

Prof. Dr. Ing. Klaus Selle

Lehrstuhl für Planungstheorie
und Stadtentwicklung RWTH
Aachen. Mitwirkung an
Prozessen der Stadt-, Quartiers-
und Projektentwicklung bei
netzwerk | stadtforschung,
beratung, kommunikation.
Arbeitsschwerpunkte: Theorien,
Konzepte und Praxis lokaler
Stadtentwicklungspolitik,
aktuelle Aufgaben der
Stadtentwicklung sowie die
kommunikative Gestaltung
von Prozessen und kooperative
Projektentwicklung.

www.pt.rwth-aachen.de

| | 1 **Trend zurück in die Stadt?**

Was ist eigentlich positiv am Trend «Zurück in die Stadt»? Ist die Entwicklung eindeutig? Welche Gruppen, welche Räume bezieht sie ein? Welche ökonomischen, ökologischen und sozialen Folgen zeichnen sich (nicht) ab? Was bedeutet dies für lokale Strategien – insbesondere im Wohnbereich?

[Transkription]

«Noch vor wenigen Jahren galten die grossen Städte nicht wenigen Wirtschafts- und Sozialwissenschaftlern als bauliche Zeugnisse einer vergangenen, industriell geprägten Ökonomie und Gesellschaft, als «vertikale Elemente in einer horizontalen Welt», als Artefakte einer Ära, bevor Distanzen weitgehend an Bedeutung verloren hatten.»¹ [...] «Die Existenz von hoch verdichteten Industriestädten erschien im Rückblick als instabile, vorübergehenden ökonomischen und mobilitätsbezogenen Zwängen geschuldete Zwischenphase in der Entwicklung menschlicher Siedlungssysteme.»²

Dieser Satz stammt aus jüngster Zeit, ist zurückblickend, aber gleichzeitig, im Sinne der Erinnerungen an die Zukunft, auch für die Überlegungen zur Zukunft von Bedeutung. Er besagt vereinfacht, die verdichtete, konzentrierte europäische Stadt, wie wir sie kennen, könne möglicherweise ein Übergangsphänomen sein. Eines, das der Tatsache geschuldet war, dass die Mobilität und die Kommunikation räumlich eng konzentriert und gebunden verliefen. In dem Masse wie sich sowohl die Mobilitätsvoraussetzungen als auch die Kommunikationsvoraussetzungen verändern, könnte die Stadt überflüssig werden. Insofern wird das Thema an dieser Stelle weitergesteckt. Jetzt heisst es hier Reurbanisierung, aber dies meint das gleiche wie «Zurück in die Stadt». Die Frage ist, wohin sollen wir denn da zurückkehren?

Ich mute Ihnen innerhalb von zwanzig Minuten fünfzehn Thesen in drei Kapiteln zu. Sie können den Durchschnittswert pro These ermitteln. Ich bin ganz froh, dass es den Stick gibt, weil Sie es im Zweifel nochmals nachlesen können. Ich beginne mit dem zeitlich und inhaltlich weitergefassten Rahmen, in den ich dieses Thema einordnen möchte, und gehe zur ersten These:

«Am Anfang dieses Buches steht die Stadt als Symbol einer Welt. Es endet bei einer Welt, die in vieler Hinsicht eine Stadt geworden ist.» Diese These von Lewis Mumford ist seit der Jahrtausendwende auch statistisch evident. Die Welt wird zur Stadt! Das heisst, die Urbanisierungsprozesse sind so weit fortgeschritten, dass mehr als die Hälfte der gesamten Weltbevölkerung in nicht-städtischen, aber verstädterten Räumen lebt. Die Gegenthese ist schon alt, 100 Jahre alt. Es ist die Rede davon, dass die Grossstadt eigentlich überholt sei, dass wir die Probleme unserer Städte lösen sollen, indem wir sie verlassen, wie Henry Ford es gesagt hat. Er muss es wissen, denn er war einer derjenigen, der die Mobilitätsvoraussetzungen, die zu Städten führten, wesentlich veränderte. Und es gibt auch aus neuerer Zeit Literaturen, die auf die Stadt zurückschauen als eine Zukunft, die dort vergangen ist.

