

Dr. Frank Jost

# Lebensgefühl *Mittendrin* – zwischen Markt und Mitwirkung

Bericht vom 5. Städtenetzwerkkongress des vhw

Die inzwischen fünfte Veranstaltung im Rahmen der vhw-Städtenetzwerkkongresse fand wieder eine große Resonanz. Über 100 Teilnehmer aus Kommunen, Wohnungswirtschaft, Wissenschaft und Zivilgesellschaft fanden den Weg in die Berliner Kalkscheune, um das Thema „Innenstadt“ im Spannungsfeld zwischen Marktmechanismen und Bürgerbeteiligung zu diskutieren. Die Nutzungskonkurrenzen der zentralen Bereiche in den Städten ist groß, und während sich begehrte Quartiere unter dem Druck des Marktes zwar entwickeln, aber auch angestammte Bewohner – etwa durch steigende Mieten – vertrieben werden, suchen andere Kommunen nach Wegen der Attraktivierung innerstädtischer Bereiche. Neue Bewohnergruppen und „Kreative“ treffen dann i.d.R. auf eine angestammte Bevölkerung, in der prekäre Milieus und Migranten überrepräsentiert sind. Kann hier ein fruchtbarer Umgang mit Vielfalt entstehen? Dies war nur eine Fragestellung von vielen auf der von Dr. Diana Coulmas moderierten Veranstaltung.

Natürlich nahm der Vorstandsvorsitzende des vhw, **Dr. Peter Kurz**, auch in seiner Funktion als Oberbürgermeister der Stadt Mannheim in seiner Begrüßungsansprache Bezug zum aktuellen Thema Flüchtlinge. Dabei forderte er einen neuen Pragmatismus bei der Zuwanderung. Man müsse den aktuellen Zustrom an Flüchtlingen auch als Chance begreifen, eine realistische Einwanderungspolitik zu entwickeln: „Die meisten Flüchtlinge werden dauerhaft bleiben. Integration muss deshalb von Anfang an das Ziel sein. Wir erleben derzeit eine Welle der Solidarität. Aber wenn wir nicht pragmatisch und schnell handeln, wird es zu einer Erosion von Akzeptanz kommen. Die Praxis, Menschen lange ohne Beschäftigung in Einrichtungen zu halten, steht dem bisher im Weg. Wir müssen auch die Kategorien ‚legal‘ und ‚nur geduldet‘ überwinden. In vielen Fällen müssen schnellere, volkswirtschaftlich sinnvolle und gleichzeitig menschlichere Entscheidungen für einen Aufenthaltstitel möglich werden“, so Kurz.



Abb. 1: Dr. Peter Kurz

Die Integration von Flüchtlingen gelingt oder scheitert letztendlich auch in den Handlungsfeldern Stadtentwicklung und Wohnen, womit wieder der Bezug zum Thema der Veranstaltung hergestellt wurde. Denn hier – in den Kommunen – zeigt sich, ob und wie unsere Gesellschaft mit Vielfalt und Integration umgeht. Die Diskussionen können vor diesem Hintergrund ein wichtiger Beitrag sein zur „Stärkung der lokalen Demokratie“.

## Zwischen Nutzungsdruck und Anlagedruck

**Professor Dr. Guido Spars** von der Bergischen Universität Wuppertal übernahm im Spannungsfeld „zwischen Markt und Mitwirkung“ die Erläuterung der ökonomischen Rahmenbedingungen und gab in seinem Vortrag einen Einblick in die Marktkräfte, die auf die innerstädtischen Quartiere wirken. Diese sind:

- Büroflächen mit „guter“/zentraler Adresse,
- Tourismus/Hotellerie,
- Top-Einzelhandelsstandorte,
- Gastronomie und Freizeit,
- Wohnen in zentralen Lagen.

Es gehe jedoch nicht nur um Nutzungsdruck, sondern auch um Anlagedruck. Dabei streben in Zeiten verunsicherter Kapitalmärkte und extrem niedriger Zinsen die (internationalen) Anleger in sichere, meist zentrale Lagen. Dies werde noch verstärkt durch die Intransparenz der Märkte und die Entscheidungs- und Handlungslogik von Investoren und Banken. Stichwortartig schlug er folgende Ansatzpunkte im Umgang mit den Marktmechanismen auf die Innenstädte vor:

- mehr Wohnungsangebot schaffen,
- Kontraproduktivität der Mietpreisbremse prüfen,
- vorausschauende kommunale Bodenpolitik stärken,

- kooperative Baulandmodelle vorantreiben,
- Nachverdichtungsstrategien entwickeln,
- soziale Vielfalt in zentralen Quartieren nicht aus dem Blick verlieren.



