

„Eine hochverdichtete, vertikal orientierte Stadt der kurzen Wege“

Stadtentwicklung. Das Buch „Stadtentwicklung mit einem Developer Mindset“ von Heiko Achilles erinnert an die berühmte „Ruck“-Rede des ehemaligen Bundespräsidenten Roman Herzog. Gläubt man dem Frankfurter Projektentwickler, muss in der Stadtentwicklung alles auf den Prüfstand. Achilles vermisst eine positive Einstellung zum Planen und Bauen und fordert die Rückkehr zu einem „optimistisch-konstruktiven Developer Mindset“.

Immobilien Zeitung: Herr Achilles, was stört Sie als Städteplaner und Projektentwickler in Deutschland?

Heiko Achilles: Die einseitige, allgegenwärtige Dominanz des Themas Nachhaltigkeit, insbesondere Dekarbonisierung. Die geforderten Transformationen, die dies versprechen, überlagern im Städtebau und der Projektentwicklung alle anderen, ebenso wichtigen Themen. Wenn ich mir Kommunikation im Zusammenhang mit Neubaugebieten anschau, habe ich manchmal den Eindruck, es sollen Naturschutzgebiete geschaffen werden.

IZ: Was schlagen Sie vor?

Achilles: Um den gegenwärtigen Stillstand zu überwinden, der Deutschland im internationalen Vergleich immer mehr zurückwirft, braucht es wieder einen optimistisch-konstruktiven „Developer Mindset“, die Rückkehr zu einer engagierten und pragmatischen Macher-Kultur auf allen Seiten. Anstelle von naiven „Degrowth“-Ansätzen und einem zunehmend versorgungsorientierten Staat sollten Leistung und Wettbewerb wieder im Fokus stehen. Eine radikale Reduzierung der Vorschriften und Bürokratien, sowie Steuerentlastungen sind nötig, um Investitionen im Immobiliensektor wieder lohnenswert zu machen und mehr Wachstum zu ermöglichen, von dem am Ende alle profitieren.

IZ: In Ihrem Buch „Stadtentwicklung mit einem Developer Mindset“ unterziehen Sie aktuelle Leitbilder des Städtebaus wie „Smart City“ oder „15-Minuten-Stadt“ sozusagen einer Ideologiekritik. Welches aktuelle Leitbild sehen Sie am kritischsten?

Achilles: Das kann man so pauschal nicht sagen. Es sind alles wohlklingende Begriffe, gefällige Narrative, die aber zu selten kritisch hinterfragt werden, insbesondere nicht auf ihre ökonomischen Effekte. Sie dienen eher dem Storytelling um Mehrheiten für bestimmte Projekte zusammenzubringen, vor allem aber auch, um Projekte zu verhindern. Vieles wird zu sehr von Ideologien getrieben, nicht von Fach- und Sachverstand.

IZ: Geben Sie bitte ein konkretes Beispiel.

Achilles: Im Zusammenhang mit dem Begriff der „grünen, klimaneutralen Stadt“ hört man immer wieder die Forderung, die Dichte der städtischen Bebauung zu begrenzen. In Visualisierungen von städtebaulichen Projekten sieht man grün überwucherte Gebäu-

de und offene, durchgrünte Siedlungsstrukturen. Dahinter steht das Bild der Gartenstadt, eines Leitbilds des Städtebaus des späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts. In meinen Augen sollten wir bei grüner, klimagerechter Stadt heute nicht mehr an Gartenstadt denken, sondern eher in Richtung einer hochverdichteten, vertikal orientierten, mischgenutzten Stadt der kurzen Wege.

IZ: Warum?

Achilles: Weitläufige innerstädtische Grünflächen verlagern den Siedlungsdruck lediglich ins Umland, was dort zu einem viel höheren Flächenverbrauch, teurerer Infrastruktur und mehr Pendlerverkehr führt. Die grüne Stadt endet nicht an den Gemeindegrenzen, muss in größeren Räumen gedacht werden. Mehr Stadthaus kann insbesondere entlang der Straßen entstehen, ruhender Verkehr mehr in Quartiersgaragen verlagert werden.

IZ: Weit verbreitet ist auch die Idee der „15-Minuten-Stadt“. Wie stehen Sie dazu?

Achilles: Die 15-Minuten-Stadt ist in meinen Augen vor allem ein Mobilitätskonzept. Busse und Bahnen, Radfahrer und Fußgänger sollen Vorfahrt bekommen, das Auto möglichst zurückgedrängt werden. In kompakten, mischgenutzten Stadtteilen und Quartieren, in denen alle täglichen Ziele der Stadtbewohner in einem engen Umkreis fußläufig zu erreichen sind, kann meiner Meinung nach auf den motorisierten Individualverkehr tatsächlich weitgehend verzichtet werden. Für den Geschäftsverkehr in großflächigen, fragmentierten Metropolregionen wie dem Rhein-Main-Gebiet, München oder Berlin mit seinem starken Pendlerverkehr halte ich ein solches Verkehrskonzept für ungeeignet.



