

Seite: 002 bis 002
Ressort: MEINUNG
Gattung: Zeitschrift
Jahrgang: 2016

Nummer: 11
Auflage: 12.027 (gedruckt) 9.233 (verkauft) 11.685 (verbreitet)
Reichweite: 0,04 (in Mio.)

Quartiere brauchen Durchmischung

Ohne die intelligente Bebauung der Platzreserven drohen beim notwendigen Wachsen und Verdichten der Stadtquartiere fatale Monostrukturen, meint Reiner Nittka, Vorstand des Projektentwicklers GBI.

Die Umwidmung von Bahnflächen oder anderen großen zentralen Arealen eröffnet Chancen für die Stadtentwicklung. Zum Beispiel, um die Mischung von Wohn- und Nutzungstypen zu verbessern und lebendige Stadtkerne zu schaffen. Da darf es kein Klötzchen-Denken geben – nach dem Motto: hier Büros, dort Hotels und irgendwo anders die Wohnungen.

Für das Erreichen dieses Ziels ist ein Umdenken erforderlich. Lärmvorschriften sind einzuhalten, müssen aber zum Beispiel für temporäre Unterbringungsmöglichkeiten auslegbar bleiben, die in einem Mischkonzept eine wichtige Rolle spielen. Hamburger Fenster etwa können zusätzlich Schall absorbieren und eine Wohnnutzung auch entlang befahrener Straßen



Reiner Nittka. Bild: GBI

oder in der Nähe von Bahngleisen ermöglichen. Denn was nützen diese Vorschriften, die für Menschen entwickelt wurden, wenn für diese Menschen kein neuer Wohnraum geschaffen werden kann? Ohne ein solches Umdenken riskiert man nur, dass die von vielen kritisierten seelenlosen Innenstädte entstehen. Die starre Trennung von Wohn- und Geschäftsbereichen muss tatsächlich enden. Dies fordert endlich auch die Bundesbauministerin mit den urbanen Gebieten.

Gefragt ist nun eine Tugend, für die wir Deutschen nicht unbedingt bekannt sind: Flexibilität. Müssen wir jetzt wirklich die nächste Stufe der Energieeinsparverordnung umsetzen, als wäre um uns herum nichts geschehen? Was ist zudem der Sinn hoher Stellplatzquoten bei Immobilien, die auf

Singlehaushalte zugeschnitten sind? Diese verzichten heutzutage zum großen Teil aufs eigene Auto. So verhindern Behörden de facto Mikrowohnungen, ein wichtiges Element notwendiger neuer, lebendiger Immobilienstrukturen. Auch wird bei Neubauten oft ein zusätzliches, teures Kellergeschoss notwendig, um – nicht benötigte – Parkplätze oder Abstellflächen nachzuweisen. Erste Städte zeigen sich flexibel, wenn E-Zapfsäulen oder ein ÖPNV-Anschluss vorhanden sind. Es gibt aber weiter kuriose Forderungen: Ein Berliner Bezirk verlangt, pro Studentenapartment 2 m² Spielplatz zu errichten. Kein Kind dürfte je ein derartiges Apartment bewohnen.

Andere Immobilienakteure müssen ebenfalls flexibler werden. Manche Banken verhindern den Nutzungsmix, weil sie als Voraussetzung für die Finanzierung Wohnungsmindestgrößen von 35 oder 40 m² fordern. Auch institutionelle Investoren sollten die Vorliebe für uniforme Portfolios ablegen und sich für größere Multi-Use-Developments öffnen, als Chance für ein diversifiziertes Investment und für eine nachhaltige Stadtentwicklung.