



Prof. Dr.-Ing. Klaus Borchard

Für eine differenzierte Regionalisierungsdiskussion

Widersprüchliche Wahrnehmungen prägen die gegenwärtige Diskussion über die Zukunft unserer Städte und Regionen. Folgt man etwa den aktuellen Hochrechnungen des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung zur Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsflächen im Bundesgebiet, so weist alles auf eine weitere **Intensivierung des Flächenverbrauchs** hin. Von 1993-1997 sind täglich 120 ha, im Jahr 1999 sogar 129 ha Freiflächen in Siedlungsflächen umgewidmet worden, oder – um es plakativer auszudrücken – in jeder Sekunde 15 m². Verbunden ist dieser Flächenverbrauch mit einer Abnahme der Siedlungsdichte, steigendem Verkehr und kostenträchtigem Ausbau der kommunalen Infrastruktur, übrigens stärker im Osten als im Westen, obwohl dort die Bevölkerung stärker rückläufig war. Als wesentliche Ursache für das vermutlich anhaltende Siedlungsflächenwachstum wird immer wieder der vermehrte Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern im suburbanen Umland genannt. Eine Trendwende erhoffen sich die Kernstädte von vermehrter Mobilisierung bereits vorhandenen Baulands sowie von Wiedernutzung innerstädtischer Brachflächen, von flächensparenden Wohnformen und Siedlungsweisen, aber auch von einer Verringerung oder Modifizierung der Eigenheimzulage mit dem Ziel einer nachhaltigen Eindämmung der Abwanderung in das Umland.

Trends der Stadt-Umland-Wanderung

Ganz andere Schlussfolgerungen erlauben dagegen die unter Rückgriff auf die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung aufbereiteten Trends der Stadt-Umland-Wanderung, die jedenfalls viele unserer gängigen Argumentationsmuster – namentlich die Diskreditierung der Eigenheimzulage als „Zersiedlungsprämie“ – in Frage stellen dürften. Offensichtlich haben nach diesen Erkenntnissen die Wanderungsverluste der Kernstädte in das Umland ihren Höhepunkt überschritten und sind seit 1999 rückläufig: Im Jahre 2000 gingen die Verluste im Vergleich zum Vorjahr mit -15 % stärker zurück als in den vorausgegangenen 20 Jahren, und für 2001 wird ein noch stärkerer Rückgang, in einzelnen Städten sogar ein positiver Saldo, erwartet. Offensichtlich wirken sich hier vermehrte Anstrengungen der Städte zur verstärkten Baulandausweisung für Wohneigentumserwerber und der Einsatz zusätzlicher Fördermittel, die Verbesserung der Wohn-Umfeld-Bedingungen und wohl auch die Entspannung auf vielen städtischen Mietwohnungsmärkten aus. Freilich erwarten andere Prognosen (so des Landesamts für Datenverarbeitung und Statistik NRW

1999) für den Zeitraum bis 2015 eine Fortsetzung der Wanderungsverluste, von denen allerdings die Kernstädte nicht in gleicher Weise betroffen sind. Während für das Ruhrgebiet Abnahmen von 5-12 % erwartet werden, werden z. B. für Aachen und Münster Zuwächse prognostiziert.

Überlagert wird das alles durch die demographische Entwicklung, von der die einen deutliche Abschwächungen der Suburbanisierung – zumindest soweit sie durch Wohneigentumsbildung motiviert ist – erhoffen, die anderen dagegen eine weitere **Verschärfung der Disparitäten zwischen Kernstädten und Regionen** befürchten. Letztere weisen vereinfachend darauf hin, dass es gerade die sog. Schwellenhaushalte und junge, aktive Familien sind, die die wirtschaftlich schwachen und unattraktiven Kernstädte (und auch deren Umland) verlassen, während insbesondere ältere Menschen (u. a. wegen kürzerer Wege) und Ausländer, wenn auch in geringerer Anzahl, in die Verdichtungsräume zurückziehen. Zweifellos erfordern die Schrumpfungsprozesse grundlegend andere Strategien und Methoden als die bisher auf Wachstum und Angebotsorientierung ausgerichtete klassische Stadtplanung, sie eröffnen aber auch neue Chancen, den veränderten Siedlungs- und Wachstumsdruck und den geringeren Flächen- und Ressourcenverbrauch in neue Lebensqualität umzusetzen. Denn Bevölkerung lässt sich nur binden oder zurückgewinnen bei besserer Stadt- und Wohnumfeldqualität, besseren Freizeit- und Kulturangeboten, insbesondere aber attraktiveren Flächenangeboten für Wohneigentum.

Wie immer man die erwähnten Befunde werten mag, so wird doch deutlich, dass Politik, Stadtplanung und Wohnungswirtschaft vor einer viel differenzierteren Regionalisierungsdiskussion stehen, die Stadt und Stadtumland nicht mehr als Gegensätze, sondern als räumliche Einheit begreifen muss. Dazu wird das vhw über dieses „Forum Wohneigentum“ hinaus auch weiterhin seinen Beitrag leisten.



Prof. Dr.-Ing. Klaus Borchard
Rektor der Universität Bonn