



Aus dem Inhalt:

Thomas Wenderoth
Stadtmauertürme. Wohnraum
für die Unterschicht

Eberhard von Einem
Quadratur der
Wohnungspolitik

Britta Hüttenhain/
Anna Ilonka Kübler
Stadt und Unternehmen

Annika Guhl/
Verena Gerwinat u. a.
Gentrifizierung in
altindustriellen Regionen

Markus Kaltenbach
Wohn- und Lebenspraxis
berufsbedingter
Multilokalität



**Vierteljahresschrift für Stadtgeschichte,
Stadtsoziologie, Denkmalpflege und Stadtentwicklung**

Herausgegeben vom »Forum Stadt – Netzwerk historischer Städte e.V.« in
Verbindung mit Harald Bodenschatz, Tilman Harlander, Johann Jessen,
Elisabeth Merk, Jürgen Reulecke und Jürgen Zieger

Redaktionskollegium:

Hans Schultheiß (Chefredakteur)

Prof. Dr. Dietrich Denecke, Universität Göttingen,
Geographisches Institut

Prof. Dr. Andreas Gestrich, Trier,
Historisches Institut

Dr. Robert Kaltenbrunner, Bonn und Berlin,
Bundesinst. für Bau-, Stadt- und Raumforschung

Prof. Dr. Hans-Rudolf Meier, Bauhaus-Universität
Weimar, Denkmalpflege und Baugeschichte

Prof. Dr. Klaus Jan Philipp, Universität Stuttgart,
Institut für Architekturgeschichte

Dr. habil. Olaf Schnur, Berlin, vhw Bundesverband
für Wohnen und Stadtentwicklung

Prof. Dr.-Ing. Barbara Schönig, Bauhaus-Universität
Weimar, Fakultät Architektur und Urbanistik

Prof. Dr. Dieter Schott, TU Darmstadt,
Institut für Geschichte

Prof. Dr.-Ing. Christina Simon-Philipp, Hochschule
für Technik Stuttgart, Fakultät Architektur

Redaktionelle Zuschriften

und Besprechungsexemplare werden an die
Redaktionsadresse erbeten:

Email: hans.schultheiss@email.de

Forum Stadt

Postfach 100355

73728 Esslingen

Website: www.forum-stadt.eu

Die Zeitschrift Forum Stadt ist zugleich Mitglieder-
zeitschrift des ca. 110 Städte umfassenden
»Forum Stadt – Netzwerk historische Städte e.V.«

Erscheinungsweise:

jährlich 4 Hefte zu je mind. 88 Seiten.

Bezugsbedingungen:

Jahresabonnement EUR 98, - Einzelheft EUR 26, -
Vorzugspreis für Studierende EUR 64, -
jeweils zzgl. Versandkosten.

Ein Abonnement gilt, falls nicht befristet bestellt,
zur Fortsetzung bis auf Widerruf. Kündigungen
des Abonnements können nur zum Ablauf eines
Jahres erfolgen und müssen bis zum 15. November
des laufenden Jahres beim Vertrieb, Verlag oder
der Redaktion eingegangen sein.

Vertrieb:

Südost Service GmbH

Am Steinfeld 4, D - 94065 Waldkirchen

Fax +49(0) 8581- 9605-754

E-mail: info@suedost-service.de

Verlag:

Forum Stadt Verlag (FStV)

Ecklenstraße 32, 70184 Stuttgart

E-mail: forumstadtverlag@email.de

Mit Namen gekennzeichnete Beiträge geben nicht unbeding-
t die Meinung der Redaktion wieder. Redaktion und
Verlag haften nicht für unverlangt eingesandte Manu-
skripte. Die der Redaktion angebotenen Originalbeiträge
dürfen nicht gleichzeitig in anderen Publikationen veröf-
fentlicht werden. Mit der Annahme zur Veröffentlichung
überträgt der Autor dem »Forum Stadt – Netzwerk histo-
rischer Städte« e.V. und dem Verlag das ausschließliche
Verlagsrecht für die Zeit bis zum Ablauf des Urheber-
rechts. Eingeschlossen sind insbesondere auch das Recht
zur Herstellung elektronischer Versionen und zur Ein-
speicherung in Datenbanken sowie das Recht zu deren
Vervielfältigung online und offline. Alle in dieser Zeit-
schrift veröffentlichten Beiträge sind urheberrechtlich ge-
schützt. Kein Teil der Zeitschrift darf außerhalb der engen
Grenzen des Urheberrechts ohne schriftliche Genehmi-
gung in irgendeiner Form reproduziert oder in eine von
Maschinen, insbesondere von Datenverarbeitungsanla-
gen verwendbare Sprache übertragen werden.

© 2022 Forum Stadt e.V., Esslingen

Printed in Germany / ISSN 2192 - 8924



Bis zum 37. Jahrgang 2010 erschien die »Viertel-
jahresschrift für Stadtgeschichte, Stadtsoziolo-
gie, Denkmalpflege und Stadtentwicklung« unter
dem Obertitel »Die alte Stadt« (ISSN 0170-9364).

Inhalt 2/2022

Abhandlungen

Thomas Wenderoth

- Wer wohnt denn da im Turm?
Stadtmauertürme, Wohnraum für die Unterschicht 115

Eberhard von Einem

- Quadratur der Wohnungspolitik.
Komplexe Probleme erfordern komplexe Antworten 134

Annika Guhl/ Verena Gerwinat/ Kristina Ehrhorn/ Tanja Schnittfinke

- Gentrifizierung in altindustriellen Regionen:
Zur stadtpolitischen Bedeutung einer Stellvertreterdebatte 152

Britta Hüttenhain/ Anna Ilonka Kübler

- Stadt und Unternehmen:
Mehr Stadt wagen – Übergangszonen gestalten – kooperativ handeln 168

Markus Kaltenbach

- Wohn- und Lebenspraxis berufsbedingter Multilokalität.
Räumliche und planerische Erkenntnisse 185

Autorinnen / Autoren 198

Forum

Johann Jessen

- IBA – ein Ausstellungsformat als Exportartikel? 199

Besprechungen

- HARALD BODENSCHATZ/ MAX WELCH GUERRA (Hrsg.), Altstadterneuerung in
Diktaturen. Ein städtebauliches Erbe Europas (*Dieter-J. Mehlhorn*) 205

Umschlag:

Holzschnitt mit Nürnberger Stadtansicht.

aus: *M. Wohlgemut / W. Pleydenwurff* (H. Schedel: Register des Buchs der Croniken und geschichten mit figuren und pildnussen von anbeginn der welt bis auf dise unnsere Zeit, Nürnberg 1493, Blatt 99v/100).

Hinweis zu geschlechtergerechter Sprache aus Gründen der Lesbarkeit:

Sämtliche personenbezogenen Bezeichnungen sind geschlechtsneutral zu verstehen.

Wer wohnt denn da im Turm? **Stadtmauertürme, Wohnraum für die Unterschicht**

Die Türmerwohnung ist ein allgemein bekanntes Phänomen. Eine zusammenfassende architekturhistorische Untersuchung des Wohnens im Turm fehlt jedoch bisher. Dieses Desiderat mag überraschen, ist doch besonders im 20. Jahrhundert das Wohnen im Hochhaus immer wieder gleichgesetzt worden mit dem Wohnen im Turm. Im Rahmen meiner Beschäftigung mit dem Mietwohnen vom späten Mittelalter bis zum Ende der Frühen Neuzeit habe ich mich erstmalig mit diesem Phänomen befasst.¹ Im Folgenden kann das Thema des „Wohnens im Turm“ nur angeschnitten, jedoch nicht in seiner ganzen Breite untersucht werden. Außer Acht gelassen werden unter anderem adlige Turmhäuser und mittelalterliche Wohntürme der Oberschicht.

Der Fokus dieses Aufsatzes liegt auf den Türmen der Stadtbefestigung und hier wiederum auf den Mietsituationen.² Sicher können und müssen viele dieser Turmwohnungen präzise als Dienstwohnungen angesprochen werden, da sie auch Dienst- und Arbeitsort waren. In kleinen Städten mit einem, zwei oder maximal drei Türmen überstieg die Zahl der Türmer, Wächter und Soldaten die Anzahl der kommunalen Turmwohnungen sehr schnell.

Die Ursache für das Wohnen im Stadtmauerturm dürfte im Mangel an Ressourcen gelegen haben. Auch die Ressource Wohnraum war in den meisten Zeiten knapp, zu knapp um ein Gebäude nicht bestmöglich zu nutzen. Der Turm innerhalb der Stadtbefestigung diente primär der Verteidigung. Da sich der Verteidigungsfall jedoch auf wenige und zählbare Momente in der jeweiligen Stadtgeschichte beschränkte, war es nur konsequent, den Stadtmauertürmen zusätzliche Nutzungen zu geben. Dies trifft insbesondere bei großen Verteidigungsanlagen mit einer Vielzahl an Türmen zu.

1 Der Artikel ist meiner nicht gedruckt vorliegenden Habilitationsschrift entnommen; *T. Wenderoth, Mietwohnen in der Stadt. Verbreitung, Entwicklung und Typologie am Beispiel Frankens* (Habil. Bauhaus-Universität Weimar 2021), S. 412-427.

2 Zum Anteil der Mieter an der städtischen Bevölkerung vgl. *T. Wenderoth, Zwischen den Zeilen. Eigentumslose Haushalte in fränkischen Verzeichnissen aus vor- und frühstatistischer Zeit*, Bamberg 2022.

Die Wohnungen in den Türmen sind aufgrund der reduzierten Grundfläche immer mehr oder weniger bescheiden in ihren Dimensionen. Einen ersten Einblick in die Wohn- und Lebensbedingungen in solchen Turmwohnungen geben Barbara Polaczek und Johann Wax für die Stadttürme in der Oberpfalz, auch wenn sie den Fokus bei den Bewohnern allein auf die Berufsgruppe der Türmer als Stadtwächter und Stadtmusikanten legen.³ Für diese war der Turm Arbeitsort und häufig auch Dienstwohnung, allerdings wohnte in der Oberpfalz eine nennenswerte Anzahl dieser Türmer auch in einem „normalen“ Haus und nicht im Turm selbst.⁴

Aus heutiger Perspektive scheint es kaum vorstellbar, dass in den Turmwohnungen eine komplette Familie gewohnt haben soll. Zu bedenken gilt jedoch, dass eine unterschichtige Wohnung generell bescheiden war,⁵ sich die Turmwohnungen also in ihren Grundzügen nicht von anderen Wohnungen unterschieden; dies gilt auch für die Infrastruktur, die sich auf einen Herdstandort mit Ofen beschränkte. Fließendes Wasser und Abwassersysteme fehlten in allen Kleinwohnungen dieser Epoche. Der größte Unterschied liegt in der erforderlichen Kraft und Zeit, die Wohnung zu erreichen und Gebrauchsgüter samt Wasser dorthin zu transportieren.

Im Folgenden sollen zuerst die Turmwohnungen in Nürnberg besprochen werden, daran schließt sich ein Vergleich mit anderen großen Städten an, um zu verdeutlichen, dass es sich bei Nürnberg um keine singuläre Situation gehandelt hat. Da die Wohnsituation in den Befestigungsanlagen der Kleinstädte in vielerlei Hinsicht von denen der Großstädte unterschieden war, wird diese zum Schluss separat anhand mehrerer fränkischer Kleinstädte geschildert.

Nürnberg

Geschichtlicher Abriss zu den vermieteten Türmen

Nürnberg als bedeutendste und größte fränkische Stadt besitzt bis heute seinen imposanten Mauerring des späten Mittelalters (vgl. Abb. 1). In der Stadtbeschreibung des 18. Jahrhunderts werden 84 Türme an der inneren und 45 Türme an der äußeren Mauer genannt.⁶ Helge Weingärtner rekonstruiert die Gesamtzahl der Stadttürme für die Zeit nach dem erweiterten Mauerring um 1400 auf 130.⁷ Die Stadtmauer ist seit dem Mittelalter in vier Abschnitte unterteilt, die nach den vier Farben Schwarz,

3 B. Polaczek/J. Wax, Glockenschlag und Hörnerklang, Türmer in der Oberpfalz, Amberg 2002.

4 Ebda., S. 98.

5 Vgl. hierzu T. Wenderoth, Mietshaus und Mietwohnung auf dem Land. Verbreitung, Entwicklung und Typologie am Beispiel des Nürnberger Umlandes 1500 bis 1800 (Schriftenreihe des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege 18), München 2019, S. 78-81; T. Wenderoth (s. A 1), S. 258 und 260.

6 *Stadtarchiv Nürnberg* (im Folgenden *StadtAN*), B II Nr. 51, S. 20.

7 H. Weingärtner, (Art.) *Stadtbefestigung*, in: M. Diefenbacher/R. Endres (Hrsg.), *Stadtlexikon Nürnberg*, 2. verb. Aufl., Nürnberg 2000, S. 1018.



Abb. 1: Holzschnitt mit Nürnberger Stadtansicht.

M. Wohlgemut / W. Pleydenwurff (H. Schedel: Register des Buchs der Croniken und geschichten mit figuren und bildnussen von anbeginn der welt bis auf dise unnsere Zeit, Nürnberg 1493, Blatt 99v/100),

Blau, Rot und Grün benannt sind. Die Türme in den jeweiligen Abschnitten wiederum sind nach dem Alphabet durchnummeriert, sodass jeder Turm anhand der Farbe und des Buchstabens eindeutig zu identifizieren ist.

Die Türme dienten jedoch nicht nur der Verteidigung, sondern wurden vielfach auch als Wohnung von jeweils einem Haushalt genutzt.⁸ Angaben zur Anzahl der vermieteten Stadtmauertürme finden sich bereits im 15. Jahrhundert. Nach Caspar Ott wurden im Jahr 1431 die vermieteten Wohnungen in den Stadtmauertürmen erfasst und mit 73 angegeben, hinzu kamen noch drei weitere Wohnungen im Bereich der Befestigung.⁹ Im Jahr 1468 erzielte die Stadt Nürnberg Einnahmen aus 58 ver-

⁸ Freundliche Mitteilung von Herrn Helge Weingärtner, Stadtarchiv Nürnberg, 16.10.2018.

⁹ C. Ott, Bevölkerungsstatistik in Stadt und Landschaft Nürnberg in der 1. Hälfte des 15. Jahrhunderts, Berlin 1907, S. 76. Sander kommt anhand des Grabenbuchs 1430 nur auf 65 bewohnte Türme; P. Sander, Die reichsstädtische Haushaltung Nürnbergs, dargestellt auf Grund ihres Zustandes von 1431 bis 1440, Leipzig 1902, S. 49.

mieteten Türmen.¹⁰ Die Anzahl geht am Ende des Mittelalters erstaunlich stark zurück: Im Jahr 1510 sind nur noch 37 vermietete *Thurn in der eußern Rinckmauren* überliefert.¹¹ Knapp 50 Jahre später waren 42 Türme vermietet, darunter aber auch fünf Türme im Bereich der älteren (inneren) Stadtmauer,¹² sodass die Zahl der vermieteten Türme in der äußeren Mauer konstant geblieben war. Weitere sechs Türme waren den Bewohnern mietfrei überlassen.¹³ Im Zeitraum zwischen 1699 und 1762 lassen sich 44 vermietete Stadtmauertürme nachweisen, sechs weitere Türme wurden erst im 18. Jahrhundert dem freien Mietmarkt zugeführt (vgl. Tab. 1). Von diesen 50 Türmen haben sich immerhin 33 mehr oder weniger gut erhalten.

Bewohner

In Nürnberg lassen sich zwei Gruppen von Bewohnern in den Türmen definieren. Die erste Gruppe bildeten die Türmer, Torwächter und sonstige „Sicherheitsfachleute“, bei der zweiten Gruppe handelte es sich um Mieter im engeren Sinn, sie verdienten ihren Lebensunterhalt nicht als Wächter und zahlten Miete für die Turmwohnung.

Dass die Türme gern für das öffentliche Sicherheitspersonal als Dienstunterkunft Verwendung fanden, geht aus den nachfolgenden Überlegungen kurz vor dem Dreißigjährigen Krieg hervor: Ab dem Jahr 1597 wurde in der reichsstädtischen Verwaltung diskutiert, weitere Türme für Einspännige auszubauen.¹⁴ In einem Protokoll heißt es dazu: *Die thurn an der Statmauern herumb besichtigt worden, darundern befinden sich nachfolgende thurn, so groß und weitt genug, darin geraume Stallung und Einspännigens Zinß mit gar geringen Uncosten zu bauen sindt.*¹⁵ Es folgen 20 Türme, von denen aber acht bereits von anderen Mietern bewohnt waren. In einem späteren Protokoll aus dem Jahr 1600 werden weitere 16 bewohnte Stadttürme aufgelistet und diskutiert.¹⁶ Auf die Bewohner der Stadtmauertürme geht die Stadtbeschreibung vom Ende des 18. Jahrhunderts nicht ein, erwähnt wird jedoch das Dienstpersonal an den Stadtzugängen, das jeweils aus drei Torstehern, zwei Türmern und einem Zöllner bestanden hat (Vestner-, Tiergärtner-, Spittler-, Frauen- und Neues Tor).¹⁷

Am Haller- und Wöhrder Türlein reichten jeweils drei Torsteher und ein Zöllner. Hinzu kamen noch jeweils zwei Türmer auf St. Sebald, St. Lorenz, dem Weißen

10 P. Sander (s. A 9), S. 249; W. Bauernfeind, (Art.) Zinsmeister, in: M. Diefenbacher/R. Endres (s. A 7), S. 1213.

11 StadtAN, B 17/I Nr. 51, fol. 17-18'.

12 Vgl. T. Wenderoth (s. A 1), Tab. 12.1.

13 StadtAN, B 17/I Nr. 78, fol. 74-80.

14 Ebda., B 1/II, Nr. 41. Als Einspännige wird die berittene Gendarmerie bezeichnet.

15 Ebda., Nr. 41, fol. 1.

16 Ebda., Nr. 41, fol. 2. Es sind dies: Blau F, S, X, Y, Z; Rot A, C, F, I, N, V; Grün A, D; Schwarz I, T, X.

17 Ebda., B 11 Nr. 51, S. 19-9'.

B 17/1 Nr. 80 Objekt	B 17/1 Nr. 81 Objekt	Objekt	Jahresmiete 1699		Mieterwechsel 1699 -1762	
			fl	xr	gesamt	familiär
632	608	Schwarz B	5	20	4	3
633	609	Schwarz D	2		4	3
634	610	Schwarz E, Maxtormauer 3	4		3	2
635	613	Schwarz H, Maxtormauer 9	4		4	2
636	614	Schwarz I, Maxtormauer 17	4		2	1
637	615	Schwarz O	4		3	3
638	617	Schwarz R	5	20	3	1
639	618	Schwarz S	4		2	1
640	619	Schwarz T	4		3	2
641	620	Schwarz X, Laufertormauer 17	5	20	4	1
642	621	Schwarz Z	10	40	4	2
645	624	Blau C	4		3	1
646	625	Blau D	4		4	2
647	626	Blau E	4		3	1
648	627	Blau F	4		5	3
649	628	Blau I	4		3	2
650	629	Blau L	8		7	4
651	630	Blau M	5	20	4	4
652	631	Blau N	4		2	0
653	632	Blau O	4		1	0
654	633	Blau S	5	20	5	2
655	634	Blau T	4		3	1
656	635	Blau V	4		1	1
657	636	Blau X	4		3	1
658	637	Blau Y	5	20	3	2
659	638	Blau Z	4		4	0
660	639	Rot A	5	20	3	2
662	541	Rot C	2	40	4	2
663	642	Rot D	5	20	4	1
664	643	Rot F	4		5	0
665	645	Rot I, Frauentormauer 31	10	40	1	0
666	646	Rot M	4		3	1
667	648	Rot O	6		2	0
668	649	Rot P	6	40	1	1
670	651	Rot V, Ein Thurn mit dem Rothen V	4		4	0
671	652	Rot Z, Spittlertormauer 13		57	3	0
672	653	Rot A	5	20	4	0
673	654	Grün B	5	20	4	1
674	655	Grün C	10	40	5	0
675	656	Grün D	10	40	5	2
676	657	Grün F	5	20	3	0
677	658	Grün M	5	20	4	2
678	660	ein Thurn hinter St: Laurenzen	4		3	0
680	661	ein Thurn im NonnenBastein	4		3	0
		Miete Ø pro Turm/Jahr	5	1		
		Mieterwechsel 1699-1762			148	57

Tab.1: Nürnberg, vermietete Stadtmauertürme.

Mieteinnahmen 1699, Anzahl der Mieterwechsel 1699-1762;
Quelle: StadtAN, B 17/1 80 u. 81; T. Wenderoth.

Turm und dem Laufer Turm.¹⁸ Weitblickend gab es auch schon so etwas wie eine mobile Reserve, denn es werden zusätzlich 2 *Mittelwächter auf jedem Thurm, wann einer krank, laufer mans den von ihnen besetzen kann*, erwähnt.¹⁹ Neben acht Hörnleinswächtern, die mit Hörnern zu festgelegten Zeiten blasen mussten, werden weiter 30 Stunden- und sechs Mittelwächter (Nachtwächter), aufgeführt, diese erhielten 24 fl und ein paar Stiefel im Jahr.²⁰

Die zweite Gruppe bildeten die Fremdmieten. Diese Personen lassen sich anhand der Angaben in den Zinsmeisterbüchern der Reichsstadt Nürnberg gut nachverfolgen. Dort sind die Mietzahlungen namentlich und objektbezogen vermerkt.²¹ Von den erhaltenen Archivalien des Zinsmeisteramtes beanspruchen fünf Bände besonderes Interesse, denn in ihnen sind die Mieten zwischen 1672 und 1808 objektweise erfasst.²² Verzeichnet sind 44 Türme, die über den gesamten Zeitraum hinweg vermietet waren (vgl. Tab. 1). Für weitere sechs Türme lassen sich zeitweise Mieter nachweisen. Demnach gab es innerhalb der Gruppe der vermieteten Türme immer wieder Verschiebungen. Bisher nicht geklärt ist, wie die nicht vom Zinsmeisteramt vermieteten Türme genutzt gewesen waren. Eventuell wurden diese von einem anderen städtischen Amt verwaltet und in Zusammenhang mit einem städtischen Dienstverhältnis kostenfrei den Nutzern überlassen.

Im Hinblick auf die Sicherheitslage kamen als Bewohner der Türme laut Helge Weingärtner neben den Stadtknechten und Einspännigen nur zuverlässige städtische Bedienstete in Frage.²³ Nach der Durchsicht der Zinsmeisterbücher muss diese Aussage jedoch relativiert werden: Bei den ab 1699 erfassten Mietern handelte es sich zwar in vielen Fällen um Angestellte des städtischen Bauhofes, aber auch sonstige Handwerker werden genannt. Eine nicht zu unterschätzende Gruppe stellten die Witwen dar, die den Turm nach dem Ableben ihres Mannes mieteten. Der Übergang an die Witwe scheint aber keineswegs selbstverständlich gewesen zu sein, wie folgender Eintrag bei dem Turm Grün M deutlich macht: *Auf Stefan Laurers wittib, Anna Catharina Laurin, flehentliches bitten, sie, nachdem ihr mann verstorben, mit ihren 6 vatterlosen waisen [nicht, Erg. Verf.] zu verstoßen, ist ihr dieser Thurn zugeschrieben worden, d. 1. Febr: 1717.*²⁴ Die Miethöhe blieb unverändert bei 5 fl 20 xr. Es gab dane-

18 Ebda., Nr. 51, S. 23'.

19 Ebda., Nr. 51, S. 23'.

20 Ebda., Nr. 51, S. 24.

21 Ebda., B 17/I.

22 Ebda., B 17/I, Nr. 79-83.

23 Vgl. hierzu und im Folgenden H. Weingärtner Zur Geschichte der Nürnberger Stadtbefestigung, in: *Deutsche Gesellschaft für Festungsforschung e.V.* (Hrsg.), *Die Festung der Neuzeit in historischen Quellen* (Festungsforschung, Bd. 9), Regensburg 2018, S. 2529, hier S. 28.

24 *StadtAN*, B 17/I, Nr. 80, Eintrag 677.

ben aber auch weitere Mieterinnen, unter anderem ist für den Turm Blau Z aus dem Jahr 1762 folgendes vermerkt: *Magdalena Friedlin, Krankenwärterin auf inständiges Ansuchen des StadtAlmoßAmts eingeschrieben d. 9. Febr. 1762.*²⁵

Stadtknechte werden für die vermieteten Wohnungen gar nicht aufgeführt, dies kann daran liegen, dass sie und ihre Turmwohnungen, entsprechend den Türmern, nicht in die Zuständigkeit des Zinsmeisteramtes fielen. Einspännige hingegen, die ja ebenfalls für die öffentliche Sicherheit zuständig waren, finden sich in Einzelfällen genannt. Sie wohnten aber keineswegs umsonst oder zu vergünstigten Konditionen in den Türmen, sondern hatten den üblichen Mietzins zu entrichten. Ein Erlass der Miete gehörte nicht zu den Gepflogenheiten der reichsstädtischen Verwaltung,²⁶ ganz im Gegenteil: Es wurde immer versucht, Mietrückstände einzutreiben. Dies ging so weit, dass insbesondere ab den 1740er Jahren Mietschulden vom Mietnachfolger übernommen werden mussten. August Aal, Pflasterer, übernimmt 1729 die Mietrückstände seiner Vormieterin in Höhe von 17 fl 20 xr.²⁷ Bei Joh. Jak. Göckel sind es im Jahr 1755 sogar 29 fl Mietschulden seines Vormieters, die er ratenweise abstottert.²⁸

Das Zinsmeisteramt scheint es auch gern gesehen zu haben, wenn der neue Mieter den bisherigen alten und alleinstehenden Mieterinnen ein Wohnrecht einräumte. Dabei handelte es nicht in jedem Fall um Familienangehörige. Christoph Friedrich Rupper erhält 1733 den Zuschlag für die Wohnung im Turm Blau X, nachdem er die Witwe Barbara Precklinger weiterhin dort bei sich wohnen lässt.²⁹ Die Zusage wird schriftlich fixiert. Die Wohnungen waren demnach so attraktiv und wohl auch günstig, dass sich dennoch ausreichend Bewerber fanden, um solche Forderungen stellen zu können. Eine solche Annahme wird durch mehrere Indizien gestärkt: Die Akten überliefern häufig das *inständige Bitten* der Bewerber, hier kann es sich zwar lediglich um eine barockzeitliche Floskel handeln, vermutlich steckt aber auch Wahrheit dahinter. Weitere Indizien für die Attraktivität des Mietpreises finden sich in der Mietdauer und dem Mieterwechsel innerhalb der Familie.³⁰ In den betrachteten 44 Türmen gab es zwischen 1699 und 1762 insgesamt nur 148 Mieterwechsel, das sind durchschnittlich 3,36 Wechsel pro Turm in 64 Jahren. Die Verweildauer betrug demnach durchschnittlich 19 Jahre. In knapp 40 % der Fälle erfolgte der Mieterwechsel innerhalb der Familie: Die Wohnung ging nach Ableben des Mieters an die Witwe

25 Ebda., Nr. 81, Eintrag 638.

26 Auffällig ist einzig der günstige Mietpreis von 57 xr für den fünfgeschossigen Turm Rot Z, Spittlertormauer 13; *StadtAN*, B 17/I, Nr. 80, Eintrag 671. Es ist jedoch nicht bekannt ob, es sich bei dem Mietgegenstand um den gesamten Turm gehandelt hat.

27 *StadtAN*, B 17/I, Nr. 81, Eintrag 630, Turm Blau M.