Abb. 2: Prof. Dr. Guido Spars

### Kreative als Stadtentwickler?

**Dr. Sonja Beek** vom Büro für museale und urbane Szenografie chezweitz in Berlin nahm sich in ihrem Beitrag „Kreative als Motoren der Stadtentwicklung – realistisches Szenario oder planerisches Wunschdenken?“ ein Beispiel in der südlichen Friedrichstadt von Berlin vor. Hier wurde – entgegen den normalen Gepflogenheiten in der Liegenschaftspolitik, nämlich der Vergabe zum Höchstpreis – ein Grundstück an eine Baugruppe im sogenannten Konzeptverfahren vergeben. Diese Methode erlaube es auch Mittelständlern oder anderen privaten Akteuren, das Stadtleben zu bereichern, indem die Vergabe schwerpunktmäßig nach inhaltlichen Gesichtspunkten, d.h. nach positiven Impulsen für die Quartiersentwicklung, erfolge. Die Schwerpunkte im vorgestellten Projekt liegen in der Schaffung von Arbeitsplätzen in der Kreativwirtschaft, in der Etablierung einer Bildungseinrichtung sowie dem Bereit-



Abb. 3: Dr. Sonja Beek

stellen von Flächen für Einzelhandel, Gastgewerbe, Kunst und Gastronomie. Das Gebäude und seine Architektur wurden in regelmäßigen – in zweiwöchigem Abstand stattfindenden – Treffen der Baugruppe abgestimmt. Alle drei Monate wurden die Entwürfe einem Expertengremium von Bezirk und Senat vorgestellt und abgestimmt.

Darüber hinaus wurde ein Standortentwicklungsvertrag mit dem Bezirk abgeschlossen, um positive Effekte in das Stadtquartier abzusichern. Dazu stellt die Baugruppe jährlich einen Geldbetrag bereit und öffnet über eine sogenannte „Bauhütte“ das Grundstück schon in der Planungs- und Erstellungsphase, indem über den Baufortschritt und die weiteren Schritte informiert wird. Resümierend stellte sie fest, dass Kreative durchaus Motoren in der Stadtentwicklung sein können – die Potenziale seien jedenfalls vorhanden – müssten durch ein flexibles Verwaltungshandeln jedoch aktiviert und unterstützt werden.

### Aus der Praxis – für die Praxis

**Andrea Döring**, Leiterin des Fachbereichs Stadtplanung und Bauordnung in der Stadt Bocholt, berichtete in ihrem Beitrag sowohl über die Konzepte zur Stärkung der Innenstadt in ihrer Stadt als auch über Zielsetzungen und Aktivitäten im Netz-



Abb. 4: Andrea Döring

werk Innenstadt NRW (dessen geschäftsführende Kommune die Stadt Bocholt ist). Dabei bietet das Netzwerk Handlungsträgern in Kommunen eine Plattform zum fachlichen und kollegialen Austausch – nach dem Motto „Aus der Praxis – für die Praxis!“. Das Netzwerk Innenstadt NRW bündelt Erfahrungen und macht sie den Mitgliedern zugänglich, qualifiziert Innenstadtakteure, fördert den Austausch untereinander, stellt sich den Erkenntnissen der Wissenschaft, erleichtert den Einstieg in die Umsetzung lokaler Projekte, initiiert und unterstützt regionale Kooperationen und Vorhaben. Für die Stadt Bocholt ist die Stärkung der Innenstadt von zentraler Bedeutung hinsichtlich eines identifikationsstiftenden Mittelpunktes der Stadt und als Zentrum der Region.

Anhand des Leitbildes, der Ziele für die Innenstadt und des Maßnahmenplan verdeutlichte sie die Bocholter Schritte zur

Stärkung und Attraktivierung des Stadtzentrums als Quartier für Handel, Gewerbe und Wohnen. Vor diesem Hintergrund bedeuten insbesondere Integrierte Entwicklungsansätze und gesamtstädtische Strategien hohe Anforderungen für Städte und Gemeinden. Sowohl die Fachinstanzen, aber auch die politischen Entscheidungsträger müssen über immer komplexere Prozesse entscheiden. Trotzdem: Für die Auseinandersetzung mit der Innenstadt existieren vielfältige Erfahrungen und Lösungsansätze in den Kommunen.

### „Eine Frage von Lebensstil und Lebensphase?“

... fragte **Bernd Hallenberg** in seinem Beitrag und untersuchte die Wohnnachfrage nach Innenstadtstandorten aus Sicht der Milieuforschung. Am Beispiel der Verteilung von und der Nachfrage nach Wohneigentum, nach Kulturangeboten sowie Präferenzen etwa in der „Share Economy“ (Car-Sharing) identifizierte er milieuspezifische Schwerpunkte in der Innenstadtnachfrage.

