühlt werden.“ Ein Zitat, das auch zukünftig für das Leben in unseren Städten Gültigkeit haben sollte. ■

# DER VISIONÄRE BLICK AUF DIE STADTENTWICKLUNG VON MORGEN

ASPEKTE, HERAUSFORDERUNGEN UND ANSICHTEN



© AdobeStock / debarrr

Viele verschiedene Aspekte müssen bei einer ganzheitlichen Quartiersentwicklung miteinander in Einklang gebracht werden. Von Urbanen Waldgärten bis zur Smart City – Vier Experten berichten aus ihrem Blickwinkel.

TEXT: PROF. DR. HANSPETER GONDRING / DR. MARKUS ELTGES /  
PROF. DR. UTE KNIPPENBERGER / DR. JENNIFER SCHULZ

# LEBEN UND WOHNEN IN DER ZUKUNFT

Städte, Wohnen und Arbeiten sind jeweils ein Spiegelbild der gesellschaftlichen Realität. Wenn wir wissen wollen, wie und wo wir in den nächsten Jahrzehnten wohnen werden, dann stellt sich die Frage: Wie werden die gesellschaftlichen Verhältnisse sein? Auf der Basis der heute bereits erkennbaren Transformatoren der Gesellschaft lassen sich folgende vier Trends erkennen:

1. **Die ökologische und soziale Nachhaltigkeit ist keine Episode**, die bald vorbeigehen wird, sondern ein fundamentaler Trend für das gesamte 21. Jahrhundert, der in den nächsten Jahren noch durch die „Bilder“ von Überschwemmungen, Trockenperioden, Flächenbränden und dem erst noch bevorstehenden Zustrom an politischen und klimatischen Flüchtlingen stark befeuert werden wird.
2. **Die Nachhaltigkeit als Transformator der Gesellschaft** wird Hand in Hand mit der Digitalisierung gehen: Smart House, Smart City.
3. **Nachverdichtung der Städte** mit Tendenz zu Substitution von Eigenheimen durch Wohnungen (Geschosswohnungsbau).
4. **Tendenz zu einem abnehmenden Flächenverbrauch** (also kleineren Wohneinheiten).

Mit dem nächsten Generationenwechsel werden sich auch die Stadtentwicklung und die Wohnformen verändern: Die sogenannten Baby-Boomer, vom Industriezeitalter geprägt, gehen „in Rente“, die Generationen X (geboren zwischen 1965 und 1979) und die ältere Generation Y (geboren 1980 bis 1999) folgen bald nach.

Dass nichts so bleiben wird wie bisher, kündigt sich heute schon in der Arbeitswelt, den individualisierten, pluralistischen Lebensstilen, in den politischen Ansichten, in den kulturellen Werten und in den Lebenseinstellungen an. Besitz und Eigentum verlieren an Bedeutung, weiche Faktoren nehmen an Bedeutung zu. Die Generation Y und ganz besonders die nachfolgende Generation Z definieren den Lebenssinn inhaltlich anders als die Kohorten der Baby-Boomer und der Generation X zuvor.

Nachhaltigkeitsdenken – insbesondere ökologisch – gehört zu ihrer DNA. Auch auf globaler Ebene wird die „Nachhaltigkeitsbewegung“ in den kommenden Jahren an Fahrt aufnehmen. Es besteht jetzt schon kein Zweifel mehr, dass neben der digitalen Transformation und Künstlicher Intelligenz (KI) die Nachhaltigkeit zu den Megatrends des 21. Jahrhunderts gehört. Die Transformation unserer industriell geprägten



## Prof. Dr. Hanspeter Gondring

*Wissenschaftlicher Leiter ADI Akademie*

Gesellschaft in eine nach-industrielle Informations- und Wissensgesellschaft wird aber eine längere Zeit dauern – revolutionäre Sprünge sind nicht zu erwarten.

Die Lebensstile – wie auch immer sie ausgelebt werden – haben eines gemeinsam: Individualisierung. Mit der weiteren Zunahme der Ein-Personen-Haushalte werden sich auch die Wohnformen ändern. Smart Living wird durch die Aufweichung der Grenzen von Wohnen und Arbeit weiter auf dem Vormarsch sein. Smart-Home-Technologien werden weiter auf dem Vormarsch sein, weil der damit verbundene Komfort und die Bequemlichkeit mit dem neuen Wohntrend Hand in Hand gehen. Konzepte wie Third Place Living, Collaborative Living oder Mehrgenerationenwohnen bleiben eher die Ausnahme als die Regel.

