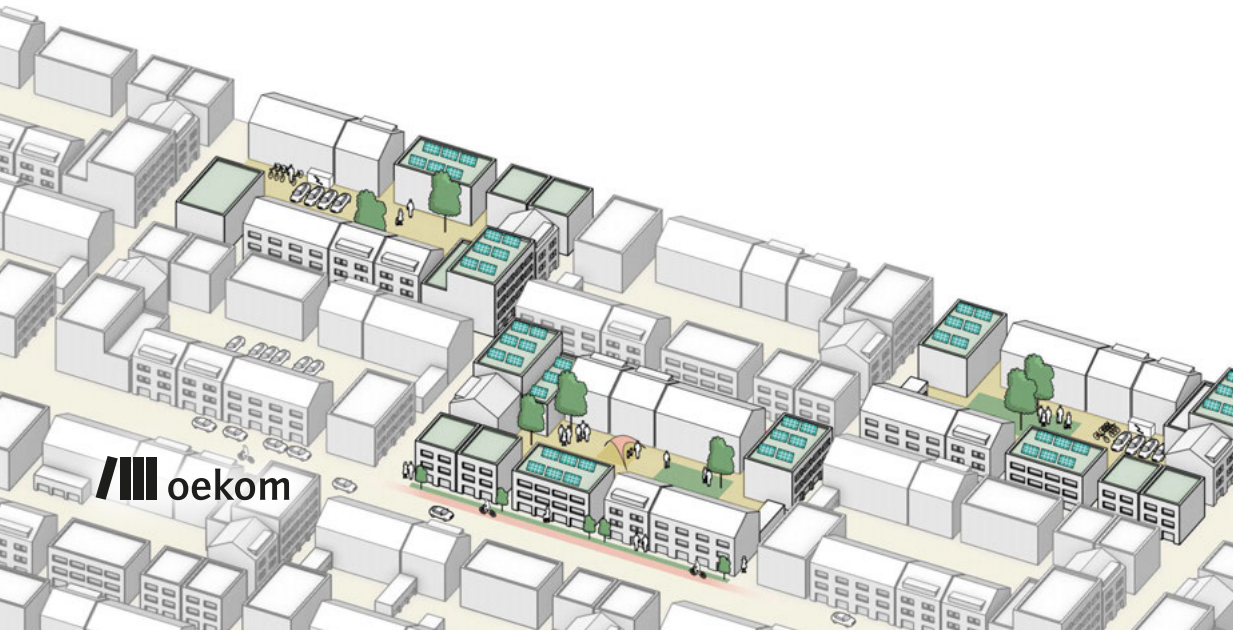


Astrid Schmeing (Hrsg.)

Zukunftsorientierte nachhaltige Stadtentwicklung

Eine transdisziplinäre Untersuchung
am Beispiel eines innerstädtischen Quartiers



INHALT

.....

VORWORT

ZUR SCHREIBWERKSTATT IN DER SCHADER-STIFTUNG	10
DIE ROLLE DES FACHBEREICHS ARCHITEKTUR	11
S:NE-TEILVORHABEN »ZUKUNFTSORIENTIERTE STADTENTWICKLUNG«	12
WERDEGANG HANDLUNGSFELDER	13
RÄUMLICHE INTEGRATION DER HANDLUNGSFELDER	15
SCHREIBWERKSTATT UND PUBLIKATION	18
BETEILIGTE UND AUFBAU	20

TEIL A – GRUNDLAGEN

.....

AUTOR*INNEN	23
DIE MOLLERSTADT IM KONTEXT VON ZEIT UND LEITBILDERN	24
Klassizismus	24
Industrielle Revolution/Historismus	24
Wiederaufbau/Nachkriegsmoderne	26
1970er-Jahre bis 2000er-Jahre	26
Potenziale und Probleme der Mollerstadt im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung	26
FOTOESSAY	30
Ruhender Verkehr im Straßenraum und in den Höfen	31
Versiegelungsgrad	32
Nutzungen	33
EXKURS ZUM LEITBILD STADT DER KURZEN WEGE	34
Das Leitbild Stadt der kurzen Wege und was sich damit verknüpfen lässt – im Spiegel der Zeit	34
1980er- und 1990er-Jahre	34
1990er- und frühe 2000er-Jahre	34
Heute: Die Verknüpfung der Ansätze	35
MOLLERSTADT 2.0 POLITISCHE ZIELE	36
Ziele der Stadtentwicklung und des Stadtumbaus in Darmstadt	37
Ziele für die Innenstadtentwicklung	40
Ziele Quartiersentwicklung	42
Ziele Mollerstadt	44
SANIERUNGSZIELE FÜR DIE MOLLERSTADT	48
Das integrierte Quartierskonzept	48
Energetische Modernisierung von Gebäuden	49
Förderung privater Begrünungsmaßnahmen	50
Nachhaltige Mobilität	51
KARTIERUNG DES SANIERUNGSGESCHEHENS	52
Modernisierungsmaßnahmen	52
Verdichtungs- und Aufstockungsmaßnahmen	54
Dachbegrünungsmaßnahmen	56
GESPRÄCH ZUM SANIERUNGSVORHABEN »WESTLICHE INNENSTADT-MOLLERSTADT«	58
EXKURS: ARCHITECTS FOR FUTURE	64
QUELLEN	68

TEIL B – HANDLUNGSFELDER

.....

SCHREIBWERKSTATT

VERANSTALTUNGEN IN DER SCHADER-STIFTUNG	71
---	----

HANDLUNGSFELD MOBILITÄT

Untersuchung von Hemmnissen und Chancen der Mobilitätswende am Beispiel der Umgestaltung der Grafenstraße

RAUMDIAGRAMM	73
AUTOR*INNEN	74
1. AUFTAKT	75
2. AUSGANGSLAGE: MOBILITÄT IN DER MOLLERSTADT	77
3. UMGESTALTUNG DER GRAFENSTRASSE	78
3.1. Ausgangssituation und Ziele	78
3.2. Ablauf der Planung und Umsetzung	79
3.3. Der Umgang mit vielfältigen Akteur*innen und Interessen	81
3.4. Bewertung der Umgestaltungsmaßnahmen	85
4. EIN (MOBILITÄTS-)KONZEPT FÜR DIE GESAMTE MOLLERSTADT	86
5. UMSETZUNG DER MOBILITÄTSWENDE IN DER MOLLERSTADT	89
6. HEMMNISSE, CHANCEN UND LÖSUNGSANSÄTZE	94
7. QUELLEN	96
INSELTISCHGESPRÄCHE MOBILITÄT	97

HANDLUNGSFELD GEBÄUDE

Graue Energie und graue Emissionen bei der Modernisierung im privat gehaltenen Gebäudebestand

RAUMDIAGRAMM	103
AUTOR*INNEN	104
1. AUFTAKT	105
2. DERZEITIGE ENTWICKLUNGEN	106
3. HERAUSFORDERUNGEN UND POTENZIALE IN DER MOLLERSTADT	109
3.1. Gebäudestruktur	109
3.2. Eigentumsstruktur	111
4. HERAUSFORDERUNGEN UND POTENZIALE IN DER BERATUNGS- UND PLANUNGSPRAXIS	114
4.1. Lebenszyklusbetrachtungen im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude	116
4.2. Einschätzungen der künftigen Rolle von Ordnungsrecht und Förderung	117
4.3. Mit der Durchführung von Ökobilanzen und Lebenszyklusbetrachtungen verbundene Herausforderungen	118
4.4. Mit der Durchführung von Ökobilanzen und Lebenszyklusbetrachtungen verbundene Potenziale	120
5. ZUSAMMENFASSUNG UND SCHLUSSFOLGERUNGEN	121
6. QUELLEN	124
INSELTISCHGESPRÄCHE GEBÄUDE	125

HANDLUNGSFELD ENERGIE

Fernwärmeanbindung zur Dekarbonisierung der Wärmeversorgung am Beispiel der Mollerstadt

RAUMDIAGRAMM	131
AUTOR*INNEN	132
1. AUFTAKT	133
2. GEGENWÄRTIGE ENERGETISCHE SITUATION	134
2.1. Vorherrschender Gebäudestandard und Effizienzniveau	134
2.2. Wärmeversorgung in Bestandsstrukturen der Innenstadt/Mollerstadt	135
2.3. Vorhandene Energieinfrastruktur	135
3. GEGENWÄRTIGE HERAUSFORDERUNG UND HANDLUNGSDRUCK	136
3.1. Klimaziele für Darmstadt	136
3.2. Gebäude-individuelle Wärmeerzeugung in Innenstadtgebieten auf Basis erneuerbarer Energien	136
3.3. Strategische Lösungsansätze zur Erreichung der Klimaziele	137
4. LÖSUNGSOPTIONEN – ZUR WÄRMEVERSORGUNG IN INNENSTADTGEBIETEN	138
4.1. Senkung des Heizenergiebedarfes	138
4.2. Zukünftige Entwicklung der Fernwärmeversorgung Darmstadt-Nord	140
5. FERNWÄRME-IST-SITUATION IN DER INNENSTADT UND AUSBLICK	141
5.1. Fernwärme im Innenstadtbereich: Wärmequellen und Ausbaumaßnahmen	141
5.2. Wärmenetzanbindung	142
5.3. Unterbrechbare Verbraucher und lokale Prosumer*innen	144
6. FAZIT	146
7. QUELLEN	147
INSELTISCHGESPRÄCHE ENERGIE	149

HANDLUNGSFELD KONSUM

»Einzelhandel in der Krise – was nun?«

RAUMDIAGRAMM	155
AUTOR*INNEN	156
1. AUFTAKT	157
2. AUSGANGLAGE: MOLLERSTADT – INNENSTADTQUARTIER DER KURZEN WEGE	158
2.1. Krise des Einzelhandels	160
3. HERAUSFORDERUNGEN IN DER MOLLERSTADT	161
3.1. Fehlende Identifikation	161
3.2. Wer kümmert sich?	162
4. LÖSUNGSANSÄTZE UND IDEEN FÜR DIE MOLLERSTADT	163
4.1. Fehlende Identifikation als Chance begreifen	164
4.2. Orte der Begegnung als Motoren lebendiger Quartiere	165
4.3. Mischnutzung als Chance	165
4.4. Konzept als Chance	166
4.5. Neue Geschäftsmodelle erproben	167
5. FAZIT	168
6. QUELLEN	169
INSELTISCHGESPRÄCHE KONSUM	171

TEIL B – EXKURSE

.....

