

Der Reifeprozess im Umland der Großstädte

Entwicklungen neu bewerten

von Jürgen Aring

1. Einleitung: Junge Städte...

Im November 2000 organisierte die Stadt Garbsen in Kooperation mit dem Kommunalverband Großraum Hannover eine Fachkonferenz¹, Sie trug den Titel „Junge Städte in ihrer Region“ und beschäftigte sich mit den Städten, die vor dreissig Jahren als „Neue Städte“ Aufmerksamkeit erlangten. Die Veranstaltung blickte auf Geburtswehen und Wachstumsphasen zurück, interpretierte Gegenwartsinvestitionen (Rathausbau, Einkaufszentrum und neue Wohnbaugebiete) als notwendige Folge dieser Geschichte, und sah die Entwicklung keinesfalls als abgeschlossen an.

„Junge Städte“ war der Schlüsselbegriff der oben genannten Veranstaltung! Junge Städte haben eine eigene Geschichte mit Auf- und Abs, überraschenden Entwicklungen, erinnerungswürdigen Persönlichkeiten und Ereignissen. Junge Städte zeigen bereits einige „städtebauliche Jahresringe“ und entwickeln damit peu á peu ein differenziertes Bild aus Alt und Neu. Dies gelingt um so mehr, wenn dabei noch alte Kleinstädte, Dorfkerns oder Gehöfte in die Gestaltung einbezogen werden können. Natürlich ist das noch kein Vergleich mit zweihundert- oder tausendjährigen Städten. Trotzdem verschwindet im Laufe der Jahrzehnte der synthetische Charakter der abgeschlossenen Planung, wenn Mängel eliminiert, Bewährtes optimiert und neuer Zeitgeist hinzugebaut wird.

Ungeachtet der Ignoranz oder Ablehnung, mit denen die Mehrheit der Städtebau- und Architekturelite in den zwei Jahrzehnten zwischen 1977 und 1997² den Entwicklungen im Umland begegnet ist, war und ist das Selbstbewusstsein und der Entwicklungswille der lokalen Eliten groß. Im Zusammenspiel mit Investoren, die das Bevölkerungspotenzial des Umlandes erkannt haben und durch relativ günstige Bodenpreise gelockt werden, werden immer neue Projekte angegangen. Längst geht es nicht nur um neue Wohn- und Gewerbegebiete, sondern um erstaunlich vielfältige Nutzungen.

Natürlich ist diese Entwicklung nicht nur ein Erfolg der örtlichen Bürgermeister, Stadtdirektoren oder Fraktionsvorsitzenden. Die Rahmenbedingungen für einen Reifeprozess paßten. Der Wandel von

¹ Tagung „Junge Städte in Ihrer Region“ am 10./11. November 2000 in Garbsen (veranstaltet von der Stadt Garbsen und dem Kommunalverband Großraum Hannover)

² Erst seit Mitte der 90er Jahre setzte wieder ein konstruktive Beschäftigung mit der Umlandentwicklung ein. Einen zentralen und vielleicht den verbreitetsten Beitrag zur Debatte lieferte: Thomas Sieverts: Zwischen Ort und Welt, Raum und Zeit, Stadt und Land. Braunschweig - Wiesbaden 1997.

Gesellschaft, Wirtschaft und Politik war weitreichend. Wer hätte sich 1970 eine fast vollständige Durchdringung der Arbeitswelt mit Computern, insbesondere PC's vorstellen können. Wer hätte an die Verknüpfung von Telekommunikation und Datenverarbeitung gedacht. Wer hätte vorausgesagt, dass Mobiltelefone zur Standardausrüstung von Teenagern werden? Wer hätte sich eine just-in-time-Wirtschaft und die damit verbundenen LKW-Ströme und neuen Anforderungen an Gewerbestandorte ausmalen können? Wer hat die Stetigkeit von Individualisierung und Haushaltsverkleinerung skizziert. Wer hätte schließlich gedacht, dass die Autorität von Politik und Verwaltung so dauerhaft in Frage gestellt werden könnte? All dies ist Hintergrund und Kontext für den Reifeprozß im Umland der Großstädte.