Es ist kaum zu erwarten, dass wir in Zukunft in großem Maße, weder in die Höhe noch auf die ökologisch ausgewiesenen Flächen, im Umland bauen werden. Daher bleibt nur der Weg der Bauverdichtung auf den bereits erschlossenen Flächen mit Straßen, Wegen, Kanalisation, Anschluss an den öffentlichen Verkehr und Energienetzen. Ballungsräume im Ruhrgebiet oder die Städte Stuttgart und München gehen bereits diesen Weg.

Was wir für die Zukunft erwarten können, ist der politische Wille und die gesetzgeberische Umsetzung der Nachhaltigkeit: ESG oder die Charta von Leipzig 2020 sind die ersten Vorboten.

Das bisherige Konzept der lebenszyklusorientierten Projektentwicklung wird zunehmend durch die holistische Projektentwicklung ersetzt werden. Heutige Projektentwicklungen, wenn sie auch Quartiersentwicklung und/oder Nachhaltigkeit auf ihre Fahnen schreiben, sind mehr Schein als Sein. Es fehlen die Innovatoren. ■

## NEUE STADTQUARTIERE - SOZIAL VIELFÄLTIG, GRÜN UND NUTZUNGSGEMISCHT

Die Anforderungen an neue Stadtquartiere sind aus Sicht der Stadtentwicklung vielfältig: Die Quartiere sollen sozial vielfältig und Nutzungsgemischt sein, eine hohe architektonische und städtebauliche Qualität haben, in nachhaltigen Bauweisen und flächeneffizient realisiert werden, ein Wohnumfeld mit attraktiven Grün- und Freiräumen besitzen und ein gutes Angebot an Läden, Bildungs- und Kultureinrichtungen und Gemeinschaftseinrichtungen aufweisen. Wie sehen neue Stadtquartiere heute aus?

Eine vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung veröffentlichte Studie gab 2021 erstmals einen systematischen, deutschlandweiten Überblick der städtebaulichen Großprojekte. Die meisten städtebaulichen Vorhaben wurden seit 1990 in großen und mittelgroßen Städten realisiert, überwiegend auf innerstädtischen Konversions- und Brachflächen. In den letzten zehn Jahren haben vor allem in den Großstädten auch neue Siedlungen am Stadtrand an Bedeutung gewonnen. Der Studie zufolge hat die Dichte neuer

Stadtquartiere in den letzten Jahren zugenommen. Im Schnitt entstehen mehr Wohnungen auf weniger Fläche. Eine erfreuliche Entwicklung, weil sie zeigt, dass knappe Flächen effizienter genutzt werden. Eine kompakte Bebauung trägt dazu bei, Freiräume in den Quartieren zu schaffen und zu erhalten. Positiv ist auch, dass viele realisierte Großprojekte keine monotonen Wohnquartiere sind, sondern unterschiedliche Nutzungen aufweisen. Auch Grün- und Freiräume spielen überall eine wichtige Rolle für die Gestaltung der Quartiere.





„Dabei ist entscheidend, Wohnraumkonzepte zu realisieren, die den wachsenden Anforderungen an Flexibilität, Anpassungs- und Wandlungsfähigkeit gerecht werden.“



## Dr. Markus Eltges

Leiter des Bundesinstituts  
für Bau-, Stadt- und Raumforschung

Die Studie zeigt aber auch, dass die Anbindung der neuen Quartiere an Bus und Bahn und an das Radverkehrsnetz deutlich verbessert werden sollte.

Der freifinanzierte Wohnungsbau für Mieter:innen sowie selbstnutzende Eigentümer:innen ist die häufigste Form des Wohnungsbaus in neuen Stadtquartieren. Wohnungen im mittleren und höheren Preissegment überwiegen. Allerdings hat auch der geförderte Wohnungsbau an Bedeutung gewonnen, während sich die Bedeutung des Einfamilienhauses verringerte. Zudem weisen zahlreiche Quartiere gemeinschaftliche Wohnformen und -angebote für ältere Menschen auf.

### WOHNEN IN NEUBAU- QUARTIEREN - SOZIALE VIELFALT IST MÖGLICH

Soziale Vielfalt und lebendige Nachbarschaften sind auch in den Neubauquartieren wachsender Städte machbar. Konzeptvergaben fördern die Planung und Umsetzung solcher Vorhaben: Durch sie werden Grundstücke nicht nach Höchstpreis, sondern für das beste Konzept vergeben. Das Instrument sollte eine noch deutlich stärkere Verbreitung finden, um stadtentwicklungs- und

wohnungspolitische Ziele zu erreichen. Ein beispielhaftes und zukunftsweisendes Projekt, das viele Anforderungen an neue Stadtquartiere vereint, ist auf dem Hunziker Areal am Rande Zürichs entstanden. Die Genossenschaft *mehr als wohnen* setzte hier neue Maßstäbe für Planung, Bau und Betrieb von Neubauquartieren und für künftiges Wohnen. Die Gebäude weisen durch ihre Tiefe und Anordnung zueinander eine besondere städtebauliche Qualität auf. Die 370 Wohneinheiten haben viele unterschiedliche Grundrisse. Die städtebauliche Gestalt, die Organisation des Zusammenlebens und die ökologischen Kennwerte setzen hohe Maßstäbe. Das mehrfach ausgezeichnete Projekt zeigt auf, wie im Zusammenspiel mit den Bewohner:innen Wohn- und Quartiersqualitäten entstehen.