VORWORT EXKURSE	176
-----------------	-----

STÄDTEBAU

1. AUFTAKT	178
2. RELEVANZ DER GESTALTUNGSQUALITÄT	179
3. MÖGLICHKEITEN UND GRENZEN DES KOMMUNALEN HANDELNS	179
4. HEMMNISSE BEI GESTALTUNGSRELEVANTEN UMSETZUNGEN IM ÖFFENTLICHEN RAUM	183
5. BAUKULTUR ALS GESELLSCHAFTLICHER WERT	185
6. FÖRDERUNG DER BAUKULTUR	186
7. FAZIT: HANDLUNGSOPTIONEN	186

URBANES GRÜN

1. AUFTAKT	188
2. STADTGRÜN UNTER DRUCK	189
3. ANREIZE FÜR DIE BEGRÜNUNG PRIVATER LIEGENSCHAFTEN	191
4. EIGENTÜMER*INNEN UND IHRE INTERESSENSLAGEN	192
5. TRADIERTE VORBEHALTE GEGEN BEGRÜNUNGEN	193
6. AUFWAND FÜR DIE ANTRAGSTELLER*INNEN DURCH KOSTEN, ARBEIT UND »BÜROKRATIE«	194
7. EMPFEHLUNGEN AUS DER BERATUNGSPRAXIS	194

IDENTIFIKATION, IMAGE UND ENGAGEMENT

1. AUFTAKT	197
2. SELBST- UND FREMDZUSCHREIBUNG	197
3. ES BRAUCHT STRUKTUREN UND ENGAGEMENT	198
4. FAZIT	200

MARKTLOGIK: IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

1. AUFTAKT	203
2. BISHERIGE MARKTLOGIK: KOMFORTABLE SITUATION FÜR IMMOBILIENEIGENTÜMER*INNEN	203
3. NEUE ANFORDERUNGEN UND VERÄNDERUNGEN IN DER MARKTLOGIK	204
4. ZEITENWENDE IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT: ZUNEHMENDEN HANDLUNGSDRUCK ALS CHANCE NUTZEN	207
5. DIE CHANCE NUTZEN: AKTEUR*INNEN UND INITIATIVEN BÜNDELN	210
QUELLEN	214

TEIL C – AUSWERTUNG

.....

AUTOR*INNEN	217
1. DIE MOLLERSTADT IN DARMSTADT – EIN QUARTIER VOLLER HERAUSFORDERUNGEN?	218
2. GEGENWART UND ZUKUNFT DER MOLLERSTADT: HANDLUNGSFELDER UND DENKANSÄTZE	220
3. SCHNITTMENGEN: INTERVIEW MIT DEM STADTBAURAT DER STADT DARMSTADT	238
4. RÄUMLICH INTEGRIERT DENKEN FÜR DIE MOLLERSTADT	243
5. SCHLÜSSELFAKTOREN UND HEBELPUNKTE EINER NACHHALTIGEN ENTWICKLUNG	245
QUELLEN	252



Abb. 1 Mollerstadt

ZUR SCHREIBWERKSTATT IN DER SCHADER-STIFTUNG

Jede Stadt hat ihre Mollerstadt. Ein innerstädtisches Quartier, das nach der völligen Zerstörung im Zweiten Weltkrieg auf historischen Grundrissen in mäßiger städtebaulicher Qualität wieder aufgebaut wurde. Ein verdichtetes Quartier, quasi ohne Grünräume. Ein Objekt der Stadtteilsanierung mit durchwachsenem Ruf, zurückgehendem Gewerbeanteil und steigenden Mietpreisen, beliebt bei Investor*innen, skeptisch betrachtet von Anwohnenden und Nutzenden, ein Durchgangsquartier mit wenig Eigenengagement und Identifikationspotenzial ausgestattet. Ein Quartier ohne Zukunft?

Im Rahmen des Transferprojektes Systeminnovation für Nachhaltige Entwicklung (s:ne) der Hochschule Darmstadt (h_da) wurden durch Wissenschaftler*innen und Praxisakteur*innen die Entwicklungsmöglichkeiten hin zu einem nachhaltigeren und lebenswerteren innerstädtischen Quartier thematisiert. Der Prozess der Schreibwerkstatt, mit einem transformativen und transdisziplinären Ansatz mit vier Tandems aus Wissenschaft und Praxis sowie einigen fachlichen Exkursen, geht weit über eine klassische Beforschung hinaus. Gemeinsam wird das komplexe Bild des Prozesses nachhaltiger Stadtentwicklung gezeichnet.

Mit der Publikation halten wir zum Projektende von s:ne nicht nur fest, was war, sondern auch was kommen könnte, wo Grenzen des gemeinsamen Problemverständnisses verschiedener Akteur*innen in der Stadtgesellschaft liegen und welche Transferfragen zu stellen sind; nicht nur in und mit der Darmstädter Mollerstadt. Denn jede Stadt hat ihre Mollerstadt.

Alexander Gemeinhardt
Vorstand der Schader-Stiftung

DIE ROLLE DES FACHBEREICHS ARCHITEKTUR

Der Fachbereich Architektur hat sich früh in das Vorhaben Systeminnovation für Nachhaltige Entwicklung (s:ne) eingebracht; insbesondere über die Lehre. Herzstück war ein städtebauliches Entwurfsprojekt zur Mollerstadt, welches ein gesamter Jahrgang mit ca. 190 Studierenden bearbeitet hat und sechs Professor*innen samt Lehrbeauftragte betreut haben.

Städtebauliches Entwerfen beinhaltet etwas, auf das auch die Schreibwerkstatt abzielt: eine integrative Betrachtung verschiedener Handlungsfelder, hier Mobilität, Gebäude, Energie und Konsum. Es geht dabei um mehr als die Aufhübschung des Stadtbildes. Vielmehr wird eine räumliche Ordnung angelegt, in der die Handlungsfelder aufgehen und ästhetische, technische, rechtliche, funktionale und soziale Anforderungen erfüllt werden.

In der Bearbeitung der Entwürfe durch die Studierenden hat sich aber auch ein Dilemma von Bestandsquartieren gezeigt: Städtebau lebt von einzelnen, Grundstücke übergreifenden Ansätzen. Die vorhandene Raum- und Eigentümer*innenstruktur, gekoppelt an den Bestandsschutz der vorhandenen Bebauung, machen es schwer, räumlich übergreifend zu entwickeln. Die Entwürfe zeigen somit Visionen, die nicht unmittelbar umsetzbar sind. Es bleibt die Frage nach den Bedingungen, Möglichkeiten und Grenzen nachhaltiger Entwicklung im Bestand.

Hier hat die Schreibwerkstatt eingesetzt, aus der die vorliegende Publikation hervorgegangen ist. Sie zielt darauf ab, zunächst Herausforderungen einer nachhaltigen Bestandsentwicklung vielstimmig, das heißt unter Beteiligung von Wissenschaftler*innen und Praxisakteur*innen, herauszuarbeiten. Sie richtet sich dabei an verschiedene Adressat*innen: an Stadtverwaltungen und Politiker*innen, an Fachplaner*innen, an Eigentümer*innenvertretungen, aber auch an Studierende. Mit der Publikation können sie sich einen Überblick über die Inhalte und Problemstellungen einer nachhaltigen Entwicklung eines innerstädtischen Quartiers erarbeiten. Erst wenn man diese versteht, kann man im Entwurf angemessen auf sie reagieren und passgenaue Möglichkeitsräume erarbeiten.

Prof. Kristian Kaffenberger
Dekan Fachbereich Architektur

Prof. Astrid Schmeing
Fachbereich Architektur, s:ne

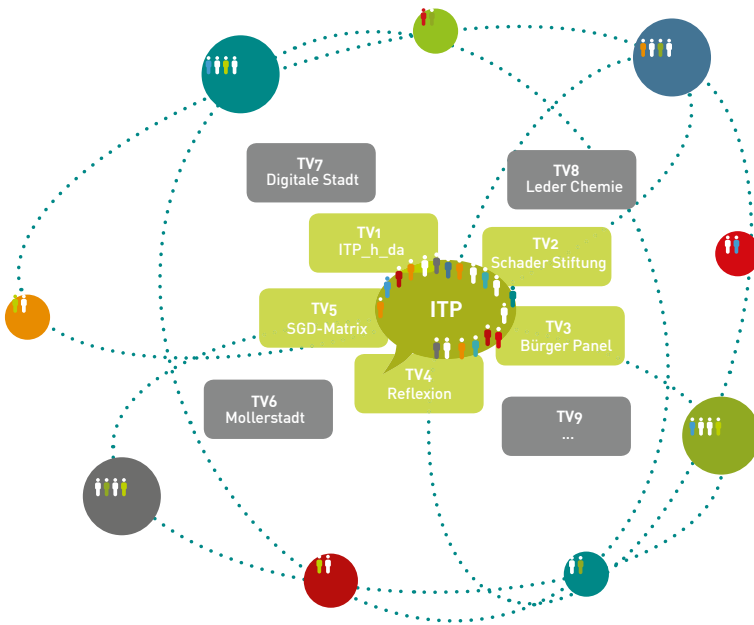


Abb. 2 (Grafik: s:ne)

Die Grafik zeigt den strukturellen Aufbau von s:ne mit der Innovations- und Transformationsplattform (ITP) im Zentrum und den zugehörigen Umsetzungsvorhaben, zu denen auch das TV 6 Zukunftsorientierte Stadtentwicklung am Beispiel der Mollerstadt gehört. Die Schreibwerkstatt entstand in Kooperation dieses Umsetzungsvorhabens mit dem TV2 der Schader-Stiftung. Mehr Infos zu s:ne und der ITP finden sich unter: <https://sne.h-da.de> und <https://itp.h-da.de/>

2018 – 2022

s:ne – Systeminnovation für Nachhaltige Entwicklung

Das Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) und das Land Hessen haben im Rahmen der Bund-Länder-Initiative »Innovative Hochschule« das Transfervorhaben »Systeminnovation für Nachhaltige Entwicklung (s:ne)« (2018–2022) der Hochschule Darmstadt (h_da) gefördert.

Das Projekt verstand sich als Innovationsmotor. Es ging darum, mit Menschen aus Wirtschaft, Politik, Verwaltung, Wissenschaft und Zivilgesellschaft Veränderungsprozesse für die Region Darmstadt anzustoßen. Die h_da verknüpfte hierfür ihr wissenschaftliches Know-how mit dem Wissen der Praxispartner*innen. s:ne war somit kein klassisches

Forschungs-, sondern ein Transferprojekt. Es ging nicht darum, dass »die Wissenschaft« Lösungen entwickelt und sie dann »der Praxis« zur Verfügung stellt. Vielmehr wurde im Projekt s:ne nach Wegen gesucht, Akteur*innen mit unterschiedlichen Erfahrungen, Perspektiven und Interessen zusammenzubringen und mit ihnen ein gemeinsames Problemverständnis sowie relevante Forschungsfragen zu entwickeln. Ziel war es, unterschiedliches Wissen so zu verbinden, dass Veränderungsprozesse entstehen können, die zu einer nachhaltigen Entwicklung beitragen.

