



Christa Reicher

Vorfahrt für Nutzungsmischung und Klimaresilienz im Städtebau

Warum wir uns als Gesellschaft mehr trauen und leisten sollten

Stadt bedeutet Veränderung. Stadtentwicklung ist ein fortlaufender Prozess, bei dem sich die Städte an veränderte gesellschaftliche, wirtschaftliche, ökologische oder technische Rahmenbedingungen anpassen müssen. „Womit die Metropolen durch ihren Versuch, sich an das Klima anzupassen, in gewisser Weise nur das tun, was sie immer getan haben: sich wandeln – wenn auch diesmal unter verschärften Bedingungen und in einem Balanceakt zwischen verschiedenen Interessen.“ (Helmes/Weißmüller 2024). Das klingt zunächst einmal einfach und naheliegend, aber wie verhält es sich mit den angesprochenen „verschärften Bedingungen“ und dem „Balanceakt zwischen verschiedenen Interessen“? Dieser Beitrag will für zwei Themen, die maßgeblich für eine zukunftsste Stadtentwicklung relevant sind, die Herausforderungen und mögliche Antworten skizzieren: Nutzungsmischung und Klimaresilienz.

Herausforderungen und Kontroversen

Die Zukunft hat ihren Kurs gewechselt. Die multiplen Krisen – Pandemien, Kriege, Flutkatastrophen und Hitzeperioden – zeigen uns, dass wir uns spätestens jetzt mit den sich verschärfenden Bedingungen befassen und reagieren müssen. Die wissenschaftlichen Erkenntnisse zu den Herausforderungen liegen vor, die Debatte über das notwendige Handeln wird jedoch vielfach kontrovers geführt.

Soziale versus ökologische Frage

Ein zentrales Thema in der Planungsdebatte sind die Nutzungs- und Flächenkonkurrenzen und die damit einhergehende Frage: Was ist wichtiger – die soziale Frage, die wir mit der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum beantworten müssen, oder die ökologische Frage, also die Sicherung von klimatisch wertvollen Freiräumen in unseren Städten und Regionen? Diese Konkurrenz um Nutzungen ist in vielen Handlungsfeldern der Stadtentwicklung und des Städtebaus ein sich verschärfender Konflikt. Sie ist verbunden mit der Forderung nach mehr Grün und Natur in unseren Städten sowie nach Nutzungsoffenheit. Denn wir haben von der einen Nutzung zu viel Fläche (wie Handels- und Bürofläche) und für die andere Nutzung zu wenig Fläche (insbesondere bezahlbarer Wohnraum).

Klimaneutralität, ob in Hinblick auf die Reduktion der Treibhausgasemissionen im Jahr 2030 oder die Netto-treibhausgasneutralität im Jahr 2040, wird ohne eine Übereinkunft der ökologischen und sozialen Frage nicht zu erreichen sein (vgl. UBA/KNBau 2023) und erfordert sowohl eine Multicodierung von Flächen als auch eine möglichst große Offenheit für einen Nutzungswandel (vgl. Abb. 1).

Neubau versus Bestandsaktivierung

Der Ressourcenverbrauch ist am Limit angekommen – ein „Weiter-So“ geht nicht mehr. Wir wissen, dass der Bau- und Gebäudesektor wesentlich für den Klimawandel verantwortlich ist. Bisher agiert der Bausektor weitestgehend nach einem linearen Wirtschaftsmodell „Nehmen, Herstellen und Verschwenden“ (vgl. ACE 2021). Deshalb ist es nicht verwunderlich, dass der Bausektor Unmengen an Land und Rohstoffen verbraucht und zudem jede Menge Treibhausgasemissionen und Abfälle zu verantworten hat. 90 % der inländischen mineralischen Rohstoffentnahme fließt in den Bausektor (UBA 2023).