28 Ebda., Nr. 81, Eintrag 641, Turm Rot Z.

29 Ebda., Nr. 80, Eintrag 636.

30 Vgl. *T. Wenderoth* (s. A 1), Tab. 2.26.

oder ein Kind. Berücksichtigt man den Mieterwechsel innerhalb der Familie nicht, so sind es sogar nur 91 Wechsel. Dies bedeutet, dass eine Familie durchschnittlich einen der Türme gut 30 Jahre gemietet hatte! In den anderen städtischen Mietwohnungen betrug die Verweildauer demgegenüber nur 15,5 Jahre.³¹

Verschiedene Preisgruppen

Im Hinblick auf die Miethöhe lassen sich die Türme anhand der Angaben aus dem Jahr 1699 in Gruppen einteilen (vgl. Tab. 1). Ungeklärt ist noch die außergewöhnlich niedrige Miete bei dem an sich stattlichen Turm Rot Z, Spittlertormauer 13, von lediglich 57 xr; diese dürfte aber in Zusammenhang mit einer Nutzung als Dienstwohnung durch den Gefängnisaufseher stehen.³² Die Miete für die Türme Schwarz D und Rot C war ansonsten mit 2 fl 40 xr am günstigsten, es folgt eine große Gruppe von 22 Türmen mit einer Miethöhe von 4 fl. Eine etwas höhere Miete von 5 fl 20 xr ist für zwölf Türme belegt. Für den Turm Rot O waren 6 fl, für den Turm Rot P 6 fl 40 xr und für den Turm Blau L 8 fl fällig. An der Spitze liegen die Türme Schwarz Z, Rot J, Grün C und Grün D mit 10 fl 40 xr. Diese Summe ragt dann schon an die Miete der Weberhäuser am Schwabenberg in Höhe von 16 fl heran.³³

Die vertikale Turmwohnung

Die Wohnungen in den Nürnberger Stadttürmen sind sämtlich vertikal organisiert, das heißt pro Etage findet sich in der Regel nur ein Raum und der Treppenlauf. Die Wohnungen erstrecken sich entsprechend über mehrere Geschosse. Grundsätzlich können zwei Typen anhand der Lage der Treppen unterschieden werden. Beim ersten Typ windet sich die Treppe spiralförmig entlang der Außenwände nach oben. auf größere Wendepodeste kann bei dieser Lösung entsprechend verzichtet werden. Die Lage der abgetrennten Räume wechselt innerhalb der Geschosse. Beim zweiten Typ liegen die einläufige Treppen auf der Grabenseite direkt übereinander. Sie sind von den stadtseitigen Räumen durch eine schmale Podestfläche getrennt, die die einzelnen Treppenläufe miteinander verbindet.

31 Ebda., 2021, S. 209-2011.

32 StadtAN, B 17/I, Nr. 80, Eintrag 673 und Nr. 81, Eintrag Nr. 652: *Andreas Pickel, Presam Meister, eingeschrieben Anna 1664*. Er bleibt dort bis 1730 als *Prisonmeister* eingeschrieben. Seine drei Nachfolger bis 1662 zahlen aber weiterhin nur 57 xr.

33 StadtAN, B 17/I, Nr. 81, Eintrag 576-596. Die Wohnungen in den Reihenhäusern erstreckten sich über zwei Geschosse und verfügten über 90 m² Wohnfläche zuzüglich der Weberkeller; vgl. *T. Wenderoth, Das barocke Mietzinshaus. Zinshäuser als Grundelement barocker Stadtstrukturen*, in: *Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Hrsg.), Jahrbuch der Bayerischen Denkmalpflege*, Bd. 66/67, München 2015, S. 73-102, hier S. 74-76.

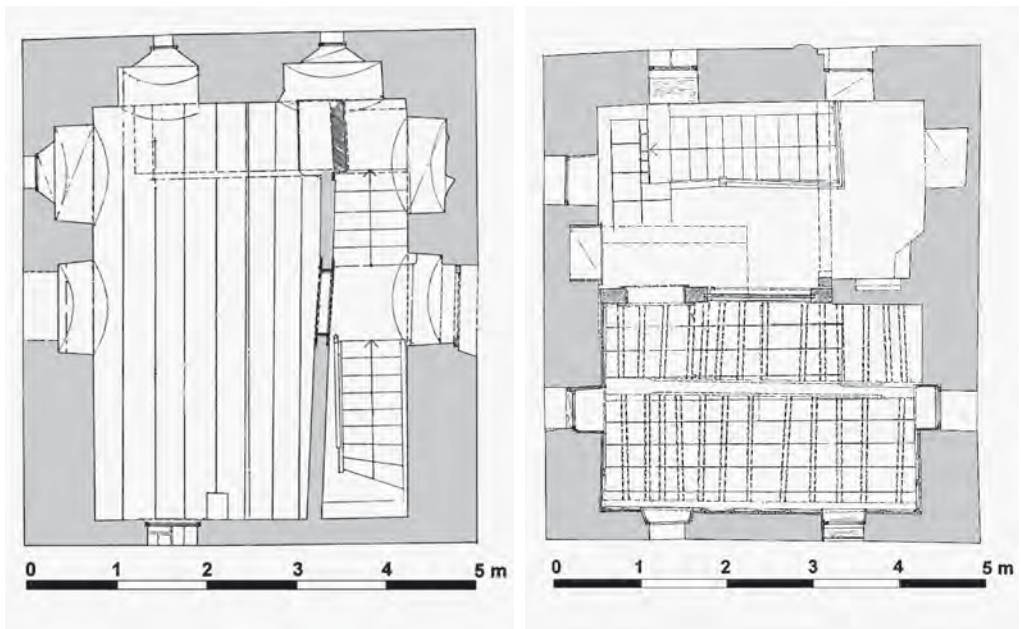


Abb. 2a, 2b: Nürnberg, Maxtormauer 3, Schwarz E.

Grundriss zweites und drittes Obergeschoss; Aufmaß / Quelle: *I. Schmidt* (s. A 36), Bearbeitung: *Leander Pallas / Lea Sinan*, 2020.

Im Turm Schwarz E, Maxtormauer 3,³⁴ findet sich die erstgenannte Erschließungslösung: Die Lage der Treppe wechselt (Abb. 2a, 2b). Der Turm ist kurz nach 1384 (d) errichtet worden.³⁵ Er verfügt über vier Geschosse mit jeweils einem Raum. Die Hauptstube liegt im dritten Obergeschoss, sie ist mit einer Bohlenwand zum Treppenhaus abgetrennt. Ein Feuerwandabschnitt im östlichen Bereich deutet darauf hin, dass der Vorflur gleichzeitig als Herdplatz diente.³⁶ Von hier aus wurde auch der Stubenofen beheizt. In der Stube findet sich an der Ofenstelle ein Steinplattenbelag,³⁷ ansonsten ist der Boden mit einfachen Holzdielen belegt. Die Stube besitzt zudem

34 *StadtAN*, B 17/I, Nr. 80 Eintrag 634; ebda., Nr. 81, Eintrag 610.

35 Dendrochronologisches Gutachten Planungsbüro Tisje, Neu-Isenburg vom 14.04.1990 Holzprobe 4. Decke über 2 OG, 2. Deckenbalken von Norden. Letzter gemessener Jahrring datiert 1384, Waldkante fehlt. Ortsakt Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (im Folgenden BLfD), Stadtmauer Dokumentation 1992. Der Mittelunterzug der Decke über dem EG datiert dagegen nach 1556, Probe 3 ohne Waldkante.

36 *I. Schmidt* (Büro Albert und Reinecke, Nürnberg): Nürnberg, Maxtormauer 3, verformungsgerechtes Aufmaß, Maßstab 1:25, 1991, Grundrisse EG, 1.-3. OG und Querschnitt ohne moderne Dachkonstruktion. Planarchiv BLfD München.

37 Die quadratischen Platten messen 23 x 23 cm.

eine Holzdecke mit Deckleisten und gefastem Unterzug sowie eine einfache Holzverkleidung an den Innenwänden. Mit einer Grundfläche von 3,7 x 2,5 m (=9,3 m²) und einer lichten Höhe von etwa 1,85 m ist die Stube sehr bescheiden. Im ersten Obergeschoss ist die zugehörige Kammer nach Norden und im zweiten Obergeschoss nach Westen orientiert (vgl. Abb. 2a). Im Erdgeschoss findet sich eine moderne Unterteilung, ursprünglich dürfte sich hier ein ungeteilter Flurraum befunden haben. In der Gebäudebeschreibung aus dem Jahr 1670 werden eine Küche, eine *getäfelte stuben* eine *versperrte kammer unter der stiegen* sowie eine weitere *versperrte und verschlagene kammer* genannt.³⁸ Der Mieter war zu diesem Zeitpunkt Hans Georg Winkler. Die Miethöhe betrug 4 fl, als weitere Bewohner lassen sich für die Jahre 1684-1727 Maximilian Neubauer, Barchentweber, nachweisen. Ihm folgte sein Sohn Georg und 1743 wohl dessen Witwe Agnes Neubauer. Der Turm blieb auch nach dem Tod der Witwe 1758 in der Hand der Familie, ihr folgte als Mieter der Schwiegersohn Georg Samuel Deubeck.³⁹ Als weitere Mieter sind überliefert: 1776 Johann Jacob Hahn, *Weber und Stadtmusicant*, 1782 Johann Michael Schmiedel, *Weber und Peitschenmeister* und 1789 Johann Thomas Penzold, *Weber*.⁴⁰ Im Jahre 1808 wurde der Turm dann vermietet an Christian Gottlieb Arnold, der als *Meißbietender* 13 fl jährlich zu zahlen bereit war.⁴¹

Der fünfgeschossigen Turm Schwarz X, Laufertormauer 17,⁴² überliefert die zweite Erschließungslösung: Auf der Grabenseite sind die einläufigen Treppen übereinandergestapelt (Abb. 3a, 3b), zur Stadtseite hin liegt jeweils ein rechteckiger Raum. Im ersten und zweiten Obergeschoss haben sich die historischen Blockstufentreppe erhalten. Im Erdgeschoss ist vom Eingangsraum südseitig eine Kammer abgetrennt. Im zweiten Obergeschoss war von der Stube eine winzige Küche abgetrennt, die Trennwand wurde zu unbekannter Zeit entfernt. Die Stube maß lediglich 3,00 x 2,30 m, die Küche nur 1,00 x 2,30 m. Im ersten Obergeschoss findet sich neben dem Flur ein Raum mit einfacher Lehmfelderdecke, der wohl ehemals als Kammer genutzt war. Dieser misst 4,10 x 2,70 m. Im dritten Obergeschoss erfolgte der Zugang zur Stadtmauer, die Grundfläche in diesem Geschoss ist ungeteilt, die Raumnutzung unbekannt, Gleiches gilt auch für das vierte Obergeschoss.⁴³ Aus dem Jahr 1670 hat sich

38 *StadtAN*, B 17/I Nr. 7, fol. 109', die *verschlagene Kammer* war lediglich mit einer Bretterwand und nicht mit einer Fachwerkwand abgetrennt.

39 *Ebda.*, Nr. 80 Eintrag 634; Zinsmeisterbuch B 17/I Nr.81, Eintrag 610.

40 *Ebda.*, Nr. 82 Eintrag 610.

41 *Ebda.*, Nr. 83 Eintrag 610.

42 *Ebda.*, Nr. 80 Eintrag 641, Nr. 81, Eintrag 620.

43 *B. Reinecke*, Nürnberg, Laufertormauer 17, Verformungsgetreues Aufmaß, Maßstab 1:25, 1992; Grundriss EG, 1.-4. OG, Querschnitt. Planarchiv BLfD München.

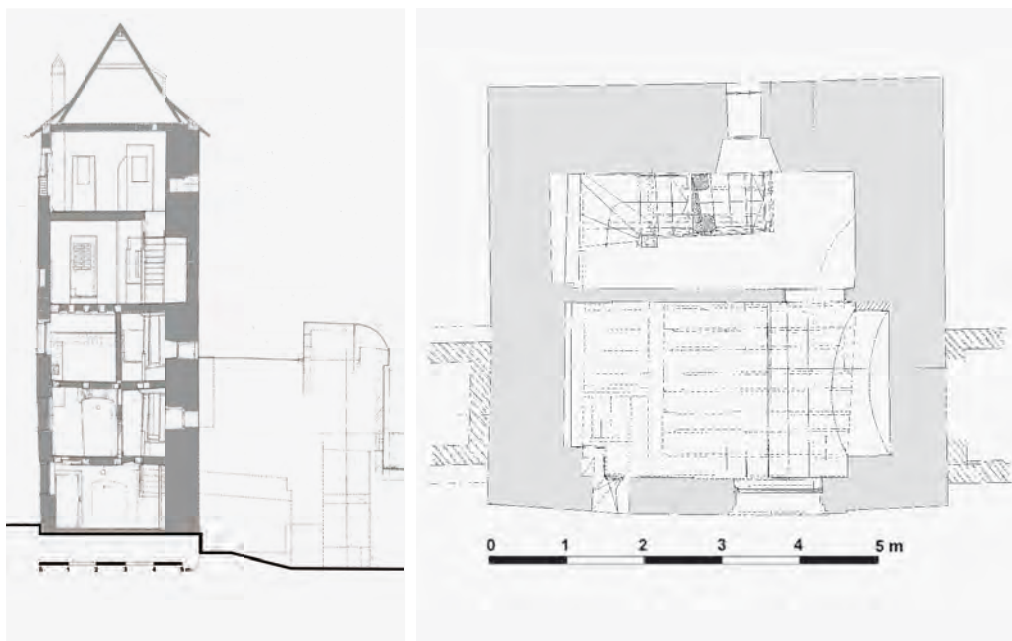


Abb. 3a, 3b: Nürnberg, Laufertormauer 17, Turm Schwarz X.

Querschnitt; Aufmaß / Quelle: B. Reinecke (s. A 43); Bearbeitung: Lea Sinan, 2020.

auch hierzu eine Beschreibung der wandfesten Ausstattung erhalten, die bei diesem Turm exemplarisch zur Gänze wiedergegeben werden soll:⁴⁴

- 1 überle[...] boden oben, und*
- 6 läden uf ein andern boden, mehr / 3 [...] fenster uf ein boden.*
- 1 fenster in der Küche*
- 1 getäfelte stuben, hat / 6 Fenster / 3 sizben [Sitzbänke]*
- 1 getäfelte Kammer, hat / je fenster thürlein*
- 1 eingemauerter [...] ofen thüren.*
- 1 versperrte Kammer mit ein Fen / sterlein.*
- 6 Fenster im unteren Stüblein undt ein / eißers gitter vor.*
- 1 versperrte Haußthür mit ein Riegel.*

Neben der Stube werden noch ein weiteres *unteres Stüblein* sowie zwei Kammern genannt. Die bei den Stuben jeweils angegebenen sechs Fenster überraschen, denn

⁴⁴ *StadtAN*, B 17/I Nr. 7, fol. 115'.

sechs Öffnungen finden sich in keinem der Räume. Daher bezieht sich diese Angabe mit Sicherheit auf die Fensterflügel. Vermutlich handelt es sich um ein breiteres vierflügeliges Fenster und ein schmales zweiflügeliges Fenster. Die Wohnsituation war mit zwei heizbaren Stuben, zwei Kammern, einer Küche und einem Lagerboden hinsichtlich des Raumangebotes beachtlich, auch wenn die Kammern und Stuben lediglich 5-10 m² aufwiesen und die Küche mit 2 m² sehr beschränkt war. Zudem scheinen Wandvertäfelungen recht verbreitet gewesen zu sein, denn sie werden für beide Stuben und eine Kammer genannt.

Der Turm war 1670 an Leonhard Röße, Rotschmied, vermietet. Die Miethöhe betrug 5 fl 20 xr. Die nachfolgenden Mieter hatten den Turm unterschiedlich lange in Benutzung: Hans Georg Zeltner lebte dort von 1685-1716. *Maximilian Fleischmann und dessen Ehwirthin Rosina* dagegen nur zehn Jahre. Ihnen folgten 1726 der Pfisterer Johann Böllet und 1730 dessen Witwe nach. Im letzten Fall heißt es im Zinsmeisterbuch: *Auf des Joh: Böllets Bitten ist dieser Thurn nach seinem todt seiner Frauen Barbara Bölletin zum bewohnen zugeschrieben worden.* Diese lebte dort noch dreißig Jahre bis zu ihrem Tod 1761. Als nächste Bewohner sind vermerkt *Eraßmus Uhl und dessen Ehwirthin Barbara, unter Bürgerschaft Georg Uhls, Bürgers und WeberMeisters allhier.*⁴⁵ Warum diese trotz Bürgerschaft nur drei Jahre dort wohnen blieben, ist nicht bekannt. Anschließend ging der Turm 1764 an *Johann Schmidtmer, Bürgerfeldwaibel und dessen Eheweib Maria Margaretha.*⁴⁶ 1792 wird dann *Eva Catharina [...], dragoner Corporals Wittib und hießige Schutzverwandtin eingeschrieben.*⁴⁷

Weitere Großstädte

Nürnberg stellt keinen Einzel- oder Sonderfall dar. Für Augsburg sind bewohnte Stadttürme bereits im 14. Jahrhundert nachweisbar.⁴⁸ Auch für Regensburg existieren entsprechende Belege. Laut Christian Forneck lassen sich dort zudem 58 sogenannte Geschlechtertürme, also Wohntürme der Oberschicht, nachweisen.⁴⁹ Diese repräsentative Baugattung soll hier – wie bereits zu Anfang gesagt – nicht weiter behandelt werden. Wichtig erscheint hingegen die Feststellung, dass auch in Regensburg für das 15. Jahrhundert bewohnte Stadtmauertürme belegt sind. Forneck hat 21 ehemals bewohnte Türme ermittelt, für 13 weitere Stadttürme lässt sich dagegen keine Wohnnut-

45 Ebda., Nr. 80, Eintrag 641; Nr. 81, Eintrag 620.

46 Ebda., Nr. 82, Eintrag 620.

47 Ebda., Nr. 83, Eintrag 620.

48 R. M. Krug, Es ist doch zern Jungsten ein end daran. Die Augsburger Steuerbücher im Spätmittelalter, Augsburg 2006, S. 122.

49 C. Forneck, Die Regensburger Einwohnerschaft im 15. Jahrhundert; Studien zur Bevölkerungsstruktur und Sozialtopographie einer deutschen Großstadt des Spätmittelalters (Regensburger Studien 3), Regensburg 2000, S. 109-113.

zung nachweisen. Der These Fornecks, „daß es im späten Mittelalter einen Ring aus bewohnten Mauertürmen gab, deren Bewohner mit Wächter- und Erhaltungsaufgaben betraut waren und vorwiegend in städtischen Diensten standen,“⁵⁰ kann im Hinblick auf die Angaben zum Status und Beruf der Regensburger Turmbewohner nicht ohne Weiteres gefolgt werden: Unter den Bewohnern fanden sich Handwerker und Witwen, aber auch ein Winzer. Dies deutet vielmehr darauf hin, dass es sich bei den Bewohnern, wie in Nürnberg, nicht primär um Stadtwächter, sondern um „reguläre“ Mieter gehandelt hat. Nach den Regensburger Quellen wohnten in den Türmen zwischen ein und vier Personen.

Für Ingolstadt können bisher keine Angaben zur Situation im Mittelalter gemacht werden. Hier hat sich aber aus dem Jahr 1762 eine Beschreibung aller Einwohner erhalten, darin sind auch die Mieter in den Stadttürmen verzeichnet.⁵¹ Insgesamt sind dort 42 vermietete Stadttürme aufgelistet. In der Regel wohnte in jedem Turm nur eine Partei, lediglich in drei Fällen sind jeweils zwei Haushalte genannt. Die Mieter waren zumeist Tagelöhner, Handwerker oder Fischer, unter den Mietern fanden sich auch relativ viele Frauenhaushalte. Städtische Bedienstete stellten dagegen nur eine kleine Mietergruppe dar: So wohnte zum Beispiel der Stadttürmer im städtischen Tuchhaus und nicht in einem Turm.⁵²

Kleinstädte

Die Befestigungsanlagen der großen Städte lassen sich nicht direkt vergleichen mit den Mauerzügen in den Kleinstädten. Letztere verfügten in der Regel nur über wenige Stadttürme. Eine ausreichende Größe für eine Wohnnutzung hatten in diesen Orten häufig nur die Türme, die über den Stadttoren errichtet wurden. Dementsprechend war die Anzahl der Turmwohnungen in den Kleinstädten deutlich geringer. Im Folgenden soll anhand von drei mittelfränkischen Kleinstädten der Frage nachgegangen werden, ob und in welchem Umfang in den kleineren Städten Turmwohnungen vermietet waren.

50 Ebda. S. 111.

51 Haupt-Beschreibung zufolge des gnädigst erlassenen Generalmandats und beigefügter Instruktion d. d. 11. Mai anno 1762 über die dermalen vorhandenen Wohnungen, Gebäude und Häuser, dann deren sonderbaren Inwohner nebst betreffenden Herdstätten, churfürstliche und bürgerliche beiderseitigen Jurisdiktionen in der churfürstlichen Hauptstadt Ingolstadt verfaßt den 15. Dezember anno 1762, Nachdruck in: Sammelblatt des Historischen Vereins in und für Ingolstadt, Nr. 26, Ingolstadt 1901, S. 1-40; S. 2 und 3: fünf Türme (zwei Fischer, drei Tagwerker); S. 6: fünf Türme (vier von Tagelöhnern und einer vom Obrichtersamtmann bewohnt); S. 19: 13 Stadttürme (sieben von Frauen und sechs von Tagelöhnern oder Handwerkern gemietet); S. 20: sechs Türme (davon zwei mit zwei Mietparteien) S. 25 und 26: acht Türme (Strohsackfüller, Brückeputzer, Bettelübersteherswitwe); S. 29: fünf Türme (Tortwart, Torschreiber, zwei Tagelöhner, Tagelöhnerwitwe, Kuhhüter.)

52 Ebda. S. 32.

Uffenheim

Uffenheim gehörte zum Markgraftum Brandenburg-Bayreuth und war Oberamtsstadt. Die Bewohner der Türme lassen sich insgesamt erst anhand der Uraufnahme 1834 fassen. Zuvor finden sich nur einzelne Hinweise, die im Folgenden zusammengetragen sind.

An erster Stelle sei der Obere Torturm, das Würzburger Tor, genannt. Die Torbefestigung wurde im 17. Jahrhundert stark ausgebaut. Im Jahr 1696 wurde auf den Turm ein leicht vorkragender zweigeschossiger Aufbau mit abschließender Zwiebelhaube und Laterne aufgesetzt. Vermutlich vorher erhielt die vorgelagerte Barbakane ein verputztes Fachwerkobergeschoss mit Walmdach.⁵³ Denn schon 1686 wohnte der obere Torwart, Hans Kuttref, im *Torhäuslein*⁵⁴ – also vermutlich im Obergeschoss der Barbakane. Diese beiden Fachwerkaufbauten des 17. Jahrhunderts waren nachweislich als Wohnungen genutzt: 1834 befanden sich im Würzburger Torturm eine Torwärter- und eine Türmerwohnung.

Eine weitere Wohnung existierte im Unteren Torturm, dem Ansbacher Tor. 1732 waren hier das Gefängnis und die Wohnung des Amtsknechtes untergebracht.⁵⁵ Später, 1834, finden sich das Gefängnis und eine Polizeidienerwohnung im Heinrichsturm, einer zweigeschossigen Eckbastion im Nordwesten der Stadt.⁵⁶ 100 Jahre zuvor, 1732, wohnte dort noch der Feldwächter.⁵⁷ Neben den beiden Tortürmen und der Eckbastion lässt sich zumindest zeitweise auch für den sogenannten Bürgerturm eine Wohnnutzung nachweisen. Bei diesem Turm handelt es sich um einen schlanken und nahezu fensterlosen Rundturm.⁵⁸ 1732 wohnte dort der Kuhhirte.⁵⁹ Die Wohnsituation muss hier sehr ärmlich gewesen sein hat der Turm doch lediglich einen Außendurchmesser von 5,5 m.

Interessant ist, dass die Nutzung der Türme in Uffenheim einem Wechsel unterworfen war und die Wohnungen unterschiedlichen öffentlich Bediensteten zugeteilt waren. Eine Fremdvermietung der Turmwohnungen an Dritte ist bisher für Uffenheim nicht nachweisbar.

Lauf an der Pegnitz

Lauf gehörte seit dem Jahr 1504 zum Territorium der Reichsstadt Nürnberg. Der Stadtmauerring in Lauf verfügte über drei bewohnte Tortürme und einen Batterie-

53 H. K. Ramisch, Landkreis Uffenheim (Bayerische Kunstdenkmale, Bd. XXII), München 1966, S. 188 f.

54 StAN, Fm AN, Brdgb. Lit. Nr. 549, fol. 545, zit. n. G. Rechter (s. A 56), S. 477.

55 StAN, Fm AN, Ämterbeschr. Nr. 62, fol. 46, zit. n. G. Rechter (s. A 56), S. 477.

56 G. Rechter, Uffenheim Häusergeschichte 1530 bis 1945, Nürnberg 2003, S. 5; Heute: Heisenstein 17

57 StAN, Fm AN, Ämterbeschr., Nr. 62, fol. 46', vgl. G. Rechter (s. A 56), S. S. 499.

58 Vgl. hierzu H. K. Ramisch (s. A 53), S. 189.

59 StAN, Fm AN, Ämterbeschr., Nr. 62, fol. 46', zit. n. G. Rechter (s. A 56), S. 499.

turm in der Südwestecke der Stadtbefestigung.⁶⁰ Von diesen vier Türmen wurde lediglich der Torturm am Wassertor später abgebrochen. Im Türkensteuerverzeichnis von 1716/17 sind detailliert die Bewohner dieser vier Stadttürme überliefert.⁶¹ Auf dem Wasserturm wohnte demnach *Hanns Georg Grötsch Ampt. Knecht* mit zwei Mägden als *Eehalten*, ferner *Conrad Feilner*, ohne Berufsangaben und bei ihm *Kunigunda Dümblerin*, die ihren Unterhalt als Spinnerin verdiente.

Ferner lebten im Judenturm *Peter Lauer*, *Aufm oberen Thor Thurn Georg Merz*, *Schutzverwanther*, und *Aufm unteren Thor Thurn Hanns Peter Grötsch, StadtKnecht* mit zwei erwachsenen Söhnen und einer Magd. Von den fünf Haushalten in den vier Türmen können unmittelbar nur zwei Haushalte dienstlich in Zusammenhang mit der Stadtbefestigung gebracht werden. Bei Georg Merz und der Untermieterin Kunigunda Dümblerin wird klar, dass sie keine Verteidigungs- oder Wächteraufgaben hatten und entsprechend auch an einem anderen Ort hätten wohnen können. Bei Conrad Feilner und Peter Lauer fehlen die Berufsangaben, sie dürften demnach aber auch nicht in einem öffentlichen Dienstverhältnis gestanden haben.

Die Amtswohnung auf dem Wasserturm lässt sich hingegen auch noch 1807 nachweisen: Laut dem *Verzeichnis der amtlichen Dienerschaft des Pflug-Amts Engelthal* wohnte dort der Landknecht. Seine Einkünfte setzten sich aus Barlohn sowie Sachbezügen, wie die Wohnung und Naturalien, zusammen. Die *freye Wohnung auf dem Wasserthurm* wurde dabei mit 50 fl veranschlagt.⁶²

Auf den Judenturm soll im Folgenden näher eingegangen werden, da er einen anderen Typ der Turmwohnung repräsentiert. Für diesen Turm hat sich ein Baueingabeplan aus der Zeit um 1820 erhalten (vgl. Abb. 4).⁶³ Johann Georg Gatterer hatte den Turm im Jahr 1812 *von der hiesigen Kämmerery als meistbietender erkauft*.⁶⁴ Acht Jahre später verkaufte Johann Georg Gatterer einen Teil des Turmes an den Tagelöhner Johann Vogel für 395 fl.⁶⁵ In dem erhaltenen Plan wird als Käufer noch der Dienstknecht Paulus Dornauer für die bestehende Wohneinheit im III. Stockwerk sowie eine neu einzurichtende Wohnung im II. Stockwerk genannt, an die Stelle Dornauers tritt dann der bereits genannte Vogel. Die Schmiede im Erdgeschoss und die Wohnung im I. Stockwerk verbleiben im Eigentum Gatterers. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich der Wohnungszuschnitt im Obergeschoss gegenüber

60 Eine allgemeine Beschreibung der Befestigungsanlage und der noch vorhandenen drei Türme findet sich bei *W. Meyer/W. Schwemmer*, Landkreis Lauf an der Pegnitz (Die Kunstdenkmäler von Bayern V/10), München 1966, S. 238-252. Abgebildet sind dort auch Fotos und Zeichnungen.

61 Vgl. hierzu und im Folgenden *StAN*, Rst. N, Bauernverzeichnisse 7, fol. 407.

62 *StAN*, Flusskreise Archivalien 3218, ad. 40, S. 311.

63 Ein weiterer Eingabeplan aus dem Jahr 1873 ist verschollen, eine Kopie findet sich im Stadtarchiv Lauf.

64 *StAN*, LG (ä. O.) Lauf, Grundakten Lauf 132 a. (Kaufbrief vom 8. April 1820).

