

Dr. Robert Kaltenbrunner  
Leiter der Abteilung ‚Bauen,  
Wohnen, Architektur‘  
Bundesinstitut für Bau- Stadt-  
und Raumforschung im  
Bundesamt für Bauwesen und  
Raumordnung (Bonn/Berlin)

## Urbanes Wohnen nicht nur für Yuppies, DINKs und LOHAS

Sehr geehrte Damen und Herren,  
ich will mit einem kleinen Zitat beginnen. «Sie glauben, die Philosophie sei ein schwieriges Geschäft, aber ich kann Ihnen sagen: Verglichen mit den Schwierigkeiten, die in der Architektur stecken, ist das gar nichts.» Da kann ich Ludwig Wittgenstein – von dem stammt nämlich dieser Satz – nicht widersprechen. Insbesondere das urbane Wohnen ist eine komplizierte Angelegenheit mit vielen Wechselwirkungen. Es gibt diesbezüglich nicht nur «eine» Sichtweise und nicht nur «eine» richtige Entwicklung. Nicht alles, was möglich ist, ist auch realistisch. Nicht alles, was man wahrnimmt, ist unhinterfragbar. Und nicht alles, was machbar ist, ist auch wünschenswert.

Wenn ich im Folgenden der These nachgehe, dass es «Urbanes Wohnen nicht nur für Yuppies, Dinks und Lohas» geben sollte, dann will ich eine Annäherung gleichsam im Dreischritt vollziehen. Zunächst ein – möglicherweise ernüchternder – Befund, sodann einige Konsequenzen, die daraus zu ziehen wären. Abschliessend stelle ich einige Thesen bzw. Forderungen zu Architektur und Städtebau auf.

### 1 Befund

Ich will – kurz, aber kritisch – auf zwei zentrale Aspekte dieser Konferenz eingehen: auf die «neue Lust» am urbanen Wohnen und auf die Forderung nach Dichte.

#### 1.1 Dichte ist ein relativer, zudem nicht unproblematischer Parameter

«Dichte» ist im Städtebau ein Begriff von zentraler Bedeutung. In nahezu sämtlichen grossen Debatten der Disziplin findet sich ein Bezug darauf. In den bauordnungsrechtlichen Vorschriften und mit dem Instrument der Zonenplanung wurden Regelungen zur «baulichen Dichte» gesetzlich verankert und dem metaphorischen und analytischen Dichtegebrauch eine instrumentelle Anwendung zur Seite gestellt.

Allerdings: über viele Jahrzehnte hinweg war der Begriff von einer Negativsicht geprägt. Beispielsweise wurden in Deutschland im Baugesetzbuch und der Bau-nutzungsverordnung (zur Erläuterung: das sind die entscheidenden stadtplanerischen Grundlagen) keineswegs Mindestdichten zum Erreichen von gesellschaftlichem Fortschritt etabliert, sondern Höchstwerte, die der Allgemeinheit gesundheitliches Wohl (Licht! Luft!) garantieren und dem Wildwuchs etwa des sprichwörtlichen Manchester vorbauen sollten.

Diese Ambivalenz wurde auch nicht überwunden, als man in den 1970er-Jahren das Leitbild «Urbanität durch Dichte» formulierte. Das war lediglich ein metaphorischen Höhepunkt in der Diskursgeschichte, während planungsrechtlich relativ niedrige Dichtewerten zementiert blieben. Auch nach Jahrzehnten einer eher kommerziellen Stadtproduktion zeigt sich, dass der Markt die ökonomische Verdichtungslogik offenkundig nicht mitträgt. Wie der österreichische Stadtforscher Johannes Fiedler einmal ausgeführt hat: Nachgefragt werden bestimmte Bautypologien (der Büroturm, der



Office-Park, das Einfamilienhaus, der Golfklub) und diese haben ihre spezifischen Dichten. Wenn ein Developer ein verdichtetes Einfamilienhaus, einen verdichteten Golfplatz oder ein verdünntes Urban Entertainment Center baut, wird er Schwierigkeiten bei der Vermarktung haben. Dichte ist also zuerst einmal eine Frage der Typologie. Dennoch ist er im Städtebau zu einem «magischen Begriff» geworden. Vermutlich wegen seiner Nähe zu Leitbildern wie die «europäische Stadt» oder «die Stadt der kurzen Wege». Aber es geht weniger um die tatsächlich produzierte «Dichte» in den Städten selbst als vielmehr um den appellativen Gebrauch eines Schlagwortes. Das rechte Mass ist bislang nicht in Sicht, auch wenn sich Dichtewerte, Dichtemodelle und Dichteberechnungen wieder einmal eine gewisse Konjunktur erfahren.