Die gesamte Städtebaudiskussion der letzten 150 Jahre ist typischerweise immer vom Nachdenken darüber geprägt, wie man diesen wild wuchernden Kernen der Ballungsräume durch geordnete Dekonzentration, durch eine geordnete Auflösung in die Region hinein erreicht.

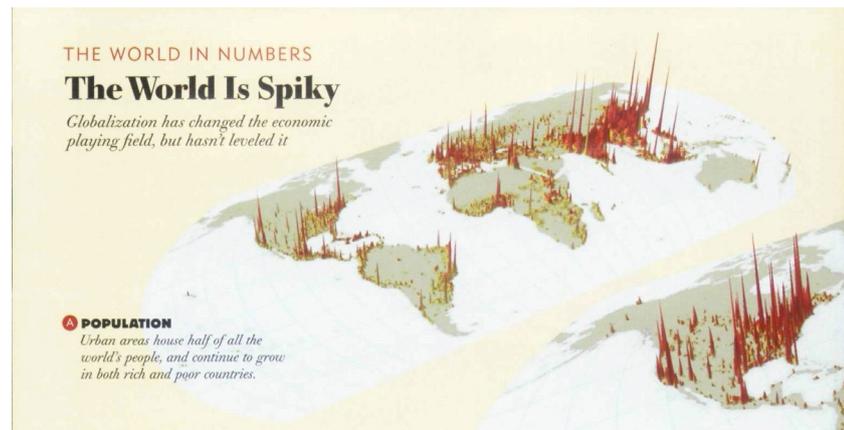


Das Gartenstädte-Modell von Ebenezer Howard beispielsweise war eigentlich ein Regionalmodell und kein kleines, hübsches Städtebaukonzept. Daher ist es eines der vielen Beispiele dafür, wie die Städtebauer darüber nachgedacht haben, die Stadt gezielt und planvoll auflösen zu können. Heute, wo die neuen Kommunikationstechnologien bereits seit 15 bis 20 Jahren wesentlich unser gesamtes Sozial- und Kommunikationsverhalten mitprägen, spricht man von der «City of Bits», von der durch die neuen Techniken beförderten, forcierten weiteren Auflösung der Stadt. Martin Pawley hat einmal gesagt, wir stehen sozusagen vor einer Radikalisierung des «Sprawling» vor dem Hintergrund dieser neuen Technik.

In der jüngeren geografischen Diskussion gibt es dazu nun die These von der flachen Welt: Diese besagt nichts anderes, als dass der Raum als Ordnungsprinzip nicht mehr so relevant ist, seitdem wir über die entsprechenden Mobilitätsvoraussetzungen verfügen. Die Welt wird flacher, so Thomas L. Friedman. Und wie es in der Wissenschaft so ist, gibt es auch gleich eine Gegenthese, die wir Richard Florida verdanken, den meisten von Ihnen möglicherweise bekannt als derjenige, dem wir die «kreative Klasse» verdanken – oder mindestens die Diskussion darüber. Florida sagt: «The world is spiky», sie ist stachelig.

Abbildung 1 The world is spiky

1 The Atlantic Monthly, October 2005.



Die Grafik zeigt die Bevölkerungsverteilung in der Welt. Man kann das Ganze, und das tut Florida dann auch in einem Aufsatz, zum Beispiel auf die Patendichte im Raum übertragen. Dann wird deutlich, dass die Ballungsräume, nicht alle in der Welt, aber doch viele, zentrale Voraussetzungen für die Produktion von Wissen und damit auch von wirtschaftlicher Entwicklung sind. So stehen die Thesen «Die Welt ist flach» und «Die Welt ist stachelig» sozusagen gegeneinander.

Wie es dann weiterhin so in der Wissenschaft ist, lehnt sich die nachfolgende Generation der Diskutanten zurück und sagt: «Na ja, eigentlich liegt die Wahrheit in der Mitte!» Und in der Tat wird man bei genauerer Betrachtung feststellen, dass es sich hier um unterschiedliche Massstabsstufen handelt und dass wir von der Parallelität von Prozessen ausgehen können.