65 Ebda.

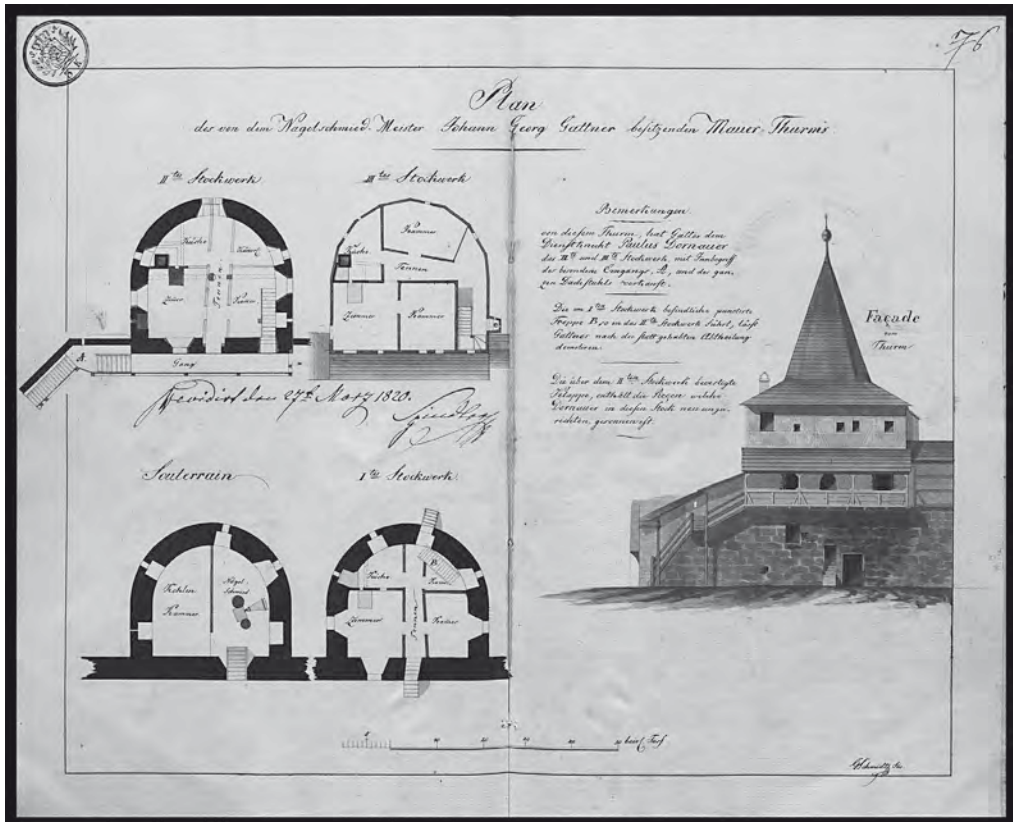


Abb. 4: Lauf an der Pegnitz, Judenturm, Umbauplanung um 1820.

Quelle: StAN, LG ä.O., Laufgrundakten 132a.

dem Jahr 1717, als der Turm an Peter Lauer vermietet war, nicht geändert hat. Zudem wurde die im Plan eingezeichnete Schmiede bereits im Jahr 1729 im Erdgeschoss eingerichtet.⁶⁶ Diese war an den Schmied Leonhard Gattner vermietet, eventuell einem Vorfahren des späteren Käufers.⁶⁷ Der Nagelschmied bewohnte eine Wohnung direkt oberhalb der Schmiede.⁶⁸ Zusätzlich zu der Wohnung im Fachwerkgeschoss

66 Meyer und Schwemmer zeigen im Querschnitt einen jüngeren Zustand, bei dem anstelle der Schmiede zwei Kellergeschosse eingerichtet sind. Der Grundriss der Wohnung in der III. Etage ist jedoch weitgehend identisch, lediglich die Spindeltreppe in der Südwestecke fehlt, wobei diese vielleicht nie ausgeführt worden war; W. Meyer/W. Schwemmer (s. A 60), S. 237.

67 Häuserchronik der Stadt Lauf, unveröffentlichtes Manuskript von August Rebmann im Stadtarchiv Lauf, freundlicher Hinweis von Ina Schönwald.

68 Die Planangabe aus dem Jahr 1873 trifft nicht zu.

muss demnach bereits im 18. Jahrhundert eine weitere Wohnung im Turm eingebaut gewesen sein: Im Jahr 1729 werden Peter Lauer und ein Amtsjäger als Bewohner genannt, 1820 ein Tagelöhner.⁶⁹

Der Hauptaugenmerk soll im Folgenden auf der ältesten Wohneinheit im Obergeschoss liegen: Der Turm zeigt sehr schön, dass bei größerer Grundfläche die Turmwohnungen nicht grundsätzlich vertikal gegliedert waren, sondern alle zugehörigen Räume auf einer Ebene angeordnet sein konnten.⁷⁰ Im Plan liegt Norden unten. Die Erschließung erfolgt über eine einläufige Innentreppe, die über den Wehgang betreten wird, sie mündet in einem in West-Ost-Richtung verlaufenden Stichflur (*Tennen*). Die Stube ist in der Nordostecke, zur Stadt hin, platziert, ihr ist auf der Nordseite eine Stubenkammer beigeordnet. Im Rücken der Stube, und vor Kopf des Flures, liegt die Küche. Auf der anderen Seite des Flures, zum Fluss hin, liegt eine weitere Kammer. Die Stube misst 4 x 5 m, die gesamte Wohnung kommt auf etwa 68 m² Nettowohnfläche. Die Wohnungen in den Zwischengeschossen verfügen aufgrund der massiven Außenwände dagegen nur über 42 m² Wohnfläche.⁷¹

Die Erschließung der vier Etagen und Einheiten erfolgte sehr differenziert: Das Erdgeschoss mit der Schmiede wurde direkt von der Straße aus erschlossen, die darüber liegende Wohnung war über eine innenliegende Treppe von der Werkstatt aus zugänglich. Vor dem zweiten Obergeschoss befand sich eine hölzerne Galerie, zu der eine langgezogene, überdachte Freitreppe führte. Im Plan ist diese auf der linken Seite dargestellt. Von der Galerie führte mittig eine Tür direkt in die Wohnung im zweiten Obergeschoss, hinter einer weiteren Tür am linken Ende der Galerie lag eine geradläufige Treppe, die in der Wohnung im dritten Obergeschoss endete.

Hersbruck

Hersbruck gehörte ebenfalls seit 1504 zum Nürnberger Landgebiet. Auch hier lebten im Jahr 1717 verschiedene Mieter in den Stadttürmen. Unter dem Ortsnamen *Pasteyen* sind im schon genannten Türkensteuerregister folgende Turmmieter aufgeführt:⁷² Der Schuster Hanns Andreas Haußlaub wohnte mit seinem zweiundzwanzigjährigen Sohn auf dem Spitalturm, der Schuster Johann Georg mit seinem neunzehnjährigen Sohn auf dem Wasserturm, der Schuster Michael Seiz auf dem Silberbacherturm und der Schneider Georg Oed auf dem Michelsberg oberhalb der

69 Ebda.

70 Eine Wohnung in einem großen Rundturm ist für Ansbach überliefert, Pläne zum sog. Hundeturm sind veröffentlicht unter: <http://daten.digitale-sammlungen.de/0005/bsb00055351/images/index.html?id=00055351&groesser=&fip=193.174.98.30&no=&seite=132> [26.03.2019].

71 Zur Ermittlung der Wohnungsgrößen wurden Aufmaßskizzen der Bewohner herangezogen, vom Tragwerksplaner Dipl.-Ing. Thomas Leyh, Höchststadt, freundlich zur Verfügung gestellt.

72 *StAN*, Rst. N, Bauernverzeichnisse Nr. 7, pag. 373f.

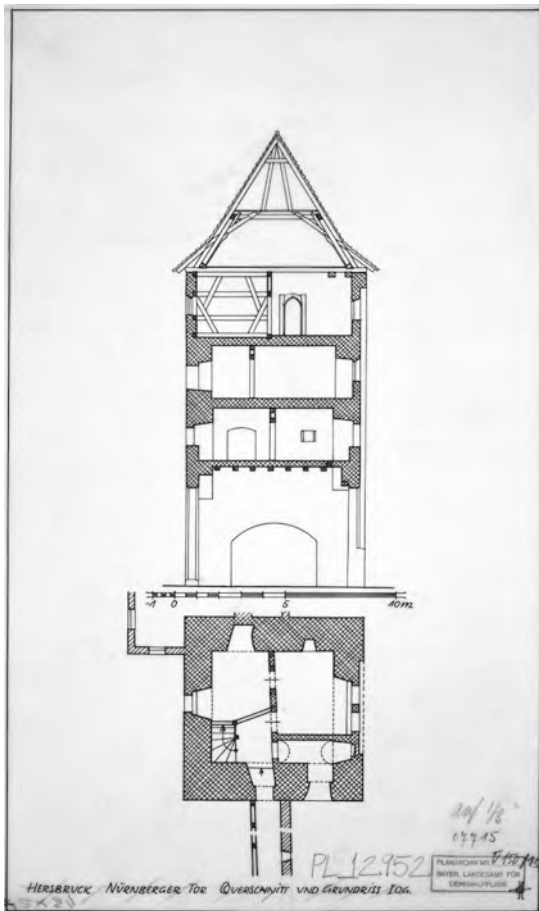


Abb. 5: Hersbruck, Nürnberger Tor.

Querschnitt und Grundriss 1. Obergeschoss, Plan gesüdet; Quelle: *BIfD*, Planarchiv Pl. 12952.

Stadt. Bei den Bewohnern in Hersbruck handelt es sich demnach insgesamt um arme Handwerker, die in Miete wohnen, und nicht um Wächter oder sonstige öffentlich Bedienstete. Allerdings werden hier nur drei der ehemals zehn Stadttürme aufgeführt.⁷³ Wer in den anderen Stadttürmen wohnte, bleibt in dieser Quelle offen. Zumindest die beiden anderen großen Tortürme am Hohenstädter und Nürnberger Tor dürften ebenfalls bewohnt gewesen sein. Als Bewohner kämen unter anderem reichstädtische Soldaten in Frage, da diese rechtlich nicht Teil der Stadtgemeinde waren, sind sie im genannten Türkensteuerverzeichnis auch nicht aufgeführt. So verfügt der Nürnberger Torturm zum Beispiel über drei Obergeschosse. Das abschließende Satteldach wurde in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts nach einem Brand erneuert. Die Erschließung der Obergeschosse erfolgt über den historischen Wehgang (vgl. Abb. 5). Ab dem ersten Obergeschoss führen anschließend Treppen in wechselnder Lage zu den weiteren Geschossen. Die Geschosse sind kleinteilig untergliedert. In der Regel findet sich zur Stadt hin die Flurzone mit den Treppenläufen. Zur

Feldseite sind Wohn- und Nutzräume angeordnet. Bevor der Torturm im 20. Jahrhundert leergefallen ist, war wohl jede Etage als Einzelwohnung vermietet. Im ersten Hauptgeschoss hat sich die historische Grundrissstruktur bis heute überliefert.

⁷³ Eine allgemeine Beschreibung der Befestigungsanlage und der noch vorhandenen drei Tortürme findet sich bei *W. Schwemmer*, Landkreis Hersbruck (Die Kunstdenkmäler von Bayern, Bd. V/9), München 1959, S. 147-152. Abgebildet sind dort auch Fotos und Querschnitte aller drei Türme. Neben den Tortürmen existierten auch noch sieben bastionsartige Rundtürme von denen sich nur der Turm Ebenhüttlein 17 in seiner historischen Abmessung erhalten hat.

Neben einer schmalen gewölbten Küche in der Nordwestecke liegt zur Feldseite die Stube mit Bohlen-Balken-Decke. Von der Flurzone ist eine kleine Stubenkammer abgetrennt und mit einer einfacheren Bretterdecke versehen.⁷⁴

Resümee

Es bleibt festzuhalten, dass viele Stadttürme bewohnt waren. Neben Dienstwohnungen lassen sich dort auch frei vermietete Wohnungen nachweisen. Diese Feststellung gilt unabhängig von der Größe der Stadt: In Nürnberg gab es sehr viele Türme mit einer entsprechend großen Zahl an Mietsituationen, in den Kleinstädten mit maximal vier Türmen fanden sich aber ebenfalls vermietete Wohnungen. Hier dominiert aber wohl eher die Nutzung als Dienstwohnung, wie es am Beispiel Uffenheim deutlich wird.

Je nach Grundfläche der Türme konnten die Wohnungen vertikal oder horizontal organisiert sein. Bei den Nürnberger Türmen lagen die einzelnen Räume der Wohnung übereinander, in jedem Turm fand sich dementsprechend nur eine Wohnung. In Lauf und Hersbruck lassen sich dagegen Etagenwohnungen nachweisen.

Im Hinblick auf die hohe Nutzungsdichte in den Türmen verwundert es nicht, dass auch die Torhäuser in den fränkischen Marktflecken, die zumeist aus dem 18. Jahrhundert stammen, mit Mietern besetzt waren.⁷⁵

74 Befundbeobachtung des Autors. In den Obergeschossen sind dagegen die Wände komplett modern überputzt, sodass deren Baualter ohne nähere Untersuchung nicht festgestellt werden kann.

75 Dies gilt zum Beispiel für das Obere Tor im Markt Hiltoltstein, Landkreis Forchheim. Im Türkensteuerregister 1716/17 sind als Mieter Kunigunda Schmidin und Georg Schmid, Seiler, angegeben; StAN, Rst. N Bauernverzeichnisse Nr. 7, pag. 514; vgl. zur Nutzung der Torhäuser auch *T. Wenderoth* (s. A 4), S. 140-144.

Quadratur der Wohnungspolitik

Komplexe Probleme erfordern komplexe Antworten

Wohnungspolitische Engpässe

Die Verwerfungen des Wohnungsmarktes und die Herausforderungen der Wohnungspolitik sind seit Mitte der 2000er Jahren ein besorgniserregender Begleiter öffentlicher Debatten. Nicht nur die Politiker von Bund und Ländern, auch die Verbände der Mieter, die freien sowie die kommunalen Wohnungsunternehmen, die Genossenschaften sowie die planenden Verwaltungen und die Wissenschaften wurden geradezu überrollt von der Dynamik einer außer Kontrolle geratenen Wohnungsmarktentwicklung. Sie wurden zu Zeugen einer neuen Wohnungsnot und zu gelähmten Beobachtern der Macht international agierender Anleger, die mit ihren rein renditeorientierten Kapitalanlagestrategien den Immobilienmarkt ins Visier nahmen, um das relativ niedrige deutsche Mietenniveau für eigene Vorteile auszunutzen. Aus ihrer Sicht versprach dies verlockende Vermögensgewinne, solange das Preisniveau in deutschen Großstädten im Vergleich zu dem der europäischen Nachbarländer als vergleichsweise unterbewertet beurteilt wurde.

Die Folgen sind drastisch steigende Mieten, die vor allem Haushalten mit geringem – nicht selten aber auch solche mit mittleren Einkommen – zunehmend Schwierigkeiten bereiten, bezahlbare Wohnungen zu finden, und die bei einem Umzug auf ein ausgetrocknetes Wohnungsangebot stoßen. Betroffen sind kinderreiche Haushalte, denen ihre alte Wohnung zu klein wird, insbesondere alleinerziehende Frauen mit schlecht bezahlten Halbtagsjobs, Rentner mit niedrigen Renten und Dauerarbeitslose, Migranten und Flüchtlinge, die die steigenden Mieten nicht bezahlen können. Auch viele Mieter der sozialen Mittelschicht sehen sich ungerecht an den Rand gedrängt, u. a. wenn sie im Zuge von Modernisierungen oder Umwandlungen ihrer Miet- in Eigentumswohnungen zum Auszug genötigt werden. Nicht wenige reagieren verärgert, äußern Unverständnis oder Wut. Manche treibt es auf die Straßen, um sich Luft zu verschaffen. Ihr Zorn gipfelt in lautstarken Protesten bis hin zu Forderungen nach Enteignungen und Überführung privater Wohnungen in gesellschaftliche Verfügung.

Nicht ohne Grund zählt die Wohnungsfrage zu den derzeit größten sozialen Problemen. Nach Angaben des Paritätischen Wohlfahrtsverbandes gelten 15,6% aller

Haushalte als arm; in Berlin beträgt die Armutsquote 21,2%, Tendenz steigend. Rechnet man jene Haushalte hinzu, denen monatlich weniger als das bundesdurchschnittliche Nettoeinkommen zur Verfügung steht (d.h. weniger als 2.250€/pro Monat für einen 4-Personen-Haushalt) und unterstellt man ferner, dass diese maximal ein Drittel des Einkommens für ihre Wohnung aufbringen können, dann ergibt sich folgendes Bild: Als bezahlbar gilt eine Wohnung dann, wenn die Obergrenze der monatlichen Wohnkosten ein Drittel des verfügbaren Haushaltseinkommens; d.h. 750,00€ (brutto-warm) nicht überschreitet. Nach Abzug der Betriebs- und Nebenkosten verbleiben rd. 500,00€ (netto-kalt) als zumutbare Miete. Dafür kann sich ein 4-Personenhaushalt eine Wohnung mit 80-100 qm mit einer Netto-Kaltmiete von allenfalls 5,00-6,00€/qm leisten. Die Diskrepanz ist evident. Freie Wohnungen mit einer derartig niedrigen Miete gibt es in prosperierenden Großstädten und in einigen Universitätsstädten so gut wie gar nicht mehr. Neu werden sie jedenfalls nicht gebaut. Schwarze Zahlen ergeben sich angesichts gestiegener Grundstücks- und Baukosten nur, wenn mit hohen Mieten kalkuliert wird.¹

Zahlreiche Familien sehen sich deshalb vor die Wahl gestellt, tiefer in die Tasche zu greifen oder sich zu verkleinern, um Platz einzusparen, obwohl sie sich eigentlich eine größere Wohnung wünschen. Der Wohnflächenverbrauch nimmt nach wie vor zu; er rangiert inzwischen bei 45-47 qm pro Kopf. Für viele Familien rückt der Wunsch nach mehr Platz in die weite Ferne. Wie sich im Zuge der Corona-Pandemie zeigt, nimmt der Flächenbedarf weiter zu, denn die Verlagerung der Büroarbeit ins home-office macht ein zusätzliches Arbeitszimmer erforderlich, um nicht am Küchentisch zwischen wuselnden Kindern am PC arbeiten zu müssen, und auch das home-schooling erfordert zusätzliche Flächen. Die dritte Alternative ist ein Umzug ins weitere Umland unter Inkaufnahme langer, aber – wegen home office nicht mehr täglicher – Pendlerdistanzen.

Um die Ursachen der wohnungspolitischen Dramatik zu verstehen, ist zu konstatieren, dass sich der Wohnungsmarkt aufgespalten hat in ein oberes und in ein unteres Marktsegment (mit zahlreichen Subsegmenten, die hier nicht behandelt werden können). Frei finanziert kann nur im oberen Segment gebaut werden. Nur zahlungskräftige Haushalte versprechen mittel- und langfristig positive Renditen: zum einen teure Mietwohnungen mit Mieten von 12,00-15,00€/qm (netto-kalt) sowie Eigentumswohnungen für Haushalte, die ihre Banken oder Sparkassen davon überzeugen können, dass sie sich Kaufpreise von 4.000 – 8.000 €/qm leisten können.

1 Im Jahr 2000 lag die Schwelle noch bei ca. 8,00€/qm. Hohe Baulandpreise, steigende Baukosten aller Gewerke sowie diverse Auflagen drückten diese Schwelle – Stufe um Stufe – nach oben. 2021 lag sie bei 12,00€/qm.

Im unteren Segment wurden seit dem Jahr 2000 – von Ausnahmen abgesehen – nur wenige Wohnungen und keine Sozialwohnungen mehr errichtet. Im unteren Segment herrscht eine Art Investitionsblockade. Erst seit 2014/15 werden zwar wieder – auf niedrigem Niveau – Sozialwohnungen gebaut, was aber nichts daran zu ändern vermag, dass der Bestand an Sozialbauwohnungen von 3,5 Mio WE wegen auslaufender Belegungsbindungen weiter schrumpft und derzeit nur noch 1,2 Mio WE zählt. Ersatz für den sich drastisch vermindernenden Altbestand an Sozialwohnungen wurde nicht geschaffen. Die Politik war nicht im Stande oder willens, dieses Jahr für Jahr steigende Defizit durch neue Sozialbauwohnungen zu kompensieren.² Abgesehen von Nordrhein-Westfalen, Bayern und Hamburg sahen sich die Länder nicht in der Lage, eigene Förderprogramme aufzulegen.

Wie kam es dazu? Der Bund hatte 1990 den Wohnungsbau mittels zeitlich befristeter Sonderabschreibungen (Aufbau Ost) auf mehr als 500.000 WE p.a. steigern können. Nach deren Auslaufen 1999 brach der Wohnungsneubau um 60% ein, bei den Sozialwohnungen um bis zu 90%. Von diesem Einbruch erholte sich der Wohnungsbau erst nach 15 Jahren langsam wieder. Mangels öffentlicher Förderung beschränkte sich der Neubau von Wohnungen allerdings nahezu völlig auf das obere Segment (Miet- und Eigentumswohnungen). Im unteren Segment passiert – trotz niedriger Hypothekenzinsen – dagegen bis heute so gut wie gar nichts. Von diesem Muster wird nur abgewichen, wenn Fördermittel bereitgestellt oder verbilligte Grundstücke angeboten werden, um damit die Rentabilitätsschwelle soweit abzusenken, dass sich Investitionen lohnen.

Es gibt eine wirkungsvolle ökonomische Grenze, eine Art Demarkationslinie zwischen Bauen und Nichtbauen. Diesseits „rechnen“ sich Investitionen, jenseits aber nicht. Jedes neue Bauvorhaben muss durch das Nadelöhr der Darlehensprüfung. Wenn eine Wohnungsbaugesellschaft, eine Genossenschaft oder ein privater Bauträger der Bank nicht nachweisen kann, dass am Ende einer mehrjährigen dynamischen Wirtschaftlichkeitsberechnung, d. h. nach Abzug der Zinsen, aller Betriebs- und Nebenkosten, der Instandhaltungsrücklage und eines Risikoabschlags sowie der Tilgung ein positives Ergebnis verbleibt, dann wird der Finanzierungsantrag abgelehnt. Spätestens hier wird ausgesiebt. Nur solche Projekte erhalten eine Finanzierungszusage, für die eine positive Wirtschaftlichkeit nachgewiesen werden kann; d. h. es gibt eine Schwelle: Oberhalb dieser Schwelle kann gebaut werden, unterhalb dagegen nicht, es sei denn, es fließen Fördermittel. Ohne Subventionen der einen oder anderen Art findet kein Neubau von kostengünstigen Mietwohnungen statt.

2 In Berlin sank die Zahl der Sozialwohnungen von ursprünglich 300.000 WE auf 100.000 WE im Jahr 2019.

In anderen Worten: Die Budgets der Finanzminister in Bund und in den Ländern bestimmen letztlich, ob und in welchem Umfang neue Sozialwohnungen errichtet werden. In den öffentlichen Haushalten regierte aber lange der Rotstift. Die öffentliche Förderung tendierte zwischen 2000 und 2015 – von Ausnahmen abgesehen – gegen Null. Die Zahl neuer Wohnungen mit Sozialmieten fiel in den Sparjahren deswegen sehr dürftig aus.

Die Diskrepanz wäre noch größer, wenn sich die kommunalen, ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen nicht überwiegend noch immer sozial verantwortlich verhalten würden. Sie vermieten ihre Wohnungen, trotz ausgelaufener Preisbindungen, immer noch weitgehend zu moderaten Mieten, d.h. sie dämpfen de facto den Auftrieb der Mieten. Noch gibt es die Wohnungsunternehmen und Genossenschaften sowie nicht wenige private Kleinvermieter, die sich nicht dem Diktum maximaler Renditen verschrieben haben, sondern ihre gemeinnützigen Verpflichtungen ernst nehmen. Sie mildern die wohnungspolitischen Engpässe, können aber letztlich nichts an der Spaltung des Wohnungsmarktes ändern, die sich als unüberwindbare Hürde herausstellt.

Die schleichenden Verluste preisgünstigen Wohnraums blieben – obwohl durch Veröffentlichungen u. a. des Pestel Instituts bekanntgemacht – lange unterhalb der politischen Wahrnehmungsschwelle, zunächst aus nachvollziehbaren Gründen, denn nach 2000 gab es rund 1 Mio. leerstehende Wohnungen und erstmals sinkende Mieten, ein Novum der wohnungspolitischen Nachkriegsgeschichte. Diese Sonder-situation suggerierte seinerzeit Bund, Ländern, Kommunen und Verbänden, es gäbe künftig keine Wohnungsengpässe mehr. Der Markt habe das Wohnungsproblem gelöst – so die fraktionsübergreifende Ansicht. Staatliche Fördermaßnahmen seien nicht mehr erforderlich – ein Irrtum, wie sich später herausstellte. Ein Bewusstsein hinsichtlich der problematischen Folgen für den Wohnungsmarkt wuchs erst allmählich, nachdem einige Groß- und Universitätsstädte, die lange unter Abwanderung gelitten hatten, wieder Bevölkerungszuwächse verzeichneten, allen voran München, Freiburg, Heidelberg, Stuttgart und Hamburg, später auch Frankfurt, Darmstadt, Wiesbaden, Düsseldorf, Köln/Bonn und Berlin. Sie alle meldeten Zuwanderungen u. a. in Folge der EU-Osterweiterung und Flüchtlingsströme sowie steigende Mieten und eine neue Knappheit an Wohnungen.

Erst als sich in den Zeitungen, im Fernsehen und im Internet Berichte über sprunghaft angestiegene Mieten häuften, d.h. ab etwa 2011, begannen bei Wohnungspolitikern aller Fraktionen Pläne zu Gegenmaßnahmen zu reifen. In den Koalitions-verhandlungen 2013 wurde erstmals beschlossen, eine Mietpreisbremse einzuführen. Die damals ebenfalls geforderten neuen Förderprogramme für den sozialen Miet-wohnungsbau kamen hingegen nicht voran, nicht zuletzt, weil die Länder mit der Verfassungsreform 2006 die alleinige wohnungspolitische Zuständigkeit erhalten

hatten und der Bund seinen Beitrag auf 514 Mio. p. a. limitierte. Darüber hinaus seien der Bundesregierung verfassungsrechtlich die Hände gebunden.

Die Folge war eine alles überwölbende Lähmung. So begann Berlin erst nach 15 Jahren wieder damit, für den Bau von Sozialwohnungen Mittel des Landeshaushalts bereitzustellen, allerdings in nur bescheidenem Umfang. Ab 2015 nahm der Wohnungsbau zwar insgesamt langsam wieder Fahrt auf, Planen und Bauen brauchen aber Zeit. In der Regel vergehen 3 bis 4 Jahre von der ersten Planung bis zur Fertigstellung, doch nur wenn baureifes Bauland zur Verfügung steht. In den Jahren 2015- 2017 errichteten die sechs kommunalen Wohnungsbaugesellschaften in Berlin 2.800 neue Wohnungen, davon aber nur 574 WE mit „echten“ Sozialmieten (unter 7,50 €/qm, netto kalt); die Bilanz blieb mit knapp 200 WE pro Jahr mager; alle übrigen Wohnungen wurden für 12,00-14,90 €/qm angeboten. Auch der 2016 neu gewählte rot-rot-grüne Senat schaffte es nicht, die Zahl neuer Sozialwohnungen wesentlich zu steigern, so dass das Defizit im Segment kostengünstiger Wohnungen immer noch zunimmt.

Der Bund erklärte nach 2017, er wolle in der beginnenden Legislaturperiode wieder in die Wohnungsbauförderung einsteigen, soweit es ihm verfassungsrechtlich gestattet sei. Zuvor sei aber eine Verfassungsänderung notwendig. Das zuständige Innenministerium versagte, indem es seinen Schwerpunkt primär auf die Eigentumsbildung legte, nicht aber auf den sozialen Mietwohnungsbau.

Versprechungen, mehr kostengünstige Wohnungen zu bauen und den Anstieg der Mieten zu bremsen, gehören zu den gängigen Bausteinen vieler Sonntagsreden – nicht nur in Wahlkampfzeiten. Unbeantwortet bleibt hingegen in der Regel die Frage, wie dies in der Praxis gelingen kann. Genauer: Wie lassen sich Wohnungen – quantitativ ausreichend – für Haushalte mit unterdurchschnittlichem Einkommen zu sozial erträglichen Mieten bauen, ohne die öffentlichen Haushalte übermäßig zu belasten („schwarze Null“)? Unklar ist, mit welchen Maßnahmen sich überhaupt angesichts veränderter Marktbedingungen noch Wirkungen im unteren Segment erzielen lassen und mit welchen Spät- und Nebenwirkungen kurz- mittel- und langfristige zu rechnen ist? Bis heute ist es – entgegen allen Versprechungen – nicht gelungen, Maßnahmen zum Bau kostengünstiger Wohnungen in ausreichender Anzahl und Qualität ins Werk zu setzen, um das Angebotsdefizit im unteren Preissegment zu mildern. Trotz skandalöser Zustände nehmen es Bund und Länder ratlos hin, dass sich die Dynamik des Wohnungsmarktes verselbständigt hat.

