

Andreas Wieland

# Projektentwicklung nutzungsgemischter Quartiere

Analyse zur Generierung  
von Erfolgsfaktoren



Springer VS

---

# Projektentwicklungutzungsgemischter Quartiere

---

Andreas Wieland

# Projektentwicklung nutzungsgemischter Quartiere

Analyse zur Generierung  
von Erfolgsfaktoren

Andreas Wieland  
Hamburg, Deutschland

Dissertation zur Erlangung des akademischen Grades eines Doktors der Ingenieurwissenschaften (Dr.-Ing.) im Fachbereich Architektur, Stadtplanung, Landschaftsplanung der Universität Kassel

Titel der Dissertation: Generierung von Erfolgsfaktoren für die Projektentwicklung Nutzungsgemischter Quartiere – Eine Analyse unter immobilienwirtschaftlichen und städtebaulichen Aspekten

Disputation: 15. April 2014, Kassel

Erstgutachter: Univ.-Prof. Dr.-Ing. Uwe Altrock  
Zweitgutachter: Univ.-Prof. Dr. Ulf Hahne

ISBN 978-3-658-06902-5  
DOI 10.1007/978-3-658-06903-2

ISBN 978-3-658-06903-2 (eBook)

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Springer VS

© Springer Fachmedien Wiesbaden 2014

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlags. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die Wiedergabe von Gebrauchsnamen, Handelsnamen, Warenbezeichnungen usw. in diesem Werk berechtigt auch ohne besondere Kennzeichnung nicht zu der Annahme, dass solche Namen im Sinne der Warenzeichen- und Markenschutz-Gesetzgebung als frei zu betrachten wären und daher von jedermann benutzt werden dürften.

Gedruckt auf säurefreiem und chlorfrei gebleichtem Papier

Springer VS ist eine Marke von Springer DE. Springer DE ist Teil der Fachverlagsgruppe Springer Science+Business Media.  
[www.springer-vs.de](http://www.springer-vs.de)

# Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	5
Abbildungsverzeichnis .....	9
Tabellenverzeichnis .....	11
Abkürzungsverzeichnis .....	13
Vorwort .....	15
1 Einleitung .....	17
1.1 Fragestellung und Zielsetzung der Arbeit .....	20
1.2 Einordnung und Abgrenzung .....	21
1.3 Gang der Untersuchung .....	24
2 Stand der Wissenschaft und theoretische Grundlagen der Quartiersentwicklung .....	25
2.1 Das Stadtquartier .....	25
2.1.1 Definition und Begriffsabgrenzung .....	26
2.1.2 Das Quartier in der europäischen Stadt .....	29
2.2 Projektentwicklung auf Quartiersebene .....	31
2.2.1 Einführung und Abgrenzung zur Einzelprojektentwicklung .....	31
2.2.2 Akteurskonstellationen .....	32
2.2.3 Ablaufphasen der Quartiersentwicklung .....	34
2.3 Quartiersentwicklung durch Nutzungsmischung .....	38
2.3.1 Renaissance nutzungsgemischter Quartiere .....	47
2.3.2 Eigenschaften von Nutzungsmischung .....	51
2.3.3 Vision und Realität .....	59
2.4 Diskussion zum Thema: Erfolgreiches Quartier .....	63
2.4.1 Erfolgsvoraussetzungen einer Quartiersentwicklung .....	65
2.4.1.1 Lage und Standortaufwertung .....	66
2.4.1.2 Konzeption .....	67

2.4.1.3	Art und Grad der Nutzungsmischung .....	71
2.4.1.4	Soziale Aspekte .....	72
2.4.1.5	Akzeptanz .....	73
2.4.1.6	Qualitätsvolle Wirkung .....	76
2.4.1.7	Wirtschaftlichkeit .....	77
2.4.2	Erfolgsziele .....	80
2.4.3	Definition Erfolgreiches Quartier .....	83
2.4.4	Messung und Bewertung des Erfolgs .....	83
2.5	Erforderliche Kompetenzen erfolgreicher Quartiersentwicklungen ...	85
2.5.1	Konzeption und Planung .....	86
2.5.2	Methoden, Instrumente und Maßnahmen der Entwicklung .....	88
2.5.3	Managementkompetenz des Projektentwicklers .....	92
2.6	Wissenschaftliche Anknüpfung .....	95
3	Empirische Untersuchung mittels Fallbeispielanalyse .....	97
3.1	Vorgehensweise und Methodeneinsatz .....	97
3.2	Entwicklung der Forschungskonzeption zur Fallbeispielanalyse .....	100
3.2.1	Erfolgsuntersuchung (Wirkung) .....	101
3.2.2	Erfolgsbewertung .....	102
3.2.3	Erfolgsgründung (Ursachen) .....	111
3.2.3.1	Trägerschaft und Akteurskonstellation .....	112
3.2.3.2	Planungsinstrumente .....	112
3.2.3.3	Planungs- und Entwicklungsmethoden, Maßnahmen .....	113
3.2.3.4	Kommunale Vorgaben und Kooperation .....	113
3.2.3.5	Managementkonzept des Projektentwicklers .....	114
3.2.3.6	Richtiger Zeitpunkt und Glück .....	115
3.2.4	Erfolgsgenerierung .....	115
3.3	Fallbeispielanalyse erfolgreicher nutzungsgemischter Quartiere .....	117
3.3.1	Zeppelin Carré, Stuttgart .....	117
3.3.1.1	Projektgrundlagen und Bestandsaufnahme .....	117
3.3.1.2	Erfolgsuntersuchung .....	123

---

3.3.1.3	Erfolgsbewertung .....	137
3.3.1.4	Analyse und Klassifikation der Planungs- & Entwicklungsprozesse .....	138
3.3.2	Tiergarten Dreieck, Berlin .....	149
3.3.2.1	Projektgrundlagen und Bestandsaufnahme .....	149
3.3.2.2	Erfolgsuntersuchung .....	153
3.3.2.3	Erfolgsbewertung .....	167
3.3.2.4	Analyse und Klassifikation der Planungs- & Entwicklungsprozesse .....	167
3.3.3	Falkenried-Quartier, Hamburg .....	180
3.3.3.1	Projektgrundlagen und Bestandsaufnahme .....	180
3.3.3.2	Erfolgsuntersuchung .....	184
3.3.3.3	Erfolgsbewertung .....	196
3.3.3.4	Analyse und Klassifikation der Planungs- & Entwicklungsprozesse .....	196
3.3.4	City Quartier Fünf Höfe, München .....	213
3.3.4.1	Projektgrundlagen und Bestandsaufnahme .....	213
3.3.4.2	Erfolgsuntersuchung .....	216
3.3.4.3	Erfolgsbewertung .....	228
3.3.4.4	Analyse und Klassifikation der Planungs- & Entwicklungsprozesse .....	229
4	Ergebnisse zur Erfolgsgenerierung – zusammenfassende Betrachtung der Fallbeispiele .....	242
4.1	Trägerschaft und Akteurskonstellation .....	243
4.2	Planungsinstrumente .....	245
4.3	Planungs- und Entwicklungsmethoden, Maßnahmen .....	248
4.4	Kommunale Vorgaben und Kooperation .....	258
4.5	Kompetenz und Managementkonzept des Projektentwicklers .....	262
4.6	Richtiger Zeitpunkt und Glück .....	269
5	Reflexion und Ausblick .....	272
	Literaturverzeichnis .....	279

# Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Phasenmodell des Projektentwicklungsprozesses .....	35
Abbildung 2: Arten der Nutzungsmischung .....	42
Abbildung 3: Nutzungsmischung im Gebäude - Rendite und Konflikterwartungen .....	45
Abbildung 4: Erschließung Wohnen mit Gewerbe im EG .....	46
Abbildung 5: Zielsystem – Erfolgreiches Quartier .....	82
Abbildung 6: Forschungsmodell .....	101
Abbildung 7: Detaillierter Ablauf des Forschungsmodells .....	116
Abbildung 8: Übersicht des Baubestandes – Zeppelin Carré .....	119
Abbildung 9: Skizze EG vor & nach dem Umbau des Zeppelin Carrés .....	120
Abbildung 10: Präsentationsmodell – Zeppelin Carré .....	120
Abbildung 11: Freianlagenplan des Zeppelin Carrés .....	122
Abbildung 12: Einbeziehung in den Stadtraum mit Hauptwegebeziehungen...	126
Abbildung 13: "Handlungsplan" der Konzeptphase des Zeppelin Carrés .....	142
Abbildung 14: Luftbild Tiergarten Dreieck mit Simulation Köbis Dreieck im Osten .....	150
Abbildung 15: Realisiertes Konzept – Tiergarten Dreieck .....	152
Abbildung 16: Tiergarten Dreieck im Stadtmodell .....	154
Abbildung 17: Der Sieger-Entwurf des .....	155
Abbildung 18: Wettbewerbsbeiträge – Tiergarten Dreieck .....	156
Abbildung 19: Corneliusstr. vor der Entwicklung .....	161
Abbildung 20: Corneliusstr. nach der Entwicklung .....	161
Abbildung 21: Arkadenhof im Tiergarten Dreieck .....	163
Abbildung 22: Pocket-Park .....	165
Abbildung 23: Ansicht Pocket-Park .....	165
Abbildung 24: Wettbewerbsbeitrag vor Workshop .....	170
Abbildung 25: Überarbeitetes Konzept .....	170
Abbildung 26: Bausubstanz zum Zeitpunkt der Aufgabe .....	182
Abbildung 27: Das neue Nutzungskonzept für ein Wohn- & Büroquartier ....	182
Abbildung 28: Übersicht Teilgebiete Falkenried-Quartier .....	183
Abbildung 29: Masterplan Falkenried-Quartier .....	186
Abbildung 30: Aquarellzeichnungen zum Masterplan .....	203
Abbildung 31: Wettbewerbsmodell Falkenried .....	204

---

Abbildung 32: Lageplan Fünf Höfe .....	214
Abbildung 33: Höfe und Passagen .....	215
Abbildung 34: Grundriss Erdgeschoss Fünf Höfe .....	219
Abbildung 35: Abbruch Fünf Höfe .....	220
Abbildung 36: Neubau Fünf Höfe .....	220
Abbildung 37: Grundstücksverteilung Fünf Höfe .....	229
Abbildung 38: Strukturkonzept Fünf Höfe .....	232
Abbildung 39: Planungsbereiche Fünf Höfe .....	234

# Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Komponenten baulich-räumlicher Organisation nach Maßstabsebenen .....	27
Tabelle 2: Nutzungsmischung Pro & Kontra .....	56
Tabelle 3: Auswahlkriterien der Fallbeispiele .....	99
Tabelle 4: Erfolgsziele und deren Messbarkeit .....	103
Tabelle 5: Kalibrierung der Unterziele .....	106
Tabelle 6: Semantisches Differential für Teilziel Lage & Standortaufwertung .....	111
Tabelle 7: Erfolgsbewertung gesamtes Quartier .....	111
Tabelle 8: Auswahlkriterien & Projektdaten zum Zeppelin Carré .....	117
Tabelle 9: Zielerreichungsgrad Zeppelin Carré - Lage & Standortaufwertung .....	124
Tabelle 10: Zielerreichungsgrad Zeppelin Carré – Konzeption .....	128
Tabelle 11: Zielerreichungsgrad Zeppelin Carré – Nutzungsmischung .....	130
Tabelle 12: Zielerreichungsgrad Zeppelin Carré - Soziale Aspekte .....	131
Tabelle 13: Zielerreichungsgrad Zeppelin Carré – Akzeptanz .....	132
Tabelle 14: Zielerreichungsgrad Zeppelin Carré - Qualitätsvolle Wirkung ....	134
Tabelle 15: Zielerreichungsgrad Zeppelin Carré – Wirtschaftlichkeit .....	136
Tabelle 16: Gesamtzielerreichungsgrad Zeppelin Carré .....	137
Tabelle 17: Auswahlkriterien & Projektdaten zum Tiergarten Dreieck .....	149
Tabelle 18: Zielerreichungsgrad Tiergarten Dreieck - Lage & Standortaufwertung .....	154
Tabelle 19: Zielerreichungsgrad Tiergarten Dreieck – Konzeption .....	158
Tabelle 20: Zielerreichungsgrad Tiergarten Dreieck – Nutzungsmischung ...	160
Tabelle 21: Zielerreichungsgrad Tiergarten Dreieck - Soziale Aspekte .....	162
Tabelle 22: Zielerreichungsgrad Tiergarten Dreieck – Akzeptanz .....	163
Tabelle 23: Zielerreichungsgrad Tiergarten Dreieck - Qualitätsvolle Wirkung .....	165
Tabelle 24: Zielerreichungsgrad Tiergarten Dreieck – Wirtschaftlichkeit .....	167
Tabelle 25: Gesamtzielerreichungsgrad Tiergarten Dreieck .....	167
Tabelle 26: Auswahlkriterien & Projektdaten zum Falkenried-Quartier .....	180
Tabelle 27: Zielerreichungsgrad Falkenried-Quartier - Lage & Standortaufwertung .....	185

---

Tabelle 28: Zielerreichungsgrad Falkenried-Quartier – Konzeption .....	187
Tabelle 29: Zielerreichungsgrad Falkenried-Quartier – Nutzungsmischung ..	189
Tabelle 30: Zielerreichungsgrad Falkenried-Quartier - Soziale Aspekte .....	191
Tabelle 31: Zielerreichungsgrad Falkenried-Quartier – Akzeptanz .....	192
Tabelle 32: Zielerreichungsgrad Falkenried-Quartier - Qualitätsvolle Wirkung .....	194
Tabelle 33: Zielerreichungsgrad Falkenried-Quartier – Wirtschaftlichkeit ....	195
Tabelle 34: Gesamtzielerreichungsgrad Falkenried-Quartier .....	196
Tabelle 35: Auswahlkriterien & Projektdaten zu den Fünf Höfen .....	213
Tabelle 36: Zielerreichungsgrad Fünf Höfe - Lage & Standortaufwertung ....	217
Tabelle 37: Zielerreichungsgrad Fünf Höfe – Konzeption .....	221
Tabelle 38: Zielerreichungsgrad Fünf Höfe – Nutzungsmischung .....	222
Tabelle 39: Zielerreichungsgrad Fünf Höfe - Soziale Aspekte .....	223
Tabelle 40: Zielerreichungsgrad Fünf Höfe – Akzeptanz .....	225
Tabelle 41: Zielerreichungsgrad Fünf Höfe - Qualitätsvolle Wirkung .....	226
Tabelle 42: Zielerreichungsgrad Fünf Höfe – Wirtschaftlichkeit .....	228
Tabelle 43: Gesamtzielerreichungsgrad Fünf Höfe .....	228

# Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BDA	Bund Deutscher Architekten
BGF	Bruttogrundfläche
BMZ	Baumassenzahl
B-Plan	Bebauungsplan
DEGI	Deutschen Gesellschaft für Immobilienfonds
DIFA	Deutsche Immobilien Fonds AG
DIN	Deutschen Institut für Normung
DGD	Deutsche Gesellschaft für Demographie
EG	Erdgeschoss
ExWoSt	Experimenteller Wohnungs- und Städtebau
FFG	Fahrzeugwerkstätten Falkenried
FHH	Freie und Hansestadt Hamburg
FPB	Freie Planungsgruppe Berlin
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
ha	Hektar
Hrsg.	Herausgeber
IBA	Internationale Bauausstellung
Kap.	Kapitel
LBBW	Landesbank Baden-Württemberg
MIV	Motorisierter Individualverkehr
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
OG	Obergeschoss
ÖPNV	Öffentlicher Personalverkehr
PGF	Projektentwicklungsgesellschaft Falkenried mbH

SEG	Straßen-Eisenbahn-Gesellschaft
Südwest LB	Südwestdeutsche Landesbank
Tab.	Tabelle
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WTC-Berlin	World Trade Center Berlin

# Vorwort

An dieser Stelle möchte ich allen danken, die mich während meiner Arbeit durch Ratschläge, Anregungen, Hinweise und andere Hilfestellungen unterstützt haben. Dazu gehören besonders die Interviewpartner aus Wirtschaft und Verwaltung, die sich Zeit für ein häufig persönliches Treffen genommen haben und die mir über das eigentliche Interview hinaus, mit vielen weiteren Informationen, Materialien und Unterlagen sehr geholfen haben. Ohne ihre Hilfe und Unterstützung wäre diese Untersuchung, insbesondere in ihrer notwendigen Praxisbezogenheit, nicht möglich gewesen. Speziell die zahlreichen nachhaltigen Denkanstöße, die ich durch viele Interviewpartner erlangen konnte, waren für diese Arbeit besonders ergiebig.