Gemeinschaft und nachbarschaftliches Zusammenleben sind auch Merkmale der Münchner Genossenschaft *wagnis*. Das auf dem Domagkareal in Schwabing realisierte Projekt zeigt vorbildhaft, wie sich gemischte und bezahlbare Wohnquartiere errichten lassen, die mit hohem ökologischen Standard punkten und ein hohes Maß an Lebensqualität versprechen. Die Genossenschaft errichtete fünf Wohnhäuser mit insgesamt 138 Wohnungen, die zwei Innenhöfe

umschließen. Brücken im dritten und vierten Obergeschoss verbinden die Bauwerke miteinander. Die Erdgeschosse sind Nutzungsgemischt, öffentliche und private Räume sind intelligent miteinander verknüpft. Das Projekt wurde mehrfach ausgezeichnet, unter anderem mit dem Deutschen Städtebaupreis 2016. Die Bewohner:innen bestimmten maßgeblich die städtebauliche Planung und das Nutzungskonzept. Die Wohneinheiten wurden zu jeweils einem Drittel mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus, des geförderten Mietwohnungsbaus und frei finanziert gebaut. Der Mix macht den Wohnraum erschwinglich.

Projekte wie diese bieten eine Möglichkeit, vielfältige und lebenswerte Quartiere für Menschen mit unterschiedlichen Einkommen zu schaffen. Dabei ist entscheidend, Wohnraumkonzepte zu realisieren, die den wachsenden Anforderungen an Flexibilität, Anpassungs- und Wandlungsfähigkeit gerecht werden. Verantwortliche in Stadtverwaltungen, Architekt:innen und Stadtplaner:innen sowie kommunale, freie und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen sind gleichermaßen gefordert, solche Lösungen zu entwickeln. ■

# SMART AND SUSTAINABLE: STADTENTWICKLUNG UND GOOD GOVERNANCE IM ANWENDUNGSFALL

---

Die Transformation unserer Städte unter dem Label der Smart City ist derzeit stark industriegetrieben. Der systematische Digitalisierungsschub in den öffentlichen Verwaltungen – das hat die Corona-Krise sicher aufgezeigt – bleibt weiterhin aus. Die Strategien der Städte fassen vielfach bestehende Projekte unter dem Label der Smart City zusammen, einzelne Apps stehen scheinbar gleichberechtigt neben Quartierskonzepten. Als Modellprojekte und Masterpläne sind sie meist auf eine bestimmte Zeit angelegt und durchdringen nicht die Verwaltungsstrukturen in einer Art, die notwendig ist, um die dauerhafte Umsetzung von Projekten zu ermöglichen. Im Gegensatz dazu versanden viele Pilotprojekte, die in der Tiefe nicht im Verwaltungshandeln ankommen.

Letztlich geht es darum, Informations- und Kommunikationstechnologien als Problemlöser für nachhaltige Stadtentwicklung zu nutzen, sie sind kein Selbstzweck. Gleichzeitig bedarf es politischer Rahmensetzung, wie Digitalisierung und nachhaltige Stadt-

entwicklung Hand in Hand gehen sollen. Im Sinne einer Good Governance – also einer Regelungsstruktur, die eine Maximierung öffentlicher Güter anstrebt – ist es an der Zeit, ein ganzheitliches Vorgehen zu Datenaggregation, Digitalisierung und nachhaltige Stadtentwicklung in den Strukturen der Verwaltung zu etablieren. Dies erfordert raumbezogene Handlungskonzepte, aktive und effektive Beteiligung von Akteuren und die viel beschworenen, aber nicht immer geliebten privat-öffentlichen Kooperationen.

## PROJEKTE IM BESTAND UND IM QUARTIERSMAßSTAB

Welche Möglichkeiten in Bezug auf konkrete Räume liegen in der Digitalisierung? Welche räumliche Dimension können die durch eine Vielzahl von privaten und kommunalen Betreibern erfassten Daten, Stichworte Smart Grid und Smart Meter, Digitale Verkehrssteuerung, Sharing Mobility entfalten? Diese Fragen müssen in einem Maßstab untersucht werden, der einerseits groß genug ist, um die integrierte

Anwendung von Technologien darzustellen, und gleichzeitig eine begrenzte Anzahl von Themen und Akteuren aufweist, um eine handhabbare Komplexität zu erreichen.

