

Wohnungsbaukonferenz Hessen _ 27. August 2025

Die Obsolete Stadt

Wege in die Zirkularität

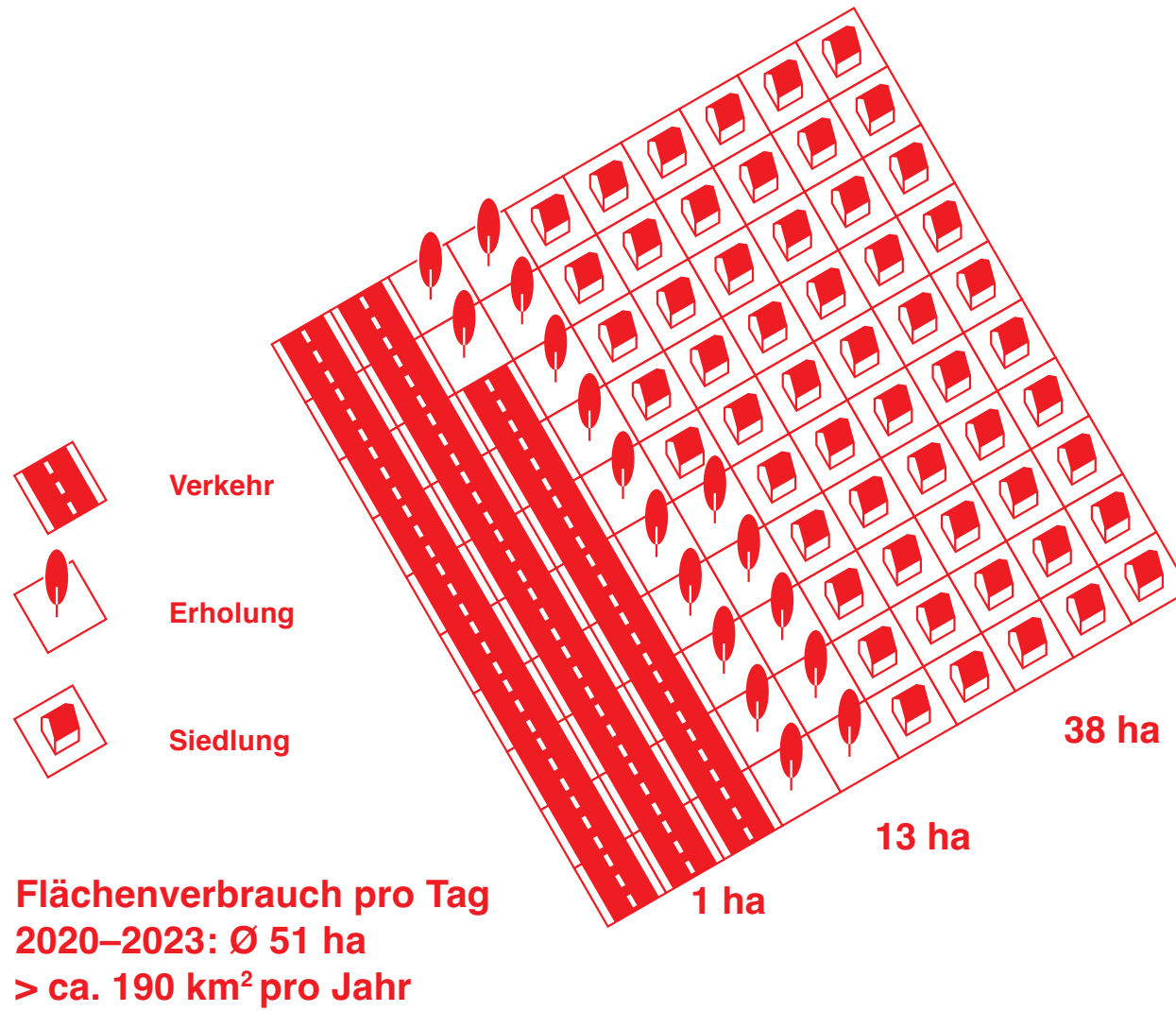
Prof. Stefan Rettich – Universität Kassel