2. Reifeprozesse im Umland der Großstädte

Bis in die 60er und 70er Jahre hinein waren die großen Kernstädte nicht nur die unbestrittenen Zentren ihrer Stadtregion, sondern sie ausschließlich verkörperten auch die Großstadt mit ihrer Vielfalt. Die entstehenden suburbanen Siedlungen, Trabantenstädte und zu überformenden Kleinstädte und Dörfer waren hingegen eine andere Welt, in manchen Teilen durchaus der Großstadt zugeordnet und damit „komplementärer Siedlungsraum“, gleichzeitig aber auch funktional eingeschränkt und hierarchisch untergeordnet.

Auch wenn viele Themen aus der Suburbanisierungsdiskussion der 60er und frühen 70er Jahre brandaktuell klingen - „Abwanderung, Ausbluten der Kernstädte, Finanzmisere, Zersiedlung und Flächenverschwendung, Aufforderung zur intraregionalen Kooperation...“ - unterschied sich die Situation doch deutlich von der heutigen. Rund dreißig Jahre sind vergangen, in denen einerseits viele Stadt-Umland-Prozesse (z.B. Wanderung, Automobilisierung) stetig weitergewirkt haben und andererseits neue dynamische Kräfte zum Tragen gekommen sind. Der Wandel ist offensichtlich, und die Überlegungen zeigen, dass dieser Wandel teilweise von Kontinuitäten (wie die Zunahme des Autoverkehrs und der Zahl der Wohnungen, Flächeninanspruchnahme, Versingelung, usw.) wie auch von Diskontinuitäten (Dezentralisierungspotenziale der Telekommunikation, Wandel von Standortanforderungen, usw.) getragen wird.

Die neuen Städte, Trabanten und suburbanen Siedlungsräume der 60er und 70er Jahre sind in die Jahre gekommen. Als sie entstanden, reflektieren sie die gesellschaftlichen Strukturen und Anforderungen der damaligen Gegenwart. Die Motivation „es besser zu machen und zu haben als früher“ wirkte bei den umfassenden städtebaulichen Entwürfen genauso mit wie bei den Einfamilienhaussiedlungen. Vor diesem Hintergrund wurden die neuen Städte und Trabanten als abgeschlossene, fertige Einheiten gedacht. Es gab eine Zielgröße für Bevölkerung, Haushalte und Wohnungen. Es gab ein Nahversorgungsangebot und das Konzept einer Anbindung an übergeordnete Zentren.

Manche Ziele wurden erreicht, andere wurden nicht erreicht oder zerrannen im Laufe der Jahre. So ist die Bevölkerungsdichte in den neuen Siedlungen aufgrund von Haushaltsverkleinerung und wachsenden individuellen Wohnflächen durchweg geringer als in den Plänen. Kleine Nahversorgungszentren brechen weg, weil die betriebswirtschaftlichen Konzepte größere Einzugsbereiche verlangen. Siedlungen mit Sozialwohnungen werden zum Teil zu überforderten Nachbarschaften. Auf der anderen Seite sind Einrichtungen entstanden, mit denen die Planer ursprünglich kaum gerechnet haben. Geplant war vielleicht einmal ein Lokalkino mit einer Leinwand, das nie entstand oder spätestens Ende der 70er Jahre die Segel streichen mußte, weil es im Konkurrenzkampf nicht mithalten konnte. Nach einer langen kinolosen Zeit wurde dann in den 90er Jahren ein Multiplexkino mit acht Leinwänden gebaut, das keinen Vergleich mit entsprechenden Einrichtungen in den Städten scheuen muß.

Fakt ist, dass am Rande der Großstädte neue verstädterte Räume entstanden, die sich stetig weiterentwickelten und weiterentwickeln müssen. Vier Beobachtungen scheinen wichtig zu sein:

(1) Ins Auge sticht zunächst die quantitative Dimension. In den suburbanen Räumen wohnen inzwischen mehr Menschen als in den Großstädten. Die suburbanen Räume nehmen immer mehr Fläche in Anspruch. Sie sind gewachsen und überformen zunehmend weiter von den Großstädten entfernt liegende Räume (zweite, dritte und vierten Ringe der Suburbanisierung).

(2) Parallel zur quantitativen Entwicklung gibt es auch eine qualitative Dimension. Das verstädterte Umland der Großstädte ist nicht nur gewachsen und weiter verdichtet worden, es hat auch baulich, ökonomisch, sozial und kulturell an Vielfalt gewonnen. Dies ist der eigentliche Reifeprozess in den Jahrzehnten der Suburbanisierung.