„Von der DDR kann man vor allem lernen, was nicht funktioniert.“

Heiko Achilles.

Quelle: Immobilien Zeitung, Urheber: Christoph von Schwandenflug

IZ: Warum?

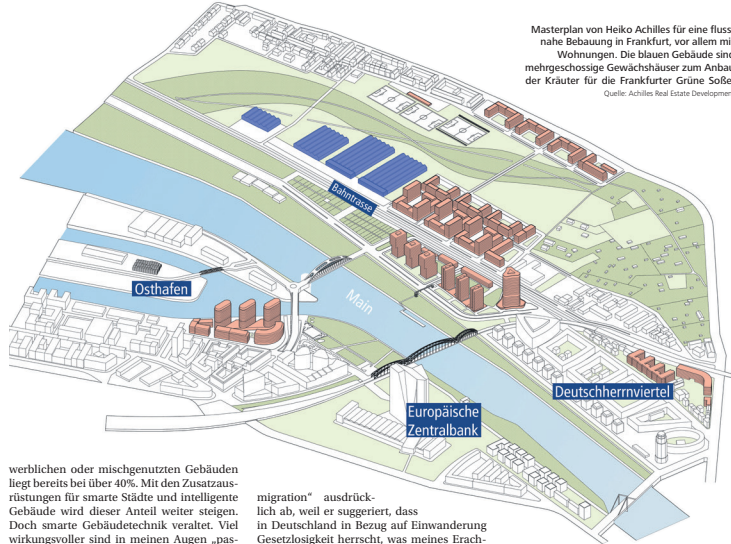
Achilles: Eine radikale Wende von der autoregerten zur autofreien Stadt schafft nur neue Probleme. Sie belastet Geschäfte, städtische Produktionsbetriebe, auch ältere Menschen. Ich bin sehr für fahrradfreundlichere Städte, aber der Umbau sollte nur schrittweise erfolgen und auch erst dann, wenn bessere ÖPNV-Alternativen für den motorisierten Individualverkehr bereitstehen und der ruhende Pkw-Verkehr in mehr Quartiersgaragen untergebracht werden kann.

IZ: Smart City, wie stehen Sie dazu?

Achilles: Immer mehr Technik, das Delegieren menschlicher Denkleistungen und einfacher Aufgaben an Maschinen führen nicht zwangsläufig zu besseren Nutzungsqualitäten von Gebäuden, schon gar nicht zu smarteren Bewohnern. Anders ausgedrückt: Erwachsene Nutzer können auch selbst Temperatur, Fenster, Jalousien und Licht regeln.

IZ: Eine Absage an die Gebäudeautomation?

Achilles: Nein. Aber der Anteil der Bau- und Betriebskosten durch technische Gebäudeausrüstungen (TGA) bei hochwertigen Gebäu-



Masterplan von Heiko Achilles für eine flussnahe Bebauung in Frankfurt, vor allem mit Wohnungen. Die blauen Gebäude sind mehrgeschossige Gewächshäuser zum Anbau der Kräuter für die Frankfurter Grüne Soße. Quelle: Achilles Real Estate Development

derlichen oder mischgenutzten Gebäuden liegt bereits bei über 40%. Mit den Zusatzausrüstungen für smarte Städte und intelligente Gebäude wird dieser Anteil weiter steigen. Doch smarte Gebäudetechnik veraltet. Viel wirkungsvoller sind in meinen Augen „passive Planungsstrategien“, für die wenig oder gar keine smarte Technologie erforderlich ist.

IZ: Was meinen Sie damit?

Achilles: Kompakte, bodeneffiziente Bauweisen, orts- und klimaangepasste Gebäudeausrichtungen, effiziente Außenwand-Volumen-Verhältnisse, robuste und schöne Gebäudehüllen mit thermischer Trägheit, nutzungs- und anpassungsfähige Strukturen, einfache, materialgerechte Konstruktionen. Mit einem Wort: Dauerhaftigkeit. Was immer gut funktioniert und schön ist, will man länger erhalten.

IZ: Wie beurteilen Sie Stadterweiterungen wie Stuttgart 21, Europaviertel Frankfurt oder Überseequartier Hamburg?