Die vorliegende Publikation ist aus einer Schreibwerkstatt hervorgegangen, die Teil des s:ne-Vorhabens »Zukunftsorientierte Stadtentwicklung« war. Im Antrag waren für dieses Teilvorhaben vier Handlungsfelder angeführt (Mobilität, Gebäude, Energie und Konsum), welche sich mit jeweils eigenen Fragestellungen auf einen gemeinsamen Beispielraum, die Mollerstadt, beziehen sollten.

Weiterentwicklung der Handlungsfelder

Aus verschiedenen Gründen lösten sich alle vier von der Mollerstadt als Beispielraum. Damit fehlte nun eine integrierende Ebene, die allen Handlungsfeldern gemein war. Dies war ein zentraler Anlass zur Schreibwerkstatt.

Das Handlungsfeld Mobilität splittete sich in LieferradDA und Urbane Mobilität, Gebäude wurde zu Energetische Gebäudesanierung, Konsum zu Zukunft der Innenstädte und Ortszentren. Energie wurde als Interaktive Wärmenetze weiterverfolgt. Die Inhalte der einzelnen Sparten sowie deren Publikationen, die bis zu unserem Redaktionsschluss entstanden sind, werden nachfolgend kurz vorgestellt, um einen Gesamtüberblick über die Teilvorhaben zu geben. Die Inhalte entstammen überwiegend der s:ne-Webseite,¹ wurden teils aber noch einmal von den Autor*innen editiert.

WERDEGANG HANDLUNGSFELDER

.....

Interaktive Wärmenetze

Ziel war die Konzeption eines ausbaufähigen Erzeugungsverbundes, der die Leistungsreserven aus bestehenden Gebäuden nutzt, um eine schrittweise Transformation in eine treibhausgasneutrale Wärmeversorgung zu ermöglichen. Weil die Beteiligten am Wärmenetz sich dabei aufeinander verlassen müssen, ist auch ein organisatorischer Zusammenschluss für einen geordneten Wärmenetz-Verbund erforderlich. Das Umsetzungsvorhaben untersuchte daher die Frage, wie es gelingen kann, durch interaktive

1 Veranstaltung in der Schader-Stiftung: Wärmewende in und um Darmstadt

Vortrag Dr. Patrick Voos, Leiter des Amtes für Klimaschutz und Klimaanpassung der Stadt Darmstadt, [online] <https://www.youtube.com/watch?v=msis-rISkfRM> (letzter Zugriff am 9.1.2023)

Vortrag Heike Böhler, LEA Hessen, [online] <https://www.youtube.com/watch?v=FrUTiV-7xyos> (letzter Zugriff am 9.1.2023)

Vortrag Harald Meyer, Hochschule Darmstadt, [online] <https://www.youtube.com/watch?v=wh9o-wuRCwc> (letzter Zugriff am 9.1.2023)

Nahwärmenetze mit dezentralen Wärmeerzeugern und Wärmespeichern mit den relevanten Akteur*innen Potenziale für Maßnahmen in Richtung eines CO₂-neutralen Gebäudebestandes zu erschließen.

Energetische Gebäudesanierung²

Das Handlungsfeld Gebäude befasste sich mit der energetischen Gebäudemodernisierung. Als Problemimpuls konnte der Darmstädter Stadtverordnetenbeschluss »Höchste Priorität für Klimaschutz« betrachtet werden. Relevante kommunale Akteur*innen, die sich mit energetischer Modernisierung befassen, nahmen verschiedene Perspektiven in den Blick, mit dem Ziel, neue Denk- und Handlungsweisen zu entwickeln. Dabei hat sich eine feste Akteur*innenrunde etabliert, die sich unter anderem mit den Themen »Kommunikation vor, nach und während der Modernisierung« sowie der »Lebenszyklusbetrachtung von grauer Energie und Emissionen« beschäftigte. Hier stehen weniger technische Lösungen im Mittelpunkt, sondern Prozesse.

Zukunft der Innenstädte und Ortszentren³

Innenstädte und Ortszentren müssen sich den vielfältigen Herausforderungen stellen, die durch gesellschaftliche und klimatische Veränderungsprozesse geprägt sind. Welche neuen Ideen gibt es, um die Zentren zu aktivieren, und wie können einzelne Bausteine dafür aussehen? Dazu wurde ein sogenannter Szenario-Prozess mit Vertreter*innen verschiedener südhessischer Kommunen und Expert*innen durchgeführt, um Pfade für eine nachhaltige Zukunft der Innenstädte und Ortszentren zu identifizieren.

LieferradDA – Radliefersdienst für Darmstadt⁴

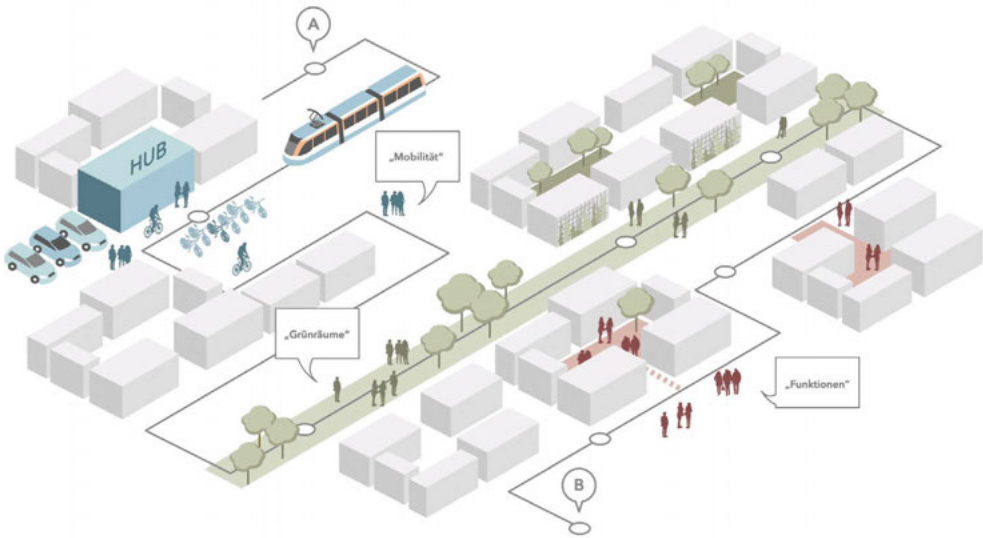
Zunehmender Onlinehandel und Lieferverkehr belasten den lokalen Einzelhandel, die Umwelt und den öffentlichen Raum. Der erste Corona-Lockdown 2020 bot ein Gelegenheitsfenster, um ein Belieferungskonzept mit Lastenrädern für Darmstadt zu initiieren. Das Projekt LieferradDA zielte auf die Unterstützung des lokalen Einzelhandels, umweltfreundlichen Transport, eine Entlastung des Verkehrssystems und faire Arbeitsbedingungen ab. Im Betrieb wurde erforscht, unter welchen Bedingungen diese Ziele erfüllt werden können, welchen Mehrwert der Liefersdienst für eine nachhaltige Stadtentwicklung bietet und wie er nach Projektende in den Dauerbetrieb übergehen kann. Das Projekt wurde gemeinsam mit der Frankfurt University of Applied Sciences betrieben und durch das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen gefördert.

2 itp:ne Diskussionsbeitrag Iris Behr, Dr. Jonas Schoenefeld, Luise Spieker (2023): Klimaschutzpotentiale im Gebäudebestand erschließen: der Weg zum Kommunikationskompass für die Gebäudemodernisierung, [online] https://itp.h-da.de/fileadmin/Einrichtungen/ITP/Dokumente/itp_2023_Diskussionsbeitrag_Prozessgeschichte_Kommunikationskompass.pdf

3 Video mit Einführung der Ringvorlesung »Wie wollen wir leben? Die Zukunft von Innenstädten« der i:ne, Initiative für nachhaltige Entwicklung, der Hochschule Darmstadt, Vortrag: Astrid Schmeing, Dr. Birte Frommer, Dr. Anja Hentschel, [online] https://youtube.com/watch?v=ief_dau8xsk (letzter Zugriff am 25.02.23)

Broschüre, Hg. Hochschule Darmstadt, s:ne (2022): Zukunft der Innenstädte 2035, Szenarien und Perspektiven für zukunftsfähige Innenstädte, [online] https://www.schaderstiftung.de/fileadmin/user_upload/Broschue_re_Zukunft_der_Innenstaedte.pdf

4 Lieferrad Darmstadt, [online] <https://lieferrad.da.de> (letzter Zugriff am 25.02.23)



RÄUMLICHE INTEGRATION DER HANDLUNGSFELDER

2019

Erste Überlegungen zur Darstellung einer räumlich integrativen Ebene der vier Handlungsfelder

Die vier Handlungsfelder haben sich Stück für Stück von der Mollerstadt als gemeinsamem Bezugsraum verabschiedet. Eine integrierte räumliche Betrachtung blieb aber Thema. In 2019 gab es verschiedene Treffen von Birte Frommer, Iris Behr und Astrid Schmeing, mit dem Ziel einer integrierten räumlichen Betrachtung der Handlungsfelder. Stadtentwicklung hat unweigerlich eine räumliche Dimension, und es ist der Raum, der die verschiedenen Handlungsstränge verbindet, wo mögliche Synergien, aber auch Flächenkonkurrenzen entstehen. Erste entsprechende Diagramme wurden von Eugen Hildmann, einem Studenten des Fachbereichs Architektur, umgesetzt. Katja Hofmann entwickelte diese später im Rahmen der Schreibwerkstatt weiter. Sie finden diese jeweils zum Auftakt eines jeden Handlungsfeldes in Teil B dieser Publikation sowie in der Grafik »Flächenkonkurrenzen« in Teil C.

Abb. 3
(Grafik: Katja Hofmann)
Die Grafik bezieht die Ziele »Stadt der kurzen Wege und doppelte Innenentwicklung« aus dem Masterplan Darmstadt 2030+ auf ein innerstädtisches Quartier wie die Mollerstadt. Diese Inhalte wurden den studentischen Entwürfen (siehe Folgeseite) zu Grunde gelegt.



Abb. 4 (Entwurf: Barbara Carozzo, Vanessa Schöntag)
 Diagramm zur räumlichen Entwicklung der Mollertadt aus der Studienarbeit von Barbara Carozzo, Vanessa Schöntag, Fachbereich Architektur aus der Online-Publikation »Zukunft Mollerstadt Darmstadt«⁵

5 Hg. Schader-Stiftung, Online-Publikation (2021): Zukunft Mollerstadt Darmstadt, [online] https://www.schader-stiftung.de/fileadmin/content/Zukunft_Mollerstadt.pdf

Studentische Entwürfe des Fachbereichs Architektur

s:ne wurde auch in die Lehre getragen. Unter Beteiligung diverser Kolleg*innen haben Studierende im fünften Semester des Bachelor Architektur Entwürfe zu einer integrierten räumlichen Entwicklung der Mollerstadt erarbeitet. Den Studierenden wurden raumrelevante Inhalte aus den vier Handlungsfeldern Mobilität, Gebäude, Energie und Konsum, bzw. ein Funktionsmix, an die Hand gegeben. Ergänzt wurden diese Inhalte durch städtische Zielsetzungen wie der Stadt der kurzen Wege, der doppelten Innenentwicklung oder der Schwammstadt.