Zusammenfassend stellte er fest, dass die Städte ihr lebensweltliches und demografisches Gesicht verändern. Die Richtung sei zwar einheitlich, *Umfang und Ausmaß* hängen dagegen von Entwicklungspfad und Anziehungskräften ab (Hedonisten, Experimentalisten – Expeditiv, Adaptiv-pragmatische – Performer). Viele Städte verfügten darüber hinaus noch nicht über ein bedürfnisgerechtes Angebot für die Protagonisten des urbanen Wandels. Am Beispiel der Innenstädte erläuterte Hallenberg, dass hochverdichtete Stadträume Vielfalt erzeugen und befördern – auch unter den Bewohnern mit Migrationshintergrund. Denn in den Innenstädten seien die ambitionierten Migrantmilieus meist deutlich überrepräsentiert, während sich die schwächeren Milieus oft an den Innenstadträndern konzentrierten. Bürgerliche Migrantmilieus fänden sich oft am Stadtrand.

Als Folgen für Partizipation und lokale Demokratie identifizierete er:

- Die neuen urbanen Milieus sind nur selten Anhänger der herkömmlichen Partizipation: Neue Formen sind gefragt!
- Quartiers- und Stadtteilbindung sind heute die stärksten Pull-Faktoren für Beteiligung und Engagement – Was bedeutet das bei einer Abnahme von räumlicher Bindung und stetig ansteigender Mobilität?

Der weitere Nachmittag der Veranstaltung wurde in drei parallel stattfindenden „Workshops“ bestritten. Dazu gaben in Workshop 1 **Dr. Jürgen Büllesbach** von der Bayerischen Hausbau in München und **Thomas Helfen** vom Quartiersmanagement Flughafenstraße in Berlin-Neukölln Impulse zum Thema „Wohnen und Aufwertung – zwischen hochpreisigen Lofts und sozialem Wohnungsbau“. Workshop 2 stand unter dem Titel „Identität und Öffentlicher Raum – konsumieren oder integrieren?“. Hier trugen **Antje Havemann** von stadtforschen.de in Hannover und **Dr. Rena Wandel-Höfer**, Beige-

ordnete im Baudezernat der Landeshauptstadt Saarbrücken, mit Impulsen aus ihren Tätigkeitsbereichen zur Diskussion bei „Kreative Impulse und Umgang mit Vielfalt – die Schubkraft in problematischen Quartieren“ war das Thema in Workshop 3. **Oliver Brügge** von der Montag-Stiftung Urbane Räume in Bonn und **Andreas Bomheuer**, Geschäftsbereichsvorstand für Kultur, Integration und Sport der Stadt Essen, gaben hier die Impulse für einen angeregten Austausch.

### Wem gehört die Mitte?

Der 5. Städtenetzwerkkongress des vhw fand seinen Abschluss in einer Diskussionsrunde zum Thema „Wem gehört die Mitte?“ **Prof. Dr. Heidi Sinning** vom ISP – Institut für Stadtforschung, Planung und Kommunikation an der Fachhochschule Erfurt moderierte ein Gespräch mit **Hans Panhoff**, Bezirksstadtrat und Leiter der Abteilung Planen, Bauen und Umwelt im Berliner Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, und **Dr. Andrej Holm** vom Institut für Sozialwissenschaften an der Humboldt Universität zu Berlin zu den Themen Wohnungsmarkt, Verdrängung und Bürgermitwirkung in den innerstädtischen Bereichen Berlins.

Am Beispiel der Auseinandersetzungen um den Verbleib des Gemüseladens Bizim Bakkal in der Kreuzberger Wrangelstraße stellte Hans Panhoff rund um das Thema Gentrifizierung eine erhöhte Organisation von Bürgerschaft und Mieterschaft fest und begrüßte dies ausdrücklich. Das Instrument der Milieuschutzsatzungen spiele vor diesem Hintergrund eine große Rolle. Panhoff sieht hier die Wirkung dieses Instruments insbesondere im (billigeren) Altbaubereich, wohingegen Neubewohner im Bezirk eher in (teurere) Neubauten ziehen könnten.

Vor dem Hintergrund der derzeitigen Neubaudebatte des Senats wies Dr. Andrej Holm auf die gestiegenen Transaktionen bei Altbauten hin. Hier lägen wesentlich geringere Investitionsrisiken, wenn es den Investoren gelingt, die Altmieten gegen Neubewohner auszutauschen. Verglichen damit erscheine die Errichtung von Neubauten wesentlich unattraktiver. Die weitere Diskussion umfasste neben Themen wie Aufwertung und Verdrängung auch Mitwirkungsmöglichkeiten bei der Stadtentwicklung in der Mitte Berlins. Fehler im Fördersystem wurden ebenso benannt wie die Notwendigkeit neuer Instrumente, dem existierenden Marktdruck zu begegnen. Dabei spielte auch die Diskussion um die Vergabe des sogenannten „Dragoner-Areals“ in Kreuzberg eine beispielgebende Rolle.

Dr. Frank Jost

Wiss. Referent beim vhw e.V., Berlin