

# Quartiersentwicklung

## Ausnahmezustand als Normalfall



Zukunftsquartier Paderborn  
Wie baut man die Stadt der Zukunft?

Uli Hellweg  
HELLWEG URBAN CONCEPT

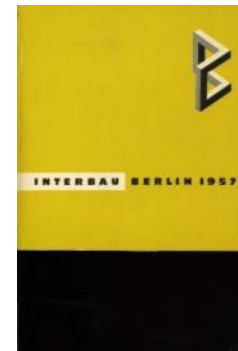
Präsentation zum Live Talk am 24.8.2022

# IBA – Ein Ausnahmeinstrument der Stadtentwicklung

**IBA BASEL** INTERNATIONALE BAUAUSSTELLUNG  
IMAGINER ET BÂTIR L'AVENIR



# IBA als erfolgreiche Motoren der Stadtentwicklung



Internationale  
Bauausstellung  
Emscher Park



# Modellhafter Städtebau im Rahmen der BuGa 2019 in Heilbronn



Belebte Erdgeschosse



Zentrale Grünfläche



Dichter grüner Städtebau

1. These zu einem zukunftsfähigen Quartier:

# Dichte und Freiraum



Grundvoraussetzung einer erfolgreichen Quartiersentwicklung ist ein ausgewogenes Verhältnis von Dichte und Freiraum!

# Kaserne Krampnitz in Potsdam



# Masterplan Krampnitz 2011



GFZ 0,3 – 0,4

27 EW/ha BBL

# Vergleich der Versorgungssituation im Quartier Krampnitz in Abhängigkeit von der Dichte

Versorgungseinrichtung	3.800 EW 27 EW/ha (2011)	7.000 EW 50 EW/ha (2017)	10.000 EW 71 EW/ha (2020)	Berechnungsquelle
Supermarkt 800 – 1.600 qm VKF	1	1-2	2-3	EHK Potsdam 2013, EDK/BMVI-Kennzahlen 2015
Discounter	0	0-1	1-2	EHK Potsdam 2013, EDK/BMVI-Kennzahlen 2015
Drogeriemarkt	0	1	1-2	EHK Potsdam 2013, EDK/BMVI-Kennzahlen 2015
Getränkemarkt	0	0-1	1	EDK/BMVI-Kennzahlen 2015
<b>Medizin. Versorgung</b>				
Hausarzt	1	3-4	5-6	KV/BMVI-Kennzahlen 2015
Facharztzentrum	0	0	1	Moro/BMVI-Kennzahlen 2015
Apotheke	0	0 - 1	1	EHK Potsdam 2013 EHI-Handelsdaten.de



# Städtebauliches Konzept Krampnitz 2020



# Zentrale Grünflächen und –achsen als Stadtklima wirksame Kaltluftschneisen



Schumacher Quarter in Berlin Reinickendorf  
Scheuens+ Wachten Plus (Dortmund/Wien)



Neues Quartier Hafner in Konstanz  
KCAP (Zürich/Amsterdam)

↓  
Kaltluftkorridor

Stadteil der Quartiere  
Frankfurt Nord-West  
City Förster (Hannover)



Krampnitz Quarter in Potsdam  
Machleidt GmbH and Sinai Landscape (Berlin)



Konversion Warner Baracks in Bamberg  
Pesch und Partner (Dortmund/Stuttgart)



2. These zu einem zukunftsfähigen Quartier:

## Nutzungsmischung und soziale Mischung



„Die erste – und bei weitem wichtigste –  
Frage bei der Planung ist:

„Wie können Städte in möglichst vielen  
Quartieren genug Nutzungsmischung, d.h.  
Diversität generieren, um ihre eigene  
Zivilisation zu erhalten.“

(Jane Jacobs: Tod und Leben großer Amerikanischer Städte, 1963)