Quartiere im Bestand sind die große Herausforderung nachhaltiger Stadtentwicklung. Sie sind auch im Sinne von Good Governance geeignet, das oft beklagte Silodenken zu überwinden und stellen einen Handlungsmaßstab dar, der bereits im täglichen Verwaltungshandeln implementiert ist. Daher ein kurzer Blick auf öffentliche Flächen, neue Objekte und Daten im Quartier.

## ÖFFENTLICHE FLÄCHEN ALS HANDLUNGSSCHWERPUNKT

Öffentliche Frei-, Verkehrs- und Versorgungsflächen liegen im unmittelbaren Zugriff der öffentlichen Hand und sind bereits digital erfasst. Sie sind Handlungsraum entscheidender Nachhaltigkeitsfelder, Stichworte sind zum Beispiel Mobilitätswende und „Schwammstadt“. Sowohl die Gestaltung, die Aufteilung als auch



## Prof. Dr. Ute Knippenberger

Professorin für Smart City und nachhaltige Immobilienprojektentwicklung an der Fakultät Wirtschaft und Recht der Technischen Hochschule Aschaffenburg

die Bewirtschaftung von Frei- und Verkehrsflächen sind in hohem Maße Digitalisierungstechnologien zugänglich. Entscheidend ist dabei, durch Technologien die Nutzungseffizienz und die Qualität öffentlicher Flächen zu erhöhen und nachhaltiger zu machen.

Smart Grid, Smart Metering, Sharing und Sensorik, um nur einige zu nennen, aggregieren eine Vielzahl von Daten, die unter anderem erfasst werden von der privaten Eigentümerseite, den kommunalen Wohnungsbau-gesellschaften, den Versorgungsunter-nehmen und Mobilitätsdienstleistern. Deren Nutzen wird bisher stark technologiebezogen und in Bezug auf die einzelne Immobilie diskutiert, doch liefern diese auch wichtige Infor-mationen zur Nutzung öffentlicher Räume. Mobilitätsdaten, Einkaufsverhalten, Freizeitaktivitäten verbunden mit demografischen Informationen entfalten dabei eine konkret räumliche Dimension, die bei der Planung und Transformation von Quartieren nutz-bar gemacht werden kann. Sensorik in der Parkraumbewirtschaftung und

Kennzeichenerfassung in der digitalen Verkehrssteuerung können den immer knappen Raum effektiver nutzbar machen: Welche Parkplätze werden durch wen wie lange genutzt, welche zweckentfremdet? Hilfreich auch die Daten der Sharing-Systeme im Bereich der Mobilität: Wann und welche Verkehrsmittel nutzen die Bewohner:innen, welche die Besucher:innen? Die Nutzung von Verkehrssteuerung kann hier bei der Neustrukturierung von Verkehrsflächen zugunsten des Fuß- und Radverkehrs den Richtlinien- und Rechtsrahmen erweitern. Gleichzeitig entsteht eine Vielzahl neuer Objekte, die im knappen öffentlichen Raum unterkommen müssen, Lade- und Ausleihstationen, E-Roller, Micro-Hubs, Mobilitätsstationen, Verteiler-kästen und vieles mehr.

All dies muss neu verhandelt und strukturiert werden. Innovation in hoheitliches Handeln im stark regulierten öffentlichen Raum einzubringen und dies als ressortübergreifende Steuerung zu verstehen: Auch dies ist Teil einer Good Governance als strategischer Ausrichtung. Dabei bedarf es der

Auseinandersetzung über die Verwen-dung und Verfügbarkeit von Daten, die einerseits nützlich sind, andererseits in die Sphäre des Individuums eingreifen.

### FAZIT

Das Zusammenspiel aus Technologie, Daten und Raum muss besprochen werden. Allein die öffentlichen Flächen im Quartier entfalten eine Vielzahl von Handlungsebenen rund um Nach-haltigkeit, Technologien und Daten-erfassung. Die Verschneidung und Integration dieser Handlungsebenen, die Komplexität und die Zuständig-keiten erfordern eine enge Kooperation der planenden Ämter, Tiefbau, Stadt-planung, Umwelt, zusammen mit der Sozialverwaltung, den kommunalen Versorgern und privaten Akteuren. Die Herrschaft über die Daten wird die öffentliche Hand nicht mehr erlangen, es ist aber an ihr, zu moderieren und zu formulieren, wie das Verhältnis von nachhaltiger Stadtentwicklung und Einsatz sensibler Nutzerdaten zu einem Gesamtkonzept gewendet wird. Eine integrierte Herangehensweise für alle öffentlichen Flächen im Quartiers-maßstab bietet die Chance, alle rele-vanten Akteure an den Tisch zu brin-gen und die langfristige Umsetzung zu unterstützen (siehe Abbildung). ■