## 1.2 Renaissance des innerstädtischen Wohnens?

Hier sehe ich durch eine deutsche Brille, und auch hier ist meine Botschaft ambivalent: Einerseits lässt sich tatsächlich ein zahlenmässiger Anstieg der Bevölkerung in einer Reihe deutscher Grossstädte belegen. Andererseits ist die Formel von der Renaissance der Städte vorerst bloss eine Hypothese.

Erst aus der längerfristigen Analyse werden vollständige Bewertungen möglich. So konnten die deutschen Grossstädte, vermeintlich Träger der Reurbanisierung, unlängst erst ihre Verluste an Bevölkerung und Beschäftigung ausgleichen, die sie seit 1980 erfahren haben. Trendwende ist etwas anderes. Die räumliche Ausdehnung der Kernstädte erweist sich als ein die Stadtentwicklung in Deutschland seit Jahrzehnten dominierender Trend, der auch in der jüngeren Vergangenheit ungebrochen anhält. Hingegen stellen die publizistisch gefeierten Stadtrückkehrer – einkommensstärkere Haushalte mit der Bereitschaft zur Eigentumsbildung – nach wie vor keine feste statistische Grösse dar. Eine Renaissance des innerstädtischen Wohnens auf breiter Front zu sehen ist m.E. also verfrüht. Zutreffender wäre es, davon zu sprechen, dass der Trend zur Suburbanisierung schwächer geworden ist. Auch die räumlich differenzierte Betrachtung zeigt, dass eine neue Konjunktur des Stadtwohnens sich bislang nur an ausgewiesenen Orten zeigt. Insbesondere die Universitätsstädte und Städte in erfolgreichen Wirtschaftsregionen weisen ein deutliches Bevölkerungswachstum auf, vor allem bei der jungen Bevölkerung, die einen Wohnstandort nach ihrer jeweiligen Ausbildungsperspektive wählt. In schwächer strukturierten Räumen hingegen erreichen die Leerstandquoten in den Zentren inzwischen Werte weit über dem städtischen Durchschnitt.

Also: statistisch gesehen ein recht indifferentes Bild. Insofern schweben wir in der Gefahr, dass die Wahrnehmung von einer «Renaissance der Städte» – oder wahlweise: von der Rückbesinnung auf urbane Lebensformen und -räume – lediglich eine konstruierte ist. Ideologiekritisch wäre danach zu fragen, wie sich «matter and meaning» zueinander verhalten, also der Gegenstand der Stadtentwicklung an sich und die ihm zugewiesene (Be-)Deutung im Kontext übergreifender Interpretationen. Ich kann das hier nicht vertiefen, nur darauf hinweisen, dass wir gut beraten sind, aus einigen Trends und empirischen Belegen kein «wishfull thinking» zu machen. Und um die Verunsicherung noch weiter zu treiben, erlaube ich mir den Hinweis auf eine Besonderheit: In Deutschland haben wir eine ganze Reihe von Grossstädten, deren



1 Skyline Bonn, Aussichtspunkt Finkenberg  
Der Wohnungsbestand in Bonn besteht zu fast 70 Prozent aus Ein- und Zweifamilienhäusern.  
Foto: Gregorius M.



Wohnungsbestände weit überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern bestehen, etwa in Ingolstadt 83,3 %, in Aachen 65,9 % oder in Bonn 68,1 %. Die geringe Verdichtung ist zwar häufig eine Folge von Eingemeindungen. Dennoch aber wirft dies die Frage auf, warum Menschen in der Stadt leben (wollen) und zugleich eine Kopie des «Ländlichen» bevorzugen: Was bedeuten eigentlich Urbanität und «städtisches Leben» unter solchen Bedingungen?