Gebäude sind als Bausteine eines Stoffkreislaufs zu betrachten, was im Umkehrschluss bedeutet, dass technologische Innovationen nicht hinreichend sind, um eine maßgebliche Reduzierung des Energie- und Ressourcenverbrauchs zu erzielen. Derzeit wird der Gebäudebestand als wichtige Ressource noch nicht genügend genutzt. Das sieht man in dem „unsichtbaren“ Leerstand in den Einfamilienhäusern (vgl. Klafft/Gruber 2023) und in der enormen Unternutzung von Büroflächen und -immobilien gerade in Metropolen.

Turbo versus Qualität

Nur wenige politische Programme der Bundesregierung haben die Debatte in Städten, Immobilienwirtschaft, Verbänden sowie in der Fachöffentlichkeit so angeheizt wie der sogenannte „Bauturbo“, der am 30. Oktober 2025 in Kraft getreten und im § 246e des Baugesetzbuchs (BauGB) verankert ist. Diese Sonderregelung ist eingeführt worden, um Planungs- und Genehmigungsverfahren zu beschleunigen und Kommunen mehr Spielraum bei Wohnungsbauvorhaben zu geben. Während der Bauturbo von seinen Befürwortern als Mittel gesehen wird, Wohnungsbau schneller und günstiger zu realisieren, indem Planungs- und Genehmigungsverfahren vereinfacht werden, befürchten die Kritiker

jedoch, dass dabei wichtige Schutz- und Qualitätsmechanismen geschwächt werden. Die Kritik kommt aus unterschiedlichen Richtungen und betrifft nicht nur Umweltverbände, sondern teilweise auch Kommunen, Stadtplaner und Juristen, die den Wegfall von Umwelt- und Naturschutzprüfungen zulasten von negativen Auswirkungen auf ökologisch und klimatisch wertvolle Grünflächen und den Wasserhaushalt auch als Einschränkungen der Bürgerbeteiligung und der Baukultur befürchten.

Die Gründe, warum zu wenig Wohnraum geschaffen wird, sind jedoch nur bedingt die oft langwierigen Planungs- und Genehmigungsverfahren, sondern die stark gestiegenen Bau- und Materialkosten, Fachkräftemangel, Aufbereitungskosten von Baugrundstücken sowie schlechteren Finanzierungsbedingungen. Auf all diese Faktoren hat der Bauturbo keinen Einfluss; er kann jedoch Planungsverfahren flexibilisieren und beschleunigen. Richtiger wäre demnach nicht von einem Bau- sondern von einem Planungsturbo zu sprechen, dessen Erfolg davon abhängen wird, wie die jeweiligen Städte diese Prozesse gestalten, ohne die wertvolle Errungenschaft unserer Schutzvorschriften auszuhebeln.

Der Planungsturbo muss nicht zwangsläufig dem Qualitätsanspruch widersprechen. Ein Zielkonflikt entsteht dort, wo „schneller und billiger bauen“ städtebauliche, ökologische oder architektonische Anforderungen zurückgedrängt. Die entscheidende Frage ist deshalb weniger, ob beschleunigt wird, sondern welche Qualitätsstandards trotz der Beschleunigung verbindlich bleiben und wie diese Sonderregelung konkret umgesetzt wird.

Vom Nutzungswandel oder der veränderten „Geschäftsgrundlage“ zur Organisation von Stadt

Die gegenwärtige Situation in unseren Städten wird durch tiefgreifende Veränderungen im Nutzungsgefüge bestimmt, was sich besonders in den Innenstädten und in peripheren Lagen zeigt: Die Digitalisierung und Globalisierung verlagern die Nachfrage nach physischem Raum in die virtuelle Welt. Der ökonomische Wandel schlägt sich neben der Deindustrialisierung in neuen Formen von urbaner Produktion und Dienstleistung nieder. Mit dem Wandel von der Industrie- zur Wissensgesellschaft stellt sich mehr denn je die Frage, welche Konsequenzen aus der sich ändernden Geschäftsgrundlage für die räumliche Organisation von Quartier, Stadt und Region zu ziehen sind.