Neubauland

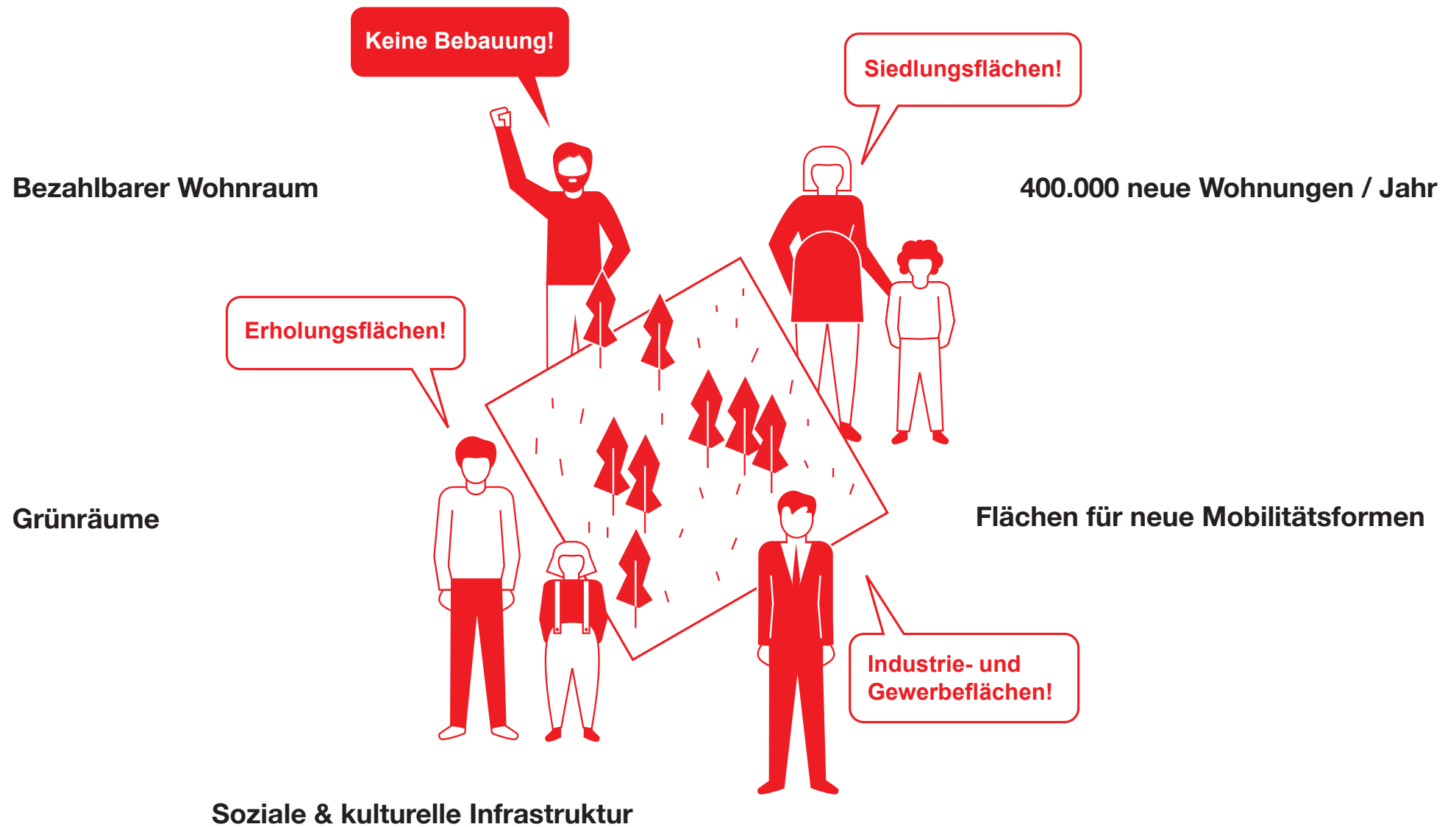


Photo: Anna Bergold

Flächeninanspruchnahme



Es gibt zu wenig Grundstücke für die Innenentwicklung



narrative

Von der Wallanlage zum öffentlichen Park



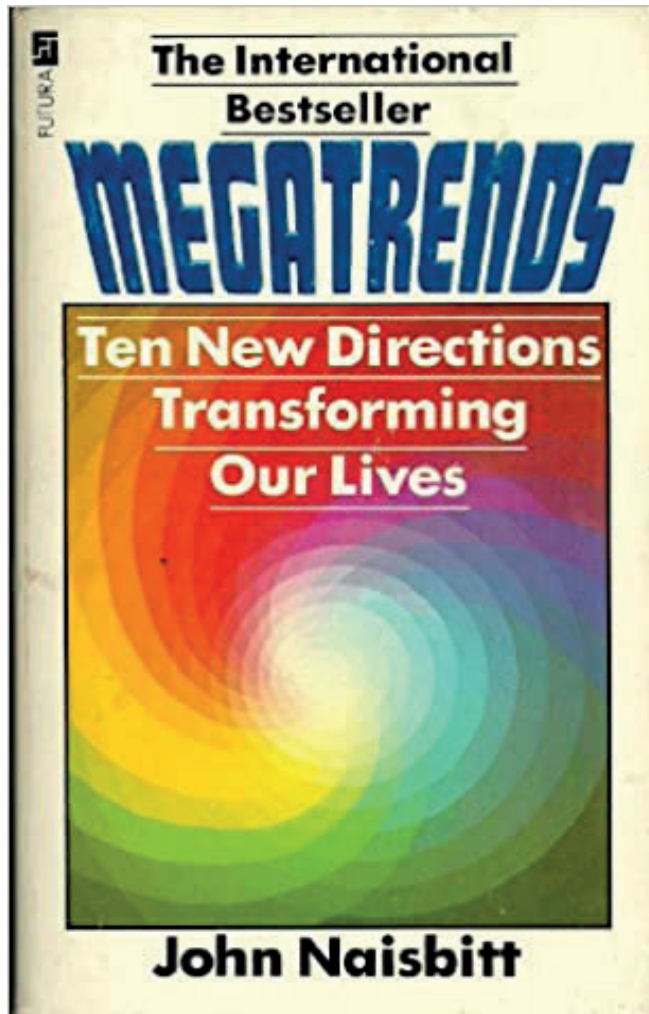
Bild: Bremer Wallanlagen, Anton Bradel, 1819 / Quelle: wikipedia.org



Bild: Malcolm McLean





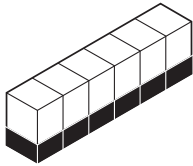


- 1_von der Industrie- zur Informationsgesellschaft
- 2_von der Technologie- zur Kommunikationsgesellschaft
- 3_von der Nationalökonomie zur Weltwirtschaft**
- 4_von kurzfristig zu langfristig
- 5_von zentralisiert zu dezentralisiert
- 6_von der institutionalisierten Amtshilfe zur Selbsthilfe
- 7_von der repräsentativen zur partizipatorischen Demokratie
- 8_von Hierarchien zu Netzwerken
- 9_von Norden nach Süden
- 10_von entweder/ oder zu sowohl/ als auch

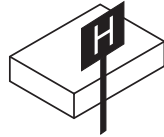
Megatrends und funktionale Ebenen Urbaner Obsoleszenz

- Klimawandel und Verkehrswende
 - ▷ Obsoleszenzen der autogerechten Stadt
- Digitalisierung
 - ▷ Obsoleszenzen von Arbeit und Handel
- Wandel der Religiösität
 - ▷ Obsoleszenzen von kirchlichen Einrichtungen und Friedhöfen