Wie auch immer: Die meisten Menschen sind auf der Suche nach bestimmten Lebensqualitäten – Wohnraumgrösse, unmittelbarer Gartenbezug, Spielmöglichkeiten in «sicherer Nähe» usw. –, und sie richten ihr Verhalten nicht zuletzt danach, wo sie dieses Angebot – mit für sie tragbaren Konditionen – bekommen. Die meisten Wohnungssuchenden müssen sich i.d.R. den Verhältnissen anpassen und in teureren Städten entweder ihre Ansprüche an den Wohnraum (Grösse, Lage, Qualität) herunterschrauben oder eine höhere Mietbelastungsquote in Kauf nehmen. Oder nach draussen ziehen. Trotzdem kann man natürlich Einfluss nehmen, und damit komme ich zum zweiten Teil.

## 2 Konsequenzen und Handlungsfelder

Unterstellen wir einmal, dass es zahlreiche Zielgruppen der sich demografisch wandelnden Gesellschaft gibt, die eine zunehmende Affinität zum innerstädtischen Wohnen vorweisen. Dass es also tatsächlich ein «zurück in die Stadt» gibt. Dann stellt sich berechtigterweise die Frage nach den stadtentwicklungspolitischen Implikationen. Hierzu fünf Schlaglichter:

### 2.1 Keinem falschen (idealistischen) Bild von Urbanität nachhängen

Mit Urbanität verbinden die modernen Lifestyle-Gruppen etwa folgende Standortfaktoren: eine breite Palette an Freizeitaktivitäten einschliesslich hochklassiger Sportveranstaltungen, eine vielfältige Club- und Kneipenszene; ein reichhaltiges



Angebot an Sehenswürdigkeiten, Erlebnismöglichkeiten und Attraktionen; zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge und Erkundungen; ein hohes Mass an soziokultureller Heterogenität, Aufgeschlossenheit und Toleranz in der Bevölkerung. Wenn aber, wie es empirische Erhebungen belegen, nur knapp 30 Prozent der Nachfrager eine solche «Urbanität» schätzen – was ist dann mit den anderen 70 Prozent? Tatsächlich besteht Grund zu der Annahme, dass für sie eine solche «Urbanität» keine Relevanz bei Standortentscheidungen hat: Mag sein, dass diese Menschen «urbanen Flair» im Urlaub schätzen – aber einen Wohnstandort, der vor allem durch Events usw. geprägt ist, suchen sie anscheinend nicht. Die Menschen haben die unterschiedlichsten Vorstellungen zu Urbanität, und es kann zwischen diesen und anderen Gruppen der Stadtbevölkerung zu durchaus heftigen Konflikten kommen.

## 2.2 Sich dem Thema Verdrängung stellen

Je beliebter die Städte als Wohnort (wieder) werden, desto mehr Konflikte und Verteilungskämpfe wird es geben. Dass die vormaligen, unsanierten, vielfach von Migranten, Studenten und Künstlern bewohnten «problematischen» Innenstadtbereiche seit zirka zehn Jahren von Teilen des Mittelstandes wiederentdeckt werden, zeitigt neue Probleme. (Auf das Stichwort Gentrifizierung will ich hier gar nicht weiter eingehen.) Berlin darf man als eine Art «Labor» dieses Veränderungsprozesses lesen. Jeder fünfte Mensch in Deutschland lebt allein – an der Spree ist es schon jeder dritte: weil der Partner gestorben ist oder weil bei den Jungen eine hochmobile Lebensweise mit abnehmender Bindungsfähigkeit einhergeht. In Berlin wird es in den kommenden Jahren älter, enger und einsamer werden, die Reibung wird zunehmen. Der Mietanstieg gibt einen Vorgeschmack. Viele Ökonomen und Bauunternehmer sprechen schon davon, dass Wohnungen kleiner werden müssen, damit die Mieten erschwinglich bleiben. Beim Kampf um die knappe Ressource Wohnraum aber könnten Familien unterliegen. Singles werden sich das Ein-Raum-Apartment noch leisten können, eine Familie die Vier-Zimmer-Wohnung nur schwer.

