



# europlan

Magazin zur Stadt- und Regionalentwicklung



**Stadt- und Regionalplanung  
Dr. Jansen GmbH**

1 | 2022

## In dieser Ausgabe

3

50 Jahre Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

4

Leitbilder

Eine kritische (und hoffnungsvolle) Bilanz

6

Mit Planung geht es nicht, ohne Planung aber auch nicht

Was ist zu tun?

8

Wo ist Tante Emma?

Nostalgie – Realität – Zukunft Einkauf

10

Danke, Herr Dr. Jansen!

Ein Gespräch mit unserem Firmengründer und Seniorpartner

12

Keine Lust auf Co-op, Co-Working und Co-Living?

Was macht Mensch, wenn man weiterhin im Einfamilienhaus wohnen möchte?

14

Wohn- und Lebensträume

Etwas Privates

15

Kontakt und Impressum

## 50 Jahre Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Ein halbes Jahrhundert, ein stolzes Alter, eine gute Zeit: Zu unserem diesjährigen Firmenjubiläum möchten wir mit unserem europlan auch einen Blick zurück werfen. **Wir starten mit der Frage, welche Zukunftsbilder oder Leitbilder unsere Arbeit bestimmt haben und möchten Sie anregen, mit uns zu philosophieren**, wie unsere Städte heute aussehen würden, wenn das ein oder andere Leitbild nicht zum Tragen gekommen wäre, beispielsweise das der autogerechten Stadt.

Auch möchten wir mit Ihnen den **Fragen von Wirksamkeit und Durchsetzungsfähigkeit unserer Planungsinstrumente** nachgehen. Bei den vielen Herausforderungen der Zeit und scheinbar nicht ausreichenden Vorkehrungen, um unsere zukünftigen Generationen zu schützen, könnte man fast zu der Erkenntnis kommen, dass Planung auch nicht viel hilft. Aber ... ohne geht es auch nicht.

Die **Steuerung der Einzelhandelsstrukturen** ist einer unserer ältesten Tätigkeitsbereiche. Hier klaffen die idealisierte Vorstellung vom Einkaufen in kleinen Nahversorgungslagen um die Ecke und die Dominanz der Wirtschaftlichkeit der Handelskonzerne, die die Angebotsformen bestimmen, sehr weit auseinander. Gibt es neue Perspektiven für den täglichen Einkauf, auch wenn wir auf die erforderliche Nachhaltigkeit unserer Quartiere achten müssen?

Dies alles sind große Themen, die unseren Alltag bestimmen. Beim **Blick zurück und auf unsere Wurzeln** freuen wir uns, Herrn Dr. Jansen bei guter Gesundheit in unserem Büro begrüßen zu können. Das Interview, das auch als Podcast verfügbar ist, wirft einen Blick auf ein Leben für die Planung!

**Sharing ist das Gebot der Stunde** für nachhaltige Strukturen auf allen Ebenen des städtischen Miteinanders, ob Co-Arbeiten, Co-Mobilität oder Co-Wohnen. Kluge Stadtplanung muss die Ressource Boden gut nutzen. Es stellt sich die Frage, wie wir alle Menschen, auch diejenigen, die sich weiterhin ihre individuellen Wünsche nach Eigenheim und Eigentum erfüllen möchten, zum Umdenken bewegen können.

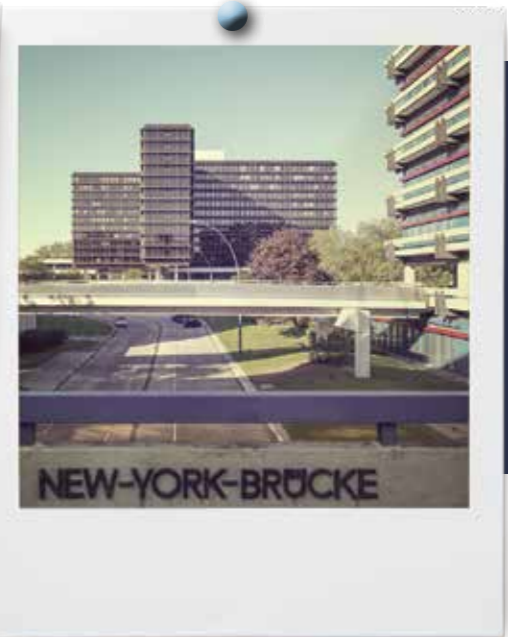
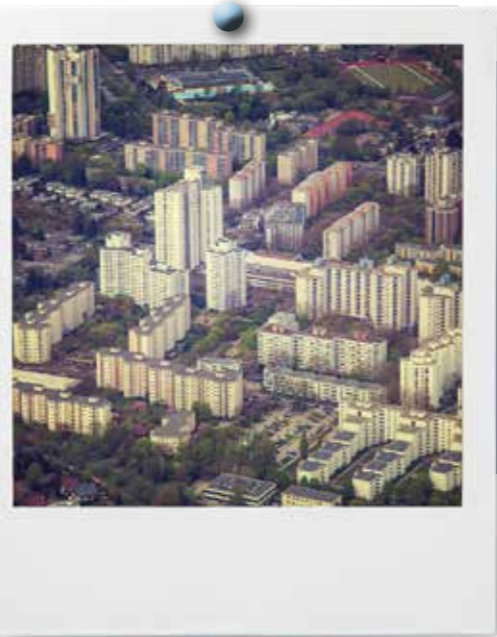
Zum Abschluss haben wir Kolleg:innen befragt, wie sie gerne wohnen und leben möchten. **Lesen Sie über unsere Wohn- und Lebensträume, mal etwas Privates!**

Viel Spaß beim Lesen wünschen wir Ihnen.

  
Ursula Mölders



Links: Casole D'Elsa bei Florenz | rechts: Gropiusstadt in Berlin



Links: Straße mit Siedlerhäusern, um 1960 in Lindhorst gebaut | rechts: New-York-Brücke in Hamburg

# Leitbilder

## Eine kritische (und hoffnungsvolle) Bilanz

In der räumlichen Planung haben Leitbilder eine wichtige Aufgabe: sie sind Projektionen in die Zukunft, mit ihnen werden Zielvorstellungen und Handlungsprinzipien formuliert, und sie entwerfen ein Bild vom zukünftigen Leben. Die inzwischen angehäuften Vielzahl an Leitbildern wirkt allerdings inflationär: vom Votum für das Grundstück als kleinstem Element der „Europäischen Stadt“ bis zur „Blauen Banane“ – keine räumliche Ebene bleibt ausgeklammert. Grund genug, die Entwicklung vergangener Leitbilder nachzuzeichnen und ihre Wirkungen zu hinterfragen – verbunden mit der Frage, was heutige Leitbilder leisten können.

In der **Rückschau** ist noch bis in die 1980er Jahre erkennbar, dass räumliche Leitbilder und ihre städtebauliche Umsetzung weitgehend deckungsgleich waren: In der Wiederaufbauzeit wurde der Drang aus der engen und mittelalterlich geprägten Altstadt hin zu Licht, Luft und Sonne über das Leitbild der „Stadtlandschaft“ konsequent umgesetzt. Die Stadterweiterungen der 1950er und 1960er Jahre folgten der „Gegliederten und aufgelockerten Stadt“ – noch heute eindeutig ablesbar in den damaligen Neubausiedlungen. Die „Verkehrsgerechte Stadt“ hat Schneisen in unsere Innenstädte geschlagen: die Nord-Süd-Fahrt in Köln oder der (inzwischen abgerissene) Tausendfüßler an der Berliner Allee in Düsseldorf zeugen davon. Die Flächensanierungen und Großwohnsiedlungen der 1970er Jahre gründeten auf der Leitidee „Urbanität durch Dichte“. Auf diese Phase der zweiten Stadtzerstörung folgte unter dem Leitbild der „Behutsamen Stadterneuerung“ (etabliert über die IBA Berlin 1987) eine Neubewertung historischer Stadtstrukturen, die zu deren Erhalt und Aufwertung führte. Kurz gesagt: Leitbilder und Umsetzung lagen bis in die 1980er Jahre gut übereinander – auch wenn wir aus heutiger Perspektive einige dieser Leitbilder eher kritisch hinterfragen müssen.