Das wollte ich einmal kurz abstecken, um Ihnen den grösseren inhaltlichen Kontext unserer engeren Fachdebatte zu umreißen.



Diese engere Fachdebatte ist ja im letzten Jahrzehnt geprägt worden durch Ausrufezeichen, insbesondere durch das Ausrufezeichen «Alles will wieder in die Stadt zurück!». In der Schweiz, in Österreich, in Deutschland: Überall wurde das Ende der Stadtflucht erkannt und wir als Planer aufgefordert, nun auch entsprechend zu handeln.

Der «Triumph der City» wurde ausgerufen und spätestens bei diesem Artikel hatten diejenigen, die ein gewisses Lebensalter erreicht haben, möglicherweise ein Déjà-vu-Erlebnis.

Abbildung 2 Triumph der City

2 Magazin «Spiegel», Nr. 2,
erschienen am 09.01.2006.



Ich muss gestehen, bei mir war es eher zufällig, weil das Internet Orientierungsmöglichkeiten ganz schnell, über die Zeit hinweg, ermöglicht. Bereits 1978 gab es genau den gleichen Titel und die gleichen Beobachtungen, ebenso wie – gleichfalls stark von aussereuropäischen Räumen ausgehend – die These «Nun sind die Innenstädte dran!» (siehe Abbildung folgende Seite). In der deutschen Diskussion wurde es damals flankiert mit dem Motto «Rettet unsere Städte, jetzt!». Da ging es auch um die strategische Betonung der Innenentwicklung als notwendiger Neuorientierung.

Sie sehen also, das Thema hat Konjunkturen durchlaufen, und offensichtlich findet das Ende der Stadtflucht auf Seite 166 statt. Damit will ich sagen, es handelt sich hier auch um eine mediale Produktion von Themen.

Damit nicht genug: Seit Neuestem werden schon wieder neue Themen, neue Beobachtungen behauptet. Jetzt sind wir in der Counter-Urbanisierung – was heisst: «Die Stadt löst sich auf, und alle ziehen aufs Land!» Wie es im Netz so ist, gibt es dazu dann sofort auch Kommentare. Ein Kommentator reagierte prompt mit: «Da wird schon wieder eine neue Sau durchs Dorf getrieben». Wir treiben mit.



Abbildung 3 Nun sind die Innenstädte dran!

3 Magazin «Spiegel», erschienen am 19.06.1978.



Ich fasse zusammen – erster Block, erste fünf Thesen: Die Welt wird zur Stadt, Urbanisierung als empirische Tatsache (Mumford). Die Gegenthese: Die Stadt, so wie wir sie heute kennen, ist ein Übergangsphänomen. Die Kommunikationstechnologien und Mobilitätsvoraussetzungen begünstigen eine Radikalisierung des Ausdehnens der Stadt. Wir haben die These und die Gegenthese von «flat» und «spiky», können aber, wenn wir innehalten und nachdenken, doch sehr schnell erkennen: «Halt, natürlich ist das, was wir in den grossen chinesischen Ballungsräumen beobachten, die sich jetzt mit einer unglaublichen Dynamik entwickeln, nicht mehr die alte konzentrierte Stadt, sondern ein anderer Typus von Stadt.»

Je nachdem auf welcher Massstabsebene – d.h. global, kontinental, regional oder städtisch – wir die Themen betrachten, so werden wir sehr unterschiedliche Phänomene, und vor allem Parallelitäten, feststellen. Und – nicht ganz unwichtig – auch unsere Diskussionen durchlaufen Zyklen. Das gilt auch für die Wiederkehr der Frage nach der Zukunft der inneren Stadt.

Damit ganz kurz zu den empirischen Belegen für das, was wir Reurbanisierung nennen, womit ich Sie nicht langweilen will. Sie alle werden die meisten Dinge kennen.



Zunächst die Grunddefinition, wie wir sie auch in Wikipedia finden: Bevölkerungs- und Beschäftigungszunahme in der Kernstadt; zyklisches Phänomen, kommt in verschiedenen Phasen der Stadtentwicklung mehrfach vor; rot hervorgehoben diese beiden Stichworte: Zunahme von Bevölkerung. Sie werden sehen, dass das bei diesen Phänomenen, von denen wir heute sprechen, vielfach gar nicht der Fall ist. Das sind diese Zyklen, die die Stadt sozusagen idealtypisch durchläuft, und da kommen immer mal wieder die Suburbanisierung und danach die Reurbanisierung vor.

Wir alle wissen, dass das Thema in der Wissenschaft vielfältig ist – und zwar immer mit zwei Betrachtungen. Das eine ist die Urbanisierung als empirische Behauptung – mit anderen Worten, es sei dies so im Raum oder aber als Strategie. Wir Planenden wollen Reurbanisierung betreiben, wir haben sie als Ziel der Entwicklung. Das finden Sie überall. Das finden Sie quer durch die Welt. So beispielsweise im Fall des Stadtentwicklungskonzepts von Las Vegas, das die Reurbanisierung sehr stark als Strategie der Stadtentwicklung betreibt: «Re-development» mit der – durchaus im europäischen Sinn – Entwicklung von Brachen in der Stadt.

Was ist also dran an der Reurbanisierung als Prozess, als empirischem Befund? Wiederum ist dieser jetzt nur bezogen auf die europäischen oder im engeren Sinne deutschen und schweizerischen Städte.

Zunächst müssen wir folgendes festhalten: In der deutschen Bevölkerung ist nach wie vor der Wunsch, aufs Land zu ziehen, empirisch deutlich festzustellen um 2007/08/09. Damals gab es sogar eine Reihe von Umfragen, die deutlich machten, dass dieser Wunsch noch nie so ausgeprägt war wie heute. Wenn Sie neuere Presseberichte ansehen, nur mal zur Aktualisierung, dann gibt es immer die klassischen Überlegungen: Beispielsweise ist die Stadt nicht familienfreundlich, und wer Kinder hat, zieht aus der Stadt. Auch in der Presselandschaft kann man das sehr gut nachvollziehen, es sind sozusagen Parallel-Universen. Auf der einen Seite steht «LandLust», ein Presseorgan, das einen unglaublichen Erfolg in den letzten Jahren hat. Offensichtlich findet es begeisterte Leser. Auf der anderen Seite findet man zahlreiche Wortschöpfungen und Organe, die auf Urbanisten, Urbaniten und was auch immer die neuen Stadtbewohner sein sollen, verweist. Welten, die nebeneinander stehen.

Sofort kommt aus der Wissenschaft der Zwischenruf: «Halt, so kann man das gar nicht diskutieren!» Wir müssen uns fragen, von welchen Städten, von welchen Regionen, von welchen Stadtteilen wir reden. In der Tat ist dies natürlich ein zentraler Punkt, den ich hier auch gar nicht einlösen kann. Wir müssten wirklich differenziert auf allen Massstabsstufen einmal durch alle Typen von Stadtentwicklung hindurchgehen. Schwerin beispielsweise ist eine Stadt, die in einigen Stadtgebieten in kürzester Zeit Schrumpfungen von 10 bis 15 Prozent erlebt. Dies sind völlig andere Voraussetzungen als zum Beispiel in Stuttgart. Dort kann man erkennen, dass sich die Kernstadt – nicht die Innenstadt, sondern die Stadt Stuttgart als Kernstadt eines Ballungsraumes – in den letzten Jahren Wanderungssalden erkämpft hat. Und dies sogar weit draussen, im sub-suburbanen Raum, wo die Zuwächse geringer geworden sind. Wenn Sie dann in einen Raum wie das Ruhrgebiet gehen, haben Sie sehr viel differenziertere Beobachtungen. Auch da geht es immer nur um die Kernstädte innerhalb der grossen Region: Einige haben leichte Gewinne, gleichzeitig läuft aber die Suburbanisierung weiter.