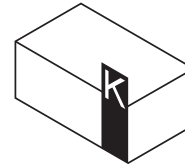
16 Obsentials



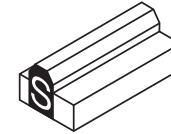
1 Ladenlokal



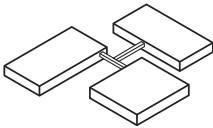
2 Fachmarkt /
Discounter



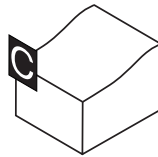
3 Kauf- und
Warenhaus



4 Shoppingmall



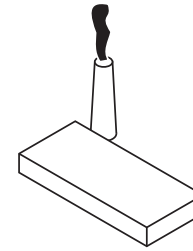
5 Messe



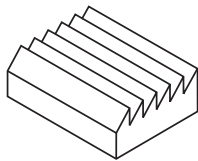
6 Kino



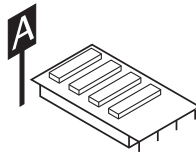
7 Bürogebäude



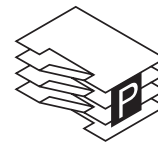
8 Industrieareal



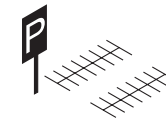
9 Gewerbehalle



10 Autohaus



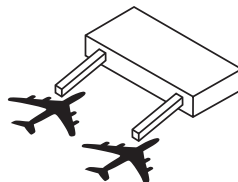
11 Parkhaus



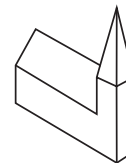
12 Parkplatz



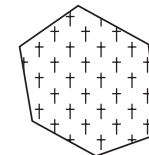
13 Tankstelle



14 Flughafen