Seit den 1990er Jahren entfernen sich Planungsleitbilder zunehmend von den städtischen Realitäten: Das Leitbild der „Kompakten Stadt“ steht dem immensen Siedlungsflächenwachstum diametral gegenüber. Die „Stadt der kurzen Wege“ (zuletzt neu aufgelegt durch die Leitidee der „15-Minuten-Stadt“) ist angesichts zunehmend raumgreifender Wegeketten nicht mehr als ein frommer Wunsch. Das Leitbild der europäischen Stadt und ihre „Nutzungsmischung“ werden in einer Zeit propagiert, in der Wohnen, Kultur, Handel und Gewerbe immer weiter an die Peripherie verloren gehen. Von der „Klimaresilienten Stadt“ sind wir angesichts der verheerenden Katastrophen im vergangenen Jahr so weit entfernt wie nie zuvor und die „Smart City“ eröffnet uns zwar flexibel einsetzbare Perspektiven der Mobilität, beschert uns mit dem E-Commerce aber einen weiteren Sargnagel am leidgeplagten innerstädtischen Handel.

### Was also leisten heutige Leitbilder?

Zunächst fällt auf, dass die früheren Leitbilder faktisch existierende gesellschaftliche und wirtschaftliche Trends aufgegriffen und diese für den Raum übersetzt haben. Der Wunsch nach Licht und Luft, der Drang auf die „Grüne Wiese“

und die neuen Möglichkeiten des motorisierten Individualverkehrs haben Leitbilder geformt, die ihrerseits den Städtebau und die Stadtplanung ideologisch unterfüttert haben. Die Sennestadt war möglich geworden, weil sie erreichbar war und dem Wunsch der Menschen eines Lebens im Grünen entsprach – sie war marktkonform. Und niemand zweifelte in den 1950er Jahren den Düsseldorfer Tausendfüßler an – er war Ausdruck einer Mobilität der Zukunft.

Heute allerdings greifen Leitbilder zwar Wunschvorstellungen auf, doch weder gesellschaftliches noch wirtschaftliches Handeln orientieren sich daran. Es besteht zwar der Wunsch nach einer pittoresken, urbanen und Nutzungsgemischten Stadt, wir versorgen uns aber weiterhin an der Peripherie. Wir verwünschen den lauten Verkehr in der Innenstadt, aber erst wenn wir aus dem Wagen ausgestiegen sind und in Ruhe flanieren möchten. Wir propagieren die autofreie Stadt und stehen selbst im Stau.

Es drängt sich der Eindruck auf, dass unsere heutigen Leitbilder nur noch sentimentale Bemühungen sind, die Erinnerung an ein längst vergangenes Stadtbild zu bewahren. Es scheint, dass Planungsleitbilder nicht Ausdruck einer neuen Zeit, sondern einem stadtplanerischen Revisionismus verhaftet sind. Ein Beispiel: die gründerzeitliche Stadt im 19. Jahrhundert war definitiv eine „Stadt der kurzen Wege“, aber nicht ästhetisch motiviert oder aus Gründen des Klimaschutzes, sondern weil sie es sein musste: Wohnen, Arbeiten und Versorgung wären ohne Nutzungsmischung nicht möglich gewesen. Die Menschen hätten ihren Lebensalltag nicht gemeistert, wenn sie mit ihren damaligen verkehrlichen Mitteln unsere heutigen Entfernungen hätten zurücklegen müssen. Mit unserer Mobilität des 21. Jahrhunderts ist die Stadt der kurzen Wege eben kein Muss, sondern maximal der Luxus einer gentrifizierten Elite, die sich die Preise gemischter Quartiere am Prenzlauer Berg in Berlin oder im Belgischen Viertel in Köln leisten können.

Bei aller Polemik soll dies kein Votum gegen Leitbilder sein. Sie sind nur genau dann wirkungslos, wenn gesellschaft-

liches und öffentliches Handeln entgegenstehen. Wieder ein Beispiel: Die heutige Siedlungsstruktur und das regionale Handeln im Raum sind nur durch das ausgebaute Verkehrssystem möglich. Und dieses System kann deshalb bestehen, weil Individualverkehr und öffentlicher Verkehr hoch subventioniert sind. Die Subventionierung beginnt beim Bau der Infrastruktur, setzt sich fort bei den Betriebs- und Instandhaltungskosten und endet bei den nicht zugerechneten externen Effekten der Mobilität, Opportunitätskosten noch nicht einmal mitgerechnet. Ein gesellschaftlicher Konsens, Mobilität kostengerecht zu verteuern, ist allerdings nicht in Sicht, denn dies hätte eine dramatische Entwertung von millionenfachen Investitionen an der Peripherie zur Folge. Faktisch wäre eine kostengerechte Mobilitätsverteuerung allerdings der ideale Motor, das Leitbild der europäischen Stadt mit all ihren Facetten in die Wirklichkeit zu übersetzen. Nutzungsmischung wäre dann kein Luxus mehr, sie wäre zur Bewältigung des Alltags zwingend erforderlich. Solange aber Idealbilder und staatliches sowie gesellschaftliches Handeln konsequent auseinanderdriften, entfernen sich die städtischen Realitäten weiterhin von den Planungsleitbildern.

### Leitbilder von „unten“

Und dennoch: Leitbilder sind richtig und wichtig – wenn auch heute auf einer anderen Ebene. Es werden aktuell viele teilräumliche Leitbilder erarbeitet, für einen Stadtteil, eine Stadt oder eine Region. Allerdings mehr aus dem *genius loci* heraus und weniger auf Basis gesellschaftlicher Idealvorstellungen. Es wird im planungspolitischen Diskurs vieler Akteur:innen ein raumspezifisches Leitbild im Konsens erarbeitet, das die Sichtweisen, Werte und den Wissensstand der beteiligten Gesellschaft auf Zeit für genau diesen einen Raum umfasst. Diese lokalen Leitbilder bieten die große Chance, aus dem Kleinen kommend unsere Lebensumwelt neu zu gestalten. Wenn es gelingt, aus den Quartieren und Stadtteilen heraus ressourcenschonend und klimaneutral zu agieren, kann in der Summe das entstehen, was uns alle umtreibt: die nachhaltige europäische Stadt!



Dominik Geyer



Was ist zu tun?

# Mit Planung geht es nicht, ohne Planung aber auch nicht

Der Wochenmarkt im Kölner Stadtteil Junkersdorf findet seit geraumer Zeit auf dem OBI-Parkplatz im Gewerbegebiet statt. Es wirkt fast schon zynisch, dass selbst der Markt, als Inbegriff städtischer Integration und als zentraler Nukleus kommunaler Entwicklung, dem Ortszentrum den Rücken kehrt. Diese Situation ist letztlich Ausdruck einer verkorksten Stadtentwicklung. Aber warum sieht unsere gebaute Umwelt so aus wie sie sich heute darstellt? An fehlenden Leitbildern kann es, wie wir im vorigen Artikel gesehen haben, kaum liegen. Vielmehr ist erkennbar, dass sich das Stadtbild einer Vielzahl an Einflussfaktoren ausgesetzt sieht, die mit den Mitteln des öffentlichen Bauplanungsrechts kaum noch zu koordinieren sind.

Bereits in den 1960er Jahren prangerten Bücher wie „Die Unwirtlichkeit unserer Städte“ (Mitscherlich), „Die gemordete Stadt“ (Siedler) oder „Tod und Leben großer amerikanischer Städte“ (Jacobs) eine aus den Fugen geratene Stadtentwicklung an. Waren diese Schriften noch ein in die Zukunft gerichteter Appell zur Veränderung, weicht dieses positive Bemühen immer weiter einer Resignation – nicht zuletzt dokumentiert durch die Schrift „Zwischenstadt“ von Tom Sieverts Ende der 1990er Jahre.

