



Christian Kielczynski

Zwischen Stadt und Land – Wohnen im Mittelzentrum Oranienburg



Wenn vom Wohnen in der Stadt die Rede ist, steht meist zuerst das Leben in den Innenstädten der großen Metropolen im Vordergrund. Aktuell sind das Leben in der Großstadt und seine Vorzüge und Nachteile ein gerne aufgerufenes Thema in den Medien. Leben in den städtischen Zentren ist „in“: Wer dieses Leben sucht, den zieht es in die angesagten Szenebezirke wie das Hamburger Schanzenviertel, das Münchner Glockenbachviertel oder den Berliner Friedrichshain. Hier wohnen und leben ist Kult – oder purer Stress. Das Wohnen auf dem Land wird hingegen zu meist mit ländlicher Ruhe und naturnahem Leben verbunden – oder auch mit Langeweile. Im Internet wird rege über die Vor- und Nachteile des einen oder anderen diskutiert. Wer will, kann sich seinen „Wohntyp“ im Internet ermitteln lassen.

Stadt oder Land – oder dazwischen?

In den Hintergrund dieser polarisierenden Diskussion gerät, dass noch eine ganze Menge mehr zwischen Stadt und Land liegt: Gerade kleinere und mittlere Städte haben viel zu bieten, doch während in den Großstädten der Ansturm auf die Innenstadtquartiere als Selbstläufer bezeichnet werden kann, sind diese Städte scheinbar weder Fisch noch Fleisch und geraten seltener in den Fokus, wenn es um die Entscheidung für einen Lebensmittelpunkt geht. Bis auf die eigenen Bewohner vermögen anscheinend weder die Stadt- noch die Landbewohner dem Leben in diesen Städten allzu viel abzugewinnen.

In einer noch komplexeren Lage befinden sich kleinere und mittlere Städte, die sich im direkten Einzugsbereich einer Metropole befinden, also zu deren suburbaner Umgebung gehören. Sie werden meist weder als Land noch als Stadt empfunden. Gemeinhin werden sie als „Vorort“ oder „Umland“ bezeichnet, eine eigene Identität ist schwer zu finden. Lebt man dort, weil man es in der Großstadt nicht mehr kann oder weil es auf dem Land nicht mehr geht, irgendwo dazwischen?



Abb. 1: Schöner wohnen ist anders (Fotos: eigene Aufnahmen)

Ganz offensichtlich unterliegen diese Städte einer eigenen Entwicklungsdynamik. Trends und Moden, wie sie in Großstädten bestimmend für die Wahl des Wohnortes sind, haben hier weniger Einfluss. Das Wohnen in der Innenstadt ist hier kein Selbstläufer. Die Stadt Oranienburg ist eine dieser Städte in der Region Berlin, die mit einigen anderen dieses Schicksal teilt. Das Wohnen in der Innenstadt ist hier nicht Moderscheinung oder Trend. Es muss befördert werden, um die Innenstadt zu erhalten, zu stärken und lebenswerte Wohnquartiere zu entwickeln.

Leben und Wohnen zwischen Stadt und Land in Oranienburg

Oranienburg ist Kreisstadt des Landkreises Oberhavel in Brandenburg und liegt mit ca. 30 km Entfernung zur Berliner Innenstadt im engeren Verflechtungsgebiet Berlins, im sogenannten „Speckgürtel“. Die Stadt markiert gleichsam die nördliche Grenze des Ballungsraums gegenüber den ländlichen Regionen im Norden Brandenburgs. Während nördlich Oranienburgs Natur und Ruhe, aber auch eine teilweise weitmaschige Infrastruktur vorherrschen, beginnt südlich das Berliner Weichbild mit ausgedehnten Einfamilienhausgebieten, in dem Gemeindegrenzen schwerlich noch auszumachen sind und die nach und nach in die verdichteten Innenstadtstrukturen Berlins übergehen.