- Das Wohnungsangebot ist im Laufe der Jahre immer differenzierter geworden. Es sind nicht nur unterschiedliche Gebäude- und Eigentumsformen (Eigenheim, Mietwohnung) etabliert worden, sondern es ist im Laufe der Jahre auch ein beachtlicher Markt für gebrauchte Objekte entstanden. Mit diesem sich ausdifferenzierenden Angebot können immer breitere Nachfragergruppen angesprochen werden. Nicht nur die Mittelschichtfamilien, sondern auch Singles und Paare ohne Kinder entscheiden sich für Wohnstandorte im Umland. In einzelnen Umlandkreisen ist der Ausländeranteil Ende der 90er Jahre schon so hoch gewesen wie in den 80er Jahren in den benachbarten Kernstädten. Das soziale Spektrum erreicht zwar immer noch nicht die Variation der großen Kernstädte, aber es ist zweifelsohne viel breiter als in den 60er Jahren.
- Im Laufe der Jahrzehnte sind auch mehr und mehr Arbeitsplätze im Umland der Großstädte entstanden. Diese Gewerbesuburbanisierung fusste zunächst auf einfachen räumlichen Ausdifferenzierungsprozessen. Flächenintensive einfache Produktionen und Distributionstätigkeiten folgten dem Angebot preiswerter großzügiger Flächen im Umland. Mehr

und mehr findet man jedoch auch gewerbliche Standortentscheidungen für den suburbanen Raum, die sich nicht einfach mit Preisunterschieden erklären lassen. Neue Orientierungen auf Autobahnanschlüsse, die Wohnorte der Beschäftigten oder die Standorte der Nachfrager haben die gewerbliche Entwicklung des Umlandes beeinflusst. Längst sind auch Dienstleistungen Träger der Arbeitsplatzentwicklung im Umland – und zwar nicht nur haushaltsbezogene sondern auch unternehmensbezogene. Durchstreift man heute unscheinbare Gewerbegebiete in der Peripherie der Stadtregionen, so trifft man immer wieder überraschend auf Unternehmen, die man nicht erwartet hätte. Hochspezialisierte Softwareentwickler, Bausteinproduzenten für High-Tech-Produkte, Consultingbüros und Filialbetriebe großer Konzerne finden sich in trauter Eintracht neben Speditionen, Baufirmen, Handwerksbetrieben und Großhändlern. Daneben gibt es auch noch Gewerbeparks und Technologiezentren, die bewußt Keimzellen zukunftsgerichteter gewerblicher Entwicklungen sein sollen.

- Auch das Einzelhandelsangebot ist breiter und differenzierter geworden. Der Bau von Shopping-Centern und Fachmärkten an der Peripherie der Großstädte und im Umland ist dabei noch die einfachste Entwicklung, die der Logik großzügiger preiswerter Flächen und Kundennähe folgt. Interessant ist aber auch die Aufwertung von Mittelzentren, insbesondere in gewachsenen Städten mit einer traditionellen Zentralität. Hier ist oft ein attraktives Einkaufsangebot für Konsumgüter entstanden, das von vielen Kunden durchaus als Alternative oder Ergänzung zu den extrem filialisierten großstädtischen Einkaufsstraßen gesehen wird. Trotz allem bleibt bisher das Einzelhandelsangebot im Umland eher komplementär zu den Großstädten als substitutiv. Und man darf auch nicht übersehen, dass es in vielen kleinen Zentren im Umland oft hohe Fluktuationen oder auch Leerstände gibt, während in den Kernstädten City-Shopping-Center entstehen und City-Marketing-Konzepte umgesetzt werden. Die dynamische Konkurrenz zwischen Zentrum und Peripherie, Fachhändler und Filialbetrieb, Einkaufsstraße und Shopping-Center, traditionellem Handel und e-commerce ist facettenreich und komplex. Von einem kompletten Abwandern des Einzelhandels aus den Kernstädten in das Umland – wie in den USA geschehen – ist man in Deutschland ungeachtet aller Unkenrufe sehr weit entfernt.
- Die Vielfalt des Umlandes wächst auch im Bereich Kultur, Bildung und Freizeit. Ob Museen, neue Fachhochschulen, kommerzielles Musical, Kleinkunsthöhne oder Multiplex-Kino, entsprechende Investitionen konzentrieren sich nicht ausschließlich auf die Kernstädte. Und das Kulturangebot begrenzt sich nicht auf den Diavortrag des pensionierten Lehrers an der VHS oder im Konzert des lokalen Kirchenchores. Wertet man die Angebote aus, so stellt man vielmehr fest, dass man auch im Umland der Großstädte vielfältige kulturelle und politische Impulse bekommen kann.

(3) Vergleicht man Kernstadt und Suburbia, so stechen die Unterschiede im Bezug auf Vielfalt und Dichte ins Auge. Wie gezeigt, nimmt die Vielfalt im Umland aber kontinuierlich zu. Und die geringere

Dichte ist von den Bewohnern durchaus gewünscht. Die damit verbundenen Nachteile lassen sich durch eine hohe regionale Alltagsmobilität in erheblichen Maße kompensieren. Genau dies beobachtet man in den Großstadtreionen. Ein erheblicher Teil der Wohnbevölkerung hat als Aktivitätsraum nicht nur den eigenen Wohnort (und die Kernstadt), sondern weite Bereiche der Stadtreion. Zunehmende Querverkehre in den Stadtreionen sind ein Indiz für diese Entwicklung. Hohe Mobilität ermöglicht einen ereignisreichen Alltag, und so können sich Umlandbewohner durchaus ein urbanes Leben „komponieren“.

(4) Wachstum, qualitative Differenzierung und neue Aktivitätsmuster bilden den Hintergrund für eine Veränderung der räumlichen Strukturen, die im Laufe der Zeit weniger eine hierarchische Zentrenabstufung als spezialisierte Zonen zeigen. Auf der Konferenz „Postsuburbia“³ hat Prof. Klaus Kunzmann das neue regionale Standortgefüge mit dem Bild einer Traube charakterisiert. In der Großstadtreion bildet sich mehr und mehr ein Nebeneinander von Zonen mit unterschiedlichen Charakteristika und Leitsektoren heraus. Darin haben die unterschiedlichen Teilräume der Kernstädte wie des Umlandes spezifische Rollen. Komplementär machen diese Zonen die Vielfalt und Reichhaltigkeit einer Stadtreion aus. Ähnlich äußerte sich auf der gleichen Veranstaltung auch Rainald Ensslin: Anstelle einer hierarchischen Gliederung zentraler Orte entstehe ein komplexes System hervorragend zugänglicher Standortbereiche, die nach Einzelfunktionen qualifiziert seien. Das Schlüsselkriterium bei der Standortentwicklung sei die Erreichbarkeit (IV/ÖV).⁴

(4) Mehr und mehr wird deutlich, dass es sich bei Suburbia nicht um begrenzte komplementäre Siedlungsräume für die Großstädte handelt, die funktional eingeschränkt und hierarchisch untergeordnet sind. Es ist keinesfalls so, dass nur in den Städten Leben und Dynamik zu finden ist, während vor den Toren nur Ereignisarmut und Beschaulichkeit anzutreffen sein. In gewisser Weise emanzipieren sich die Umlandräume von den Kernstädten und treten in ein neues Verhältnis ein. Verschiedentlich wird deswegen auch der Begriff „Postsuburbia“ gebraucht, um den Unterschied zu den vorangegangenen Jahrzehnten zu verdeutlichen. Wie das neue Verhältnis zwischen Kernstadt und Umland aussehen wird, und wie es gestaltet werden kann, ist gegenwärtig noch offen. Aktuelle Ansätze der interkommunalen Kooperation und neue Dachkonstruktion für die Region (Region Stuttgart, Region Hannover) zeigen mögliche Wege auf. Immer noch gilt: Stadt und Umland sind Teile eines Ganzen. Stadt ist bisher nicht ohne Umland, Umland nicht ohne Stadt zu denken. Das ist banal und dennoch wichtig.

³ Fachkongress „Postsuburbia - Herausforderungen für stadtreionales Management“ am 16. und 17. Oktober 2000 in Hannover (veranstaltet von der Arbeitsgemeinschaft der Regionalverbände in Ballungsräumen unter Federführung des Kommunalverbandes Großraum Hannover)

⁴ Rainald Ensslin: Qualitätssicherung für Stadtreionen - Erfordernisse der Qualitätssicherung. In: KGH Hrsg. „Postsuburbia...“ (=Beiträge zur regionalen Entwicklung Bd. 86), Hannover 2001, S. 43-54 (in Druckvorbereitung)

3. Positionsbestimmung

Suburbia ist in den vergangenen Jahrzehnten zu einer eigenständigen Siedlungskategorie geworden: Nicht traditionelle Stadt und nicht Land. Verstädtert, aber nicht urban. Raum ohne eindeutige eigene Mitte und symbolisches Zentrum, sondern eher geprägt durch spezialisierte Zonen, Jahresringe von Investitionstypen und Knoten im Verkehrsnetz. Zunehmend selbstbewußt, und teils zur Postsuburbia mutiert. Lebensraum für Millionen Menschen, und doch wenig beliebt bei Stadtplanern und Architekten. Daneben auch klare Vorteile: Günstigere Bodenpreise als in der Stadt. Nähe zu Feldern, Wiesen und Wäldern. Bessere Möglichkeiten der Wohneigentumsbildung. Bessere Chancen zur Realisierung des Wunsches nach dem Einfamilienhaus. Relativ überschaubare Nachbarschaften.

Kaum jemand hat vor dreißig, vierzig Jahren das Umland so gewollt, wie es sich heute darstellt. Aber das Ergebnis ist auch kein Zufall. Es ist kaum Wildwuchs, auch wenn gerne davon gesprochen wird. Zehntausende von Plänen wurden verabschiedet und Abermillionen von Genehmigungen erteilt, damit Suburbia so werden konnte, wie es ist. Was ist geschehen und welche Schlüsse kann man ziehen?

Planerisches Leitbild und gelebte Urbanität: Bei der Entstehung von Suburbia kamen die unterschiedlichsten städtebaulichen Leitvorstellungen zum Tragen. Mal antiurbanistisch, weil vom „Gartenstadt“-Gedanken (Howard) oder der aufgelösten Stadt „Broadacre City“ (Wright) inspiriert. Mal urbanistisch-modern im Sinne der „Ville Contemporaine“ (Le Corbusier). Oft auch ganz pragmatisch als „Siedlung“ oder als „Weiterwachsen“ bestehender Siedlungen. Der geheime Maßstab, an dem dieser Raum jedoch heute oft gemessen wird, ist die kompakte europäische Stadt. Sie findet man am wenigsten im Umland. Sie – das vielbeschworene Kulturerbe – wird durch die Umlandentwicklung scheinbar verraten, weil dauerhaft unter Druck gesetzt. Das Bild der europäischen Stadt ist komplex. Es steht nicht nur für einen spezifischen Städtebau mit Straße, Blockrandbebauung und Fußgängermaßstab, sondern auch für eine politische Kultur, für Demokratie, den mündigen und engagierten Bürger, für Toleranz und Integration. Diese kulturellen Errungenschaften sind wichtig in einer Zeit einer immer komplexer werdenden Welt, zunehmender sozialer und ethnischer Differenzierung in Deutschland. Ist (Post)Suburbia der Raum – so muß man fragen – der die zivilisatorischen und kulturellen Qualitäten hat, um den Herausforderungen gerecht zu werden. Manche bezweifeln das. Andere weisen wiederum darauf hin, dass politische Kultur, Toleranz und Integration heutzutage nicht automatisch an die Städte gebunden ist. Und die Rolle des öffentlichen Raumes für die politische Kultur wird ebenfalls in Frage gestellt. Sokrates würde heute möglicherweise durch Talk-Shows tingeln, im Internet chatten oder im Uni-Hörsaal eine amerikanischen Campus diskutieren. Er würde wohl kaum auf der Kölner Hohen Strasse Einkäufer ins Gespräch verwickeln, in München japanische Touristen ansprechen oder in Berlin Politiker am Potsdamer Platz in eine Diskussion ziehen. Dann bräuchte er aber auch nicht am Marktplatz einer Stadt zu wohnen sondern könnte auch in einem Reihenhaus im Umland leben. Und wenn die Stadt immer mehr zur Kulisse für Einkaufen und Atmosphäre wird, dann ist nicht sicher, dass diese

Bedürfnisse dauerhaft auf die Stadt angewiesen sind. Die hohe Akzeptanz synthetischer Welten (CentrO, PhantasiaLand, RobinsonClub) zeigt, wohin sich die Möglichkeiten ausdifferenzieren. Eine Kritik am Umland, weil es „nicht Stadt“ ist, ist nicht mehr zeitgemäß. Suburbia muß sicherlich weiterentwickelt werden, doch der Maßstab der europäischen Stadt ist dafür kaum geeignet.

Regionale Planung: Suburbia war der Wachstumsraum der vergangenen Jahrzehnte. Wachstum bringt Interessenkonflikte mit sich, verlangt Infrastrukturinvestitionen und schafft dadurch neue Lagequalitäten, die eine eigene Dynamik für die weitere Entwicklung entfalten. Eine ordnende und vorbereitende Planung ist notwendig, um negative externe Effekte einzelner Investitionen zu vermeiden, Gemeinwohlinteressen durchzusetzen und Planungs- und Investitionssicherheit zu schaffen. Die räumliche Planung (Regionalplanung / gemeindeübergreifende Flächennutzungsplanung) war in den vergangenen Jahrzehnten dadurch gekennzeichnet, dass sie ein hierarchisches Ordnungsmodell der Raumentwicklung verfolgte (zentrale Orte) und gleichzeitig die Siedlungsentwicklung über normative Mengenmodelle zu steuern suchte, um so einen sparsamen Umgang mit Fläche und einen Schutz des Freiraums zu erreichen. Der Gedanke eines hierarchischen Ordnungsmodells hat sich überlebt und wird inzwischen auch in Planerkreisen in Frage gestellt. Die Idee normativer Mengenmodelle wird jedoch weiter verfolgt. Eine Siedlungsflächenplanung, die einen sparsamen Umgang mit Siedlungsflächen über ein knappes Angebot erreichen will, ohne gleichzeitig Einfluß auf die Nachfrage nehmen zu können, steuert jedoch systematisch in den Zustand einer Übernachfrage. Die Folge sind steigende Bodenpreise. Die Auffaltung der Bodenpreise verstärkt den Anreiz, Fläche an den preisgünstigeren Standorten nachzufragen. Eine durch lokale Verknappung erzeugte Bodenpreissteigerung erzeugt gleichzeitig die regionalen Ausweichmöglichkeiten. Damit bewirkt sie eher eine räumliche Verlagerung als eine Beschränkung der Flächenansprüche. Die räumliche Planung dürfte damit zur Ausweitung der Suburbanisierung in dritte und vierte Ringe und in Achsenzwischenräume indirekt beigetragen haben. Eine Umorientierung scheint dringend geboten, damit nicht jetzt die Weichen für langfristige Fehlinvestitionen gestellt werden (vgl. Kap. 4). Vor diesem Hintergrund sollte die Siedlungsflächenplanung der Regionalplanung so gestaltet sein, dass sie hinreichende Flächenentwicklungspuffer und Suchräume für Siedlungsentwicklung in den zentralen Bereichen ermöglicht. Gleichzeitig müssen politisch definierte Freiräume als Tabuzonen noch systematischer vor Siedlungsentwicklung geschützt werden.

Regionale Kooperation: Den regionalen Aktivitätsräumen der Haushalte und Unternehmen steht eine eher kleinräumige Gemeindestruktur gegenüber. Zwar gibt es bilaterale und multilaterale Kooperationsvereinbarungen, sektorale Zweckverbände, verschiedenste Entwicklungs- und Fördergesellschaften, -vereine und -stiftungen, staatliche/kommunale Förderkonferenzen, Raumordnungsverbände und mittelbar oder unmittelbar demokratisch legitimierte Regionalverbände zur Aufgabenwahrnehmung im regionalen Gefüge zwischen Stadt- und Umland, doch es wird immer deutlicher, dass diese Strukturen nicht ausreichen. Oft sind sie politisch zu schwach oder

unterfinanziert. Im Gefüge zwischen den etablierten Kommunen und den regionalen staatlichen Verwaltungsinstanzen blieben alle regionalen Kooperationsstrukturen schwach. Deshalb dominiert im Zweifelsfall das „Kirchturminteresse“ über regionale Belange. In den 90er Jahren scheint jedoch das Gefühl einer gegenseitigen Abhängigkeit und damit letztlich auch der Sinnhaftigkeit einer Partnerschaft mehr und mehr an Gewicht zu gewinnen. Dies ist kein Harmoniebedürfnis sondern eine Alltagserfahrung. Da Not eine bessere Antriebskraft für politisches Handeln darstellt als abstrakte Einsicht, wachsen die Chancen für regionale Kooperation. Die Erfahrungen der „Region Stuttgart“ und der „Region Hannover“ stimmen positiv. Die Modelle sind jedoch nicht einfach übertragbar, und die grundsätzlichen Widerstände sind weiterhin groß.

4. Perspektiven

Die Perspektiven erscheinen gegewärtig klar. Suburbia wächst und differenziert sich weiter aus, während die Kernstädte unter Druck geraten. Doch dieses Bild spiegelt wahrscheinlich mehr die Gegenwart und nahe Zukunft als die langfristigen Entwicklungstrends. Die demographische Entwicklung, die zu einer bisher ungekannten Herausforderung für die Kernstädte werden wird, wird mit einer gewissen zeitlichen Verzögerung auch zum Problem für die Umlandkommunen werden.

Schon jetzt beginnen die Städte wieder zu schrumpfen, denn niedrige Geburtenraten und der Wegzug deutscher Bevölkerung ins Umland lassen sich nicht kompensieren. Deutschland ist in den vergangenen Jahrzehnten ein Zuwanderungsland gewesen. Dies dürfte auch in Zukunft so bleiben, zumal sich die politische und öffentliche Diskussion diesem Thema mehr zuwendet und sich langsam eine positivere Einstellung gegenüber Einwanderung abzeichnet. Bevölkerungsprognosen zeigen aber, dass bei dem gegebenen generativen Verhalten in Deutschland auch bei einer hohen Zuwanderung in einer Größe von 500.000 Personen/Jahr (netto) die Bevölkerung in Deutschland rückläufig sein. Damit wäre gegenwärtig ein Bevölkerungsmaximum erreicht, das Maximum der Haushaltszahlen fiel zwischen 2010 und 2020.

Dauerhaft schrumpfende Haushaltszahlen würden rasch ein quantitatives Überangebot an Wohnungen entstehen lassen. In der Folge könnten die Nachfrager ihre Präferenzen leichter als bisher realisieren. Solche Situationen beobachten wir bereits seit einigen Jahren in den ostdeutschen Städten. Und dort zeigt sich, dass sich die „verleibende“ Bevölkerung nicht einfach auf die Bestände in den Städten konzentriert. Im Gegenteil ist der Wegzug ins Umland hoch. Die starken Bevölkerungsverluste der ostdeutschen Städte sind entgegen einer landläufigen Meinung weniger dem Wegzug nach Westdeutschland als der Abwanderung ins Umland zuzuschreiben. Im Abwägungsvorgang um Standorte, Bauformen, Preise und Eigentumsbildungsmöglichkeiten landen die städtischen Wohnungsbestände auf den hinteren Plätzen. In Ostdeutschland gilt dies sogar zum Teil für sanierte Gründerzeitwohnungen.

Hier zeigen sich Rahmenbedingungen, die auch auf die westdeutschen Großstädte zukommen werden. Da mittlerweile auch die Umlandkommunen im engeren suburbanen Raum „altern“ und „ausdünnen“, ist ein Wettbewerb um Einwohner absehbar. Attraktive, präferenzgerechte und preiswerte Wohnangebote werden dabei ein erhebliches Gewicht haben. So könnten die Umlandräume bis etwa 2015/2020 weiterwachsen oder zumindest eine stabile Entwicklung durchlaufen. Doch die demographischen Effekte werden auch dort spürbar werden. Möglicherweise wird die Schrumpfung später einsetzen als in den Großstädten, weil die Stadt-Umland-Wanderung bestehen bleibt. Andererseits beginnen die Großstädte schon jetzt die veränderte Situation zu antizipieren und ihre Wohnungspolitik umzuorientieren, um der Abwanderung entgegenzuwirken. In jedem Fall dürfte der Prozeß der Alterung der Gesellschaft im Umland besonders hart spürbar werden, weil hier ganze Siedlungen binnen weniger Jahre entwickelt wurden und damit gleichzeitig altern. Gleichzeitig könnte eine sinkende Nachfrage (z.B. bei Schulen) zu einem weiteren Zentralisierungsprozeß führen. Im Umland wären dann möglicherweise immer mehr Funktionen vorhanden, aber sie wären ohne Beziehung zueinander über den Raum gestreut. Die Zwangsmobilität würde steigen.