**Man pferche den Angestellten hinter die uniformierten Glasfassaden dann auch noch in die uniformierte Monotonie der Wohnblocks, und man hat einen Zustand geschaffen, der jede Planung für eine demokratische Freiheit illusorisch macht.“**

Alexander Mitscherlich in „Die Unwirtlichkeit unserer Städte“ 1965

Worin aber liegt das Dilemma? Warum können wir unser Gefühl für Gestaltung und Ästhetik, unser menschliches Maß

und eine so dringend erforderliche nachhaltige und gemeinwohlorientierte Stadtbaukultur nicht konsequent umsetzen?

## Planung und Grundstücksmarkt

Zur Beantwortung dieser Frage lohnt ein Blick auf die Grundprinzipien deutschen Planungsrechts und auf ihr Verhältnis zu den ökonomischen Mechanismen am Grundstücksmarkt: Zunächst ist festzuhalten, dass durch öffentliche Vorleistungen (insbesondere durch die Bauleitplanung) ein planungsbedingter Mehrwert für Grundstücke entsteht, der den Eigentümer:innen regelmäßig als „Windfall-profit“ zufällt. Die erzielbaren Wertsteigerungen sind kaum in einem anderen Wirtschaftsfeld realisierbar; damit sind Grund und Boden ein äußerst profitträchtiges Investitionsobjekt. Entsprechend groß ist der Druck, dem sich kommunale Planung und Politik ausgesetzt sieht.

Leider geht die ökonomisch motivierte maximale Grundstücksausnutzung nur in seltenen Fällen mit städtebaulicher und architektonischer Qualität, Gemeinwohlorientierung, Nachhaltigkeit und Klimaschutz einher. Hier ist das stadt-

planerische Korrektiv gefragt. Aber wer den Blick hebt und sich die Qualität unserer gebauten Umwelt vor Augen führt, stellt fest, dass dieses Korrektiv offensichtlich nicht funktioniert oder maximal in der Lage ist, die schlimmsten Auswüchse zu verhindern. Kurz: Planung, die den Marktkräften nur Pläne entgegenzusetzen hat, scheitert. Um gegen den ökonomisch angetriebenen Strom renditeträchtiger Grundstücksnutzung anzurudern, ist das Planungsrecht offensichtlich zu schwach, zu schwerfällig oder beides.

## Zentrale Schwächen des Planungsrechts

Diese Schwäche äußert sich bereits in einem der obersten Grundprinzipien im deutschen Planungsrecht: bauliche Entwicklungen sind überall möglich, wenn Rechtsnormen nicht entgegenstehen. Es heißt also nicht, dass nur diejenige Nutzung zulässig ist, die die Planung explizit vorsieht, sondern alle diejenigen, die durch Planung bzw. Rechtsnorm nicht ausdrücklich ausgeschlossen sind. Dies klingt zunächst unverdächtig, führt aber in letzter Konsequenz dazu, dass die Planung von einer aktiven in eine reagierende Position gedrängt wird. Sie muss konsequent den Blick darauf richten, was nicht möglich sein soll, sieht sich aber gleichzeitig kräftigen Marktmechanismen, findigen Investitionsbestrebungen, technologischem Fortschritt und gesellschaftlichen Mustern ausgesetzt, die hochdynamisch sind. Wer in diesem „Rennen“ der Hase und wer der Igel ist, ist nicht schwer auszumachen.

Genau aus diesem Kontext heraus ergibt sich für die Planung ein weiteres Dilemma: Wie bereits erläutert sind Vorhaben und Nutzungen dann zulässig, wenn sie den planerischen Aussagen nicht entgegenstehen. Wird aber ein Bebauungsplan aufgestellt mit dem Ziel, unerwünschte Entwicklungen zu verhindern, scheitert dieser Plan regelmäßig in der Normenkontrolle. Ein Bebauungsplan hat aktiv steuernde und positive Festsetzungen zu treffen. Das deutsche Planungsrecht kennt die reine Verhinderungsplanung nicht. Kurz zusammengefasst lautet das planungsimmanente Dilemma: Alles ist zulässig, was nicht ausdrücklich ausgeschlossen ist, aber gleichzeitig darf die Planung nicht konsequent verhindern.

## Zukunftsgerichtete Stadtplanung

Am Bild unserer Städte sind diese planungsrechtlichen Schwächen leider deutlich ablesbar. Und in die Zukunft geblickt: wie soll die städtebauliche Planung Teil einer umfassenden Klimawandel- und Resilienz-Strategie werden, wenn die planerischen Instrumente keine Durchschlagskraft entfalten? Evident ist, dass sich die Planung nicht gegen die Marktkräfte stellen kann, aber in Anbetracht der Zukunftsaufgaben darf sie sich ihnen auch nicht ausliefern. Wie also kann der Weg für eine zukunftsgerichtete Stadtplanung aussehen? Naheliegend ist, dass eine moderne Planung mit ihren Instrumenten in die Lage versetzt sein muss, aktiv am Marktgeschehen teilzunehmen. Nur von innen heraus kann sie den Grundstücksmarkt positiv mitgestalten. Dies führt unweigerlich zu folgenden Handlungsmaximen: Die aktive Gestaltung des Marktgeschehens kann vor allem durch eine langfristig angelegte eigene Bodenbevorratung durch die Städte und Gemeinden gelingen. Hierzu sollten die Kommunen neben dem freihändigen Er-

werb auch Rückgriff auf die planungsrechtlichen Vorkaufsrechte nehmen. Ein aktives liegenschaftliches Handeln erfordert gleichzeitig, dass den kommunalen Haushalten ausreichend Mittel zur Verfügung stehen. Dem vielzitierten Argument der begrenzten finanziellen Möglichkeiten kann dabei entgegnet werden, dass den Ausgaben für Grundstücke ein realer Gegenwert in Form von Flächen mit massiven planungsbedingten Wertsteigerungsoptionen gegenüber steht. Ein Sachverhalt, der bei den wenigsten kommunalen Ausgaben gegeben sein dürfte. Mit einem großen Grundstücks-Portfolio ist die Stadt auch durchaus konkurrenzfähig zu privaten Entwicklern, denn sie ist nicht allein über die Planungshoheit im Vorteil, auch können durch die Flächenbevorratung längerfristige Entwicklungsziele finanziell abgedeckt werden.

Darauf aufbauend kann eine konsequente Baulandstrategie politisch beschlossen und konsequent umgesetzt werden. Neue Baugebietsentwicklungen sollten nur auf Flächen begonnen werden, die vollständig im Eigentum der Kommune liegen. Über das Zivilrecht können dann im Rahmen der Veräußerung gestalterische, nachhaltige und gemeinwohlorientierte Ziele mit den Vorhabenträgern vereinbart werden. Zu nennen sind insbesondere der Anteil an preisgebundenen Mietwohnungen, ökologische bzw. klimarelevante Standards, (städte-)bauliche Qualitäten, architektonische Gestaltungsmaximen, zu verwendende Materialien etc.