In drei Online-Events in der Schader-Stiftung, jeweils zu den Themen Architektur und Mobilität, Architektur und Grün sowie Architektur und Funktionen, wurden ausgewählte Entwürfe vor Praxisakteur*innen sowie einer breiteren Öffentlichkeit präsentiert und diskutiert. Daraus ist eine Online-Publikation entstanden. Aufzeichnungen der Online-Events lassen sich zudem auf dem YouTube-Kanal der Schader-Stiftung finden.

Videos zu Veranstaltungen in der Schader-Stiftung auf deren YouTube-Kanal Architektur und Mobilität, [online] <https://www.youtube.com/watch?v=iJBSP14bGC0> (letzter Zugriff am 10.01.23) Architektur und Grünräume, [online] <https://www.youtube.com/watch?v=JfsRb6vndXE&t=7s> (letzter Zugriff am 10.01.23) Architektur und Funktionen, [online] <https://www.youtube.com/watch?v=5W8a3H-Dxh1E&t=790s> (letzter Zugriff am 10.01.23)

2022

Weiterführende Integration der Handlungsfelder

Die Entwürfe der Studierenden spiegelten die Erfahrungen aus den Handlungsfeldern in s:ne wider, dass es schwierig ist, nachhaltige Entwicklung in Bestandsquartieren voranzutreiben. Man kann sich von der nachhaltigen Entwicklung eines solchen Quartiers, das ein hohes Potenzial hat, aber nicht einfach verabschieden. Aufbauend auf einem Treffen in der Schader-Stiftung, an welchem Alexander Gemeinhardt als Geschäftsführender Vorstand und Direktor und Michèle Bernhard als wissenschaftliche Referentin der Schader-Stiftung, Birte Frommer und Astrid Schmeing von der Hochschule Darmstadt sowie Barbara Boczek als damalige Baudezernentin teilnahmen, wurde daher die Idee der Schreibwerkstatt etabliert. Ziel war, in deren Rahmen die Problemstellungen, Herausforderungen und Chancen zukunftsorientierter, nachhaltiger Stadtentwicklung eines innerstädtischen Quartiers herauszuarbeiten. Zudem war die Intention, die Handlungsfelder in Korrelation zu setzen, sie auf die Mollerstadt sowie auf städtische Ziele und Leitbilder zu beziehen und die Kommunikation zwischen Wissenschaftler*innen verschiedener Disziplinen und Praxisakteur*innen zu stärken, sich gemeinsam der Problemstellung zu nähern.

Es waren fast 30 verschiedene Akteur*innen am Prozess beteiligt, die aus der Hochschule Darmstadt, der Schader-Stiftung, dem Institut Wohnen und Umwelt (IWU) und aus der Praxis kamen. Neben dem wissenschaftlichen, untersuchenden Blick sollten Akteur*innen zu Wort kommen, welche für eine nachhaltige Quartiersentwicklung unabdingbar sind. Hierzu gehören z. B. Fachleute des Immobilienmarktes, die öffentliche Hand und die Zivilgesellschaft. Wissenschaftler*innen haben mit Praxisakteur*innen Teams gebildet, aus denen heraus Fachbeiträge entstanden sind. Diese wurden durch Exkurse ergänzt, die weitere, zentrale Themenstellungen nachhaltiger Entwicklung einbrachten. An zwei Treffen in der Schader-Stiftung wurden die Beiträge kurz präsentiert und anschließend in Inselfischgesprächen diskutiert. In dieser Publikation werden die Inhalte zusammengeführt.

Die Publikation gliedert sich in drei Teile

Teil A bereitet die Charakteristik der Mollerstadt auf und zeigt, wie sich diese in den letzten Jahren entwickelt hat. Die Veränderung wird in den Kontext von Zielen der nachhaltigen Entwicklung, insbesondere von Zielen, welche die Stadt Darmstadt gesetzt hat, gestellt. Die Inhalte aus Teil A dienen schon in der Schreibwerkstatt als gemeinsame Grundlage des Diskurses. Teil B der Publikation spiegelt die Schreibwerkstatt wider. Dieser Teil beinhaltet die inter- und transdisziplinären Beiträge aus den Handlungsfeldern Mobilität, Gebäude, Energie und Konsum, die Exkurse sowie Gesprächsmitschnitte von den Inseltischgesprächen. Teil C beinhaltet eine Auswertung und einen Ausblick mit der Zusammenfassung zentraler Herausforderungen, aber auch Möglichkeiten nachhaltiger Entwicklung. Wesentliche Transferfragen, die es zu lösen gilt, werden hier extrahiert.

Ein Kurzformat mit Auszügen ist Ende 2022 von der Schader-Stiftung herausgegeben worden.⁶

- 6 Dokumentation der Schader-Stiftung: Nachhaltige Stadtentwicklung, [online] https://www.schaderstiftung.de/fileadmin/user_upload/Schader-Doku_Nachhaltige-Stadtentwicklung.pdf



Abb. 5 (Hrsg. Schader-Stiftung)

BETEILIGTE UND AUFBAU

.....

AUS DER HOCHSCHULE DARMSTADT

Iris Behr, Wissenschaftlerin in s:ne

Prof. Dr. Friederike Edel, Fachbereich Wirtschaft

Prof. Dr. Birte Frommer, Fachbereich Bau- und Umweltingenieurwesen

Katja Hofmann, Qualifikationsbeschäftigte Fachbereich Architektur

Jan-Marc Joost, Wissenschaftlicher Mitarbeiter in s:ne

Harald Meyer, Wissenschaftlicher Mitarbeiter in s:ne

Johanna Möbius, Wissenschaftliche Mitarbeiterin in s:ne

Prof. Astrid Schmeing, Fachbereich Architektur, Leitung Schreibwerkstatt und Publikation in s:ne

Anna Wasmer, Wissenschaftliche Mitarbeiterin in s:ne

Prof. Dr. Axel Wolfermann, Fachbereich Bau- und Umweltingenieurwesen

AUS DER SCHADER-STIFTUNG

Dr. Michèle Bernhard, Wissenschaftliche Referentin der Schader-Stiftung bis Mitte 2022

Alexander Gemeinhardt, Vorstand und Direktor der Schader-Stiftung

Désirée Nothnagel, Wissenschaftliche Referentin der Schader-Stiftung von Mitte bis Ende 2022

AUS DEM INSTITUT WOHNEN UND UMWELT (IWU)

Britta Stein, Wissenschaftlerin

Dr. Jonas J. Schoenefeld, Wissenschaftler

Peter Werner, Wissenschaftler am IWU bis Ende 2018

AUS DER PRAXIS

Thomas Bellmer, Haus & Grund Darmstadt e.V.

Prof. Dr. Michèle Bernhard, IHK Darmstadt von Mitte 2022–2023,

Professorin an der hs Kehl ab 09/23

Dr. Barbara Boczek, Stadtplanerin, Stadträtin a. D.

Martina Fendt, Landschaftsarchitektin, Urbanistin, Wirtschaftsmediatorin

Dr. Martin Freystein, ENTEGA AG

Birgit Gröning, NH ProjektStadt

Michael Kolmer, Dezernent der Stadt Darmstadt

Joachim Krein, ENTEGA AG

Tamina Milius, Initiative Architects for Future

Gisela Stete, StetePlanung, Büro für Stadt- und Verkehrsplanung in Darmstadt

Norbert Stoll, Stadtplanungsamt Darmstadt bis Ende 2018

Dr. Daniel Theobald, IHK Darmstadt

Andreas Völker, BNP Paribas Real Estate

Judith Wilms, Stadtplanungsamt Darmstadt

TEIL A

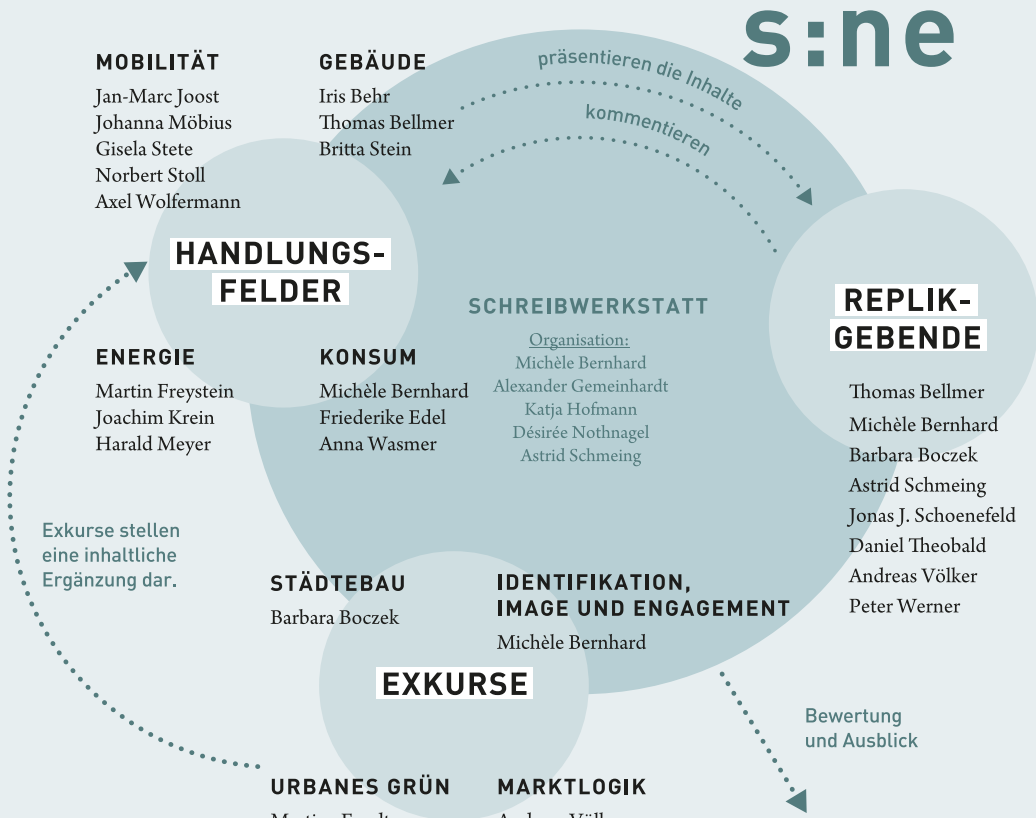
Die Grafik zeigt den Aufbau der Schreibwerkstatt, die sich auch in der Gliederung der vorliegenden Publikation widerspiegelt.

Abb. 6 (Grafik: Martina Rahner)



Definiert den Beispielraum Mollerstadt und stellt diesen vor.