## 2.3 Das Quartier als intermediäre Kategorie (zwischen Wohnung und Stadt) begreifen und stärken

Das Forschungsprojekt «Zuhause in Europa» hat vor einiger Zeit in elf europäischen Städten die Identifikation muslimischer Einwohner mit der Mehrheitsgesellschaft untersucht. Aus dessen vielschichtigem Ergebnis erwähne ich nur einen Aspekt: Dass nämlich 70 Prozent der hier lebenden Muslime sich mit ihrer Nachbarschaft, mit ihrem Quartier identifizieren und sich ihr «stark zugehörig» fühlen.

Im Alltag sind Stadtteil und Kiez die wohl wichtigste Ebene, um das urbane Miteinander zu organisieren. Zwar mögen Menschen heute gesellschaftlich über ihre Teilhabe an Bildung, Gesundheit, Wirtschaft, Politik und Familie integriert werden – woran die Stadtgestalt auf den ersten Blick einen eher marginalen Anteil hat. Aber es gibt Personengruppen, die aufgrund fehlender sozialer und materieller Ressourcen in ihrer Mobilität stark eingeschränkt sind, und für die somit das Quartier eine wesentliche gesellschaftliche Teilhabe-Chance bedeuten kann.



Freilich, funktionierende Nachbarschaften, die sowohl das Mit- als auch das Nebeneinander zulassen, sind Ergebnis langer Prozesse und von unterschiedlich intensiv gewachsenen Sozialbezügen. Wer glaubt, dass diese Form des urbanen Lebens leicht reproduzierbar sei oder ihm per se innewohne, täuscht sich. Dass der Quartiersgedanke von entscheidender Bedeutung ist, zeigen freilich auch die sogenannten gated communities – allerdings auf negative Art. Sie sind segregierte Gebiete mit einer in sich weitgehend homogenen Bevölkerungsstruktur, wenngleich auf freiwilliger Basis und meist mit viel Geld erkaufte. Solche Quartiere und Projekte partizipieren an dem sie umgebenden Kiez, geben der Stadt aber nichts zurück. Gleichwohl kann man aus dem vermeintlichen Erfolgsmodell etwas lernen: Nachbarschaften sind augenscheinlich stabiler, wenn sie eine gewisse Homogenität aufweisen. Soziale Netzwerke erweisen sich als stärker, wenn Lebensstil und ökonomischer Status sich ähneln. Besteht die Wahl zwischen zwei Nachbarn, die während der eigenen Abwesenheit nach dem Rechten schauen, wird gewöhnlich zuerst derjenige gewählt, der dem eigenen Lebensstil näher steht.

Damit will ich nicht dem «Nichts-Tun» das Wort reden. Eine Alternative zur «sozialen Mischung» ist nicht in Sicht – auch oder gerade weil sie konfliktträchtig ist. Stadtplanung hat dabei – immer noch oder schon wieder – eine nicht zu unterschätzende Rolle. Doch braucht sie ein Bewusstsein, dass die räumliche Durchmischung oder materielle Aufwertung von Quartieren weder von heute auf morgen passiert noch automatisch soziale Probleme löst. Die gesellschaftliche Wirklichkeit ist viel zu komplex, um sie gezielt planen zu können. Gleichwohl bleibt es Aufgabe, räumliche Bedingungen zu schaffen, die wünschenswerte Entwicklungen eher unterstützen. Denn alle Bauten weben mit an dem Stoff, aus dem die Gesellschaft ist.