Handel im Wandel

Die Innenstadt ist in den vergangenen Jahrzehnten eng mit der Entwicklung im Einzelhandel verbunden. Dieser wiederum wird von zwei divergierenden Tendenzen geprägt: Einerseits beanspruchten Kaufhäuser, Einkaufszentren und große Einzelgeschäfte immer mehr innerstädtische Fläche, andererseits macht der virtuelle Handel im Internet zunehmend lokale Geschäfte überflüssig bzw. verändert ihre Funktionen. Nicht nur die Verkaufsflächen sind gestiegen, sondern auch der Umsatz im Onlinehandel ist, insbesondere durch die Coronapandemie, sogar sprunghaft gewachsen. „Der Onlinehandel war viele Jahre der Umsatzturbo für den Einzelhandel in Deutschland [...]. Gleichzeitig wächst die Bedeutung von Online-Marktplätzen deutlich“ (vgl. HDE 2024). Mit zunehmendem Onlinehandel haben deutsche Kaufhäuser, die über viele Jahre hinweg als Fixpunkte in den Innenstädten galten, im Jahr 2023 preisbereinigt 34,8 % weniger Umsatz als im Jahr 2003 gemacht (Statistisches Bundesamt 2024). Mit den statistischen Umsatzzahlen im Einzelhandel insgesamt wird jedoch nicht adäquat abgebildet, welche Auswirkungen diese Entwicklung auf die Passantenfrequenz und den zum Teil dramatischen Rückgang potenzieller Kundschaft hat. Die räumlichen Auswirkungen zeigen sich im hohen Leerstand von Einzelhandelsflächen, verbunden mit der Frage: Welches Nutzungsprogramm kann die Innenstadt der nahen und fernen Zukunft beleben?

Der Einzelhandel wird ein wichtiger Nutzungsbaustein und At-

Überblick über die zentralen Forderungen

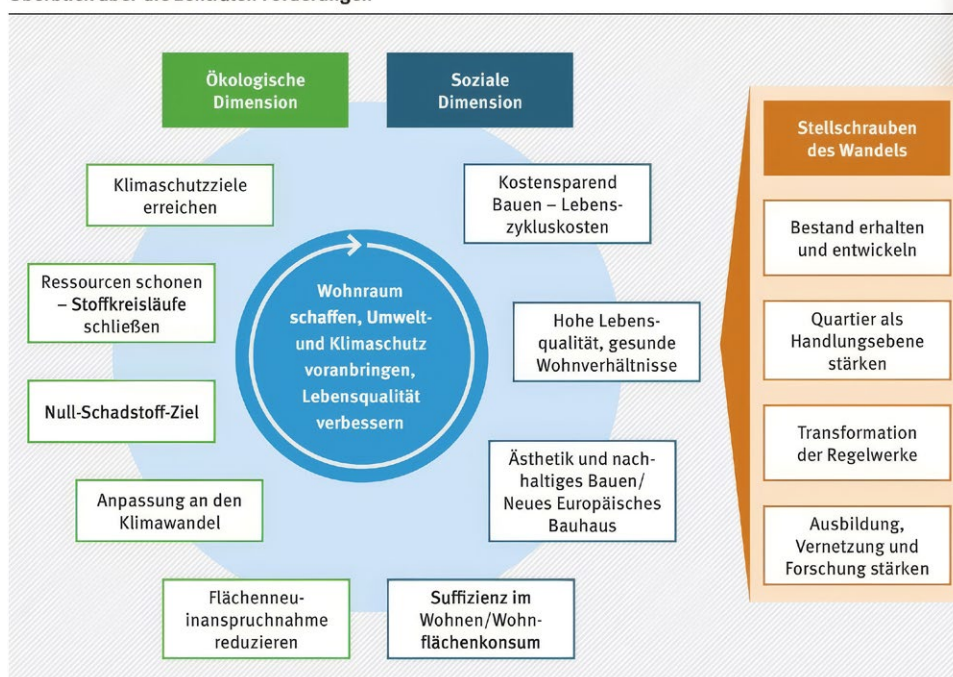


Abb. 1: Überblick über die zentralen Forderungen von UBA und KNBau (2023, S. 10)



traktivitätsfaktor für die Innenstadt bleiben. Er muss jedoch innovativ auf die veränderten Bedürfnisse seiner Kunden reagieren. Erste Ansätze finden sich im Kontext des Erlebnishoppings, indem Geschäfte zu Showrooms, Flagship-Stores oder zu Themenwelten gestaltet werden. Gerade die künstliche Intelligenz (KI) wird nicht nur den Onlinehandel befördern, sondern auch neue Kundenerlebnisse vor Ort ermöglichen und damit Allianzen zwischen digitalem und stationärem Handel ermöglichen.