TEIL B



TEIL C



Grundlagen

Teil A bereitet die Charakteristik der Mollerstadt auf und zeigt, wie sich diese in den letzten Jahren entwickelt hat. Diese Veränderung wird in den Kontext von Zielen der nachhaltigen Entwicklung gesetzt, insbesondere von Zielen, welche die Stadt Darmstadt verfolgt. Die Inhalte aus Teil A dienen in der Schreibwerkstatt als gemeinsame Grundlage des Diskurses.

Exkurse

In s:ne waren die Handlungsfelder Mobilität, Gebäude, Energie und Konsum angelegt.

Im Sinne integrierter Stadtentwicklung haben wir Expert*innen gebeten, weitere Dimensionen oder Themen nachhaltiger Stadtentwicklung schlaglichtartig zu beleuchten. Sowohl der Städtebau als Mittel einer ganzheitlichen Entwicklung (auch um Flächenkonkurrenzen aufzulösen) als auch urbanes Grün, Identifikation, Image und Engagement sowie Marktlogik sind wesentliche Mittel nachhaltiger Entwicklung, die zudem in Wechselwirkung mit den Handlungsfeldern stehen.

Exkurs

Städtebau

DR. BARBARA

BOCZEK

**Stadtplanerin,
Stadträtin a. D.**

Architektin mit Erfahrung als langjährig praktizierende Stadtplanerin mit eigenem Büro, danach in führenden Verwaltungspositionen auch im Ausland sowie als Dozentin und Forschende in der Wissenschaft. Hat sich mit Städtebau und Freiraumentwicklung in allen Dimensionen, auch der ästhetischen, auseinandergesetzt.

1. AUFTAKT

Städtebau ist eine Querschnittsaufgabe, die alle vier Handlungsfelder der vorliegenden Publikation berührt und umgekehrt von diesen beeinflusst wird. Ein innerstädtisches Bestandsquartier wie die sogenannte »Mollerstadt« städtebaulich nachhaltig zu entwickeln, stellt eine deutlich komplexere Aufgabe dar als die Planung eines neuen Quartiers. Die Mollerstadt wurde nach der Bombennacht zwar auf altem Stadtgrundriss, jedoch gemäß den Anforderungen der Nachkriegszeit nahezu neu errichtet. Im Laufe der Jahrzehnte wurde sie »durch verschiedene Krisen gebeutelt«; das Stadtlexikon spricht von »kapitalen Bausünden«, sodass die Kommune 2005 die Festsetzung des Sanierungsgebietes Westliche Innenstadt – Mollerstadt beschloss. Trotz der Erfolge bei den Sanierungsprogrammen sind Herausforderungen geblieben und hinzugekommen, die sich auf Lebensqualität und Stadtbild auswirken:

- Mangel an Grünstrukturen bei gleichzeitig baulicher Verdichtung
- Heterogenität der Gebäudehöhen
- Minderwertigkeit der architektonischen Fassadengestaltung
- Leerstände in den Erdgeschossen
- Hoher Versiegelungsgrad
- Dominanz des ruhenden und fahrenden Kfz-Verkehrs
- Fehlende Platz- und Freiflächen (vorhandene mit mangelhafter Gestaltung)
- Geringe Aufenthaltsqualität
- Fehlende Identifikationspunkte

2. RELEVANZ DER GESTALTUNGSQUALITÄT

.....

Vor 200 Jahren ließ Landgraf Ernst-Ludwig für das zum Großherzogtum erhobene Darmstadt ein repräsentatives Stadtquartier errichten, das sein Hofbaumeister Georg Moller allumfassend entwarf: vom Städtebau, der durch »Embellissement« und »neu reflektierte Vernunft« gekennzeichnet war, bis hin zur wohlproportionierten Fassadengestaltung im neuen klassizistischen Stil. Bis zu seiner Zerstörung prägte das Stadtviertel ein deutschlandweit positives Bild von Darmstadt.¹⁵⁵ Damals wie heute zieht man gerne in Quartiere, die als »schön« gelten. Durch diese dauerhafte Nachfrage verlieren die Immobilien nicht an Wert, sondern besitzen im Gegenteil eine ökonomisch langfristige Werthaltigkeit. Länger mit Bestand und Umbau zu leben bedeutet, im Hinblick auf die steigende Ressourcenknappheit, einen ökologischen Beitrag zur Einsparung von Primärrohstoffen, grauer und Primärenergie zu leisten.

Für die heutigen städtebaulichen Anforderungen an die Klimaanpassung – wie Begrünung, Regenwasserrückhalt, regenerative Energiesysteme und Mobilitätsinfrastruktur – gilt es technisch und ökonomisch adäquate Lösungen zu finden und die architektonischen Ausdrucksformen weiterzuentwickeln. Kommt der nachhaltige Umbau dabei in einer bewussten Gestaltung zum Ausdruck, wird das Image des Quartiers sichtbar geprägt. Eine Imageverbesserung des Quartiers zu erzielen, war ein Grund für die Aufstellung der Sanierungsprogramme. Gerade die Mollerstadt mit ihren unspektakulären Geschoßbauten könnte künftig mit begrünten Fassaden, energetisch sanierter Bausubstanz, erhöhter Aufenthaltsqualität und einem von Stellplätzen weitgehend befreiten, öffentlichen Raum das Image eines sichtbar nachhaltigen Bestandsquartiers erhalten. Doch die Umsetzung dieses Ziels braucht die Unterstützung der Eigentümer*innen, der Bewohner*innenschaft und der Kommune.

Siehe auch: Teil A – Grundlagen, »Die Mollerstadt im Kontext von Zeit und Leitbildern«

155 Groblewski, Michael:
Auf der Suche nach einer neuen architektonischen Norm. In: Groblewski, Lück, Svenshon (2015): Georg Moller, S. 29ff

Siehe auch: Teil A – Grundlagen, »Sanierungsziele für die Mollerstadt«

3. MÖGLICHKEITEN UND GRENZEN

.....

DES KOMMUNALEN HANDELNS

.....

Um auf die gestalterische Weiterentwicklung des Bestandes im Quartier Mollerstadt und damit auf das Stadtbild Einfluss zu nehmen, stehen der Kommune formale und informelle Planungsinstrumente zur Verfügung, die nachfolgend kurz vorgestellt und in ihrer Relevanz für die Mollerstadt,

ggf. auch in der Art, wie sie im Quartier angewendet wurden, betrachtet werden. Ziel dieser Instrumentarien ist es, individuelle Handlungen in übergeordnete städtebauliche Entwicklungen aufgehen zu lassen, für alle gleichermaßen verbindliche Bedingungen zu schaffen sowie gestalterische Qualität zu sichern.

Bauleitplanung

Über Bebauungspläne werden u. a. Art und Maß der Nutzung festgelegt. Für die Mollerstadt sind zahlreiche Bebauungspläne vorhanden. Diese sind teilweise jedoch Jahrzehnte alt. Die Aufstellung eines Bebauungsplans aufgrund von neuen städtebaulichen Erfordernissen dauert generell mehrere Jahre, insbesondere in Bestandsquartieren ist zudem mit erheblichen Einsprüchen zu rechnen. Auch entfaltet ein neuer Bebauungsplan nur dann seine Wirkung, wenn an Bestandsgebäuden baugenehmigungspflichtige Veränderungen vorgenommen werden. Die städtebaulichen Ziele kommen also nur dann zum Tragen, wenn die Eigentümer*innen ihre Gebäude maßgeblich umbauen. Insofern ist ein Bebauungsplan nur begrenzt geeignet, das städtebauliche Bild des Bestandsquartiers Mollerstadt zu verbessern.

Zudem führen das Recht der Investor*innen, nach vorhandenem Baurecht bauen zu dürfen, der Druck auf die Politik, schnellstmöglich Wohnraum zur Verfügung zu stellen, und die Personalknappheit in den Ämtern dazu, dass in der Mollerstadt aktuell keine Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden. Mit dem derzeitigen Baurecht bleibt als städtebauliche Herausforderung insbesondere, dass bei Neubaumaßnahmen in der Regel Grünflächen nur in den erforderlichen Drei-Meter-Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken vorgesehen werden, also auf Restflächen, die für die Bewohner*innenschaft keinen zusammenhängenden, nutzbaren Grünraum ergeben. Erstrebenswerter als ein neuer Bebauungsplan wäre eher eine grundstücksübergreifende Grünflächenplanung auf freiwilliger Basis der Eigentümer*innen.

Siehe auch: Teil B – Exkurse,
»Urbanes Grün«

Satzungen

Ein anderes Planungsinstrument ist der Erlass von Satzungen. Bspw. kann mittels einer Begrünungssatzung die Begrünung von Fassaden und Dächern festgelegt werden. Da diese in der Regel ebenfalls nur bei baugenehmigungspflichtigen Vorhaben zum Tragen kommt, entfaltet sie ihre städtebauliche, gestalterische Wirkung erst im Laufe der Zeit. Allerdings kann sie mehr Verbindlichkeit schaffen, wo Förderung als Anreiz nicht ausreicht (siehe unten »Förderprogramme«).

2018 änderte die Stadt Darmstadt ihre Stellplatzsatzung so, dass bei einer guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr – dies trifft für die Mollerstadt zu – keine Stellplätze auf dem Grundstück mehr nachgewiesen

werden müssen. Gleichwohl geben Eigentümer*innen die vermietbaren Parkplätze auf ihrem Grundstück ungern auf. Investor*innen planen bei Neubauten zudem weiterhin kostenintensive Tiefgaragen aus der Sorge heraus, die Wohnungen nicht verkaufen oder vermieten zu können. Allerdings befindet sich eine keinesfalls ausgelastete Hochgarage in diesem Quartier, in dem viele Menschen ohne Autobesitz leben.

Das Instrument der Vorkaufsrechtssatzung wendet bspw. die Stadt Hanau in ihrem Projekt »Hanau aufLADEN« erfolgreich an: Dabei ist das Ziel nicht, viele innerstädtische Grundstücke zu erwerben, sondern über das Vorkaufsrecht frühzeitig in den Dialog mit Verkäufer*innen und potenziellen Käufer*innen zu kommen, um bezüglich Nutzungsmöglichkeiten, Mietkonditionen etc. zu vermitteln.¹⁵⁶ Die Darmstädter Richtlinie zur Gestaltung von Sondernutzungen (2018) in Verbindung mit der Sondernutzungssatzung von 2018 regelt die Gestaltung von Objekten in Außenbewirtschaftung, Warenauslagen und Warenaufstellern in der Innenstadt. Eine analoge Satzung könnte für die Mollerstadt erstellt werden. Weitergehend regelt die Gestaltungssatzung der Stadt Bochum für die Innenstadt Fassadenöffnungen, -material, -farbigkeit und -anbauten sowie Dachaufbauten und -indeckung.¹⁵⁷ Auch eine solche Satzung könnte u. a. für die Mollerstadt angewandt werden, um das Stadtbild mit der Zeit aufzuwerten.

