

# Wiener Wohnbauforschungstage „Wohnbau macht Stadt“

## Wohnungsbau als Kernelement integrierter Stadtentwicklung

Prof. Dipl.- Ing. Martin zur Nedden  
Wissenschaftlicher Direktor und Geschäftsführer

Wien, den 09.12.2014

# Die europäische Stadt

Walter Siebel :

„Was Stadt ist ergibt sich aus der Differenz zum Land, und was das Europäische ist aus der Differenz zu den Städten anderer Gesellschaften“

5 Merkmale :

- Präsenz von Geschichte
- Hoffnung auf Emanzipation
- Urbane Lebensweise
- Gestalt
- Geplante Stadt



**PERSPEKTIVE MÜNCHEN**  
Integrierte Stadtentwicklungsplanung in München

Quelle: Stadt München, Planungsreferat

# BerlinStrategie | Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030

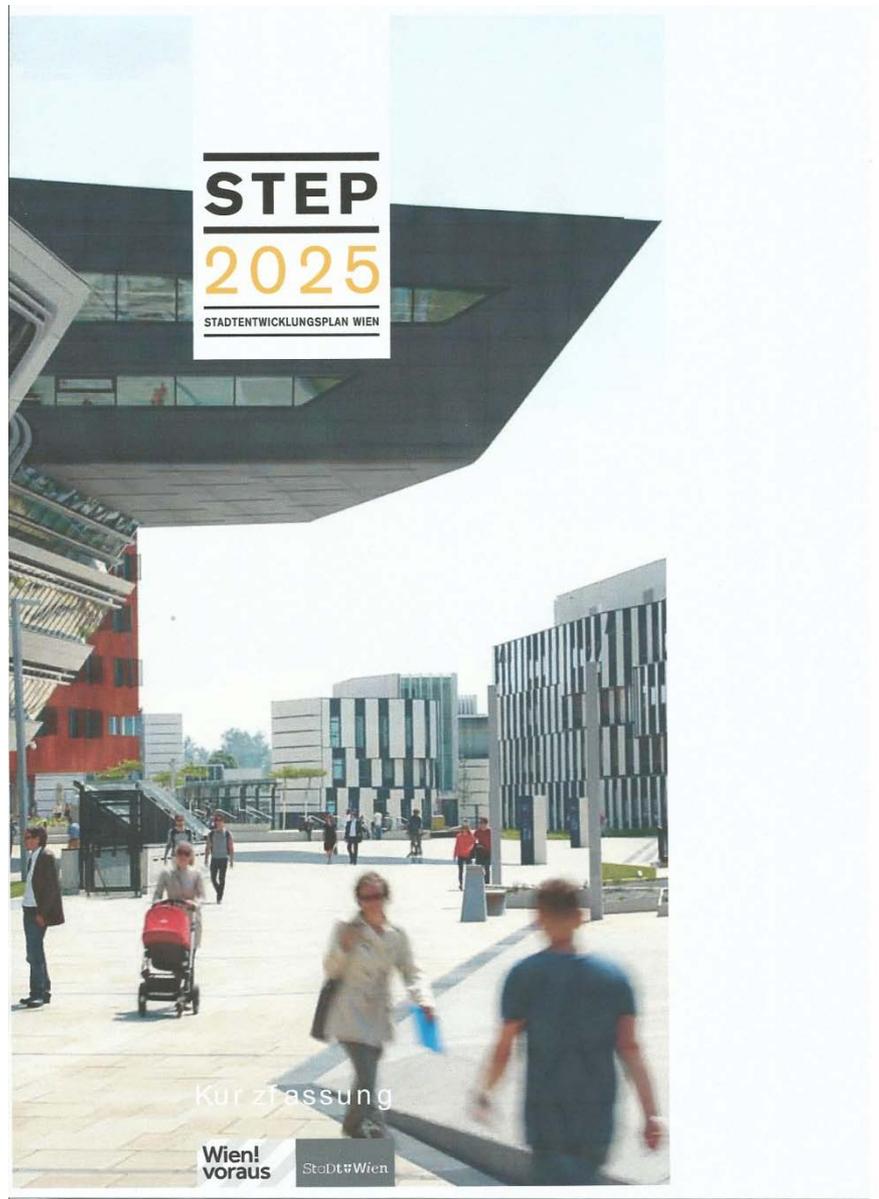




# LEIPZIG 2020

**Integriertes  
Stadtentwicklungs-  
konzept (SEKo)**

Quelle: Stadt Leipzig, Planungsamt



Quelle: Stadt Wien

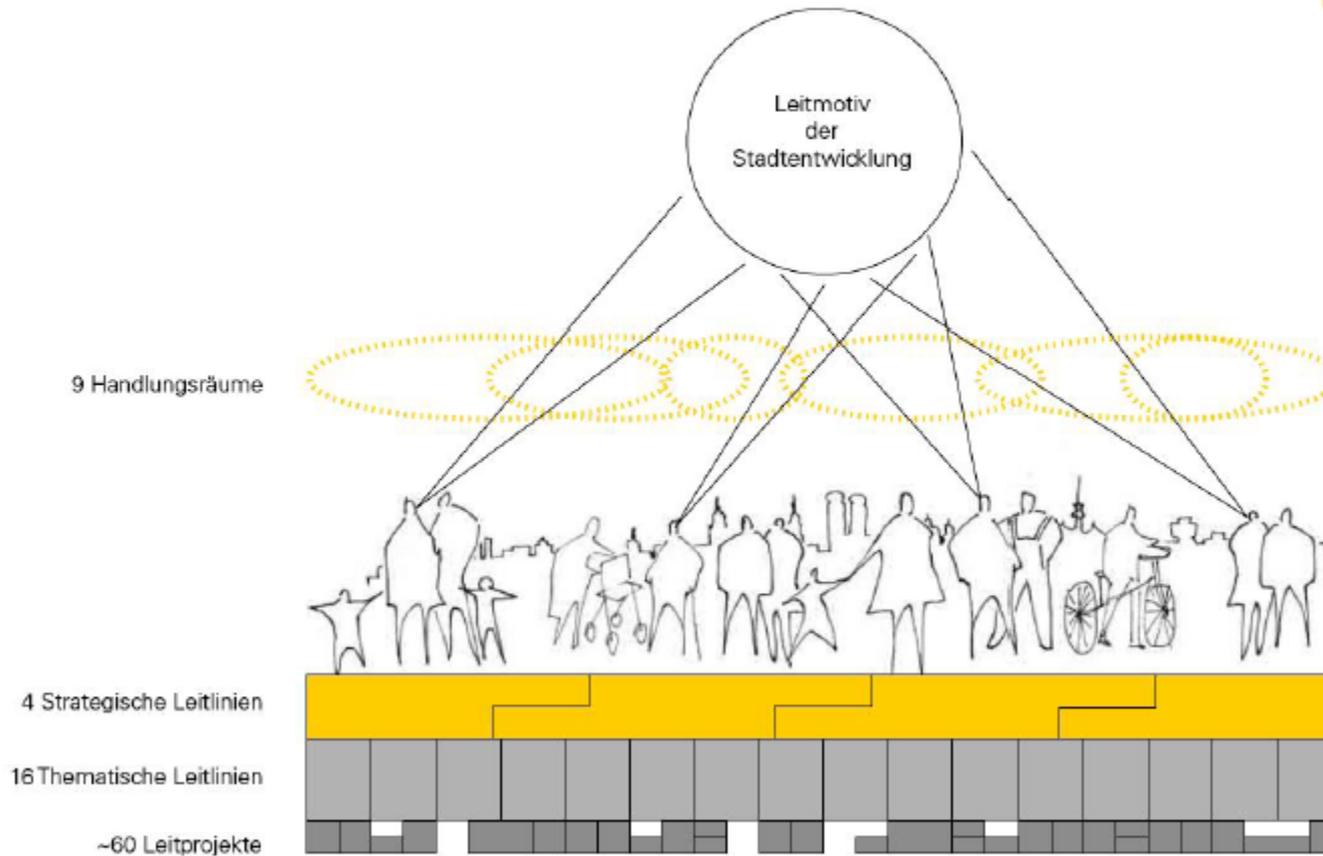
## Aufbau des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Leipzig

### Fachkonzepte

- **Wohnen**
- **Zentren**
- **Wirtschaft und Beschäftigung**
- **Verkehr und technische Infrastruktur**
- **Freiraum und Umwelt**
- **Sport**
- **Kultur**
- **Bildung und Erziehung**
- **Soziales**