Auch das Wohnen wird zukünftig in der Innenstadt eine große Rolle spielen. Wohnraum in zentralen Lagen mit einer guten Erreichbarkeit von Ausbildungsstätten oder medizinischer Versorgung wird zunehmend nachgefragt. Allerdings werden bestimmte Anforderungen an das Wohnen gestellt: die Nähe zu sozialer Infrastruktur (Schulen, Kitas, u. a.), ein Mindestmaß an Privatheit und ein Wohnumfeld, das Wohnqualität mit Grünflächen sowie Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten im Freien gewährleistet. Der Umbau von leer stehenden ehemaligen Handelsimmobilien für eine Wohnnutzung ist eine besondere Herausforderung, unter anderem wegen der exponierten Lage der Erdgeschosse, die sich nur bedingt für das Wohnen eignen, oder der fehlenden Erschließung der Obergeschosse, die meist mit einem großen Umbauaufwand verbunden ist.

Wohnen und Arbeiten neu sortiert

Ähnlich wie beim Einzelhandel wandeln sich auch die Ansprüche und Erwartungen an andere städtische Funktionen, wie das Wohnen und Arbeiten; diese werden zunehmend kleinräumig kombiniert. Im Büroflächenmarkt ist der Bedarf an Flächen aufgrund von vermehrtem Homeoffice zurückgegangen. Gleichzeitig fragen Unternehmen immer hochwertigere Flächen – „Flight-to-Quality“ – nach. Diese gesplante Marktentwicklung zeigt sich in sinkenden Flächenumsätzen und zugleich steigenden Mietpreisen. Davon profitieren insbesondere Büroflächen in guten Innenstadtlagen, die mit innovativen und kommunikationsfördernden Working-Space-Konzepten überzeugen können (vgl. CBRE 2024). Mit diesen Veränderungen der Arbeitswelt sinkt nicht nur der Bedarf an Büroflächen, sondern deren Leerstand steigt. So lag in den deutschen Big 7 (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) der Büroflächenleerstand zur Jahresmitte 2026 bei ca. 8,5 Millionen qm; die durchschnittliche Leerstandsquote erhöhte sich damit auf 8,5 %, was einer Größenordnung von 1200 Fußballfeldern entspricht. Ein großer Teil des Leerstands konzentriert sich auf ältere Gebäude, B-/C-Lagen und Flächen mit Modernisierungsbedarf; dabei wird eine zunehmende Kluft zwischen hochwertigen und veralteten Büroobjekten deutlich (vgl. JLL 2026).

Mit dem Förderprogramm „Gewerbe zu Wohnen (GzW)“, das das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen zur Jahresmitte ins Leben gerufen hat, können

nun aus leeren Büroflächen wieder Räume voller Leben gemacht werden, unter der Bedingung, dass dabei Wohnungen entstehen. Durch eine solche Umwandlung könnten laut ifo bis 2030 bis zu 60.000 neue Wohnungen entstehen. Dies sei nicht immer einfach, aber dennoch machbar und bezahlbar, wie der Architekt Rudolf Hierl aus eigener praktischer Erfahrung berichtet (vgl. BDA 2025).