Zwischen Oranienburg und Berlin sind die Verkehrsverbindungen in allen Bereichen gut ausgebaut. Die Stadt ist Endhaltepunkt der Berliner S-Bahn, die hier im 20-Minuten-Takt verkehrt, mit der Regionalbahn lässt sich der Berliner Hauptbahnhof in nicht einmal 30 Minuten erreichen. Wer es mag, kann in nur 22 Minuten den Berliner Wedding erreichen und



ist mittendrin im großstädtischen Leben. Auch über die Straße ist die Erreichbarkeit Berlins hervorragend: Das Berliner Autobahnnetz liegt quasi vor der Tür, der Flughafen Tegel kann in nur 20 Minuten erreicht werden, zum Kürfürstendamm oder zum Alexanderplatz benötigen Autofahrer ca. 45 Minuten Fahrzeit. Die soziale Infrastruktur in Oranienburg ist ebenfalls gut ausgebaut, so verfügt die Stadt u.a. über drei Gymnasien, zwei Gesamtschulen mit gymnasialer Oberstufe und eine Oberschule. Das ist insgesamt betrachtet eine Lagegunst und Ausstattung, über die einige Berliner Stadtrandbezirke nicht verfügen.

In der Stadt Oranienburg leben zurzeit rund 43.650 Menschen, sie ist damit die fünftgrößte Stadt im Land Brandenburg. Nach einem Einbruch kurz nach der Wende im Jahre 1989 ist die Einwohnerzahl in den letzten Jahren kontinuierlich um jährlich ca. 0,5% gewachsen. 2014 hat sich dieses Wachstum recht sprunghaft nahezu vervierfacht. Im Saldo hat die Bevölkerung in diesem Jahr um ca. 900 Personen, entsprechend ca. 2%, gegenüber 2013 zugenommen. Die Bevölkerungszunahme ist vor allem auf Zuzüge zurückzuführen.



Abb. 2: Pioniere des Wohnens in der Innenstadt

In der Gesamtbilanz wirkt sich das Verhältnis von Geburten und Sterbefällen negativ aus, hier standen 375 Geburten 499 Sterbefälle gegenüber. Entsprechend ist auch der Pendlersaldo der Stadt negativ, wenn auch nur geringfügig. Diese recht dynamische Bevölkerungsentwicklung dürfte insbesondere auf die Steigerung der Kosten des Lebens und Wohnens in Berlin zurückzuführen sein. Oranienburg profitiert in dieser Hinsicht deutlich von den gegenwärtigen Segregations- bzw. Verdrängungsprozessen in den Berliner Innenstadtbezirken. Die Zahl der Zuzüge aus den ländlichen Bereichen hingegen weist keine derart markante Veränderung auf. Oranienburg profitiert offensichtlich insgesamt von den unterschiedlichen Sichtweisen der Zugezogenen: Für Menschen, die das ländliche Leben bevorzugen, ist Oranienburg ländlich genug, für jene, die die Großstadt mögen, bietet es genug Infrastruktur oder dient als gute Startbasis.

Die Bevölkerung Oranienburgs verteilt sich auf ein Gemeindegebiet, bestehend aus acht teilweise ländlich geprägten Ortsteilen und einer ortsteilfreien Kernstadt. Die Innenstadt liegt in einem Gebiet zwischen der östlich gelegenen Nordbahn (Berlin-Stralsund bzw. Berlin-Rostock) und der ehemaligen barocken Altstadt vor dem Schloss Oranienburg. Dieses Gebiet wird durch die Havel in einen östlichen und westlichen Bereich geteilt. Das dem Bahnhof näher gelegene östliche Innenstadtbereich mit der Bernauer Straße als Hauptgeschäftsstraße ist bereits aufgrund der historischen Entwicklung der insgesamt aktivere Bereich, während die ehemalige barocke Altstadt viel Raum für eine Wiederbelebung bietet. Nahezu ein Drittel der Einwohner lebt in der Kernstadt, in der städtisch geprägten Innenstadt wohnen ca. 3.500 Menschen.