Portrait@Laura Mack Fotografie

©Shutterstock / jamestobart



# URBANE WALDGÄRTEN

## EIN KONZEPT FÜR KLIMAPOSITIVE, ARTENREICHE UND ESSBARE WOHNQUARTIERE DER ZUKUNFT

Das Wohnquartier der Zukunft ist vor allem eines: dank zahlreicher Waldgärten durch und durch grün – und zum Erstaunen vieler: essbar! Waldgärten sind waldartig strukturierte Nutzgärten mit einem mehrschichtigen Aufbau und einem hohen Anteil an essbaren Pflanzen. Die rundum positiven Effekte eines Waldgartens sind vielfältig: Ein Waldgarten bietet Menschen einen naturnahen Ort der Erholung, ist Lebensraum für vielerlei Tiere und Pflanzen und ermöglicht dabei gleichzeitig eine wohnortnahe Lebensmittelproduktion. Da Wohnquartiere der Zukunft vor allem in einem sich verändernden Klima funktionieren müssen, ist es wichtig zu erkennen, dass Klimaanpassung nicht nur Fragen der Baumaterialien und der Haustechnik sind, sondern auch eine Frage des Umgangs mit der Umgebung. So könnte durch eine Einbettung der Gebäude in einem Waldgarten-Park die Kühlung des Quartiers durch die mehrschichtige Vegetation mit einem hohen Grünvolumen erreicht werden. Durch eine waldartige Vegetationsstruktur und

die Kombination vielfältiger Arten und Sorten von Nutzpflanzen, wie Obstgehölzen, Beerensträuchern, Gemüse und Kräutern sind Waldgärten widerstandsfähiger gegenüber Witterungsextremen, wie besonders Erfahrungen mit Waldgärten aus Trockengebieten zeigen. Waldgärten sind darauf ausgelegt – ähnlich den natürlichen Ökosystemen – lokal verfügbare Ressourcen, wie Sonneneinstrahlung, Boden und Niederschlag optimal zu nutzen und anhand lokaler Nährstoffkreisläufe langfristig zu erhalten. Um nachhaltiger zu werden, müssen auch Wohnquartiere Stoffströme näher an Prinzipien des natürlichen Metabolismus, geprägt von lokalen Kreisläufen, heranrücken. So ist z. B. die Versorgung von Quartieren mit Nahrungsmitteln ein fundamentaler Stoffstrom, der durch eine unmittelbare Verlegung in Wohnortnähe auch Umweltbelastungen durch lange Lieferwege reduzieren ließe. Um dabei lokale (Nähr-)Stoffkreisläufe zu schließen, könnte auch die Einbeziehung menschlicher Ausscheidungen als

lokale Ressource betrachtet werden. So könnten für einen ertragreichen Anbau nötige Nährstoffe wohnorts- und produktionsnah zurückgewonnen werden und sogar in energetischer Form wie z. B. als Biogas lokal genutzt werden. Um solche Lösungen zu entwickeln, gilt es, unser gesamtes technisch-biologisches Know-how auf die integrierte Entwicklung von Siedlungen zu legen und von Anfang an auf eine verzahnte Planung zwischen Gebäuden, umgebender Landschaft und den Wechselwirkungen mit Bewohner:innen zu setzen. Eine frühzeitige Einbeziehung der Bewohner:innen bei der Quartiersentwicklung könnte auch als Potenzial genutzt werden, da Menschen die wohnortnahen Grünflächen nicht nur zur Erholung genießen wollen, sondern sich gegebenenfalls auch bei der gärtnerischen Pflege und Nutzung einbringen möchten. So ist schon heute die Nachfrage nach *Essbaren Städten*, Urban Gardening und Kleingärten in Großstädten ungestillt.