Produktion und Handwerk stadtverträglicher

Die Rahmenbedingungen für Produktion und Handwerk im städtischen Kontext haben sich in den letzten Jahren verändert. Diese Funktionen werden stadtverträglicher und kehren unter den Begriffen „urbane Produktion“ oder „produktive Stadt“ verstärkt in städtische Lagen zurück. Die Ursachen hierfür sind vielfältig: Die Produktionstechniken haben sich verändert; moderne Produktionsprozesse verursachen weniger Emissionen, sind leiser und sauberer. Sie benötigen auch in der Regel aufgrund von Digitalisierung und Automatisierung weniger Fläche und sind damit kompakter organisierbar. Zudem hat sich mit dem städtebaulichen Leitbild „Stadt der kurzen Wege“ der Blick auf die Arbeits- und Lebensbedingungen verändert. Dem Fachkräftemangel kann mit einem attraktiven Arbeitsort und kurzen Wegen begegnet werden. Die klassischen Gewerbegebiete auf der grünen Wiese, am Stadtrand, verlieren für Unternehmer und Beschäftigte an Attraktivität.

Für all diese sich wandelnden Nachfragen bietet der städtische Kontext mit seinen unterschiedlichen Bedingungen und Lagen viele Optionen an, die es auszuloten gilt. Unter den veränderten Rahmenbedingungen ordnen sich nicht nur die bisherigen Nutzungen räumlich neu, sondern sie konstituieren sich anders und entwickeln sich auch teilweise zu neuen Nutzungstypen, wie Gewerbe und Tourismus, Industrie und Kultur oder Co-Working und Living.

Von der Bedeutungszunahme urbaner (Klima-)Resilienz

Der Klimawandel stellt Städte vor eine doppelte Herausforderung: Einerseits tragen urbane Räume durch den hohen Energie- und Ressourcenverbrauch sowie durch Verkehr, Gebäude und Infrastruktur wesentlich zur Entstehung von Treibhausgasemissionen bei. Andererseits sind Städte in besonderem Maße von den Folgen des Klimawandels betroffen. Die extreme Hitze- und Dürreperiode im Sommer 2026 hat uns spürbar vor Augen geführt, wie steigende und anhaltende Temperaturen den Aufenthalt in unseren (Innen-)Städten nahezu unerträglich machen, Bäume vertrocknen und die Gesundheit von vulnerablen Gruppen maßgeblich beeinträchtigen.

Der Zusammenhang zwischen Klimawandel, Stadtentwicklung und Städtebau ist dabei bidirektional. Die räumliche Organisation einer Stadt beeinflusst die Länge von Verkehrs-

wegen („Städtebau schafft Mobilität schafft Städtebau“), den Energiebedarf von Gebäuden, die Versiegelung von Flächen und die Verfügbarkeit von Grün- und Freiräumen. Gleichzeitig verändert die Klimakrise die Anforderungen an diese Strukturen. Zunehmende Hitze, Trockenheit und Starkregen stellen neue Erwartungen an Gebäude, Straßen und Freiräume. Der „World Cities Report 2024“ von UN-Habitat (vgl. United Nations Human Settlements Programme 2024) betont deshalb die Notwendigkeit, Klimaschutz und Klimaanpassung systematisch in den Städtebau und die Stadtgestaltung zu integrieren. Dabei werden kontextspezifische Lösungen, resiliente Strukturen und eine gerechte Verteilung naturbasierter Maßnahmen hervorgehoben.

Resilienz und Offenheit zur Überwindung von Konkurrenz

In einer Phase der Ungewissheit wird eine Erkenntnis in der Stadtentwicklung zunehmend wichtiger: die Bedeutung von Widerstandsfähigkeit gegenüber Katastrophen und die Fähigkeit zur eigenständigen Erneuerung unserer Quartiere, Städte und Regionen nach einer Krise. Ohne Resilienz wird kein gesellschaftlicher Fortschritt möglich sein. In der Stadtentwicklung erfährt urbane Resilienz, zu der auch die Offenheit für neue räumliche Konstellationen und die Über-einkunft von bisher konkurrierenden Nutzungen gehören, eine neue Relevanz.