Wichtig ist auch festzuhalten, dass die Altersgruppe zwischen 18 und 30 Jahren die Nachfrage für die Entwicklung in der Innenstadt wesentlich bestimmt. Das ist ganz leicht zu erklären.



Diese Altersgruppe ist die mit der höchsten Fluktuation, die ihre Lebensform ganz oft im Wohnstandort verändert, bis sie sich dann «settled». Insofern zeigt Ihnen jeder Stadtentwicklungsbericht, dass vor allen Dingen diese Altersgruppe in die innere Stadt hineindrängt. Das ist traditionell so und hat sich nicht wesentlich geändert – allerdings zumindest im deutschen Raum mit einem Haken: Diese Gruppe wird in den nächsten Jahren kleiner werden. Damit wird schon deutlich, dass die Innenstadtentwicklung kein Selbstläufer ist als Thema der Reurbanisierung.

Daneben ist eine Nachfragegruppe identifiziert worden, die als typischer neuer Reurbanisierer gilt. In Milieugrafiken zeigt sich vor allen Dingen die höhere Zahlungsfähigkeit bestimmter Milieus, wie z.B. dem «liberal-intellektuellen», dem «postmodernen» oder dem «modernen bürgerlichen» Milieu. Man kann schätzen, dass diese 15 bis 17 Prozent der Nachfrage in einer normalen mittleren deutschen Grossstadt ausmachen und dass diese Milieus innerstädtisches Wohnen ausdrücklich vor Augen haben und möglicherweise dies auch nachfragen. Wo dies geschieht, passiert allerdings Folgendes: Es werden nicht mehr Menschen in der inneren Stadt wohnen, sondern es verändert sich vorrangig die Sozialstruktur.

Ich fasse nun zusammen – zweiter Block, weitere fünf Thesen: Wir haben keinesfalls das Ende der Suburbanisierung erreicht. Es gibt sehr heterogene Gemengelagen, in jedem Fall aber parallele Prozesse mit unterschiedlichen Akzenten. Die traditionell stärkste Nachfrage nach innerstädtischem Wohnen – ich meine jetzt nicht die Kernstadt des Ballungsraums, sondern tatsächlich die innere Stadt – wird schrumpfen. Ich denke, wir werden heute von Frau Spellerberg noch mehr auch zu diesen demografischen Fragen hören.

Die neuen Nachfrager, die in relativ kleiner Zahl in die Städte drängen, verändern eher die Sozialstruktur als die Einwohnerzahl in der inneren Stadt. Das Ganze hängt entscheidend von den wirtschaftlichen Entwicklungs- und Rahmenbedingungen einer Stadtregion ab und in gewisser Weise natürlich auch davon, was seitens der Immobilienwirtschaft und seitens der Planung an Möglichkeiten geschaffen wird, wie etwa an neuem Wohnraum im Zuge von Re-Development. Dazu werden wir von Jörn Walter aus Hamburg sicher noch einiges hören.

Ich komme zu den letzten fünf Thesen und damit zu den Fragezeichen, die am Anfang standen.

Das Generalfragezeichen ist: Manche Reurbanisierungsstrategien, die mir bekannt sind und die in der Literatur, sagen wir einmal stark vereinfacht, mit Ausrufezeichen das Thema versehen haben, erscheinen mir unterkomplex. Wir müssen, so glaube ich, einige Fragezeichen stellen. Daher zunächst wieder ein Ruf aus der Wissenschaft. Von den Geografen wurde gesagt: «Nach Studium aller Befunde haben wir den Eindruck – es handelt sich ja vor allen Dingen um das Wiederaufleben der propagandistischen Polarität zwischen Stadt und Vorstadt, zwischen City und Suburb –, dass empirisch nicht viel dran ist.» Das ist das eine. Was das andere betrifft, dekliniere ich jetzt einmal die drei zentralen Gesichtspunkte der nachhaltigen Stadtentwicklung durch.