Es fehlt an Konzepten und es verwundert, dass auch die Wissenschaften wenig Konkretes zur Lösung beitragen. Auf dem Feld der sozio-ökonomischen Stadt- und Wohnungsbauforschung herrscht noch immer ein erstaunliches Maß an argumentativer Ungenauigkeit. Die Entwicklung einer wirkungsvollen Strategie ist eine komplexe und anspruchsvolle Aufgabe. Sie verlangt nicht nur finanzielle Ressourcen,

sondern zunächst einmal Präzision, Differenzierung und vorurteilsfreies Nachdenken. Die Suche nach Lösungen gleicht der Quadratur des Kreises. Wohlfeile Antworten, der Staat müsse halt den Wohnungsbau wieder umfangreich subventionieren und seine Kassen sprudeln lassen, greifen zu kurz, denn einer solchen „Tax-and-spend-Politik“ dürfte auch in Zukunft angesichts anderer staatlicher Verpflichtungen Grenzen gesetzt sein: Klimaschutz, Corona-Hilfen, Modernisierung und Ausbau der Infrastruktur, Bildungspolitik, Rentenreform, Verteidigungsausgaben. Zwar liegen zahlreiche Einzelvorschläge auf dem Tisch, angefangen bei der Vereinfachung baurechtlicher Normen bis hin zur Baukostensenkung, zur Nachverdichtung, zu *tiny houses*, zum Holzbau, zum Erbbaurecht und zur Förderung von Wohnungsbaugenossenschaften. Dies ist alles wichtig und richtig, aber zwei Einwände bleiben: Zum einen wird von diesen Empfehlungen in der Praxis zu wenig umgesetzt, zum anderen fehlt eine Strategie, mit der alte und neue Maßnahmenvorschläge – aufeinander abgestimmt – zu einem sozialpolitischen Gesamtkonzept verbunden werden, das dann über mehrere Legislaturperioden konsequent verfolgt und budgetär abgesichert wird.

Es ist eine harte Nuss, die Bund und Länder gemeinsam zu knacken haben, um die Schere zu schließen, die sich im unteren Preissegment zwischen wachsender Nachfrage und stagnierendem Angebot weit geöffnet hat. Bund und Länder werden abgewogene Strategien erfinden, beschließen und umsetzen müssen, die in der Summe helfen, nachhaltig den Spagat zwischen sozialer, ökologischer und fiskalischer Verantwortung zu schaffen.

Irrwege und Optionen

Im Folgenden werden einige Irrwege und ausgewählte wohnungspolitische Optionen skizziert und zur Diskussion gestellt. Sie beziehen sich zum einen auf Ansätze, die Mietentwicklung im Wohnungsbestand zu bändigen und zum anderen auf Vorschläge, den gemeinnützigen Neubau von Sozialwohnungen neu zu erfinden. Nicht alle Argumente sind neu; neu sind sie nur, wenn ein synergetisches Zusammenwirken gelingt, d. h. wenn mehrere Maßnahmen aufeinander abgestimmt und zeitgleich umgesetzt werden.

Um diese Optionen zu gewichten und ihre direkten sowie indirekten Wirkungen *ex ante* zu evaluieren, benötigt die Politik komplexen wohnungswirtschaftlichen Sachverstand und ein eigenes Bundesministerium. Einzelmaßnahmen versprechen allein keine Lösung; nur das langfristig angelegte synchrone Justieren mehrerer Stellschrauben kann eine Besserung bewirken – selbstverständlich unter Abwägung sozialer, klimapolitischer, ökologischer und nachhaltiger Ziele.

Mietpreisbremse – Mietendeckel – Enteignungen

Die aus dem Lot geratene Entwicklung der Mieten lenkt den ersten Blick auf den Bestand vorhandener Wohnungen. Um dort die Mieten zu bremsen, liegt es nahe, das Mietrecht zu ändern. Da rechtliche Verschärfungen aus fiskalpolitischer Sicht für Bund, Länder und Kommunen kaum Kosten verursachen, ist die Versuchung groß, Änderungen des Mietrechts in den Mittelpunkt zu stellen.

Zwei Annahmen liegen diesen Maßnahmen zugrunde: zum einen die Unterstellung, die Mietentwicklung sei spekulationsgetrieben und zum anderen die Behauptung, es sei möglich, die Mietentwicklung ohne volkswirtschaftlichen Schaden per Gesetz einzudämmen und damit den Mietmarkt insgesamt zu stabilisieren.³

Das Mietrecht ist ein komplexes System des Ausgleichs gegensätzlicher Vermieter-Mieter-Interessen, das vom Gesetzgeber fortentwickelt und von den Gerichten in Hunderten von Entscheidungen austariert wird: Kappung der Umlagen nach der Modernisierung (2012 und 2019), Milieuschutzgebiete, Zweckentfremdungsverbote, Einschränkung der Vermietung von Ferienwohnungen und der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Diese Maßnahmen bewegen sich alle im Rahmen der Sozialpflichtigkeit gem. Art 14 GG.

Betrachtet man die Effekte, so wird deutlich: Die genannten mietrechtlichen Eingriffe reichen in der Summe bisher nicht aus, um steigende Mieten zu verhindern. Der Ruf nach zusätzlichen Eingriffen wurde laut. Zwei Ansätze konkurrieren miteinander: zum einen die 2015 vom Bundestag verabschiedete Mietpreisbremse des Bundes, zum anderen das 2020 vom Berliner Abgeordnetenhaus beschlossene Mietmoratoriums (der sog. Mietendeckel). Zwischen diesen beiden Optionen oszilliert die wohnungspolitische Debatte.

Die Mietpreisbremse stellt bekanntlich auf Stadtquartiere ab, in denen sich ein Ungleichgewicht – gemessen an den örtlichen Mietspiegeln – nachweisen lässt. Die Bundesregierung erhofft sich davon eine mietendämpfende Wirkung, indem sie im BGB den § 556 d einführte, der bei Neuvermietungen bestehender Wohnungen in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt nur eine maximale Überschreitung der Mieten um 10 % gemäß Mietspiegel gestattet. Die Mietpreisbremse erlaubt die freie Vereinbarung der Miete nur bei Erstvermietungen und nach durchgreifender Modernisierung; spätestens jedoch mit dem ersten Mieterwechsel – innerhalb von 5 Jahren ziehen zwischen 30-40 % aller Mieter um – wird jede Erst- zur Zweitvermietung. Was dann gilt, ist im Gesetz (BGB § 556 f) unklar benannt und bedarf der

3 Hohe Renditen erzielen keineswegs alle Vermieter, insbesondere nicht in den ersten Jahren nach Fertigstellung einer Wohnung, sondern vor allem Kapitalanleger, die Miet- in Eigentumswohnungen umwandeln oder die die Mieten durch Modernisierungen nach oben treiben, um die kapitalisierte Wertsteigerung über Verkäufe nach wenigen Jahren zu realisieren.

Auslegung durch Gerichte. Letztere argumentieren, dass ab der Zweitvermietung die Mietpreisbremse greife und zwar solange, bis die Mieten im Vergleich zum Mietspiegel nachgezogen haben – ein Passus, der Unsicherheiten zur Folge hat.

In der öffentlichen Debatte scheint sich seit Mai 2016 die Überzeugung durchgesetzt zu haben, dass die Mietpreisbremse in der Praxis ihre Wirkung verfehle. Diese verbreitete Behauptung dürfte mangels einer Langzeitstudie noch nicht als gesichert gelten. Wie sich die Mietpreisbremse de facto auswirkt und ob sie das Verhalten der Vermieter verändert, ist noch nicht hinreichend untersucht worden. Das Bundesjustizministerium mahnte schon im Sommer 2016 zur Vorsicht. Nach einem Jahr sei es zu früh, die Wirkungen zu beurteilen und das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung bestätigte in einer zweiten Studie, dass die Mietpreisbremse durchaus bremsende Wirkungen habe, vor allem bei Spitzenmieten.

Die zweite Option ist der Mietendeckel. Der Berliner Senat schlug diesen Weg ein, u. a. um dem Volksbegehren zur Enteignung den Wind aus den Segeln zu nehmen. Mit dem im Februar 2020 beschlossenen Mietendeckel hebelte der Senat den Mietspiegel aus, indem er per Gesetz verbindliche Mietobergrenzen eingeführte, die – unabhängig vom Mietspiegel – nicht überschritten werden dürfen.

In der Folge galten beide Gesetze nebeneinander. Der Berliner Versuch endete abrupt und unrühmlich mit dem Urteil des Bundsverfassungsgerichts vom 15.04.2021. Der als Landesgesetz beschlossene Mietendeckel hielt der verfassungsrechtlichen Prüfung nicht stand. Begründung: Allein dem Bund steht das Recht zu, mietrechtliche Gesetze zu erlassen oder zu ändern, nicht aber den Bundesländern. Insbesondere kritisierte das BVerfG die dem BGB widersprechenden Passagen, von denen sich der Berliner Senat ein neues mietrechtliches Instrument erhofft hatte. Er hatte den Mietendeckel mit der zusätzlichen Klausel verschärft, die Mietern das Recht einräumte, nachträglich eine Absenkung vertraglich vereinbarter Mieten zu verlangen, sofern diese die administrativ festgesetzten Mietobergrenzen um mehr als 20 % übersteigen. Das sah das BVerfG anders. Es sah keine rechtliche Grundlage dafür, mittels amtlich festgeschriebener Mietobergrenzen nachträglich Mieten auf das Mietniveau von 2013 abzusenken; diese Vorstellung erwies sich als Illusion, die mit dem Urteil des BVerfG vom Tisch gewischt wurde.

Die Berliner Version des Mietendeckels ist mithin Geschichte; offen bleibt allerdings die Frage, ob es zu einem zweiten Versuch kommt. Es ist nicht ausgeschlossen, dass der Mietendeckel im zweiten Anlauf als bundesweites Gesetz erneut erlassen wird. Das BVerfG ließ eine Tür offen und verknüpfte diese Option mit dem Hinweis, dass ein einfaches, zeitlich klar terminiertes Mietenmoratorium dann gerechtfertigt sein könnte, wenn der Gesetzgeber die damit gewonnene Zeit zur Einführung einer tatsächlich wirksamen neuen sozialen Wohnungspolitik nutzt. Damit sind die Hausaufgaben benannt, die das BVerfG dem Bundestag ins Stammbuch schrieb.

Bis zum Urteil des BVerfG verursachte die offene Frage, welche der beiden Rechtsauffassungen am Ende obsiegen wird, ein erhebliches Maß an Verwirrung. Das zeitweilige unkoordinierte Nebeneinander zweier unterschiedlicher Gesetze zeigt Anzeichen eines wohnungspolitischen Chaos. Die Nach- und Folgewirkungen sind nicht zu übersehen: Zum einen ist evident, dass mit einem Mietendeckel nur die Mieten bestehender Wohnungen begrenzt sind, aber dadurch keineswegs der Neubau von Mietwohnungen induziert werden kann. Im Gegenteil: 2020 zeichnete sich ein Einbruch der Neubautätigkeit von Mietwohnungen ab. Die Zahl der Bauanträge für neue Mietwohnungen ging zurück. Bauaufträge wurden storniert, weil sich die Bauträger aus dem Mietwohnungsbau zurückziehen und ihre Planungen auf Eigentumswohnungen umstellen. Die Reaktionen des Marktes verdeutlichen, dass der Mietendeckel Vertrauensschäden verursacht und nichts zur Schließung der Schere zwischen Bedarf und Angebot beiträgt, deren Missverhältnis die eigentliche Ursache der steigenden Mieten ist.

Vor dem Hintergrund dieses konzeptlosen Wirrwarrs wird der Grad der Verzweiflung in Teilen der Bevölkerung erkennbar, die am 26. September 2021, dem Tag der Bundestagswahl, zu einem wohnungspolitischen Misstrauensvotum führte. An diesem Tag waren die Wähler nicht nur zu Stimmabgabe aufgerufen, den Bundestag und – in Berlin und Mecklenburg-Vorpommern – ihre Landtagsabgeordneten zu wählen. Zusätzlich sollten die Berliner in einem Referendum ihr Votum abgeben, ob sie das Volksbegehren „Deutsche Wohnen enteignen“ befürworten oder nicht. Ergebnis: 56,4 % stimmten dafür, dass sie das wohnungspolitische Herumstochern im Nebel nicht länger hinnehmen wollen. Eine deutliche Mehrheit sprach sich unter Bezugnahme auf Art 15 GG dafür aus, die Wohnungen großer Immobilienkonzerne in öffentliches Eigentum zu überführen, um sozial verträgliche Mieten auf Dauer zu gewährleisten. Mit dieser klaren Mehrheit überraschte das Ergebnis sowohl den neu gewählten Senat, als auch die Verbände und andere Akteure – ein Erdbeben, das das Ausmaß an Politikverdrossenheit und wohnungspolitischen Enttäuschung erkennen lässt.

Allerdings ist ungewiss, ob sich im Senat und im Abgeordnetenhaus eine ähnliche Mehrheit finden wird, denn bindend ist das Votum des Volksbegehrens nicht. Es steht in den Sternen, ob es in diesem Sinne wirklich konkrete Änderungen geben wird: zum einen, weil das dann erneut anzurufende Bundesverfassungsgericht ein weiteres Mal der Politik Schranken setzen dürfte, indem es die Frage der verfassungsrechtlichen Angemessenheit negiert. Zum anderen wären die Kosten gewaltig. Käme es zur Enteignung im befürworteten Umfang, müsste das seit dem Bankenskandal 2000 mit immer noch knapp 60 Mrd. € verschuldete Berlin weitere Darlehen von bis zu 30 Mrd. € aufnehmen, um die fälligen Entschädigungen zu zahlen (entschädigungslose Enteignungen sind ausgeschlossen). Das wäre ein Kraftakt mit der Konsequenz,

dass für den Wohnungsneubau (und für andere dringende öffentliche Aufgaben) kaum noch finanzpolitische Spielräume blieben.

Keine Lösung in Sicht? Drei Optionen könnten helfen, die Mietbelastung erträglicher zu machen. Zum einen die Anhebung des Mindestlohns, die es zahlreichen Haushalten erleichtern würde, Mieterhöhungen zu schultern. Zum anderen sollte erwogen werden, das Wohngeld wieder zu einer echten Säule der sozialen Mietpolitik zu machen, statt es per Rotstift bis zur Bedeutungslosigkeit zu stützen. Zum dritten steht eine Verschärfung des Mietwucherparagrafens an, um die schwarzen Schafe zu zwingen, ihre Machtstellung als Vermieter nicht zu Lasten ihrer Mieter schamlos zu missbrauchen und sich an die im Grundgesetz verankerten Sozialpflichtigkeit zu halten. Diese Empfehlung schrieb auch das Bundesverfassungsgericht in sein Urteil zum Mietendeckel.

Sozialwohnungen und neue Gemeinnützigkeit

Nach den wohnungspolitisch verlorenen Jahren 2017-2021 mit den benannten erfolglosen Versuchen ist es inzwischen unumgänglich, die sozialen Wohnungsnot der Haushalte mit geringem Einkommen durch eine neue Wohnungspolitik in den Griff zu bekommen. Der entscheidende Hebel dürfte sein, den sozialen Mietwohnungsbau wieder hochzufahren. Nur wenn es gelingt, das Angebot an Sozialwohnungen deutlich auszuweiten, kann eine Entspannung im unteren Marktsegment erwartet werden. Solange diese ausbleibt, werden die Mieten steigen und steigen.

In den wohnungspolitischen Debatten wird gelegentlich darauf abgestellt, durch Wiederbelebung der 1990 abgeschafften Gemeinnützigkeit einen Aufschwung zu schaffen. Art 14 GG garantiert bekanntlich das Eigentumsrecht, zugleich bindet Abs. 2 dessen Gebrauch an Gesetze, um dem Allgemeinwohl Geltung zu verschaffen. In diesem Sinne kann der Gesetzgeber Grenzen privater Verfügungsrechte setzen, d. h. er kann Grundsätze der Gemeinnützigkeit per Gesetz kodifizieren und den Prinzipien gesellschaftlicher Verantwortung unter Bedingungen des 21. Jahrhunderts Gültigkeit verschaffen. Er kann den mietpreisgebundenen sozialen Wohnungsbau auf ein neues Fundament stellen. Es ist eine gemeinsame Aufgabe von Bund, Ländern und Kommunen, durch rechtliche Vorgaben einen zeitgemäßen Rahmen für eine dauerhafte und nachhaltige neue soziale Wohnungspolitik – im Ausgleich klimapolitischer Nachhaltigkeitsziele – zu definieren.

Die Wiederbelebung des Prinzips Gemeinnützigkeit ist der Schlüssel einer jeden künftigen sozialen Wohnungspolitik. Warum sollte es – mit der Perspektive mehrerer Jahre – nicht möglich sein, parallel zur Tagespolitik eine radikal andere Strategie der sozialen Wohnungspolitik zu formulieren, die historisch an die Tradition der Gemeinnützigkeit anknüpft und diese zeitgemäß für das 21. Jahrhundert umformuliert und fortschreibt? Vor gut 100 Jahren ersannen Wohnungsreformer Konzepte

des gemeinnützigen sozialen Wohnungsbaus, um dem damaligen Wohnungselend eine Alternative gegenüberzustellen. Sie sind zu Unrecht im Getriebe des modernen Finanzkapitalismus weitgehend in Vergessenheit geraten. Viel zu selten wird heute noch über grundsätzliche soziale Reformen, Modelle und Lösungen nachgedacht.

Ein Grundrecht auf Wohnen im GG zu kodifizieren mag helfen; damit daraus aber kein zahnlöser Tiger wird, braucht es die erwähnte gesetzliche Ausgestaltung der Rahmenbedingungen, um die Grundsätze einer neuen sozialen Wohnungspolitik rechtssicher festzuschreiben. Die einfache Wiedereinführung der 1990 ausgesetzten Steuerbegünstigungen dürfte am Widerspruch aus Brüssel scheitern. Die EU ist bemüht, keine Wettbewerbsverzerrungen zuzulassen. Gleichwohl dürften sozialgebundene Verpflichtungen maximaler Mieten unproblematisch sein (siehe Genossenschaften) wie auch Dividendenbeschränkungen (z. B. auf 4 %) in Verbindung mit einer strikten Zweckbindung der Gewinne und Eigenmittel auf den Wohnungsbestand und den Neubau. Die dauerhafte Vermögensbindung ist zweifellos eine *conditio sine qua non* einer jeden neuen Wohnungsgemeinnützigkeit. Gesetzliche Regelungen in diesem Sinne sind keine unangemessene Einschränkung des Art. 14 GG. Sie dürfte als abgewogene Gegenleistung legitim sein.

Bei einer Neuerfindung der sozialen Wohnungspolitik sind die Ausweitung auf „breite Schichten der Bevölkerung“ und die Folgen für die soziale Mischung in den Quartieren mitzudenken. Der Fokus sollte auf der unteren Hälfte der sozialen Pyramide liegen, d. h. auf den Haushalten mit unterdurchschnittlichen Einkommen und insbesondere jenen unter der Armutsgrenze, die trotz Wohngeld und Kosten der Unterkunft keine bezahlbare Wohnung finden (maximale Belastungsgrenze 30 %). Die früher übliche Praxis, den Kreis begünstigter Haushalte auszudehnen, führte zu Missbrauch, Fehlbelegungen und nicht beabsichtigten Baupreissteigerungen. Der Skandal der Neuen Heimat trug maßgeblich dazu bei, die Wohnungsgemeinnützigkeit generell zu diskreditieren. 1990 war der Gesetzgeber der Meinung, dass Steuerbefreiungen von der Körperschaftsteuer zur Erreichung sozialer Ziele nicht mehr erforderlich seien – eine Begründung, die wohnungspolitische Untätigkeit in der Folge begünstigte.

Bei allen Überlegungen zu Neuerfindung der Gemeinnützigkeit unter heutigen Bedingungen kommt den Wohnungsbaugenossenschaften eine zentrale Rolle zu. Sie sind eingeführt und bieten seit Jahrzehnten ihren Mitgliedern unkündbare Dauerwohnrechte und niedrige Mieten. Sie betreiben im besten Sinne Wohnungsbau in gemeinnütziger Verantwortung, mit der Verpflichtung, Wohnungen nicht mit maximaler, sondern mit begrenzter Rendite für diejenigen zu bauen, die im Wettbewerb des freien Mietmarktes nicht mithalten können.

In den letzten Jahrzehnten konzentrierten sie sich allerdings primär auf die Instandsetzung und Modernisierung ihrer historischen Wohnanlagen, zweifel-

los eine wichtige Aufgabe, aber so bleibt zu fragen: Warum bauen sie so selten neue Sozialwohnungen? Zwei Engpässe dominieren. Zum einen können sie oft bei Ausschreibungen öffentlicher Grundstücke nicht mithalten. Investoren, die auf Eigentumswohnanlagen zielen, geben in der Regel höhere Gebote ab. Zum anderen fehlen den Genossenschaften für zusätzliche Investitionen in den Neubau oft ausreichende Eigenmittel, die auch bei ihnen von den Finanzinstituten vorausgesetzt werden. Das Problem könnte sich entschärfen, wenn landeseigene Grundstücke vorrangig an Genossenschaften in Erbpacht vergeben werden, sofern sie bessere soziale und ökologische Konzepte zu realisieren beabsichtigen. Finanzielle Engpässe könnten zudem aus Mitteln von Stiftungen (siehe unten) entschärft werden.

Bodenvorratspolitik

Unter allen Optionen, die zum Ziel haben, den Neubau von Sozialwohnungen zu induzieren, dürfte die Bodenfrage vorrangig zu lösen sein, da die Bodenpreise in einigen Groß- und Universitätsstädten mit 30 % bis zu 50 % bei den Erstellungskosten zu Buche schlagen.

Vom Grundsatz her sollte die Bodenpolitik im Einklang mit dem Grundgesetz so gestaltet werden, dass Grund und Boden an eine dem Allgemeinwohl verpflichtete Verfügung und Nutzung gebunden wird. Dass der Aufbau von Bodenfonds und damit die Vergabe kommunaler Flächen nur noch zur Verpachtung ein wünschenswertes Ziel ist, bedarf hier nicht der Begründung, nicht zuletzt, nachdem die Münchner bodenpolitische Agenda den Gedanken aufgegriffen hat, der in den 1970er Jahren schon einmal Gegenstand parlamentarischer Beratungen war. 1976 scheiterten die seinerzeitigen Pläne einer „großen Bodenreform“ an den Machtverhältnissen, und auch heute lassen die vagen Schlussfolgerungen der Baulandkommission beim Bundesinnenministerium vom Juli 2019 wenig Hoffnung auf Änderung erkennen.⁴

Einstweilen ist auf die „kleine Bodenreform“ abzustellen, denn das BauGB enthält Regelungen, mit denen die Bodenverfügbarkeit und die Baulandpreise zumindest örtlich in den Griff zu bekommen sind (ursprünglich 1971 mit dem StBauFG eingeführt). Da es sich um geltendes Recht handelt, besitzen Städte und Gemeinden die Kompetenz, Zielgebiete als städtebauliche Entwicklungs- oder Sanierungsgebiete förmlich festzulegen, Bodenpreise einzufrieren, Vorkaufsrechte auszuüben, Baugebote auszusprechen, punktuelle Enteignungen durchzusetzen, Ausgleichsbeträge zu erheben und städtebauliche Entwicklungen zu steuern, ohne dass es dafür neuer Gesetze bedarf. Von diesen Instrumenten wird in der Praxis zu wenig Gebrauch gemacht.

4 Ob die jüngste BauGB-Novelle zur Mobilisierung von Bauland Abhilfe schaffen kann, bleibt abzuwarten.

Aber auch jenseits dieser Überlegungen gibt es ungenutzte Möglichkeiten, etwa die aktive Bodenvorratspolitik nach dem Vorbild der Städte Ulm, Hamburg, Basel oder Wien. Es sind dies wohlhabende Kommunen, die seit Jahrzehnten konsequent darauf setzen, eigene Grundstücke für soziales Wohnen und gemeinnützige Zwecke (Konzeptvergabe mit langfristigen Bindungen oder Erbbaurechte) zur Verfügung zu stellen. Sie taugen als Vorbilder. Offen allerdings ist, ob und wie diese Option auch in ärmeren Städten umsetzbar ist? Städte, die ihren kommunalen Besitz in den 2000er Jahren privatisierten, dürften heute schwerlich in der Lage sein, ihre kommunalen Bestände an Grund und Boden wieder aufzustocken.

Andere Städte haben sich dazu entschlossen, in Verhandlungen mit Bauträgern darauf zu bestehen, dass bei jedem Bauvorhaben eine Quote kostengünstiger Wohnungen vorzusehen ist. Ein solcher Quotenansatz ist sinnvoll, insbesondere dort, wo Bauträger aufgrund hoher Nachfrage zu Zugeständnissen bereit sind. Wirtschaftlich haben derartige Quoten allerdings eine interne Quersubventionierung zur Folge. Jede Wohnungsbaugesellschaft wird kalkulieren, dass die gedeckelten Sozialmieten durch entsprechend höhere Mieten der übrigen freien Wohnungen kompensatorisch finanziert werden; per saldo ist dies keine in jeder Hinsicht befriedigende Lösung. Zudem ist fraglich, ob diese Strategie auch in wachstumsschwachen Städten durchsetzbar ist. Hier ist die Lage eine andere: Dort ist man oft schon froh, wenn überhaupt eine Bereitschaft zu Investitionen besteht.

Bauvorschriften

Mehrfach, zuletzt durch die Baukostensenkungskommission 2016, wurden Vorschläge zur Vereinfachung und Eindämmung überregelter Bauvorschriften vorgelegt, die dann aber kaum umgesetzt wurden. Gleichzeitig kommen immer wieder neue Vorschriften, nicht zuletzt zum Schutz der Umwelt und des Klimas, hinzu, die zwar im Einzelnen wohl begründet und sinnvoll sein dürften, in der Summe aber kostentreibend wirken. Die Empfehlungen der Kommission aufgreifend, sollte ein neuer Vorstoß gewagt werden, die Landesbauordnungen sowie zahlreiche andere Bauvorschriften, DIN Normen und Verwaltungsrichtlinien in dem Sinne zu reformieren, dass entbehrliche Bestimmungen abgeschafft und Verfahren vereinfacht werden, ohne die Anforderungen des Klimaschutzes zu gefährden. Denkbar ist auch, in den Landesbauordnungen für den preisgebundenen sozialen Mietwohnungsbau Ausnahmeregelungen zuzulassen.

Filtering

In wohnungspolitischen Erklärungen wird gern behauptet, dass jede zusätzlich gebaute Wohnung (Miet- oder Eigentumswohnungen) den Wohnungsmarkt entlaste. Das darf mit einem Fragezeichen versehen werden. Eine Differenzierung wird gern

unterschlagen. Es wird nicht hinreichend dargestellt, in welchem Segment neue Wohnungen entstehen. Stillschweigend wird unterstellt, dass selbst teure Neubauwohnungen indirekt auch ärmeren Haushalten zu Gute kommen. Ohne es auszusprechen, wird auf den sog. trickle-down-Effekt abgestellt, auch Filtering genannt; d. h. auf die Theorie, dass selbst vom Bau teurer Wohnungen über Umzugsketten letztlich Haushalte am unteren Ende der Einkommensskala profitieren. Diese Theorie, die 1982 zur offiziellen Strategie des damaligen Bundesbauministeriums avancierte, besagt vereinfacht: Wer eine Neubauwohnung bezieht, macht seine bisherige Wohnung frei, die dann von einem Nachrücker angemietet wird. Dieser Nachrücker verbessert damit einerseits seine Wohnungssituation, während er andererseits dem Markt seine bisher bewohnte preisgünstigere Wohnung zur Verfügung stellt. Über mehrere Stufen derartiger Umzugsketten kämen so am Ende auch Haushalte zum Zuge, die nur über wenig Geld verfügen. Die Theorie unterstellt mithin einen sogenannten Sickerereffekt, in dessen Verlauf staatliche Wohnungsbausubventionen letztlich auch jenen Haushalten eine bezahlbare Wohnung ermöglichen, die auf niedrige Mieten angewiesen sind.

Die Filtering-Theorie ist umstritten. Vor 40 Jahren wurde bereits in mehreren Studien in den USA sowie durch Untersuchungen des damaligen Bundesbauministeriums nachgewiesen, dass Filtering in der Praxis nur eingeschränkt greift, unter anderem, weil Umzugsketten frühzeitig abreißen, bevor unten ein verbessernder Effekt feststellbar ist. Barrieren treten z. B. schon dann auf, wenn ein neu in die Stadt ziehender Haushalt vorher gar keine von ihm bewohnte Wohnung vor Ort besaß, die er freimachen könnte. Auch weitere Einwände werden übersehen: Zwar dürften die Wohnungen am unteren Ende günstigere Mieten aufweisen; bewiesen ist dies aber keineswegs. Substandardwohnungen werden nicht immer aufgrund ihres schlechten Zustands oder ihrer Lage (z. B. weil lärmbelastet) zu günstigeren Mieten angeboten. Kinderreiche Familien, Migranten, Saisonkräfte oder Flüchtlinge z. B. müssen hohe Mieten akzeptieren, weil sie andernorts keine besseren Wohnungen finden oder weil sie diskriminiert werden.

Objektförderung

Finanzielle Anreize waren über Jahrzehnte der entscheidende Eckpfeiler der sozialen Wohnungspolitik. Über neue Förderprogramme für den Neubau von Sozialbauwohnungen nachzudenken, dürfte auch bei der Suche nach Strategien einer künftigen Wohnungspolitik mit sozialem Anspruch unverzichtbar sein. Es verwundert deshalb nicht, dass das vom seinerzeitigen Bundesumwelt- und Bundesbauministerium berufene Bündnis für bezahlbares Wohnen 2016 den Schwerpunkt darauf legte, mehr Geld aus öffentlichen Bundes- und Landeskassen zu fordern.

Die Wiedereinführung der direkten Objektförderung im sozialen Mietwohnungsbau wäre aus sozialpolitischer Sicht zweifellos naheliegend, allerdings nur unter zwei Voraussetzungen aussichtsreich: Zum einen müsste es quantitativ erheblich zu Buche schlagen, um Wirkung zu erzielen, zum anderen ist noch der Nachweis zu erbringen, dass damit die intendierten sozialen Ziele tatsächlich erreicht werden und eine missbräuchliche Praxis, die die Objektförderung vor 2000 in Misskredit brachte, ausgeschlossen werden kann.

Die budgetäre Ausstattung neuer Programme des sozialen Mietwohnungsbaus dürfte angesichts konkurrierender Ansprüche immer mit Engpässen zu kämpfen haben und schwerlich reichen, die Versäumnisse der Vergangenheit zu kompensieren. Der von den Wohnungsverbänden geschätzte Jahresbedarf beläuft sich auf rd. 8 Mrd. €, die erforderlich wären, um jährlich 100.000 neue Sozialwohnungen mit jeweils 80.000 €/WE zu fördern, ein Ziel, das SPD und Grüne in ihre Wahlprogramme 2021 aufnahmen. Förderprogramme in dieser Größenordnung haben nur eine Chance, wenn die Politik ihre sparsame Haushaltspolitik aufgibt und es eine Verfassungsreform dem Bund ermöglichen würde, die Schuldenbremse zu lockern, um Bundesmittel wieder direkt für den sozialen Mietwohnungsbau einzusetzen.

Zudem bremst ein anderes Hindernis. Private Bauträger, aber auch zahlreiche kommunale Wohnungsbaugesellschaften lehnen inzwischen zinsverbilligte öffentliche Darlehen ab, weil diese angesichts der ohnehin schon niedrigen Hypothekenzinsen heute keinen hinreichenden Anreiz mehr bieten, um die damit verbundenen Auflagen zu kompensieren. Die Erfahrung zeigt, dass öffentliche Förderangebote der alten Art verpuffen; sie werden nicht abgerufen und bleiben ohne Wirkung. Mit hin sind alternative Fördermodalitäten zu testen, etwa inversiv bemessene einmalige verlorene Zuschüsse mit zeitlich unbegrenzter Mietpreisbindung oder Ankauf von Wohnungen mit dauerhaften Mietbindungen. Es wird also darauf ankommen, neue Fördermodelle einzuführen und diese missbrauchsfrei zu implementieren, denn ebenso sicher ist: Ohne intelligentere Fördermodalitäten sind keine zusätzlichen Wohnungen mit bezahlbaren Mieten zu erwarten.

Subjektförderung

Das Wohngeld ist ein seit vielen Jahrzehnten eingeführtes Instrument der individuellen Hilfe, das aber zum Opfer der Sparpolitik wurde. Das könnte sich ändern, wenn das Wohngeld in Zukunft wieder als echte Subjektförderung etabliert wird.

Mit der Praxis des Wohngelds hat der Bund Erfahrungen gemacht, die aufhören lassen. Erinnert sei daran, dass das Wohngeld aus Anlass der auslaufenden Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus aufgestockt und kompensatorisch zum Hauptpfeiler der Wohnungspolitik erklärt wurde. Das wohnungspolitische Umsteuern hin zur Subjektförderung ging zurück auf die schwarz-gelbe Koalition ab 1982.

Sie wurde zur zentralen Empfehlung der wohnungspolitischen Kommission von 1994. Diese hatte sich dafür ausgesprochen, die seit 1949 praktizierte, die öffentlichen Haushalte stark belastende und ihre Ziele nicht selten verfehlende Objektförderung zugunsten der Subjektförderung zu kappen. Das Wohngeld sollte den Wegfall der direkten Förderung sozialpolitisch ersetzen. Jeder Haushalt sollte eine Wohnung seiner Wahl auf dem sog. freien Markt anmieten können. Sofern sein Einkommen nicht ausreichte, hatte er einen Rechtsanspruch auf Wohngeld; dieses stand ihm zu, um die Lücke zwischen Marktmiete und Zahlungsfähigkeit zu schließen.

Die Reform war von kurzer Dauer. Den auf individuelle Bedürfnisse zugeschnittenen Wohngeldanspruch schaffte die Bundesregierung nach 10 Jahren wieder ab, denn innerhalb weniger Jahre explodierten die Wohngeldzahlungen von 1,0 Mrd. auf 5,6 Mrd. € p. a., so dass sich die Bundesregierung genötigt sah, das Wohngeld 2005 radikal auf 0,9 Mrd. € zu kürzen. Es wurde im Zuge der HARTZ IV-Reformen eingeschmolzen und nur teilweise durch die sog. Kosten der Unterkunft ersetzt. Die Kosten der Unterkunft können aber nur von HARTZ IV-Haushalten beantragt werden, nicht von anderen armen Haushalte; sie werden auch nicht vom Bund, sondern von den Ländern und Kommunen getragen. Die anderen weiterhin auf das Wohngeld angewiesenen armen Haushalte litten unter den restriktiven Bewilligungen. Das Wohngeld wurde nicht weiterentwickelt, sondern im Abstand von mehreren Jahren jeweils immer nur geringfügig angehoben. Es blieb ein Torso.

Der rot-rot-grüne Senat von Berlin griff das Prinzip Wohngeld auf und räumte Mietern die Möglichkeit ein, einen Mietzuschuss zu beantragen, sofern die Miete 30 % ihres Nettoeinkommens übersteigt. Berlin ermöglichte damit eine Art landeseigenes Wohngeld, ein Schritt, den bisher kein anderes Bundesland gewagt hat. Die Kosten sollen aber nicht aus dem Landeshaushalt beglichen werden, sondern von den sechs kommunalen Wohnungsbaugesellschaften, indem diese entweder ihre Mieten senken oder die Differenz zur Marktmiete aus Gewinnen oder Rücklagen übernehmen. Dass diese sich dagegen zur Wehr setzten, ist verständlich. Zweifellos wäre ein landeseigenes Wohngeld ein wirkungsvoller Ansatz zur gesetzlichen Absicherung gegen hohe Mietbelastungen. Die Frage ist nur: Wie lange kann ein Bundesland die daraus resultierenden Zahlungsverpflichtungen leisten, denn sämtliche Verluste landeseigener oder kommunaler Wohnungsunternehmen muss letztlich die öffentliche Hand tragen.

Steuerrecht

Änderungen des Steuerrechts fallen in die Kompetenz des Bundes. Die Geschichte der Wohnungspolitik kennt wiederholte Änderungen des Steuerrechts. Das Drehen an der Steuerschraube in Gestalt steuerlicher Abschreibungssätze ist ohne Zweifel ein wirkungsvolles Instrument, um das Angebot an Wohnungen im Sinne antizy-

klischer Gegensteuerung auszuweiten. Das Steuerrecht diente in der Vergangenheit immer wieder zur konjunkturellen Belebung und als Hebel der Wohnungspolitik. In diesem Sinne hatte das Bundesfinanzministerium 2019 einen Vorschlag für steuerliche Sonderabschreibungen ausarbeiten und beschließen lassen. Der Vorschlag fand erst im zweiten Anlauf in abgewandelter Form eine parlamentarische Mehrheit im Bundestag. Investoren neuer Wohnungen können bis zu einem Drittel der Baukosten in den ersten drei Jahren steuerlich abschreiben, sofern die Baukosten 3.000 €/qm nicht übersteigen. Diese Regelung wurde zu Recht als unsozial kritisiert. Begünstigt sind zwar auch Wohnungen mit niedrigen Mieten, vor allem aber werden damit teure Wohnungen gefördert, sofern das Steuerrecht Bauherren Sonderabschreibungen erlaubt. Steuervorteile bleiben aber für sozial benachteiligte Haushalte unerreichbar. Sie werden eher von denen in Anspruch genommen werden, die hohe Einkommen zu versteuern haben, aber nicht von Menschen, die in Armut leben. Derartige Steuer-nachlässe wirken sozial einseitig und sind deshalb problematisch.

Hinzu kommt, dass die Neuregelung nicht nur Bauherren begünstigt, die neue Mietwohnungen bauen, sondern auch Käufern vermieteter Wohnungen zu Gute kommt, einschließlich international agierender Immobilienanleger, die nicht selbst bauen, sondern fertiggestellte, voll vermietete Wohnanlagen in ihre Bestände steuerbegünstigt übernehmen und zudem Grunderwerbssteuer über sog. shared deals vermeiden.

Lässt sich das Steuerrecht dennoch für soziale Ziele nutzen? Auf verfassungsrechtliche Bedenken stoßen zwar Vorstellungen, steuerliche Abschreibungssätze stadträumlich differenziert einzusetzen, z. B. sie nur in ausgewiesenen Zielgebieten mit angespannten Wohnungsmärkten zuzulassen. Das Steuerrecht kennt derartige kleinräumliche Feinsteuerung nicht. Stets gilt der Grundsatz, dass das Steuerrecht geographisch flächendeckend einheitlich zu gelten habe. Zulässig wäre aber eine andere Differenzierung: die Fokussierung erhöhter Abschreibungsregeln ausschließlich auf den Bau von Sozialwohnungen mit dauerhafter Bindung. Eine solche Regelung wäre ein effektiver Hebel zur indirekten Förderung des Baus von Sozialwohnungen, auch wenn höchstrichterliche Urteile Dauerbindungen mitunter ausschließen

Darüber hinaus bietet das Erbschaftssteuerrecht eine weitere Option. Im Sinne der Erschließung zusätzlicher Finanzquellen könnte der Gesetzgeber bei der Erbschaftssteuer ansetzen, um den Bau neuer preisgebundener Sozialwohnungen zusätzlich anzuregen. Eine Reform der Erbschaftssteuergesetzgebung könnte Erben begünstigen, die bereit sind, einen Teil ihres Erbes zweckgebunden in Stiftungen einzubringen. Dazu wäre es erforderlich, eine Klausel einzufügen, die es Steuerpflichtigen erlaubt, ihre Erbschaftssteuer zu senken, sofern sie Gelder zum Bau von Sozialwohnungen zur Verfügung stellen; ggf. über eine neu zu gründende „Deutsche Stiftung sozialer Wohnungsbau“ (ähnlich der „Deutschen Stiftung Denkmal-

schutz“), die dann ihrerseits mit Stiftungsgeldern förderwürdige Vorhaben finanziell unterstützen könnte. Damit würden Ko-Finanzierungen zum Bau von neuen Sozialwohnungen ermöglicht, mit denen man dem Ziel näher käme, z. B. gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaften eine breitere Kapitalbasis zu eröffnen.

Fazit

Um die Wohnungspolitik aus ihrer Lethargie zu erwecken, braucht es vorurteilsfreie, überparteilich getragene strategische Konzepte. Bund und Länder sind gemeinsam gefordert, die Weichen neu zu stellen und diese synchron in mehreren miteinander verflochtenen Politikfeldern zu implementieren. Auch die Wissenschaft könnte helfen, ideologiefrei pragmatische Auswege aus der komplexen, verfahrenen wohnungspolitischen Situation zu formulieren. Nach mehreren verlorenen Jahren ist es spät, aber vielleicht nicht zu spät. Unverzichtbar ist, Optionen einer Gesamtstrategie im Sinne praxistauglicher Politiken, Programme und Maßnahmen in die Debatte einzuführen, um sie zu erproben, umzusetzen und zu evaluieren.

Gentrifizierung in altindustriellen Regionen: Zur stadtpolitischen Bedeutung einer Stellvertreterdebatte

In jüngster Zeit haben sich in Städten auf der ganzen Welt Diskussionen über Gentrifizierung entwickelt.¹ Sowohl in der akademischen Welt als auch in der Stadtöffentlichkeit wird im Zuge städtischer Aufwertungs- und Veränderungsprozesse über Gentrifizierung diskutiert. Prominente Beispiele gentrifizierter Bezirke wie Kreuzberg oder Brooklyn verdeutlichen wie Gentrifizierung zu einem enormen Druck auf den Wohnungsmarkt und schließlich zu einer großflächigen Verdrängung der ehemaligen Bewohnerschaft und der Veränderung des Charakters des Stadtteils führen kann.²

Diese Prozesse sind jedoch nicht an jedem Ort zu beobachten, an dem Gentrifizierungsdebatten geführt werden. Dieses Phänomen findet sich auch in US-amerikanischen altindustriellen Städten, den sogenannten Legacy Cities, und in ehemaligen Industriestädten Deutschlands, die mit den Folgen der Deindustrialisierung zu kämpfen haben.³ Diese einst prosperierenden Städte sind schon lange von Arbeitslosigkeit, Bevölkerungsverlusten und einer hohen Leerstandsquote betroffen⁴ und erfahren erst seit wenigen Jahren punktuelle Aufwertungen.⁵ Trotz des lang anhaltenden Verfalls vieler dieser Städte werden auch hier die jüngeren räumlichen Aufwertungsprozesse von kritischen Gentrifizierungsdebatten begleitet.⁶ Typischerweise

- 1 Z. B. I. Helbrecht, Gentrification und Verdrängung, in: I. Helbrecht (Hrsg.), Gentrifizierung in Berlin Verdrängungsprozesse und Bleibestrategien, Bielefeld 2016; D. Ley/S. Y. Teo, Gentrification in Hong Kong? Epistemology vs. ontology, in: International Journal of Urban and Regional Research 38 (2014), S. 1286-1303; N. Smith, New globalism, new urbanism. Gentrification as Global Urban Strategy, in: Antipode 43 (2002), S. 427-450; <https://www.zeit.de/reisen/2014-10/dortmund-unterschaetzte-stadt-bvb> [13.12.2020].
- 2 C. Dörning/K. Ulbricht, Gentrification-Hotspots und Verdrängungsprozesse in Berlin – Eine quantitative Analyse, in: I. Helbrecht (Hrsg.), Gentrifizierung in Berlin. Verdrängungsprozesse und Bleibestrategien, Bielefeld 2016, S. 17.; L. Lees, Super-gentrification: The Case of Brooklyn Heights, New York City, in: Urban Studies 40 (2003), S. 2487 ff.
- 3 J.A. Harrison, Rust Belt Boomerang: The Pull of Place in Moving Back to a Legacy City, in: City & Community 16 (2017), S. 265 ff.
- 4 A. Mallach, The Divided City – Poverty and Prosperity in Urban America, Washington 2018; A. Mallach/L. Brachman, Regenerating America's Legacy Cities, Cambridge MA 2013, S. 2.
- 5 J.A. Harrison (s. A 3), S. 264.
- 6 L. H. Larsen, A History of Missouri 1953-2003, Missouri 2004, S. 60.

wird Gentrifizierung, oder auch nur die Angst davor, in wachsenden Städten beobachtet, in denen der Wohnungsmarkt stark angespannt ist.⁷ Die Diskussion darüber hat sich aber inzwischen auch auf schrumpfende Städte ausgeweitet. Der Beitrag geht dieser erstaunlichen Karriere des Begriffs am Beispiel der US-amerikanischen Städte St. Louis und Detroit nach. In diesen Legacy Cities machen weit verbreitete Armut und tief verankerte rassistische Diskriminierung Gentrifizierung zu einem hochgradig emotionalen Thema. Deutlich wird allerdings dabei, dass Gentrifizierung in altindustriellen Städten nicht vergleichbar mit Gentrifizierung in prosperierenden Städten ist. Wir argumentieren deshalb, dass Debatten um Gentrifizierung in US-amerikanischen Legacy Cities als Stellvertreterdebatten fungieren, um die tiefer liegende Problematik der Armut und Segregation zu thematisieren und Gefühle einer immer größer werdenden Machtlosigkeit zu artikulieren.

Die Diversifizierung des Gentrifizierungsbegriffs

Gentrifizierung hat sich zu einem allgegenwärtig diskutierten Phänomen entwickelt, das sich zunehmend vom ursprünglichen soziologischen Konzept löst. Die Stadtsoziologin Ruth Glass beschrieb 1964 mit dem Begriff zum ersten Mal den Zuzug der Mittelschicht in innerstädtische Londoner Arbeiterquartiere, in dessen Folge die Arbeiterschicht verdrängt wurde.⁸ Seit Einführung des Begriffs ist die Zahl der Veröffentlichungen über Gentrifizierung rasant angestiegen.⁹

Im wissenschaftlichen Diskurs wird der Begriff dabei immer weiter ausdifferenziert. Im Rahmen eines engen Begriffsverständnisses, das vor allem im europäischen Raum vorherrscht, wird unter Gentrifizierung „explizit die durch immobilienwirtschaftliche oder politische Aufwertungsprogramme bewirkte Verdrängung ärmerer Haushalte aus den Stadtvierteln“ verstanden.¹⁰ Im US-amerikanischen Raum ist hingegen ein weiteres Begriffsverständnis zu finden, bei dem mit Gentrifizierung eine mittelschichtsorientierte Stadtentwicklung sowie die Rückkehr der Mittelschichten in die Innenstädte bezeichnet werden.¹¹

Davidson und Lees charakterisieren im Jahr 2005 die *new-build gentrification* als Form der Gentrifizierung, die durch Neubauprojekte auf Brachflächen ausgelöst

7 I. Helbrecht (s. A 1), S. 60; C. Dörning/K. Ulbricht (s. A 2), S. 17.

8 R. Glass, London: Aspects of Change, London 1964, S. 22.

9 L. Lees, Introduction: towards a C21st global gentrification studies, in: L. Lees/M. Phillips (Hrsg.), Handbook of Gentrification Studies, Cheltenham & Northampton 2018, S. 2.

10 A. Holm, Ein ökosoziales Paradox. Stadtumbau und Gentrifizierung, in: Politische Ökologie 29 (2011), S. 45.

11 P.L. Clay, The Mature Revitalized Neighborhood: Emerging Issues in Gentrification. From Neighborhood Renewal (1979), in: L. Lees/T. Slater/E. Wily (Hrsg.), The Gentrification Reader, New York 2010, S. 39; <https://www.clevescene.com/scene-and-heard/archives/2017/12/18/gentrification-what-it-means-in-the-context-of-the-rust-belt> [04.01.2019].

werden kann.¹² Diese überschneidet sich mit dem Konzept der *state-led gentrification*, die einen stärkeren Fokus auf das politisch-planerische Handeln setzt und kontrovers bewertet wird.¹³ Für die einen soll sie einen Beitrag leisten, sozialräumliche Segregation und Exklusion zu reduzieren,¹⁴ andere sehen sie als Teil einer unternehmerischen Stadtpolitik, die die Verdrängung der ansässigen Bevölkerung in Kauf nimmt¹⁵ und so Segregation und Exklusion noch verstärkt.¹⁶

Inzwischen hat der Begriff Gentrifizierung auch den Weg vom akademischen Kontext in den allgemeinen Sprachgebrauch gefunden.¹⁷ Gentrifizierung wird als allgegenwärtiges Phänomen wahrgenommen und ist zu einer „Problematisierungsvokabel in der öffentlichen Debatte“¹⁸ geworden, mit der auch Themen wie Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche, steigende Mieten, ein begrenztes Angebot an bezahlbarem Wohnraum oder generell Sorgen über quartiersbezogene Veränderungen benannt werden.¹⁹ Durch die primär negative Konnotation gilt der Begriff unter heutigen Akteuren der Stadtentwicklung oft als „verbotenes Wort“, das möglichst vermieden wird.²⁰

Die Stadtforscher Mallach und Swanstrom setzen heute den Begriff Gentrifizierung generalisierend auch in Bezug zur räumlichen, ethnischen und sozialen Polarisierung in altindustriellen Städten.²¹ Die bisherige Forschung zur Gentrifizierung in altindustriellen Städten bezieht sich vor allem auf den US-amerikanischen Kontext. Ihr Bezugspunkt sind häufig sogenannte Ankerinstitutionen wie Universitäten oder Unternehmen der Wachstumsbranchen, die dort punktuelle Revitalisierungsprozesse auslösen.²² Deren Investitionen gehen allerdings meist an den Nachbar-

12 M. Davidson, New-build gentrification, in: L. Lees/M. Phillips (Hrsg.), Handbook of Gentrification Studies, Cheltenham & Northampton 2018, S. 248-254.

13 M. Davidson (s. A 12), S. 249.

14 L. Lees, Gentrification and Social Mixing: Towards an Inclusive Urban Renaissance?, in: Urban Studies 45 (2008), S. 2451 ff.

15 S. Frank, Gentrifizierung, in: Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.), Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung, Hannover 2018, S. 782.

16 B. Doucet/R. van Kempen/J. van Weesep, 'We're a Rich City with Poor People': Municipal Strategies of New-Build Gentrification in Rotterdam and Glasgow, in: Environment and Planning A 43 (2011), S. 1452.

17 S. Frank (s. A 15), S. 783.

18 F. Eckardt, Gentrifizierung. Forschung und Politik zu städtischen Verdrängungsprozessen, Wiesbaden 2018, S. XII.

19 Ebda., S. VII.

20 T. Slater, Gentrification of the City, in: G. Bridge/S. Watson (Hrsg.), The New Blackwell Companion to the City, West Sussex 2012, S. 572.

21 A. Mallach (s. A 4); <https://nextstl.com/2014/03/gentrification-may-mean-think-means-city-like-st-louis/> [17.03.2021].

22 A. Mallach, The Uncoupling of the Economic City, in: Urban Affairs Review 51 (2015), S. 443-473.; H. Webber/T. Swanstrom, Rebound Neighborhoods in Older Industrial Cities. The Story of St. Louis, St. Louis 2014, S. 54.

schaften vorbei, die aufgrund von Leerstand und heruntergekommener Bausubstanz eigentlich den meisten Platz und höchsten Aufwertungsbedarf aufweisen, und fließen in ohnehin attraktive Quartiere sowie in die Stadtzentren.²³ Als treibende Nachfragegruppe des Wohnens in dichten urbanen Räumen wird die Generation der *Millennials* ausgemacht.²⁴ Obwohl positive Effekte dieser Investitionen nicht von der Hand zu weisen sind, verschärfen sie zugleich die sozioökonomische und ethnische Segregation innerhalb dieser Städte.²⁵ Mallach spricht daher von den aktuellen altindustriellen Städten als „Divided Cities“: Einerseits dauert der Verfall an, andererseits finden Aufwertungsprozesse statt, die von Diskussionen um Gentrifizierung begleitet werden.²⁶

Allerdings ist umstritten, ob dabei tatsächlich von Gentrifizierung im klassischen Sinn die Rede sein kann: Wo zuvor niemand wohnte, könne niemand verdrängt werden, argumentieren einige Forscher und Stadtplaner.²⁷ Es könne somit lediglich von einer „residentialization“²⁸ der Innenstädte gesprochen werden, die Aufwertungsprozesse in den angrenzenden Quartieren nach sich ziehe. Webber und Swanstrom bezeichnen diese Quartiere als „rebound neighborhoods“.²⁹ Sie stellen fest, dass die Entwicklungen in diesen Quartieren häufig nicht den Kriterien von Gentrifizierung entsprechen.³⁰ Statt Verdrängung und Homogenisierung der Bewohnerschaft beobachten sie eine zunehmende soziale und ethnische Mischung in der stark segregierten Stadt.³¹ Die Prozesse seien daher „gentrification-like processes“.³² Das dominierende Problem in diesen Städten sei jedoch weiterhin die weit verbreitete Armut,³³ die sich durch die räumliche Konzentration von Aufwertungsprozessen noch verstärken könne.³⁴

Methodisches Vorgehen

Zur Untersuchung der Gentrifizierungsdebatten in US-amerikanischen Legacy Cities haben wir anhand der Fallstudien St. Louis und Detroit Diskursanalysen durch-

23 A. Mallach (s. A 4), S. 111.

24 A. Mallach (s. A 22), S. 447 f.

25 A. Mallach (s. A 4), S. 115 f.

26 Ebda., S. xiii.

27 https://www.huffingtonpost.com/entry/problem-with-rebuilding-detroit-michigan-ford-gentrification-cities_us_5ae31cffe4b02baed1b991c9?guccounter=1 [19.11.2018].

28 A. Mallach (s. A 4), S. 109.

29 H. Webber/T. Swanstrom (s. A 22), S. 4.

30 s. A 21.

31 H. Webber/T. Swanstrom (s. A 22), S. 74.

32 <https://cityobservatory.org/is-st-louis-gentrifying/> [17.03.2021].

33 A. Mallach (s. A 4), S. 121.; T. Swanstrom/H. Webber/M. Metzger, Rebound Neighborhoods in Older Industrial Cities: The Case of St. Louis, Washington 2015, S. 25.

34 A. Mallach (s. A 22), S. 456.

geführt, die sich in ihrem Vorgehen an der Kritischen Diskursanalyse nach Jäger orientieren.³⁵ Einbezogen wurden im Internet zugängliche Dokumente, die unter den Schlagwörtern Gentrifizierung und St. Louis bzw. Detroit auffindbar waren. Damit die Gentrifizierungsdebatten möglichst umfassend erfasst werden konnten, wurden auch Dokumente einbezogen, die Gentrifizierung nicht konkret benennen, sondern Synonyme verwenden und ähnliche Prozesse thematisieren. Im Datenkorpus zur Gentrifizierungsdebatte in Detroit befinden sich 44 Dokumente aus dem Zeitraum von 2013 bis 2018, im Datenkorpus für St. Louis 68 Dokumente von 2010 bis 2018. Die in den Fallstudien am stärksten vertretene diskursive Ebene ist die mediale in Form von Presseartikeln. Ihnen kommt eine besondere Bedeutung zu, da sie politische, wissenschaftliche sowie gesellschaftliche Ebenen aufnehmen, diese reproduzieren und wiederum systematisiert und journalistisch angereichert in die anderen Ebenen zurückspielen.

Die Fallbeispiele Detroit und St. Louis

Im 19. und 20. Jahrhundert waren die Städte des Rust Belts Symbole für die globale Wirtschaftsmacht der USA, da sie im Zuge der Industrialisierung einen rasanten Aufstieg erfuhren.³⁶ Im Verlauf der Great Migration zogen rund 6 Millionen Afroamerikaner aus den ländlichen Gebieten der Südstaaten in die großen, meist industriell geprägten Städte im Norden.³⁷ Zu den Städten, die die größte Anzahl an neuen Bewohnern attrahierten, gehörten neben New York und Chicago auch Detroit und St. Louis (siehe Abb. 1). Während die Bevölkerung Detroits von unter 300.000 im Jahr 1900 auf ca. 1,8 Millionen Einwohner um 1950 wuchs,³⁸ erreichte St. Louis mit einer Bevölkerungszahl von 856.000 ebenfalls im Jahr 1950 seinen Höchststand und gehörte damit zu den zehn größten Städten der USA dieser Zeit.³⁹

Ab Mitte des 20. Jahrhunderts begann der Niedergang beider Städte.⁴⁰ Durch die monostrukturell ausgerichtete Wirtschaft waren die Städte besonders schwer von dem in der Nachkriegszeit beginnenden industriellen Strukturwandel betroffen. Gleichzeitig setzte die Wohnsuburbanisierung ein, die sich durch den *White Flight* noch beschleunigte. Zugleich wurden die Industrie- und Dienstleistungsstandorte

35 S. Jäger, Kritische Diskursanalyse. Eine Einführung, Münster 2012.

36 A. Mallach/L. Brachmann, Regenerating America's Legacy Cities, Cambridge 2013, S. 2.

37 J.N. Gregory, The Second Great Migration: An Historical Overview, in: J. W. Trotter Jr./K.L. Kusmer (Hrsg.), African American Urban History: The Dynamics of Race, Class and Gender since World War II, Chicago 2009, S. 22.

38 B. Doucet, Introduction: Why Detroit matters, in: B. Doucet (Hrsg.), Why Detroit matters. Decline, renewal, and hope in a divided city, Bristol 2017, S. 18.

39 <https://www.stlouis-mo.gov/visit-play/stlouis-history.cfm> [17.03.2021].