Ein gutes Konzept von urbaner Resilienz muss den Kriterien des Klimaschutzes und der Klimaanpassung folgen. Es basiert auf mindestens fünf Fähigkeiten:

- **Robustheit:** im Sinne eines widerstandsfähigen Umgangs mit Störungen
- **Flexibilität:** ein flexibles Agieren auf Veränderungen
- **Lernfähigkeit:** ein Lernen aus überstandenen Krisensituationen
- **Multidisziplinarität:** multidisziplinäre Ansätze verfolgen
- **ganzheitliche Lösungsansätze:** umfassende und integrierte Lösungen entwickeln (vgl. Council of the European Union 2013).

Ein resilientes urbanes System umfasst nahezu alle Lebensbereiche, von der Daseinsvorsorge, nachhaltigen Mobilitätskonzepten, ressourcenschonender Stadtentwicklung bis hin zu klimagerechter Stadtgestaltung mit nutzbaren Grünflächen. Es muss aber auch den Aspekt der Teilhabe einschließen, also Formen der Partizipation und des zivilgesellschaftlichen Engagements der Bevölkerung. Prozessorientierte Planungsansätze, denen es gelingt, Top-down- und Bottom-up-Ansätze miteinander zu verschränken, sind heute mehr denn je zukunftsfähig. Bestehende Konzepte und Strategien werden damit nicht obsolet, aber eine integrierte Betrachtung und ein dialogorientierter Planungsprozess mit den Menschen vor Ort werden zunehmend wichtiger.

Resilienz spielt nicht nur auf den verschiedenen räumlichen Ebenen eine Rolle – vom Quartier über die Stadt bis hin zur umgebenden Region –, sondern ist für alle Handlungsebenen in der Stadtentwicklung und im Städtebau relevant. Dabei geht es um ein aktives Anpassen an und Beeinflussen von zukünftigen Herausforderungen. „Urbane Resilienz steht somit für eine umfassende Kultur, die geprägt ist durch einen gemeinsamen Perspektivwechsel, der kontinuierliches Lernen, bewährte Erfahrungen und Zukunftsvisionen ganzheitlich zusammen bringt“ (BMI 2021, S. 6).

Die gesellschaftliche Dimension von Stadt, das Verhältnis von Gebautem und gelebtem Raum analysiert Richard Sennett sehr vielschichtig in seinem Buch „Die offene Stadt“ (2018). Er fragt, wie eine offene Stadt aussieht, die Vielfalt, Unordnung und Veränderung nicht nur zulässt, sondern die Voraussetzung dafür schafft. Dieser Aspekt der offenen und hybriden Nutzung lässt sich auf die Freiräume und ebenso auf die Gebäude und Verkehrsräume beziehen.

Eine widerstandsfähige und krisenfeste (resiliente) Zukunftsstadt hält Widersprüche unterschiedlicher Interessen aus, weil sie Vielschichtigkeit und Differenzierung räumlich ermöglicht und zugleich offen für Unvorhersehbares ist. In resilienten Städten bilden die menschlichen Bedürfnisse und eine Orientierung am Gemeinwohl den Fokus des Planens und Handelns. Die Krisen haben uns gezeigt, dass wir mehr denn je vielfältig nutzbare, wandelbare und offene Räume benötigen, die Lebensqualität erzeugen.

Grün-blaue Infrastruktur als Rückgrat

Für eine resiliente Stadt bedarf es eines Transformationsprozesses, der den ökologischen Wandel urbaner Räume mit Fragen der sozialen Gerechtigkeit überzeugend verbindet und der den Kriterien des Klimaschutzes und der -anpassung folgt. Diese Maxime gilt insbesondere für unsere Innenstädte, die in den letzten Jahren zunehmend verdichtet und versiegelt worden sind. „(Klima-)resiliente Innenstädte erfordern Nachdruck bei der Implementierung von grün-blauer Infrastruktur. Zugleich ist die Qualität des öffentlichen Raumes die zentrale Stellschraube für die Stärkung der Innenstadt“ (IHK Aachen 2025, S. 3), heißt es in dem Positionspapier der IHK Aachen zu „Urbaner (Klima-)Resilienz“.