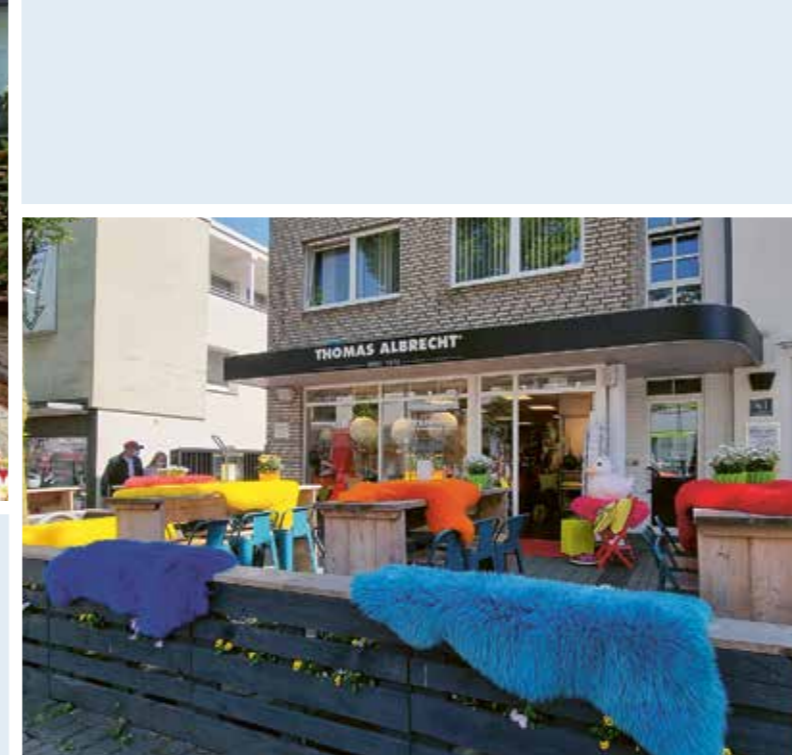
**Insbesondere sollten neue Baugebietsentwicklungen nur auf Flächen begonnen werden, die vollständig im Eigentum der Kommune liegen.**

Die Umsetzung der Bodenbevorratung in Verbindung mit einer konsequenten Baulandstrategie erfordert allerdings eine intensive Zusammenarbeit zwischen den Verwaltungsbereichen Liegenschaften und Stadtentwicklung. Warum diese so nah verwandten Fachbereiche häufig in getrennten Dezernaten liegen, ist kaum nachvollziehbar. Eine Zusammenführung unter einem (Dezernats-)Dach würde die Koordination der unterschiedlichen Sichtweisen, Herangehensweisen und Ziele deutlich erleichtern.

## Aktive „Player“ am Grundstücksmarkt

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass Städte und Gemeinden erst über das umfangreiche Eigentum an Grund und Boden zum aktiven „Player“ am Grundstücksmarkt werden und damit das Stadtgefüge aktiv gestalten können. Städte wie Wien oder Ulm zeigen, wie sozialverträglich, nachhaltig und qualitativ auf dieser Basis interveniert werden kann. Wenn die positive Gestaltung des Grundstücksmarkts in Verbindung mit den planungsrechtlichen Instrumenten gelingt, können auch die in der öffentlichen Diskussion vorherrschenden (und meist verhallenden) Rufe nach einer neuen Planungskultur Wirklichkeit werden. Und vielleicht werden dann unsere ambitionierten Leitbilder und ihre städtebauliche Umsetzung wieder deckungsgleich übereinander liegen.

Dominik Geyer



# Wo ist Tante Emma?

## Nostalgie – Realität – Zukunft Einkauf

Die Diskussion um die Entwicklung und die Trends im Einzelhandel war in den letzten Jahren durch die Frage „Stationär oder online?“ bestimmt. Die Auswirkungen der Lockdowns und die Einschränkungen der Pandemie wirkten oft wie ein Brennglas auf den Zustand unserer Einkaufsinfrastruktur und die Situation unserer Innenstädte und Einkaufsviertel. Bundes- und landesweite Sofortprogramme zur Zukunft der Innenstadt haben neue Instrumente zur Stabilisierung der Innenstadt auf den Weg gebracht. Die Krise der Innenstädte wirft Fragen auf: Wie werden die Innenstädte der Zukunft aussehen? Kommt Tante Emma zurück?

Die letzten zehn Jahre haben gezeigt, dass das Internet für den Ladenhandel Fluch und Segen zugleich ist. Während die einen klagen, gewinnen nicht nur die Großen: Kleine Anbieter mit einem sehr spezialisierten Angebot können online einen weltweiten Kundenstamm akquirieren. So hat sich z. B. ein kleines Spielwarengeschäft in Köln-Lindenthal zu einem weltweit agierenden Unternehmen mit einem der größten Angebote an Holzschaukelpferde etabliert. Auch Kunsthandwerker:innen in der fernen Provinz haben durch das digitale Angebot gewonnen. Sie können analog arbeiten und digital verkaufen und leisten damit im ländlichen Raum einen Beitrag zur räumlichen Stabilität durch die Wiedernutzung brachgefallener Gebäude.

Die These aus den 2000er Jahren, dass die Stadt den Handel braucht, der Handel aber nicht die Stadt, fand durch das Internet eine weitere Bestätigung. Die Krise der Warenhäuser bildet so gesehen den Anfang der massiven Strukturumbrüche in den Innenstädten. Das Einkaufsverhalten der Deutschen ist dabei in einem stetigen Fluss. Alle Expert:innen gehen davon aus, dass die meisten Einkäufe auch in den nächsten Jahren

offline und vor Ort getätigt werden. Aber die Wege werden flexibler und die Frage von online oder offline wird wahrscheinlich zunehmend situativ von Konsument:innen entschieden werden. Für diejenigen mobilen Arbeitenden, die den Einkauf nicht mehr schaffen, bringen Lieferdienste den online geordneten Lebensmittel- und Getränkeeinkauf zumindest in den Großstädten nach Hause. Es gibt Schätzungen, dass bis 2024 über 50 % des Umsatzes von Einzelhändler:innen erzielt werden wird, die auch ein digitales Angebot haben. Besonders starke Umsatzzuwächse werden auf sogenannten Marktplätzen erwartet. So entwickelt z. B. die Universität Harz einen regionalen Online-Marktplatz; ein Beispiel, bei dem der Konsumierende seinem Anspruch nach kurzen Lieferketten gerecht werden kann.

### Megatrend Neo-Ökologie

Dies leitet über zum neuen Megatrend der Neo-Ökologie, der zunächst in Nischen begonnen hat (Bioläden oder eigenständigen Unverpackt-Läden). Heute sind es Bio-Supermarktketten bis hin zu Bio-Discountern. Das Bewusstsein für einen nachhaltigen Konsum hat sich zuerst bei der jüngeren Generation durchgesetzt und zeigt sich im

veränderten Essverhalten von Vegetarier:innen, Flexitarier:innen und Veganer:innen, das zunehmend alle Altersgruppen umfasst. Auch Streetfood und Take-away haben in den letzten Jahren einen weltweiten Trend zu gesundem Essen durchlaufen. Während sich Trends zu Kleidung und Aussehen weltweit angleichen (mit Verlust der regionalen Besonderheiten), boomen Restaurants mit spezifischer Nationalküche. Der sinnliche Genuss mit neuen Gewürzen und Produkten hat Einzug gehalten in die Küche und die kleinen Ladenlokale. Auch die Tendenz zu Zero Waste und zur Nachhaltigkeit wird sich in den nächsten Jahren weiter verstärken. In einigen städtischen Milieus haben sich z. B. auch Läden mit einer neuen Brotkultur angesiedelt und einen Hype für das gute alte Butterbrot ausgelöst. Auch in den Geschäftsstraßen zeigt die Gastronomie ein neues Bild: wo früher vielleicht nur Fast-Food-Anbieter und andere Systemgastromomen einen Standort fanden, entwickeln sich vielfältige neue Angebote.

Und nicht nur die Drogeriemärkte kehren in die Innenstädte zurück. Ob jedoch die Errichtung von Show-Rooms, wie es z. B. Tesla versucht, für Immobilieneigentü-

mer:innen ein Geschäftsmodell sein kann, muss offen bleiben. Diese werden sich ohnehin umstellen müssen, da die Vertragslaufzeiten kürzer werden und sich die früheren hohen Ladenmieten noch mehr auf absolute Spitzenlagen konzentrieren werden. In vielen Wohn- und Geschäftshäusern wird sich die Rendite künftig stärker auf die Geschosse verteilen müssen.