Rahmenpläne, Konzepte, Strategien...

verpflichten die Verwaltung auf mit Stakeholdern abgestimmte und vom Stadtparlament beschlossene Ziele hinsichtlich der Stadtgestaltung. Eine solche Maßnahme ist der Masterplan Darmstadt 2030+. In diesem ist als Ziel u. a. »eine qualitätsvolle, attraktive Gestaltung des Straßenraumes«¹⁵⁸ festgelegt. Zudem sind übergeordnete Inhalte festgeschrieben, die in kurzfristig, mittelfristig oder langfristig umsetzbaren Maßnahmenpaketen münden.

Förderprogramme

Als ein Instrument zur Qualitätssteigerung dienen Förderprogramme, mit denen Eigentümer*innen z. B. bei der Umstellung auf erneuerbare Energien finanziell unterstützt werden. Der Erfolg eines solchen Programmes hängt stark davon ab, wie weit es der Interessenlage der Eigentümer*innen entspricht. Ein Förderprogramm »Begrünung Sanierung/Stadtumbau« zur Verbesserung der Grünstruktur für Klima und Stadtbild führte in der Mollerstadt nicht zum gewünschten Erfolg. Trotz beratender und finanzieller Unterstützung zeigten die meisten Eigentümer*innen kein Interesse, wahrscheinlich, da Begrünungskosten, anders als eine energetische Ertüchtigung, nicht kommerzialisierbar (auf Mieten umlegbar) sind. Zudem kann es zu Nutzungskonkurrenzen im Innenhof

Siehe auch: Teil B – Handlungsfelder, »Handlungsfeld Mobilität«, S. Umsetzung der Mobilitätswende in der Mollerstadt – Flächenansprüche des ruhenden Kfz-Verkehrs verringern

156 Artikel der dpa Hessen auf ZEIT ONLINE, [online] <https://www.zeit.de/news/2021-10/08/hanau-will-mit-konzept-innenstadt-lebendig-halten> (letzter Zugriff am 13.9.2022)

157 Gestaltungssatzung Nr. 1000 Ga – Innenstadt Bochum – vom 08.09.2020

158 Wissenschaftsstadt Darmstadt (2020): Masterplan DA 2030+, S. 61

Siehe auch: Teil A – Grundlagen, »Sanierungsziele für die Mollerstadt« und: Teil A – Grundlagen, »Kartierung des Sanierungsgeschehens«, »Dachbegrünungsmaßnahmen«

kommen, wenn durch erforderliche Pflanzflächen Stellplätze verloren gehen. Gleichwohl legte die Stadt ein weiteres Förderprogramm zur Dach- und Fassadenbegrünung im Rahmen des Klimaschutzplanes auf. Dies steht ganz in der Tradition der Mollerzeit, in der den Bauherren Fördergelder für die von Moller geforderten Fassaden gewährt wurden.

Gestaltungsbeirat

Die Stadt Darmstadt richtete 2011 einen Gestaltungsbeirat ein, der die Stadt, die Bauherrschaften und deren Planungsbüros hinsichtlich der Gestaltung und Einfügung von Bauprojekten in das Stadtbild berät. Durch die öffentlich stattfindenden Sitzungen soll zudem das Bewusstsein für Baukultur, Baukunst und Architektur gefördert werden.¹⁵⁹

Verschiedene Neubauprojekte in der Mollerstadt sind bereits im Gestaltungsbeirat diskutiert worden. Zwar sind dessen Empfehlungen rechtlich nicht bindend, dennoch bleiben sie aufgrund der ausführlichen Presseberichterstattung nicht ohne Wirkung. Diese Presseberichte und die öffentlichen Sitzungen stoßen in der Bürgerschaft auf hohes Interesse. Doch möglicherweise scheuen Bauherrschaften gerade deshalb eine Beratung durch den Gestaltungsbeirat bei gestalterisch verbesserungswürdigen Bauvorhaben. Es wäre der ästhetischen Qualität der Mollerstadt sicherlich zuträglich, wenn mehr Bauherrschaften dazu angeregt werden könnten, den Gestaltungsbeirat zu konsultieren. Andererseits kann die Stadt einer potenziellen Bauherrschaft keinen öffentlichen Diskurs auferlegen. Andere Kommunen berichten von guten Erfahrungen damit, bei Bedarf Bauherrschaften zu Überarbeitungen eines Bauprojektes in die Stadtverwaltung einzuladen und unter Hinzuziehung von Beiratsmitgliedern mehrfach zu beraten. Im Nachhinein erkennen selbst zuvor skeptische Bauherrschaften

in der Regel an, dass die Empfehlungen hilfreich waren und ihr Projekt verbessert haben.

Architekturwettbewerbe

Ein konkurrierendes Entwurfsverfahren – also ein Wettbewerb, eine Mehrfachbeauftragung oder wenigstens ein Fassadenwettbewerb – ist das bewährteste Instrument für eine hohe Gestaltungsqualität. Diese Verfahren kann die Stadt privaten Bauträger*innen nur im Rahmen städtischer Grundstücksverkäufe auferlegen. In jedem Fall kann die Stadt dafür sensibilisieren, bspw. indem sie bei ihren eigenen Neubau- und Umbauprojekten selbst Wettbewerbe durchführt, Qualitätsstandards umsetzt und somit eine Vorbildfunktion übernimmt.

Investor*innen scheuen oft die Kosten eines Wettbewerbes und die vermeintliche Verlangsamung des Planungsprozesses. Wettbewerbe können nachweislich Baukosten sparen, durch den frühen Einbezug der Kommune die anschließenden Genehmigungsverfahren beschleunigen und durch gute Gestaltung zur langfristigen Werthaltigkeit der Immobilie beitragen. Es lohnt sich, Investor*innen hierfür entsprechend zu sensibilisieren.

Rahmenplanungen

Bei Stadterweiterungen oder -konversionen wird meist ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt, welcher städtebauliche Qualitäten konzipiert, die im Bebauungsplan festgeschrieben werden. In der Bestandsentwicklung ist dies so nicht möglich. Ein informeller städtebaulicher Rahmenplan kann hier ein wertvolles Instrument sein. Der Entwurf könnte frühzeitig als Vision im politischen Prozess eingesetzt werden, um übergreifende Vorstellungen zu kommunizieren bzw. sich auf diese zu einigen. Er kann auch gegenüber den Eigentümer*innen und Nutzer*innen eingesetzt werden, um Aspekte wie z. B. Entsiegelung,

Begrünung und Aufenthaltsflächen zu veranschaulichen. Im Diskurs können Flächenkonkurrenzen aufgelöst und den Flächen spezifischen Nutzungen zugewiesen werden: So kann eine übergreifende, integrierte Entwicklung dargestellt werden. Der Rahmenplanung kann ggf. in Bebauungspläne überführt werden bzw. wenn Bebauungspläne aktualisiert werden, diesen eine Richtung vorgeben.

159 Gestaltungsbeirat der Wissenschaftsstadt Darmstadt, [online] <https://www.darmstadt.de/standort/stadtentwicklung-und-stadtplanung/stadtplanung/gestaltungsbeirat> (letzter Zugriff am 19.9.2022)

Eigentum

Beim Verkauf ihrer Grundstücke kann die Kommune Stadtbild prägende Qualitäten vertraglich festsetzen bzw. Grundstücke unter Berücksichtigung von qualitativen Kriterien, z. B. über ein Konzeptvergabeverfahren, vergeben – so geschehen beim an die Mollerstadt angrenzenden Marienplatz. Allerdings verfügt Darmstadt, wie viele andere Städte, kaum mehr über eigene Grundstücke, auch in der Mollerstadt nicht.

Deshalb ist eine Umkehr von dem in vielen Städten praktizierten Verkauf von Grundstücken hin zur Anlage eines Grundstücksportfolios dringend geboten. Dabei kann die Stadt auch als Zwischeneigentümerin auftreten, um ein erworbenes Grundstück mit den gewünschten Vorgaben weiterzuverkaufen. Die Stadt Hanau praktiziert dies erfolgreich für ihre Innenstadt mit der bereits erwähnten Vorkaufsrechtssatzung. Insbesondere für den Erwerb von »Schlüsselgrundstücken« ist dies erforderlich; in der Mollerstadt z. B. für das leerstehende Gebäude an der Ecke Rheinstraße/Neckarstraße.

4. HEMMNISSE BEI GESTALTUNGS- RELEVANTEN UMSETZUNGEN IM ÖFFENTLICHEN RAUM

Zielen die genannten Planungsinstrumente darauf ab, die Gestaltung von Hochbauvorhaben auf öffentlichen und privaten Grundstücken zu lenken, so legt eine Stadt bei Bauprojekten im öffentlichen Raum selbst deren Gestaltung fest. Aber auch hier gibt es Hemmnisse, die eine hochwertige Gestaltung oftmals erschweren oder gar verhindern. Dem soll am Beispiel der Mollerstadt anhand von drei für das Stadtbild relevanten Aspekten nachgegangen werden, die alle z. B. beim Umbau der Grafenstraße zum Tragen kamen: Straßenumbau, Stellplatzreduktion und Baumpflanzungen.

Siehe auch: Teil B – Handlungsfelder, »Handlungsfeld Mobilität«, 3. Umgestaltung der Grafenstraße

Straßenumbau

Dass die Umsetzung von Straßenumbaumaßnahmen in der Mollerstadt hinter den Zeitplanungen der Sanierungsprogramme zurückgeblieben ist, liegt, wie in vielen anderen Städten auch, an einem hohen Sanierungsrückstand bei der Erneuerung der kommunalen Verkehrsinfrastruktur insgesamt und an zu wenig Personal in den Ämtern. Dabei ist eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs nicht nur hinsichtlich Klimaanpassung und gesundem Wohnumfeld angezeigt, sondern auch zur Verbesserung der Atmosphäre und Aufenthaltsqualität im Quartier bzw. in einzelnen Straßen.

Die Dominanz dieser Verkehrsträger drückt sich u. a. in der Aufteilung der Verkehrsfläche und der Gestaltung des Straßenbelages aus. So wurde bei der Umgestaltung der Grafenstraße aus Kostengründen auf eine Pflasterung der Fahrbahnen verzichtet und stattdessen die mit Geschwindigkeit und Autoverkehr assoziierte dunkle Asphaltdecke aufgebracht, welche die Teilung der Straßenseiten mit hell gepflasterten Gehwegen unterstreicht. Eine Pflasterung der Fahrbahn oder zumindest ein heller Belag wären relevant für eine positive Atmosphäre für Fußgänger*innen gewesen, wie sie bspw. die Schulstraße mit ihrer gepflasterten Fahrbahn ausstrahlt.