Besonderer Dank gilt meinem Doktorvater Prof. Dr.-Ing. Uwe Altrock der mich stets mit wertvollen Anregungen, konstruktiver Kritik und fachlichem Rat begleitet hat. Insbesondere seine exzellente Betreuung sowie das durchgeführte Doktorandenkolloquium waren für das Gelingen dieser Arbeit maßgeblich. Herrn Prof. Dr. Ulf Hahne danke ich für die wertvollen Hinweise und die generelle Bereitschaft den Sitz des Zweitgutachters zu übernehmen. Des Weiteren danke ich Prof. Dr. Friedhelm Fischer für seine Unterstützung zu Beginn dieser Arbeit.

Für die von Beginn an dauerhafte und uneingeschränkte Unterstützung, liebevollen Ermutigungen, wichtige inhaltliche Erläuterungen und Impulse gilt mein überaus großer Dank Frau Jennifer Gosch. Die herzlichste und größte Dankbarkeit gilt meinen Eltern für all das was sie mir bisher ermöglicht haben. Sie haben mir durch ihre liebevolle und immerwährende Unterstützung eine Promotion erst ermöglicht.

Hamburg, im April 2014

Andreas Wieland

# 1 Einleitung

Die europäische Stadt ist seit Jahrtausenden die Summe aller raumbezogenen Aktivitäten gesellschaftlichen, sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Handelns.<sup>1</sup> „Damit verbunden war immer eine intensive Nutzungsmischung in der Stadt. Im Laufe der Moderne haben Stadttheorien, wie die Charta von Athen, eine andere Stadtstruktur mit der Trennung der Funktionen Arbeiten, Wohnen und Freizeit zum Ziel gehabt.“<sup>2</sup> Jedoch erscheinen heute Stadtquartiere, die vor dieser Zeit der perfekten Zonierung entstanden sind, oft am ehesten intakt und flexibel. Oftmals können diese Quartiere gleichzeitig sogar robuste Mikrowelten bilden.<sup>3</sup> Diese Mikrowelten bieten häufig flexible Büro- und Gewerbeflächen, begehrte Wohnformen sowie attraktive Freizeitangebote und zeichnen sich durch eine große Beliebtheit bei ihren innenstadtaffinen Nutzern aus. Sie sind daher vielfach offener gegenüber veränderten Nutzerwünschen sowie gleichsam robuster gegen Vandalismus, Leerstand und sozialer Distanz als monofunktionale Quartiere.

Daher besinnt man sich im Städtebau des 21. Jahrhunderts wieder auf die wichtigsten Merkmale der historischen Städte wie öffentliche Räume, Dichte und Heterogenität. Eine Grundeinheit, die klein, überschaubar und flexibel ist, rückt im Zuge dessen immer mehr in den Fokus. Als identifikationsstiftender und identifizierbarer Baustein ist das innerstädtische Quartier zu einem Hoffnungsträger für die Zukunft der Stadt geworden. Spürbar ist eine Rückbesinnung auf den städtischen Kontext sowie die Wiederentdeckung der innerstädtischen, belebten Quartiere, der Stadtreparatur und der Stadterneuerung.<sup>4</sup> Flächen, die im wirtschaftlichen Kreislauf ihre Funktion verloren haben, werden recycelt. Zu einem Symbol für nachhaltige Stadtentwicklung ist die Quartiersentwicklung ehemals unattraktiver Areale geworden. Verödete innerstädtische Quartiere wurden und werden aufgewertet, modernisiert und wirtschaftlich revitalisiert.<sup>5</sup> Dabei sind es nicht ausschließlich die oftmals sehr großen Konversionsareale, wie bspw. ehemalige Industrie-, Hafen-, Eisenbahn-, Zechen- oder Militärfächen, die allein aufgrund ihrer Ausmaße ein großes allgemeines Interesse genießen und gleichzeitig planerische Herausforderungen bedürfen. Sondern ebenso kleinere

---

1 vgl. Speer 2005, S. 8.

2 Speer 2005, S. 8; vgl. hierzu auch die These 77 der „Charta von Athen“, Le Corbusier/ Hilpert 1984, S. 157f.

3 Vgl. Feldtkeller 2001, S. 13.

4 Vgl. Billand 2005, S. 2.

5 Vgl. Speer 2005, S. 8f.

Quartiere mit wenigen Hektar Fläche, die ebenfalls ein hohes Maß an planerischer Qualifikation erfordern. Denn ein Quartier als Teil der „Stadt“ ist ein soziales Gebilde, und jeder bauliche Eingriff – sei es Abriss, Sanierung oder Neubau – hat Auswirkung auf diese Strukturen.“<sup>6</sup>

Mit dem seit einigen Jahren erkennbaren Trend „Zurück in die Stadt“ scheinen in Zeiten gesellschaftlicher Differenzierung und Individualisierung entsprechende Bedarfe und Lebenskonzepte zunehmend durch die städtischen Vorzüge, wie z.B. einer umfassenden und effizienten Infrastruktur, eines hochwertigen Freizeit- und Kulturangebotes, kurzer Wege, und dem Wechselspiel zwischen sozialer Distanz und Nähe, erfüllt zu werden. Hierbei suchen Menschen nach Wohn- und Arbeitsstandorten, die ihrer Identität entsprechen, in denen sie auf Gleichgesinnte treffen und private wie gleichermaßen berufliche Netzwerke bilden können.<sup>7</sup> Dabei ist eine Identifikation an einer gedanklichen und emotionalen Zugehörigkeit des einzelnen Akteurs zum sozialen System des Quartiers von besonderer Bedeutung.<sup>8</sup> Bei den Bewohnern und Nutzern kann bspw. Nutzungsmischung ein identitätsstiftendes Image erzeugen.<sup>9</sup> Eine ausgeprägte Stadtteilidentität ist daher ein wichtiger Baustein bei der Suche nach Wohn- und Arbeitsstandorten. Die Pluralisierung der Lebensstile bedarf somit ein vielfältiges Angebot an Wohn-, Arbeits- und Lebensformen.

Ein Nebeneinander verschiedener Nutzungen bietet deutliche Merkmale dieser geforderten städtischen Strukturen. Gleichzeitig ist eine kleinteilige Nutzungsmischung für das soziale und wirtschaftliche System Stadt unverzichtbar.<sup>10</sup> Quartiere innerhalb der europäischen Stadt können Synergieeffekte, hervorgerufen durch unterschiedliche Nutzungsarten, sowie eine räumliche Nähe und funktionale Dichte in einer überschaubaren Nachbarschaft, bieten.<sup>11</sup>

Die empirisch gesicherte Feststellung, einer gestiegenen Wertschätzung der Innenstadt als Wohn- und Arbeitsstandort, hat entsprechende Konsequenz für Politik und Stadtplanung sowie die Finanz-, Wohnungs- und Immobilienmärkte.<sup>12</sup> Nur erscheint die „Renaissance der Stadt“ aus einer historisierenden Perspektive betrachtet eher als eine Zwischenstation einer Entwicklung, die in den 1970ern ihren Ausgang nahm. Daher ist zu fragen: Wie wird das Bild der Stadt

---

6 Häußermann 2003, S. 22.

7 Vgl. z.B. Feldtkeller 2001, S. 18ff; Tölle 2005, S. 77; Brühl et al. 2006, S. 11ff; zit. nach Schütz/Feldmann 2008, S. 845.