#### 2.4 Veränderungen im Wohnungsangebot befördern

Dass Siebzigjährige Marathon laufen, Achtzigjährige ehrenamtlich Firmen beraten und Neunzigjährige über Skype mit ihren Enkeln telefonieren, mag heute noch die Ausnahme sein. In zwanzig Jahren, wenn jeder dritte Deutsche über 60 ist, wird die Welt ohne diese gesunden, aktiven Alten nicht mehr vorstellbar sein. In kaum einen anderen Bereich wäre eine Anstosswirkung so sinnvoll wie beim Wohnen bzw. im Wohnungsbau. Mehr noch: Mit ihrer Dichte an Mietwohnungen und sozialen Einrichtungen ist die Grossstadt prädestiniert dafür, die Pilotregion für neue Wohnmodelle zu werden. Nicht einmal ein Prozent der Wohnungen in Deutschland sind heute altersgerecht. Eine gigantische Aufgabe, dies zu ändern. Studien haben gezeigt, dass gute nachbarschaftliche Beziehungen und ein positives Wohnumfeld die Pflegekosten um 30 Prozent senken können, vor allem deshalb, weil die Menschen länger aktiv bleiben. Konzepte zu entwickeln, die Wohnen in den eigenen vier Wänden mit sozialen Dienstleistungen und Technik verknüpfen, sind daher eine Schlüsselaufgabe und eine kluge Investition zugleich.

#### 2.5 Urbane Umgebungsqualitäten beachten

Städtebau und Stadtpolitik, die das urbane Wohnen fördern wollen, müssen stark indirekt arbeiten, z.B. in den öffentlichen Raum und die Vitalisierung po-



lyzentraler Strukturen (Bibliotheken, Schwimmbäder usw.) investieren. Qualitäten, die landläufig den Eigenschaften «europäischer Städte» gutgeschrieben werden, sind hier wichtig: ein funktionierender öffentlicher Nahverkehr und viele, am besten gewachsenen Zentren, in denen Bildungs-, Kultur- und Freizeitangebote, Betreuungs-, Gesundheits- und Serviceleistungen schnell erreichbar sind. Für die städtische Bevölkerung sind kurze Wege entscheidend. Stadtgestalt, Freiraumqualitäten und Aufenthaltsmöglichkeiten in öffentlichen Räumen sind ganz offensichtlich ein weiteres Plus. Studien belegen, dass der Aufenthalt in öffentlichen städtischen Räumen – um sich zu treffen, um Freizeitaktivitäten nachzugehen, oder einfach, um zu sehen und gesehen zu werden – gegenüber dem Rückzug in die eigene Wohnung an Häufigkeit, Alltäglichkeit und Selbstverständlichkeit gewonnen hat. Also: Wer das Wohnen in der Stadt stärken will, der muss für eine adäquate Infrastruktur und urbane Umgebungsqualitäten sorgen.

### 3 Forderungen an Architektur und Städtebau (in 5 Thesen)

#### 3.1 Gezielte Bodenpolitik betreiben!

Letztlich ist es die Verfügungsmacht über den Boden, die die entscheidenden Handlungsoptionen gewährleistet. Doch eine kommunale Bodenvorratspolitik ist fast nirgendwo (mehr) zu verzeichnen; und wenn die Städte über Grundstücke verfügen, dann werden sie in der Regel meistbietend verkauft. Sind aber die Liegenschaften erst einmal verkauft, ist es schwer, wenn nicht gar unmöglich, noch die Interessen der Gemeinschaft den neuen Eigentümern gegenüber durchzusetzen. Das steht m.E. nicht für das Bedürfnis, auf die Gestaltung der Stadt selbst Einfluss zu nehmen. Auch hinsichtlich des Partizipationsaspekts ist das unbefriedigend: Denn einer Politik, die ihre Entscheidungsbefugnisse an Unternehmen und private Investoren abgetreten hat, trauen immer weniger Menschen zu, dass sie ihre Interessen noch wahrnimmt.