Ökologie haben wir verinnerlicht. Suburbanisierung ist schlecht, weil Flächenfrass, weil Erhöhung des Verkehrsaufkommens und dergleichen mehr. Das hat auch in vielen Punkten seine Berechtigung, kann aber nicht dazu führen, dass man sagt: Reurbanisierung ist ökologisch in jedem Fall gut. Warum nicht? Weil zum Beispiel innerstädtische Flächenpotenziale nicht immer und beliebig wieder verbaut werden können.



Ich habe das Vergnügen, an mehreren Stadtentwicklungskonzepten mitzuwirken, und da werden wir immer sehr behutsam mit diesen innerstädtischen Flächen umgehen müssen. Zum einen weil es auch um so etwas wie Qualität der inneren Stadt geht, und dazu gehören die Freiräume. Und zum anderen aber, und vor allen Dingen, weil unter Gesichtspunkten des Klimawandels und der Klimaanpassung die Wärmeinseln, die wir jetzt in vielen Städten schon prognostizieren können, auch freier Flächen bedürfen, aus stadtklimatischen Gründen. Es gibt also gute Gründe, innen auch nicht zu entwickeln. Insofern muss in wachsenden Räumen eine dezentrale Konzentration weiterhin eine Option bleiben, natürlich nicht das wilde «Sprawling», aber die dezentrale Konzentration.

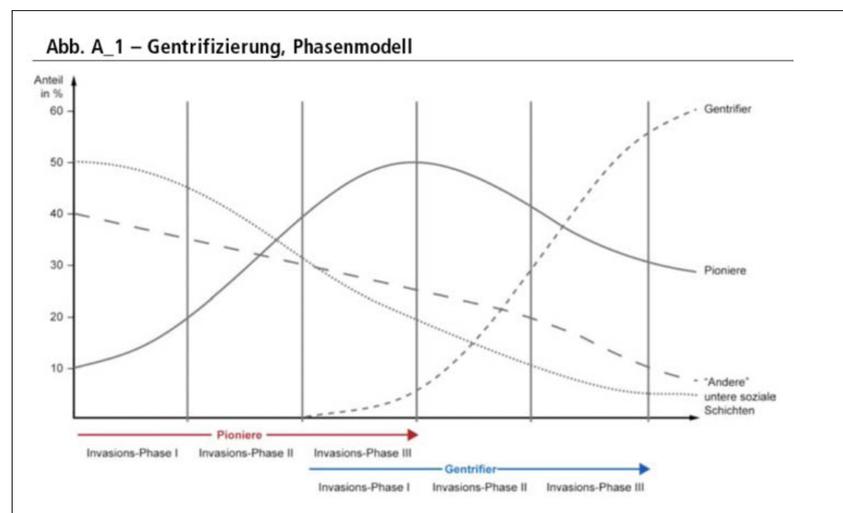
Ökonomisch betrachtet sagt man: Reurbanisierung ist aus vielen Gründen gut, vor allem aber, weil sie die Infrastrukturkosten der Suburbanisierung senkt. Und das sagen dann die Kämmerer, weil es uns die Kassen stärkt. Das ist zweifellos richtig, aber nicht die ganze Wahrheit, denn in der Masse, wie der Flächenzuwachs begrenzt wird, steigt unter Wachstumsbedingungen der Druck im Kessel und damit die Bodenpreise. Das hat Verdrängungseffekte sozialer Art zur Folge – was den Einzelhandel betrifft und viele andere schwache Nutzungen –, und es resultieren daraus Umverteilungseffekte, auf die schon früh hingewiesen wurde. So können diejenigen, die Immobilien besitzen, Wertzuwächse realisieren, während diejenigen, die Immobilien erwerben, mieten oder kaufen wollen, hinter den steigenden Preisen herlaufen müssen. Es folgen also widersprüchliche ökonomische Rahmenbedingungen.

Reurbanisierung, so ein weiterer Glaubenssatz im sozialen Bereich, trägt dazu bei, dass die innere Stadt sozial stabilisiert wird und wichtige Bevölkerungsgruppen in der Stadt verbunden werden. Auch das ist zweifellos nicht ganz falsch. Wir sind dabei mitten im Thema Gentrifizierung.