8 Vgl. Feldtkeller 2001, S. 13.

9 Vgl. z.B. Schmals 2005, S. 47.

10 Vgl. Pätz/ Soehlke 2001, S. 57.

11 Vgl. Speer 2005, S. 9.

12 Vgl. DGD 2008, S. 15.

im Jahre 2030 aussehen?<sup>13</sup> Darauf aufbauend ist – eine Ebene konkreter – zu fragen: Wie werden in Zukunft innerstädtische Quartiere aussehen?

Bei einer Betrachtung bestehender kleinteiliger Quartiere wird sehr schnell die Individualität eines jeden Quartiers deutlich. Schon aufgrund ihrer Lage, Architektur und Nutzer gleicht kaum eines dem anderen. Bei näherer Betrachtung wird deutlich, dass es immer wieder sehr herausragende Quartiere mit durchweg positiven Image und Flair gibt. Andere Quartiere kämpfen wiederum mit einem negativen Ruf. Die einen sind fast durchgehend belebt, erfreuen sich einer hohen Nachfrage nach Büro-, Gewerbeflächen und Wohnraum und erzielen durchweg stabile Mieten. Die anderen sind geprägt durch hohen Leerstand, ständige Mieterfluktuation, Vandalismus, soziale Distanz, Einsamkeit und kulturellen Mangel.

Für die Eigenschaften eines erfolgreichen Quartiers können teilweise sehr „allgemeine“ Erfolgsfaktoren aufgezeigt werden. Diese „allgemeinen“ Erfolgsfaktoren können städtebauliche, soziale und ökologische Aspekte wie Lage, ansprechende Architektur, Fassadengestaltung, Kubatur, geeignete Aufenthaltsqualität, Wegeverbindungen, passende Art der Nutzung sowie stimmiger Nutzungsmix, geforderte Wohn- und Arbeitsformen, Nachhaltigkeit, Infrastruktur, Sicherheit etc. sein.<sup>14</sup> Darüber hinaus scheint es jedoch noch Eigenschaften zu geben, die – über die „allgemeinen“ Erfolgsfaktoren hinaus – zur Werthaltigkeit und Attraktivität eines Quartiers beitragen.

Vor dem Hintergrund der anfangs skizzierten Entwicklung soll anhand einer empirischen Untersuchung ausgewählter Quartiere erforscht werden, welche Eigenschaften und Maßnahmen zu einem dauerhaft werthaltigen Quartier führen. Hierbei werden zwei Ebenen angesprochen, zum einen die des Anbieters (Investor, Eigentümer, Vermieter etc.) zum anderen die des Nutzers (Mieter, Gewerbetreibender, Passant etc.). Der Begriff Werthaltigkeit steht für Beständigkeit. Unter einem fortwährenden werthaltigen Quartier ist in diesem Kontext ein Quartier zu verstehen, welches durch seine spezifischen Eigenschaften dauerhaft wertvolle städtebauliche und soziale Aspekte bietet. Werthaltigkeit steht für eine ökonomische Stabilität, die sowohl Investoren, Grundeigentümern, Vermietern als auch Mietern und Gewerbetreibenden langfristig wirtschaftliche Sicherheit verschafft.

---

13 Vgl. Brühl et al. 2006, S. 18.

14 Vgl. Wieland 2009, S. 25.

## 1.1 Fragestellung und Zielsetzung der Arbeit

Angesichts einer Pluralisierung der Lebensstile und damit verbundener Bedarfe an vielfältigen Wohn-, Arbeits- und Lebensformen, stellt sich bei einer Betrachtung der zuvor genannten Merkmale eines erfolgreichen Quartiers die Frage: Was genau macht diese Quartiere im Einzelnen so erfolgreich, so lebenswert und so attraktiv? Warum können sie sich einer so hohen Nachfrage erfreuen? Darauf aufbauend ergibt sich die Frage: *Wie lässt sich ein erfolgreiches Quartier entwickeln? Welche Eigenschaften haben – über die „allgemeinen“ Erfolgsfaktoren hinaus – zu dem bestehenden Erfolg und der Werthaltigkeit geführt? Welche Maßnahmen haben zum Erfolg beigetragen?*

Zusammenfassend lautet die Hauptforschungsfrage: *Was genau war bei der Planung und Entwicklung eines Quartiers für dessen Erfolg ausschlaggebend?*

Um der bisher vernachlässigten Frage nach einer Generierung von Erfolgsfaktoren zur Entwicklung eines erfolgreichen Quartiers nachzugehen, sollen folgende Aspekte, Maßnahmen und Themen untersucht und beantwortet werden:

- Welche Methoden, Planungsinstrumente, Umsetzungsverfahren, Maßnahmen, Ideen und Konzepte kamen bei der jeweiligen Planung und Entwicklung zum Einsatz?
- Welche Trägerschaften und Akteurskonstellationen lagen vor?
- Was war ursprünglich geplant und was wurde letztendlich realisiert? Welche Entscheidungsparameter lagen der endgültigen Realisierungsform zugrunde?
- Spielt der Zufall in der Quartiersentwicklung eine viel entscheidendere Rolle als bisher angenommen?
- Wie viel Planung bedarf überhaupt eine marktgerechte Quartiersentwicklung?

Zielsetzung dieser Arbeit ist es, den Wissensstand zu erhöhen, der für eine erfolgreiche Entwicklung nutzungsgemischter Quartiere notwendig ist. Es soll herausgearbeitet werden, mit welchen Planungs- und Entwicklungsprozessen sich ein erfolgreiches und werthaltiges Quartier entwickeln lässt. Dies soll geschehen, indem die Eigenschaften und Maßnahmen, die zum Erfolg einer werthaltigen Quartiersentwicklung geführt haben, näher beleuchtet und transparent gemacht werden.

Bei dem zu beobachtenden Trend der „Renaissance der Stadt“ wird vermutet, dass die Entwicklung nutzungsgemischter Quartiere weiter zunehmen wird. Denn nutzungsgemischte Quartiere bieten, gerade weil sie über ein vielfältiges

Angebot verschiedenster Nutzungen verfügen können, die „Vorteile der Stadt“.<sup>15</sup> Daher konzentriert sich diese Untersuchung auf die Entwicklungs- und Planungsprozesse von ausschließlich nutzungsgemischten Quartieren.

Weiterhin bestehen bei der Entwicklung neuer nutzungsgemischter Quartiere immer wieder Lücken zwischen Planungsanspruch und praktischer Umsetzung. Die Implementierung von Vielfalt und Nähe der Nutzungen stellt somit eine städtebauliche Herausforderung dar.<sup>16</sup> Die Arbeit soll einen Beitrag dazu leisten, diese Lücke ein Stück weiter zu schließen.

Zur Erreichung der genannten Zielsetzung werden folgende Teilziele gesetzt:

- Herausarbeitung der Erfolgsfaktoren, die zu einem dauerhaft werthaltigen Quartier beigetragen haben
- Untersuchung der Planungs- und Entwicklungsprozesse von erfolgreichen nutzungsgemischten Quartiersentwicklungen mit Hilfe eines zu entwickelnden Forschungsmodells
- Analyse der angewandten Methoden, Planungsinstrumente und Maßnahmen sowie der Konzepte und Ideen, die der jeweiligen Planung zugrunde lagen

Aus den Erkenntnissen der Analyse sollen Handlungsempfehlungen für die Planung und Entwicklung künftiger nutzungsgemischter Quartiere gegeben werden. Die Arbeit soll einen Beitrag dazu leisten, das hohe wirtschaftliche Risiko, welches mit fast jeder Immobilienprojektentwicklung einhergeht, zu minimieren. Es sollen Empfehlungen gegeben werden, die u.a. dazu dienen, Entwicklungs-, Planungs- und Projektsteuerungskosten zu reduzieren sowie den Verwaltungsaufwand, Leerstände und eine hohe Fluktuation der Mieter zu vermeiden. Ferner soll aufgezeigt werden, mit welchen Instrumenten und Verfahren eine höhere Planungs- und Entwicklungssicherheit erreicht werden kann.

## 1.2 Einordnung und Abgrenzung

Viele Kommunen ziehen sich aus stadtplanerischen Prozessen immer stärker zurück, daher rückt die Verantwortung der Investoren und Projektentwickler für die Zukunft der Städte verstärkt in den Mittelpunkt des öffentlichen Interesses. Die Entwicklung von Gesamtkonzepten für Areale, die einer stadtplanerischen Überarbeitung bedürfen, wird nicht mehr allein von der öffentlichen Hand erarbeitet. Vielmehr sind es Projektentwickler, die nach Bereitstellung des hierfür

---

<sup>15</sup> Vgl. Wieland 2009, S. 23.