Achilles: Grundsätzlich sind das gute Beispiele, auch wenn es immer Raum für Kritik gibt. Die Planungen liegen über 20 Jahre zurück, heute würde man einiges vermutlich anders angehen. Man könnte die Parzellengrößen reduzieren, um eine kleintelligere Gebäudestruktur und mehr Nutzungs- und Gestaltungsvielfalt zu ermöglichen. Hundert Meter an gleichen und geschlossenen Fassaden vorbeizulaufen, schafft keine Urbanität. Auch die Durchwegungen entlang und durch die Blöcke könnten attraktiver gestaltet werden, etwa mit Pocket-Parks, Plätzen, Arkaden und Passagen – klassischen Elementen des europäischen Städtebaus. Die Erschließung durch den Nahverkehr sollte vor oder zeitgleich mit der Fertigstellung der Gebäude erfolgen, nicht erst Jahre später.

IZ: Beim Thema „offene Stadt“ enthält Ihr Buch Passagen, die mir gar nicht gefallen. An einer Stelle schreiben Sie, in Deutschland gebe es eine „zu wenig geregelte Massenmigration“. Ich lehne den Begriff „Massenmigration“ ausdrücklich ab, weil er suggeriert, dass in Deutschland in Bezug auf Einwanderung Gesetzlosigkeit herrscht, was meines Erachtens so nicht zutrifft.

Achilles: Die Vision der „offenen Stadt“ entstand aus der berechtigten Kritik an den lebenslosen Plandstädten des modernen Städtebaus. Die offene Stadt strebt das an, was wir heute als vitale Mischnutzungen und multikulturelle Stadtgemeinschaften bezeichnen. Das sehe ich ausdrücklich positiv. Ich finde städtebaulich passen viele Ideen der offenen Stadt noch, aber sozialpolitisch braucht es eine realistischere Strategie.

„Zu viel Ideologie, zu wenig Sach- und Fachverstand“

IZ: Wo sehen Sie Einsatzmöglichkeiten für serielles Bauen?

Achilles: Modulares Planen und serielles Bauen ist, unabhängig von einem ideologischen Überbau, eine gute Idee, besonders für kostengünstigen Wohnungsbau, Industriebau, Schulen und andere Gebäude mit hohem Wiederholungsfaktor. Durch Standardisierung und industrielle Vorfertigung lassen sich Skaleneffekte erzielen, die zu kürzeren Planungs- und Bauzeiten sowie einem reduzierten Material- und Energieeinsatz führen. Wichtig ist, dass im Gegensatz zum DDR-Plattenbaus solide, langlebige Konstruktionen mit höherer gestalterischer Qualität und Vielfalt realisiert werden, um Monotonie zu vermeiden. In Deutschland gibt es vielversprechende Systeme für den Gewerbe- und Wohnungsbau, die mit den Prinzipien des „einfachen Bauens“ zur Überwindung des Wohnraummangels beitragen können. Hier müssen die Gesetzgeber einfachere, länderübergreifende, EU-weite Rahmenbedingungen und Typengenehmigungen schaffen.

IZ: Herr Achilles, Sie danken Ihnen für das Gespräch. Die Fragen stellte Christoph von Schwandenflug.

IZ: Welches Leitbild schlagen Sie vor?

Achilles: Deutsche Städte sollten darauf abzielen, wieder zu den besten Bildungsstandorten und Innovationszentren der Welt zu werden. Das Ziel sollte sein, die weltweit besten Schulen, Universitäten und Forschungseinrichtungen anzubieten und thematische Schwerpunkte wie Medizin, Pharmazie, IT oder Ingenieurwesen zu setzen und konzentrierter räumlich zu verorten.

IZ: Übersetzt in Städtebau heißt das was?

Achilles: Das Schaffen von thematischen städtebaulichen Clustern, mit mehr Kooperationen von Universitäten und Unternehmen. Wie ein Stadtgestalt angeht, sollten sich deutsche Städte wieder ambitioniertere Ziele setzen. Wenn man sich Fotos der großen deutschen Städte vor den Kriegszerstörungen anschaut, wird deutlich, welche gestalterischen Reichtum es damals gab.

IZ: Sie plädieren für das serielle Bauen. Kann man sich da etwas bei der DDR abgucken?

Achilles: Das Schaffen von thematischen städtebaulichen Clustern, mit mehr Kooperationen von Universitäten und Unternehmen. Wie ein Stadtgestalt angeht, sollten sich deutsche Städte wieder ambitioniertere Ziele setzen. Wenn man sich Fotos der großen deutschen Städte vor den Kriegszerstörungen anschaut, wird deutlich, welche gestalterischen Reichtum es damals gab.

IZ: Sie plädieren für das serielle Bauen. Kann man sich da etwas bei der DDR abgucken?

Achilles: Das Schaffen von thematischen städtebaulichen Clustern, mit mehr Kooperationen von Universitäten und Unternehmen. Wie ein Stadtgestalt angeht, sollten sich deutsche Städte wieder ambitioniertere Ziele setzen. Wenn man sich Fotos der großen deutschen Städte vor den Kriegszerstörungen anschaut, wird deutlich, welche gestalterischen Reichtum es damals gab.