#### 3.2 Für eine gewisse Neutralität und Revidierbarkeit sorgen!

Möglicherweise ist Architektur eine Geschmacksfrage. Sie ist aber zugleich ein Akt der Antizipation. Und die hat Grenzen, die wiederum in der Natur der Sache liegen. Jede Entscheidung für eine bestimmte Bauform ist das Ergebnis einer Wertung. Beide Komponenten, normative Vorstellungen und empirische Analyse von Nutzerbedürfnissen und -verhalten, gehen als Rohstoff in den Entwurf ein und bilden den Rahmen für den Architekten oder Investor. Dabei bleibt jede Empirie denknotwendig auf Vorgegebenes bezogen. Sie kann insbesondere neue, noch in der Zukunft liegende Entwicklungen nicht erfassen. Gerade weil es hier keine abgeschlossenen Antworten gibt, bleibt es immer gefährlich, sich bei Investitionen, die auf lange Frist Geltung behalten, auf einen abgeschlossenen Kanon von Funktionen und Bedürfnissen zu beziehen. Daraus folgt für mich, dass es eine gewisse Neutralität braucht, im Städtebau ebenso wie auf der Ebene der einzelnen Wohnung. (1.) Grossmassstäbliche Projekte brauchen eine langfristig verbindliche Grundstruktur, die gewährleistet, dass sie auf Dauer nutzbar bleiben. Nötig sind flexible, offene, gleichzeitig aber auch «starke» und leicht einsehbare Raumfiguren, in denen immer wieder neue Bedürfnisse Platz haben – und die zugleich in kleinen, abgegrenzten, relativ autonomen Teilen





realisierbar sind. Dabei braucht es revidierbare, fehlerfreundliche Elemente genauso wie stadträumliche Stabilität. (2.) Die nicht determinierten Räume von Gründerzeitwohnungen mit ihren mehrfachen Erschliessungen bieten fraglos mehr als die – auf die vermeintlichen Gebrauchsmuster der Kleinfamilie abzielenden – Grundrisse des modernen Wohnungsbaus. Man könnte die unsinnige Trennung von Raum- und Erschliessungssystem aufheben und die Ödnis von Fluren mittels Durchgangstüren vermeiden. Wohnküchen mögen die Platzverschwendung von Esszimmern ersparen; die Aussengrenzen könnte man geschickt mit Loggien und Dachterrassen perforieren usw.

### 3.3 Räume öffentlich machen!

Es geht nie um die Wohnung allein. Mag sie auch noch so schön, passend, bezahlbar sein. Denn das Wohnumfeld ist eine ganz entscheidende Kategorie – und der öffentliche Raum stellt ein unverzichtbares Komplementär zu Wohnung und Haus dar. Doch die aktuellen Beschwörungen des öffentlichen Raums sind zunächst einmal idealistischnormative Setzungen, die in der Regel aus theoretischen Überlegungen der Profession resultieren und nicht unbedingt mit dem praktischen Alltagsverhalten der Menschen übereinstimmen. Gleichwohl ist Gestaltung von zentraler Bedeutung. Nun gehen viele Kommentatoren und Städtebauer von einer im Kern unveränderten Natur des Menschen aus, die nach den immer gleichen Plätzen verlangt; und dass wir uns auf italienischen Plätzen wohlfühlen scheinen, gilt ihnen als genügender Beweis, dass der formale Nachbau dieser Plätze zu einem funktionierenden öffentlichen Leben führe. Doch die Piazza genannten Ödflächen in den Neubaugebieten zeigen, dass es so einfach nicht ist.

Öffentliche Räume entstehen durch Nutzungen. Deshalb stellt sich die Frage, welche Nutzungen werden durch bestimmte Planungen, Infrastrukturen und Bauten erzeugt? Und welche Nutzungen lassen andere – andersgeartete – Räume zu? Entscheidend ist, wie ein Raum genutzt und empfunden wird. Es braucht also unterschiedene Anstrengungen, an bestimmten Orten gewissermassen eine «gefühlte Öffentlichkeit» zu entwickeln. Doch das ist etwas anders als eine ästhetisch ansprechende Architektur, und es ist auch nicht gleichzusetzen mit gestalterisch hochwertigen öffentlichen Räumen. Auch ein de jure privater Raum kann höchst urbane Gefühle erzeugen. Aber er müsste der Öffentlichkeit entsprechend «angeboten» werden.

