

UTB

utb-berlin.de

10 Thesen zur  
nachhaltigen  
Stadtentwicklung



UTB  
Projektmanagement  
GmbH

[utb-berlin.de](http://utb-berlin.de)

**Städte wachsen.** Mal langsamer, meist aber schneller als gedacht. Aktuell leben ungefähr 77 Prozent der Deutschen in Städten. Kein Geheimnis: **Der Wohnungsbau** hinkt hinterher und will beschleunigt werden. Neue Quartiere müssen **zukunftsfähig**, also sozial gemischt und energieeffizient sein. Und zur Stadttrendite beitragen. Wie kann es gehen? Wie wollen wir leben? UTB stellt sich diesen Fragen seit über 25 Jahren. **Zeit, unsere Antworten zu bündeln.**

These 1:

# Glück?

# Wir rechnen damit



UTB  
Projektmanagement  
GmbH

[utb-berlin.de](http://utb-berlin.de)

Viele Wege führen zum Glück: Die behagliche Wohnung in einem klimafreundlichen Stadtquartier, grüne Sicht auf Holzhybrid und Klinkerfassaden, autoarme Mobilität und eine gute Anbindung an den ÖPNV.

**Bestens erforscht ist die Beziehung von Gesundheit und Gemeinschaft. Ein Leben in bunter Nachbarschaft, im aktivierenden täglichen Miteinander wie auch bei gemeinsamen Aktionen**, beispielsweise im Gemeinschaftsgarten. Geerntet wird, neben Tomate und Rübe, reichlich innere Zufriedenheit. Sie mag subjektiv anmuten, doch **gesundes Wohnen ist ein objektiver Glücksfaktor\***.

\*Eckart von Hirschhausen, Glücksforscher und Arzt

These 2:

# Die Erde ist endlich



UTB  
Projektmanagement  
GmbH

Bauen verbraucht Ressourcen. Fast 40 Prozent der globalen CO<sub>2</sub>-Emissionen verantwortet der Bausektor. Ein Beispiel: Pro Kubikmeter Stahlbeton werden etwa 330 Kilo CO<sub>2</sub> emittiert. Also lautet die Aufgabe: Findet Alternativen!

**Neben dem nachhaltigen Baustoff Holz werden wir weitere klimapositive Baustoffe in zukünftige Projekte einbeziehen:** Hanfbeton und Geopolymerbeton, Stampflehm, Naturstein, wiederverwertbares Glas und aufbereitetes, recyceltes Altholz für Innenräume.

**Wir laden Architekt\*innen und Planer\*innen zum Umdenken ein – bei jedem UTB-Projekt** – vom Stadtquartier mit Mehrfamilienhäusern über die Sanierung eines Denkmals bis zum Wohnhochhaus.

Die Erde ist endlich. Wir haben verstanden.

These 3:

# Nicht ohne Genossenschaften



UTB  
Projektmanagement  
GmbH

Am liebsten entwickeln wir gemischte Neubauquartiere. Sehr gern auch mit Genossenschaften – aus drei guten Gründen. 1. Genossenschaften sind dem **Wohl ihrer Mitglieder** verpflichtet. Erwirtschaftete Gewinne fließen zurück ins Quartier, wo sie allen nutzen.

2. Mieter\*innen sind Mit-Eigentümer\*innen; ihre **Einlagen sind solide angelegt, die Mieten stabil und der Wohnraum bleibt ihnen sicher**. 3. Die alte Idee der Kooperative atmet Nachbarschaft: Es tut gut, **als Teil eines gemeinsamen Projekts** etwas zu bewirken.

Traditionsreiche Genossenschaften sollten sich beim Neubau noch stärker einbringen. Sie verfügen über eine kerngesunde wirtschaftliche Basis, die, wenn sie genutzt wird, einen **kraftvollen, nachhaltigen Impuls in den Wohnungsbau** geben kann.

These 4:

# Die Mischung macht's



UTB  
Projektmanagement  
GmbH

[utb-berlin.de](http://utb-berlin.de)

Neubauquartiere mischen wir, im besten Sinne, so richtig durch: Mit **geförderten Mietwohnungen für Menschen mit wenig Geld**, mit freifinanzierten Wohnungen in **unterschiedlichen Preissegmenten** und on top einer kleinen Prise Eigentumswohnraum (zur Querfinanzierung).

Zur Vollendung der guten Mischung platzieren wir die sogenannte Wohnfolgeversorgung in jedes neue Quartier: Läden, eine Kita, Gemeinschaftsflächen, eine Kiezkantine oder ein Café, meist ein Schwimmbad für Bewohner\*innen wie auch die Nachbarschaft, grüne Freiflächen und Freizeitanlagen ... und noch viel mehr. Es ist unbestritten: **Genau daraus wächst lebendige Gemeinschaft**. Folgerichtig gibt's UTB-Quartiere immer nur gemischt.

These 5:

# Schwimmbad ins Quartier





UTB  
Projektmanagement  
GmbH

Menschen möchten sich begegnen. Wo und wie klappt das? **Gemeinsame Freizeit schafft die beste Atmosphäre, um entspannt aufeinander zuzugehen**, gerade dann, wenn man sich noch nicht kennt.

Statt einem Pool auf dem Dach für wenige bauen wir ein Schwimmbad für alle. Kinder holen sich dort ihr Seepferdchen, Erwachsene halten sich fit. Nennen wir's einfach Social-Life-Balance.