<sup>16</sup> Vgl. Breuer/ Schmell 2007, S. 7f.

geeigneten städtebaulichen Instrumentariums durch die Kommune, zunächst ein geeignetes Gesamtkonzept entwickeln. Daraufhin die Schaffung von Planungs- und Baurecht, entweder allein oder in Kooperation mit einem privatem Stadtplanungsbüro, übernehmen und damit Aufgaben der Stadtentwicklung betreiben. Gerade bei der Entwicklung eines Gesamtkonzeptes kommt einer durchzuführenden Markt- und Standortanalyse eine erhebliche Bedeutung zu. Weiterhin beinhaltet die Erforschung des Nutzerverhaltens Potential, welches zur Belebung bzw. Neupositionierung ganzer Stadtquartiere beitragen kann. Dementsprechend ergeben sich für viele Projektentwickler ein immer größerer Einfluss sowie eine zunehmende Bedeutung für die Stadtentwicklung und Stadtplanung.<sup>17</sup>

Die Entwicklung eines erfolgreichen Quartiers lässt sich unter anderem an einer guten Nutzungsstruktur, einer sozialen Ausgewogenheit, einem städtebaulich-architektonischen Anspruch und einer wirtschaftlichen Rentabilität ablesen. Daher erscheinen die Prozesse der Entwicklung einer Immobilie bzw. Stadtteils und damit auch eines Quartiers sehr ähnlich und vergleichbar, ferner erlauben sie eine enge Orientierung am jeweils anderen.<sup>18</sup>

„Der Lebensraum des Menschen baut sich in gestuften Größenordnungen auf. Elementar und unmittelbar erfassbar sind die Wohnung und das Haus, das sie umschließt [...]. Zur täglichen Erfahrung schon des Kindes gehört die nähere Umgebung des Hauses: [...] das engere Stadtquartier [...]“<sup>19</sup> Das engere Stadtquartier bildet somit eine Grundeinheit, die klein, überschaubar und flexibel ist.<sup>20</sup> Um eine klare Abgrenzung zu erreichen, soll daher der Fokus dieser Arbeit auf engeren Stadtquartieren mit wenigen Hektar Fläche liegen und nicht auf den sogenannten „neuen Stadtquartieren“<sup>21</sup> mit einem Orientierungswert von mehr als 10 Hektar Gebietsfläche (siehe hierzu Kap. 2.1.1). Ebenfalls bleiben erfolgreiche Bestandsquartiere, wie bspw. historische Ortskerne oder Quartiere der Gründerzeit, unberücksichtigt (siehe hierzu auch Kap. 1.3). Des Weiteren fällt im Sinne dieser Arbeit unter die Terminologie Quartiersentwicklung keine *soziale*

---

17 Vgl. Bone-Winkel 2001, S. 16f; zit. nach Bone-Winkel/ Gerstner 2005, S. 772.

18 Vgl. Bone-Winkel/ Gerstner 2005, S. 775.

19 Albers/ Wékel 2008, S. 9.

20 Vgl. auch Billand 2005, S. 2.

21 Der Begriff „neue Stadtquartiere“ wurde vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) definiert. Hierunter fallen „[...] solche Stadtquartiere, die aufgrund einer gewissen Mindestgröße und ihrer Funktion im Siedlungszusammenhang gesamtstädtische oder gar stadregionale Ausstrahlung entfalten.“ Breuer/ Schmell 2007, S. 21. Als Orientierungswerte werden dabei Mindestgrößen von  $\geq 500$  Wohneinheiten oder  $\geq 1.000$  Einwohner oder  $\geq 10$  ha Gebietsfläche genannt. Vgl. Breuer/ Schmell 2007, S. 21. Weiterhin definiert das BBR „neue Stadtquartiere“ als Areale mit Wohnfunktion die nach 1990 gebaut wurden und deren Planung eine einheitliche Städtebaukonzeption zugrundelag. Vgl. Breuer/ Schmell 2007, S. 22.

*Stadtentwicklungspolitik*<sup>22</sup>, wie sie oft unter der dauerhaften sozialen und wirtschaftlichen Verbesserung von bestehenden Stadtquartieren zu verstehen ist. Es werden somit keine sozialen und räumlichen Segregationen oder entsprechende *Gentrification-Prozesse*<sup>23</sup> untersucht. Vielmehr ist die Entwicklung eines Quartiers in vielerlei Hinsicht vergleichbar mit der Entwicklung eines Großprojektes. Die Parameter, wie z.B. die allgemeine Größe der zu überplanenden Grundstücke, das *Maß der baulichen Nutzung*<sup>24</sup>, der lange Planungs- und Entwicklungsprozess oder die hohen Gesamtinvestitionskosten, sind oftmals vergleichbar.

Weiterhin muss sich ein Projektentwickler bei einem *Großprojekt*, wie bspw. der Entwicklung eines Shoppingcenters, um die Agglomeration passender Nutzergruppen, ähnlich wie in einem lebendigen Quartier, kümmern.<sup>25</sup>

In der vorliegenden Arbeit sollen die Ursachen, Gründe und Maßnahmen, die zum Erfolg eines Quartiers geführt haben, untersucht werden. Die Möglichkeit der Qualitätsbeeinflussung bei einer Projektentwicklung nimmt mit fortschreitender Entwicklung des Planungs- und Bauprozesses immer mehr ab<sup>26</sup>, daher ist es nur logisch, dass die Planungs- und Entwicklungsprozesse von Quartiersentwicklungen Untersuchungsgegenstand dieser Arbeit sind. Denn in dieser Anfangsphase des gesamten Entwicklungsprozesses werden nicht nur die wichtigsten Entscheidungen getroffen, sondern auch die größten Fehler begangen. Demzufolge konzentriert sich der empirische Teil dieser Arbeit (Kap. 3) auf die Untersuchung der Projektinitiierung und Projektkonzeption der jeweiligen Quartiere, da Projektinitiierung und Projektkonzeption die beiden ersten Phasen eines Projektentwicklungsprozesses<sup>27</sup> bilden.

---

22 Vgl. zur sozialen Stadtentwicklungspolitik das seit 1999 bestehende Bund-Länder-Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Soziale Stadt“; vgl. z.B. Kocks et al. 2009, S. 7ff.

23 Unter dem Begriff Gentrification ist in erster Linie der Vorgang einer sozialen Aufwertung von weniger angesehenen Wohngebieten zu verstehen. Sanierung, Modernisierung und vor allem Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen führen zur Verdrängung weniger wohlhabender Menschen und gleichzeitig zur Ansiedlung einer finanziell besser gestellten Bevölkerungsgruppe. Vgl. bspw. Grabener 2012.

24 Zum Maß der baulichen Nutzung zählen: GRZ (Grundflächenzahl), GFZ (Geschossflächenzahl), H (Höhe der baulichen Anlagen), Z (Zahl der Vollgeschosse), BMZ (Baumassenzahl). Vgl. hierzu ausführlich § 16 ff BauNVO.

25 Vgl. von Nell/ Emenlauer S. 118.

26 Vgl. z.B. Lammel 2008, S. 729; Bohn 2007, S. 286.

27 Zum Phasenmodell des Projektentwicklungsprozesses siehe Kap. 2.2.3.

### 1.3 Gang der Untersuchung

Die vorliegende Arbeit unterteilt sich in sechs aufeinander aufbauende Teile. Im Rahmen der Einleitung erfolgt die Problembenennung, die wissenschaftliche Fragestellung und Zielsetzung dieser Arbeit. Darauf folgen die Einordnung in den theoretischen Kontext sowie eine Abgrenzung der Problemstellung.<sup>28</sup> Der zweite Teil der Arbeit befasst sich mit dem wissenschaftlichen Stand sowie der theoretischen Herleitung. Durch eine Literaturrecherche wird der bisherige Kenntnisstand dokumentiert und entsprechende Definitionen werden abgeleitet.