Die zentrale wohnungspolitische Frage aus den Großstädten „Welche Bestände sind zukunftsfähig?“ wird man sich auch im Umland stellen müssen. Dabei kann man sich unterschiedliche Problembereiche vorstellen.

- Was wird aus den „Dörfern“ zwischen den Achsen und in den äußeren suburbanen Ringen ohne jede Nahversorgung und mit mäßigen ÖV-Anbindungen? Werden immer mehr Bewohner wegziehen und dort die Häuser an Wert verlieren. Oder können die Effekte über neue Formen der Mobilität und Tele-Cottage-Strukturen kompensiert werden?
- Was wird aus den älteren Einfamilienhausgebieten, die überwiegend von Witwen und alten Paaren bewohnt sind, und in denen immer mehr Häuser temporär leerstehen? Werden sie die Zuzugs- und Nachverdichtungsgebiete werden, weil man nirgendwo so große individuelle Grünräume bekommt? Oder werden die Gebiete leerfallen, weil die Immobilienpreiserwartungen überhöht sind und sich den veränderten Rahmenbedingungen zu langsam anpassen? Entsteht möglicherweise eine Spirale des Niedergangs, weil man in überalterten, teilweise leerstehenden Siedlungen mit einzelnen verfallenden Gebäuden nicht wohnen mag?
- Was wird aus den Zwischenzonen in Großstadtnähe, die städtebaulich äußerst heterogen sind, weil hier auf engem Raum von „suburbanen Vorstädten“ bis zum Leitbild „Urbanität durch Dichte“ unterschiedlichste städtebauliche Varianten ausprobiert und realisiert wurden? Gleichzeitig ist diese Zone mit Gewerbeflächen und sperriger Großinfrastruktur durchsetzt und von vielbefahrenen Straßen durchzogen. Die Zwischenzone ist schon jetzt weitaus weniger beliebt als die Innenstädte und als die überschaubaren suburbanen Räume. Für viele Menschen ist sie eh nur

eine Durchgangsstation im Lebenszyklus. Kann man die Zwischenzonen aufwerten, oder werden sie in eine Abwärtsspirale geraten

Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik sollten sich auf die verändernden Rahmenbedingungen einstellen. Die erste wichtige Botschaft lautet: Die zukünftige Wohnungsmarktsituation wird nicht automatisch zu einer Renaissance der Städte führen und auch nicht automatisch zu einem Umlandboom. Der Wettbewerb zwischen Standorten wird sich verschärfen.

Angebote, die die Präferenzen der Nachfrager treffen, haben dabei die besseren Marktchancen. Städtebau hat immer versucht, auf Gegenwartsprobleme- und Bedürfnisse zu reagieren. In der Vergangenheit geschah dies eher in Form von Stadterweiterungen, die sich Baumringen gleich um die älteren Bestände legten. In der Zukunft wird viel mehr Stadtumbau, Ergänzung und Aufwertung gefragt sein. Stadtumbau ist aber mehr als Gebäudemodernisierung und Wohnumfeldverbesserung. Eine ausschließliche Hinwendung zur Modernisierung würde die Bestände schrumpfen lassen und bei noch einige Zeit weiter wachsenden Wohnflächen in stetigen Bevölkerungsverlusten der Städte enden. Stadtumbau bedeutet auf absehbare Zeit auch Wohnungsneubau.

In Zukunft wird es am Wohnimmobilienmarkt viel wichtiger als in der Vergangenheit, die zukünftige Wettbewerbssituation zu antizipieren. Man hat gegenwärtig massenhaft Gelegenheiten für Investitionen, die unter Gegenwartbedingungen bei hohen Preisen und Übernachfrage sinnvoll erscheinen, deren Markteinschätzung sich jedoch binnen zwei Jahrzehnten gewaltig ändern kann. Wenn man bedenkt, dass Immobilieninvestitionen mit Finanzierungszeithorizonten von dreißig und mehr Jahren angegangen werden, dann besteht gegenwärtig das Risiko großer Fehlentscheidungen und Fehlinvestitionen. Es wäre vermessen, hier aus dem Stehgreif eindeutige Positionen zu formulieren. Aber es lohnt sich, schon heute systematisch über die langfristigen Rahmenbedingungen und Entwicklungsmöglichkeiten der Umlandräume nachzudenken und dieses Wissen bei heutigen Planungsprozessen und Investitionsentscheidungen zu berücksichtigen.