Ausgaben für die Gestaltung des öffentlichen Raumes werden in Konkurrenz zu anderen zu finanzierenden Projekten in Kommunen häufig hintangestellt und gelten so lange als nicht notwendig – bei manchen Kommunalpolitiker*innen sogar als »überflüssig« –, wie die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

Stellplatzreduktion

Eine Reduktion der Stellplätze im öffentlichen Raum verbessert das Stadtbild und die Aufenthaltsqualität erheblich und ist ein Ziel des Sanierungsprogrammes »Westliche Innenstadt – Mollerstadt«. Die Stellplatzreduktion ist Voraussetzung dafür, dass man die Flächen für andere relevante Funktionen nutzen kann, wie z. B. für Baumpflanzungen und für Außen-gastronomie. Dabei gelang die Stellplatzreduktion in der Grafenstraße nur teilweise, weil es an nahezu jedem Standort Interessenskonflikte mit den Anliegenden – hier Gewerbetreibende, andernorts auch Bewohnende – gab, die sich über Jahre hinzogen und den Prozess verlangsamten. Den Sorgen um Einnahmeverluste bei den Gewerbetreibenden stehen allerdings florierende Geschäfte in der benachbarten Fußgängerzone entgegen. Zudem sind ca. 4.000 Stellplätze in den Parkhäusern der Innenstadt vorhanden, die wenig ausgelastet sind.

Siehe auch: Teil B – Handlungsfelder, »Handlungsfeld Mobilität«, 3. Umgestaltung der Grafenstraße

Siehe auch: Teil A – Grundlagen, »Sanierungsziele für die Mollerstadt«

Straßenbegrünung / Baumpflanzungen

Seit dem 19. Jahrhundert bilden innerstädtische Baumalleen und -reihen ein gestalterisches Merkmal des Städtebaus. Eine große Mehrheit der Bevölkerung befürwortet die Pflanzung von Bäumen im Straßenraum. Im Hinblick auf den Klimawandel hat sich diese Haltung verstärkt. Die Akzeptanz von Baumpflanzungen stößt häufig dort an Grenzen, wo es um Eigeninteressen wie einer teilweisen Verschattung des eigenen Grundstücks oder dem Erhalt von offiziellen oder sogar inoffiziellen Parkmöglichkeiten im Straßenraum vor der eigenen Haustüre geht.

Zielkonflikte ergeben sich auch für die Kommune selbst, einerseits hinsichtlich von Flächenbedarfen für Bäume und andererseits für Verkehrsträger, z. B. zur Errichtung neuer Radwege. Ein anderes Hemmnis stellen die vielfach vorhandenen Infrastrukturleitungen im Erdreich von innerstädtischen Straßenräumen dar, durch welche nicht überall der für wachsende Bäume nötige Wurzelraum in ausreichendem Maße vorhanden ist. Das Verlegen bzw. Umlegen von Leitungen ist sehr kostspielig, muss jedoch vermehrt mit klimatischen Anforderungen und der Stadtbildverbesserung abgewogen werden.

Gestaltung im öffentlichen Raum ist also einem komplizierten Geflecht von Interessen und Parametern unterworfen, welche die Stadt zum Wohle der Allgemeinheit abwägen muss.

5. BAUKULTUR ALS

GESELLSCHAFTLICHER WERT

Darmstadt ist nicht mehr die Residenzstadt, in der Hofbaumeister Georg Moller vom Landgrafen beauftragt wurde, ein repräsentatives Stadtviertel zu entwerfen. Auch sind 100 Jahren vergangen, seit Ernst May – mit viel Personal und dem Rückhalt des Oberbürgermeisters ausgestattet – in Frankfurt Siedlungen vom Stadtgrundriss bis zur Türklinke gestalteten konnte. Mehr Demokratie bedeutet, dass das Stadtparlament z. B. über die Umgestaltung einer Straße entscheidet und mehr Bürger*innenbeteiligung bedeutet, dass abgesehen von den öffentlichen Belangen auch unterschiedliche Interessen Privater abgewogen werden. Die Bevölkerung demonstriert für Klimaschutz, Radverkehr etc., doch ein Engagement für das Stadtbild findet kaum Unterstützung. Gestaltung erfährt derzeit eine geringe gesellschaftliche Relevanz. Um Gestaltqualität bei Gebäuden oder im öffentlichen Raum – in der Mollerstadt oder gesamtstädtisch – zu verbessern, müssen

die Öffentlichkeit und ihre Vertretung, die Parlamentarier*innen, aber auch die Bevölkerung für Gestaltung als Wert sensibilisiert werden. Dies ist eine große Herausforderung, aber angesichts der Begrenztheit städtebaulicher Instrumente zur Gestaltung von Bestandsquartieren sehr wichtig.

160 Architekturforum
Freiburg, [online]
<https://architekturforum-freiburg.de/> (letzter Zugriff am 19.9.2022)

6. FÖRDERUNG DER BAUKULTUR

.....

Um Baukultur zu fördern, kann sich die Kommune der Unterstützung von externen Fachleuten bedienen, wie dies in Darmstadt derzeit schon mittels Gestaltungsbeirat praktiziert wird, aber auch durch Veranstaltungen mit Verbänden und Vereinen wie z. B. der Architektenkammer, dem Bund Deutscher Architekten, der Werkbundakademie, Kulturelle Mitte und nicht zuletzt über Projekte der beiden Darmstädter Architekturfakultäten. Um das Bewusstsein für Architektur und Stadtbild in der Öffentlichkeit zu schärfen, wurden in manchen Städten Architekturforen eingerichtet, die wie in Freiburg Informationen und Kenntnisse vermitteln, Neugier wecken, zur bewussten Wahrnehmung der gebauten Umwelt anregen¹⁶⁰ und der Baukultur ihren eigenen Stellenwert im Kulturleben der Stadt geben. Für eine auch gestalterisch nachhaltige Entwicklung der Mollerstadt scheint es sinnvoll, dass Stadt, Bewohner*innenschaft, Eigentümer*innen und Pächter*innen in einen regelmäßigen, formalisierten Dialog und Austausch treten. Das aktuell begonnene Entwicklungskonzept Innenstadt »DA mittendrin« verfolgt genau dies.

7. FAZIT: HANDLUNGSOPTIONEN

.....

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die rechtlichen Mittel, von Bauwilligen eine qualitätsvolle Gestaltung verbindlich einzufordern, begrenzt sind. Zur Veränderung und damit auch möglichen Aufwertung eines Bestandsgebäudes kann ohnehin kein*e Eigentümer*in verpflichtet werden. Bedenkenswert wäre aber die Befassung mit erweiterten – auch rechtlichen – Möglichkeiten einer grundstücksübergreifenden Entwicklung. Gleichzeitig stehen einer Kommune trotz der genannten Herausforderungen und Hemmnisse Instrumente und Handlungsoptionen zur Verbesserung und Steuerung der städtebaulichen Gestaltung zur Verfügung,

bspw. die Vorkaufsrechtssatzung, mit der sie frühzeitig Einfluss nehmen und Schlüsselimmobilien kaufen kann. Dazu ist die Anlage eines Grundstücksportfolios empfehlenswert. Die Stadt kann vorbildhaft auf eigenen Grundstücken und bei Projekten im öffentlichen Raum, wie im Masterplan 2030+ beschlossen,¹⁶¹ Wettbewerbe ausloben und eine Architektur der Nachhaltigkeit umsetzen, und sie kann die gesellschaftliche Relevanz der Stadtbildqualität fördern, indem Dialogformate mit Öffentlichkeit und Eigentümer*innenschaft etabliert werden.

161 Wissenschaftsstadt Darmstadt (2020):
Masterplan 2030+, S. 67



Abb. 63 Neubauten Mollerstadt

Exkurs: Urbanes Grün

MARTINA FENDT

Landschaftsarchitektin,
Urbanistin, Wirtschafts-
mediatorin

Nach Stationen in der Freiraumplanung und Stadtforschung berät sie seit 2013 als Projektleiterin bei der ProjektStadt (Frankfurt a. M.) Kommunen bei Stadtentwicklungsmaßnahmen. Arbeitsschwerpunkte sind hier freiraumbezogene Projekte sowie Bürgerbeteiligungsverfahren.

1. AUFTAKT

.....

Stadtgrün ist ein essenzieller Baustein der nachhaltigen Stadtentwicklung. Seine ökologischen und sozialen Funktionen und seine vielfachen positiven Effekte tragen maßgeblich zu einer lebenswerten Stadt bei. Urbane Grünflächen und Strukturen verbessern das städtische Kleinklima und die Luftqualität. Sie ermöglichen die Speicherung, Verdunstung und Nutzung von wertvollem Regenwasser. Auch die Sicherung und Entwicklung der Artenvielfalt in der Stadt ist auf standortgerechtes und vielgestaltiges Grün als Lebensraum angewiesen.

Grüne Freiräume sind Räume der Erholung und der aktiven Freizeit mit Sport und Spiel, Orte der Begegnung und des Gesprächs. In ihnen kann die Pflanzen- und Tierwelt erlebt und beobachtet werden. Hier kann Naturerfahrung und Umweltbildung konkret und sinnfällig werden, und sei es »nur« durch die spontane Freude an den Farben des Herbstlaubes oder am Vogelgezwitscher.

2. STADTGRÜN UNTER DRUCK

.....

Das urbane Grün steht in vielfältiger Konkurrenz zu anderen Flächennutzungen, denn die Ressource »Fläche« ist knapp und begehrt. Dies gilt in verstärktem Maße in wachsenden Städten und Metropolregionen.

Der Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung ist sinnvoll und richtig: Die Inanspruchnahme von Flächen im offenen Landschaftsraum muss reduziert werden. Wälder, Äcker und wertvolle Biotop im Umland der Siedlungen sollen so weit wie möglich gesichert und erhalten werden. Zugleich verstärkt die Konzentration auf eine Bebauung im städtischen Kontext den Druck auf die wenigen dort verfügbaren Flächen. Wachsende Städte benötigen Wohnraum, Gewerbe- und Verkehrsflächen, öffentliche Einrichtungen des Gemeinbedarfes wie Schulen und Kitas und vieles mehr. So werden Baulücken geschlossen, Brachflächen werden in Nutzung genommen, bestehende Bebauung wird aufgestockt oder durch Neubauten nachverdichtet.

Eine wachsende Stadt benötigt zugleich unabdingbar auch Freiräume: grüne und blaue Infrastruktur in ihren vielfältigen Erscheinungsformen als Parks und Gärten, Spielplätze, Sportanlagen, Kleingärten bzw. Flächen für Urban Gardening, von Vegetation geprägte und für die Anwohner*innen nutzbare Freiräume im Wohnumfeld, Alleen und Baumreihen entlang der Straßen, Stadtwälder oder »Tiny Forests«, Gebäudebegrünungen an den Fassaden und auf den Dächern, Stadtbäche und Teiche, Flächen für Regenwasserrückhalt und Versickerung und vieles mehr.

