

Mittendrin und nicht am Rand – Urbanität zählt

Carsten Große Starmann, Jens Gebert, Bertelsmann Stiftung, Gütersloh / Kerstin Schmidt, demographie lokal, Minden

Stand: Februar 2006

„Es gibt eine neue Lust auf Stadt“ – so formulierte es der Hamburger Freizeitforscher Horst Opaschowski in einer aktuellen Studie zum „Leben in der Stadt der Zukunft“. Tatsächlich bestätigen viele Experten inzwischen ein stark rückläufiges Tempo bei den Suburbanisierungsbewegungen und der Umlandwanderung. Ein deutlich erkennbarer „Trend zurück in die Stadt“ zeichnet sich ab. So ist das in der Vergangenheit dominierende Wohnideal vom freistehenden Einfamilienhaus im Umland der großen Städte, das jahrzehntelang als „Häuschen im Grünen“ das Denken der bürgerlichen Schichten prägte, längst nicht mehr konkurrenzlos. Viele Menschen mit ihren Familien – vor allem auch aus der sogenannten Mittelschicht – entdecken das Wohnen in innerstädtischen Quartieren mit seinen vielfältigen Vorteilen. Nur: Viele Städte sind auf diese Entwicklung, die vor allem auch im Hinblick auf den demographischen Wandel von Bedeutung ist, noch nicht eingestellt.

Leben auf dem Land, Leben im Vorort oder Leben in der Stadt – eine höchst individuelle Entscheidung, die jeder für sich unter Berücksichtigung seiner Lebensumstände und Ziele gegeneinander abwägen muss. Warum aber gibt es nach Jahren der Suburbanisierung, in denen es vor allem die Familien mit Kindern aus der Stadt heraus ins Umland zog, einen deutlichen Trend zurück in die Stadt?

Potenziale des Urbanen

Im Vergleich mit dem eher ländlichen oder vorortgeprägten Wohnen sprechen viele Gründe für das innerstädtische Leben und Wohnen:

- Die Arbeitsplatzentwicklung ist in der Stadt oft deutlich günstiger als an den eher peripheren Standorten. So oder so folgen die Menschen den Arbeitsplätzen. Die Stadt ist damit für viele Menschen zwar (noch) nicht Wohn- und Lebensmittelpunkt, sie bleibt aber Mittelpunkt des Arbeitslebens.
- Das Leben in der peripheren Umgebung der Städte ist teuer. Angesichts immer weiter steigender Energiepreise liegt in den hohen Preisen für Sprit, aber auch für den ÖPNV, ein großer Kostenfaktor für die Pendler. Verstärkt wird diese Entwicklung durch die politisch bereits begonnene Kürzung bzw. Abschaffung der Pendlerpauschale.
- Es kostet viel Zeit, täglich in die Städte zu pendeln – häufig viele Stunden in der Woche. Diese Zeit fehlt den Pendlern in ihrer Freizeit, den Eltern mit den Kindern. So entscheiden sich immer mehr Eltern ganz bewusst gegen das vom Arbeitsplatz weit entfernte Wohnen. Der Trend geht dahin, Wohnen, Freizeit und Arbeit in räumlicher Nähe zu verbinden.

- Innerstädtisches Wohnen eröffnet vielfältigere Lebensmodelle. Das gilt insbesondere für berufstätige Paare mit Kindern. Während es an den eher peripheren Standorten beispielsweise schwierig sein kann, eine adäquate und flexible Betreuung für die Kinder zu finden, fällt eine Berufstätigkeit beider Elternteile in den Städten angesichts des manchmal besseren, aber doch zumindest vielfältigeren Betreuungsangebots häufig leichter.
- Das Freizeit- und Erlebnisangebot in den Städten ist differenzierter und wird damit von vielen Menschen als attraktiver empfunden. Zudem sind die Freizeitangebote für die in der Stadt lebenden Menschen auf kurzen Wegen zu erreichen. Dies erleichtert den Umgang mit der Ressource Zeit, die in der persönlichen Wahrnehmung des Einzelnen immer knapper wird.
- Innerstädtisches Wohnen wird für ältere und alte Menschen an Attraktivität gewinnen. Denn auch bei eingeschränkter Mobilität sind die wichtigsten Versorgungseinrichtungen vom Lebensmittelmarkt über den Arzt bis hin zum Friseur hier gut zu erreichen. Darüber hinaus gibt es schon heute in den Städten attraktive neue Wohnformen für Senioren: Stadthäuser, Senioren-WGs und Mehrgenerationenhäuser.

Begünstigt wird der Trend zurück in die Stadt aber auch durch demographische und gesellschaftliche Entwicklungen, welche die Kommunen in ihren stadtplanerischen Überlegungen berücksichtigen müssen:

- *Zunehmende Individualisierung der Gesellschaft einhergehend mit einer Pluralisierung der Lebensstile:*
Gewachsene urbane Standorte mit ihren historischen und individuellen Bauten und umgenutzten Bestandsimmobilien vermitteln Individualität, die zunehmend erwartet wird. Die Menschen möchten die Möglichkeit haben, ihren persönlichen Lebensstil auszuleben und verwirklichen zu können. Gesucht werden deshalb nicht mehr nur Häuser oder Wohnungen, sondern Lebensstile – und zwar in allen Altersgruppen vom Jugendlichen bis hin zum Senioren.
- *Immer stärker geforderte Flexibilisierung:*
Unterschiedliche Lebensphasen bekommen eine immer größere Bedeutung im Leben der Menschen, stehen ganz bewusst für sich und werden in „passende“ Lebens- und Wohnformen übersetzt. Eine immer stärker werdende Orientierung an den unterschiedlichen Lebensphasen kann z. B. durch „Lebensabschnittsimmobilien“ erreicht werden.
- *Zunehmende Zahl der Menschen mit Migrationshintergrund:*
Das Wohnangebot in den Quartieren ist zu kombinieren mit Integrationsangeboten für die Gruppe der Migranten. Auch bezogen auf unterschiedliche Familiengrößen braucht es ein differenziertes Wohnangebot, das die jeweiligen Bedarfe aufgreift.
- *Zunehmende Zahl der Senioren:*
Es wird immer wichtiger, ein altersgerechtes Wohnen in vielfältigen Formen zu

etablieren und das Miteinander der Generationen im Sinne einer Weiterentwicklung der Stadtgesellschaft zu gewährleisten. Hierfür gilt es die städtebaulichen Voraussetzungen zu schaffen.

- *Schrumpfende Kinderzahlen:*

Angesichts immer weiter zurückgehender Geburtenzahlen ist es wichtig, dass in den Städten ein familienorientiertes Wohnraumangebot in Kombination mit einer familienorientierten Infrastruktur und einer auch für Familien lebenswerten Innenstadt zur Verfügung steht.

Neue Herausforderungen

Es sind also nicht nur die demographischen und wirtschaftlichen Entwicklungen, durch welche die Kommunen vor neue Herausforderungen gestellt werden, sondern auch die sich wandelnden konkreten Bedürfnisse der Menschen. Vor diesem Hintergrund kommt der Stärkung der urbanen Zentren und des urbanen Lebens eine ebenso zentrale Bedeutung zu wie der Schaffung von adäquatem Wohnraum – für Singles, für Senioren und für Familien.

Gefragt sind dabei aber nicht nur vereinzelte städtebauliche Reaktionen. Denn nach wie vor wird die Entwicklung der Innenstädte und Ortskerne häufig von den gegebenen wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen diktiert; gemeinsames Vordenken und eine vorausschauende Politikgestaltung durch Akteure aus Politik, Verwaltung und Bürgerschaft sind eher selten.

Gefordert ist im Bereich der Stadtentwicklung und des Städtebaus ein pro-aktives Handeln, d. h., eine zukunftsgerichtete, mit den Bürgern in den Stadtteilen kommunizierte und auch an den Bedürfnissen der Bürger ausgerichtete Städtebaupolitik, die einen Beitrag zur Erhaltung bzw. zur Weiterentwicklung attraktiver und lebenswerter Innenstädte leistet. So betont auch das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) in seinen fachlichen Schriften die zentrale Rolle der Innenstädte als Zentren der Gesellschaft, des Handels, der Dienstleistung und Kultur einer Stadt und beschreibt die Innenstädte als wichtige Orte der Begegnung, des Austausches und der Identifikation. Um das kreative Potenzial für die (Weiter-)Entwicklung lebenswerter Innenstädte abzurufen und neu zu entfalten, hat das BBR ein Modellprojekt mit dem Namen „Lebenswerte Innenstädte – Initiativen, die bewegen“ gestartet.