IZ: Wie beurteilen Sie Stadterweiterungen wie Stuttgart 21, Europaviertel Frankfurt oder Überseequartier Hamburg?

Achilles: Grundsätzlich sind das gute Beispiele, auch wenn es immer Raum für Kritik gibt. Die Planungen liegen über 20 Jahre zurück, heute würde man einiges vermutlich anders angehen. Man könnte die Parzellengrößen reduzieren, um eine kleintelligere Gebäudestruktur und mehr Nutzungs- und Gestaltungsvielfalt zu ermöglichen. Hundert Meter an gleichen und geschlossenen Fassaden vorbeizulaufen, schafft keine Urbanität. Auch die Durchwegungen entlang und durch die Blöcke könnten attraktiver gestaltet werden, etwa mit Pocket-Parks, Plätzen, Arkaden und Passagen – klassischen Elementen des europäischen Städtebaus. Die Erschließung durch den Nahverkehr sollte vor oder zeitgleich mit der Fertigstellung der Gebäude erfolgen, nicht erst Jahre später.

IZ: Beim Thema „offene Stadt“ enthält Ihr Buch Passagen, die mir gar nicht gefallen. An einer Stelle schreiben Sie, in Deutschland gebe es eine „zu wenig geregelte Massenmigration“. Ich lehne den Begriff „Massenmigration“ ausdrücklich ab, weil er suggeriert, dass in Deutschland in Bezug auf Einwanderung Gesetzlosigkeit herrscht, was meines Erachtens so nicht zutrifft.

Achilles: Die Vision der „offenen Stadt“ entstand aus der berechtigten Kritik an den lebenslosen Plandstädten des modernen Städtebaus. Die offene Stadt strebt das an, was wir heute als vitale Mischnutzungen und multikulturelle Stadtgemeinschaften bezeichnen. Das sehe ich ausdrücklich positiv. Ich finde städtebaulich passen viele Ideen der offenen Stadt noch, aber sozialpolitisch braucht es eine realistischere Strategie.

IZ: Welches Leitbild schlagen Sie vor?

Achilles: Deutsche Städte sollten darauf abzielen, wieder zu den besten Bildungsstandorten und Innovationszentren der Welt zu werden. Das Ziel sollte sein, die weltweit besten Schulen, Universitäten und Forschungseinrichtungen anzubieten und thematische Schwerpunkte wie Medizin, Pharmazie, IT oder Ingenieurwesen zu setzen und konzentrierter räumlich zu verorten.

IZ: Übersetzt in Städtebau heißt das was?

Achilles: Das Schaffen von thematischen städtebaulichen Clustern, mit mehr Kooperationen von Universitäten und Unternehmen. Wie ein Stadtgestalt angeht, sollten sich deutsche Städte wieder ambitioniertere Ziele setzen. Wenn man sich Fotos der großen deutschen Städte vor den Kriegszerstörungen anschaut, wird deutlich, welche gestalterischen Reichtum es damals gab.

IZ: Sie plädieren für das serielle Bauen. Kann man sich da etwas bei der DDR abgucken?

Achilles: Das Schaffen von thematischen städtebaulichen Clustern, mit mehr Kooperationen von Universitäten und Unternehmen. Wie ein Stadtgestalt angeht, sollten sich deutsche Städte wieder ambitioniertere Ziele setzen. Wenn man sich Fotos der großen deutschen Städte vor den Kriegszerstörungen anschaut, wird deutlich, welche gestalterischen Reichtum es damals gab.



Wohnhochhäuser, Studenten-Apartments in Modulbauweise, Quartierspark: Bebauungsvorschlag für ein flussnahes Areal auf der Südseite des Mains in Frankfurter Osten (an das Deutschherrnviertel anschließend). Quelle: Achilles Real Estate Development

Das Achilles-Buch

Heiko Achilles ist Geschäftsführer von Achilles Real Estate. Er studiert Architektur an der TU Darmstadt und der Universität für angewandte Kunst in Wien, anschließend Urban Design und

Real Estate Development an der Harvard University, Cambridge, USA. Danach arbeitete für Tishman Speyer, Hines und Dubai Holding und schlug eine immobilienwirtschaftliche Karriere ein. Viele Jahre arbeitete er in Brasilien und den Vereinigten Arabischen Emiraten.

Christoph von Schwandenflug

Heiko Achilles, Stadtentwicklung mit einem Developer Mindset. Innovation, Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit in kritischen Zeiten, Wiesbaden 2024, Springer-Verlag, 260 Seiten, ISBN 978-3-658-45548-4.