# Die Funktionsentmischung der modernen Stadtplanung schuf neue Probleme



# Dichte und Nutzungen entscheiden über die Atmosphäre eines Quartiers – 4 Beispiele



# Pioniere des neuen dichten und gemischten Stadtbaus



## Vauban Freiburg

Bauzeit: 1992 -2010

Größe: 41 ha

Dichte: 137 EW/ha

Einwohner: 5.600

Arbeitsplätze: 600

Arbeitsplatzdichte: 15 AP/ha

Nutzungsichte: 152



## Französisches Viertel Tübingen

Bauzeit: 1996 - 2008

Größe 10 ha

Dichte: 240 EW/ha

Einwohner: 2.400

Arbeitsplätze: 750

Arbeitsplatzdichte: 75 AP/ha

Nutzungsichte: 315



## Marbachhöhe Kassel

Bauzeit: 1996 - 2010

Größe 25 ha

Dichte: 80 EW/ha

Einwohner: 2.000

Arbeitsplätze: 2.000

Arbeitsplatzdichte: 67 AP/ha

Nutzungsichte: 147

3. These zu einem zukunftsfähigen Quartier:

# Verkehr und Mobilität



Der Erfolg von neuen Quartieren,  
speziell von städtebaulichen Konversionen,  
hängt wesentlich von der Qualität der  
Anbindung an den ÖPNV ab!

4. These zu einem zukunftsfähigen Quartier:

# Stadt pioniere und Pionierinvestoren



Urbane Quartiere entstehen durch vielfältige Akteure („Stadt pioniere“).

Nur die Zivilgesellschaft kann das „Stadtversprechen“ einlösen!

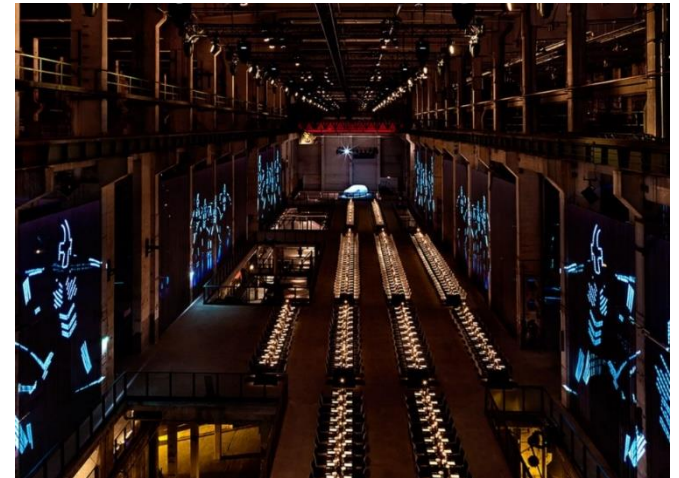


# Schlüsselinvestitionen in öffentliche Nutzungen prägen das Standort-Image



Universität Luxemburg auf dem Gelände des ehemaligen Stahlwerks Esch-sur-Alzette

Ehemaliges Kraftwerk  
Berlin Mitte  
Nutzung als Ausstellungs-  
und Veranstaltungsort  
Eigentümer/Betreiber:  
Schaltraum Berlin  
GmbH



Energiemuseum Dresden  
(Eigentümer und Betreiber DREWAG)



Veranstaltungsraum Turbinen Hall der Düsseldorfer Stadtwerke AG

# Zwischennutzungen binden die Zivilgesellschaft in den Konversionsprozess ein



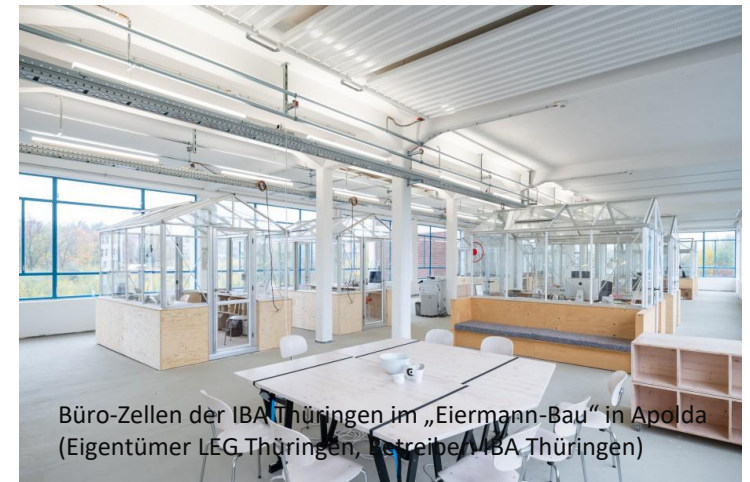
IBA Hamburg Projekt und HafenCity Universität: „Universität der Nachbarschaften“ auf dem Gelände eines ehemaligen Kinderheims in Hamburg Wilhelmsburg



StartUps der Universität von Nantes in einer ehemaligen Indoor-Carting-Halle (Betreiber: Université de Nantes)

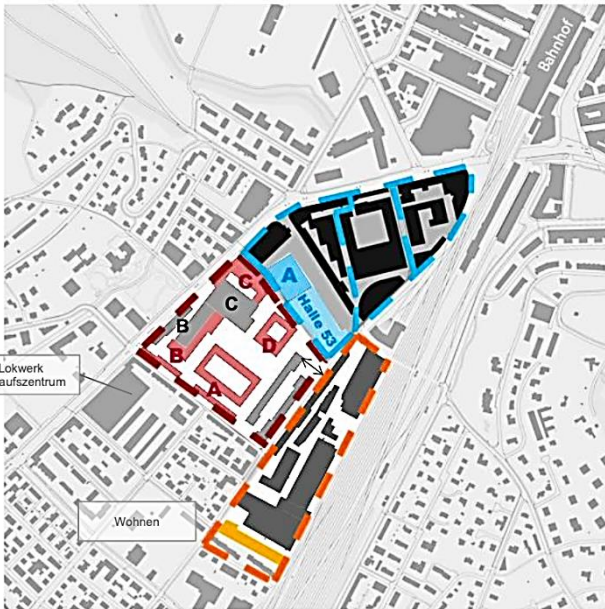


Kinder- und Jugendzirkus Rambazotti in einer ehemaligen Panzerhalle in Kassel Marbachshöhe (ehem. Hindenburg Kaserne)



Büro-Zellen der IBA Thüringen im „Eiermann-Bau“ in Apolda (Eigentümer LEG Thüringen, Betreiber IBA Thüringen)

# Neue Quartiere brauchen Stadtpioniere! Sulzer-Areal in Winterthur (Schweiz)



04.01.16 | AFS | bkn

## **Sulzerareal Zürcherstrasse Bereich 3 (Halle 53)**

### **Bereich 2 und 1 östlich von 3**

#### **A 2017 - 2020: ZHAW Gesundheit**

7-8 Hörsäle, 15-20 Schulräume, Cafeteria

- bestehend, Bereich 3: Kranbahn (99 Whgen, EG-Nutzungen), Büro Schoch, Intershop Verwaltung, Ausbild.zentrum W'thur
- bestehend, Bereich 2: ZHAW Bibliothek, Superblock bestehend, Bereich 1: Wohnen, EG-Outdoor/Läden, Kino, Bar/Restaurants.

## **Werk 1 Areal**

### **A 2017 - 2020: Genossenschaft Gesewo/Pensimo** 280 Wohnungen/EG-Nutzungen

### **B 2019 - 2022:**

### **C 2019 - 2021:**

### **C 2019 - 2021:**

### **D 2020 - 2023: Hochhaus,**

Mix EG-Nutzungen, ev. Wohnen/ZHAW

- best.: Technopark, Büros, Halle 1007/1012, 1019

## **Lagerplatzareal**

### **2017 - 2019, Genossenschaft Zusammenhalt:**

80 Wohnungen/ZHAW

bestehend: ZHAW, Kino, Büros, Bars, Restaurant, Sportzentrum, Badminton-/Turnhalle Werkstätten, Lager

## **↔ Baustellenzufahrt 2016 - 2023**



Größe: 22 ha, 30.000 qm Büro- und Dienstleistungsflächen, 300 Wohnungen, 5.000 Arbeitsplätze  
Ausbildung, Freizeit, Kultur  
PPP-Projekt: Stadt Winterthur, Sulzer Immobilien AG, Verschiedene Investoren, Stiftung Abendrot  
Kunst- und Kreativquartier auf dem „Lagerplatz“

# Aus Stadtpionieren werden Investoren

1993



2022



„Freie Schule“ Kassel Marbachshöhe  
(ehemals Hindenburg-/Wittichkaserne)

# Baugruppen in der IBA Hamburg und im Konversionsprojekt Rummelsburg Bucht



5. These zu einem zukunftsfähigen Quartier:

# Governance und Umsetzung



Für die Qualität des Realisierungsprozesses  
ist die Governance-Struktur entscheidend!