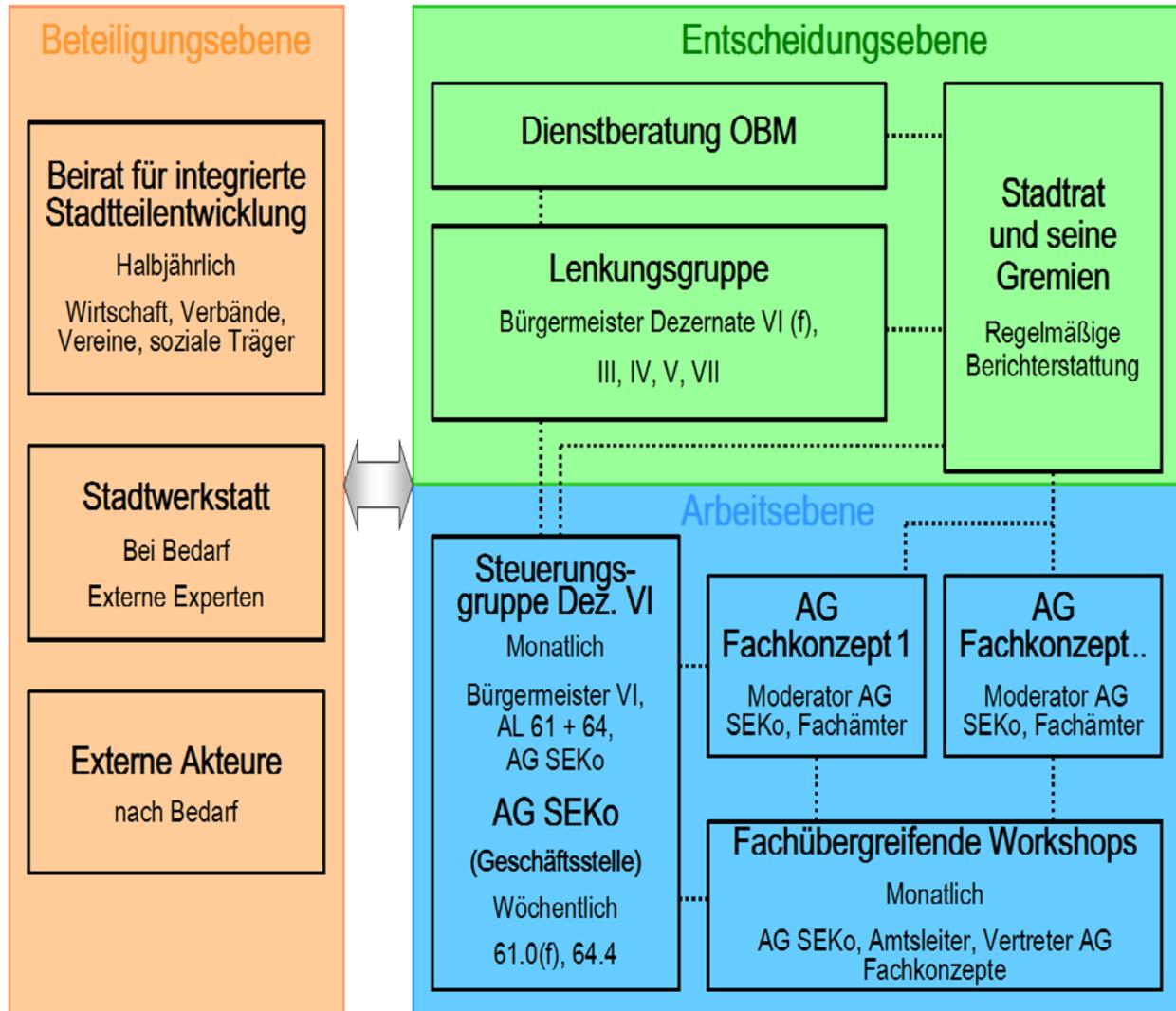
Quelle: Stadt Leipzig, Planungsamt

# PERSPEKTIVE MÜNCHEN – Gesamtsystem



Quelle: Stadt München, Planungsreferat

# Verwaltungsinterne Arbeitsstrukturen



f - federführend

Quelle: Stadt Leipzig, Planungsamt



7. Welche Bedeutung haben Ihrer Meinung nach die verschiedenen räumlichen Planungsebenen für die Baukultur?

	sehr wichtig ..... unwichtig				
Gesamtstadt	25,3%	31,5%	29,9%	10,8%	2,5%
Stadtteil	31,4%	48,9%	13,5%	4,4%	1,7%
Quartier	45,9%	41,0%	10,0%	2,6%	0,4%
Block	35,2%	40,5%	17,2%	5,7%	1,3%
Grundstück/Parzelle	32,9%	34,2%	18,2%	13,4%	1,3%
Einzelobjekt	48,3%	26,9%	17,6%	6,3%	0,8%
Sonstige	9 Nennungen in den ersten beiden Antwortkategorien, z. B. Sichtachsen, Ortsrand, öffentlicher Raum				

# Der Anspruch an Stadt – Der Anspruch ans Quartier

Funktionale urbane Mischung mit potentiellen Konflikten

## Vorzüge der Stadt

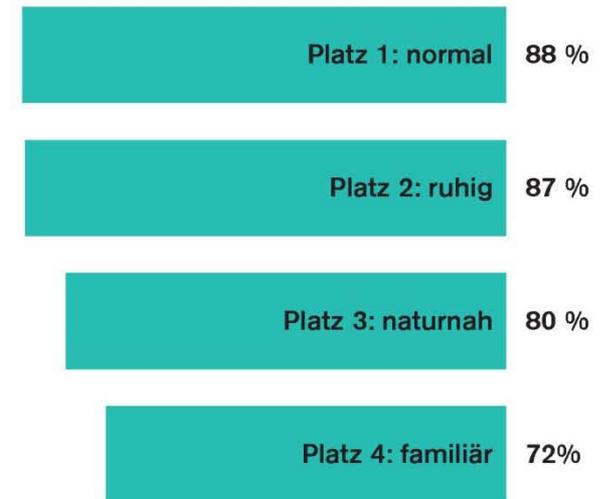


Was sind für Sie die Vorteile des Lebens in der Stadt? (Top 4)

Ja, das möchte:  
Eine Villa im Grünen mit großer Terrasse,  
vorn die Ostsee, hinten die Friedrichstraße;  
mit schöner Aussicht, ländlich-mondän,  
vom Badezimmer ist die Zugspitze zu sehn -  
aber abends zum Kino hast du nicht weit.

