

Transformation urbaner Zentren

Den „Marktplatz“ neu definieren

16

SRL

SCHWERPUNKT · PLANERIN 6_17

Die Diskussion zur Entwicklung der städtischen Zentren wurde in den vergangenen Jahrzehnten vor allem mit dem Fokus auf den stationären Einzelhandel geführt. Diese ökonomische und funktionale Basis befindet sich in einem, durch den Online-Handel stark beschleunigten und veränderten, Strukturwandel (vgl. Beitrag von Michael Reink in diesem Heft). Betroffen sind genauso gewachsene Zentren von Klein- und Mittelstädten in Ballungsräumen wie auch Stadtteilzentren in Großstädten. Gerade diese Zentren sind allerdings für die urbane Qualität der „Europäischen Stadt“ sowie eine nachhaltige Siedlungs- und Versorgungsstruktur von fundamentaler Bedeutung. Wie aber können die urbanen Zentren ihre Funktion als Knotenpunkte des gesellschaftlichen Lebens zukünftig erfüllen? Es stellt sich eine zweifache Herausforderung: Die Zentren müssen eine neue Rolle in den zukünftigen Wertschöpfungsketten und -netzwerken einnehmen und sie sollten über ihre ökonomische Funktion hinaus die sozialen und kulturellen Angebote des urbanen Lebens deutlich stärker in den Fokus stellen.

Strukturwandel der Dienstleistungen

Der durch die Digitalisierung forcierte Wandel findet allerdings nicht nur im Einzelhandel, sondern auch in vielen Dienstleistungsbereichen statt. Banken und Versicherungen sind dabei, ihre Prozesse, und zum Teil sich selbst, neu zu strukturieren. Die Folgen in den Innenstädten sind durch Rückzug ihrer Filialen, aber auch von klassischen Büroarbeitsplätzen bereits deutlich zu beobachten. Gesundheit und Bildung könnten die nächsten großen Dienstleistungssektoren sein, deren Technologien, Organisationsformen und „Kunden“-Kontakte einem grundlegenden Veränderungsprozess unterzogen werden. Dies wird voraussichtlich die Präsenz dieser Sektoren in den Zentren verändern und bietet durchaus Chancen für die Schaffung attraktiver, auf den öffentlichen Raum ausstrahlender Nutzungen.

Veränderung des Verhältnisses von Arbeit, Gesellschaft und Freizeit

Zu denken ist weiterhin an den tief greifenden Wandel im Zuge der Digitalisierung, der derzeit die Arbeit und ihre Zusammenhänge insgesamt, d. h. Produktion, Dienstleistungen, Konsum und Reproduktion, erfasst. Es entstehen neue Formen der Arbeitsorganisation, der Arbeitsverhältnisse und des Austauschs bzw. der Zusammenarbeit. Zwischen dem klassischen Arbeitsplatz im Bürogebäude und dem Home-Office wird ein breites Spektrum von neuen Arbeitsformen und -orten entstehen. Und nicht zuletzt entsteht ein neues Verhältnis von Erwerbsarbeit zur übrigen Zeit, die noch nie allein „freie“ Zeit war. Zukünftig werden gesellschaftliche Arbeit und Lernen vermutlich deutlich größere Anteile einnehmen. Die genannten Veränderungen

werden auch die Orte und Erscheinungsformen der jeweiligen Aktivität betreffen. Neue Kombinationen von Erwerbsarbeit, Familien- und gesellschaftlicher Arbeit mit Erholung und Freizeit sind möglich und zeigen sich bereits in den Cafés und Sharing-Offices in zentralen urbanen Quartieren. Auch in diesen Veränderungen stecken Chancen für eine neue Funktion der Zentren, die als Standorte verschiedener Formen von Arbeit, gesellschaftlicher Aktivität und Freizeit eine neue Bedeutung bekommen können.