### Nutzungsvielfalt gefordert

Mit Blick auf die Zahlen zeigt sich, dass sich die Verkaufsfläche in Deutschland in den letzten Jahren nicht mehr stark erhöht hat; sie lag 2020 bei 125 Mio. m<sup>2</sup>. Erreicht wurde der Anstieg primär durch Lebensmittelmärkte und Möbelhäuser außerhalb der Innenstädte – dort mehrten sich vielerorts die Leerstände. Nur wenige Einzelhandelslagen können dabei aktuell durch die Ansiedlung sog. Frequenzbringer neue Impulse setzen, sodass die kleinteiligen Folgenutzungen den Trading-down-Prozess häufig nicht stoppen, sondern nur verzögern werden. Aber nicht nur die traditionellen Innenstädte trifft der Strukturwandel. So möchte der neue Eigentümer das Blautalcenter in Ulm, eines der größten Einkaufszentren in Süddeutschland, in ein urbanes Stadtquartier umwandeln.

In Landgemeinden in Deutschland konnten bereits 2015 nur etwa 25 % der Bewohner:innen einen Nahversorger in bis zu 1.000 m Luftlinie Entfernung erreichen, ein weiteres Viertel muss über 4.000 m zurücklegen. Diese Situation hat sich durch die Abnahme kleinerer Standorte noch weiter verschlechtert.

### Digital und stationär in die Zukunft

Dagegen gibt es vielfältige Versuche, die Nahversorgungssituation vor Ort zu verbessern, alleine um den Wohnwert einer Gemeinde zu erhalten. Hier werden diverse Modelle ausgetestet: Genossenschaftsläden, digitaler Dorfladen, Automaten-Minimarkt bis hin zum Bürgerbus, der auch Einkäufe ausfährt. Und damit kommt sie wieder, unsere Tante Emma. Im Unverpacktladen, im Krämerladen und in der Backstube. Tante Emma wird also durch neue Betriebsformen wiederbelebt, wobei auch weitere Dienstleistungen den Standort stärken können. Sie wird sicherlich nicht den Wocheneinkauf in anderen Betriebsformen ersetzen können, aber schon die Umsatzspitzen von Tante Emma 2.0 an Sonntagen und in den Abendstunden zeigen die besondere Bedeutung.

Der stationäre Einzelhandel hat weiterhin eine Zukunft, wenn er um digitale Angebote ergänzt und erweitert wird. Aber die Kund:innen erwarten auch einen Mehrwert vor Ort gegenüber dem Einkauf im Netz. Daher haben Einkaufszentren im Gegensatz zu früher verstärkt gastronomische Flächen aufgenommen, um die Aufenthaltsqualität und -dauer zu steigern. Hinzu kommt, dass die Kund:innen weitere Informationen für ihre Kaufentscheidung benötigen. Durch kreative Maßnahmen und Nutzungsvielfalt in der Innenstadt muss die Stadt als Handelsplatz reattraktiviert werden. Und da es kein Gesamtrezept gibt, sondern nur individuelle Lösungen für Viertel, Straßenzüge und Innenstädte, die den Bedürfnissen der Menschen entsprechen, besteht die Chance, wieder eine einzigartige Urbanität und Unverwechselbarkeit eines Ortes zu schaffen. Der Ladenhandel wird die nächsten Jahrzehnte aber nur dann erfolgreich bewältigen können, wenn er sich sowohl digital als auch stationär auf die sich stark wandelnden Bedürfnisse der Verbraucher:innen einstellt und ein integriertes zielgenaues Angebot für die Lifestyle-Services entwickelt.

Ursula Mölders  
Dr. Paul G. Jansen

# Podcast



Dr. Paul G. Jansen



50  
JAHRE

Unser runder Geburtstag gibt reichlich Anlass zurückzuschauen. In einem Gespräch mit unserem Seniorpartner und Gründer Dr. Paul G. Jansen fragen wir, wie alles angefangen hat, was die Geschichte bestimmt und bewegt hat und wie alles lebendig und innovativ geblieben ist. Sie lesen hier einen Ausschnitt aus unserem Firmenjubiläumspodcast. Oder Sie hören sich den Podcast einfach an – QR-Code scannen und los geht's!

## Danke, Herr Dr. Jansen!

Ein Gespräch mit unserem Firmengründer und Seniorpartner

**„Herr Dr. Jansen, 1972 haben Sie das Planungsbüro in Köln gegründet. Können Sie sich erinnern, mit welchen Vorstellungen und Ideen Sie an diesem ersten Tag angetreten sind? Wer war Ihr erster Kunde, was war Ihr erster Auftrag? Und mit welchem Gefühl sind Sie an dem Tag nach Hause gegangen?“**

Mein entscheidender Wunsch für die Selbständigkeit war, die Richtung und Schwerpunkte der Projekte nach verschiedenen beruflichen Stationen alleine bestimmen zu können. Zu den ersten Auftraggebern zählte die Stadt Troisdorf, für die wir einen Stadtentwicklungsplan erarbeiten durften. Das Gefühl am ersten Arbeitstag war wohl Erleichterung darüber, dass dieser Schritt vollzogen war, alle Vorbereitungen abgeschlossen waren und Mitarbeiter aus Bad Homburg wie Frau Kern und Herr Dr. Plogmann auch in Köln mit mir arbeiten wollten. 1973 stieß Dieter Wagner zu unserem Team, der bis zur Betriebsübergabe an Sie und seinem „Unruhestand“ erfolgreich für das Büro tätig war.

**„Wenn wir unser Büro vorstellen, sagen wir immer, dass Sie in den 1970ern zunächst Forschungsaufträge für Ministerien und Stadtentwicklungsprojekte bearbeitet haben; dann kamen Bauleitplanung und Einzelhandel hinzu. Was waren Ihre ersten Tätigkeitsfelder, und wie hat sich das entwickelt?“**

Zur damaligen Zeit gab es einen Aufbruch in der räumlichen Planung. Ich kam von dem neu gegründeten Zentralinstitut für Raumplanung in Münster. Wir waren uns damals sicher, dass mit räumlichen Planungen – aufbauend auf fundierten Analysen und Prognosen – die Entwicklungssteuerung wesentlich erfolgreicher erfolgen könnte als bisher. Für ein junges Büro war es wichtig, bekannt zu werden und in Nordrhein-Westfalen an Renommee zu gewinnen. Daher haben wir uns mit Erfolg um die Durchführung von Forschungsarbeiten bemüht, weil wir unseren kommunalen Auftraggebern damit Kontakte und die neuesten Erkenntnisse vermitteln konnten. Wir waren u. a. für die Staatskanzlei, das Arbeitsministerium, das Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und das Umweltbundesamt tätig. Durch diese Projekte wurde das Büro schnell bekannt und anerkannt. Als die anfängliche Zusammenarbeit mit dem Büro Zimmermann endete, begannen wir, eine städtebauliche Abteilung aufzubauen. Nachdem wir Mitte der 1990 Jahre Frau Wagener und Frau Schatral für uns gewinnen konnten, sind wir intensiv in die Bauleitplanung eingestiegen.