Das „richtige“ Wohnleitbild

In Oranienburg wird eine rege Debatte geführt, welches denn das „richtige“ Wohnleitbild für die Stadt und deren Entwicklung sein sollte. Anders als im nahen Berlin ist das Wohnen in der Innenstadt hier jedoch kein Selbstläufer. Die Diskussion wird teilweise noch immer durch eine Vorstellung geprägt, die städtisches Wohnen mit Hektik, Lärm, wenig Grün, Anonymität etc. in Verbindung bringt, das Wohnen im Einfamilienhaus hingegen als Idealbild betrachtet. Ohne Zweifel bietet die Oranienburger Innenstadt trotz erheblicher Veränderungen auch nicht immer und überall eine verlockende Vision des innerstädtischen Wohnens.

Insbesondere jungen Familien wird pauschal unterstellt, dass das Einfamilienhaus die Erfüllung aller Wohnträume sei. Bei lokaler Betrachtungsweise ist diese Vermutung auch nicht völlig von der Hand zu weisen. Es gibt viele Gründe, die gegen das Wohnen in der Oranienburger Innenstadt vorgebracht werden können und den Bau eines Hauses außerhalb der Innenstadt begehrlieh erscheinen lassen: Starke Zerstörungen der Stadt im Zweiten Weltkrieg und ein wenig behutsamer Umgang mit dem städtebaulichen Erbe zu Zeiten der DDR haben die Attraktivität der Innenstadt, insbesondere ihrer barocken Teile, erheblich beeinträchtigt. Die durch das Schloss Oranienburg dominierte barocke Altstadt ist nahezu vollständig verlorengegangen. Hier dominieren unbebaute Flächen noch immer das Bild.

Die Innenstadt wirkte um die Zeit der Wende vernachlässigt und ungeliebt. Hingegen herrschte in den locker bebauten Einfamilien- und Wochenendhausgebieten scheinbar pure Idylle – auch wenn hier unverkennbar u.a. infrastrukturelle Mängel das Leben mit anderen Herausforderungen verbanden. Euphorische Hoffnungen der frühen Nachwendezeit auf eine Wiederbelebung des Innenstadtbereichs durch die Errichtung eines Einkaufszentrums trugen dazu bei, weitere der wenigen baulichen Zeugen der alten barocken Stadt zu beseitigen. Auch die Attraktivität des Wohnens in den Plattenbaugebieten der Innenstadt konnte nach der Wende den neuen Wün-



schen ihrer Bewohner nicht mehr standhalten. So befassten sich 1996 noch mehr als die Hälfte der Bewohner der Innenstadt bzw. des Sanierungsgebietes mit Umzugsgedanken. Das Wohnleitbild „Einfamilienhaus“ war fest verwurzelt im gesellschaftlichen und politischen Bewusstsein der Stadtgesellschaft.



Abb. 3: Raum zum Relaxen in der Bernauer Straße

Strategischer Nachteil der Innenstadt

Dass die Entvölkerung der Innenstadt nicht zur Realität geworden ist, ist vor allem einer aktiven, die Innenstadt fördernden Stadtentwicklungspolitik in Oranienburg zu verdanken. Eines der zentralen Ziele der integrierten Stadtentwicklung und der Stadterneuerung Oranienburgs ist die Wiederbelebung der Innenstadt mit ihren typischen vielfältigen Funktionen wie Einzelhandel, Dienstleistungen, Bildung, Verwaltung, Kultur und Wohnen. Obwohl eigentlich ein Selbstverständnis, wurde lange Zeit die Option des Wohnens in der Oranienburger Innenstadt von Politik und Verwaltung mit wenig Nachdruck verfolgt. Zu groß war die Nachfrage nach Baugrundstücken für freistehende Einfamilienhäuser – sowohl aus der örtlichen Bevölkerung als auch aus dem Umland und Berlin. Zu kompliziert war die Entwicklung in der Innenstadt: Denkmalschutz, Eigentumsverhältnisse, Verkehrsbelastung etc. brachten sie ins Hintertreffen. Zu umfangreich waren auch die zu bewältigenden Herausforderungen der Stadtentwicklung. Dass im Stadtgebiet, insbesondere in den seit 2003 eingemeindeten Ortsteilen, große Potenziale an vergleichsweise günstigen Baugrundstücken bestanden, leistete der „Stadtflucht im Kleinen“ Vorschub. Der Erfolg einzelner Stadtentwicklungsprojekte zur Schaffung von Einfamilienhausgebieten hat auch deutlich erkennen lassen, dass hier tatsächlich eine erhebliche Nachfrage zu befriedigen war. Für die Stadt war es verständlicherweise allemal von Vorteil, dem Bevölkerungsverlust derart entgegenzuwirken.