„Eine frühzeitige Einbeziehung der Bewohner:innen bei der Quartiersentwicklung könnte auch als Potenzial genutzt werden.“



**Dr. Jennifer Schulz**

*Leiterin des Projekts „Urbane Waldgärten“  
an der Universität Potsdam*

Dies wird auch im Projekt „Urbane Waldgärten“ ([www.urbane-waldgaerten.de](http://www.urbane-waldgaerten.de)) – gefördert im Bundesprogramm Biologische Vielfalt – anhand des großen Engagements von Menschen deutlich, die sich bei der Entwicklung von drei Urbanen Waldgärten auf städtischen Grünflächen beteiligen. Im Projekt werden für städtische Waldgärten verschiedene Betreiber-

formate und Waldgartentypologien für unterschiedliche Standortbedingungen und Nutzungsintensitäten gemeinsam entwickelt und bei ihrer Umsetzung erprobt. Dabei werden die Modell-Waldgärten hinsichtlich ihrer klimatischen und ökologischen Effekte, ihrer Ertragsperspektiven im Verhältnis zum Pflegeaufwand sowie hinsichtlich ihrer sozialen Wirkungen wissenschaftlich untersucht.

Aus diesen auf Langfristigkeit angelegten Reallaboren werden auch Wohnquartiere der Zukunft ein solides Erfahrungspaket erhalten. So könnten 2046 die ersten ausgewachsenen Wälder aus essbaren Pflanzen in deutschen Städten gedeihen und derweil anschauliche Lernorte sein, um anzufangen zukünftige Waldgarten-Wohnquartiere zu planen. ■





GANZHEITLICHE  
QUARTIERSENTWICKLUNG

Wir geben einen Einblick in unsere Arbeit in Deutschland.

TEXT: MARKUS HEBER / LUCIA CASTILLO BRAUN / ALEXANDER ANTONAKIS



## PETERSGLÜCK KONSTANZ – AUS ALT MACH NEU

Ein außergewöhnliches Beispiel für unsere visionäre Herangehensweise ist die Entwicklung des ehemaligen Telekomareals in Konstanz. Mit dem Quartier Petersglück möchte BPD einen nachhaltigen Beitrag zur Lebensqualität in Konstanz leisten. Die Revitalisierung des Bestandsgebäudes und die Entwicklung eines Neubaus sorgen dabei zusammen mit der Neugestaltung und Aufwertung des gesamten Außenbereichs für viel Platz für Natur und eine neue Aufenthaltsqualität. Getreu unserem Motto: BPD entwickelt Lebensräume, keine Projekte.

Die Umnutzung des 1971 fertiggestellten Fernmeldehochhauses zum Wohnhochhaus sucht ihresgleichen. Auf einem Areal von rund 11.500 Quadratmeter realisiert BPD bis zum Jahr 2024 neben dem Wohnturm mit 95 Wohnungen auch einen Neubau mit weiteren 155 Wohnungen, davon auch teils geförderte Einheiten. Außerdem entstehen eine Kindertagesstätte mit 60 Betreuungsplätzen, ein großer Spielplatz, eine Tiefgarage sowie mehrere Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss des Wohnturms. Die öffentlich zugängliche, weitläufige Grünanlage und eine Anbindung an den ÖPNV werden das neue Quartier zusätzlich auf. Als zweithöchstes Gebäude der Stadt wird das Hochhaus auch zukünftig das Konstanzer Stadtbild prägen.

Für den Erhalt des Turms haben vor allem Nachhaltigkeitsaspekte gesprochen: die Primärkonstruktion und damit die in den Stahlbeton-Bauteilen enthaltene „Graue Energie“ bleibt so erhalten und kann wiederverwendet werden. Das spart im Vergleich zu einem kompletten Neubau Ressourcen. Der 15-stöckige Wohnturm erhält zur Architektur passende Solarmodule im Dachbereich, eine moderne Metallfassade und Balkone mit in Grüntönen verkleideten Keramikplatten. Zudem strebt BPD durch ein Energie-Contracting mit einem lokalen Versorger für das gesamte Quartier einen ressourcenschonenden Betrieb an.





## BÖHLERLEBEN IN MEERBUSCH-BÜDERICH – WOHNEN, LEBEN UND ARBEITEN FÜR ALLE

Mit Böhlerleben realisiert BPD bis 2027/28 an der Grenze der Landeshauptstadt Düsseldorf und der Stadt Meerbusch ein gemischt-genutztes Stadtquartier für Menschen aller Alters- und Einkommensklassen. Das Neubauprojekt befindet sich auf dem Areal des ehemaligen Böhler-Stahlwerks mit seinen denkmalgeschützten Industriegebäuden. Dort sollen auf einem rund 130.000 Quadratmeter großen Grundstück Wohn-, Büro- und Gewerbeflächen sowie Grünanlagen entstehen. Geplant

sind zudem eine Kindertagesstätte und eine Grundschule. Auch der Aspekt der Nachhaltigkeit wurde besonders in den Fokus gestellt: BPD hat bei der Planung des Quartiers auf eine energetisch moderne Bauweise und eine Dach- und Fassadenbegrünung gesetzt, um einen Beitrag zu mehr Klimafreundlichkeit zu leisten. Darüber hinaus ist Böhlerleben autoarm geplant und innovative Mobilitätskonzepte wurden mitgedacht. Im Stadtquartier werden Car-Sharing-Angebote sowie Leihfahrräder, E-Bikes und E-Ladestationen zur Verfügung gestellt.