Kurt Tucholsky (1927): „Das Ideal“

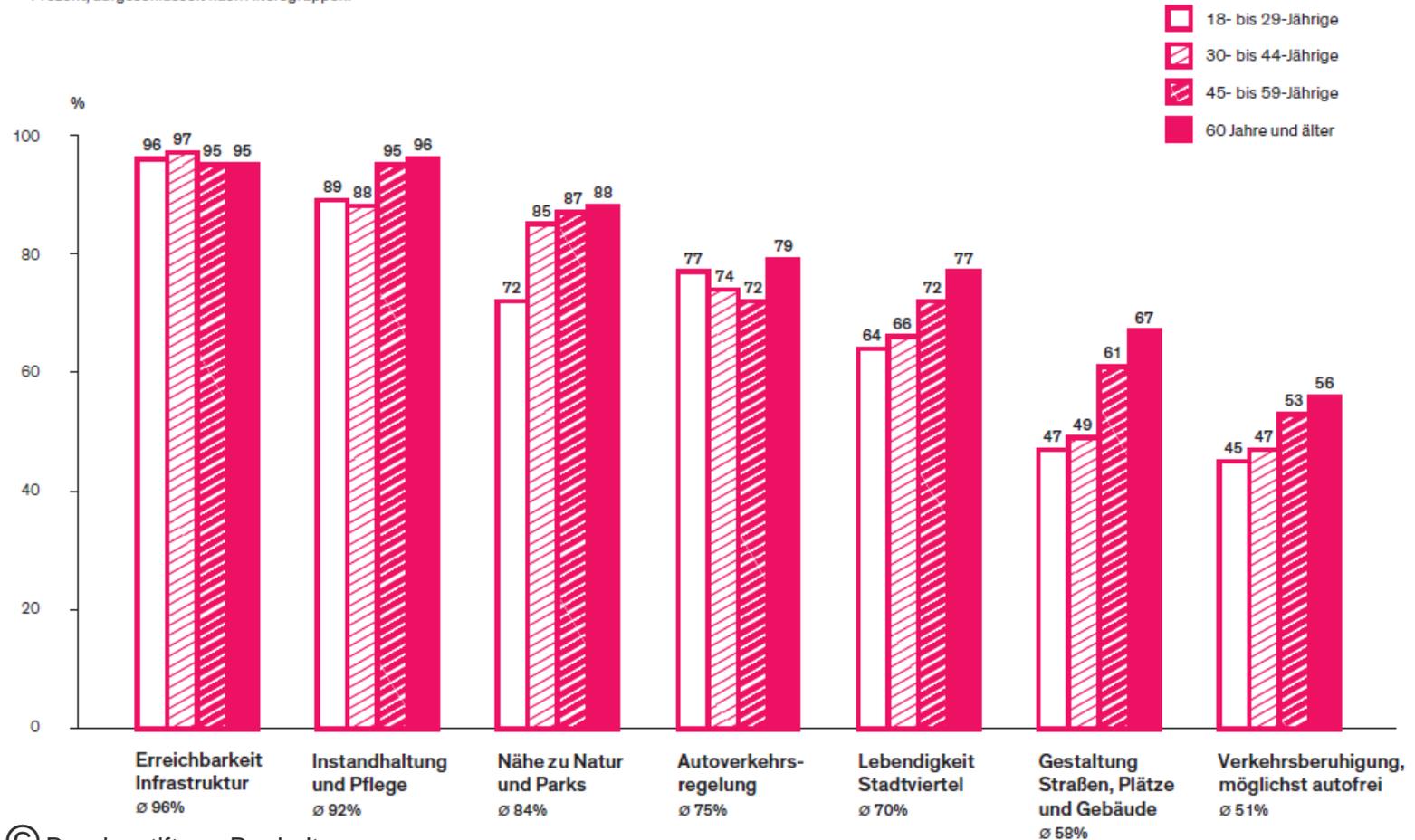
## Wunsch an das eigene Quartier



Welche Eigenschaften sollten idealerweise auf Ihre Wohnumgebung zutreffen? (Top 4)

## Was ist Ihnen in Ihrem Wohnggebiet besonders wichtig und was ist Ihnen weniger wichtig?

Darstellung der Antwortkategorien „sehr wichtig“ und „wichtig“ als zusammengefasste Ergebnisse in Prozent, aufgeschlüsselt nach Altersgruppen.

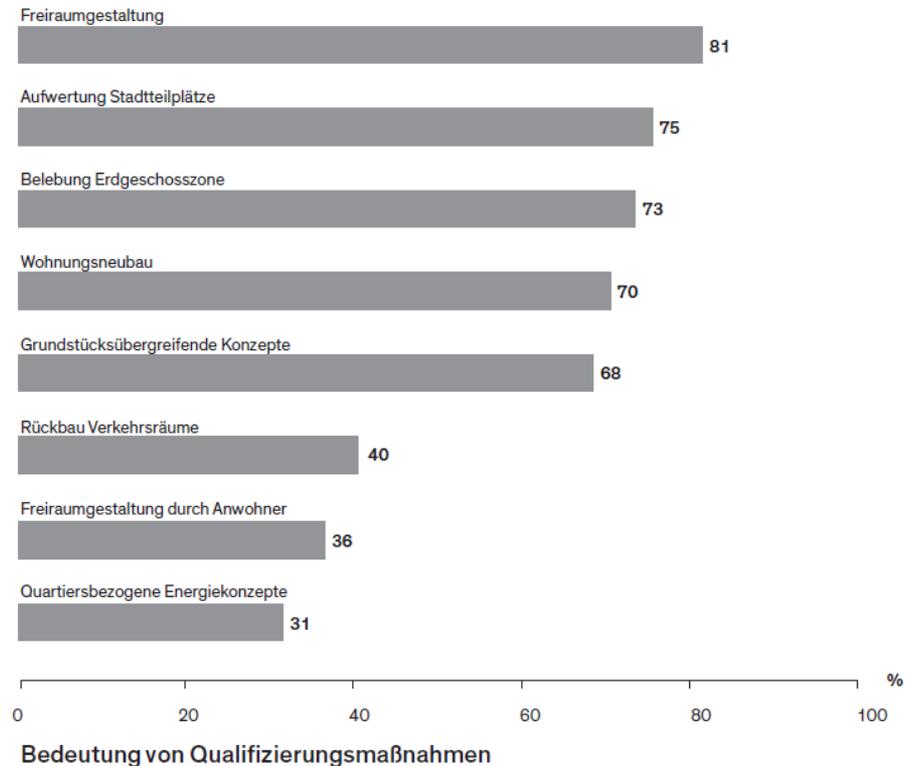


## Kommunalbefragung

Frage 9

Welche Bedeutung haben in Ihrer Kommune die folgenden Maßnahmen für die Qualifizierung gemischter Quartiere: Wohnungsneubau, Belebung Erdgeschosszone, Grundstücksübergreifende Konzepte/ Strategien, Aufwertung Stadtteilplätze, Rückbau Verkehrsräume, Quartiersbezogene Energiekonzepte, Freiraumgestaltung, Freiraumgestaltung durch Anwohner, Sonstige (bitte benennen)?

Darstellung der ersten beiden Stufen der fünfstufigen Skala „sehr wichtig – unwichtig“ als zusammengefasste Ergebnisse in Prozent. Darstellung der Teilergebnisse „Freiraumgestaltung“, „Aufwertung Stadtteilplätze“, „Belebung Erdgeschosszone“ als zusammengefasste Ergebnisse in Prozent, aufgeschlüsselt nach Gemeindegröße.