Die Anpassung an die Folgen des Klimawandels, weniger Versiegelung und mehr Grün, gilt es umzusetzen, sonst werden die Lebensbedingungen in unseren Städten, insbesondere in den Sommermonaten, unerträglich. Bäume, Grünflächen und Wasser haben einen ökologischen sowie klimatischen Effekt, indem sie Kälte produzieren und teilweise zugleich Schatten spenden. Begrünte öffentliche Räume tragen zudem zur Attraktivität und zur Aufenthaltsqualität bei. Gleichzeitig wird ein gut gestalteter und gepflegter (grüner) Freiraum, der durch die Reduktion des



ruhenden und fließenden Verkehrs an Aufenthaltsqualität gewinnt, zu einem wichtigen Baustein einer gesunden und zukunftsfähigen Innenstadtgestaltung.

Grün-blaue Infrastruktur, wie das Schwammstadtprinzip, Wasserflächen, Grünflächen, Verschattung durch Bäume oder Vordächer, sorgt für Abkühlung in Hitzesommern und entlastet zugleich die Kanalinfrastuktur. In den Städten sind mikroklimatische und geografische Spezifika zu berücksichtigen, auf die mit örtlichen Potenzialen individuell reagiert werden kann (z. B. Frischluftschneisen, Gewässer). Gut gestaltete grüne öffentliche Räume schaffen mehr Aufenthaltsqualität und vielfältige Nutzungsoptionen, was zugleich als Frequenzbringer und identitätsstiftender Faktor gesehen werden kann. Der öffentliche Raum muss demnach ertüchtigt werden – mit Blick auf Gestaltung und Ästhetik, Multifunktionalität und Klimagerechtigkeit im Sinne der Koppelung von Qualitäten.

Ein grüner öffentlicher Raum mit seinen spezifischen Qualitäten kann perspektivisch nicht nur die klimatisch und ökologisch überzeugendere Lösung sein, sondern auch die langfristig ökonomische im Sinne der Wertschöpfung und der Stadttrendite. Denn Freiräume steigern die Lagequalität im Umfeld und damit den Wert von Grundstücken und Immobilien (vgl. Hoffmann/Gruehn 2010, S. 73). Die scheinbar unökonomische Lösung – statt einer Bebauung einen innerstädtischen Freiraum zu schaffen – kann sich auf längere Sicht gesehen als die ökonomischere Strategie herausstellen.

Ein vorläufiges Fazit

Ein Paradigmenwechsel im Städtebau ist längst überfällig: An die Stelle des unbedingten Lobs der baulichen Verdichtung muss ein bedingtes Lob treten, das den öffentlichen und privaten Freiräumen eine größere Bedeutung beimisst, ohne das soziale Anliegen – die Schaffung von Wohnraum – außer Acht zu lassen. Es gilt, an der richtigen Stelle zu verdichten und an anderer Stelle bewusst den Freiraum zu erhalten und vor Bebauung zu schützen.

Der Berücksichtigung der Belange zukünftiger Generationen bei der Entwicklung von Strategien und Konzepten kommt eine ganz zentrale Rolle zu. Für die Städte der Zukunft – insbesondere für das Übermorgen – ist es demnach ungemein wichtig, sich im Sinne der Multidisziplinarität nicht nur auf einzelne Aspekte zu fokussieren, sondern einen entschiedenen Paradigmenwechsel durch einen vernetzten und integrativen Planungsansatz zu verfolgen. Wir müssen uns als Gesellschaft mehr leisten und trauen. Die klimaresiliente und multifunktionale Stadt gibt es zwar nicht zum Nulltarif, aber jede Alternative – und insbesondere das Nichtstun – kommt uns gesamtgesellschaftlich wesentlich teurer zu stehen!