Das planerische Leitbild einer doppelten Innenentwicklung bleibt daher unverzichtbar. Dazu gehört es, urbanes Grün in ausreichendem Maß quantitativ zu sichern und zugleich qualitativ wertvoll zu gestalten, grüne Strukturen zu vernetzen, den städtischen Freiraum als Ganzes in den Blick zu nehmen und mit der Bebauung städtischer Flächenreserven integriert zu planen.

Denn für all die konkurrierenden Nutzungswünsche gibt es gute, nachvollziehbare Argumente. Ein wesentlicher Unterschied besteht allerdings darin, ob Flächennutzungen aus der Perspektive der Marktlogik rentabel sind oder nicht. Mit Wohn- und Gewerbebauten lässt sich viel Geld verdienen, mit urbanem Grün nicht. Zwar lassen sich die positiven Effekte grüner Freiräume, volkswirtschaftlich gesehen, durchaus monetär bemessen, z. B. in Form von Kostenreduzierungen im Gesundheitswesen, etwa durch die Milderung der Hitzeinseleffekte und der damit verbundenen Reduktion negativer Folgen von sommerlichen Hitzeperioden auf die Gesundheit der Bevölkerung oder durch gesundheitsfördernde Bewegungsangebote im

Teil A – Grundlagen
»Mollerstadt 2.0 politische Ziele«, Ziele der Stadtentwicklung und des Stadtbbaus in Darmstadt

Siehe auch: Teil B – Exkurse,
»Marktlogik: Immobilienwirtschaftliche Rahmenbedingungen«

Freiraum. Für Eigentümer*innen von Flächen oder Projektentwickler*innen wirft das Stadtgrün jedoch keine Rendite ab.

Weil nach den Regeln des Marktes im Einzelfall das Grün tendenziell das Nachsehen hat, sind entsprechende Anstrengungen der Politik und Verwaltung in Ausübung der kommunalen Planungshoheit notwendig. Vielfach werden diese auch unternommen. Hier schärft der wahrnehmbare Klimawandel den Blick für die hohe Bedeutung des urbanen Grüns für Klimaschutz und Klimaanpassung.

So werden Flächennutzungs- und Landschaftspläne überarbeitet, Klimaschutz- und Klimaanpassungsstrategien aufgestellt und gesamtstädtische Freiraumentwicklungskonzepte neu erarbeitet oder aktualisiert. In neueren Bebauungsplänen werden zunehmend Anforderungen an Freiraumgestaltung, Gebäudebegrünung und Regenwassermanagement festgesetzt. Teilweise ergänzen kommunale Freiraumsatzungen das Maßnahmenbündel.

Die Kommunen gehen verstärkt mit gutem Beispiel voran und qualifizieren neue und bestehende Freiräume mit Blick auf Biodiversität, Umweltqualität und -gerechtigkeit, und auch die Intensivierung der Bemühungen bei der Begrünung der eigenen öffentlichen Gebäude ist ein vielfach formuliertes Ziel.

Strategien der urbanen Freiraumentwicklung nehmen jedoch nicht allein die öffentlichen Maßnahmen in den Blick. Die Vielzahl der privaten Flächen und baulichen Anlagen stellt ein großes Potenzial für quantitative und qualitative Verbesserungen des Stadtgrüns dar.

Siehe auch: Teil A – Grundlagen, »Mollerstadt 2.0 politische Ziele«

Abb. 64
NH ProjektStadt:
Umwelthinformations-
börse 2017



3. ANREIZE FÜR DIE BEGRÜNUNG

PRIVATER LIEGENSCHAFTEN

Kommunale Anreizförderprogramme für private Begrünungs- und Entsiegelungsmaßnahmen sind ein zunehmend häufig genutztes Instrument, um auf die Gestaltung von privaten Freiräumen einzuwirken.

Die Chancen und Vorteile liegen auf der Hand:

- Eigentümer*innen werden direkt adressiert und auf »grüne« Möglichkeiten zur Verbesserung und Aufwertung ihrer Immobilien aufmerksam gemacht.
- Ein Zuschuss zu Bau- und Planungskosten wirkt als finanzieller Anreiz.
- Zusätzliche Benefits können geschaffen werden, wenn eine für die Eigentümer*innen kostenfreie freiraumplanerische Fachberatung oder sogar eine erste skizzenhafte Planung Teil des Programmangebotes ist.
- Maßnahmen können, je nach Umfang, relativ schnell zur Umsetzung gelangen.
- Die Zielsetzungen liegen im Allgemeinen in der quantitativen und qualitativen Verbesserung der privaten Freiräume durch Begrünung, Reduzierung von versiegelten Flächen und Maßnahmen zu Versickerung, Speicherung und Nutzung von Regenwasser.

Die konkreten Fördergegenstände sind vielfältig:

- Neuanlage von Pflanzflächen und Verbesserung bestehender Begrünung von Höfen und Vorgartenzonen mit einer ökologisch wertvollen, standortgerechten und insektenfreundlichen, die Artenvielfalt fördernden Bepflanzung
- Rückbau von sogenannten »Schottergärten«
- Rückbau von funktional nicht (mehr) benötigten Belagsflächen
- Austausch von Belagsmaterialien durch neue, versickerungsfähige Beläge
- Anlagen zur Speicherung und zum Rückhalt von Niederschlagswasser (Zisternen, Versickerungsmulden, Rigolen)
- Dachbegrünungen, auch bei Nebengebäuden, Garagen und Carports
- Fassadenbegrünungen, auch an Grenzmauern

Die Förderprogramme sind unterschiedlich aufgebaut, teils als stadtweites Angebot, teils auf bestimmte Quartiere bezogen. Letzteres ist vor allem dann der Fall, wenn die Anreizprogramme eine Maßnahme im Rahmen einer Quartiersentwicklung in einer Förderkulisse der Städtebauförderung von Bund und Ländern sind und entsprechend kofinanziert werden. Für die Weitergabe von Finanzmitteln aus der Städtebauförderung an private Dritte sind in diesem Fall die dort formulierten Vorgaben und Bedingungen zu beachten.

Auch für rein kommunal finanzierte Anreizförderprogramme gelten die Grundsätze des öffentlichen Haushaltsrechtes, doch die Spielräume zur Ausgestaltung der Programme scheinen hier etwas größer zu sein. Ob, in welchem Umfang und in welchen Zeiträumen diese Anreizförderprogramme von den Eigentümer*innen angenommen werden und zur Umsetzung von Begrünungsmaßnahmen führen, hängt von verschiedenen Faktoren ab. Es gibt neben den grundsätzlich großen Potenzialen auch Herausforderungen und Hemmnisse, welche die Umsetzung erschweren können.

Die im Folgenden zusammengefassten Erfahrungen aus der Mitwirkung der Verfasserin an Beratung und Programmmanagement in verschiedenen Kommunen sind eine subjektive Auswertung der bisherigen Praxis in teilweise noch laufenden Programmen. Sie können weder repräsentativ noch vollständig sein.

4. EIGENTÜMER*INNEN UND IHRE INTERESSENSLAGEN

Je nach Ausprägung der Bebauungs- und Eigentümer*innenstrukturen sind die Interessenlagen der Entscheider*innen recht unterschiedlich beschaffen.

In Ein- und Zweifamilienhäusern, in denen Eigentümer*innen häufig selbst (mit) im Gebäude wohnen oder arbeiten, zeigt sich häufig ein relativ hohes Interesse an einer guten Freiraumgestaltung und an einem ökologisch wertvollen Wohnumfeld.

In größeren Mehrfamilienhäusern hingegen, seien sie nun im Besitz von professionell am Immobilienmarkt tätigen Akteur*innen (z. B. Wohnungsbaugesellschaften, Investor*innen, Projektentwickler*innen o. Ä.) oder seien sie Eigentümer*innengemeinschaften nach Wohnungseigentumsgesetz mit einer professionellen Hausverwaltung, stellt sich die Lage anders dar. Hier gibt es kein vergleichbares persönliches Interesse, denn die Eigentümer*innen nutzen die Immobilie zumeist nicht selbst.

Selbst wenn einzelne Miteigentümer*innen in Eigentümer*innengemeinschaften aus persönlicher Überzeugung die Initiative ergreifen und Begrünungsmaßnahmen vorschlagen, ist der Weg

zu einer mehrheitlichen Beschlussfassung der Gemeinschaft lang und sind die Widerstände oft hartnäckig. Hausverwalter*innen haben nicht unbedingt ein genuines Interesse an der Umsetzung zusätzlicher, nicht zwingend erforderlicher Maßnahmen, denn daraus entsteht für ihre Arbeit ein gewisser Mehraufwand.

Wohnungsunternehmen haben einen langfristigen, oft auf drei Jahre hinaus konzipierten Sanierungsfahrplan für ihre Gebäude. Die entsprechenden Finanzmittel sind also weit im Voraus festgelegt, neue Maßnahmen werden daher ggf. nur sehr langfristig zur Umsetzung in Betracht gezogen.


Generell werden Begrünungsmaßnahmen häufig dann in die Planung integriert, wenn ohnehin eine Modernisierung des Bestandes, eine energetische Ertüchtigung, eine Aufstockung oder ähnliche bauliche Maßnahmen geplant sind. Wenn in einem solchen Planungszeitraum ein Beratungsangebot gemacht wird, stößt das oft auf reges Interesse. Wenn zudem der Kostenaspekt unter Berücksichtigung eines Zuschusses als akzeptabel eingeschätzt wird, dann werden im Zuge größerer Umbauten tatsächlich auch

Innerstädtische Quartiere haben im Sinne einer nachhaltigen »Stadt der kurzen Wege« hohes Potenzial. Sie sind dicht bebaut und funktionsgemischt. Alles liegt nah beieinander. Autos sind kaum nötig. Die Darmstädter Mollerstadt ist solch ein innerstädtisches Quartier mit Potenzial – sie bringt aber auch eine Reihe von Herausforderungen mit sich.

An der öffentlichen Hand ist es, den ruhenden Verkehr und die öffentlichen Räume neu zu organisieren: Damit kann sie auch Einfluss auf die Krise des Einzelhandels bzw. der Innenstadt nehmen.

Die meisten Flächen sind in privater oder gewerblicher Hand: Deren Bebauung muss energetisch ertüchtigt und die Energieversorgung auf erneuerbare Energien umgestellt werden. Freiflächen müssen entsiegelt und begrünt werden. Die Umsetzung nachhaltiger Entwicklung liegt hier ganz wesentlich mit in der Verantwortung der Eigentümer*innen – für die dies interessant werden muss.

Im Rahmen des Projektes »s:ne Systeminnovation für Nachhaltige Entwicklung« wurden diese Themen umfassend analysiert und diskutiert. Der vorliegende Band fasst die Ergebnisse zusammen.



Ein Buch für interessierte Bürger*innen,
Stadtverwaltungen, Fachplaner*innen
und Studierende aus den Richtungen
Städtebau, Stadtplanung, Bau- und
Umwelt-ingenieurwesen oder Geografie.