Die folgende Abbildung zeigt die typischen Kurven, die bei der Entwicklung innerstädtischer Gebiete, die unter Entwicklungsdruck geraten, zu beobachten sind: Die alte Bevölkerung wird verdrängt. Es kommen Pioniere hinein. Die Pioniere bereiten das Feld vor für die eigentlichen «Gentrifizierer» und werden nachher dann auch aus diesen Gebieten schrittweise herausgedrängt.

Abbildung 4 Phasen der Gentrifizierung

4 Stadt Zürich/ Geographisches Institut der Stadt Zürich (2008): Das Langstrassenquartier. Veränderungen, Einflüsse, Einschätzungen – 1990-2007.



Es gibt inzwischen in der empirischen Diskussion die «Hypergentrifizierung» oder die «Supergentrifizierung». Das sind dann nochmals zwei Kurven dahinter, die ersten Gentrifizierer werden dann schon von den noch Besserverdienenden weiter verdrängt.

Ich habe gelernt, in Zürich gab es den Begriff der Überschichtung: Das sind dann vor allen Dingen die aus dem Ausland zuwandernden Bewohner mit Hoheinkommen, die die Dinge dann noch einmal weiter verändern.

Auch in Hamburg kann man diese spannungsreiche Entwicklung sehr gut beobachten. So findet man Galerien neben noch sehr handwerklichen, einfachen, kleinen Läden, und davor parkiert dann oft das gehobene Einkommen mit der Mobilitätsvoraussetzung dieser Gruppen. All dies wird in einem Buch sehr schön beschrieben. Das Buch trägt den wie ich finde eindrucksvollen Titel: «GENTRIFIDINGSBUMS oder Eine Stadt für alle» (Christoph Twickel, 2010). Es gibt in Hamburg ein ganz bekanntes Konfliktfeld, wo sich dieser Kampf um das Recht auf Stadt ausgetragen hat. In diesem Zusammenhang ist das Zitat: «Die Leute raus – Mieten hoch – bumm – ganz normal Kapitalismus, oder wie sagt man?» aus dem Film «Empire St. Pauli» die Beschreibung dieses Prozesses.

Problematisch dabei ist, dass es in vielen Städten offensichtlich nicht mehr eine klare Verantwortlichkeit für die Folgen dieses Prozesses zu geben scheint, sondern man ihnen klammheimlich zustimmt. Das hat David Held einmal in der These zusammengefasst, dass das soziale Band vielerorts zerrissen sei. Das gilt natürlich nicht überall. Wenn Sie nach München oder Zürich schauen, finden Sie dort sehr wohl sensiblere Diskussionen über die Frage der Gentrifizierung, aber wir wissen alle, ein erkanntes Problem ist noch nicht gebannt. Umso mehr freut es mich, dass auch in Zürich die Bedeutung des sozial gebundenen Wohnraums in diesem Zusammenhang wieder entdeckt wird als ein Baustein der komplexeren und differenzierteren Strategien von Reurbanisierung, für die ich hier plädiere.

Also kommen wir zum Schluss und zu den letzten fünf Thesen: Wir haben es mit propagandistischen Polaritäten zu tun. Wir müssen ökologisch, ökonomisch und sozial differenzierter und Nebenfolgen beachtend vorgehen, wenn wir angemessen komplexe Strategien der Reurbanisierung entwickeln wollen.

Und in diesem Sinne, das ist ein langer Weg, danke ich Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit.

Literatur

¹ Storper, M.: Manville, M.: Behaviour, preferences and cities: urban theory and urban resurgence. *Urban Studies* (2006) 8, S. 1248. Zitiert nach Siedentop, Stefan.

² Glaeser, E.L.; Kahn, M.E.: *Sprawl and Urban Growth*. – Cambridge, MA 2003; Friedmann, J.: Introduction. *Urban Futures as Ideology*. In: *The prospect of cities*. Hrsg.: Friedmann, J. – Minneapolis; London 2002, S. xii. Zitiert nach Siedentop, Stefan.