## Merkmale von "Urbanität"

- Stadt als Maschine zur Entlastung von Arbeit und Verantwortung
- Stadt als ein Ort, an dem Fremde leben
- Stadt als ein Ort einer besonderen, eigenständigen, kulturellen Produktivität
- Ambivalenz

Quelle: Walter Siebel, Vortrag „Was heißt Urbanität“, TU Wien, Januar 2012

Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept  
LeipzigerOsten 



**Zukunftsfähiges Wohnungsmarktprofil entwickeln**

Die Integrierte Handlungsstrategie setzt auf eine Schärfung des Wohnungsmarktprofils der Quartiere im Leipziger Osten. Die einzelnen Quartiere sollen sich entsprechend ihrer Stärken in einem immer dynamischeren gesamtstädtischen Wohnungsmarkt konkurrenzfähig entwickeln. Die Entwicklung eines Profils im preiswerten Wohnungsmarktsegment, das zugleich altbaugerechten Standards entspricht und energetisch optimiert ist, wäre eine solche zukunftsfähige Angebotsalternative.

Impulsmaßnahmen:

- Innovatives Immobilien-Modell Volkmarsdorf Nord
- Zielgruppenspezifische Beratungsangebote/  
Energieagentur
- Kommunikationsstrategie für die Quartiere