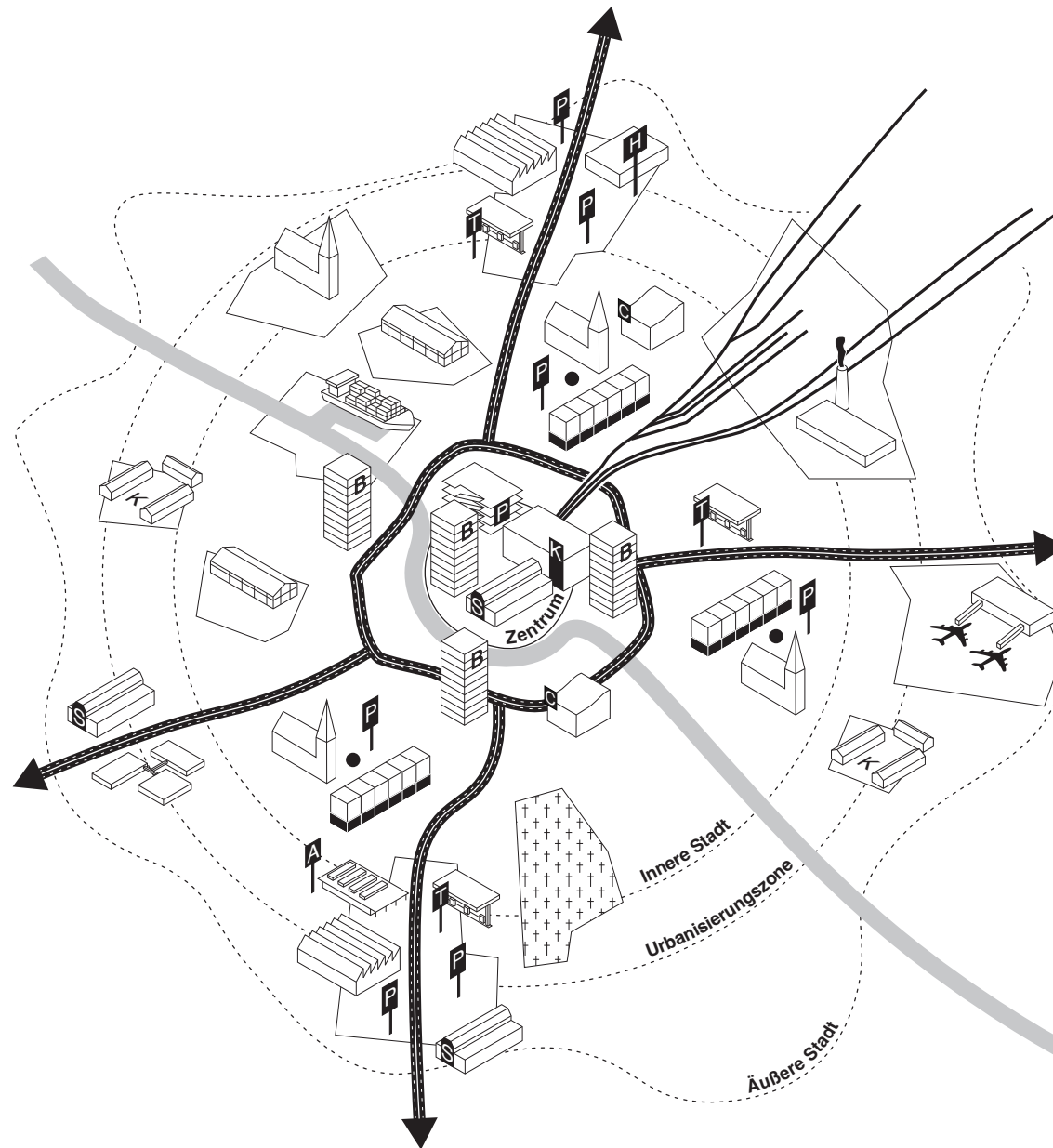


15 Kirche



16 Friedhof

Stadtschema der obsoleten Stadt

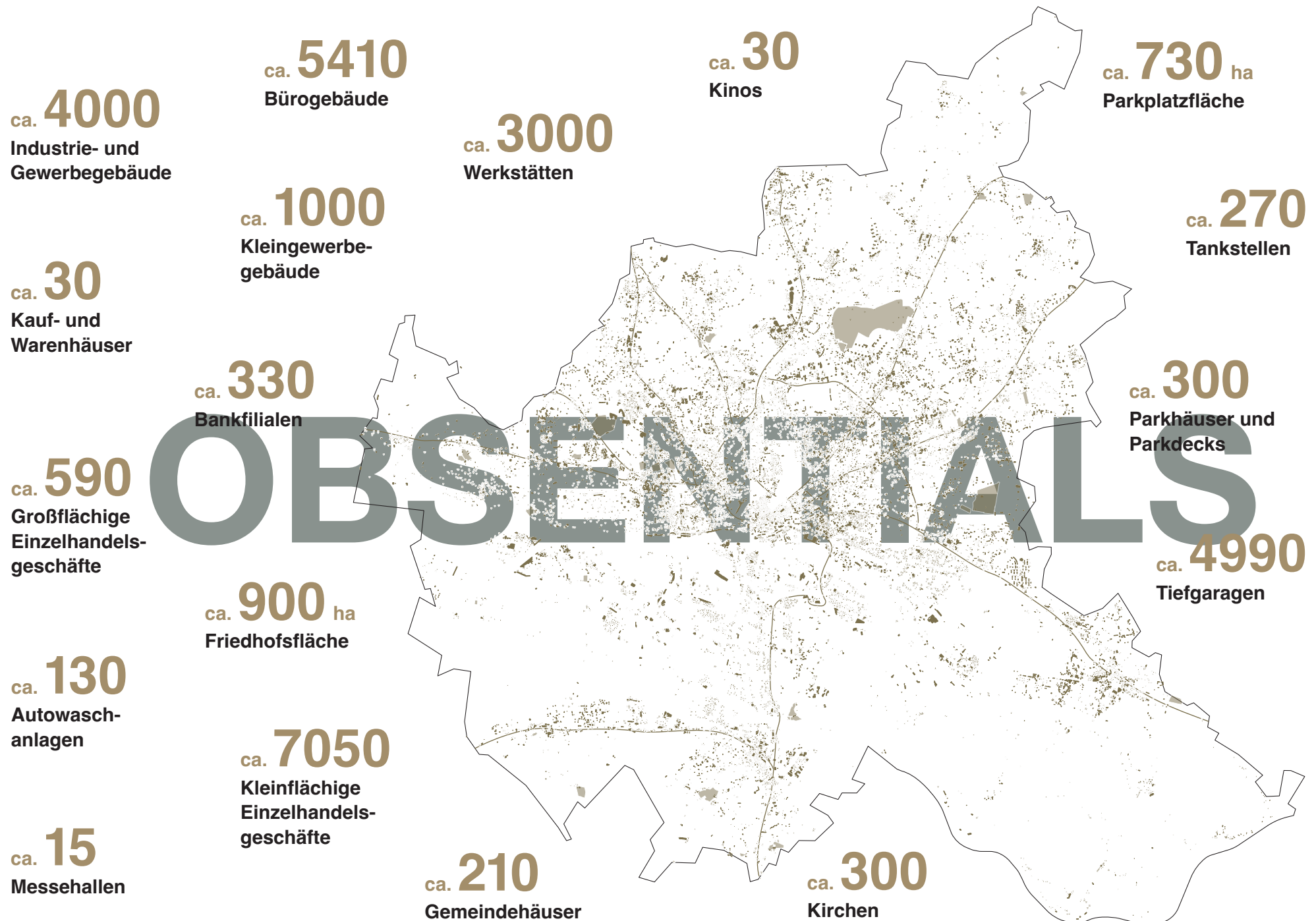




24.520 qm Parkplatzfläche

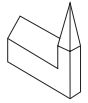
volumen & lage

Potential obsolete Buildings and Areas in Hamburg – Stand 2020

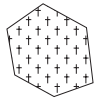


Nuggets — Perspektivräume der Innenentwicklung in Hamburg

Standortfaktoren



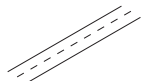
► Kirchen



► Friedhöfe



► Kirchen in der Inneren Stadt

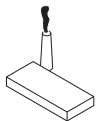


► Magistralen

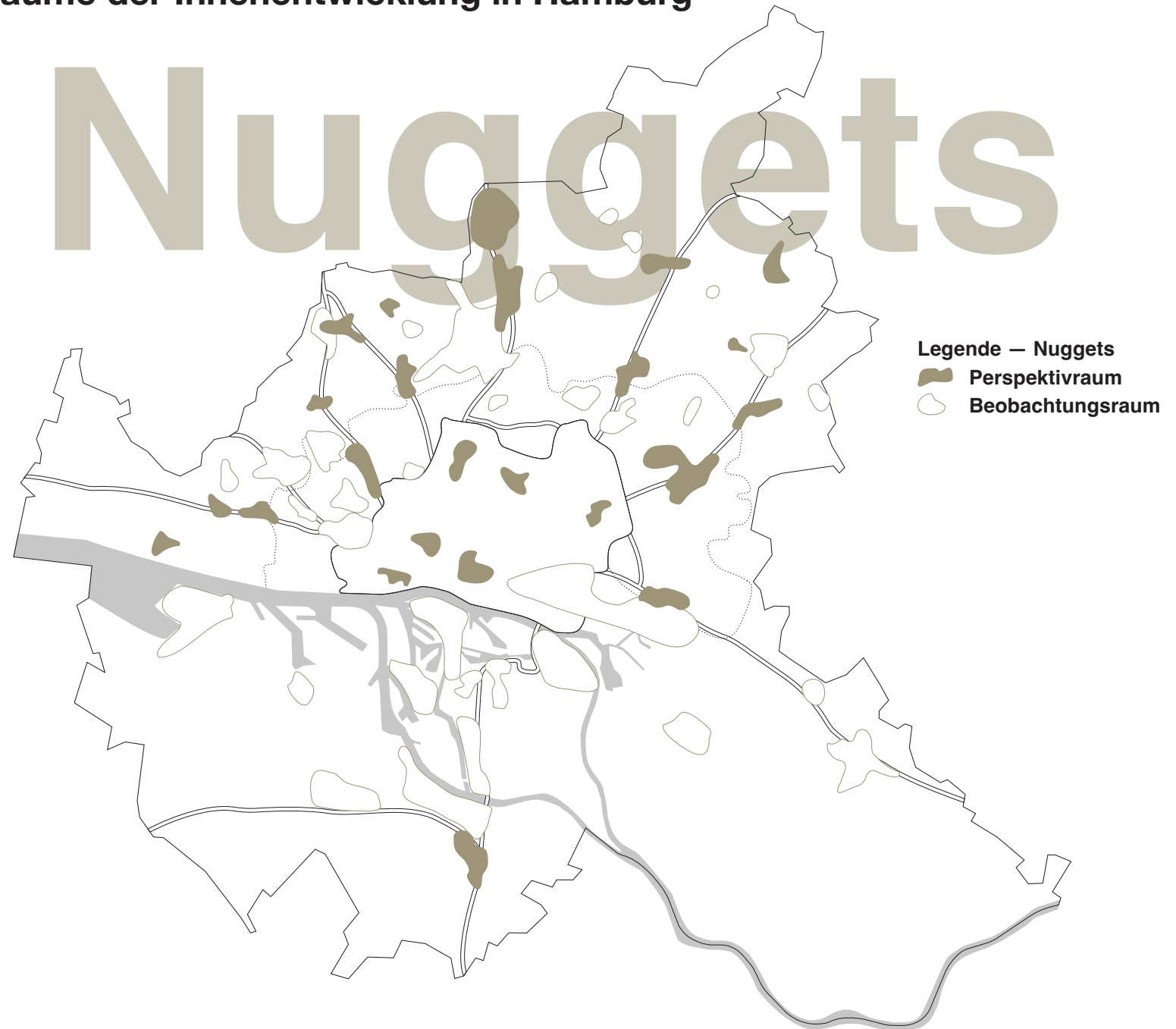


A U R S

► Schienenpersonennahverkehr



► Gewerbe/ Industrie



Mehr-Ebenen-Perspektive — Bereich Handel

Landschaftsebene

Megatrends