Für die Transformation der Zentren ist deshalb genau in den Blick zu nehmen, welche Rolle diese in den zukünftigen Wertschöpfungsketten und -netzwerken und für die Ausgestaltung eines urbanen Lebens auch unabhängig von Einzelhandel einnehmen können. Darauf aufbauend ist zu fragen, welche städtebaulichen und immobilienwirtschaftlichen Konzepte erforderlich sind, um die neuen Potenziale für die Weiterentwicklung der urbanen Zentren zu nutzen. Die neuen Formen von Handel, Dienstleistungen bis hin zur „urbanen Produktion“ werden sich kaum in den hergebrachten, monofunktionalen und unflexiblen Gebäude- und Flächentypologien mit langfristigen und starren Vertragsverhältnissen und einer standardisierten Gebäudebewirtschaftung entfalten. Auch deutet vieles darauf hin, dass das Umfeld eines Standortes, das Angebot an Vernetzung, der öffentliche Raum, die Urbanität und die infrastrukturelle Einbindung erheblich an Bedeutung gewinnen werden. Darin liegen große Chancen gerade für die Vielfalt der gewachsenen Zentren in der zweiten Reihe jenseits der hochpreisigen, von Flächenknappheit und permanenten Events gestressten Top-Standorte.

Mehr Mischung und Dichte

Mischung statt Trennung von Funktionen ist mittlerweile die vorherrschende Leitvorstellung im Städtebau und wird gerade für zentrale Bereiche der Städte propagiert. Ebenso wird unter Fachleuten diskutiert, ob die städtebauliche Dichte erhöht werden kann oder sogar muss, wenn urbanes Leben im öffentlichen Raum sichtbar werden soll (vgl. Autorenkollektiv Planungskultur 2017). Allerdings sind, aufgrund bestehender planungs- und bauordnungsrechtlicher Restriktionen, Mischung und höhere Dichten deutlich aufwendiger zu realisieren und für Investoren mit besonderen Risiken behaftet. Aufgrund der im Verhältnis zu den höheren Investitionskosten mischgenutzter Gebäude oft geringeren Erträge und der hohen Veränderungsdynamik stehen Rendite und Risiko häufig in einem ungünstigen Verhältnis, und auch der Verwaltungsaufwand ist relativ hoch. Gegenüber dem Wohnen sind deshalb insbesondere gewerbliche Nutzungen für Investoren und Betreiber in der Regel weniger interessant. Eine attraktive Nutzung in den Zentren, insbesondere der Erdgeschosse, liegt allerdings im

Interesse des Gemeinwohls sowie der Eigentümer und Nutzer der benachbarten Grundstücke. Für die Bewirtschaftung der Immobilien bedeutet dies bei entsprechenden Vorgaben der Gemeinde im Zweifel, dass das Erdgeschoss quersubventioniert werden muss.

Die Schaffung von Wohnraum insbesondere für kleine Haushalte, die zentrale Lagen aufgrund der guten Erreichbarkeit und des vielfältigen Angebots bevorzugen und dieses damit wiederum stärken, erscheint aktuell als Königsweg der Zentrenentwicklung. Mehr innerstädtisches Wohnen schafft zugleich bessere Voraussetzungen für mehr urbanes Leben in den Zentren. Die urbanen Freiräume, d. h. Plätze, Straßen, Parks und Spielplätze etc. sowie die vielfach daran angrenzenden privaten Freiflächen, müssen angenehmen und sicheren Aufenthalt bieten, vielfältig nutzbar und gut gepflegt sein. Es ist deshalb zu begrüßen, dass die Nutzung der urbanen Freiräume von der Außen-



Cornern in Hamburg Ottensen (Foto: Monika Lesem)

gastronomie bis hin zum „Cornern“ vielerorts zunimmt. Allerdings können dadurch auch Konflikte erzeugt oder verstärkt werden, mit denen jenseits ordnungsbehördlicher Zugriffe umgegangen werden muss. Sinnvoll ist ein Management des öffentlichen Raums, das die Entwicklung vielfältiger Nutzungen, die Kooperation mit privaten Akteuren und einen konstruktiven Umgang mit Konflikten fördert (vgl. BBSR 2015a). Selbst für kleinere Städte kann zudem ein konzeptioneller Umgang mit dem Nachtleben fruchtbar sein, das gerade in den Zentren bzw. an deren Rändern seine Hot-Spots hat (vgl. BBSR 2015b).