Fachbeitrag Bildung

Fachbeitrag Wirtschaft und Beschäftigung

Fachbeitrag Nachbarschaft

Fachbeitrag Gesundheit

Fachbeitrag Stadtteilkultur

Fachbeitrag Stadtraum

Fachbeitrag Klima & Energieeffizienz

Raumkonzept Chancenprofile für Quartiere

Integrations-Check

Quelle: Stadt Leipzig, dezernat für Stadtentwicklung und Bau

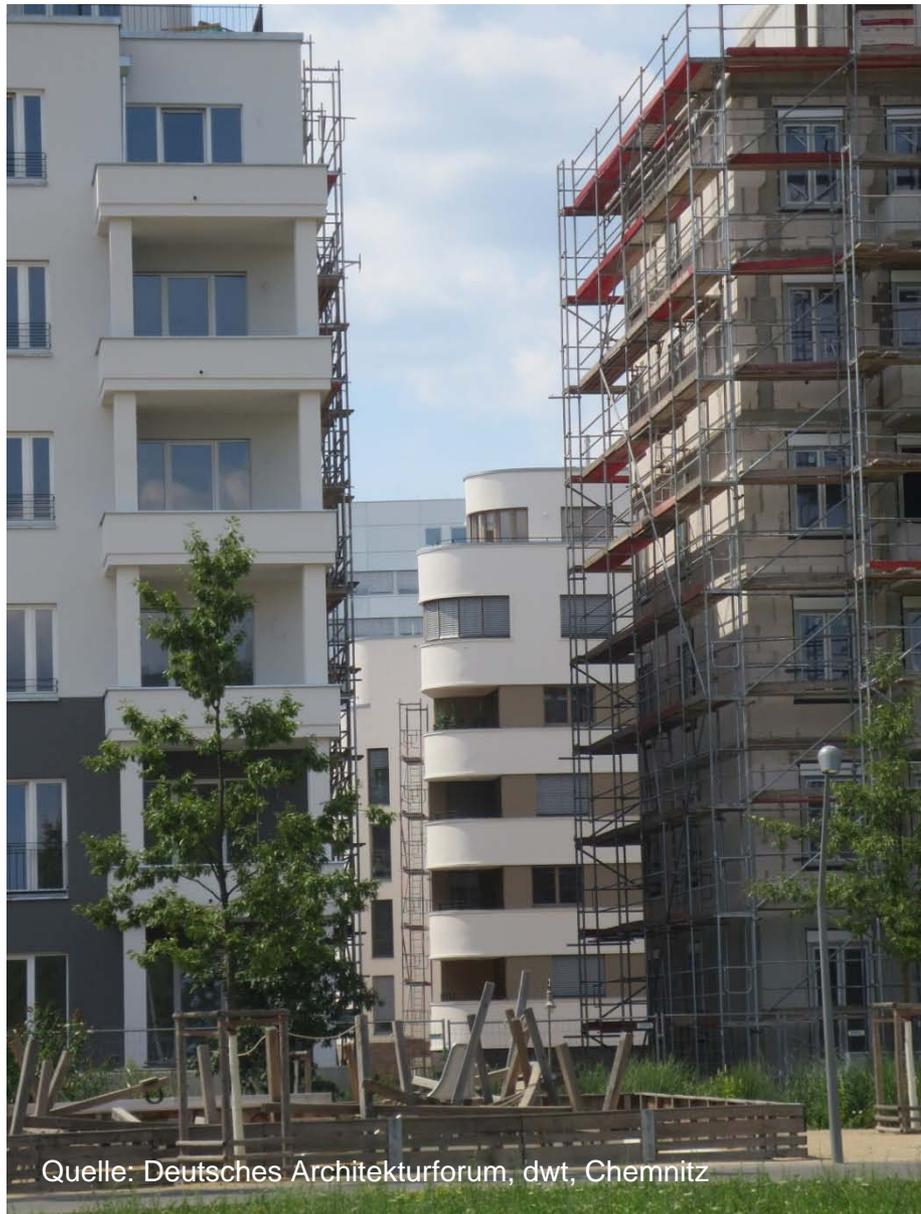


## Siedlung Buchheimer Weg, Köln



© GAG Immobilien AG, Köln,  
ASTOC





Quelle: Deutsches Architekturforum, dwt, Chemnitz



Quelle: Stadt Leipzig, Planungsamt

# „Freiräume für Bürgerträume“

**Leipziger Freiheit**

**ICH SEHE WAS, DIESE FLÄCHE IST ZU HABEN.  
WAS DU NICHT SIEHST!**