**„Wenn wir an die heutigen Herausforderungen wie Klimawandel oder soziale Disparitäten denken, wo war aus Ihrer Sicht der Wendepunkt in der Planung, wann hätte man die Politik mehr unter Druck setzen müssen, anders zu entscheiden? Was können wir da-**

**raus lernen? Bei welchem Thema hätte man planerisch mehr erreichen können?“**

In den ersten Jahren meiner Tätigkeit lagen die erkannten Umweltprobleme vor allem in der Luftverschmutzung – Stichwort: Politik der hohen Schornsteine – und auf lokaler Ebene in der Lärmproblematik, vor allem durch den Straßenverkehr. Hier haben wir in Kooperation mit anderen Fachbüros eine Reihe von Projekten durchgeführt zur Minderung des empfundenen Lärmpegels durch Begrünung oder Änderung der Straßenquerschnitte mit Hilfe des Programms Wohnumfeldverbesserung. Dies wurde aber weitgehend unterlaufen durch den ständig wachsenden Straßenverkehr. Durch eine Reihe von Standortsicherungsprogrammen konnten die Konflikte zwischen Industrie und Wohnbebauung gemindert werden. Ich bin allerdings nicht der Auffassung, dass das Schwergewicht der notwendigen Maßnahmen zur Minderung des Klimawandels auf lokaler Ebene liegen kann, sondern hier sind nationales und internationales Handeln gefragt, natürlich mit Folgen und Handlungsnotwendigkeiten für den Einzelnen. Die lokalen Initiativen gegen die Klimaerwärmung haben viel dazu beigetragen, dass der Klimawandel als ernstes Problem erkannt wurde und schnelles Handeln notwendig ist.

**„Schauen wir auf die vielen spannenden Projekte. Was sind Ihre Favoriten? Welche Projekte waren besonders erfolgreich, wo haben wir durch unsere Arbeit etwas verändern können?“**

Wenn man auf eine lange erfolgreiche Tätigkeit zurückschaut, freut man sich darüber, dass viele Auftraggeber dem Büro über einen langen Zeitraum vertrauen. Kommunen, für die ich gearbeitet habe, sind ja heute immer noch Ihre Kunden. Sehr nah an der Umsetzung waren natürlich Stadtmarketing-Projekte, bei dem wir das deutschlandweit modellhafte Förderprojekt Solingen initiiert haben. Die Umgestaltung und Aufwertung der Graf-Adolf-Straße in enger Kooperation mit der Stadtverwaltung Düsseldorf nenne ich auch gerne. Dass mit Beiträgen der Immobilieneigentümerschaft u. a. die Gehsteige umgebaut werden konnten, war ein großer Erfolg. Im Bereich Einzelhandel haben wir z. B. eine Zentrenstudie für die Stadt Bergisch Gladbach erstellt. Gerne denke ich auch an die Arbeit im deutsch-niederländischen Grenzraum zurück, wo wir Impulse für eine abgestimmte Planung und neue Projekte setzen konnten.

**„Wir sind heute digital vernetzt, arbeiten mobil und von zuhause, sind in vielen Stadtteilbüros und Kommunen unterwegs. Ich höre aber immer gerne die Geschichten, wie die Gutachten früher erstellt wurden, als die Sekretärin nach Diktat die Änderungen getippt, aufgeklebt und kopiert hat. Erzählen Sie uns von diesen prähistorischen Arbeitsweisen.“**

Wir waren auch damals immer auf dem neuesten technischen Stand, die ersten PCs habe ich selbst in Bonn bei

IBM abgeholt. Aber es kommt nicht alleine auf die technische Infrastruktur an, sondern auf das Human Capital. Trotz aller Rechtschreibprogramme war ich froh, dass wir mit Frau Rodermann seit sehr vielen Jahren eine Mitarbeiterin mit extrem hoher Sprachkompetenz haben, die Sie auch heute noch tatkräftig unterstützt. Ich erzähle gerne davon, aber das war oft nicht so lustig, wie es sich heute anhört. Ich erinnere mich, dass ich den Text eines Gutachtens in ein etwa grammophongroßes Diktiergerät sprach. Später musste ich von meiner Sekretärin erfahren, dass auf den Platten nichts zu hören gewesen sei, möglicherweise waren sie mit Magneten in Berührung gekommen. Wir waren damals mit einer IBM-Kugelschreibmaschine sehr fortschrittlich. Aber jede Korrektur führte dazu, dass die Seite neu geschrieben oder Änderungen in den Text aufgeklebt werden mussten. Hier war vor allem Frau Laarmann Meisterin mit einem guten Auge und einem scharfen Messer. Der schlimmste Fall war ein für uns abgeschlossener und vom Rat gebilligter Entwicklungsplan für eine Gemeinde, die „plötzlich“ Stadtrechte erhielt. Hier bestand die Verwaltung darauf, aus einem Gemeinde-einen Stadtentwicklungsplan zu machen. Im Text musste aus der Gemeinde eine Stadt werden, ohne dass dies optisch auffallen durfte. Heute kein Problem, aber damals mussten Hunderte von Zeilen geändert werden.

**„Richten wir zum Abschluss den Blick nach vorne. Was sind aus Ihrer Sicht wichtige Themen und Projekte, auf die wir uns fokussieren sollten? Was sind Ihre Tipps für die Leserschaft und für uns?“**

Da ich mich aus dem Berufsleben weitgehend zurückgezogen habe, kann ich nur relativ allgemeine Hinweise geben. Wichtig wird sein, dass man die langfristigen Auswirkungen von Vorhaben in die Abwägung einstellt. Generell empfehle ich ein multikulturell besetztes Team, weil das Finden von neuen Lösungsansätzen durch unterschiedliche Sichtweisen erleichtert wird. Auch sollte die Arbeit in und mit sozialen Medien verstärkt werden, um die gewonnenen Ergebnisse leichter umsetzen zu können. Dies würde die Berücksichtigung neuer Lebensformen der jüngeren Generation erleichtern. Aber man wird in Zukunft ebenso verstärkt bedenken müssen, dass es nicht nur in peripheren Regionen zu einem „Degrowth“ kommen wird. Dies überfordert sicherlich das Vorstellungsvermögen der alten Generation, die nur kontinuierliches Wachstum erlebt hat. Es bleibt eine Vielzahl von spannenden Planungsaufgaben, für die nach einer sorgfältigen Analyse konsensfähige Lösungen zu erarbeiten sind.

**„Ganz herzlichen Dank für das nette Gespräch, Herr Dr. Jansen. Wir freuen uns sehr, dass wir weiterhin einen so guten Kontakt zu Ihnen haben.“**

Auch ich danke Ihnen, liebe Frau Mölders, für das nette Gespräch und wünsche dem Büro alles Gute zum 50-jährigen Bestehen. Auf viele weitere erfolgreiche Jahre!



Hier können Sie das gesamte Interview hören. Viel Spaß!



# Keine Lust auf Co-op, Co-Working und Co-Living?

Was macht Mensch, wenn man weiterhin im Einfamilienhaus wohnen möchte?

Auf allen Ebenen werden Zeitenwandel beschrieben. Auch in unseren Städten soll es kooperativer, ressourcenschonender und nachhaltiger zugehen. Das kann nur mit WENIGER gelingen. Was machen aber diejenigen, die keine Lust darauf haben, gemeinschaftlich zu wohnen, zu leben, zu sharen und zu kollaborieren? Wie gehen wir mit individuellen Wünschen um, die wir uns heute nicht mehr leisten können, deren Erfüllung aber unser Wirtschaftswunderland und alle friedlichen und wirtschaftlich guten Jahrzehnte möglich machten? Wie können wir verzichten und trotzdem glücklich sein?

Auf diese Steine können Sie bauen, lalala. Na, erschallt da auch in Ihrem Kopf eine vertraute Melodie? Das Bild des „kleinen Mannes“ mit Bausparvertrag, der sich ein Eigenheim im Grünen als sichtbares Symbol für Erfolg und Wohlstand wünscht, hat über Jahrzehnte auf unsere Gesellschaft eingewirkt. Schaffe, schaffe, Häusle baue. Wer fleißig ist, der wird sich diesen Traum erfüllen können, so die Verheißung. Helmut Kohls Wahlkampflogan der 1980er Jahre „Leistung muss sich wieder lohnen“ veranschaulicht die geistig-moralische Haltung dieser Zeit: das Individuum wird zur Selbstverantwortung herangezogen, die Leistungsgesellschaft nimmt an Fahrt auf, die Errungenschaften des Kapitalismus sind die Belohnung. Zugegeben, etwas trivialisiert und pointiert dargestellt. Dennoch: solche Werbeversprechen, politischen Positionierungen und Redewendungen hatten über

Jahrzehnte tiefgreifenden Einfluss auf die gesellschaftlichen Wünsche und Erwartungen an ein gutes Leben.

