

# Kurze Wege für die Stadt von morgen

Autorinnen: Melanie Kunzmann, Birgit Wittkowski



Investition in die Zukunft: Mit lebendigen Quartieren schaffen Kommunen attraktive Lebens- und Arbeitsräume.

Foto: Adobe Stock

**M**ehr als nur Wohnen: die Entwicklung lebenswerter und nachhaltiger Quartiere ist eine Chance für Kommunen, die ungebrochen hohe Nachfrage nach neuem und preisgünstigem Wohnraum zu bedienen und Wohnviertel zu schaffen, die auch in Zukunft begehrt sein werden. Quartiersstrategien bilden dabei den Ausgangspunkt für eine kommunale Bautätigkeit, die die Bedürfnisse nach modernen Lebensräumen aufnimmt und die Anforderungen einer älter werdenden Bewohnerschaft mit bedenkt.

In Deutschland zeichnet sich ein langanhaltender Trend zur Verstädterung ab. Die Menschen zieht es in die Ballungszentren, die mit Arbeitsplätzen, vielfältigen Bildungs- und kulturellen Angeboten sowie guter medizinischer Versorgung locken. Gleichzeitig wächst der Wunsch nach Erholungsangeboten und Ruhe im Grünen, um einen Ausgleich im Alltag zu schaffen. Nicht erst seit der Corona-Pandemie entstehen neue Konzepte, um Arbeiten und Wohnen miteinander zu verbinden. Die Frage nach lebenswerten und nachhaltigen Quartieren rückt damit immer stärker in den öffentlichen Fokus. Effekte, die die zukünftige Wohnungsnachfrage beeinflussen werden.

Im Spiegel der Komplexität der Anforderungen sind verschiedene Akteure gefragt, um einerseits den noch immer bestehenden Wohnraumangel abzubauen und andererseits Lebens- statt Wohnräumen in einer bedarfsgerechten Mischung zu schaffen. Insbesondere im preisgebundenen Wohnraumsegment ist die öffentliche Hand nach Lösungen gefragt, da dieses von der privaten Wohnungswirtschaft nur zurückhaltend bedient wird.

Kommunen können vor diesem Hintergrund eine wesentliche gestaltende Rolle einnehmen, indem sie nicht nur die schnelle Bereitstellung von kostengünstigem Wohnraum forcieren, sondern eine nachhaltige Realisierung von qualitativem und nutzerorientiertem Wohnungsbau auf Basis von Quartiersstrategien anstoßen. So entstehen zusammenhängende Lebensräume, in denen soziale und kulturelle Funktionen in einem städtebaulich sowie infrastrukturell verbundenen Raum gebündelt sind.

Quartiersentwicklungsprojekte verbinden Wohnraum mit dem Neu- oder Ausbau von Kitas und Schulen, Grün- und Spielplatzflächen, Räumen für ein soziales Miteinander, gewerblichen Dienstleistungen und Ärztezentren sowie der Etablierung von Infrastrukturen für Elektromobilität oder modernen Smart-City-Lösungen. Ziel ist es, lebenswerte Wohnquartiere zu schaffen, die eine nachhaltige Nutzung ermöglichen und den sich sukzessive ändernden Anforderungen einer älter werdenden Bevölkerung auch zukünftig genügen. Werden Projekte in solch einem kooperativen Ansatz gedacht, können Probleme von morgen schon heute gelöst sein.

Vielfach stellt sich für Kommunen jedoch die Frage, in welcher organisatorischen Form derartige Projekte innerhalb der Verwaltung entwickelt und realisiert werden können. Die Gründung einer kommunalen Wohnungsgesellschaft kann ein geeignetes Mittel sein, eine nachhaltige Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik umzusetzen. Dabei bieten sich für Kommunen unterschiedliche Umsetzungsmöglichkeiten an. Neben der eigenen Gesellschaftsgründung kann auch auf das Fachwissen und die Strukturen bereits bestehender Beteiligungen zurückgegriffen werden. Interkommunale Kooperationen eröffnen darüber

hinaus insbesondere wirtschaftlich schwächeren Kommunen neue Handlungsoptionen. Ein gemeinschaftliches Vorgehen verteilt die wirtschaftlichen und organisatorischen Herausforderungen auf mehrere Kommunen, führt zu Synergieeffekten und ermöglicht eine interregionale Betrachtung des Wohnungsmarktes.

Die PD erarbeitet gemeinsam mit ihren kommunalen Gesellschaftern und Kunden Strategien für den öffentlichen Wohnungsbau und für die Entwicklung von Quartieren. In diesem Rahmen begleitet die PD Wohnraumentwicklungsstrategien und Organisationsuntersuchungen, beispielsweise zur Gründung von Wohnungsgesellschaften, und berät zu städtebaulichen Entwicklungsprojekten und Realisierungen von Wohnungs- und Quartiersvorhaben. Ein weiterer Schwerpunkt liegt in der Betrachtung von besonderen Wohnformen, wie dem Wohnen im Alter. Unser Fokus liegt dabei auf einer lebenszyklusorientierten, nachhaltigen und wirtschaftlichen Umsetzung.



Melanie Kunzmann Foto: PD



Birgit Wittkowski Foto: PD

**Die Autorinnen:** Melanie Kunzmann ist Direktorin und Birgit Wittkowski ist Senior Managerin bei der PD – Berater der öffentlichen Hand GmbH. <https://www.pd-g.de/>