

## **Projektentwicklung 2025 – Quartiere als Verbindungselement zwischen Stadtteilen, Nutzungen und Menschen**

*Autor: Lothar Schubert*

Die Stadt der kurzen Wege. Die kompakte Stadt. Die nachhaltige europäische Stadt. An prägnanten Leitbildern und Ideen mangelt es in der Stadtentwicklung nicht –das zeigt die notwendige Relevanz für Diskussionen rund um das Konstrukt Stadt. Doch was steht hinter diesen Begriffen? Was bedeutet es auf der Mikroebene? Wie lassen sich Stadtteile und Quartiere definieren? Welche Auswirkungen haben diese Visionen auf die Konzeptionierung von Quartiersentwicklungen? Wie leben wir 2025?

### **Das Leitbild: Leipzig Charta 2007**

„Mit dem Ziel unsere Städte zu schützen, zu stärken und weiter zu entwickeln [...]“, wurden Grundsätze für die Zukunft festgelegt. Die Entwicklung kompakter Siedlungsstrukturen mit Funktionsmischung, qualitätvolle öffentliche Räume und Wohnraum für alle gehören unter anderem zu den anvisierten Handlungsstrategien. Für Projektentwickler und Städte steht die unabdingbare Betrachtung der Beziehung der Pole im Fokus: Die Stadt und das Zentrum. Die Stadtteile und die Quartiere. Wie kann die Umsetzung der Leitlinien in einem Raum aussehen, in dem die Grundstückskapazitäten begrenzt sind und der Nachfrage- und Zuwanderungsdruck weiter steigen? Wie können Nutzungssegmente zusammengeführt werden? Wie kann Funktionsmischung umgesetzt werden?

### **Die Gestaltung der Städte 2025: Die Annäherung an urbane Dichte?**

Unterschiedliche Nutzungen, seien es nun Einzelhandelsflächen, Bürostrukturen oder Wohnraum, haben unterschiedliche Bedürfnisse und Anforderungen. Das beginnt bereits bei den Grundrissen. Um neben der Funktionsmischung auch die soziale Durchmischung zu stärken, müssen auch diversifizierte Wohnraumkonzepte Teil der Planung sein, die verschiedene Parameter – Zimmeranzahl, Ausstattung, Preiskategorien für eine breit gefächerte Zielgruppe abdecken. Eine attraktive, nachhaltige Quartiersentwicklung wird nicht nur durch ihre Gebäudetypologien und –nutzungen definiert. Es gehört gleichfalls der öffentliche Raum komponiert. Das Leitbild der Charta von Leipzig steht für die „kompakte Stadt“, für die Minimierung von Ressourcenbeanspruchungen bei steigender Flächeneffizienz. Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität müssen Teil der Konzeptionierung sein, um eine räumliche Attraktivität und auch urbanes Leben zu gewährleisten. Und zwar sowohl für öffentliche als auch private Freiräume.

Eine kompakte Stadt heißt somit Durchmischung der Nutzungen bei hoher Nutzungsdichte. Ergo: Eine Stadt der kurzen Wege, die Wohnen, Leben, Einkaufen und Arbeiten gleichzeitig miteinander vereint und damit die Grundversorgung des Alltags gewährleistet. Nach diesem Prinzip gestaltet sich die HafenCity und mit ihr auch das Überseequartier. Ein Areal im Zentrum eines neuen Stadtteils, das verschiedenste Wohn- und Büroformen, Einkaufs- und Freizeiterlebnisse bietet. Relevante Nutzungsbausteine werden miteinander vereint und um jeweilige Alleinstellungsmerkmale – wie zum Beispiel die Entwicklung eines Kinos oder Wohnungen mit flexiblen Grundrissen im KPTN Projekt im nördlichen Teil des Quartiers – erweitert.

### **Quartiere 2025: Offene Gated Communities?**

Alles an einem Ort. In sich funktionierende Systeme, die allen Wünschen moderner Städter gerecht werden. Eine Stadt in der Stadt. Urbaner Lifestyle. Damit nicht jedes Quartier wie das andere wirkt, ist es jedoch umso wichtiger die Besonderheiten des Standortes in die Planung zu integrieren. Identitätsbildung trotz gemeinsamen Leitbildes – in der Architektur und Raumgestaltung. Doch welche Auswirkung hat die Entwicklung urbaner Quartiere auf die Stadtteile und auf gesamtstädtische Strukturen?

Um Quartiere mit dem Konstrukt Stadt zu verknüpfen und eine Isolation zu vermeiden, nehmen zwei Punkte eine ausschlaggebende Rolle ein: Zum Einen städtebauliche Achsen und Strukturen. Durch die visuelle Symbiose zwischen dem Quartier und dem städtischen Umfeld entstehen Blick- und Wegebeziehungen, die eine Zusammengehörigkeit schaffen. Eine offene Quartiersentwicklung lautet das Credo. Zum Anderen flexible Mobilitätskonzepte, die sich nach dem Bedarf des Standortes richten. Es müssen Anreize für Sharingsysteme entstehen, ein ausgebauter öffentlicher Nahverkehr und ein zusammenhängendes Fahrradwegenetz. Also die Option sich schnell und bequem innerhalb der Städte von A nach B zu bewegen.

Fassen wir zusammen: Ohne Wechselwirkungen geht es nicht und das auf allen Ebenen. Aber: Trotz Orientierung an einem Leitbild, müssen standortspezifische Bedarfsanalysen im Fokus stehen, um nicht an den jeweiligen Bedürfnissen der Quartiere vorbeizubauen und den gesamtstädtischen Kontext zu vergessen. Quartiere müssen effizient und attraktiv gestaltet werden. Somit: Lassen wir uns leiten, aber bleiben wir flexibel.