Regimeebene

Stakeholder

Systemstabilisierende
Faktoren:

Warenpräsentation
Service & Beratung
Shopping als Event
Angebot-Mix
Ankernutzungen

Onlinehandel

Stationärer Handel

Konsumenten

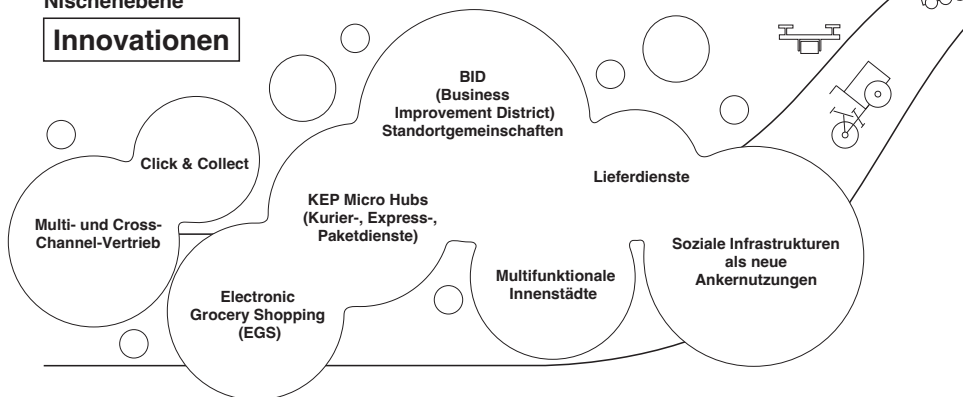
Handelsverband

Logistik-Branche

► KOMMUNE ALS SYSTEMHEBEL

Nischenebene

Innovationen



Grafik: Stefan Rettich, Sabine Tastel, Clemens Brück, Marius Gantert, 2020,
nach: Geels, Frank W.; Schot, Johan, 2007

Mehr-Ebenen-Perspektive – Bereich Verkehr

Landschaftsebene

Megatrends



Regimeebene

Stakeholder

Systemstabilisierende Faktoren:

Persönliche Gewohnheiten, fehlendes ÖPNV-Angebot, Verfügbarkeit von fossilen Brennstoffen zu bezahlbaren Preisen, Defizite in der Infrastruktur für alternative Mobilitätsformen.

Medien

Automobilindustrie

Mineralölkonzerne

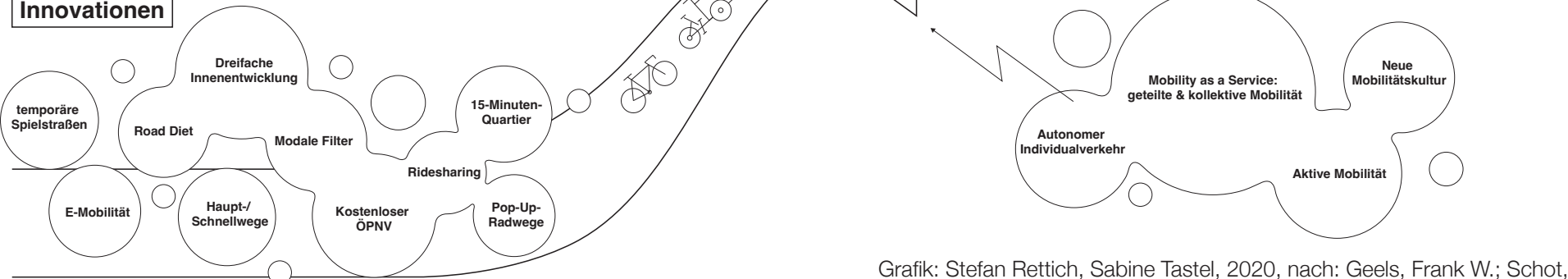
Zivilgesellschaft

EU- und Bundespolitik

► KOMMUNE ALS SYSTEMHEBEL

Nischenebene

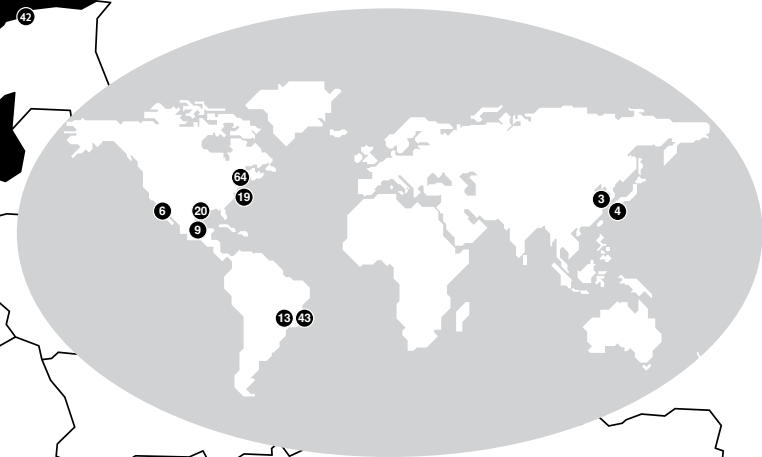
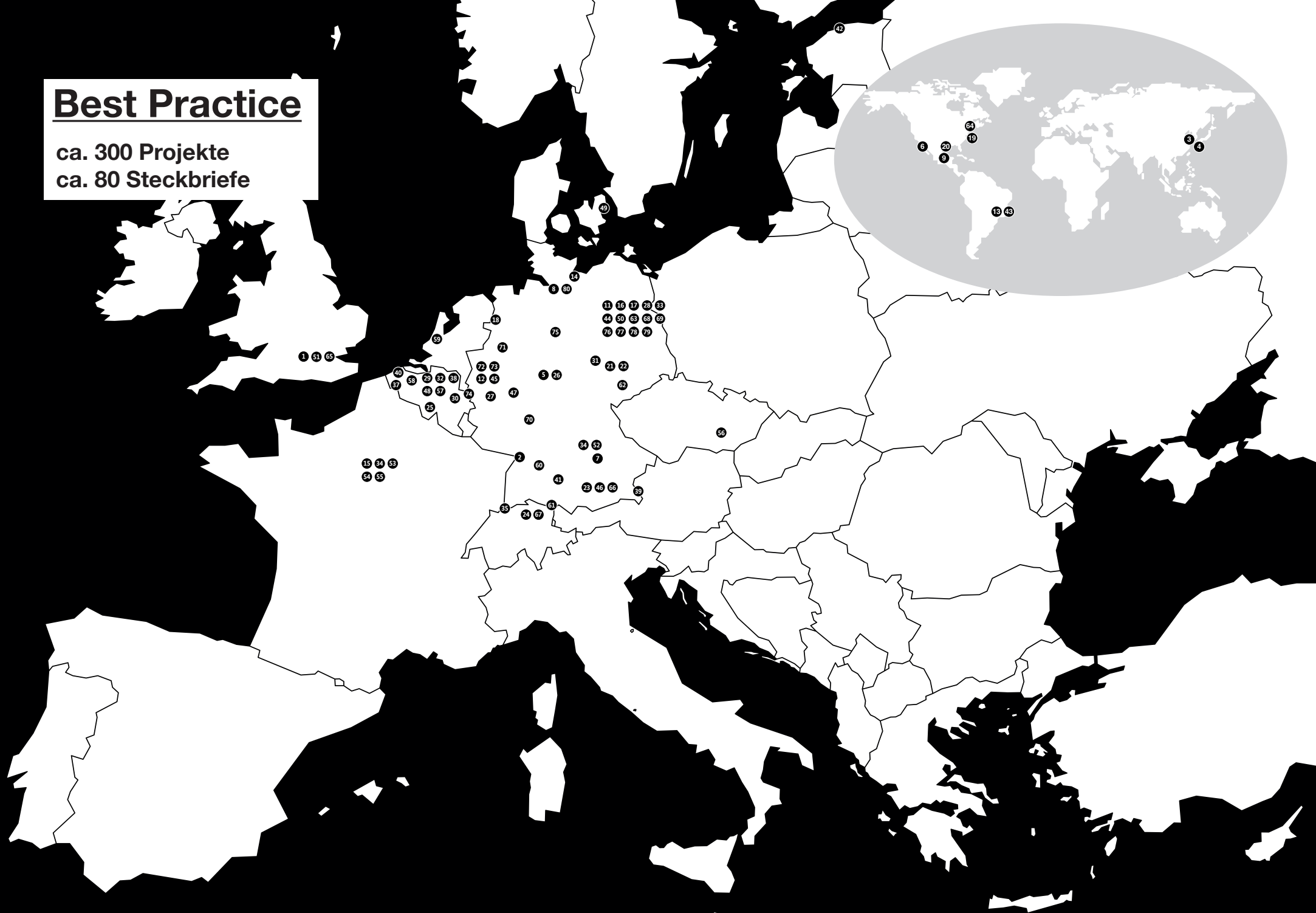
Innovationen