40 A. Mallach/L. Brachmann (s. A 36), S. 2.

im großen Maßstab über die Stadtgrenzen ins Umland verlagert.⁴¹ Ähnlich schnell wie während des Aufstiegs verlor Detroit innerhalb eines halben Jahrhunderts über 60 % seiner Bevölkerung,⁴² sodass 2019 nur noch etwa 670.000 Menschen im Stadtgebiet lebten.⁴³ Mit einem vergleichbaren Bevölkerungsverlust sank auch in St. Louis die Stadtbevölkerung auf 300.000 im Jahr 2019.⁴⁴ Nicht nur die weiße, sondern auch ein großer Teil der afroamerikanischen Bevölkerung verließ die Kernstadt für das Umland, was dazu führte, dass vor allem Menschen zurückblieben, die es sich nicht leisten konnten, umzusiedeln.⁴⁵

Stadtentwicklung und Rassismus

Seither weisen Detroit und St. Louis sehr hohe Armutsquoten auf, die mit der ethnischen Zugehörigkeit korrelieren und mit einer langen Geschichte rassistischer Diskriminierung verbunden sind. Die Suburbanisierung und das Verbleiben der ärmeren, meist schwarzen Bevölkerung in den Städten verstärkten die ethnische Segregation. In Detroit ist diese zwischen Kernstadt und Umland zu beobachten. Innerhalb der Detroitser Stadtgrenzen stieg aufgrund des Fortzugs der weißen Bevölkerung der afroamerikanische Bevölkerungsanteil von etwa 16 % (1950) auf 83 % im Jahr 2010.⁴⁶ Dagegen befindet sich in St. Louis als Folge des sogenannten *Redlinings*, der Einteilung der Nachbarschaften nach ihrem baulichen Zustand und der ethnischen Zugehörigkeit ihrer Bewohnerschaft in ver-



Abb. 1: Verortung der Städte Detroit und St. Louis innerhalb der US-amerikanischen Legacy Cities (eigene Darstellung).

41 U. Gerhard; W. Gamerith, „From New York to L. A.“: Aufstieg, Blüte und Krise der US-amerikanischen Stadt, in: W. Gamerith / U. Gerhard (Hrsg.), *Kulturgeographie der USA*, Berlin 2017, S. 129ff.; L. Basten, *Suburban Worlds*, in: W. Gamerith / U. Gerhard (Hrsg.), *Kulturgeographie der USA*, Berlin 2017, S. 140 ff.

42 J. Gallagher, *Revolution Detroit. Strategies for urban reinvention*, Detroit 2013, S. 18.

43 <https://data.census.gov/cedsci/profile?g=1600000US2622000> [19.03.2021].

44 <https://www.census.gov/quickfacts/stlouiscitymissouri> [19.03.2021].

45 A. Mallach (s. A 4), S. 87.

46 B. Doucet, Introduction: Why Detroit matters, in: B. Doucet (Hrsg.), *Why Detroit matters. Decline, renewal, and hope in a divided city*, Bristol 2017, S. 18.

schiedene Kategorien der Kreditwürdigkeit, wodurch der Zuzug afroamerikanischer Haushalte in Quartiere mit überwiegend weißer Bevölkerung verhindert wurden,⁴⁷ die Grenze zwischen weißer und afroamerikanischer Bevölkerung innerhalb der Stadtgrenzen.⁴⁸ Noch heute trennt der von Ost nach West verlaufende sogenannte *Delmar Divide* die Stadt: 97% der Bevölkerung im nördlichen Teil sind afroamerikanisch, über 70% der Bevölkerung im südlichen Teil sind weiß.⁴⁹ Sowohl St. Louis als auch Detroit gehören zu den am stärksten segregierten Städten der USA.⁵⁰

In St. Louis haben von rassistischer Diskriminierung beeinflusste Stadtentwicklungsmaßnahmen die ethnische Segregation der Stadt weiter verschärft: Die Suburbanisierung wurde von staatlicher Seite durch die Förderung des Neubaus anstelle der Bestandsentwicklung und dem extensiven Bau von Highways aus der Stadt in die Vororte verstärkt. Für die Umsetzung aggressiver Stadterneuerungsmaßnahmen wurden vor allem afroamerikanische Nachbarschaften abgerissen und deren Bewohner umgesiedelt, zum Beispiel in den Wohnkomplex Pruitt-Igoe im nördlichen Teil der Stadt.⁵¹ Dieser gilt vielen bis heute als das Negativbeispiel sozialen Wohnungsbaus und städtischer Planung schlechthin. Der 1954 erbaute Komplex sollte die Lebensbedingungen der armen, afroamerikanischen Bevölkerung verbessern und der durch Abriss verdrängten Bevölkerung Wohnraum bieten, entwickelte sich jedoch innerhalb kürzester Zeit zu einem Symbol für Armut, Kriminalität, Vernachlässigung und ethnischer Segregation und wurde ab 1972 abgerissen.⁵²

Während das Detroit Umland prosperierte, breiteten sich innerhalb der Stadtgrenzen Gebiete mit konzentrierter Armut aus,⁵³ geprägt von auffälligen Häusern, verlassenem Grundstücken, fehlender öffentlicher Infrastruktur und hohen Kriminalitätsraten.⁵⁴ Ein Drittel aller Häuser in Detroit sind bereits Gegenstand einer Zwangsversteigerung gewesen.⁵⁵ Durch Bevölkerungsverluste und Armut sanken auch die städtischen Steuereinnahmen. Dies zwang die Stadt zur Erhöhung der Steue-

47 A. Hillier, Residential Security Maps and Neighborhood Appraisals, in: Social Science History 29 (2005), S. 207-233; A. Hillier, Redlining and The Home Owners' Loan Corporation, in: Journal of Urban History 29 (2003), S. 394-420.

48 A. Mallach (s. A 4), S. 23; <http://cityobservatory.org/is-st-louis-gentrifying/> [17.03.2021].

49 J.R. Tighe/J.P. Ganning, The divergent city: Unequal and uneven development in St. Louis, in: Urban Geographie 36 (2015), S. 658.

50 https://www.washingtonpost.com/national/in-st-louis-delmar-boulevard-is-the-line-that-divides-a-city-by-race-and-perspective/2014/08/22/de692962-a2ba-4f53-8bc3-54f88f848fdb_story.html?noredirect=on&utm_term=.f8085d77fa0f [29.12.2018]; <https://cityobservatory.org/most-segregated/> [18.03.2021].

51 <https://www.stlmag.com/news/the-color-line-race-in-st-louis/> [17.03.2021]; J.R. Tighe/J.P. Ganning (s. A 49), S. 658.

52 K. G. Bristol, The Pruitt-Igoe Myth, Berkeley 1991, S. 165 f.

53 H. Webber/T. Swanstrom (s. A 22), S. 9.

54 A. Mallach (s. A 4), S. 2, 24, 27 ff.

55 M. Jay/P. Conklin, A People's History of Detroit, Durham 2020, S. 35.

rsätze, was jedoch wiederum die Armut verstärkte.⁵⁶ Diese Negativspirale resultierte für Detroit im Juli 2013 in der Insolvenz der Stadt.⁵⁷ Im Zuge des Insolvenzverfahrens wurde durch das Akquirieren privater Gelder und die weitreichende Privatisierung städtischer Strukturen die Zahlungsunfähigkeit abgewendet, sodass die Stadt unter dem neu gewählten Bürgermeister Mike Duggan im Jahr 2014 die Kontrolle über ihre Finanzen zurückerlangte.⁵⁸

Punktuelle Reurbanisierungsprozesse

In den letzten Jahren gibt es sowohl in St. Louis als auch in Detroit erste punktuelle Aufwertungen. In Detroit ist der Aufschwung räumlich in der Down- und Midtown konzentriert, getragen von privaten Großinvestoren, die das durch die insolvenzbedingte Handlungsunfähigkeit der Stadtverwaltung entstandene Machtvakuum füllen. In der Detroider Entwicklung ist insbesondere der als „Bürgermeister von Gilbertville“⁵⁹ bezeichnete Unternehmer Dan Gilbert eine Schlüsselfigur. Seit 2010 kauft er zahlreiche Immobilien auf, besitzt aktuell etwa die Hälfte der Fläche Downtowns und löst durch seine Tätigkeiten weitere Investitionen in Down- und Midtown aus.⁶⁰ Gilberts Unternehmen haben hier inzwischen auch den Großteil der städtischen Funktionen übernommen, unter anderem die öffentliche Sicherheit.⁶¹

Als Resultat dieser Entwicklungen wuchs zwischen 2011 und 2016 in Down- und Midtown die Bevölkerung. Zugezogene sind vor allem Weiße mit vergleichsweise hohem Einkommen, während die Zahl der afroamerikanischen Personen leicht abnahm.⁶² Zu beachten ist jedoch, dass die Entwicklungen auf eine sehr geringe Fläche im Vergleich zur Gesamtstadt begrenzt sind. Noch immer ist Detroit eine schrumpfende Stadt, in der die Armutsrate bei hohen 35 % liegt.⁶³ Dieses Nebeneinander von Aufschwung und Verfall bildet den Ausgangspunkt des Gentrifizierungsdiskurses in der Stadt. Die sozioökonomische und räumliche Polarisierung wird häufig durch das Kollektivsymbol der *Two Detroits* ausgedrückt, „one white and privileged, the other black and deprived“.⁶⁴ Hier wird deutlich, dass die Teilhabe

56 J. McCarthy, Revitalization of the core city: the case of Detroit, in: *Cities* 14 (1997), S. 2.

57 R. Farley, Detroit in bankruptcy: what are the lessons to be learned?, in: B. Doucet (Hrsg.), *Why Detroit matters. Decline, renewal, and hope in a divided city*, Bristol 2017, S. 52.

58 Ebda., S. 55 ff.

59 <https://www.nytimes.com/2017/11/20/travel/detroit-michigan-downtown.html> [17.03.2021].

60 R. Farley (s. A 57) S. 60.; M. Jay/P. Conklin (s. A 55), S. 18.

61 P. Moskowitz, *How to kill a city. Gentrification, inequality, and the fight for the neighborhood*, New York 2017, S. 94.

62 <https://www.bridgemi.com/detroit-journalism-cooperative/detroit-finally-turning-corner> [19.11.2018].

63 s. A 43.

64 <https://www.citylab.com/equity/2017/02/detroits-recovery-the-lassis-half-full-at-most/517194/> [19.11.2018].



Abb. 2, 3: Gleichzeitigkeit von Aufschwung und Verfall: Neubauprojekte und verlassene Wohnhäuser innerhalb einer Nachbarschaft in St. Louis (eigene Darstellung).

am Aufschwung wie auch die städtische Armut untrennbar mit ethnischer Zugehörigkeit verbunden ist.⁶⁵

Auch St. Louis erfährt punktuelle Aufwertungen bei weiter sinkenden Bevölkerungszahlen. Seit einigen Jahren ziehen insbesondere *Young Professionals* in den Central Corridor, der Down- und Midtown umfasst und sich größtenteils südlich entlang des Delmar Boulevards befindet.⁶⁶ Grund ist der Zuzug von Institutionen des Gesundheits- und Bildungssektors sowie gezielte städtische Maßnahmen zur Attraktivierung des Central Corridors für die kreative Klasse.⁶⁷ Aber auch diese Aufwertungen bilden nur „pockets of prosperity“⁶⁸ in einer Stadt, die weiterhin von Bevölkerungsverlusten und Leerstand geprägt ist (siehe Abb. 2 und Abb. 3).

Im Norden von St. Louis gab es dagegen kaum größere Investitionen, sodass Webber und Swanstrom hier von „growing pockets of concentrated poverty“⁶⁹ sprechen. Eine Ausnahme sind die Pläne für die ehemalige Fläche des Wohnprojekts Pruitt-Igoe. Ein Teil der Fläche ist als neuer Standort der National Geographic-Intelligence Agency (NGA) vorgesehen. Diese nationale Behörde für kartographische Auswertung und Aufklärung war bisher im Süden der Stadt ansässig.⁷⁰ Der Verbleib der NGA innerhalb der Stadtgrenzen genießt aufgrund der damit verbundenen Arbeits-

65 <https://www.theguardian.com/public-leaders-network/2015/feb/17/detroit-gentrification-poverty-public-services-race-divide> [17.03.2021]; <https://eu.detroitnews.com/story/opinion/columnists/nolan-finley/2014/12/14/black-people/20322377/> [17.03.2021].

66 A. Mallach (s. A 4), S. 1, 39; H. Webber / T. Swanstrom (s. A 22), S. 6.

67 Ebda.; *City of St. Louis*, Downtown Development Action Plan, St. Louis 1999, S. 10.; https://whatbeautifulight.com/2018/08/25/is-the-grove-the-face-of-gentrification-in-st-louis/?fbclid=IwAR3eRwq9Ur-QHUZF3PF17jg_T_NC3ilSfpDBpcBcmxelQSu-iCqljWbzDWk [26.09.2018].

68 J.R. Tighe / J.P. Ganning (s. A 49), S. 654.

69 H. Webber / T. Swanstrom (s. A 22), S. 7.

70 <https://www.stlouis-mo.gov/government/departments/mayor/news/armycorps-findings.cfm> [28.11.2018].

plätze sowie der jährlichen Einkommenssteuer hohe kommunalpolitische Priorität, sodass die Stadt der Bundesbehörde die benötigte Fläche kostenfrei zur Verfügung stellte.⁷¹ Es kam zu bürgerschaftlichem Widerstand, da auch für dieses Projekt Bewohner, teilweise im Zuge von Enteignungsverfahren, umgesiedelt werden mussten.⁷²

Gentrifizierungsdiskurse als Stellvertreterdebatten

Diese punktuellen Aufwertungen lösten in beiden Städten öffentliche Gentrifizierungsdebatten aus. In ihnen zeigen sich Wandlungen der Begriffsverwendung und -konnotationen. Besonders in St. Louis hat sich im Laufe der Zeit die Art und Weise geändert, wie über Gentrifizierung diskutiert wird. Zu Anfang des Diskurses wurde Gentrifizierung meist positiv gesehen und mit *Urban Renaissance* in Verbindung gebracht. In einer Rede im Februar 2014 klagte der Regisseur Spike Lee die Gentrifizierung in den vor allem von Afroamerikanern bewohnten Vierteln New Yorks an und löste damit eine nationale Debatte aus, in der Gentrifizierung gesellschaftlich mit Themen rund um Rassismus und Ungleichheit verknüpft wurde. Dadurch wurde der Begriff auch in die Legacy Cities hineingetragen.⁷³ In St. Louis zeigte sich dies durch eine häufigere und vermehrt negativ konnotierte Verwendung des Begriffs. Stadtpolitische Akteure, die zuvor Gentrifizierung als positive Entwicklung herausgestellt hatten, äußerten sich nun vorsichtiger und mit größerem Bedacht.

In Detroit begann der Gentrifizierungsdiskurs mit dem Start des Insolvenzverfahrens im Juli 2013 und schloss damit an die Geschichte des städtischen Niedergangs an. Dem Bankrott der Stadt folgte ein Narrativ des Aufschwungs, in dem sich ein spezifischer Gentrifizierungsdiskurs entwickelte. Die rapiden Veränderungen im Stadtkern nach Jahrzehnten der Vernachlässigung und dem weiterhin andauernden Verfall vieler Stadtviertel führten zu einer neuen Sichtbarkeit von Ungleichheit und lösten Forderungen nach Gerechtigkeit und gleichberechtigter Teilhabe aus.

Für einige Stimmen im Detroyter Gentrifizierungsdiskurs sind die Entwicklungen im Stadtkern wichtiger Anfang einer ökonomischen Diversifizierung durch den Wiederaufbau einer Mittelschicht und einer zahlenmäßigen Vergrößerung der Oberschicht. Dies solle vor allem über den Zuzug finanzstärkerer Personen durch eine mittelschichtorientierte Stadtpolitik erreicht werden, da das eigentliche Problem die Homogenität der von Armut geprägten Stadtviertel sei.⁷⁴ Gentrifizierung wird

71 Ebda.; <https://www.stlouis-mo.gov/government/departments/mayor/news/nga-landat-no-cost.cfm> [28.11.2018].

72 <http://news.stlpublicradio.org/post/residents-ask-nga-drop-north-st-louis-site#stream/0> [17.03.2021].

73 <https://www.theguardian.com/cities/2014/feb/26/spike-lee-gentrification-rant-transcript> [04.05.2021].

74 <https://cityobservatory.org/cursing-the-candle/> [18.03.2021]; <https://www.theatlantic.com/business/archive/2014/02/is-dan-gilbert-detroits-new-superhero/425742/> [18.03.2021].

somit als positiver Prozess gesehen, in der Hoffnung, über Spillover-Effekte auch einen Aufschwung in anderen Stadtteilen zu erreichen.⁷⁵

Erkennbar ist, dass Unterstützung für diese mittelschichtorientierte Stadtentwicklung überwiegend von weißen Personen geäußert wird, die die Detroit Entwicklung aus einer rein ökonomischen Sicht betrachten und vom Aufschwung profitieren. In der Kritik an Aufwertungsprozessen wird häufig eine grundsätzliche Ablehnung von Wandel gesehen: „But a lot of the people are just against change. That’s why I don’t like the word gentrification. Detroit needed change.“⁷⁶

Auch in St. Louis sind solche Stimmen zu vernehmen. Jede Nachbarschaft in St. Louis profitiere von dem Zuzug wohlhabender Haushalte; Gentrifizierung als Gegenargument funktioniere dort nicht.⁷⁷ Allerdings differenziert sich die Deutung des Begriffs Gentrifizierung in St. Louis räumlich aus. Die Veränderungen im Central Corridor werden überwiegend positiv wahrgenommen, da ein Bedarf an Entwicklung gesehen und die (Wieder-)Belebung als erfolgreich betrachtet wird. Weil der Anteil an Wohnbevölkerung zuvor äußerst gering war und viel Leerstand herrschte, ist im Central Corridor von einer Aufwertung ohne direkte Verdrängung die Rede.⁷⁸

Bei Diskussionen um die National Geographic-Intelligence Agency sind die Beteiligten hingegen in ihrer Bewertung zwiespalten: Zwar werden Gefühle der Erleichterung übermittelt, dass Arbeitsplätze innerhalb der Stadt gehalten werden und der Norden der Stadt nicht weiter vernachlässigt wird.⁷⁹ Allerdings besteht die Sorge, dass dies auf Kosten der etablierten afroamerikanischen Gemeinschaft geschehe und diese nicht nur nicht von der Neuentwicklung profitieren, sondern potenziell verdrängt werde.⁸⁰ Das Vorhaben wird mit Pruitt-Igoe verglichen: Es sei nicht das erste Mal, dass die Stadtverwaltung versuche, mit einem Großprojekt den Norden von St. Louis zu retten.⁸¹ Mit Bezug darauf wird Gentrifizierung als die „second wave of the ‚negro removal‘“⁸² und ein „assault on African American neighborhoods“⁸³ bezeich-

75 Ebda.; <https://www.michigandaily.com/section/statement/new-detroit> [17.03.2021].

76 Pashak in P. Moskowitz (s. A 61), S. 77.

77 <http://www.stlouiscitytalk.com/posts/2013/01/word-of-day-gentrification> [17.03.2021].

78 Ebda.; <https://www.missourilife.com/the-grove/> [25.03.2021]; <https://www.thrillist.com/travel/nation/st-louis-missouri-americas-most-overlooked-city-to-visit-right-now> [17.03.2021].

79 <https://nextcity.org/daily/entry/mixed-income-housing-development-pruitt-igoe-st-louis> [25.03.2021]; <https://commonreader.wustl.edu/c/touringdivided-city/> [30.11.2018]; http://www.stlamerican.com/business/business_news/northside-to-build-residential-unitsover-next-years/article_cb7182f2-331e-11e6-982c-3f2b7f065c88.html [30.12.2018].

80 <https://www.marketplace.org/2017/01/13/wealth-poverty/canspy-agency-fight-urban-blight-st-louis> [07.11.2018].

81 <https://medium.com/@coralann/the-necessity-of-mixed-income-life-in-st-louis-a73a783fd917> [18.03.2021].

82 <https://urbanstl.com/forum/viewtopic.php?t=10016>. [18.03.2021].

83 <https://urbanculturalstudies.wordpress.com/2017/05/31/thoughts-on-urban-planning-art-andthe-city-1967-2017-an-exhibit-at-cam-stl/> [10.01.2019].

net. Der Hinweis auf Pruitt-Igoe dient als Warnung, bei Planungen ethnische und sozioökonomische Benachteiligung zu berücksichtigen.⁸⁴ Die schwierige Vergangenheit der Fläche und die für die Entwicklung notwendige Umsiedlung von Ansässigen macht das Großprojekt zu einem äußerst emotionalen und kontroversen Gegenstand der Gentrifizierungsdebatte.

In Detroit haben der wirtschaftliche Niedergang der Stadt und die Vernachlässigung städtischer Einrichtungen und Infrastrukturen unter den afroamerikanischen Detroitern zu dem Gefühl geführt, sich selbst überlassen zu sein. Das Comeback ihrer Stadt, vorangetrieben von Außenstehenden, betrachten viele daher kritisch und sogar als Bedrohung ihres Lebensumfeldes. Der Stadtverwaltung und dem Bürgermeister Mike Duggan wird vorgeworfen, die Gentrifizierungsprozessen zu unterstützen, „[...] [that are] helping [...] Dan Gilbert buy up historic downtown buildings and ignoring the rest of the city“.⁸⁵ Dabei spielt auch die Frage der Machtverteilung in einer Stadt, in der 80 % der Bevölkerung afroamerikanisch sind, eine wichtige Rolle, denn auch jetzt werden Entscheidungen, die weitreichende Auswirkungen auf Detroit's Zukunft haben, wieder „von einer kleinen Gruppe weißer Männer“⁸⁶ getroffen. Für das Gefühl der Unsichtbarkeit und Machtlosigkeit der schwarzen Bevölkerung steht der Begriff des *blank slate* (dt. unbeschriebenes Blatt). Ursprünglich als Symbol des Aufschwungs gedacht, um *Young Professionals* und Investoren in eine Stadt zu holen, in der die Mitgestaltung eines Neuanfangs möglich ist, ist *blank slate* im Gentrifizierungsdiskurs zu einem Symbol der Ignoranz gegenüber der schwarzen Bevölkerung geworden, also der fast 700.000 Menschen, die trotz widriger Umstände in ihrer Heimat Detroit geblieben sind. Und es steht damit auch für die Ignoranz gegenüber deren zahllosen Bemühungen, die Zukunft ihrer Stadt zu gestalten.⁸⁷

Einige Aktivisten sprechen sogar von einem „Genozid“⁸⁸ angesichts der Verdrängung afroamerikanischer Haushalte, indem die Wasserversorgung abgestellt, Schulen geschlossen und Häuser zwangsversteigert werden. Dies geht häufig auch mit einer radikalen Kapitalismuskritik einher, die das wahre Problem darin sieht, „that there is One Detroit that operates according to the needs of business“ und die Stadt somit „a living illustration of one of the dynamics of capitalism“ darstelle.⁸⁹ Die Dis-

84 <http://sylvesterbrownjr.blogspot.com/2012/03/remember-pruitt-igoe.html> [21.03.2021].

85 https://www.washingtonpost.com/national/detroits-mayor-seeks-to-continue-urban-renewal-relying-on-unique-strategy/2017/10/30/0507d208-b37c-11e7-be94-fabb0f1e9ffb_story.html?noredirect=on&utm_term=.b0e3c9118f53 [20.11.2018].

86 A. Mallach (s. A 4), S. 120, eigene Übersetzung.

87 <https://www.thehubdetroit.com/gentrification-in-detroit/> [18.03.2021].

88 <http://voiceofdetroit.net/2016/08/25/we-the-people-cry-genocide-detroit-water-shut-offs-foreclosures-erasing-black-neighborhoods> [18.03.2021]; M. Jay/P. Conklin (s. A 55), S. 31.

89 <https://www.jacobinmag.com/2018/01/detroit-revival-inequality-dan-gilbert-hudsons> [21.03.2021].

kriminierung der einkommensschwachen, größtenteils afroamerikanischen Bevölkerung sei nicht nur ein Symptom, sondern vielmehr Voraussetzung und Grund für den Aufschwung Detroits.⁹⁰

Die dominierende Position in dieser Debatte sieht die wachsende Ungleichheit als Hauptproblem. Vertreten wird sie vor allem durch die schwarze Bevölkerung selbst, Bürgerrechtsaktivisten und Wissenschaftler. Der international prominente Begriff Gentrifizierung wird dabei gezielt genutzt, um sich eine Stimme im Diskurs zu verschaffen und Aufmerksamkeit auf die sozial ungerechte und räumlich ungleiche Verteilung des gegenwärtigen Aufschwungs zu lenken.

Statt punktueller Aufwertungen werden „comprehensive, multifaceted revitalization strategies“⁹¹ gefordert, bei denen die Stärkung der Nachbarschaften durch die Verbesserung des Schulsystems sowie der Jobchancen im Vordergrund stehen.⁹² Im Kontext von St. Louis betont Swanstrom, Menschen müssten dabei unterstützt werden, politische Macht über ihre eigenen Nachbarschaften und Zugang zu Arbeitsplätzen in den Wachstumsbranchen zu erlangen, um so der Angst vor Gentrifizierung entgegenzuwirken.⁹³

Die hier skizzierten Positionen zeigen die starke Verwobenheit innerhalb der Diskurse zwischen Gentrifizierung und ethnischer Segregation, rassistischer Diskriminierung, Armut und Machtlosigkeit. Dadurch wird die lange Geschichte der Marginalisierung von Afroamerikanern weiter in die Gegenwart getragen. Es geht in beiden Städten um tief in der amerikanischen Geschichte verwurzelte rassistisch bedingte Armut und die mangelnde Teilhabe der schwarzen Bevölkerung am Aufschwung. Tatsächliche Aufwertungs- und Verdrängungsprozesse in städtischen Quartieren, wie sie in klassischen Gentrifizierungsdebatten thematisiert werden, spielen dabei nur eine untergeordnete Rolle. Stattdessen drücken sich darin Gefühle der Machtlosigkeit und Wut darüber aus, dass Aufwertungen nur stattfinden, wenn sie einer wohlhabenden weißen Bevölkerung dienen.

Stellvertreterdebatte – Gentrifizierung als stadtpolitischer Kampfbegriff

Gentrifizierungsdiskurse in Detroit und St. Louis lassen sich als Stellvertreterdebatten bezeichnen. Das bedeutet aber nicht, dass sie deshalb irrelevant, ganz im Gegenteil: Die benachteiligte Bevölkerung verschafft sich über die Medien mit dem Begriff der Gentrifizierung Gehör und nutzt so seine aktuelle Brisanz in der öffent-

90 Ebda.

91 s. A 64.

92 Ebda.; s. A 87; s. A 75.

93 s. A 48.

lichen Diskussion. Der Gentrifizierungsbegriff dient somit als Ausdruck ihrer stark empfundenen Ungerechtigkeit und rahmt die Forderungen nach einer inklusiven Stadtentwicklung.

Dass diese Stellvertreterdebatten über die Gentrifizierung eine wichtige Funktion für eine sozial gerechtere Stadtentwicklung haben kann, sehen nicht alle so. Beispielsweise fordert der Stadtplaner Segedy, es sei Zeit, das Wort Gentrifizierung „in den Ruhestand zu schicken“,⁹⁴ da niemand mehr seine Bedeutung kenne und es daher zu einem „sinnlosen Wort“⁹⁵ geworden sei. Die Debatten in den Legacy Cities zeigen unseres Erachtens jedoch, dass das Wort Gentrifizierung so wichtig und so aktuell wie nie zuvor ist. Entscheidend ist, dass nicht nur auf die quantitativen Dimensionen von Gentrifizierung eingegangen, sondern vor allem die Bedeutung des Begriffs im spezifischen Diskurs ergründet wird. Die Diskurse in Detroit und St. Louis offenbaren, dass Gentrifizierung zu einem emotional aufgeladenen Begriff geworden ist, der in der schwarzen Bevölkerung für das Gefühl der Machtlosigkeit und der Marginalisierung steht.⁹⁶ Swanstrom betont, dass die Menschen aufgrund ihrer gelebten Erfahrung besorgt sind; sie benutzen Gentrifizierung als einen Begriff, um ihre Ängste sowie das Gefühl der Ohnmacht auszudrücken, als Etikett für die sich ausweitenden wirtschaftlichen und räumlichen Ungleichheiten in diesen stark segregierten Städten.⁹⁷

Die von den Befürwortern der Gentrifizierung gern zitierte Aussage Mallachs, dass Armut und nicht Gentrifizierung das wahre Problem der Legacy Cities sei,⁹⁸ würde auch von den meisten gentrifizierungskritischen Stimmen wohl nicht bestritten werden. Der Unterschied liegt in den jeweiligen Schlussfolgerungen: Die einen betrachten die durch die punktuelle Aufwertung wachsende Ungleichheit als vorübergehendes Symptom, langfristig werde sie den Wohlstand für alle vergrößern. Die anderen fürchten sich vor Verdrängung durch Spillover-Effekte bereits aufgewerteter Viertel oder Großprojekte; sie fordern eine Stadtentwicklung zugunsten der ansässigen Bewohnerschaft. Mallach sieht den richtigen Weg genau in der Verbindung der beiden Ansätze, „rebuilding that [middle-class] Detroit, while lifting Detroit’s struggling low-income people out of poverty“.⁹⁹

94 https://cityobservatory.org/great_disconnect/ [19.03.2020], eigene Übersetzung.