Unvermeidbar stellte sich der Stadt jedoch im Laufe der Zeit die Frage, wie denn nunmehr die Innenstadt zu stärken, zu entwickeln und schlussendlich zu beleben sei. Während die städtische Peripherie prosperierte, blieb es in der Innenstadt

recht ruhig. Investitionen wurden nur zurückhaltend umgesetzt, das Gesamtbild wirkte wenig anziehend. Die Antwort sollte und konnte aber nicht darin liegen, das Wohnleitbild Einfamilienhaus herabzusetzen. Denn auch diese Nachfrage ist für die Stadt von Bedeutung, sie hat im Rahmen einer geordneten und nachhaltigen Stadtentwicklung ihre Berechtigung. Vielmehr war es angezeigt, diesem Wunsch eine attraktive Alternative gegenüberzustellen. Eine weiterhin bestehende Herausforderung ist es, das Augenmerk nicht nur auf die einheimische Bevölkerung zu richten. Kommunalpolitisch ist die Erweiterung des Blickfeldes nicht ohne Überzeugungsarbeit zu bewerkstelligen, denn die Stadt muss sich der Nachfrage von außerhalb bewusst werden, um auf diese angemessen reagieren zu können.

Verankerung der Innenstadtentwicklung in der Stadtentwicklung

Investitionen, die zur Belebung der Innenstadt und zur Stärkung als Wohnstandort beigetragen haben, waren in den neunziger Jahren des letzten Jahrhunderts nur punktuell umgesetzt worden. Obwohl die Innenstadt bereits seit dieser Zeit auch Stadterneuerungsgebiet war, konnte z.B. die Sanierung einzelner Wohngebäude, die Errichtung einer Einkaufspassage, eines Wohn- und Geschäftshauses sowie eines Einzelhandelsstandortes in Kombination mit Wohnungen allein nicht die Strahlkraft entwickeln, die eine Innenstadtlage attraktiv und konkurrenzfähig macht.

Die Sanierungsziele der Stadt sind dem entsprechend darauf ausgerichtet, diesen Zustand einer lebenswerten Innenstadt zu erreichen. Übergreifendes Ziel der Sanierung der Oranienburger Innenstadt ist die bauliche, gestalterische, funktionelle und wirtschaftliche Entwicklung des Stadtzentrums zu einem interessanten, lebendigen Ort, der für Bewohner, Gewerbetreibende und Touristen gleichermaßen attraktiv ist. Dabei wird herausgestellt, dass urbane Qualitäten wie ein ansprechendes Wohnumfeld, Freizeitangebote und eine gute Infrastrukturausstattung für die Zukunftsfähigkeit einer Gemeinde im regionalen Kontext zunehmend an Bedeutung gewinnen werden. Daher ist auch für Oranienburg eine komplexe Innenstadtentwicklung, die sich nicht nur auf Stadtreparatur beschränkt, sondern auch die Beseitigung von Funktionsschwächen und gestalterischer Defizite zum Ziel hat, unabdingbar.

Die Innenstadt soll mit ihren vielfältigen Angeboten und der bestehenden Ausstattung mit öffentlicher Infrastruktur als Wohnstandort stabilisiert und weiterentwickelt werden. Das ist auch zur Sicherung der Zentrumsfunktion der Stadt insgesamt und der Tragfähigkeit öffentlicher und privater Einrichtungen erforderlich – ebenso, um weitere Zersiedlung und Verkehrszunahme zu vermeiden. Die Entwicklung der Innenstadt ist folglich auch für die Gesamtstadt von Bedeutung. Als besonders wichtig werden daher im Rahmenplan für die Sanierung beispielsweise folgende Maßnahmen bestimmt:



- Instandsetzung und Modernisierung bestehender Wohnungen zum Erreichen eines zeitgemäßen Wohnstandards;
- Erhalt preiswerten Wohnraumes;
- Schaffung haushaltsgerechter Wohnungsgrößen;
- Schaffung von Wohnraum für alte und behinderte Einwohner;
- punktuelle Anpassung des Wohnungsangebots an die sich verändernde, z.T. auch verringernde Nachfrage durch Umbaumaßnahmen (Umnutzung, Zusammenlegung, Abstockung, punktueller Abriss);
- Ergänzung fehlender bzw. nachgefragter Marktsegmente in stadträumlich geeigneter Lage durch Um- oder Neubau;
- Aspekte dabei sind: Lage nahe am Naturraum, Bebauung als Beitrag zu Stadtreparatur und Stärkung der Zentrumsfunktion, Nachbarschaft ist wohnverträglich;
- Schaffung von attraktiven privaten Freiräumen für unterschiedliche Nutzungen;
- stadtvträgliches Angebot an Stellplätzen (auf dem Grundstück).

Auch im integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Oranienburg, welches seit 2007 zentrales Instrument der Steuerung der Stadtentwicklung ist, nimmt die Stärkung der Wohnfunktion in der Innenstadt durch die Herstellung einer urbanen Dichte (funktional und baulich) eine zentrale Rolle ein. Deshalb sollen brachliegende oder nicht adäquat genutzte Flächen im Bereich der historischen Mitte und entlang des Havelufers entwickelt werden.

Aller Anfang ist schwer

Zu den ersten umfangreichen Projekten, deren Ziel die Reaktivierung der Oranienburger Innenstadt war, zählte die umfassende Erneuerung der Hauptgeschäftsstraße Oranienburgs, der Bernauer Straße. In einem umfassenden Verfahren, auch unter Einbeziehung der Bewohner und der örtlichen Einzelhändler, wurden Konzepte für die Neugestaltung der Bernauer Straße entwickelt. Einzelhandel, Stadtbild und Wohnzufriedenheit wurden betrachtet und bei der Erarbeitung der Planungen berücksichtigt. Es folgte mit Hilfe der Städtebauförderung ein umfassender Umbau der Bernauer Straße zu einer attraktiven Einkaufsstraße mit hoher Aufenthaltsqualität. Heute prägen großzügige Gehwege, komfortable Radwege und viel Platz für die Auslagen der Einzelhändler die Straße und machen sie zur beliebten Bummelmeile.

Dieser Maßnahme kann Initialwirkung zugeschrieben werden. Nach den sehr zögerlichen Erneuerungsansätzen in der Frühphase der Innenstadterneuerung folgte eine Vielzahl privater, teilweise geförderter Investitionen an Gebäuden und öffentlichen Anlagen sowie Einrichtungen. Städtische Wohnungsbaugesellschaft und Wohnungsgenossenschaft begannen, ihren Wohnungsbestand in der Innenstadt umfangreich zu sanieren. Hierzu gehört ein erheblicher Bestand von ca. 500

Wohnungen des industriellen Wohnungsbaus an der Bernauer Straße. Dieser Bestand macht wesentliche Teile des Wohnungsbestandes in der Innenstadt aus. In einer koordinierten Maßnahme von städtischer Wohnungsbaugesellschaft, Wohnungsgenossenschaft und Stadt, die aus der Sanierung der Wohnungen des Neubaugebietes und einer anspruchsvollen Neugestaltung des Wohnumfeldes bestand, ist es gelungen, dieses Gebiet zu einem attraktiven und nachgefragten Wohngebiet mitten in der Stadt zu entwickeln.