Zu Beginn steht im Kapitel 2.1 das städtische Quartier im Zentrum der Betrachtung. Im Anschluss folgt in Kapitel 2.2 eine Einführung zum Thema Immobilienprojektentwicklung mit entsprechender Abgrenzung zur Projektentwicklung auf Quartiersebene. Darauf aufbauend wird das Thema Nutzungsmischung ausführlich in Kapitel 2.3 behandelt; insbesondere werden die Qualitäten von Nutzungsmischung herausgearbeitet und in Bezug zum städtischen Quartier sowie zur Projektentwicklung gesetzt. Einen besonderen Schwerpunkt der Arbeit bildet die anschließende intensive Diskussion im Kapitel 2.4 zum Erfolg von Stadtquartieren mit Ableitung einer entsprechenden Definition. Das vorletzte Kapitel 2.5 des theoretischen Teils widmet sich den erforderlichen Kompetenzen und Qualitäten, die bei einer erfolgreichen Quartiersentwicklung notwendig sind. Im Kapitel 2.6 wird die wissenschaftliche Anknüpfung thematisiert und eine Überleitung zum empirischen Teil gegeben.

Das dritte Kapitel bildet den empirischen Teil der Arbeit. In Kapitel 3.1 wird die Vorgehensweise und der methodische Einsatz ausführlich erläutert. Vor dem Beginn der Fallbeispielanalyse wird im Kapitel 3.2 eine Forschungskonzeption entwickelt. Anhand dieser wird im darauffolgenden Kapitel 3.3 die eigentliche Analyse der vier Fallbeispiele durchgeführt.

Im vierten Kapitel folgen eine zusammenfassende Betrachtung sowie die Ergebnisse der Fallbeispielanalyse. Gleichzeitig werden aus den gesammelten Erkenntnissen Planungs- und Handlungsempfehlungen für zukünftige Quartiersentwicklungen gegeben.

Im fünften Kapitel wird abschließend die gesamte Arbeit kritische betrachtet und reflektiert, anschließend wird ein Ausblick in die Zukunft der Quartiersentwicklung gegeben und weiterer Forschungsbedarf aufgezeigt.

---

28 Vgl. Atteslander 2000, S. 22.

## 2 Stand der Wissenschaft und theoretische Grundlagen der Quartiersentwicklung

Im folgenden Kapitel erfolgen ein Einstieg und eine Definition zum Begriff Stadtquartier. Anschließend wird eine Abgrenzung von der Projektentwicklung auf Quartiersebene zur „normalen“ Projektentwicklung gegeben. Im darauf folgenden Teil wird der Frage nachgegangen, was Nutzungsmischung ausmacht. Es werden die unterschiedlichen Arten sowie die Vorbehalte diskutiert und insbesondere Nutzungsmischung und Projektentwicklung in Bezug gesetzt. Darauf aufbauend wird die Begrifflichkeit „erfolgreiches Quartier“ thematisiert und definiert. Abschließend schließt eine Untersuchung und Beschreibung der erforderlichen Kompetenzen, die insbesondere ein Projektentwickler zur Entwicklung eines erfolgreichen Quartiers benötigt, an.

### 2.1 Das Stadtquartier

Quartiere sind für den Gesamtkontext Stadt besonders wichtig, da auf Quartiersebene vorhandene oder fehlende Qualität der gebauten Stadt in der Alltagserfahrung seiner Nutzer am ehesten wahrgenommen und erlebt werden kann. „Auf der [...] Quartiersebene wird im Besonderen deutlich, was die Stadt zu bieten hat, aber auch wie verletzlich ihre Strukturen sind.“<sup>29</sup> Quartiere können sowohl positive als auch negative Impulse in das Gesamtgefüge Stadt entsenden. Nach *Frick* kann von guten Lebensbedingungen im Quartier eine strukturierende und qualifizierende Wirkung auf die gesamte Stadt ausgehen.<sup>30</sup>

*Pätz* und *Soehlke* sehen die Schaffung städtischer Dichte als ein „...wesentliches Element, das die Entstehung eines urbanen Stadtquartiers bedingt [...]“. Trotz negativer Assoziationen die an „[...] enge Hinterhöfe und anonyme Mietskasernen erinnern...“, verstehen sie den Begriff Dichte als etwas positives: „als Dichte von Kontakten, Einrichtungen und Angeboten, als Grundlage für das Entstehen eines öffentlichen Lebens und eines Stadtteils der kurzen Wege.“<sup>31</sup>

---

29 Frick 2008, S. 71f.

30 Vgl. Frick 2008, S. 72.

31 Pätz/ Soehlke 2001, S. 62.

### 2.1.1 Definition und Begriffsabgrenzung

Die Ansichten darüber, was ein Quartier ist, variieren oftmals.<sup>32</sup> Es existiert keine einheitliche Definition zum Begriff Quartier. Der *Duden* beschreibt es als eine Unterkunft von Truppen oder einfach als Stadtviertel.<sup>33</sup> Ferner wird ein Quartier als eine „Räumlichkeit, in der jmd. vorübergehend (z.B. auf einer Reise) wohnt“<sup>34</sup> bezeichnet. In jedem Fall erscheint ein Quartier jedoch weitaus mehr zu sein, als nur eine Unterkunft oder Ansammlung von verschiedenen Gebäuden. Daher folgt eine Annäherung des Quartiersbegriffes anhand verschiedener Begriffsabgrenzungen, unterteilt in baulich-räumliche, soziale, ökonomische und ökologische Aspekte.

„Die jeweils materiell-physisch vorhandene Stadt ist das Ergebnis von Bautätigkeit, das heißt der Errichtung von Gebäuden, technischen Anlagen und Pflanzungen und des (mehr oder weniger gezielten) Entstehens von Zwischenräumen.“<sup>35</sup> Dieses Ergebnis – auf einen bestimmten Bereich bezogen (z.B. Quartier) bezeichnet *Frick* als *baulich-räumliche Organisation*.<sup>36</sup> Diese *baulich-räumliche Organisation* spiegelt sich in unterschiedlichen Maßstabsebenen wider. Die folgende Tabelle verdeutlicht wo sich die „Maßstabsebene Quartier“ nach *Frick* einordnen lässt.

---

32 Vgl. Schütz/ Feldmann 2008, S. 846.

33 Vgl. Duden 1996, S. 599.

34 Duden Bedeutungswörterbuch 1985, S. 506.

35 Frick 2008, S. 15.

36 Vgl. Frick 2008, S. 15ff; „Die Art der baulich-räumlichen Organisation insgesamt liefert die materiell-physische Vorbedingungen [sic!] für bestimmte menschliche Aktivitäten, für Behausung und Bewegung, für die Wahrnehmung und Nutzung von Stadt.“ Frick 2008, S. 19.

Tabelle 1: Komponenten baulich-räumlicher Organisation nach Maßstabsebenen

<b>Maßstabs- ebene</b> <b>Kom- ponenten</b>	<b>Insellfläche/ Block</b> (oder Raumab- schnitt)	<b>Quartier/ Stadt- teil</b>	<b>Gesamtstadt</b>	<b>Region</b>
Bodeneinteilung	Grundstücke/ Parzellen	Insellfläche/ Blockflächen	Quartiere/ Stadt- teile	Siedlungsein- heiten
Bebauung, Erschlie- ßung, Bepf- lanzung	Gebäude, technische Anlagen, Pflanzungen	Bebauungstyp- en, Erschlie- ßungstypen	Baugebietstyp- en	Siedlungstypen
Öffentlicher Raum	Raumabschnit- te: Straßen, Plätze, Parks	örtliches Raum-Netz	Raumgerüst	Landschafts- räume
Orte und Netze	Grundständige Orte	örtliche Zent- ren, örtliches Wegenetz	Hauptzentren, überörtliche Wegenetze	„zentrale Orte“, (über)- regionale Wegenetze

Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Frick 2008, S. 70.

Eine Stadt ist somit durch unterschiedliche Maßstabsebenen bestimmt, die eine Gliederung im Hinblick auf Nutzung und Wahrnehmung darstellen. Insellächen, Blöcke, Quartiere und Stadtteile bilden räumliche Organisationsstufen und zugleich unterschiedliche Bewegungsfelder.<sup>37</sup> Zwischen diesen Maßstabsebenen gibt es jedoch keine scharfe Trennung, „[...] sie bilden vielmehr ein Beziehungssystem [...]“<sup>38</sup>

Für *Feldtkeller* ist ein „...Quartier (Kiez, Veedel, Grätzel usw.)... nicht einfach ein beliebiger Stadtteil, sondern eine lokale Mikrowelt, in der vieles zu Fuß in der eigenen Straße oder um die Ecke erledigt werden kann; daraus ergibt sich eine Zugehörigkeit, die zwar anonym bleibt, aber Verantwortlichkeit für das Leben im Quartier mit sich bringt.“<sup>39</sup>

*Feldmann* gibt eine äußerst umfangreiche Definition des sogenannten neuen Stadtquartiers. Er hält an der Differenzierung zwischen baulich-räumlichen und sozialen Aspekten fest und leitet eine Reihe von Definitionsmerkmalen durch

37 Vgl. hierzu auch Frick 2008, S. 19.

38 Albers/ Wékel 2008, S. 13.

39 Feldtkeller 2001, S. 34.

bereits bestehende Literatur ab. Darauf aufbauend entwickelt er folgende Definition:<sup>40</sup>

„Das Stadtquartier ist ein intuitiv abgrenzbarer, innerstädtischer oder innenstadtnaher Bereich, geprägt durch Nutzungsmischung, mit einer gehobenen baulichen Dichte, einer robusten Stadtstruktur, einem individuellen Erscheinungsbild, einer funktionierenden Nahversorgungsinfrastruktur, mit einem oder mehreren, gemeinsamen Bezugs- bzw. Orientierungspunkten im öffentlichen Raum und einer guten Verknüpfung mit der Stadt als Ganzes. Darüber hinaus ist das Stadtquartier ein unmittelbarer Lebensraum in fußläufiger Erreichbarkeit mit einer einheitlichen, starken und positiven Selbstidentität und einem positiven und starken Fremdbild im Sinne eines Images sowie einer ausgeglichenen Sozialstruktur und einer hohen sozialen Interaktionsdichte der Nutzer.“<sup>41</sup>

Um eine klare Abgrenzung zum Begriff Quartier im Kontext dieser Arbeit zu geben, erscheint die Definition von *Frick* als geeignet: „Als Quartier sei eine soziale und baulich-räumliche Einheit bestimmter Größenordnung bezeichnet, die sich innerhalb (bestehender oder zu schaffender) bebauter städtischer Gebiete von außen oder von innen her abgrenzen lässt, die sich insgesamt von den umgebenden Siedlungsteilen unterscheidet, die eine spezifische Qualität und Identität aufweist.“ Unter Abgrenzung von außen versteht *Frick* baulich-räumliche oder sozial/ ökonomische Grenzlinien, die Abgrenzung von innen bezieht er „[...] auf die Reichweite konsumbezogener Einrichtungen im Quartier oder auf spezifische Aktionsradien der Einwohner.“<sup>42</sup> Dabei können mehrere Quartiere gegebenenfalls einen Stadtteil bilden.<sup>43</sup> Baulich-räumlich lässt sich ein Quartier im Sinne dieser Arbeit grob in der oben genannten Maßstabsebene *Quartier/Stadtteil* einordnen. Dabei können wie bei *Frick* in einem Stadtteil mehrere Quartiere liegen. Ein Quartier kann wiederum aus mehreren Blöcken bzw. bebauten oder teilweise auch unbebauten Grundstücken bestehen. Der Fokus liegt somit auf engeren Quartieren<sup>44</sup> bis maximal 5 Hektar.

Auch die Definition von *Lohr* kommt dem Begriffsverständnis dieser Arbeit sehr nah. Als ein Quartier bezeichnet *Lohr* innerstädtische oder in Stadtteilen gelegene Stadträume zwischen zwei und vier Hektar Ausdehnung, die neben einer wahrnehmbaren und vielfältigen Nutzungsmischung auch öffentliche Räume aufweisen. Ihre Struktur sowie ihr Selbstverständnis sind homogen und stabil. Darüber hinaus beinhalten sie gleichzeitig Entwicklungspotential.<sup>45</sup>

---

40 Vgl. Feldmann 2009, S. 105-123.

41 Feldmann 2009, S. 122f.

42 Frick 2008, S. 72f.

43 Vgl. Frick 2008, S. 71.

44 Vgl. hierzu auch Albers/ Wékel 2008, S. 9.

45 Vgl. Lohr 2003, S. 7.

Da es, wie beschrieben, verschiedene definitorische Merkmale eines Quartiers gibt, erscheint es notwendig, eine Begriffsabgrenzung im Sinne dieser Arbeit herzu-  
leiten:

*Ein Quartier ist ein innerstädtischer Stadtraum mit einer Ausdehnung von 1 bis 5 Hektar, der eine robuste und vielfältige Nutzungsmischung aufweist, öffentlich zugänglich ist und sich deutlich durch eine spezifische Qualität und Identität von der Umgebung abgrenzt.*

### 2.1.2 Das Quartier in der europäischen Stadt

Die Geschichte des nutzungsgemischten Quartiers ist dicht verbunden mit der „europäischen Stadt“, welche sich seit dem 11. Jahrhundert herausgebildet hat.<sup>46</sup> Für Siebel ist die „...europäische Stadt... der Ort, an dem die bürgerliche Gesellschaft entstanden ist.“<sup>47</sup> Als Teil des Ganzen war das Quartier schon immer ein wichtiger Baustein im Gesamtgefüge Stadt. Gerade in europäischen Städten befinden sich in den über sehr lange Zeit gewachsenen vielfältigen städtischen Strukturen immer wieder attraktive Quartiere, die sich neben großer Beliebtheit gerade auch durch Robustheit<sup>48</sup> und Nutzungsmischung auszeichnen. Daher folgt an dieser Stelle ein kurzer Einstieg zum Thema „europäische Stadt“.

Die „europäische Stadt“ identifiziert sich durch ihre gebaute Gestalt; die hochgetürmte Stadt bildet das Gegenüber zum platten Land, zur Krone und Rathaus, Markt und Kirche. Sie ist Abbild der urbanen Lebensweise und Hoffnung ihrer Bürger, welche sich in der politischen, ökonomischen und kulturellen Freiheit widerspiegelt. Die „europäische Stadt“ ist geprägt durch bauliche Dichte, soziale Vielfalt und Nutzungsmischung. Ihre Stabilität verdankt sie neben dem Instrumentarium der Bauleitplanung, auch der sozialen und technischen Infrastruktur, dem sozialen Wohnungsbau sowie den zahlreichen öffentlichen Kultureinrichtungen und der allgemeinen Sozial- und Wirtschaftspolitik von Staat und Kommunen. Der Grund, warum die deutschen Städte nach dem Zweiten Weltkrieg so eng entlang der alten Strukturen wieder aufgebaut wurden, ist in erster Linie den staatlichen Investitionen in die Infrastruktur sowie den privaten Eigentumsverhältnissen zu verdanken. Für Siebel bildet damit das Grundbuch das stabilste Element einer Stadt. Hinzukommend bilden viele europäische Städte

---

46 Vgl. Siebel 2004, S. 13.

47 Siebel 2004, S. 13.

48 Unter Robustheit wird in diesem Kontext eine gewisse Beständigkeit gegenüber gewissen Veränderungen und Schwankungen verstanden. Diese Veränderungen bzw. Schwankungen können bspw. wirtschaftlicher, sozialer oder architektonischer Natur sein. Durch eine bestimmte Robustheit können Quartiere somit gewisse Veränderungen besser kompensieren und bleiben auf einem gleich hohen Niveau. Vgl. hierzu bspw. auch Frick 2008, S. 44.