Im „Wegweiser Kommune“ werden bereits viele konkrete Handlungsansätze aufgezeigt, wie Kommunen den demographisch und ökonomisch erforderlichen Wandel der Wohnungsmärkte und den notwendigen Stadtumbau bewältigen können. Die Autoren Ruth Rohr-Zänker, Thorsten Wiechmann und Stefan Siedentop regen in ihren fachlichen Beiträgen verschiedene Vorgehensweisen und Schwerpunktsetzungen für eine erfolgreiche Zukunftsgestaltung der Städte an – auch unter den Bedingungen des Schrumpfens.

Darüber hinaus kommt folgenden Aspekten eine besondere Bedeutung zu:

Einzelhandelsentwicklung auf die Zentren ausrichten

Eine lebenswerte Innenstadt macht sich in hohem Maße an einem guten Einzelhandelsangebot fest. Hier müssen die Kommunen ihre Einflussmöglichkeiten geltend machen, indem sie zum einen die Einzelhandelsentwicklung auf der „Grünen Wiese“ eindämmen und über eine konsistente kommunale Flächenpolitik die Zulässigkeit bestimmter Einrichtungen und Sortimente steuern. Zum anderen ist bei den Handelstreibenden das Interesse an integrierten Lagen zu fördern und ggf. auch konkret zu unterstützen, damit in Geschäftslagen möglichst wenige Leerstände auftreten. Bei der Umsetzung können sog. „PPP-Modelle“ hilfreich sein.

Aktive Flächenpolitik betreiben – auf die Mitte fokussieren

Um Qualitäten zu entwickeln, Einwohner zu gewinnen und Infrastrukturen zu sichern, bedarf es einer aktiven Flächenpolitik nach dem Prinzip „Innen vor Außen“, die in zentralen Lagen Qualifizierungen durch Um- und Neubau vornimmt und in Randlagen die Entwicklung vorausschauend begleitet. Eindimensionale Maßnahmen werden dem komplexen Prozess der Stärkung der städtischen Zentren nicht gerecht, denn die Bandbreite der Maßnahmen umfasst Umbau genauso wie Rückbau, Branchenrevitalisierung und Neubau. Nur in kombinierter Anwendung können Kommunen ihre Innenentwicklungspotenziale ausschöpfen:

- Umbau ist der bedeutendste Bereich, weil die Städte von ihrem Bestand leben. Eingriffe durch Umbau leisten die Anpassung an sich wandelnde Bedarfe und optimieren so den Bestand.
- Rückbau ist nicht nur einseitig ein Abriss oder eine Flächenberäumung. Rückbaumaßnahmen können in Umnutzung oder Wiedernutzung durch Neubau münden. Sie können auch Flächen für zukünftige Nutzungen oder Renaturierungen offenhalten.
- Branchenrevitalisierung ist als Standortoptimierung zu begreifen, die auch hilft, städtebauliche „Wunden“ zu heilen.
- Neubau muss dann Anwendung finden, wenn es um Qualitäten geht, die nicht im Bestand zu realisieren sind.

Im Rahmen einer aktiven Flächenpolitik ist es sinnvoll, ein Flächenmanagement einzurichten. Während die kommunale Flächenpolitik die Ziele vorgibt, kommt dem Flächenmanagement die effiziente Umsetzung zu. Seine Aufgaben im Sinne der Innenentwicklungsstrategie sind die Aktivierung und Mobilisierung von Flächenpotenzialen und das steuernde Einwirken auf die Flächenentwicklung.