Böhlerleben bietet Platz für rund 400 Wohneinheiten mit variantenreichen und individuellen Wohnkonzepten,

die als Eigentumswohnungen, Mietwohnungen und Einfamilienhäuser realisiert werden. Die Entwicklung des Quartiers wird von den Bürger:innen der Stadt Meerbusch mitgestaltet, um die bereits vorhandenen Strukturen des Stadtteils Büderichs aufzugreifen, weiterzuentwickeln und zukunftssicher aufzustellen. Das Ziel von BPD ist, ein urbanes und zugleich grünes Viertel für Menschen mit den unterschiedlichsten Lebensentwürfen zu schaffen. Großzügige Freiflächen sowie vielfältige Gastronomie- und Shopping-Angebote sorgen dabei für eine attraktive Freizeitgestaltung.





## DER KIELER SÜDEN – WOHNEN IM EINKLANG MIT DER NATUR FÜR JUNGE FAMILIEN

Hohe Aufenthaltsqualität, Räume für Begegnungen und Verbundenheit mit der Natur. Mit dem Zukunftsquartier Kieler Süden entwickelt BPD bis 2029 in der Landeshauptstadt Schleswig-Holsteins rund 800 Wohneinheiten in Form von Geschosswohnungen, Einfamilien- und Reihenhäuser sowie Doppelhaushälften. Mit diesem Projekt schafft BPD neuen Lebensraum für bis zu 4.000 Menschen und kehrt damit ein Stück weit zurück zu seinem Ursprung – dem Einfamilienhausbau.

BPD achtet dabei auf die unterschiedlichen Bedürfnisse der Menschen, insbesondere der Wohnwünsche junger Familien. So werden fast 50 Prozent der Wohneinheiten als Einfamilien- und Reihenhäuser sowie Doppelhaushälften konzipiert. Darüber hinaus sorgen Wohnungen im geförderten Segment für ein sozial durchmischtes, lebendiges und vielfältiges Quartier. Zukunftsweisende Energie- und Mobilitätskonzepte leisten zudem einen Beitrag zum Klimaschutz. Ergänzt wird der Kieler Süden durch zahlreiche (Frei-) Räume für Begegnungen.

BPD legt großen Wert darauf, dass sich die Einwohner:innen mit den Visionen

des neuen Wohngebiets identifizieren können. Kommunikation und aktive Einbindung der interessierten Bevölkerung an den Planungen schaffen dabei Transparenz, Akzeptanz und Vertrauen. Kurzum: Hier entsteht ein Stadtteil mit eigener Identität und hoher Lebensqualität, auch für zukünftige Generationen.



## WIESENTALVIERTEL LÜBECK – QUARTIERSENT- WICKLUNG IM DIALOG

Im Lübecker Stadtteil Buntekuh realisiert BPD mit dem Wiesentalviertel bis 2025 ein neues, lebendiges Quartier, das ganz im Zeichen einer ganzheitlichen Entwicklung steht und für Menschen mit unterschiedlichsten Lebensentwürfen entwickelt wird. Grundlage der Planungen für das insgesamt 38 Hektar große Grundstück an der Moislinger Allee 222 – 224 ist ein umfassender Bürgerdialog, bei dem sich die Bewohner:innen des Stadtteils Buntekuh sowie aus den umliegenden Stadtteilen frühzeitig einbringen konnten. Wesentliche Wünsche und Erwartungen an die zukünftige Quartiersentwicklung sind großzügige Grünflächen und eine hohe Aufenthaltsqualität mit Kommunikations- und Begegnungsräumen, die den Austausch und das Miteinander fördern. Zeitgemäße, nachhaltige und zukunftsfähige Mobilitätsangebote sind weitere wichtige

Aspekte der Planung.

Die städtebauliche Leitidee für das Baukonzept liegt damit auf der Verbindung von großräumigen Natur- und Grünflächen, dem autofreien Viertel mit einer Quartiersgarage und unterschiedlichen Wohnformen.

Ziel ist eine qualitätsvolle Architektur, die sich harmonisch in bestehende Strukturen einfügt und Lübeck nachhaltig bereichern wird. Geplant sind insgesamt 480 Wohnungen. Klassische Mehrfamilienhäuser, teilweise mit Staffelgeschoss, wechseln sich mit Wohnhäusern ab, deren Dachform sich an den für Lübeck typischen schmalen, giebelständigen Wohnhäusern orientieren.