*Freiräume für Bürgerträume*

*Mach was aus mir!*

*Ein Stück Leipziger Freiheit, Flächen ab 1,- Euro.*

*... einen Garten, einen Grillplatz, eine Obstwiese*

**Infos unter: 03 41/123 54 09**  
Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung  
Telefax: 03 41/123 54 24

  
Stadt Leipzig

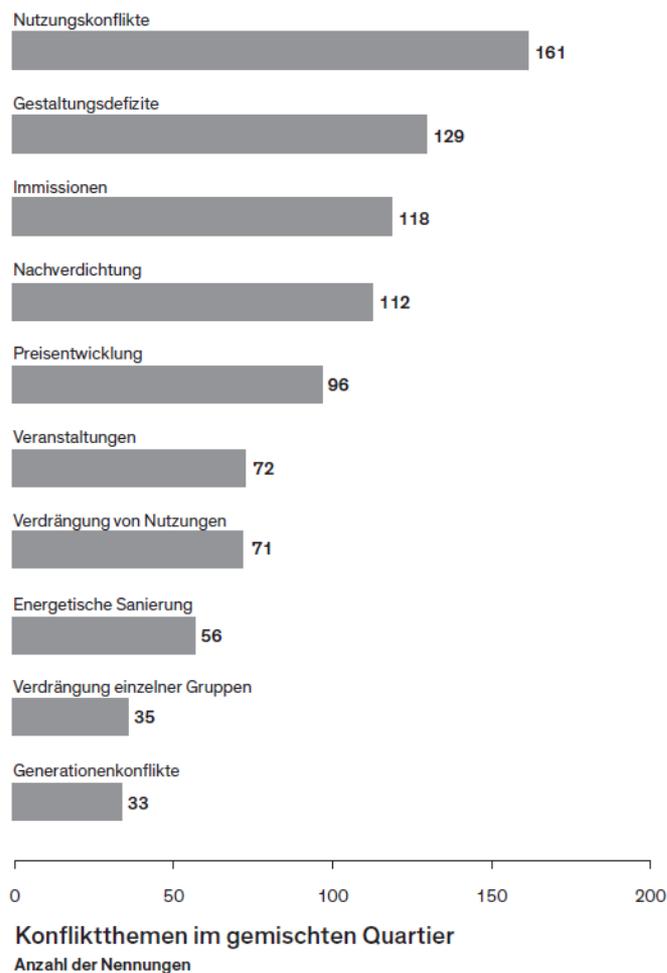
Quelle: Stadt Leipzig

## Kommunalbefragung

Frage 11

Was sind aus Ihrer Sicht aktuell die Konfliktthemen in Ihrer Kommune im Bereich „Wohnen und gemischte Quartiere“? Mehrfachnennungen möglich.

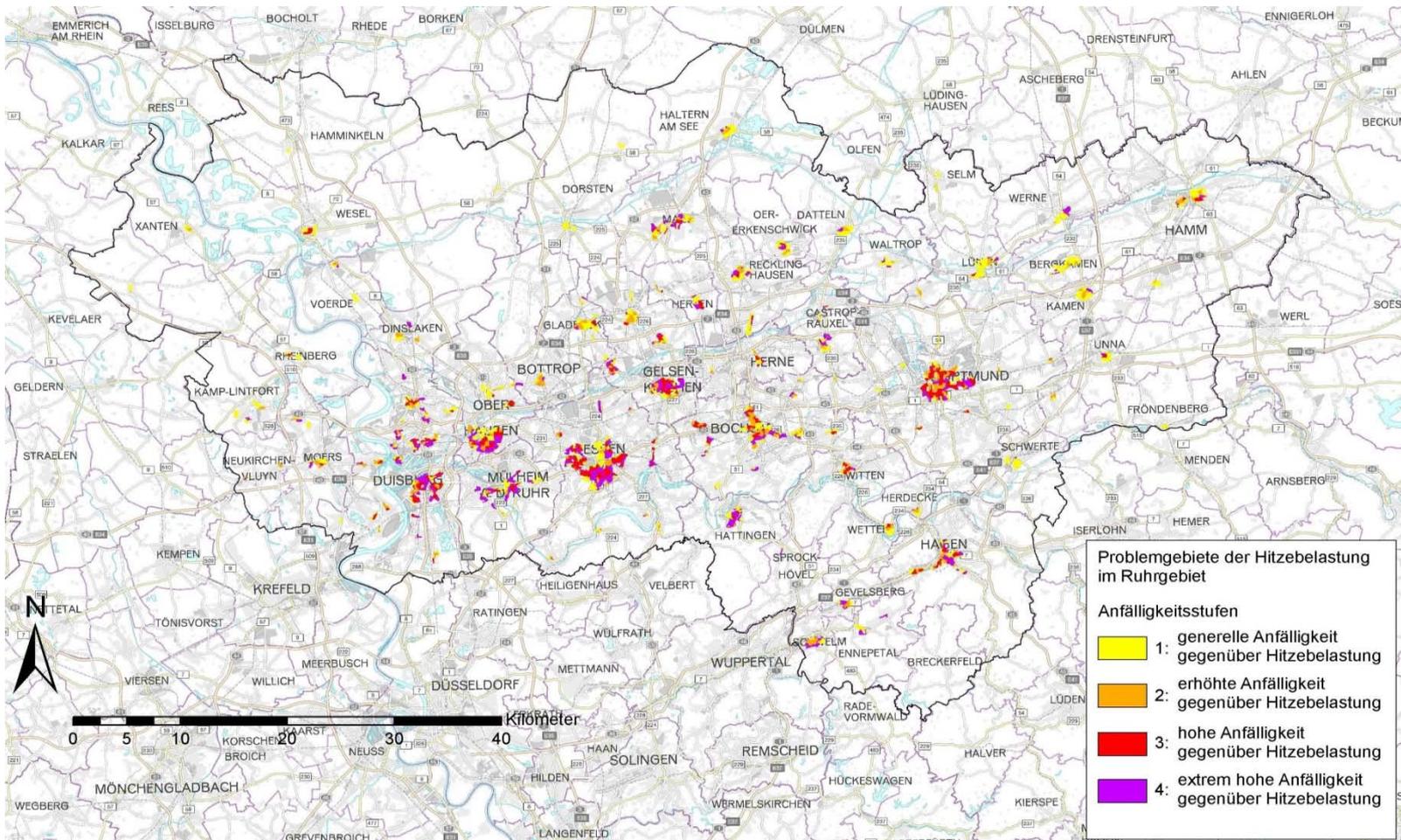
Darstellung der Ergebnisse, sortiert nach Anzahl der Nennungen unter insgesamt 248 Kommunen.