Marktplätze einer pluralen Gesellschaft

Historisch waren die Zentren über ihre ökonomischen Funktionen hinaus auch sehr wichtige Orte des sozialen, kulturellen und politischen Lebens der Gesellschaft. Aufgrund der Vielfalt und Dichte der Begegnungen waren sie dabei die Arenen oder zumindest die Bühnen für Innovationen, den gesellschaftlichen Wandel und die großen gesellschaftlichen Konflikte. Dies hat sich durch den technologischen Fortschritt von Mobilität und Kommunikation in Verbindung mit der Ausdehnung und funktionalen Differenzierung der urbanen Siedlungsstrukturen deutlich verändert. Heute ist das städtische Zentrum nur eine Option für das soziale, kulturelle und politische Leben der Menschen bzw. der Gesellschaft. Wesentliche Treiber dafür waren ausgerechnet die Stadtplanung und der Städtebau der Moder-

ne, die nicht selten die historisch vielfältigen Funktionen der Zentren auf die Urbanität von Fußgängerzonen und die Konzentration von Büroflächen, die mit dem PKW und dem ÖPNV optimal erreichbar sein sollten, verengten. Es ist in vielen derzeit bestehenden Zentren, insbesondere solchen, die stark von den funktional optimierten Strukturen der Moderne geprägt sind, eine große Herausforderung, Anlässe zu besuchen, zur Begegnung, zum Austausch, zum Verweilen und zur Aneignung zu bieten. Genau darin liegt aber die Chance für die Zentren der zweiten und dritten Reihe, dass sie (wieder) Marktplätze der lokalen Gesell-



Das Milaneo in Stuttgart (Foto: Stefan Kreutz)

schaft werden. Dabei wird es mancherorts auch darauf ankommen, die Dominanz des Handels aufzubrechen, um im Zentrum attraktive Orte, Anlässe und Räume für vielfältiges urbanes Leben zu schaffen.

Die Wiederbelebung der vielfältigen Potenziale des urbanen Lebens in den Zentren stößt neben dem Wettbewerb mit anderen Orten bzw. Nicht-Orten (Internet) sowie der Dominanz des Einzelhandels im Städtebau und den Strukturen der Immobilien auf die Ambivalenzen einer zunehmend heterogenen Gesellschaft. Zwar entstehen in einer ökonomisch, sozial und kulturell immer differenzierteren bzw. pluralistischeren Gesellschaft mit einem zunehmenden Anteil kleiner, älterer Haushalte und verschiedenen Lebensformen viel Interesse an und Chancen für „urbane“ Begegnung. Mindestens genauso birgt dies aber auch vielfältige Risiken des Konflikts und der Abgrenzung. Gerade wenn es gilt, über den Konsum hinauszudenken, wird die Vielfalt an sozialkulturellen Formen und Bedürfnissen, die ein großes Potenzial für Aktivitäten in Zentren bilden, vermutlich ebenso zunehmen wie Empfindlichkeiten und Unverträglichkeiten, die das Neben- und erst recht das Miteinander erheblich erschweren können. Es ist viel einfacher, im Vereinsheim, der eigenen Kirche, der vertrauten Bildungseinrichtung usw. unter sich zu bleiben, statt mit anderen und anderem konfrontiert zu werden, sich austauschen oder gar arrangieren zu müssen. Dabei wird es zukünftig aber gerade auf die, oft vereinzelt und ohne

Bezug zu den Zentren agierenden, sozialen, kulturellen und politischen Akteure ankommen, um die gewachsenen Zentren wieder zu Knotenpunkten des urbanen Lebens zu entwickeln.

Klassische und neue Akteure der Zentrenentwicklung

Die Städte haben sich bisher darauf konzentriert, eine optimale Erreichbarkeit der Zentren und den wachsenden Flächenbedarf des Handels abzusichern. Im Zuge des zunehmenden Standortwettbewerbs, der von den Städten zum Teil selbst durch Zulassung neuer Konkurrenzstandorte zusätzlich befördert wurde, trat vielerorts das Stadt- oder Citymarketing hinzu, wobei neben Hotels und Gastronomie insbesondere die Einzelhändler als Akteure eine herausgehobene Rolle erhielten. Die Akteure des kulturellen Lebens, das in den meisten Zentren – wenn überhaupt – eher eine Nebenrolle spielt, wurden bisher bestenfalls am Rande, z. B. anlässlich von Events, einbezogen und die Akteure in den Bereichen Bildung, Soziale Einrichtungen, Sport, Religion, Politik und anderer Bereiche des zivilgesellschaftlichen Lebens bleiben oft außen vor oder unter sich. Ihre Aktivitäten finden nur ausnahmsweise oder zufällig in Zentren statt und sind dort in der Regel kaum sichtbar. Die Aktivitäten vieler dieser Akteure haben direkt oder indirekt Bezüge zu den Kommunen, sei es durch finanzielle Trägerschaft oder Unterstützung, durch Bereitstellung von Infrastrukturen oder Räumen, als Adressat ihrer Aktivität oder auch einfach, indem sie sich selbst als besonderer Bestandteil des kommunalen Gemeinwesens verstehen. Daraus ergeben sich viele Möglichkeiten, sich auszutauschen und schließ-



Marktplatz in Hildesheim (Foto: Tobias Preisung)

lich Formate zu entwickeln, ihre Aktivitäten stärker auf die Zentren auszurichten, oder sie dort sichtbarer zu machen.