### 3.4 Eine gewisse Kleinteiligkeit gewährleisten

Allzu oft wird Stadtgestaltung heute als Instrument und Ausdruck der Gewinnmaximierung bei der Verwertung von Grundstücken und Immobilien verstanden. Ein Grundproblem liegt schon in der Frage der Grössenordnung, oder andersherum, in der städtebaulichen Körnung. Wenn wir unter Stadt urbane Vielfalt und Lebendigkeit verstehen, dann braucht sie eine gewisse Kleinteiligkeit. Genau die aber spielt in den Strategien der Immobilienwirtschaft keine oder nur eine geringe Rolle. Mehr noch: Kleinteiligkeit wird von Investoren zumeist als kontraproduktiv wahrgenommen. Und dieser Trend ist nur schwer zu durchbrechen. Betriebswirtschaftlich handelt es sich um die Nutzung positiver Skaleneffekte, um Strategien der Kosten-



minderung, die bei der Projektierung grösserer Gebäudekomplexe zu erzielen sind. Diese Mechanismen bilden sich in der Struktur und im Bild der Städte ab.

Das Problem liegt in der «Anlage» – jenem baulichen Format, das Gebäude, Freiraum und Erschliessung gleichsam zu einer Betriebseinheit zusammenfasst. Hier blühen Monokulturen aller Art, hier wird Homogenität zur Beschränkung. Kleinteilig strukturierte Gebiete hingegen, von öffentlichen Räumen durchzogen, sind im Unterschied dazu entwicklungsfähig. In einer Stadt, die über eine feine Körnung und ein feinmaschiges öffentliches Wegenetz verfügt, ist für ständige Veränderung gesorgt: Es entstehen kulturelle und ökonomische Konzentrationen aller Art; sie wandern, verändern sich und verschwinden, während an einem anderen Ort etwas auftaucht, von dem wir noch gar nicht wissen konnten.

Um aus diesem Problembereich herauszukommen, bräuchte es vielleicht so etwas wie die Mischkalkulation in vielen Shopping Malls, die einem Blumenladen oder Frisörsalon – zur Arrondierung des Angebots – günstigere Konditionen einräumen. Kann man ein solches Prinzip auch gleichsam ins Öffentliche heben?

### 3.5 Nicht zu viel Event und Spektakel!

Das Flächenangebot von Altindustriestandorten, von militärischen Konversionsflächen, Hafenstandorten, Bahn- und Postverteilzentren hat der Stadtplanung seit Anfang der 1990er-Jahre in erheblichem Umfang neue Entwicklungsspielräume eröffnet. Diese sind auch von vielen Städten für teils spektakuläre neue Bau- und Planungsprojekte genutzt worden. Diese Vorhaben sind sicher mit ausschlaggebend gewesen für die Mobilisierung einer bis dahin ungeahnten Nachfrage nach innerstädtischem Wohnen. Allerdings sehe ich darin auch zwei Probleme: Zum einen ist mir diese Art von Stadtentwicklung zu projektorientiert, zu insulär. Zum anderen habe

2 Rheinauhafen  
Der Rheinauhafen in Köln  
gehört zu den prominenten  
Beispielen grossflächiger  
Stadtentwicklungen.  
Foto: K. Ottes





ich den Eindruck, dass diese Projekte stärker nach aussen gerichtet sind – auf die Vermarktung der Standorte im Sinne von Branding – als unmittelbar nach «innen» zur Verbesserung der Lebens- und Wohnbedingungen der ansässigen Bevölkerung. Prominente Beispiele dafür liefern die Hafencity in Hamburg, der Rheinauhafen in Köln oder auch die Komplettierung des Neumarktes in Dresden. Hier werden Gastronomie, Eventkultur, höherwertige Dienstleistungen und – wenn, dann meist exklusives – Wohnen am Standort kombiniert. Beabsichtigt werden mit diesen Projekten Imageförderung und Impulswirkung. Die Stadt wird als urbane Raumkategorie inszeniert, es werden aber nur selten Angebote geschaffen, die die Attraktivität der Stadt als Wohnort in der direkten Konkurrenz zum Umland stärken.

Kurzes Fazit: Weil Stadtentwicklung mühevoller Detailarbeit ist, weil hier viele unterschiedliche Interessen aufeinanderprallen, muss das Motto lauten: Macht die Wohnungen für verschiedene Gruppen nutzbar, schaut, dass auch die weniger Begüterten sie sich leisten können, achtet auf das Wohnumfeld, traut euch was!

Herzlichen Dank unseren Projektpartnern



Medienpartner:

