



www.ngfh.de
8,00 Euro

Neue Gesellschaft Frankfurter Hefte

Die Zeitschrift für Politik und Kultur

Zukunft der Städte

Kommunale Beteiligung stärken | Gespräch mit Andreas Bovenschulte:
Politik für den städtischen Raum | Aktive Stadtentwicklung | Ja/Nein:
Brauchen wir autofreie Innenstädte? | Lateinamerika unter Druck | Zeiten-
wende in der Wissenschaft | Transitzeit | Die Stimme des Volkes u.v.m

3.26



Die SPD und Europa

Die urbane DNA muss weiterentwickelt werden

Von Tobias Nöfer

Die Stadt ist mehr als ein technisches oder funktionales Phänomen. Sie ist ein kulturelles, soziales und politisches Gebilde, dessen räumliche Form tief in gesellschaftliche Verhältnisse eingreift. Gerade vor dem Hintergrund von Klimakrise, Wohnungsnot und sozialer Polarisierung wird deutlich, dass nachhaltige Stadtentwicklung nicht durch die Addition wohlmeinender Einzelmaßnahmen gelingt. Sie verlangt nach struktureller Klarheit – und nach der Bereitschaft, eingefahrene planerische und politische Gewissheiten infrage zu stellen.

Über Jahrzehnte hinweg galt insbesondere in sozialdemokratisch geprägter Städtebaupolitik der Wohnungsbau als zentrale Stellschraube sozialer Gerechtigkeit. Diese Tradition hat unbestreitbare Verdienste. Zugleich hat sie jedoch eine planerische Kultur verfestigt, in der das Quantitative das Urbane zunehmend verdrängt. Wohnungszahlen, Förderlogiken und Baukostenobergrenzen sind zu dominanten Steuerungsgrößen geworden – oft auf Kosten stadträumlicher Qualität, sozialer Durchmischung und Umnutzungsoptionen. Verstärkt wird diese Entwicklung durch institutionelle Trägheit innerhalb der Architektenszene, die an vertrauten Typologien, ästhetischen Routinen und vermeintlich bewährten Wettbewerbsverfahren festhält. Statt die strukturellen Voraussetzungen einer guten Stadt unter Betrachtung der *gesamten* jahrhundertealten Städtebauerfahrung offensiv zu thematisieren, hat man sich vielfach in der Variation überkommener Städtebaukonzepte eingerichtet – oft mit einer irritierenden Selbstzufriedenheit.

»Man hat sich vielfach in der Variation überkommener Städtebaukonzepte eingerichtet.«

Dabei beginnt nachhaltige Stadtentwicklung nicht beim einzelnen Gebäude, sondern beim Grundriss der Stadt. Die funktional in Wohnen, Arbeiten und Freizeit getrennte, aufgelockerte Stadt der Nachkriegsmoderne – lange Zeit auch im geförderten Wohnungsbau nahezu alternativlos fortgeschrieben – hat Strukturen hervorgebracht, die heute selbst Teil des Problems sind: monofunktionale Quartiere, geringe Dichten, hohe Verkehrsabhängigkeit und eine soziale

Tobias Nöfer ist ein Berliner Architekt. Von 2019 bis 2025 war er Vorstandsvorsitzender des Architekten- und Ingenieursvereins zu Berlin-Brandenburg e. V. (AIV) und ist seitdem Beisitzer des Vorstands. Er meldet sich häufig öffentlich zu Stadtentwicklungsthemen zu Wort und ist Geschäftsführer der Berlin 2070 gGmbH.

buero@noefer.de



Homogenisierung, die Integration und Resilienz erschwert. Die gut gemeinte funktionale Neuerfindung von Stadt in der Mitte des vergangenen Jahrhunderts hat sich als strategische Sackgasse erwiesen – und das ist in Fachkreisen seit den 80er Jahren Common Sense. Heute wird in vielen dieser Viertel – und teilweise mit Erfolg – viel investiert, um die Lebensfähigkeit und die Zufriedenheit der Menschen zu erhöhen, doch die grundlegenden strukturellen Defizite lassen sich im Nachhinein kaum noch beheben.

Renaissance der parzellierten Blockstadt

Demgegenüber gewinnt ein Modell neue Aktualität, das lange als überholt galt: die parzellierte Blockstadt des 19. Jahrhunderts, wie sie in Berlin mit dem Hobrecht-Plan, aber ebenso in Wien, Paris, Barcelona oder zahlreichen anderen europäischen Städten ausgebildet wurde. Dass sich Ende 2025 der 200. Geburtstag James Hobrechts jährt, lässt sich weniger als Anlass zur Erinnerung denn als Einladung zur kritischen Neubewertung seines planerischen Ansatzes lesen. Nicht als Ideal, sondern als strukturelles Ordnungsprinzip zeigt die parzellierte Blockstadt eine bis heute bemerkenswerte Robustheit. Sie verbindet Dichte mit Vielfalt, Ordnung mit Freiheit. Ihre Stärke liegt nicht in der einzelnen Architektur, sondern im städtebaulichen Rahmen: klar gefasste Straßenräume, auf bewährte Mietshaus typen zugeschnittene Grundstücksgrößen, nutzungs offene und großzügige Konstruktionen sowie die Trennung öffentlicher Ordnungsvorgaben von individuellen Gestaltungsspielräumen, innerhalb derer sich zeitgenössisches Formgefühl entfalten kann.

»Die Gründerzeitquartiere zeigen, dass sie durch serielle Bauweisen wirtschaftlich realisierbar waren.«

Gerade in der Parzellierung, also der Aufteilung großer Blöcke in überschaubare Grundstücke liegt ein nachhaltiges Potenzial, das in der gegenwärtigen Wohnungsbauproduktion weitgehend ignoriert wird. Während große Wohnungsbau gesellschaften – häufig in öffentlicher oder halböffentlicher Hand – auf Großgrundstücke, serielle Typologien und zentrale Steuerung setzen, ermöglicht die Parzelle Vielfalt, Anpassungsfähigkeit und langfristige soziale Mischung. Unterschiedliche Akteure, Bauzeiten und Nutzungen können innerhalb eines gemeinsamen Rahmens koexistieren. Die Stadt wird nicht vollständig entworfen, sondern entwickelt sich schrittweise weiter.

Entgegen einer verbreiteten Annahme ist die Aufteilung großer Blöcke in angemessene, auf bewährte Mietshaus typen zugeschnittene Parzellen nicht zwangsläufig teurer als die Bebauung ganzer Blöcke mit großmaßstäblichen Wohnbauten. Die Gründerzeitquartiere zeigen, dass sie durch serielle Bauweisen wirtschaftlich realisierbar waren – allerdings auf Ebene des Einzelhauses und innerhalb eines gemeinsamen städtebaulichen Rahmens. Gerade diese Struktur ermöglichte individuelle Anpassungen, Umbauten und Nutzungsänderungen. Hinzu kommen Qualitäten, die aus heutiger Sicht wieder vorbildlich erschei-

nen: großzügige Raumhöhen von deutlich über drei Metern, robuste Konstruktionen und der Einsatz lokaler und ökologischer Baustoffe. Ihre Wirtschaftlichkeit liegt weniger in kurzfristiger Effizienz als in Dauerhaftigkeit und Wandelbarkeit.

Problematische Lebenszykluslogik des Bauens

Umso problematischer ist es, dass die gegenwärtig dominierende Lebenszykluslogik des Bauens genau diese Qualitäten systematisch entwertet. Bewertungs- und Finanzierungsmodelle, die Gebäude implizit als temporäre Produkte mit begrenzter Nutzungsdauer behandeln, verfehlen die Realität der europäischen Stadt. Sie begünstigen kalkulierten Verschleiß und vorzeitigen Ersatz, statt Anpassungsfähigkeit und langfristige Nutzung zu honorieren. Bauten, die seit über 120 Jahren genutzt, umgebaut und weiterentwickelt werden, lassen sich nicht mit Rechenmodellen erfassen, die von einem absehbaren Ende ausgehen. Eine nachhaltige Stadtentwicklung verlangt daher eine Abkehr von dieser Logik: weg von der Optimierung kurzfristiger Lebenszyklen, hin zu Finanzierungsmodellen, die Dauerhaftigkeit, Wandelbarkeit und städtische Kontinuität als zentrale Werte anerkennen.

Zur strukturellen Robustheit der parzellierten Blockstadt tritt nicht zuletzt eine architektonische Qualität, deren Aktualität bis heute bemerkenswert ist. Die Wohn- und Geschäftsbauten der Gründerzeit werden noch immer – zurecht unabhängig von den politischen Bedingungen zu ihrer Entstehungszeit – als selbstverständlich und angemessen wahrgenommen. Nicht, weil sie nostalgische Bilder bedienen, sondern weil sie Eigenschaften besitzen, die sich dem schnellen Verschleiß entziehen: Proportionen nach menschlichem Maßstab und eine daraus entwickelte Gliederung und Detailtiefe.

»Architektonische Qualität, deren Aktualität bis heute bemerkenswert ist.«

Vor diesem Hintergrund wirkt die politisch forcierte Hinwendung zu seriellem, weitgehend normiertem Wohnungsbau irritierend. Wenn architektonische Qualität und strukturelle Vielfalt als entbehrlicher Luxus diskreditiert werden, entsteht eine Ästhetik der Verknappung, die dem Anspruch aller Sonntagsreden zur Wohnungspolitik auf soziale Nachhaltigkeit widerspricht. Die Forderung nach Vereinfachung, wie sie zuletzt wiederholt auf höchster politischer Ebene erhoben wurde, verkennet, dass Städte nicht an zu viel Gestaltung, sondern an zu wenig stadträumlicher Ambition leiden. Eine Architektur, die allein aus Förderbedingungen und Effizienzparametern abgeleitet wird, produziert bestenfalls Fläche – aber keinen urbanen Raum.

Soll die parzellierte Blockstadt ein Modell für alle Bevölkerungsschichten sein, muss sie von Beginn an mit neuen Finanzierungs-, Miet- und Eigentumsmodellen zusammengedacht werden. Gefragt sind Instrumente, die Vielfalt nicht nur räumlich, sondern auch ökonomisch ermöglichen: Erbbaurechte, kommunale Bodenfonds, Genossenschaftsmodelle, Mischfinanzierungen aus öffentlichem, privatem und gemeinschaftlichem Kapital. Statt weniger großer Akteure



braucht es viele unterschiedliche Träger, die innerhalb eines klaren städtebaulichen Rahmens agieren. Soziale Ausgleichsmechanismen dürfen dabei nicht nachträglich greifen, sondern müssen strukturell verankert sein – im Bodenrecht, in der Vergabe, in langfristigen Miet- und Nutzungsbindungen.

»Die historischen Blockstrukturen zeigen, wie anpassungsfähig Städte sein können, wenn sie auf langfristige Nutzung angelegt sind.«

Auch die Frage nachhaltiger Mobilität ist eng mit dieser Struktur verknüpft. Die Stadt der kurzen Wege reduziert Verkehrsaufkommen nicht durch moralische Appelle, sondern durch räumliche Logik. Fuß- und Radverkehr werden selbstverständlich, der öffentliche Raum gewinnt an Aufenthaltsqualität und sozialer Bedeutung. Mobilität wird damit zu einem Element guter Stadtstruktur – nicht zu deren Störfaktor. Ähnliches gilt für den Umgang mit dem Bestand. Die historischen Blockstrukturen zeigen, wie anpassungsfähig Städte sein können, wenn sie nicht auf maximale Effizienz im Moment, sondern auf langfristige Nutzung angelegt sind. Sanieren, Weiterbauen und Nutzungsänderung sind hier der Normalfall. Im Vergleich dazu wirkt ein großer Teil der heutigen Quartiersentwicklungen wie »Würfelhusten« – technisch und wirtschaftlich optimiert, aber räumlich und sozial erstarrt.

Elemente nachhaltiger Stadtentwicklung

Am Ende führt die Debatte zu einer unbequemen, aber notwendigen Erkenntnis: Nachhaltige Stadtentwicklung lässt sich nicht allein über Wohnungszahlen und Förderprogramme erreichen. Erforderlich sind urbane Strukturen und ökonomische Instrumente, die Vielfalt der Besitzverhältnisse zulassen, verlässliche Rahmenbedingungen setzen und die langfristige Aneignung dauerhaft stabiler Stadträume ermöglichen – als Voraussetzung für Heimatgefühl, Identifikation und die Verbindung zur urbanen Geschichte. Die parzellierte Blockstadt bietet hierfür ein robustes räumliches Gerüst – vorausgesetzt, sie wird von einer Boden- und Finanzierungspolitik begleitet, die das Gemeinwohl ernst nimmt.

Die Zukunft der europäischen Stadt liegt daher weniger in neuen Leitbildern als in der konsequenten Weiterentwicklung ihrer eigenen urbanen DNA. Wir müssen ideologische Scheuklappen ablegen: Block, Parzelle, Straße und Platz sind keine Relikte der Vergangenheit, sondern Bausteine einer nachhaltigen urbanen Zukunft – sozial, ökologisch und kulturell. Entscheidend ist, ob wir den Mut haben, sie nicht nur räumlich, sondern auch politisch neu zu denken. ✕