Gerade wenn auch die vielfältigen privaten und zivilgesellschaftlichen Akteure in der Kommune für die Stärkung der Zentrenentwicklung interessiert, mobilisiert und eingebunden werden sollen, gilt es, die fachlichen oder teils räumlichen Abgrenzungen auch innerhalb der kommunalen Verwaltung zu überbrücken. Damit können die vielen direkten und indirekten Bezüge zwischen der Kommune und den Akteuren identifiziert und genutzt werden. Durch eine bessere Vernetzung und Bündelung der Ressourcen können die kommunalen Leistungen zugleich optimiert werden. Die Aktivierung der privaten und gesellschaftlichen Akteure muss komplementär von einer wirksamen

Koordinierung der kommunalen Aktivitäten und Ressourcen begleitet sein.

Es stellt sich die zentrale Frage, wie es gelingen kann, diese Akteure zukünftig stärker in die Zentrenentwicklung zu integrieren und die Zusammenarbeit der unterschiedlichen Akteure zu organisieren. Die Verfasser befassen sich im Rahmen eines vom Bundesministerium für Forschung und Bildung (BMBF) geförderten Forschungsprojektes in Kooperation mit anderen Hochschulen und verschiedenen Praxispartnern unter dem Titel „Transformation gewachsener Zentren – Neue Entwicklungsperspektiven durch soziale, ökonomische und ökologische Innovationen (TransZ)“ mit dieser Herausforderung (www.hcu-hamburg.de/pe/transz).

Zentren können mehr!

- ▶ Den urbanen Zentren stehen tief greifende Umstrukturierungsprozesse bevor. Aufgrund der Veränderungen im Einzelhandel müssen neue Funktionen und Formate für Ladengeschäfte entwickelt werden (vgl. Beitrag von Ralf M. Beckmann in diesem Heft). Eine solche Modernisierung der kommerziellen Versorgungsfunktionen greift allerdings zu kurz, um die Zentren jenseits der Großstädte nachhaltig zu stabilisieren. Vorgeschlagen wir deshalb eine Strategie, die Zentren als Marktplätze des urbanen Arbeitens und Lebens (wieder) zu stärken.
- ▶ Im Zuge der Digitalisierung entstehen neue Formen der Arbeitsorganisation, die zu neuen Konstellationen der räumlichen und zeitlichen Verteilung von Arbeit führen werden. Dabei könnten die dezentralen Zentren als neue intermediäre Orte der Arbeit zwischen der Wohnung auf der einen und dem Sitz des Arbeit- oder Auftraggebers auf der anderen Seite genutzt werden, insbesondere wenn dafür geeignete räumliche Angebote geschaffen werden.
- ▶ Große Chancen bestehen darüber hinaus darin, die gewachsenen Zentren als Orte für soziale und kulturelle Begegnung und Austausch zu stärken. Es gilt, die Potenziale jenseits der materiellen und sonstigen Versorgung deutlich stärker in den Blick zu nehmen. Diese fundamentalen Kernkompetenzen von Zentren zu stärken dürfte die große Herausforderung in den kommenden Jahrzehnten sein.

Sascha Anders, Dipl.-Ing. Städtebau/Stadtplanung, Wiss. Mitarbeiter, HafenCity Universität Hamburg

Stefan Kreuz, Dipl.-Ing. Städtebau/Stadtplanung, Wiss. Mitarbeiter, HafenCity Universität Hamburg

Thomas Krüger, Prof. Dr.-Ing., Universitätsprofessor, Fachgebiet Projektentwicklung und Projektmanagement in der Stadtplanung, HafenCity Universität Hamburg

Quellen

Autorenkollektiv Planungskultur (2017): Das Urbane Gebiet – Wem nützt es, in: PLANERIN 2/17, S. 54–56

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2015a): Die Innenstadt und ihre öffentlichen Räume. Erkenntnisse aus Klein- und Mittelstädten. Bonn

BBSR (2015b): Die Stadt und das Nachtleben. stad.pilot spezial. Bonn