# Die zentralen Frage der Projekt-Governance



- Mit welchen operativen Strukturen wird der weitere Planungs- und Realisierungsprozess umgesetzt?
- Was sind die geeigneten Rechtsinstrumente für die Umsetzung?
- Mit welchem Finanzierungsmodell lässt sich die Umsetzung sichern?
- Wer sind die Partner und Akteure, möglicherweise auch die Gegenspieler im Verfahren?
- Wie lässt sich das Interesse der Öffentlichkeit und der Stadtgesellschaft am Projekt aufrechterhalten? Wie sehen die zukünftigen Beteiligungsformate aus?
- Wie kann die stadtpolitische Bedeutung des „Zukunftsquartiers“ auch über wechselnde politische Mehrheiten in einem 10- bis 20-jährigen Entwicklungsprozess gesichert werden?
- Was ist ein realistischer zeitlicher Umsetzungshorizont? Wie kann die Stadt flexibel auf Schwankungen des Wohnungsmarktes, der Nachfrage und der Finanzierungsmöglichkeiten reagieren?

# Einige Hinweise



- So früh wie möglich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, insbesondere auch die Frage des Bodenerwerbs und der anzusetzenden Grundstückspreise mit dem Bund klären (falls noch nicht geschehen!).
- Einfrieren der Bodenpreise durch einen Beschluss zu Vorbereitenden Untersuchungen gem. 141 BauGB
- Aufstellung einer ersten Kosten- und Finanzierungsübersicht
- Gewünschte Projektpartner und Investorenstruktur klären
- Klärung der verwaltungsseitigen Orga-Struktur
- Klärung der Frage, ob die Stadt das Gebiet selbst entwickeln sollte, oder einen Entwicklungsträger einsetzen will
- Vertiefung der Thematik IBA bzw. städtebaulicher Festivalisierungsformate



Kurzes Fazit:



Nach dem Masterplan fängt die Arbeit  
erst an!

# Das Kasseler Konversionsprojekt Marbachshöhe nach 10 bis 15 Jahren



Interviews mit BewohnerInnen, Gewerbetreibenden und KünstlerInnen im Kasseler Konversionsprojekt Marbachshöhe:

- Der Bewohner: [https://mediathek-hessen.de/medienview\\_1114\\_Klaus-Schaake-OK-Kassel-Die-Marbachshundoumlhe--In.html](https://mediathek-hessen.de/medienview_1114_Klaus-Schaake-OK-Kassel-Die-Marbachshundoumlhe--In.html)
- Die ehemalige Bewohnerin: [https://mediathek-hessen.de/medienview\\_1115\\_Klaus-Schaake-OK-Kassel-Die-Marbachshundoumlhe--In.html](https://mediathek-hessen.de/medienview_1115_Klaus-Schaake-OK-Kassel-Die-Marbachshundoumlhe--In.html)
- Der Gewerbe-Pionier: [https://mediathek-hessen.de/medienview\\_1112\\_Klaus-Schaake-OK-Kassel-Die-Marbachshundoumlhe--In.html](https://mediathek-hessen.de/medienview_1112_Klaus-Schaake-OK-Kassel-Die-Marbachshundoumlhe--In.html)
- Der Infrastruktur-Pionier: [https://mediathek-hessen.de/medienview\\_1113\\_Klaus-Schaake-OK-Kassel-Die-Marbachshundoumlhe--In.html](https://mediathek-hessen.de/medienview_1113_Klaus-Schaake-OK-Kassel-Die-Marbachshundoumlhe--In.html)
- Der Kultur-Pionier: [https://mediathek-hessen.de/medienview\\_1106\\_Klaus-Schaake-OK-Kassel-Die-Marbachshundoumlhe--In.html](https://mediathek-hessen.de/medienview_1106_Klaus-Schaake-OK-Kassel-Die-Marbachshundoumlhe--In.html)
- und weitere Interviews in der Mediathek-Hessen: <https://mediathek-hessen.de/index.php?ka=1&ska=suche&suchwort=schaake>

# Danke für Ihre Aufmerksamkeit!



Die Kunst des Stadtbauens  
[www.stadtbauen.de](http://www.stadtbauen.de)