Mobilität als Element der Zentrenstärkung mitdenken

Mit entscheidend für die Attraktivität des innerstädtischen Angebotes ist die Erreichbarkeit – und zwar für alle Bevölkerungsgruppen. Denn nur wo wir gut hinkommen, können wir gute Angebote wahrnehmen. Dabei ist das „Wie“ der Verkehrsplanung entscheidend, denn

Verkehr kann Vor- und Nachteile für die zentralen Lagen bringen. Auch auf diesem Feld gilt es sich von überkommenen Sichtweisen zu lösen und die häufig ideologiebelastete Verkehrsdiskussion in den Städten (für oder gegen den Individualverkehr) durch neue Konzepte zu ersetzen. Dazu einige Beispiele: Die Belastungen durch das Verkehrsaufkommen beeinträchtigen das städtische Umfeld vor allem dort, wo gewohnt wird. Um die negativen Wirkungen des Autoverkehrs zu mindern, kann beispielsweise die ÖPNV-Anbindung optimiert werden. Wird in der Stadtplanung auf kurze Wege und Nutzungsmischung geachtet, lassen sich eine Vielzahl der täglichen Wege aber auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad erledigen. Bei der Verkehrsplanung sollte daher der Mix der Verkehrsmittel immer im Mittelpunkt stehen. Verkehrsvermeidung gelingt am besten mit der Förderung integrierter Standorte. Mit dem zunehmenden Anteil älterer Menschen erlangt die Gewährleistung umfassender städtischer Mobilität verstärkt Bedeutung.

Kultur in der Stadt etablieren

Es muss nicht unbedingt ein Guggenheim-Museum sein, wie es der Stadt Bilbao neben vielen anderen Maßnahmen des Stadtumbaus zu neuer Attraktivität verholfen hat. Aber Kultur ist für Städte ein wichtiger Standortfaktor – vor allem im überregionalen Wettbewerb der Städte. „Kultur ist auch Standort-Zukunft“, sagte der Ex-Bürgermeister von Hamburg, Klaus von Dohnanyi zu diesem Thema in einem SPIEGEL-Interview (Nr. 3, 16.01.2006). Lebenswerte Städte ohne ein reichhaltiges kulturelles Angebot gibt es nicht und deshalb ist es wichtig, das kulturelle Angebot ganz bewusst in die Stadtentwicklung zu integrieren und in den Ausbau und Erhalt der Kulturangebote – trotz der angespannten finanziellen Situation in den Kommunen – zu investieren. Dem privaten Kultur-Sponsoring kommt dabei eine immer größere Bedeutung zu.

Die Städte sind am Zug

Angesichts der sich abzeichnenden demographischen und wirtschaftlichen Entwicklungen geht es für die Städte darum, sich bereits heute aktiv mit den Konsequenzen auseinanderzusetzen und die zukünftige Stadtentwicklung in großen Zeitabschnitten langfristig zu planen. Die Zukunftsfähigkeit der Städte wird maßgeblich davon abhängen, ob es ihnen gelingt, Urbanität zu erhalten und zu fördern und urbanes Leben in den Ortskernen und Stadtteilen zu stärken und auch neu zu initiieren. Je eher die Verantwortlichen in den Rathäusern damit beginnen, umso besser sind ihre Erfolgsaussichten.

Literatur

Brühl, Hasso, Claus-Peter Echter, Franciska Frölich von Bodelschwingh und Gregor Jekel: Wohnen in der Innenstadt – eine Renaissance? Hrsg. Deutsches Institut für Urbanistik. Difu-Beiträge zur Stadtforschung 41. Berlin 2005.

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Wohnungsmärkte in Deutschland. Ausgabe 2004. Berichte 18. Bonn 2004.

Deutsches Institut für Urbanistik (Hrsg.): „Demographischer Wandel in Kommunen“.
Deutsche Zeitschrift für Kommunalwissenschaften (43) 1 2004. Berlin.

Dohnanyi, Klaus von: „Kultur ist eine Lebensader“ DER SPIEGEL Nr. 3/2006.

Friedemann, Jens, Rüdiger Wiechers (Hrsg.): Städte für Menschen. Grundlagen und
Visionen europäischer Stadtentwicklung. Frankfurt am Main 2005.