Unser zweites, niedrigschwelliges Kernelement ist ein Lokal oder ein Café. Im **Quartier Wir in Weißensee** wie auch im **Lichtenrader Revier** bewähren sich **Schwimmbäder als angesagte Treffpunkte für alle**: Quartier-Bewohner\*innen und auch Menschen aus der anliegenden Nachbarschaft. Quartiere ohne Grenzen.

These 6:

**Zukunft  
denken.  
Von Anfang an**



UTB  
Projektmanagement  
GmbH

[utb-berlin.de](http://utb-berlin.de)

Projektoptimierung statt Gewinnmaximierung – unsere Leitlinie heißt auch, sicherzustellen, **dass ein Quartier, für echte Menschen und deren Zukunft entwickelt, von Anfang an läuft.** Und läuft und läuft. Es ist ein Lebensraum zum Familie gründen, Arbeiten, zum Lernen und zum Altwerden.

Kurze Wege ohne Staus sind so selbstverständlich wie ein **starkes Quartiersmanagement** im nachhaltigen Stadtquartier. Schon beim Grundstückskauf haben wir das fertige Quartier vor Augen und dessen Management denken wir von Anfang an mit.

Entscheidend sind auch am Gemeinwohl orientierte und kulturschaffende Träger\*innen, die zu Selbstkosten subventioniert werden. Indessen schultern **starke Leistungsträger\*innen**, wie Baugruppen, ihren solidarisch höheren Beitrag.

These 7:

# Partizipation oder: Mitdenker\*innen gesucht



UTB  
Projektmanagement  
GmbH

Quartiere entwickeln wir mit allen Akteur\*innen gemeinsam, und zwar zu einem **wirklich frühen Zeitpunkt der Planung**. Da laden wir engagierte Bürger\*innen und Initiativen aus dem Wohnumfeld an den runden Tisch und fragen: **Was fehlt hier vor Ort? Welches sind eure Wünsche für diesen Stadtteil?** Ein Ideenpool für eine mögliche Programmierung entsteht. Mit der Zeit wächst eine feste Arbeitsgruppe, die sich weiter einbringt und Grundsätze für das Miteinander im Quartier skizziert. **Hier schaffen sich Nachbar\*innen ihre eigene Nachbarschaft.**

Solche Prozesse wirken auch immer entfesselnd, weil Menschen gerne mitdenken, wenn sie spüren, dass es fruchtbar ist. „Wir haben das zusammen erschaffen.“

These 8:

# Neue Mobilität möglich machen



UTB  
Projektmanagement  
GmbH

Warum es klug sein kann, zuerst die S-Bahn zu bauen? Weil Mobilität enorm gewinnt, wenn städtische Außenbezirke gut angebunden sind. **Bewegen statt stehen.**

Wir alle wissen doch längst, was die neue Mobilität ermöglichen kann: **Autoarme Quartiere mit einem Individualverkehr, der staufrei fließt.** Oberirdisch sehr gute Rad- und Fußwege und unterirdisch Parkraum und viele Versorgungswege, beispielsweise für den Lieferverkehr.

Wertvoller Lebensraum für Menschen, nicht Maschinen. **Mobilitätshubs am Rand des Quartiers** oder unter der Erde liefern überdies mehr als Parkraum. Dort steigen Menschen ins gemietete E-Auto, parken E-Bike oder Roller oder nutzen ein Lastenrad.

These 9:

# Die Renaissance des Teilens



UTB  
Projektmanagement  
GmbH

[utb-berlin.de](http://utb-berlin.de)

Teilen hält auch in den Wohnräumen Einzug: Clusterwohnungen sind modellierbare, sehr große Wohnungen mit vielen individuellen Zimmern und eigenen Bädern. Sie sind eine Antwort auf die Herausforderungen des demografischen Wandels.

Da dürfen nach Jahren Studierende eine WG gründen, während sich die Eltern, allein oder vielleicht mit Freunden, ihre Wohnräume altersgerecht anpassen. Effekt: **Die Pro-Kopf-Wohnfläche wird in jeder Lebensphase optimal genutzt.**

Apropos sparen: Zentrale Waschküchen für alle schaffen in der eigenen Wohnung Platz, sparen Energie, mindern Elektroschrott, schonen Ressourcen und bei einem kleinen Schwatz von Leine zu Leine lernt man die neuen Nachbarn kennen. **Sharing means caring.**

These 10:

# Die Politik ist gefordert



UTB  
Projektmanagement  
GmbH

[utb-berlin.de](http://utb-berlin.de)

**Vorausschauen, bitte.** Politik muss eine vorausschauende Grundstückspolitik fahren und die Reibungsverluste zwischen den einzelnen Verwaltungen auflösen. Die Stadt braucht eine übergeordnete Bauinstanz.

**Verantwortung nehmen, bitte.** Politik muss Prozesse verantworten; ein Zurück oder nach unten Delegieren bremst Ideen und blockiert Innovation.

**Komplex denken, bitte:** Ein integrierter Ansatz und eine Zusammenarbeit auf allen Ebenen werden zu nachhaltigem Erfolg im Wohnungsbau führen.

Es ist Zeit für eine ganzheitliche Wohnungsbaupolitik gemäß der Leipzig-Charta von 2007, die bei den Menschen ankommt. Wohnen ohne Not? Geht doch.