Abb. 4: Wohnen an der Bernauer Straße, mitten in der Stadt

Allein die städtische Wohnungsbaugesellschaft investierte rund 5,6 Mio. Euro in die Sanierung des Wohnungsbestandes. Im Jahr 2004 begann eine komplexe Aufwertung des Wohnumfeldes. Da diese Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung den betreffenden Grundstücken eine erhebliche Wertsteigerung verschafften, wurden die Eigentümer mit jeweils 50% an den angefallenen Gesamtkosten beteiligt. Unterstützt wurde die im November 2005 abgeschlossene Baumaßnahme mit Städtebauförderungsmitteln in Höhe von rund 683.000 Euro. Durch die große Nachfrage nach den Wohnungen konnte die anfängliche Skepsis schnell überwunden werden. Leerstand existiert in diesem Gebiet seitdem faktisch nicht.

Landesgartenschau Oranienburg 2009 – ein Event für die Stadtentwicklung

Als Maßnahme mit besonderer Wirkung für die Innenstadt hat sich die Durchführung der Landesgartenschau des Landes Brandenburg im Jahre 2009 in Oranienburg herausgestellt. Vor allem das Herzstück des Sanierungsgebietes, das Ensemble Schloss – Schlossvorplatz – Schlosspark, hat durch dieses Ereignis einen starken Entwicklungsimpuls und eine grundlegende Überformung erhalten. Neben der Umsetzung umfangreicher Investitionen hat die Landesgartenschau für die Stadt einen unerwartet hohen Imageeffekt nach sich gezogen. Nicht nur Besucher der Stadt haben das Konzept als gelungen empfunden, auch und vor allem bei der einheimischen Bevölkerung hat sich die Erkenntnis verbreitet, dass die Innen-



stadt tatsächlich auch ein lebenswerter Ort ist. Spätestens seitdem ist in Oranienburg ein Wandel des Wohnleitbildes zu erkennen. Die Innenstadt wird nun zunehmend interessant: Das Wohnen hier im verdichteten Gebiet ist kein Tabuthema mehr.

Wohnen in der aufstrebenden Innenstadt wird interessant

Der lange Zeit stiefmütterlich behandelten Innenstadt wird also heute noch mehr Aufmerksamkeit zuteil. Nachdem in den Anfangsjahren nur einige „Pioniere“ Wohnraum in der Innenstadt saniert oder geschaffen haben, hat in der jüngeren Vergangenheit und Gegenwart eine zunehmende Zahl privater Eigentümer durch die Sanierung des Gebäudebestands zu einer weiteren Diversifizierung des Wohnungsangebotes in der Innenstadt beigetragen: Kleinteilige Wohnformen, teilweise mit „Nischencharakter“, werden ergänzt durch typisch städtische Wohnungsangebote. Ganz im Sinne der Sanierungsziele werden zunehmend bestehende Wohnungen instandgesetzt und modernisiert, um so einen zeitgemäßen Wohnstandard zu erreichen. Es entsteht Wohnraum für alte und behinderte Einwohner, das Angebot an Wohnraum wird insgesamt vielfältiger.