Wie kann es aber gelingen, die individuellen Bedürfnisse und Wünsche in Anbetracht immer knapper werdender Ressourcen zu erfüllen?

Eine nicht neue und naheliegende Idee ist, sich Ressourcen zu teilen. Co-Housing, Co-Working, Car-Sharing – das Co steht für Community, das Sharing für Teilen. Es geht also um Gemeinschaftsgüter. Ziel ist es, Güter nicht alleine zu

besitzen und zu nutzen, sondern gemeinschaftlich. Das hat viele Vorteile. Zum Beispiel, dass man als Einzelner weniger Dinge und Raum braucht und dass diese Räume und Dinge möglichst umfassend genutzt werden. Schauen wir uns das mal genauer an.

## Co-Wohnen

Der Ansatz von Co-Housing Konzepten besteht darin, den individuellen Wohnkomfort durch gemeinschaftliche Flächen zu erweitern. Es handelt sich um partizipatives Wohnen, bei dem häufig die Eigentümer:innen das Vorhaben selbst konzipieren und finanzieren. In Düren ist ein solches Vorhaben aktuell in Planung: hier hat eine Baugruppe eine Fläche in Erbbaurecht für 99 Jahre erworben, um die Nutzung zu sichern und vor Spekulationen zu schützen. Das Projekt „PrymPark“ ist als nachhaltiges, autofreies Mehrgenerationenprojekt angelegt. Laut Initiatoren werden durch die Größe des Vorhabens und die gemeinschaftliche Nutzung von Gäste- und Gemeinschaftsräumen, Waschküche, Arbeitsbereichen und öffentlichen Räumen die Kosten um rund 20 % im Gegensatz zu Individualvorhaben gesenkt. Man bekommt also mehr für sein Geld, es werden Ressourcen (Baustoffe, Raum, Energie) eingespart und im besten Falle ein „Dorf“ der gegenseitigen Unterstützung geschaffen. Noch werden weitere Interessenten für das Vorhaben gesucht.

Der Co-Gedanke im Wohnungswesen ist noch ausbaufähig, denn die vorhandenen Konzepte und Angebote richten sich nicht an die Breite der Gesellschaft. Es gibt wenig Projekte, die primär auf gemeinschaftlichen Eigentumserwerb ausgerichtet sind und neben Eigenkapital häufig auch ein hohes Maß an Zeit und Engagement vom Einzelnen erfordern. Die Hürde, an einem solchen Konzept mitzuwirken, ist (noch) zu hoch, als dass die Konzepte flächendeckend und auch für untere Einkommen zugänglich wären.

## Co-Arbeiten

Co-Working-Spaces verbreiten sich vor allem seit Beginn der Pandemie in Städten immer mehr. Es gibt sie mit Kinderbetreuung, guter technischer Ausstattung, Meetingräumen und Social Media Ecken. Eine Stadt im Oberbergischen Kreis plant derzeit, Flächen ihres Rathauses als öffentlichen Co-Working-Space umzunutzen, um so den Mitarbeiter:innen mehr Flexibilität zu bieten und gleichzeitig die Räumlichkeiten gut auszulasten. Ein innovativer Ansatz, der zeigt, dass auch traditionelle Strukturen an zeitgemäßen Entwicklungen und Bedürfnissen wachsen können.

## Co-Mobilität

In Punkto Mobilität haben wir gesamtgesellschaftlich, ähnlich dem Wohnen, „alte Muster“ abgespeichert. Der hohe

Motorisierungsgrad zeigt, dass die Bedeutung privater Pkw für die Mobilität sehr hoch ist. Das Auto ist nach wie vor Statussymbol und vermittelt ein Gefühl der Autonomie. Für die Mobilität auf dem Land und die Anbindung von Stadt und Land bleibt das Auto elementar. Der private Pkw belegt jedoch insbesondere in der Stadt immens viel Raum, der viel besser zugunsten der Aufenthaltsqualität genutzt werden könnte. Die Sharing-Angebote in der Stadt sind mittlerweile vielerorts sehr gut. In Deutschland nutzten Anfang 2021 rund 2,87 Millionen Menschen Car-Sharing-Angebote – das sind 25 % mehr als im Jahr 2020. Mit Car-sharing-Fahrzeugen können private Pkw deutlich reduziert werden. Je nach Untersuchung wird davon ausgegangen, dass mit einem Sharing-Fahrzeug bis zu zehn private Fahrzeuge ersetzt werden können. Das birgt Potenzial.

## Fassen wir zusammen

Individuelle Güter sind nach wie vor das, wonach ein Großteil unserer Leistungsgesellschaft strebt. Das Besitzen, die permanente Verfügbarkeit und Privatheit sind Werte, die wir in den letzten Jahrzehnten gesellschaftlich manifestiert haben. Gleichzeitig gehen mit dem Besitz zahlreiche Verpflichtungen und Belastungen einher: ständig muss man sich kümmern, pflegen, reparieren. Und hat dabei weniger Zeit für andere Bedürfnisse, wie zum Beispiel dem nach Gemeinschaft und Austausch. Mit Community- und Sharing-Angeboten soll das Beste aus „beiden“ Welten kombiniert werden. Was braucht es nun, damit ein echtes Umdenken und eine echte gesellschaftliche Transformation stattfinden?

Es braucht Quantität und Qualität – Gemeinschaftsgüter dürfen nicht nur auf spezielle Milieus begrenzt sein. Es braucht kreative Lösungen, kommunale Planung und politische Vorgaben, damit die guten Ideen aus den modellhaften Projekten in die Fläche transferiert werden können. Nicht alle Bauvorhaben können und sollen Co-Housing Projekte werden. Doch es gilt, die Bedürfnisse der Menschen nach Privatheit und Begegnung zugleich in Form sozialer und nachhaltiger Konzepte zu berücksichtigen. Kluge Stadtplanung braucht daher Flächen in kommunalem Eigentum, um Qualitäten und Nutzungen dauerhaft zu sichern. Die Ressource Boden gut zu nutzen, bedeutet nachhaltig zu agieren. Mit einer vertikalen Nachverdichtung kann der Flächenverbrauch verlangsamt werden. Auch hier gibt es spannende, inspirierende Vorbilder wie zum Beispiel das Didden Village in Rotterdam oder ein Projekt in Poissy, bei dem kleine Häuser als Sozialbauten auf Geschosswohnungsbauten der 1950er Jahre aufgestockt wurden. Wir müssen kreativer werden, ganz gleich, ob wir es wollen. Der Wunsch nach dem Einfamilienhaus ist ein Werbeversprechen der Nachkriegszeit. Doch nicht der Staat ist für alles verantwortlich – es ist (auch) die Aufgabe der Gesellschaft, sich umeinander zu kümmern. Und es fühlt sich gut an, einen Beitrag zu leisten. Teilen macht leicht, teilen macht Spaß – unter Achtung meiner persönlichen Bedürfnisse und Grenzen.



Barbara Zillgen

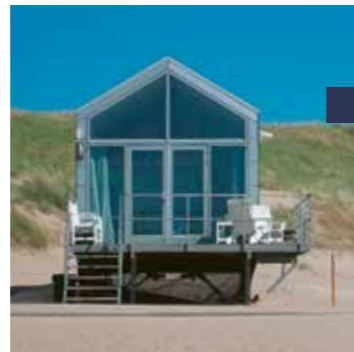
# Wohn- und Lebensträume

„ Wenn ich frei entscheiden könnte, möchte ich so leben ...