95 Ebd.

96 A. Mallach (s. A 4), S. 120; <https://drive.google.com/file/d/1XEknwF6slzvQIT2CWyCs7aRq3nSZGYY7/view> [18.03.2021].

97 s. A 48.

98 A. Mallach (s. A 4), S. 118.

99 <https://eu.detroitnews.com/story/opinion/2018/08/08/neighborhood-change-detroit-not-due-gentrification/924030002/> [25.03.2021].

Gefordert ist demnach ein differenzierter Umgang mit der aktuellen Entwicklung, was aber zugleich höchste und in sich widersprüchliche Anforderungen an Politik und Planung stellt. Die Gentrifizierungsdebatten in Legacy Cities verweisen auf die Krux einer neoliberalen Stadtentwicklung: Ohne den Zuzug der Mittelschicht gibt es keinen Anstieg der städtischen Steuereinnahmen, ohne Steuereinnahmen lassen sich wiederum keine Maßnahmen zur Armutsbekämpfung in den Stadtvierteln finanzieren. Besonders US-amerikanische Städte sind in hohem Grade abhängig von den Einnahmen durch die Grundsteuer und daher auf den Zuzug von Haushalten mittleren und hohen Einkommens zur Erhöhung ihres Steueraufkommens angewiesen.¹⁰⁰

Ein Blick nach Deutschland – das Beispiel Dortmund

In jüngster Zeit werden auch in Deutschland aktuelle Stadtentwicklungsprozesse in altindustriellen Städten unter dem Begriff Gentrifizierung diskutiert. So war die Stadt Dortmund auch von Bevölkerungsverlusten, einer sinkenden Wirtschaftskraft, steigender Armut und Arbeitslosigkeit sowie städtebaulichem Verfall geprägt. Sie verfolgte aber schon früh, ermöglicht durch Bundes- und Landesmittel, Strategien zur Förderung wissens- und technologiebasierter Wirtschaftszweige, um die negativen Folgen des Strukturwandels im Ruhrgebiet aufzufangen.¹⁰¹ Auch durch diese Maßnahmen konnten die unaufhaltsamen Abwärtsspiralen, wie sie Detroit und St. Louis erfassten, vermieden werden. Seit 2010 verzeichnet Dortmund wieder einen leichten Bevölkerungsanstieg.¹⁰² Angesichts mittelschichtorientierter Großprojekte auf industriellen Brachflächen, punktueller Aufwertungen in Innenstadtquartieren, des stärkeren studentischen Zuzugs und der stadtweiten Verknappung von bezahlbarem Wohnraum werden in jüngster Zeit auch hier Befürchtungen vor Gentrifizierung laut.¹⁰³ Gleichzeitig nehmen viele Bewohner die Veränderungen positiv wahr. Aktuell lässt sich (noch) keine klassische Gentrifizierung in den Dortmunder Nachbarschaften beobachten, jedoch werden gentrifizierungsähnliche Tendenzen kritisch beobachtet und unter diesem Begriff diskutiert. Auch dieser Diskurs ist stark von subjektiven Wahrnehmungen und Ängsten geprägt, die teilweise im starken Gegensatz zu den tatsächlichen sozialräumlichen und baulichen Veränderungen in Dort-

100 L. Lees (s. A 14), S. 2454.

101 https://www.dortmund.de/de/leben_in_dortmund/ausunsererstadt/stadtportraet/stadgeschichte/20jahrhundert/strukturkrise_und_wandel/index.html [30.03.2021].

102 https://www.dortmund.de/media/p/statistik/pdf_statistik/bevoelkerung/02_01_Bevoelkerung_Geschlecht_Altersgruppen.pdf [30.03.2021].

103 V. Gerwinat/A. Guhl/T. Schnitfinke, Gentrifizierungsdebatten im Strukturwandel, in: RaumPlanung 205 (2019).

mund stehen. Deutlich wird, dass dem Diskurs ein Mangel an Informationen und unterschiedliche Begriffsverständnisse von Gentrifizierung zugrunde liegen.

Sowohl in den US-amerikanischen Legacy Cities als auch in der deutschen altindustriellen Stadt Dortmund spielen Gentrifizierungsprozesse im weiteren Sinne in Form von mittelschichtorientierter bzw. neoliberaler Stadtentwicklung eine Hauptrolle. Die Besonderheit des US-amerikanischen Diskurses besteht aber in seiner Instrumentalisierung der marginalisierten Bevölkerung für die allgemeine Forderung nach einer gerechten Stadtentwicklung, während sich die Debatte in Dortmund – überdies oft von den tatsächlichen Entwicklungen abgelöst – immer noch auf Veränderungen in einzelnen Quartieren bezieht.

Die Gentrifizierungsdiskurse in Detroit, St. Louis und Dortmund unterstreichen die Unbestimmtheit des Begriffs Gentrifizierung, die es verlangt, seine jeweilige Bedeutung in den städtischen Diskursen zu ergründen. Die Befunde bekräftigen, wie wichtig es für Entscheidungsträger ist, den Ängsten, Befürchtungen und Bedürfnissen der Bewohner Gehör zu schenken, statt Gentrifizierungsdiskurse im Keim zu ersticken. Nur so lässt sich die Transformation altindustrieller Städte sozialgerecht gestalten.

Stadt und Unternehmen: Mehr Stadt wagen – Übergangszonen gestalten – kooperativ handeln

1. Einleitung¹

Städte sind einem steten Wandel unterworfen, der von geografischen Bedingungen, wirtschaftlichen Entwicklungen und politischen Konstellationen abhängt. Wirtschaftliche und städtische Entwicklungen beeinflussen sich wechselseitig und werden in der Morphologie der Stadt sichtbar. Nach Jahren der Funktionstrennung und der Erschließung neuer Gewerbegebiete auf der grünen Wiese rückt in jüngerer Zeit die Idee einer vernetzten Stadt der kurzen Wege mit attraktiven (gewerblich) gemischten Arbeitsquartieren bei Unternehmen wie Planern ins Blickfeld. Dabei steht auch die Frage im Raum, wie bisher vorhandene Grenzen zwischen monofunktionalen Gewerbegebieten und vielerorts umzäunten Unternehmensarealen sowie umgebenden Stadtquartieren durchlässiger und Übergangszonen räumlich wie funktional zukunftsfähig gestaltet werden können.

Forschungen der letzten Jahre zeigen,² dass es sich lohnt über „produktive Städte“ und die entsprechend erforderlichen Räume (vom Arbeitsplatz über die Gebäude bis zum Stadtquartier und zu regionalen Verflechtungen) neu nachzudenken, wenn europäische Städte und Unternehmen wettbewerbsfähig bleiben und ihren Wohlstand sichern wollen. Dabei wird deutlich, dass bestehende Gewerbegebiete vielfach „blinde Flecken“ unserer mentalen Stadtkarte sind, die mehr Beachtung und strategischer Stadtplanung bedürfen, um die verborgenen Potenziale in diesen Stadtgebieten zu heben.³ Stadtforscher wie Dieter Läßle machen deutlich, dass es an

1 Der Beitrag ist eine gekürzte und inhaltlich überarbeitete Fassung des Artikels: *B. Hüttenhain/A. I. Kübler*, City and Industry: How to Cross Borders? Learning From Innovative Company Site Transformations, in: *Urban Planning* 2021 (6/3), S. 368-381; vgl. <https://doi.org/10.17645/up.v6i3.4240>.

2 Vgl. z. B. *A. Bathen et al.*, Handbuch Urbane Produktion. Potenziale, Wege, Maßnahmen, Urbane Produktion, Ruhr 2019; *B. Croxford et al.*, Foundries of the future: A guide for 21st century cities of making, Delft 2020; *H. Hosoya/M. Schäfer*, Industrie. Stadt. Urbane Industrie im digitalen Zeitalter, Zürich 2020; *G. Schmitt et al.*, Produktion stadtverträglich integrieren. Ein Forschungsbericht im Rahmen des Verbundprojektes MIA – Made in Aachen, RWTH Aachen 2019.

3 Vgl. z. B. *B. Hüttenhain*, Stadtentwicklung und Wirtschaft: Strategien und Handlungsansätze zur Entwicklung von Gewerbestandorten, Detmold 2012; *F. Roost et al.*, Vom Gewerbegebiet zum produktiven Stadtquartier: Dienstleistungs- und Industriestandorte als Labore und Impulsgeber für nachhaltige Stadtentwicklung, Bonn 2021; *Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.)*, Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten, Bonn 2020.

den städtischen Entscheidungsträgern liegt, erschwingliche Grundstücke und intelligente Governance-Strukturen für die Gestaltung zukunftsfähiger produktiver Städte bereitzustellen;⁴ zudem betont er, dass Arbeitswelten in einer kosmopolitischen Stadtgesellschaft Integrations- und Aufstiegsperspektiven bieten müssen und der ökologische Fußabdruck vertretbar bleiben muss.⁵

In diesem Artikel richten wir den Fokus auf aktuelle Standortentwicklungen multinationaler Unternehmen, die bisher umzäunte Firmenareale in den letzten Jahren öffnen und ihre Standorte einschließlich des Umfeldes zu urbanen und stärker gemischten Standorten umgestalten, um wettbewerbsfähig zu bleiben und wechselseitig von vernetzten Angeboten zu profitieren. Neben früheren Recherchen in der Region Stuttgart und Best-Practice-Studien haben Gespräche stattgefunden mit den Immobilienmanagern von BASF, BMW, Bosch, Siemens und Trumpf über Strategien und Ansätze sowie Notwendigkeit und Relevanz zur funktionalen wie räumlichen Vernetzung von Stadt und Unternehmen. Zudem wurden Ansätze für städtebauliche Strategien mit ihnen diskutiert, die für eine zukunftsorientierte Weiterentwicklung von Gewerbegebieten im Allgemeinen adaptiert werden können. Betrachtet wurde dabei die Ebene des Stadtquartiers. Das mag trivial klingen, aber die Umsetzung integrierter räumlicher Entwicklungen ist bei weitem keine gängige Praxis, auch wenn die Idee, qualifizierte Arbeitsquartiere zu entwickeln, alles andere als neu ist. Best-Practice-Projekte finden sich spätestens seit den 1990er Jahren, insbesondere bei der Transformation großflächiger Gewerbeareale (vgl. z. B. Basel Dreispitz; Werksviertel München; Zürich-West). Als große Herausforderung zeigt sich die Übertragbarkeit der großflächigen Entwicklungen sowie die Umsetzung innovativer Ideen auf bestehende heterogene Gewerbegebiete mit divergierenden Interessen.⁶ Ziel dieses Beitrags ist es, die zu beobachtenden Ansätze der Global Player nach Arten der Vernetzung zunächst zu strukturieren, um darauf aufbauend zu reflektieren, welche Einflussmöglichkeiten Kommunen durch strategische Planung haben, gewerbliche Bauflächen „gerecht, grün und produktiv“ im Sinne der Neuen Leipzig Charta 2020⁷ zu entwickeln.

Ob es gelingt, dem Erfolg der wirtschaftlichen Transformation mit passenden Raum- und Flächenangeboten zu entsprechen, wird von den Global Playern ebenso abhängen wie von den vielfältigen kleinen und mittleren Unternehmen des produzierenden Gewerbes, den Grundeigentümern und der Stadtpolitik. Denn Wert-

4 D. Läßle, Zur Aktualität der Produktiven Stadt in Zeiten der Pandemie, in: *European Deutschland* (Hrsg.), *European 15, Produktive Städte 2*, Berlin 2020, S. 15-25.

5 D. Läßle, *Neue Arbeitswelten – eine Einführung*, Bonn 2019, S. 4-19.

6 Mit der Thematik befassen sich auch die Veröffentlichungen von B. Eckmann et al., *Perspektiven für Gewerbe und Produktion in der Stadt*, in: *RaumPlanung*, 209 (06), 2020, S. 44-49; F. Roost et al. (s. A 3).

7 EU, *The New Leipzig Charter. The transformative power of cities for the common good*, 2020.

schöpfungsketten sind heute hochgradig vernetzt und betreffen nicht nur harte Standortfaktoren, sondern auch das kreative Umfeld und vorhandene innovative Milieu. Hier günstige Rahmenbedingungen zu schaffen, um verschiedene Interessen von Rendite und Gemeinwohl im Planungsprozess abzuwägen und somit zur Förderung nachhaltiger und produktiver Gewerbegebiete in einer „gerechten Stadt“ beizutragen, ist eine strategische Gestaltungsaufgabe von Architekten und Stadtplanenden, die aktuell zu wenig Beachtung findet.

2. Arten der Vernetzung von Stadt und Unternehmen: Beobachtungen aus einer Feldstudie

Multinationale Unternehmen beeinflussen den städtischen Kontext und die finanzielle Leistungsfähigkeit der Kommunen direkt durch Immobilienentwicklungen, den Zuzug von Mitarbeitenden / Einwohnern, Skaleneffekte auf kooperierende Unternehmen oder indirekt durch Steuern und Abgaben.

In einer Feldstudie haben wir die Standortentwicklungen mehrerer Unternehmen anhand von Literaturstudien, Ortsbesichtigungen und Gesprächen mit den (ehemaligen) Immobilienmanagern von BASF in Ludwigshafen, BMW in München, Bosch in Stuttgart, Siemens in Erlangen und Berlin sowie Trumpf in Ditzingen, näher untersucht. In den Interviews zeigte sich, dass große Unternehmen die Ressourcen haben, sich frühzeitig mit verschiedenen Zukunftsszenarien auseinanderzusetzen, zukünftige Entwicklungen strategisch und interdisziplinär zu planen. Zudem ist dort eher das Kapital vorhanden, um Transformationsprozesse auch umzusetzen. Deshalb kann gerade die Betrachtung der großen Unternehmen einen guten Überblick über die aktuelle Situation, Hintergründe und Motivation zur Vernetzung und Gestaltung von produktiven Arbeitsquartieren geben. Im Folgenden werden Vernetzungsmöglichkeiten von Stadt und Unternehmen aus der Feldstudie beschrieben und reflektiert. Der Fokus liegt auf den Hauptsitzen der Unternehmen und dem städtebaulichen Maßstab.

2.1. Baulich-Räumliche Vernetzung

Der Strukturwandel und ein veränderter Lebensstil bieten Ansatzpunkte, um die Wechselwirkungen zwischen Unternehmensstandorten und ihrem Umfeld neu zu überdenken. In den letzten Jahren gewinnt neben hochwertiger Industriearchitektur und neuen Flächenkonzepten auch die städtebauliche Ebene für die Unternehmen selbst wie auch in Planungswettbewerben an Bedeutung. Diese Entwicklung lässt sich in jüngster Zeit beispielsweise beim Deutschen Industriepreis, der die Kategorie „Städtebauliche Anlagen“ einführte, feststellen; genauso beim EUROPAN Young Architects' Award, der sich zweimal mit dem Thema der „Produktiven Stadt“ beschäf-

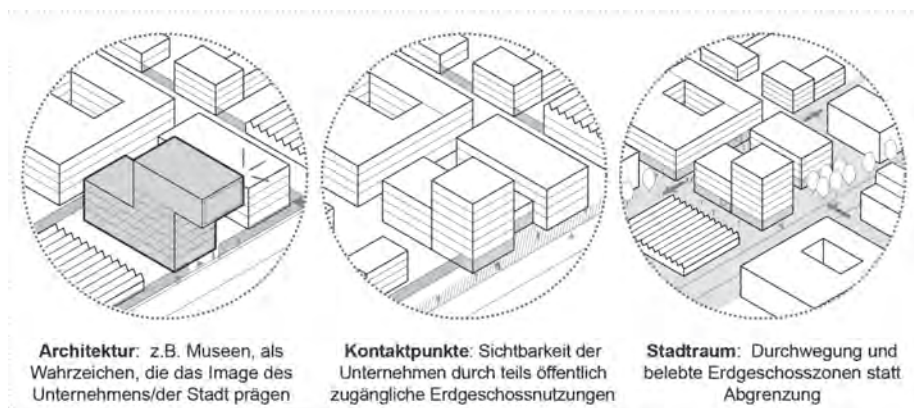


Abb. 1: Arten der räumlichen und strukturellen Vernetzung.

tigt hat,⁸ sowie bei der Internationalen Bauausstellung IBA '27 Region Stuttgart, bei der die Idee „Produktive Stadtregion“ im Mittelpunkt stehen soll, die Wohnen und Freizeit mit Arbeit, industrieller und landwirtschaftlicher Produktion in lebenswerten und zukunftsfähigen Räumen zusammenzubringt.⁹ Nachfolgend werden drei Arten der Vernetzung näher beschrieben (vgl. Abb. 1).

2.1.1 Vernetzen über Architektur

Die Darstellung von Unternehmen durch Architektur spielte im Industriebau zu Beginn des 20. Jahrhunderts eine wichtige Rolle (z.B. AEG-Turbinenhalle, Berlin, Architekt: Peter Behrens). Hochwertige Architektur wurde und wird genutzt, um Unternehmen zu repräsentieren und ein positives Image zu schaffen, insbesondere an sichtbaren oder kundennahen Standorten. Zusätzlich wird im Diskurs um die urbane Produktion thematisiert, dass die Fassade als Schnittstelle zum Stadtraum auf das Stadtbild und die umgebende Nachbarschaft reagieren sollte.

Durch veränderte Anforderungen an die Arbeitswelt (New Work), gestiegene Qualitätsansprüche der Mitarbeiter sowie verstärkte Kooperationen mit externen Geschäftspartnern und Fachbesuchern gewann die Gestaltung des Firmenareals, der Arbeitsplätze in Forschungs- und Entwicklungsgebäuden oder zentral gelegenen Produktionsgebäuden (z.B. Wittenstein, Fellbach) an Bedeutung bei der

⁸ Vgl. European 14/15-Wettbewerb: <https://www.european-europe.eu/en/publications/european-14-results>; <https://www.european-europe.eu/en/publications/european-15-results> [30.01.2022].

⁹ Vgl. <https://www.iba27.de/die-iba27-hat-ihr-programm-gefunden-produktive-stadtregion-im-mittelpunkt/> [30.01.2022].

Standortentwicklung. Dies reicht von einer hohen Architekturqualität, oft mit renommierten Architekten, (z. B. Trumpf, Ditzingen), über zukunftsorientiertes Bauen bis hin zur Entwicklung einer eigenen Formen- und Farbensprache im Sinne einer *Corporate Architecture* und Markenarchitektur. In einigen Fällen repräsentieren Gebäude nicht nur das Unternehmen, sondern tragen auch zur Identitätsbildung der Stadt bei (z. B. Daimler-Museum, Stuttgart).

2.1.2. Vernetzen durch Kontaktpunkte

Während zunächst die Qualifizierung der Stadt- und Freiräume an Forschungs- und Entwicklungsstandorten innerhalb geschlossener Firmengelände (z. B. Campus Novartis, Basel) an Bedeutung gewann, werden inzwischen bei einigen Unternehmen die Firmengelände in verschiedene Grade der Öffentlichkeit zoniert und entsprechend gestaltet: schutzintensivere Bereiche (Prototypen/Innovation im Haus), publikumsfreundliche Zonen (Austauschzonen mit externen Kollegen; z. B. FIZ, BMW-München) und publikumsintensive Zonen (Besucher).

Zudem wird die Anbindung an die Umgebung neu bewertet; statt einer durchgängigen Abgrenzung werden heute bewusst „Kontaktpunkte mit der Öffentlichkeit“¹⁰ ausgebildet. Der Dialog (Anpassung versus Akzentuierung) mit dem räumlichen Kontext bildet die Grundlage für bauliche Berührungspunkte (z. B. BMW-Verwaltungsgebäude, München; Daimler- und Porsche-Museum, Stuttgart). Je nach Größe und Kontext des Ortes können diese Kontaktpunkte einzelne Gebäudeteile wie erdgeschossige öffentliche Bereiche (z. B. Showrooms), ganze Gebäude oder attraktive Freiflächen sein. Vielerorts bildet ein großzügiger Eingang zur Straße (Adressbildung) den Kontaktpunkt aus. Er steigert zugleich die Attraktivität des angrenzenden öffentlichen Raumes und stärkt die Markenpositionierung des Unternehmens.

2.1.3. Vernetzen durch Integration in den Stadtraum

Eine weitere Möglichkeit des Vernetzens ist die Schaffung eines durchlässigen Stadtraumes. So wird das Gelände Teil der Stadt, statt eine separate Insel im Stadtgefüge zu sein. Das Areal wird zugänglich gemacht; Wege, die bisher am Werkszaun endeten, werden weitergeführt. Die so entstehenden öffentlichen Räume werden aufgewertet, und flankierende Erdgeschossnutzungen ermöglichen eine Interaktion zwischen Innen und Außen.

Die Studie zeigt zwei Arten der Entwicklung. Zum einen gibt es großflächige investitionsintensive Transformationen wie beispielsweise die geplanten Standortentwicklungen von Siemens in Berlin und Erlangen und die in den letzten Jahren

10 A. Sgobba, *Architektur, Stadt und Automobilindustrie: Entwicklungstendenzen und Paradigmenwechsel im Informationszeitalter*, Detmold 2012, S. 171.

fertiggestellte Konzernzentrale in München oder die Zalando-Zentrale in Berlin. Im Fokus dieser Entwicklungen stehen durchlässige Räume und gestaltete Übergangszonen, die durch erhöhte und belebte Erdgeschosszonen ausgebildet werden.

Andererseits gewinnt die Vernetzung auch in „normalen“ Gewerbegebieten an Bedeutung. Bedingt durch den Strukturwandel ändern sich die Flächenbedarfe der Unternehmen. Dementsprechend werden Umstrukturierungen (Verkauf oder Vermietung) nötig, die Potenziale zur Öffnung, räumlichen Vernetzung, Sichtbarkeit und Schaffung von Qualitäten im Stadtraum bieten.

2.2. Vernetzen durch Funktionen: Alltägliche Vernetzung

Gut erreichbare und lebendige Orte, die neben dem klassischen Arbeitsplatz alltägliche Bedürfnisse sowie kollaboratives, selbständiges Arbeiten ermöglichen, werden im „*War for Talents*“ immer wichtiger. Statt der früher befürchteten wechselseitigen Störung wird heute verstärkt das Potenzial von Synergien und Interaktionen gesehen, die temporär (Events) oder langfristig sein können und auf verschiedenen Ebenen (Nachbarschaft, Stadtteil, Stadt, regional, überregional) wirken.

Bei der alltäglichen Vernetzung haben wir einen wichtigen Schwerpunkt bei der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und Orten der Naherholung in fußläufiger Entfernung beobachtet. Unternehmen bieten ihren Beschäftigten etwa medizinische Versorgung durch Ärzte, Physiotherapeuten, Freizeiteinrichtungen wie Fitnessstudios, Paketannahmestellen, Nahversorgungseinrichtungen oder verschiedene Freiflächen für Pausen; dies fördert eine Work-Life-Balance und erleichtert Frauenerwerbstätigkeit. Dabei zeigen sich verschiedene Grade der Vernetzung (vgl. Abb. 2).

2.2.1. (Soziale) Infrastrukturen für Unternehmen wie Stadtgesellschaft

Während die Integration von Alltagsnutzungen und sozialen Infrastrukturen in den Firmenarealen (Campus-Novartis, Googleplex) bereits seit den 1980er Jahren üblich ist, lässt sich in den letzten Jahren eine Öffnung dieser Nutzungen für die Nachbarschaft beobachten. So werden beispielsweise firmeneigene Kindereinrichtungen, Kantinen, Freiflächen oder auch Mobilitätsdienste der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt. Einerseits ist dies rentabler, andererseits unterstützen die Unternehmen die Kommunen, indem sie Dienstleistungen von allgemeinem Interesse anbieten und so einen Beitrag zur Stadtentwicklung leisten. Sie übernehmen dadurch Verantwortung im Sinne einer „*Corporate Social Responsibility*“ oder „*Corporate Urban Responsibility*“.¹¹

11 Vgl. H.-H. Albers/F. Hartenstein (Hrsg.), *CSR und Stadtentwicklung. Unternehmen als Partner für eine nachhaltige Stadtentwicklung*, Berlin 2017.

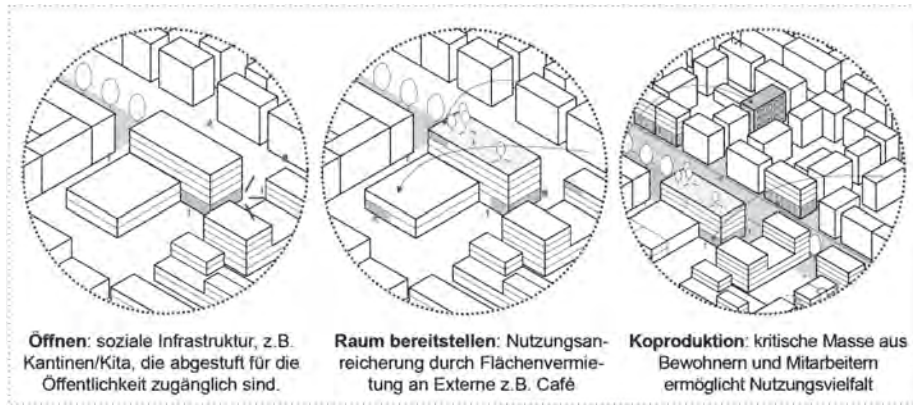


Abb. 2: Verschiedene Arten alltäglicher Vernetzung.

2.2.2. Raum für (soziale) Infrastruktur bereitstellen

Eine weitere Möglichkeit der Vernetzung besteht darin, dass Unternehmen auf ihrem Firmengelände Räume für externe Betreiber (Cafés, Therapeuten, Fitnesseinrichtungen etc.) zur Verfügung stellen, die abgestuft öffentlich zugänglich sind. Auf diese Weise wird den Mitarbeitenden und der Nachbarschaft ein vielfältiges Angebot an Dienstleistungen gemacht. Durch die gemeinsame Nutzung kann die notwendige Masse an Frequenz und Umsatz erreicht werden. Die Nutzungen können u. a. soziale Infrastruktur, Kultur- und Mobilitätsangebote umfassen. An städtischen Standorten sind gemeinsame Nutzungen im Erdgeschoss angesiedelt. Auf größeren peripher gelegenen Grundstücken können einzelne Gebäude die Schnittstelle zur Umgebung bilden. In beiden Fällen dienen sie als Vermittler zwischen Unternehmen und Stadt.

2.2.3. Koproduktion von (sozialer) Infrastruktur

Wenn eine ausreichende Masse an potenziellen Nutzern (Mitarbeitende der Unternehmen genauso wie Bewohner) vorhanden ist, können größere Entwicklungen stattfinden. Diese können eine Kombination aus verschiedenen Nutzungen auf dem Werksgelände bzw. dezentrale Nutzungen in der Nachbarschaft sein. Unternehmen erfassen bei der Transformation ihrer Flächen die Bedürfnisse der Nachbarschaft und beziehen diese in strategische Entwicklungskonzepte mit ein. So wurden beim Bau des Ikea-Gebäudes am Wiener Westbahnhof fehlende Freiflächen der Nachbarschaft durch die Einbeziehung eines vertikalen Parks und eines öffentlichen Dachgartens in das Projekt kompensiert. Die Verteilung der Nutzungen auf beiden Seiten (Werksgelände und Nachbarschaft) kann die wechselseitige Interaktion fördern, die durch eine kooperative Entwicklung (Partizipation, Befragungen) vertieft werden kann.

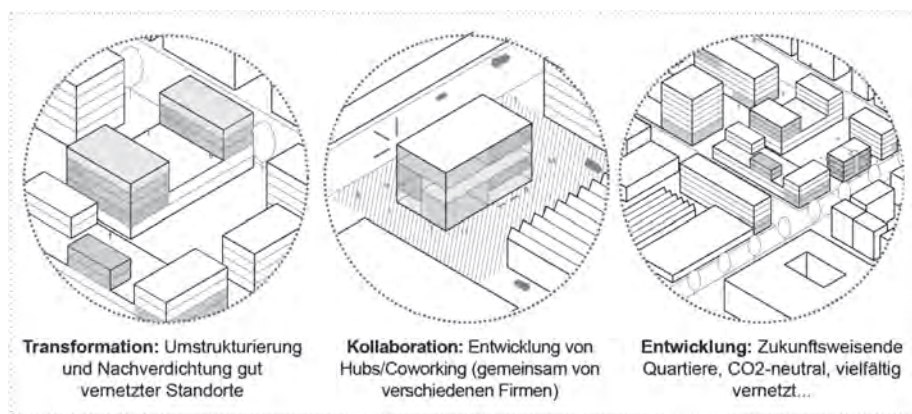


Abb. 3: Arten verbindender unternehmerischer Aktivitäten.