mit ihren abwechslungsreichen Straßen, Plätzen und Gebäuden oftmals steingewordene Zeugen individueller und kollektiver Erinnerung. Ihre Stabilität hat sich daher in vielen Köpfen verankert.<sup>49</sup> Ferner hat die „europäische Stadt“ ihre relative Stabilität der Einteilung in viele unterschiedliche Stadtteile und Quartiere zu verdanken, innerhalb derer sich nicht nur Aufstieg und Niedergang vollziehen, sondern auch gleichzeitig neue Impulse für das Gesamtgefüge Stadt entstehen können.<sup>50</sup> Die „europäische Stadt“ bezeichnet *Bodenschatz* auch als „traditionelle Stadt“, die durch konkrete Ausformung struktureller Merkmale jeweils regional unterschiedlich geformt und Ausdruck kultureller Vielfalt ist. „Die konkrete europäische Stadt ist in diesem Sinne die materielle Interpretation ihrer jeweils besonderen Geschichte, die es zu erhalten bzw. zu reproduzieren gilt.“<sup>51</sup>

Städte und damit auch ihre Quartiere sind über lange Zeiträume durch regionale und vielfältige Gestaltung und Umgestaltung entstanden. Sie sind somit nicht das Ergebnis eines überregionalen Plans, sondern sie bilden eine Kombination aus natürlichen Gegebenheiten mit menschlicher über oftmals lange Zeiträume hinweg geschaffener Umwelt.<sup>52</sup> Dichte, die heute als ein häufig positives Merkmal der kompakten europäischen Stadt erachtet wird, ist auf die Zwänge unterentwickelter Transportsysteme sowie einer massiven Zuwanderung und schierer Armut in den damaligen Städten zurückzuführen. Kleinbetriebliche Strukturen von Handel und Gewerbe sorgen für eine lebendige Mischung von Wohnen und Arbeiten, Erholung und Verkehr. Die europäische Stadt müsste ohne diese Beschaffenheit aufwendig musealisiert oder neu inszeniert werden.<sup>53</sup>

---

49 Vgl. Siebel 2005, S. 2.

50 Vgl. Frick 2008, S. 72.

51 *Bodenschatz* 2005, S. 8.

52 Vgl. Stachel 2007, S. 14.

53 Vgl. Siebel 2010, S. 119.

## 2.2 Projektentwicklung auf Quartiersebene

Nach *Bone-Winkel* und *Gerstner* befindet sich die klassische Einteilung der Prozesse und Verteilungen der Rollen zwischen Projektentwicklung und Stadtplanung in der Auflösung. Diese Wandlung ist gekennzeichnet von Bemühungen zur Synchronisierung der Vorgehensweise und Prozesse auf beiden Seiten, „[...] da erkannt wurde, welche Optimierungspotentiale in einem konzentrierten Vorgehen liegen. Die Zielsetzung ist nahezu identisch, wenn auch der Betrachtungswinkel ein anderer ist: das Funktionieren eines Quartiers.“<sup>54</sup>

### 2.2.1 Einführung und Abgrenzung zur Einzelprojektentwicklung

Für den Begriff der Projektentwicklung liegt keine gesetzliche Definition vor. Um sich dennoch der Thematik (Immobilien-) Projektentwicklung besser nähern zu können, folgen an dieser Stelle zwei definitorische Abgrenzungen. Diese beiden Begriffsbestimmungen beziehen sich in erster Linie auf die „normale“ Projektentwicklung, also auf die Entwicklung einer Einzelimmobilie, in der Regel lassen diese sich jedoch auf die Quartiersentwicklung übertragen, da eine Quartiersentwicklung aus mehreren Einzelentwicklungen (Projektentwicklungen) verschiedener Entwickler bestehen kann.

Auch in der Praxis hat sich bisher keine einheitliche Begriffsbestimmung durchsetzen können. Wissenschaftlich erlangt die Definition von *Diederichs* immer mehr Verbreitung.<sup>55</sup>

„Durch Projektentwicklungen sind die Faktoren Standort, Projektidee und Kapital so miteinander zu kombinieren, dass einzelwirtschaftlich wettbewerbsfähige, arbeitsplatzschaffende und -sichernde sowie gesamtwirtschaftlich sozial- und umweltverträgliche Immobilienobjekte geschaffen und dauerhaft rentabel genutzt werden können.“<sup>56</sup>

Durch diese drei Ausgangssituationen der Projektentwicklung werden zwei Wirkungsebenen angesprochen: „Zum einen wird die gesamtwirtschaftliche Ebene berührt, auf welcher die Frage zu beantworten ist, inwieweit die Bauinvestition bzw. die Immobilie als deren Ergebnis öffentlichen Belangen entgegenkommt. Zum anderen wird die einzelwirtschaftliche Ebene angesprochen [...].“<sup>57</sup> Nach *Schulte et al.* muss die Begriffsbestimmung von *Diederichs* unter

---

54 Bone-Winkel/ Gerstner 2005, S. 775.

55 Vgl. hierzu bspw. Schulte/ Bone-Winkel 2008, S. 27; Schäfer/ Conzen 2007a, S. 1; Alda/ Hirschner 2007, S. 6.

56 Diederichs 1994, S. 43; und Diederichs 2006, S. 5.

57 Schulte/ Bone-Winkel/ Rottke 2002, S. 32ff.

dem Einfluss des Faktors „Zeit“ betrachtet werden. Denn mit einer externen Veränderung, wie z.B. einer Änderung der Bauleitpläne, geht die Anpassung der Projektidee bzw. der Nutzungskonzeption und des zu investierenden Kapitals einher.<sup>58</sup>

Nach *Dietrich* umfasst „Die Projektentwicklung ... alle technischen, wirtschaftlichen und rechtlichen Vorgänge, die bei der Realisierung eines Projekts von der Projektidee bis zum Ende der geplanten Nutzungszeit anfallen.“<sup>59</sup>

Der größte Unterschied zwischen der Entwicklung einer Einzelimmobilie (Projektentwicklung) gegenüber der Quartiersentwicklung liegt laut *Schütz* und *Feldmann* „[...] in der Größe des Entwicklungsgebietes. Während bei der Einzelimmobilie das einzelne Grundstück i.d.R. die Größe bestimmt und dadurch die Ausmaße der potentiellen Entwicklung ablesbar und oftmals auch durch das Umfeld vorbestimmt sind, haben Quartiere eine weitaus größere Dimension. Allerdings gibt es keine einheitliche Größendefinition.“<sup>60</sup> *Schütz* und *Feldmann* heben hervor, dass neben der räumlichen Dimension einer Quartiersentwicklung auch formal- und materiell-rechtliche Gegebenheiten sowie entsprechende Marketingmaßnahmen zu einer Entwicklungszeit von über 15 Jahren führen können.<sup>61</sup> Anzumerken sei hier jedoch, dass es sich bei solch langen Entwicklungszeiten um große Entwicklungsflächen von mindestens 10 Hektar handeln muss. Die Entwicklungszeiträume der in dieser Arbeit zu analysierenden Quartiere waren gerade aufgrund ihrer geringeren Größe deutlich kürzer (siehe Kap. 3.3).

### 2.2.2 Akteurskonstellationen

„Die Realisierung von nutzungsgemischten Projekten ist ein aufwendiger Prozess. Sie dauert lange und trifft auf viele Akteure.“<sup>62</sup> Hinzukommt, dass am Immobilienmarkt neben einer Vielzahl auch teilweise sehr unterschiedliche Akteure direkt oder indirekt am Projektentwicklungsprozess beteiligt sind. Im folgenden Kapitel werden daher die entsprechenden Akteure benannt bzw. kurz vorgestellt. Eine besondere Darstellung liegt jedoch bei den unterschiedlichen Anbietern von Projektentwicklungen, da diese Akteure eine wichtige Rolle im empirischen Teil dieser Arbeit einnehmen. Folgende Akteure können am Projektentwicklungsprozess beteiligt sein: Projektentwickler, Nutzer/ Mieter, Investoren, Finanziers, Grundstückseigentümer, Architekten, Stadtplaner, Ingenieure, Bauunternehmen, öffentliche Hand, Dienstleister, Bürger, Makler etc.

---

58 Vgl. Schulte/ Bone-Winkel/ Rottke 2002, S. 32ff.

59 Dietrich 2005, S. 129.

60 Schütz/ Feldmann 2008, S. 846.

61 Vgl. Schütz/ Feldmann 2008, S. 847.

62 BBR 2006, S. 4.