Wie würdest Du wohnen, wie würdest Du leben und Dein Wohnumfeld gestalten wollen, wenn Du völlig frei entscheiden könntest? Ich habe meine Kolleg:innen gefragt, ob sie mir ihre Ideen und Wünsche von ihrer traumhaften Stadt, ihrem glücklichen Leben auf dem Land, in Köln, in den Bergen, New York oder Neuseeland aufschreiben möchten. Hier sind einige Antworten. Aufgeschrieben, um sich gemeinsam mit Ihnen, liebe Leser:innen, immer wieder vor Augen zu halten, dass viele der Träume gar nicht so unrealistisch und viele auch umzusetzen sind. Und wann darf man mal ganz einfach das „Wünsch Dir was“-Spiel spielen? Träumen Sie mit! Was wäre Ihr Wunsch?

## Wunsch 1

Mein Wunsch ist, meinen Lebensort auf ein Tiny-Minimum mit kleinem Garten zu reduzieren. Mein Tag besteht aus einer Stunde Gartenarbeit morgens, abends baue ich den unscheinbaren Tieren einen Lebensraum und habe ganz viel Ruhe zum Nachdenken. Zwischendurch möchte ich in einem gemeinschaftlichen Arbeitsfeld mit viel kreativem Austausch daran mitwirken, unsere Lebenswelt nachhaltiger zu machen. Vor allem sollen meine Lebens- und Arbeitsräume liebevoll, begrünt und aufgeräumt sein, nach Feng shui gestaltet und damit zu reinen Wohlfühlräumen werden.



## Wunsch 2

Mein Wunsch ist, in Gemeinschaft zu leben mit vielen verschiedenen Menschen in einem Haus. Immer wenn ich nach Hause komme, ist jemand da. Den klassischen Tagesablauf gibt es nicht. Kuchen wird auch mal am Abend gebacken und spontan um Mitternacht verzehrt. Das Haus mit Garten befindet sich in einer Nachbarschaft, in der sich alle kennen und offen sind für unterschiedliche Menschen mit unterschiedlichen Werten und Wurzeln. Man trifft sich auf der Straße, Gemüse wird auf einem naheliegenden Feld angebaut. In der ganzen Stadt sind Autos untergeordnet, dadurch herrscht Ruhe trotz zentraler Lage. Das Gezwitscher der Vögel ist gut zu hören und der Duft der Blumen gut wahrzunehmen. Der Geruch von Abgasen ist fast nicht vorhanden.

## Wunsch 3

In meiner utopischen Stadtvorstellung beziehen alle Menschen ein bedingungsloses Grundeinkommen. Nachhaltigkeit und nicht Wachstum ist Grundlage allen wirtschaftlichen Handelns. In der Folge richtet sich die Stadt stärker an den tatsächlichen Grundbedürfnissen der Menschen aus, und der Konsumdruck steht nicht mehr im Vordergrund. Ich bin in der glücklichen Lage, dass ich in diesem Fall vermutlich immer noch ähnliche Dinge machen und auch wohnen würde wie jetzt. Bis dahin bleibe ich gerne in Köln und hoffe, dass wir dieser Utopie Stück für Stück näher kommen.

## Wunsch 4

Auch wenn alle vom Landleben und der Landlust mit Gemeinschaft und Garten zu träumen scheinen, will ich nie wieder auf's Land. Selbst Köln ist für mich noch zu dörflich. Für mich wäre es New York. Mitten im lebendigen Trubel, umgeben von Kultur, Menschen und Dichte. Jeden Tag in Menschen baden. Und daran mitzuarbeiten, eine Stadt wie New York nachhaltig zu gestalten, wäre eine wohnsinnig spannende Aufgabe, der ich mich gerne stellen möchte.

## Wunsch 5

Ich würde gerne auf dem Camping-Platz Totaranui Campground im Abel Tasman National Park Neuseeland leben. Der schönste Ort, den ich je kennenlernen durfte. Ein Ort mit fantastischem Meerblick und beeindruckender Natur. Ein toller Ort für ein achtsames Zusammensein der Menschen. An einem solch besonderen, fast magischen Ort braucht es keine Elektrizität, aber viel Nachbarschaft. Aber da ich hier in Köln festsetze, ist mein urbaner Lebens-Traum in Köln: ein gelebter Mehrgenerationenort. Das soziale Klima hat für mich eine entscheidende Rolle beim „Wohlfühlen“ an meinem Wohn- und Lebensort.

## Wunsch 6

Für mich ist Köln genau der richtige Ort. Ich mag die offene rheinische Art sehr. Wenn ich mein Leben in Köln optimieren würde, hätte ich gerne eine autofreie Innenstadt, Parks mit noch mehr Sportgeräten, Strand- und Beachcafés am Rhein und alle Häuser begrünt.



## Fazit

Sie sehen, die Wünsche sind vielfältig und zeigen ein Abbild der Haltung und Einstellung zum Leben und zu Lebenssituationen. Allesamt sind sie so realistisch, dass man versuchen könnte, sie umzusetzen. Viele der Kolleg:innen sagten aber auch, dass gerade nicht der Zeitpunkt ist, über ein anderes Leben nachzudenken. Wie auch immer es aussieht, es muss Heimat sein. Ein Begriff, an den wir uns alle erstaunlich schnell gewöhnt haben und der mittlerweile sehr positiv klingt. Und Heimat können wir alle mitgestalten!

Ursula Mölders und alle Kolleg:innen

## Zum Abschluss ein Gedicht

Eine Villa im Grünen mit großer Terrasse,  
vorn die Ostsee, hinten die Friedrichstraße  
mit schöner Aussicht, ländlich-mondän,  
vom Badezimmer ist die Zugspitze zu sehen –  
aber abends zum Kino hast du's nicht weit.  
Das Ganze schlicht, voller Bescheidenheit:

Neun Zimmer – nein, doch lieber zehn!  
Ein Dachgarten, wo die Eichen drauf stehn,  
Radio, Zentralheizung, Vakuum,  
eine Bibliothek und drumherum  
Einsamkeit und Hummelgesumm.

Im Stall: Zwei Ponys, vier Vollbluthengste,  
acht Autos, Motorrad – alles lenkste  
natürlich selber – das wär ja gelacht!  
Und zwischendurch gehst du auf Hochwildjagd.

Ja, und das hab ganz vergessen:  
Prima Küche – erstes Essen –  
alte Weine aus schönem Pokal  
und egalweg bleibst du dünn wie ein Aal.  
Und Geld. Und an Schmuck eine richtige Portion.  
Und noch ne Million und noch ne Million.  
Und Reisen. Und fröhliche Lebensbuntheit.  
Und famose Kinder. Und ewige Gesundheit.  
Ja, das möchtest!

Aber, wie das so ist hienieden:  
manchmal scheint's so, als sei es beschieden  
nur pöapö, das irdische Glück.  
Immer fehlt dir irgendein Stück.

Etwas ist immer.  
Tröste dich

Jedes Glück hat einen kleinen Stich.  
Wir möchten so viel: Haben. Sein. Und gelten.  
Daß einer alles hat: das ist selten.

Auszüge aus Kurt Tucholsky:  
*Das Ideal* (1927)

## IMPRESSUM

**Herausgeber:**  
Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

**Redaktion:** Dipl.-Geogr. Ursula Mölders,  
Dorothee Rodermann M. A.

**Gestaltung/Layout:** imagedesign | Astrid Sitz

**Bildnachweise:** Umschlag, S.3, 6, 7, 10: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen; S. 4, 5: Dominik Geyer; Adobe – Sebastian/ksl/shutterstock – hydebrink, S. 8, 9, 12: Illustrationen: Willi Landers, S. 14, 15: Adobe – Brian Eberle/jovannig/Carola Vahldiek/IrkIngwer/engel.ac; Autorenportraits: Katja Irion

© Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

## KONTAKT

Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Neumarkt 49, 50667 Köln

Telefon 02 21 / 94 07 2-0

Telefax 02 21 / 94 07 2-18

[info@stadtplanung-dr-jansen.de](mailto:info@stadtplanung-dr-jansen.de)

[www.stadtplanung-dr-jansen.de](http://www.stadtplanung-dr-jansen.de)