© Bundesstiftung Baukultur

# Problemgebiete der Hitzebelastung im Ruhrgebiet

Quelle: Handbuch Stadtklima

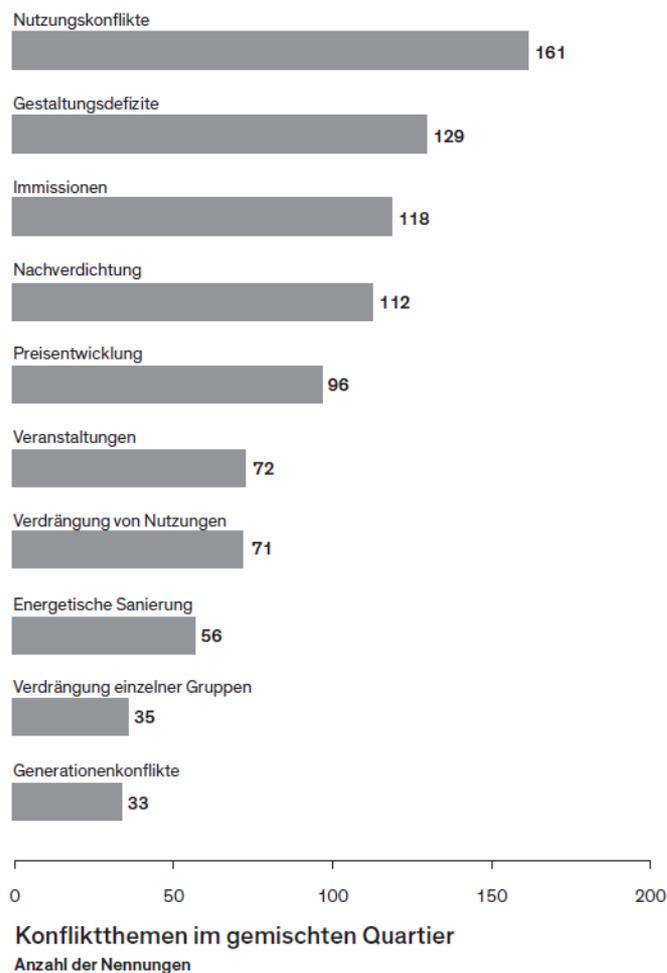


## Kommunalbefragung

Frage 11

Was sind aus Ihrer Sicht aktuell die Konfliktthemen in Ihrer Kommune im Bereich „Wohnen und gemischte Quartiere“? Mehrfachnennungen möglich.

Darstellung der Ergebnisse, sortiert nach Anzahl der Nennungen unter insgesamt 248 Kommunen.