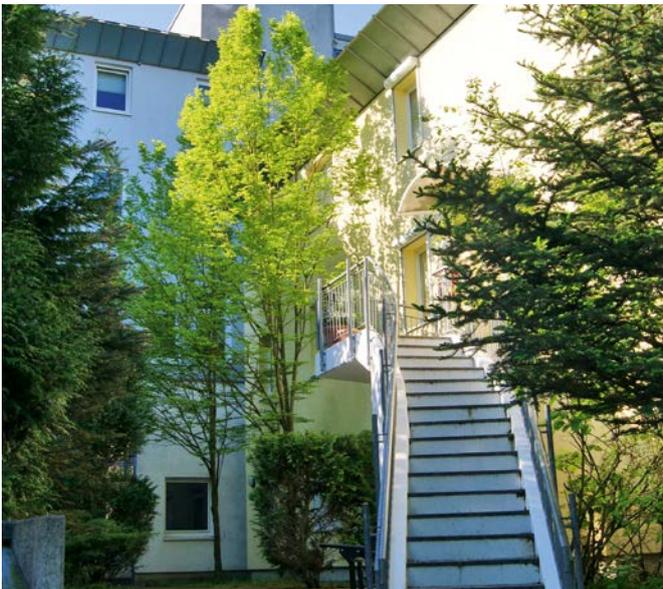


Abb. 5: Individuelles Wohnen in der City

Aktuell sind mehrere Investitionen in Vorbereitung bzw. in der Umsetzung, die die Wohnfunktion in der Innenstadt stärken werden. So errichtet die städtische Wohnungsbaugesellschaft innerhalb eines Baugebiets des industriellen Wohnungsbaus drei Stadtvillen in zentraler Lage. Ergänzt wird das Vorhaben durch den Umbau der Bestandsgebäude zu attraktiven Wohnungsangeboten und durch die Sanierung einer umgebenden öffentlichen Grünfläche. Zur Lösung des innenstadttypischen Parkraumproblems werden unter Verwendung von EFRE-Fördermitteln aus dem Programm zur nachhaltigen Stadtentwicklung des Landes Brandenburg zwei Tiefgaragen errichtet.

Weitere Investitionen stehen auf dem Plan. So sollen, ebenso im Auftrag der städtischen Wohnungsbaugesellschaft, am Havelufer gegenüber dem Schloss Oranienburg in absolut zentraler Innenstadtlage weitere fünf Stadtvillen mit insgesamt 45 Mietwohnungen entstehen. Schwerpunktartig werden Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen mit 73 bis 95 m² angeboten. Alle Wohnungen sind zur Havel orientiert, so dass die Lage in der Innenstadt mit einer besonderen Qualität verbunden werden kann. Als nächstes Projekt ist die Errichtung von drei kleineren Stadtvillen im Bereich des barocken Stadtgrundrisses an einer der drei Sichtachsen zum Schloss Oranienburg vorgesehen. Auch dieses Vorhaben wird durch die Wasserlage direkt an der Havel und den dortigen öffentlichen Grünzügen eine besondere Wohnqualität bieten.

Aber auch private Investoren beabsichtigen zeitnah Vorhaben zur Bereitstellung größerer Zahlen an Wohnungen zu realisieren. Kürzlich konnte die Stadt Oranienburg den Bebauungsplan „Speicher am Louise-Henriette-Steg“ zum Abschluss bringen. Ziel der Planung ist es, den Neubau von insgesamt ca. 230 Wohnungen in einem denkmalgeschützten Speichergebäude sowie in angrenzenden Bereichen zu realisieren. Die Vorbereitung dieser Maßnahme wird mit Städtebaufördermitteln in Höhe von voraussichtlich bis zu 300.000 Euro unterstützt. Jedoch nicht nur Großinvestitionen tragen dazu bei, das Angebot an Wohnraum in der Oranienburger Innenstadt zu erweitern. Viele kleinere und mittlere Maßnahmen lassen inzwischen eine individuelle Auswahl der Wohnung zu. So kann die zunehmende Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt aus dem nahen Berlin befriedigt werden, aber auch Einheimische finden eine Alternative zum Einfamilienhaus.

Wohnen in der Innenstadt ist kein ausschließlich von den Großstädten besetztes Segment. Anders als dort ist es in einer kleineren Stadt jedoch meist kein einem Trend folgender Automatismus. Es müssen Menschen überzeugt und in die Stadt geholt werden. Die Vorteile des städtischen Wohnens sind zu vermitteln – eine gezielte, zielgruppenorientierte Ansprache kann dies unterstützen. Vielfältige und nachfragerechte Angebote können dazu beitragen, Wohnen in der Innenstadt interessant und attraktiv zu gestalten. Der Horizont muss über die Stadtgrenzen hinaus auch diejenigen Menschen und deren Interessen erfassen, die möglicherweise zuvor nicht im Betrachtungsbereich kommunaler Stadtentwicklung lagen.

Christian Kielczynski

Dipl.-Ing. Stadt und Regionalplanung, Amtsleiter im Stadtplanungsamt der Stadt Oranienburg

Quellen:

Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Oranienburg.

Rahmenplan Sanierungsgebiet Oranienburg-Innenstadt – Weiterentwicklung der Sanierungsziele.

Ausstellungsbroschüre „Erweiterter Barocker Stadtgrundriss – 10 Jahre Diskursives Planverfahren von 2003 bis 2013“.