Prof. Christa Reicher

Institut für Städtebau und Europäische Urbanistik, RWTH Aachen; RHA REICHER HAASE ASSOZIIERTE Aachen/Dortmund

Quellen:

- Architects' Council of Europe (ACE) (2021): A Sustainable, Fair and Beautiful Built Environment to Address the Climate and Biodiversity Crisis. Brüssel.
- BDA (2025): O2H – Office to Housing, Berlin.
- Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) (2021): Memorandum Urbane Resilienz. Wege zur robusten, adaptiven und zukunftsfähigen Stadt, Berlin.
- CBRE Deutschland Research (2024): Büromarkt Report Düsseldorf Büromarkt Q3 2024, https://mktgdocs.cbre.com/2299/9cf346cc-f770-4113-886a-be0a206f843e-1135437236/B_romarktreport_D_sseeldorf_202.pdf (Stand 06.01.2026).
- Council of the European Union (2013): Council Conclusions on EU Approach to Resilience, Brüssel. https://www.consilium.europa.eu/uedocs/cms_data/docs/pressdata/en/foraff/137319.pdf.
- Difu (2017): Was ist eigentlich ... Transformation? Begriffe aus der kommunalen Szene – einfach erklärt. Berlin. <https://difu.de/nachrichten/was-ist-eigentlich-transformation> (Zugriff: 17.08.2026).
- Helmes, Irene/Weißmüller, Laura (2024): Beitrag in der Süddeutschen Zeitung, SZ 03./04.08.2024, München.
- HDE – Handelsverband Deutschland (2024): Umsätze im Onlinehandel in Deutschland: Erstmals mehr als 50 Prozent über Marktplätze – Smartphones immer wichtiger (06.05.2024), <https://einzelhandel.de/presse/aktuellemeldungen/14499-hde-online-monitor-2024> (Zugriff: 06.01.2026).
- Hoffmann, Anne/Gruehn, Dietwald (2010): Bedeutung von Freiräumen und Grünflächen in deutschen Groß- und Mittelstädten für den Wert von Grundstücken und Immobilien, LLP-report 010, Dortmund.
- Industrie- und Handelskammer Aachen (2025): Urbane (Klima)Resilienz. Innenstädte im Wandel (Positionspapier). Erarbeitet von RHA REICHER HAASE ASSOZIIERTE Aachen. <https://www.ihk.de/blueprint/servlet/resource/blob/6577338/34b58578b9c2a7c3421fd269d8aed9ee/positionspapier-klimaresiliente-innenstaedte-data.pdf>.
- JLL (2026): Deutschland Big 7 Büromarktbericht, Q2 2026. https://www.jll.com/de-de/insights/market-dynamics/germany-office?utm_source=chatgpt (Zugriff: 15.08.2026).
- Klaufft, Torsten/Gruber, Roland (2023): Der unsichtbare Leerstand im Einfamilienhaus. In: KOMMUNAL. Gemeinden gemeinsam gestalten. <https://kommunal.at/der-unsichtbare-leerstand-im-einfamilienhaus> (Zugriff: 17.08.2026).
- Sennett, R. (2018): Die offene Stadt. Eine Ethik des Bauens und Bewohnens. Zweite Auflage. Hanser, Berlin.
- Statistisches Bundesamt (2024): Pressemitteilung Nr. N 011 vom 11. März 2024: Kaufhäuser in der Krise: Umsätze in den vergangenen 20 Jahren real um 34,8 % gesunken. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/03/PD24_N011_45.html (Stand: 06.01.2026).
- Umweltbundesamt (UBA)/KNBau (2023): Umwelt und Klima schützen – Wohnraum schaffen – Lebensqualität verbessern. Empfehlungen von UBA und KNBau für einen nachhaltigen Wohnungs- und Städtebau, Berlin https://bingk.de/wp-content/uploads/2023/02/2023_uba_pos_wohnraum_bf.pdf.
- Umweltbundesamt (UBA) (2023): Dreifache Innenentwicklung. Definition, Aufgaben und Chancen für eine umweltorientierte Stadtentwicklung, Berlin.
- United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat) (2024): World Cities Report 2024: Cities and Climate Action. Nairobi: UN-Habitat. https://un-habitat.org/sites/default/files/2024/11/wcr2024_-_full_report.pdf.