© Bundesstiftung Baukultur

# „Stadtregal Ulm“ (Rapp Architekten, Braunger Wörtz Architekten, Schmid-Rauh Landschaftsarchitekten)



Quelle: Bundesstiftung Baukultur, Baukulturbericht



©Martin zur Nedden



© Martin zur Nedden



© Martin zur Nedden



## Was uns bewegt. Was wir bewegen.

Die Stiftung trias – Eine Darstellung

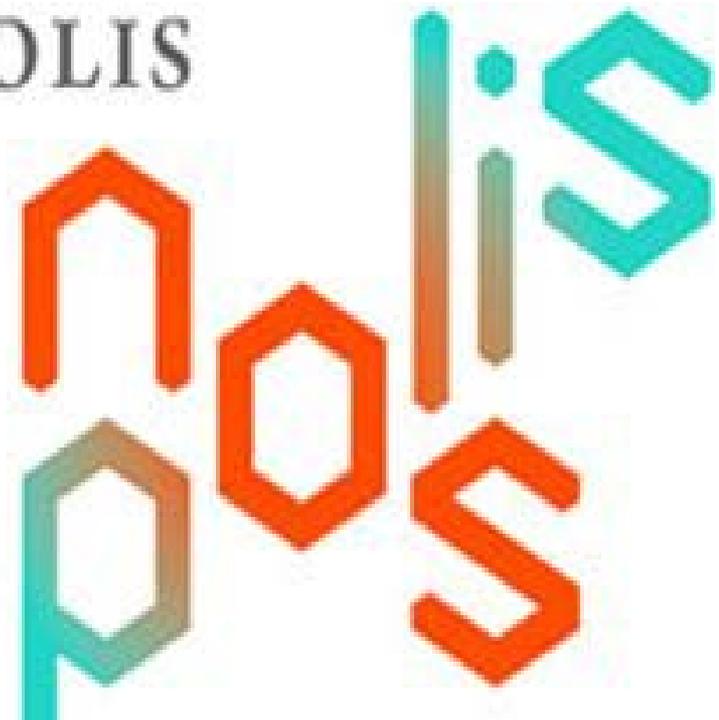
stiftung

trias

Quelle: Stiftung TRIAS

SYMPOSIUM NOSPOLIS  
7. FEBRUAR 2014  
WUPPERTAL

RÄUME  
GEMEINSAMER  
ZUKÜNFTEN



Quelle: Universität Wuppertal

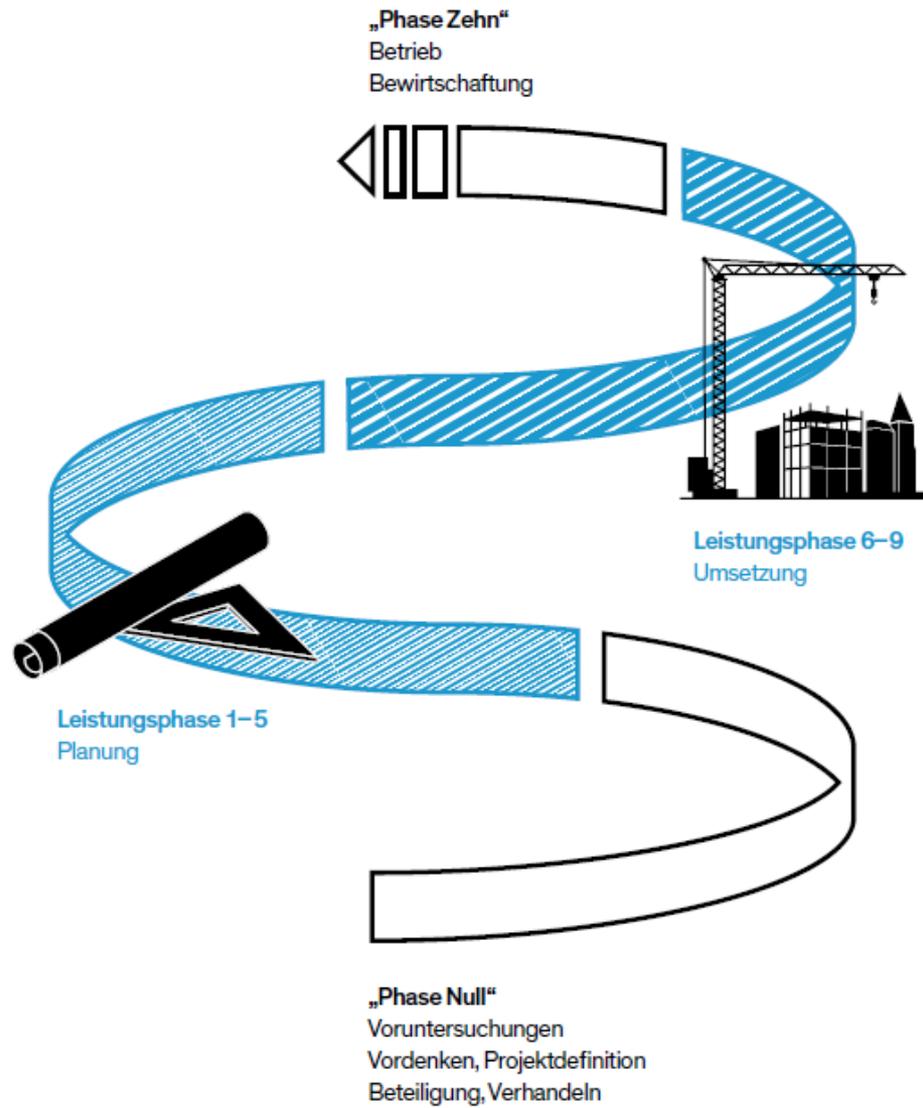
## Arbeitsergebnis des Arbeitskreises Wohnungsmarktakeure und des Seniorenbeirats

### → Merkmale einer altenfreundlichen Wohnung:

1. Einkaufsmöglichkeit und Haltestelle des ÖPNV im Umkreis von 300m erreichbar
2. Erreichbarkeit: EG, 1. OG oder Aufzug
3. Keine Ofenheizung (sondern Etagen- oder Zentralheizung)
4. Bewegungsräume (für eine Nutzung mit Hilfsmitteln): Türbreiten > 67cm
5. Bewegungsräume (für eine Nutzung mit Hilfsmitteln): Bad mit ausreichend Raum für Hilfe durch Pflegepersonal
6. Fußböden im Innenbereich schwellenfrei (auch durch Ausgleich mittels Rampe möglich)
7. Badausstattung: Dusche evtl. Badewannenlift, Einbau von Halte- u. Stützgriffen möglich
8. Wohnungstür: Wechselsprecheinrichtung, Türspion, Knauf
9. Abstellfläche für Hilfsmittel vorhanden (nicht zwingend innerhalb der Wohnung)

Weitere wünschenswerte Merkmale für eine altenfreundliche Wohnung sind darüber hinaus getrennte Wohn- und Schlafräume, (schwellenfrei erreichbarer) Balkon, Hausmeisterservice und naheliegende Grünanlagen mit Ruhezeiten und Bänken.

Quelle: Stadt Leipzig, Planungsamt





© Martin zur Nedden

## Fazit :

1. Die Gewährleistung von Möglichkeiten qualitätvollen Wohnens ist von zentraler Voraussetzung für eine erfolgreiche Stadtentwicklung.
2. Angesichts der vielfältigen Einflussfaktoren, die auf die Qualität von Wohnen einwirken, bedarf es kooperativen, integrativen Handelns bei Konzeptentwicklungen und deren Umsetzung.
3. Die Stadtteil- bzw. Quartiersebene spielt eine wichtige Rolle. Auf dieser Ebene entwickelte Konzepte und Maßnahmen müssen sich in einen gesamtstädtischen Rahmen einfügen.
4. Zur Sicherung einer zielgerichteten Entwicklung braucht der öffentliche Sektor ungeachtet des Bemühens um konsensuale Lösungen wirksame Steuerungsinstrumente, die er auch bereit ist einzusetzen. Ein wichtiges Instrument in diesem Sinne ist u.a. eine strategische Liegenschaftspolitik.
5. Erhalt bzw. Schaffung von „Möglichkeitenräumen“ fördert Vielfalt
6. „Urbanität“ braucht häufig „langen Atem“