Das Wohnungsangebot ist an den Bedürfnissen der Menschen ausgerichtet.

BPD schafft im Wiesentalviertel deshalb Wohnraum für unterschiedliche Alters- und Einkommensgruppen mit generationsübergreifenden Nutzungsangeboten. Um mit dem Projekt außerdem ein erstes sichtbares Zeichen für den städtebaulichen Neuanfang zu setzen, stellt BPD das Grundstück kostenfrei für eine einjährige Zwischennutzung zur Verfügung. Auch hier wurden die Ideen für die Zwischennutzung durch einen Ideenwettbewerb gesammelt.



© AdobeStock / Andre Leisner





## VOM EHEMALIGEN KASERNENGELÄNDE ZUM LEBENDIGEN STADTQUARTIER

Im Koblenzer Stadtteil Niederberg plant BPD ein komplett neues, lebenswertes Stadtquartier mit allem, was dazu gehört: Im ehemaligen Unterkunftsbereichs der Fritsch-Kaserne entsteht eine Mischung aus Wohnen und Arbeiten mit Nahversorgern, einer guten sozialen Infrastruktur sowie zahlreichen Grün- und Freizeitflächen. Die zukünftigen Bewohner:innen sollen für das tägliche Leben alles zu Fuß erreichen können. Angedacht sind Mehrfamilienhäuser, Einfamilien- und Doppelhäuser für rund 2.000 Menschen – insgesamt 800 Wohneinheiten. Auch bezahlbare Wohnungsangebote spielen eine große Rolle.

Das neue Stadtquartier liegt rechtsrheinisch in unmittelbarer Nähe zu der Festung Ehrenbreitstein und dem Bundesgartenschau-Gelände. Mit einer Grundstücks-

fläche von 12,5 Hektar handelt es sich bei dem Entwicklungsareal um die größte zusammenhängende Gebietsentwicklung im Raum Koblenz. Das Bauverfahren soll Ende 2022 abgeschlossen sein.

Damit ein Stadtentwicklungsprojekt dieser Größenordnung auch für zukünftige Generationen lebenswert und attraktiv bleibt, ist eine vorausschauende Planung nötig. Der Bedarf der zukünftigen Bewohner:innen des neuen Quartiers wurde deshalb mit der BPD-Zielgruppenanalyse MOSAIC ermittelt.

Deren Ergebnisse sowie die Vorgaben für die Nutzungsmischung bildeten die Grundlage der städtebaulichen Konzeption. Teil der umfassenden Planungen für das neue Stadtquartier ist außerdem ein zukunftsorientiertes Verkehrskonzept, das dem veränderten Mobilitätsverhalten der Menschen Rechnung trägt und speziell auf das neue Stadtquartier zugeschnitten ist. Vorgesehen sind innovative Lösungen und Dienstleistungen wie Sharing- und Leihsysteme und eine Ladeinfrastruktur für Elektromobilität. Einzigartig macht das neue Quartier schon jetzt die Nähe zur Seilbahnstation auf dem Festungsplateau, für die geprüft wird, inwieweit sie in das Mobilitätskonzept des Stadtteils eingebunden werden kann. Der Anspruch für die städtebauliche Planung ist es auch, die neuen Lebensräume mit den umliegenden Natur- und Naherholungsräumen in Balance zu bringen. Insgesamt ein ganz besonderes Projekt, das in Sachen Ganzheitlichkeit und Zukunftsfähigkeit seinesgleichen sucht. ■



# Lesenswert

*Fünf auffällige Fakten aus diesem Themendossier*



Megatrends, Stromfresser und die Zukunft des Wohnens. Viele relevante Fakten zum Wohnen in der Zukunft auf einen Blick.

S. 6



„Wir brauchen eine Zeitenwende. Alles, was wir jetzt produzieren, muss einen Beitrag zum Erhalt von Natur, Landschaft und Ökosystemen leisten.“

*Franz-Josef Lickteig, Geschäftsführer (Sprecher) BPD Immobilienentwicklung GmbH*

S. 8



Wohnen im Lehmhaus aus dem 3D-Drucker, Flugtaxi neu gedacht und Baumaterial aus Popcorn & Co.

S. 12



„Entscheidend ist, Wohnraumkonzepte zu realisieren, die den wachsenden Anforderungen an Flexibilität, Anpassungs- und Wandlungsfähigkeit gerecht werden.“

*Dr. Markus Eltges, Leiter des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung*

S. 24



Alle sollen einbezogen werden: Fünf Beispiele zeigen, wie BPD für ganzheitliche Quartiersentwicklung sorgt.

S. 30