transformationen

Best Practice

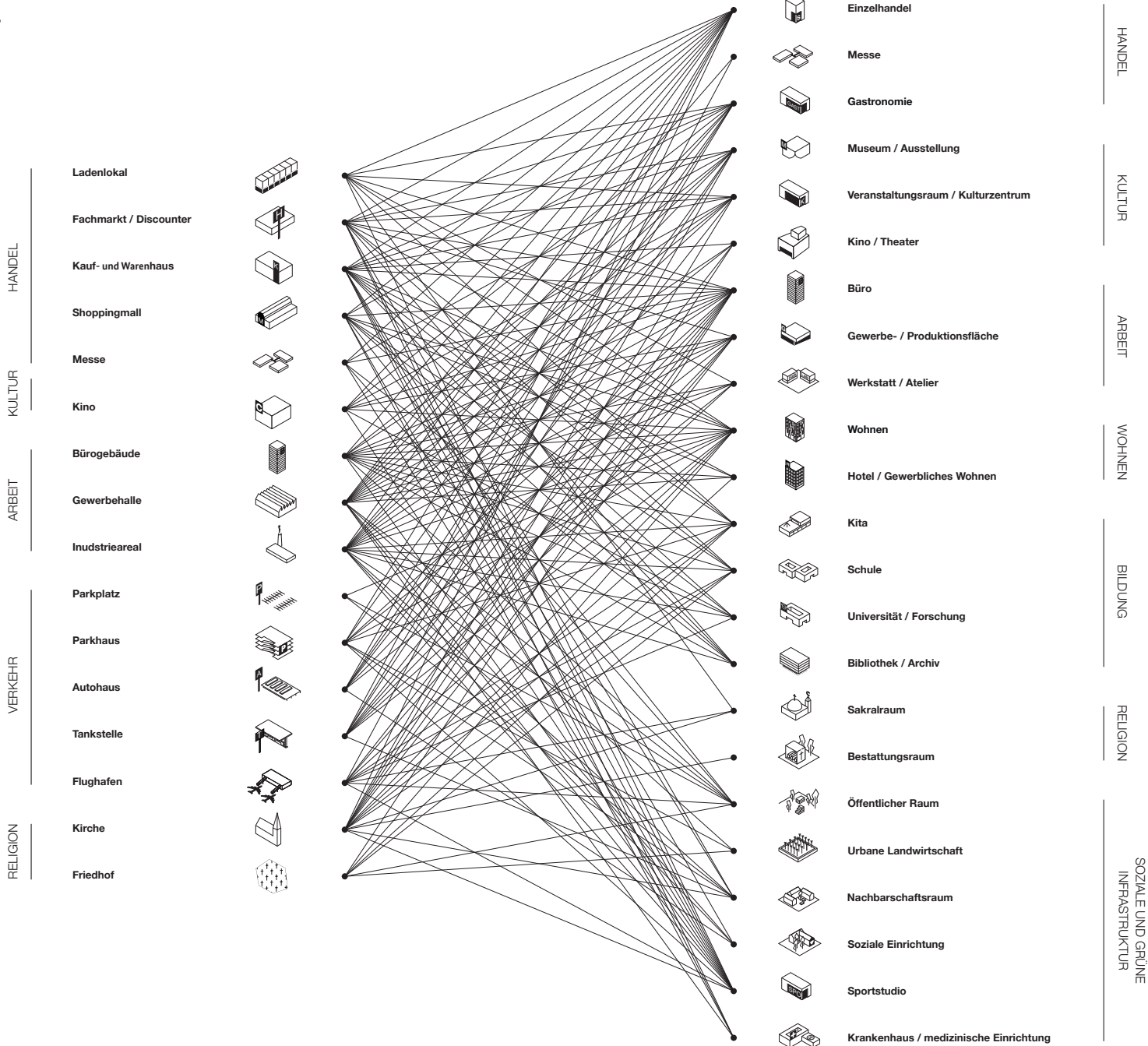
ca. 300 Projekte
ca. 80 Steckbriefe



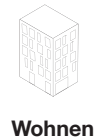
Transformationen

Perspektivische
Obsoleszenzen

Nachnutzungen



Wohnen in obsoleten Hüllen



Ladenlokal



Fachmarkt /
Discounter



Kauf- und
Warenhaus



Shoppingmall



Kino



Bürogebäude



Gewerbehalle



Industriearéal



Parkhaus



Parkplatz



Tankstelle



Flughafen



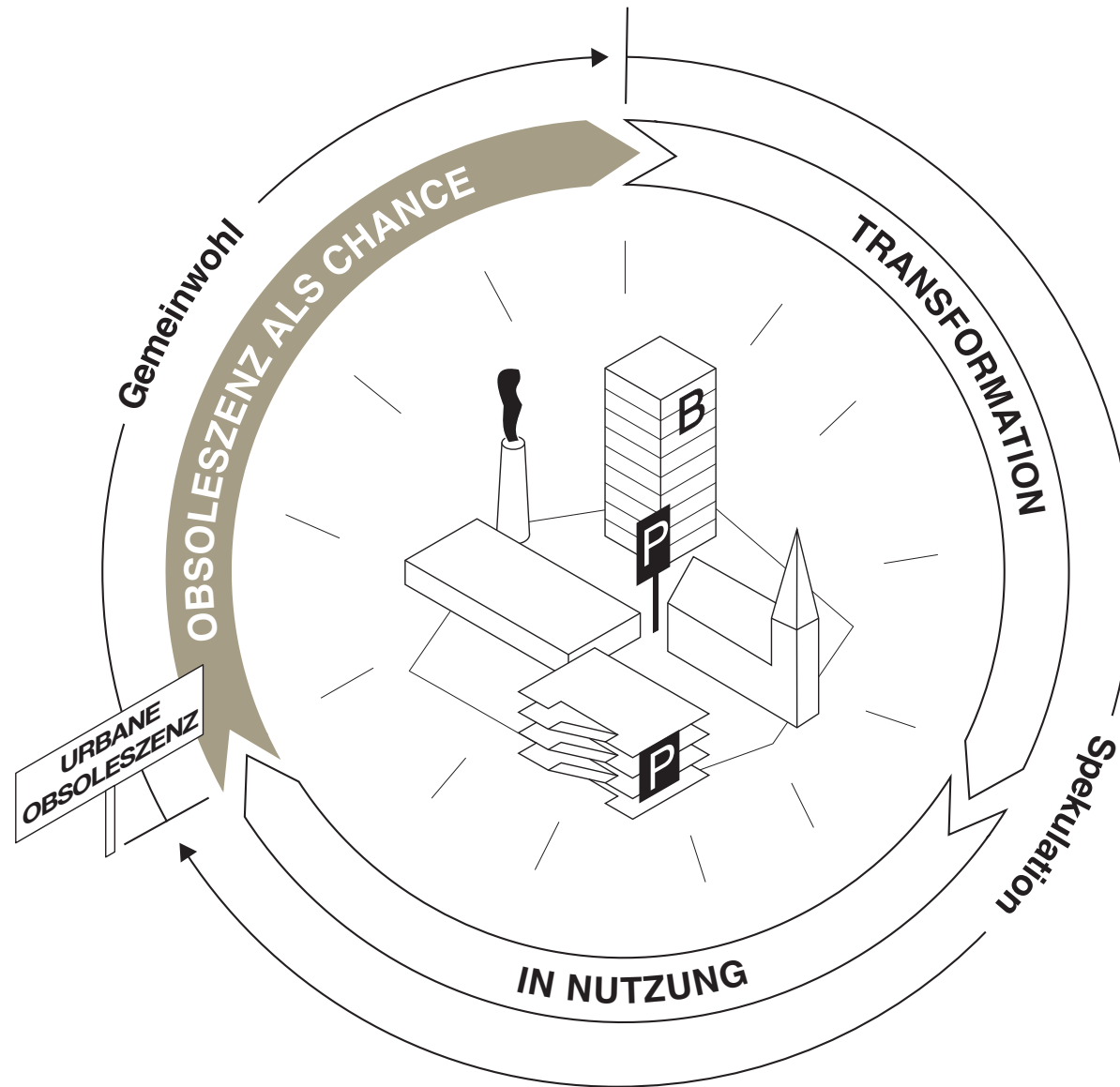
Kirche

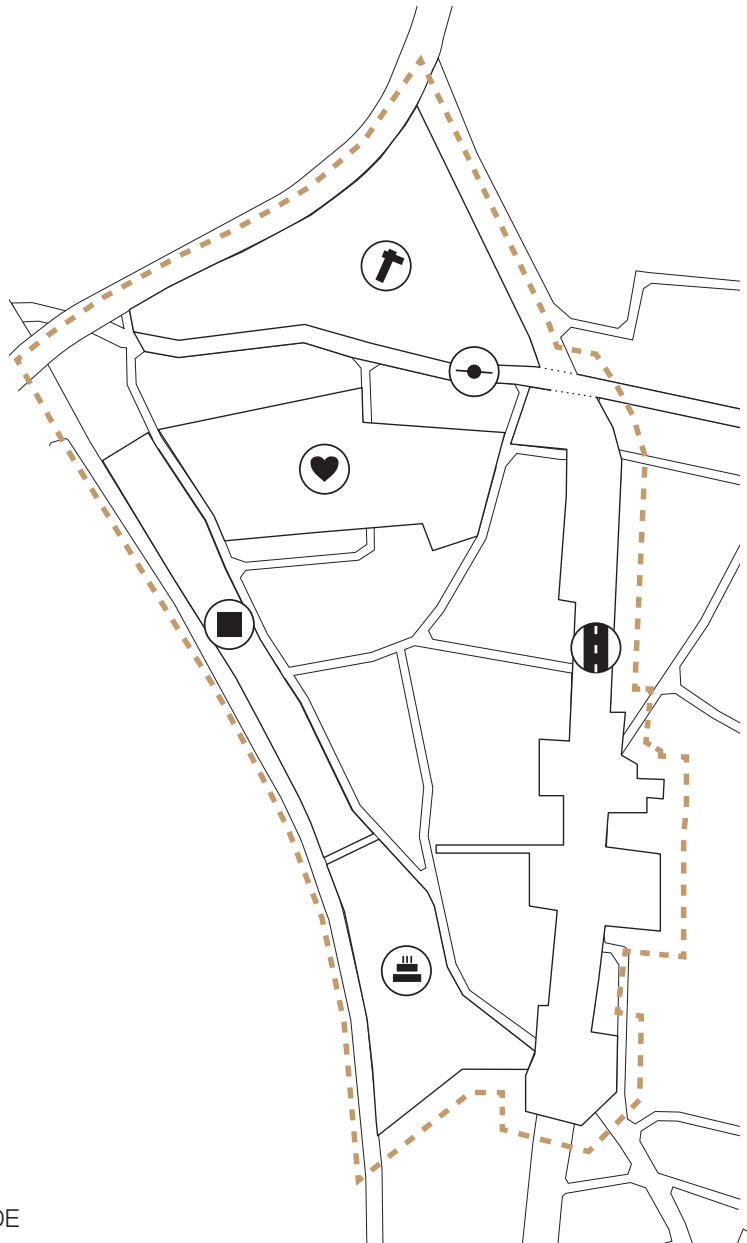


Friedhof



Kreislauf obsoleter Systeme — Obsoleszenz als Chance





LEGENDE

 Gebietskulisse für Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB

BauGB
Besonderes Städtebaurecht
Erster Teil
Städtebauliche Sanierungs- und Transformationsmaßnahmen

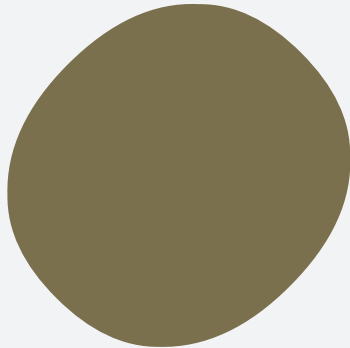
§§
136-164b

BauGB
Besonderes Städtebaurecht
Sechster Teil
Städtebauliche Gebote
Bau- und Transformationsgebot

§
176

Buchpublikation & Website

Die obsolete Stadt – Wege in die Zirkularität



Stefan Rettich,
Sabine Tastel

jovis

Transformers

Kontakt

90 Beispiele einer guten Transformation

Das Projekt zielt unter anderem auf ein Handbuch mit Anleitungen zur Transformation obsoleter Typen. In einem Zwischenschritt wurden weltweit etwa 300 Projekte mit gut gemachten Transformationen ausgewertet. Für 90 Projekte wurden detaillierte Steckbriefe erstellt, die Einblick in verschiedene Aspekte der Transformation geben. Die Publikation dieser Transformers – also bereits transformierter Typen – kann hier heruntergeladen werden.

Lesen

PDF 12,8 MB



Download Steckbriefkatalog

www.zityp.de

Buch

14 × 21 cm

408 Seiten, 150 farb. Abb.

ISBN 978-3-98612-034-4

www.jovis.de