2.3. Vernetzen durch unternehmerische Aktivitäten

Räume für kollaboratives Arbeiten und räumliche Nähe von Wissens- und Stadtgesellschaft gewinnen bei der Standortentwicklung an Bedeutung. Unternehmensumstrukturierungen (z. B. Verlagerung traditioneller Produktion ins Ausland oder Zentralisierung von Unternehmensbereichen) schaffen Flächenpotenziale. Dabei lassen sich je nach Unternehmensstandort, Größe der freien Flächen, Lebenszyklus der Gebäudestrukturen oder Branchenzugehörigkeit drei Entwicklungen beobachten: Transformation, Kooperation und Entwicklung (vgl. Abb. 3).

2.3.1. Transformation von Firmenarealen: Mietflächen fördern Synergien

Ein Schwerpunkt der Standortentwicklung ist, bedingt durch die Notwendigkeit des wirtschaftlichen Handelns und des Flächendrucks, die Umnutzung und Nachverdichtung von Firmenarealen. Flächen, die aufgrund von Umstrukturierungen obsolet sind, werden verkauft oder an neue Nutzer vermietet – in der Regel strategische Partner, die Teil der Wertschöpfungskette sind – oder an wissenschaftliche Einrichtungen, Gründer und Start-ups. An strategisch oder historisch wichtigen Standorten transformieren Unternehmen den Standort selbst. Siemens Real Estate entwickelt zum Beispiel „Technoparks“ im Sinne einer Mehrfachnutzung. Ähnlich wie in klassischen Gewerbehöfen können die Mieter ein breites Angebot an Flächen, Dienstleistungen und Infrastruktur nutzen. Die Mieter werden entlastet und können sich auf ihre Kernaufgaben, Kooperationsmöglichkeiten und Synergien konzentrieren, die neben den Mieteinnahmen dem entwickelnden Unternehmen zu gute kommen. Aus unternehmerischer Sicht stehen strategische Vernetzungen bei den Entwicklungen im Vordergrund. Je nach vorhandenem Umfeld kann aber auch die Vernetzung

alltäglicher Aktivitäten (Nahversorgung, soziale Infrastruktur, Mobilitätsangebote) ein Ziel sein.

Eine andere Form der Transformation, die vor allem durch die Zunahme des mobilen Arbeitens – verstärkt durch die Covid-19-Pandemie – motiviert wird, ist die Bereitstellung von flexiblen Arbeitsplätzen (z. B. Bosch-Leonberg, Siemens-*CoWorking*) an zentral gelegenen urbanen Standorten. Diese stehen meist eigenen Mitarbeitenden zur Verfügung, sie können aber auch an strategische Partner oder Start-Ups vermietet werden. Einige Unternehmen öffnen Bereiche (oft die Erdgeschossflächen) für die Öffentlichkeit, wie z. B. der *LinkedIn Co-Working Space* in San Francisco.

2.3.2. *Kollaboration und Neubau verschiedener Unternehmen*

Die netzwerkartige, projektbezogene Zusammenarbeit spiegelt sich auch in der Immobilienentwicklung wider. Neben der Flächenvermietung, die auch der Innovationsförderung dient, lassen sich erste räumlich wirksame Zusammenschlüsse von Unternehmen beobachten. Es entstehen an verkehrstechnisch gut vernetzten Standorten z. B. in der Region Stuttgart oder Basel sogenannte Hub-Gebäude oder Artificial Intelligence Innovation Campus, die von verschiedenen Unternehmen gemeinsam entwickelt werden.

2.3.3. *Neue Arbeitsquartiere – gemeinsame Entwicklung*

Eine andere Form der Vernetzung ist eine investitionsintensive Transformation bestehender Standorte, die an Traditionsstandorten von Konzernen (1a-Lage) zu beobachten ist. So entwickelt Siemens Real Estate in Erlangen gemeinsam mit wissenschaftlichen Einrichtungen und der Kommune ein Stadtquartier. Ein zusammenhängender Stadtteil, der Siemens Campus, wird sich bis 2030 schrittweise von einem bisher isolierten Fabrikgelände zu einem CO₂-neutralen Stadtteil im Sinne einer innovativen, nachhaltigen und zukunftsorientierten Stadtentwicklung transformieren. Ebenso soll die Siemensstadt in Berlin zu einer gemischten, produktiven und dichten Smart City umstrukturiert werden. Das Vernetzungspotenzial für Stadt und Unternehmen ist enorm, jedoch muss die Stadt die stadtgesellschaftlichen Interessen im Auge behalten, damit Profite nicht einseitig abgeschöpft werden, sondern Unternehmen auch bereit sind, Verantwortung zu übernehmen. Diese Entwicklungen können als Modellprojekte im Sinne einer ressourcenschonenden und vernetzenden Entwicklung dienen.

2.4. *Vernetzen als „Erlebnisfabrik“*

Während sich die ersten Werksbesichtigungen vor allem an Angehörige von Mitarbeitenden und die Nachbarschaft der Standorte richteten, wurden die Führungen mit der Zeit professionalisiert. Damit erweiterte sich der Teilnehmendenkreis

um Kunden und Technikinteressierte und es entstand ein eigener Markt. Der Industrietourismus entwickelte sich zu Beginn des 20. Jahrhunderts, vor allem bei Unternehmen der Lebensmittelproduktion und in Automobilfabriken.¹² Im Laufe der Zeit nahmen die Sichtbarkeit und emotionale Teilhabe an der Produktion zu und erreichte ihren Höhepunkt in der Automobilbranche mit der „Gläsernen Manufaktur“ von Volkswagen in Dresden. Gerade im Automobilbereich wurden durch die Anreicherung mit weiteren Funktionen (Museum, Park, Besucherzentrum) ganze Erlebniswelten geschaffen, wie sie z.B. in Wolfsburg (Autostadt Wolfsburg) oder München (BMW-Welt), aber auch bei Adidas in Herzogenaurach (Adidas World of Sports) zu sehen sind. Die Erlebniswelten dienen der Image- und Markenbildung und entwickeln sich zu touristischen Magneten, die wiederum neue Nutzungen (Hotels, Restaurants, etc.) und Veranstaltungen nach sich ziehen. Durch die Entwicklung von „Brand Hubs“ (umfassende Standortentwicklungsprojekte) nutzen Unternehmen die Städte als Bühne und leisten einen wichtigen Beitrag zur Attraktivität der Stadt als Wirtschaftsstandort.¹³ Die Vernetzung reicht von der kleinteiligen Qualifizierung des öffentlichen Raums über die Schaffung neuer Arbeitsplätze und neuer Märkte bis hin zu stadtbildprägenden Gebäuden.

Im Kontext der urbanen Produktion in Kleinserien und steigender Nachfrage nach fair und ökologisch produzierten Produkten zeichnet sich ab, dass Transparenz und Vernetzung dazu beitragen kann, das Bewusstsein und die Akzeptanz der Bevölkerung für Produkte und Produktion – inklusive eines gewissen Grades an Störungen – zu erhöhen.

3. Unternehmensstandorte und Potenziale der Vernetzung: Beobachtungen aus einer Feldstudie

Betrachtet man den städtischen Kontext, so lassen sich drei Unternehmensstandorte identifizieren, die unterschiedliche Potenziale sowie Handlungsmöglichkeiten für Städte und Stadtplanung aufweisen, um „mehr Stadt“ in Gewerbegebieten zu fördern (vgl. Abb. 4). Einfache Produktions- und Logistikstandorte oder kleinteilig strukturierte Gewerbegebiete bleiben nachfolgend unberücksichtigt, da diese im Kontext der Feldstudie wenig Relevanz haben.¹⁴

12 N. Rappaport, *Vertical urban factory*, Barcelona 2019, S. 440.

13 Vgl. K. Höger, *Brandhubs: Markenzeichen im Stadtraum*, in: *Informationen zur Raumentwicklung (IzR)*, 2007 (12), S. 705-718.

14 Material zum Thema der Möglichkeiten und Grenzen von mehr Urbanität in Gewerbebestandsquartieren ist in der Studie von F. Roost et al. (s. A 3) zu finden.

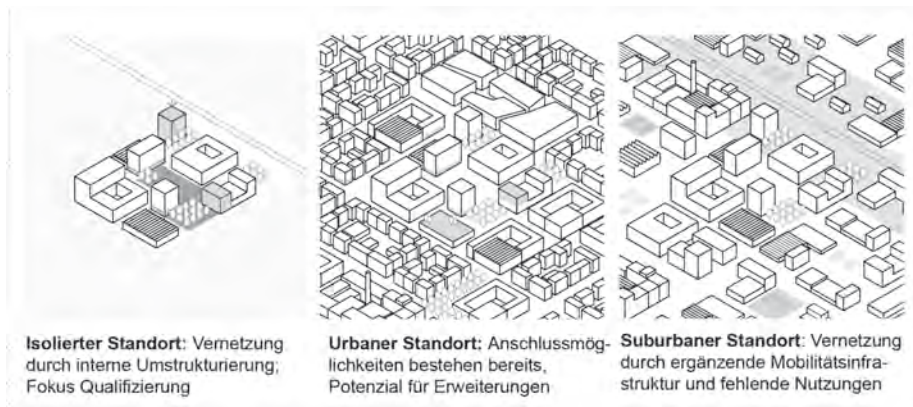


Abb. 4: Unternehmensstandorte und Potenzial der Vernetzung.

3.1. Isolierter Standort: Interne Qualifizierung

Isolierte Standorte zeichnen sich durch eine periphere Lage ohne direkten städtischen Kontext aus. Sie sind typisch für Werksareale großer Unternehmen. Die Standorte wurden überwiegend in der Blütezeit des motorisierten Individualverkehrs entwickelt und liegen daher meist an Hauptverkehrsstraßen, während die Anbindung an den öffentlichen Verkehr untergeordnet ist.

Das Potenzial der Vernetzung in diesen Lagen ist die interne Transformation durch das Unternehmen selbst. Die Qualifizierung erfolgt über die Verbesserung verschiedener Mobilitätsformen, repräsentative Architektur, (Nach-)Verdichtung, Freiraumqualität, Nutzungsanreicherung oder die Erweiterung urbaner Qualität. Eine funktionale Vernetzung durch soziale Infrastrukturen kann nur realisiert werden, wenn eine kritische Masse an Beschäftigten erreicht wird. Potenziale zur Vernetzung bieten erdgeschossige Nutzungen, z. B. als Paketshops oder kleine Dienstleister, die gleichzeitig eine Aufwertung und Frequentierung des Freiraums begünstigen. Weitere Potenziale liegen in der Vernetzung der Arbeitswelt. Eine Umstrukturierung bzw. Nachverdichtung bietet die Möglichkeit, neuen Mietern Flächen zur Verfügung zu stellen, um Synergien zu schaffen (Partnerschaften und Kooperationen sowohl mit der Wissenschaft als auch mit konkurrierenden Unternehmen bzw. mit Unternehmen, die einen Mehrwert bieten oder sich optimal ergänzen). Die einzigen räumlichen Schnittstellen mit der Umgebung sind die Straße und die Gebäude entlang der Straße, die als Orientierungspunkte dienen können.

3.2. Urbane Standort: Vorhandene Vernetzungen stärken

Urbane Standorte haben schon heute vielerorts eine hohe Dichte und zeigen in unterschiedlichem Maß gemischte Nutzungen, da die Transformation dieser Werksareale

bereits vor einigen Jahren begann (so wurde z. B. verdichtet, geöffnet, qualifiziert). Die Standorte profitieren von sozialer und kultureller Infrastruktur, einer guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr und bieten viele Anknüpfungspunkte. Aufgrund der langjährigen Nähe von Unternehmen und Nachbarschaft besteht nicht selten ein soziales Netzwerk mit dem Werksgelände, das im Sinne wechselseitiger Verflechtungen weiter ausgebaut werden kann; z. B. können temporäre Nutzungen oder Veranstaltungen der Sichtbarkeit und Identifikation dienen. Eine räumliche Öffnung von bisher umzäunten Fabrikgeländen und eine Durchwegung könnten eine weitere Option sein, die Vernetzung zu stärken. Je nach vorhandenem Entwicklungsdruck auf Flächen ist mehr oder weniger Potenzial für Umstrukturierungen und vertikale Nachverdichtungen vorhanden. Von besonderem Interesse sind diese für urbane Produktion, Forschung und Entwicklung sowie Innovationscluster. Eine Verdichtung von bisher untergenutzten Flächen oder Gebäuden bietet die Chance das gewerbliche Nutzungsspektrum zu erweitern, wie die Studie „Urban Sandwich“¹⁵ der Stadt Stuttgart zeigt. Dementsprechend können fehlende Nutzungen oder öffentliche Räume im Gebiet realisiert und eine Vernetzung mit der Nachbarschaft geschaffen werden. Die funktionale Vernetzung kann sowohl kleinräumig durch öffentliche Erdgeschosszonen oder Dachnutzungen als auch großräumig durch Erlebniswelten wie die Ergänzung mit weiteren Bausteinen wie Museen, Hotels, Bildungseinrichtungen oder Besucherzentren erfolgen. Zu den Herausforderungen an städtischen Standorten gehören hohe Grundstückspreise und die Logistik. Neue Konzepte für urbane Logistik werden jedoch bereits erprobt.¹⁶

3.3. Suburbane Standort: Vernetzung als Chance von Stadtentwicklung

Ein weiterer weit verbreiteter Standorttyp mit hohem Transformationspotenzial und -bedarf sind Gewerbestandorte am erweiterten Stadtrand, der durch eine getrennte Entwicklung von Wohn- und Gewerbegebieten meist geringer Dichte gekennzeichnet ist. Diese Standorte werden von großen Unternehmen unterschiedlich bewertet. Es besteht nicht selten der Wunsch zur Transformation und Qualifizierung, jedoch scheuen viele Unternehmen Planungsprozesse bei denen sich zahlreiche Eigentümer auf Entwicklungskonzepte verständigen müssen. Folglich fehlt in diesen Gebieten bisher die Entwicklungsdynamik. Meistens sind diese Gebiete nur mit dem Auto erreichbar, dabei zeigt eine genauere Betrachtung, dass es vielerorts gut möglich ist, den öffentlichen Verkehr zu verbessern und Verkehrsprobleme zu verringern. Aufgrund

15 Landeshauptstadt Stuttgart (Hrsg.), Urban Sandwich – Steigerung der Flächeneffizienz durch Stapelung gewerblicher Nutzungen, Stuttgart 2020.

16 Vgl. Studien der *Industrie und Handelskammer Region Stuttgart* (Hrsg.), City-Logistik neu gedacht. Impulse für das Stuttgarter Rosensteinviertel, Stuttgart 2020.

der niedrigen Grundstückspreise in der Umgebung gibt es ebenerdige Parkplätze und eingeschossige Gewerbehallen und somit große unbebaute bzw. untergenutzte Flächen, die auf vielfältige Weise Transformationspotenzial (Nachverdichtung, Vernetzung, CO₂-Neutralität, neue Formen der Mobilität, etc.) zeigen. Wenn beide Seiten (Unternehmen und Stadtgesellschaft) eine kritische Masse und somit Auslastung schaffen, würden neue Nutzungen rentabel und beide Seiten profitieren. Die Nutzungen könnten dem Wohnumfeld (Fitnessstudio, E-Ladestationen, Pocketparks, Poststation) oder dem Arbeitsumfeld (Co-Working, Gründerzentren) dienen. Neben funktionalen Verbindungen kann die Weiterführung und räumliche Qualifizierung von Wegen und öffentlichen Räumen eine weitere Option zur Verbesserung der Vernetzung und Standortqualität sein. Die Verbesserung der umweltfreundlichen Mobilität (Mobilitätsknotenpunkte, öffentliche Verkehrsmittel, Car- und Bikesharing) und die Neuordnung der ebenerdigen Parkierungsflächen ermöglichen die Erschließung neuer Flächenpotenziale. Eine weitere Vernetzungsmöglichkeit besteht darin, dispers bebaute Übergangszonen zu arrondieren. So können neue Gebäude die bestehenden Nutzungen ergänzen und bei Maßstabssprüngen zwischen verschiedenen Gebäudehöhen vermitteln. Geeignete Nutzungen könnten Bildungs- oder Nahversorgungseinrichtungen sein. Durch eine Anordnung verschiedener Betriebe in Gewerbehöfen können Kosten gesenkt, Nutzungen und Ressourcen gebündelt und Synergien geschaffen werden, die wiederum der Produktivität des Quartiers zu gute kommen können.

4. Dimensionen strategischer Stadtplanung: Gewerbegebiete – vom blinden Fleck zum Trendquartier

Die Feldstudie zeigt, dass multinationale Unternehmen direkt und indirekt Einfluss auf die Stadtentwicklung nehmen. Einige verfolgen dabei innovative Wege, mehr Urbanität auf den Unternehmensarealen bzw. im Austausch mit angrenzenden Stadtquartieren zu erreichen. Die Gründe und Strategien für die Vernetzung sind vielfältig, da die räumlichen Vorstellungen und die Auswirkungen von Transformationsprozessen auf die jeweiligen Standorte variieren. Unternehmen forcieren die Vernetzung mit großem Aufwand – insbesondere durch Konzentration und Konsolidierung von Geschäftsbereichen – an urbanen Standorten und an Standorten der Konzernzentrale oder der Forschungs- und Entwicklungsabteilungen. Dabei erhalten urbane Standorte und gut angebundene isolierte Standorte mehr Aufmerksamkeit, während die zahlreicheren suburbanen Standorte bzw. Standorte in Stadtrandlage wenig Beachtung finden.

Gewerbegebiete umfassen etwa 20 Prozent der Siedlungsfläche und besitzen somit für eine zukunftsorientierte Stadtentwicklungsplanung große Bedeutung. Städtebau und Stadtplanung müssen die stillen Reserven von Gewerbegebieten, die außerhalb

des Fokus der Unternehmen liegen, stärker beachten. Denn gerade die heterogenen suburbanen Standorte mit ihren Flächen-, Verdichtungs- und Transformationspotenzialen können eine wichtige Rolle bei der Entwicklung von „gerechten, grünen und produktiven Städten“ spielen. Dies ist jedoch bisher nur wenigen Planern und Städten bewusst.

Im Folgenden werden einige Prinzipien dargestellt, wie mit strategischer Stadtplanung Raum- und Flächenangebote in Gewerbegebieten so programmiert und gestaltet werden können, dass sie Produktivität und Zukunftsfähigkeit von Städten und Unternehmen fördern.

4.1. Gemeinsame Nutzung von Ressourcen, Dienstleistungen oder Räumen

Deutlich wurde in den Gesprächen, dass die großen Unternehmen mit Ressourcen sparsam umgehen. Wenn möglich, wurden Stoffkreislaufsysteme etabliert, z. B. die Nutzung und Aufbereitung von Grauwasser, Nutzung der Abwärme für andere Prozesse oder flexible bzw. hybride Nutzung von Flächen.

Im städtischen Quartierskontext gewinnt auch die gemeinsame Nutzung von Ressourcen (Dienstleistungen, Energie, Mobilität wie z. B. Car- und Bikesharing, Quartiersgaragen, E-Ladestationen, Solarpaneele, Retentionsflächen etc.) an Attraktivität, doch es gibt noch viel Raum zur Verbesserung der Angebote. Vielerorts wäre ein erster Schritt, die ämterübergreifende Zusammenarbeit (u. a. von Stadtplanung, Wirtschaftsförderung, Grünflächenplanung, Liegenschaften, Verkehr) zu stärken, um auf Quartiersebene Angebote machen zu können. Dabei könnte die gemeinsame Nutzung von Ressourcen in Form von Kooperationen, Verbänden oder Genossenschaften die Möglichkeit bieten, den Gesamtflächenverbrauch zu reduzieren (gemeinsame Besprechungsräume, Parkierungsflächen, Pausen- und Aufenthaltsflächen). Durch Kooperation könnte auch die Qualifizierung und Nachverdichtung von Standorten durch höhere Frequenz an potenziellen Nutzern (Anreicherung mit Nutzungen, Verbesserung der Mobilität usw.) erleichtert werden. In dem Zusammenhang können Kommunen durch die Förderung gewerblicher Baugemeinschaften oder privater wie kommunaler Gewerbebehörden¹⁷ neue Nutzergruppen für bestehende Gewerbegebiete gewinnen oder über Instrumente der Städtebauförderung bzw. einer sozialgerechten Bodennutzung¹⁸ finanzschwächeren Unternehmen (z. B. Kreativwirtschaft, lo-

17 Gebaute Beispiele von Gewerbehöfen finden sich u. a. in München und Hamburg, vgl. S. Reiß-Schmidt, *Gewerbe und Handwerk in der Stadt – Beispiel München*, in: *Deutscher Industri- und Handwerkskammertag* (Hrsg.), *Experimentierfeld Stadt. Handel, Handwerk und Gewerbe im 21. Jahrhundert*, Berlin IHK 2020, S. 49-51; J. Hohn, *Städtische Rückseiten: Das Bindegewebe der Stadt*, Karlsruhe 2019, S. 15.

18 Die Stadt München verfolgt seit den 1990er Jahren eine sozialgerechte Bodennutzung, die in den letzten Jahren auch von anderen Städten übernommen wurde. Im Fokus sind dabei Wohnbauflächen.

kales Handwerk, Kleingewerbe) die Nutzung bestimmter Standorte ermöglichen,¹⁹ was in gewissem Umfang zur Wettbewerbsfähigkeit und wünschenswerten Pluralität und Vitalität eines Standortes beitragen kann. Hilfreich könnte in diesem Zusammenhang sein, etablierte Instrumente aus dem Bereich des Wohnens – wie ein strategischer Flächenerwerb oder die Ausschreibung von Konzeptverfahren – auf den Bereich des Arbeitens zu übertragen.

4.2. Gewerbegebietsmanagement

Die Stammsitze global agierender Unternehmen vereinen vielfach Produktion, Verwaltung und Vertrieb auf einem Werksareal. Die interne Planungsabteilung wird frühzeitig an strategischen Konzernentscheidungen beteiligt und choreographiert die räumliche Standortentwicklung und Transformation, wenn sich Anforderungen wandeln. So wird denn auch vielerorts aufgewertet, nachverdichtet, entsiegelt oder es werden Rochaden von Grundstücken und Flächen vorgenommen.

In bestehenden Gewerbearealen innerhalb der Stadt ist es in der Regel schwierig, die sich wandelnden Anforderungen der ansässigen Unternehmen und Entwicklungsperspektiven zu kennen. Je heterogener ein Gewerbegebiet ist, desto größer ist die Wahrscheinlichkeit, dass Interessen von Unternehmen divergieren. Es mangelt den kleinen und mittleren Unternehmen nicht selten an finanziellen wie räumlichen Ressourcen oder Gestaltungskompetenz, um das eigene Werksareal umzugestalten bzw. sich für eine Transformation des Gewerbegebietes einzusetzen. Auf kommunaler Seite sieht die Situation oft nicht besser aus.

Studien der letzten Jahre zeigen,²⁰ dass es von Vorteil ist, wenn Kommunen selbst oder mit einem externen Büro ein Gewerbegebietsmanagement etablieren, um den Kontakt zwischen den Unternehmen durch Netzwerkveranstaltungen zu verbessern. Darüber hinaus ist es wertvoll, sich eine Wissensbasis über die Gewerbegebiete zu erarbeiten z. B. durch das Erfassen und Auswerten von Daten zu Arbeitsplatzdichte, Leerstand, Mobilitätsverhalten, Freiraumqualitäten etc. So fällt es der Planung leichter, vorhandene Quartierspotenziale zu heben, Entwicklungschancen zu erkennen, dem Grundsatz einer „Innen- vor Außenentwicklung“ treu zu bleiben und gleichzeitig die Zukunftsfähigkeit bestehender Gewerbegebiete durch Nachjustieren der Rahmenbedingungen zu sichern.

19 Dies könnte vor allem in zentralen Lagen helfen, Aufwertungsprozessen entgegenzuwirken und unrentable Nutzungen, die für den sozialen Zusammenhalt wichtig sind, dauerhaft zu erhalten, wie Dieter Läßle betont (s. A 4), S. 17.

20 Vgl. z. B. *Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung* (Hrsg.), *Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten*, Berlin 2020, S. 40-45.

Bei geringeren Ressourcen können Transformationsprozesse auch gelingen, wenn sich Unternehmen, unter Mitwirkung der Kommune, zusammenschließen und einen Verein, eine Genossenschaft oder eine Standortinitiative gründen, um in kleinen Schritten Maßnahmen (z. B. Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen, Parkierungslösungen, gemeinsames Leitsystem oder Internetauftritt etc.) umzusetzen.

4.3. *Strategisch handeln als Gestaltungsaufgabe*

Unternehmen, die über eigene Immobilienabteilungen verfügen, handeln vielfach strategisch, was es ihnen ermöglicht, ihre Firmenstandorte sukzessive in attraktive urbane Standorte umzuwandeln, deren Qualitäten von den Mitarbeitenden geschätzt werden und deren Räume so gestaltet sind, dass sie den Anforderungen der Nutzerinnen und Nutzer entsprechen. Dabei werden künftige Entwicklungen frühzeitig antizipiert und Ideen einer möglichen Standortentwicklung in interdisziplinären Forschungsteams und unter Beteiligung renommierter Architekturbüros in diskursiven Prozessen erarbeitet. Unternehmen richten dabei ihr Augenmerk hauptsächlich auf 1a-Standorte wie es die Konzernhauptsitze oder Forschungs- und Entwicklungsstandorte sind. In den bestehenden heterogenen Gewerbegebieten machen sich die meisten Unternehmen (auch die Global Player) kaum Gedanken über den Stadtteil und die Möglichkeiten der Transformation und Vernetzung.

In diesen Arealen ist strategische kommunale Planung gefragt, wenn Städte im Sinne der Neuen Leipzig Charta „gerechte, grüne und produktive“ Stadtquartiere entwickeln wollen. Eine solche Planung wird nur gelingen, wenn sich Stadtplanung darauf konzentriert, die verschiedenen Interessen der lokalen und globalen Unternehmen und der Stadtgesellschaft in einem koproduktiven Gestaltungsprozess auszubalancieren. Dabei werden Flächennutzungsplanung, sektorales Denken oder fertige Bilder der zukünftigen Entwicklung für Stadtplanungsprozesse in bestehenden Gewerbegebieten nicht ausreichen. Vielversprechender ist es, wenn Gewerbegebiete als Laboratorien der Stadtentwicklung verstanden werden, um neue Formen nachhaltiger und energieeffizienter Prozesse zu erproben, mit neuen Finanzierungsmodellen zu experimentieren. Dies verlangt, dass interdisziplinär und koproduktiv geplant wird. Wichtig ist dabei das Denken in Interdependenzen und wechselseitiger Vernetzung, in dem an die Stelle eines „entweder oder“ häufiger ein „sowohl als auch“ tritt.²¹

21 In einer Studie des Wuppertal-Instituts zur Post-Corona-Stadt wird ähnlich argumentiert. Darin wird als ein Eckpfeiler für resiliente Städte gesehen, dass Städte näher – öffentlicher – agiler werden, so wechselseitige Abhängigkeiten erkennen und ihre Solidarität untereinander stärken; vgl. U. Schneidewind et al., Näher, öffentlicher, agiler: Bausteine einer resilienten Post-Corona-Stadt, in: GAIA, 29 (2) 2020, S. 134-136.

Im Zusammenhang mit Gewerbegebieten bedeutet dies, „global und lokal“ oder „städtisch und vorstädtisch“ oder „stadtfreundliche und schmutzige/laute Gewerbegebiete“ nicht mehr als Gegensatzpaare zu denken, sondern neu zu kombinieren oder intelligent nebeneinander zu organisieren. Dies bedeutet nicht, dass alle monofunktionalen Gewerbegebiete in gemischte Gebiete umgewandelt werden sollten. Dennoch sind in der Stadtplanung mehr Heterogenität und Pluralität gefragt, was auch mehr Toleranz und die Bereitschaft zu Kompromissen aller beteiligten Akteure erfordert. Eine genaue Bestandsanalyse der lokalen Zwänge und Gegebenheiten kann dazu beitragen, intelligente Ideen für mehr Produktivität und Nutzungsmischung sowie neue Gebäudetypen²² für urbane Gewerbegebiete zu entwickeln. Hier kann es wichtig sein, im Planungs- und Aushandlungsprozess nicht nur auf technische oder funktionale Aspekte zu fokussieren. Gefragt sind auch zeitgemäße Raumbilder, die räumliche und atmosphärische Qualitäten in den Vordergrund stellen. Erste Beispiele, neue produktive Arbeitsquartiere zu entwickeln, finden sich bei den Projekten der IBA '27, Region Stuttgart oder den European 14/15-Wettbewerben. Im Planungsalltag sind diese Ideen jedoch noch kaum präsent. Jeder Schritt in Richtung „mehr Stadt“ in Gewerbegebieten ist ein Beitrag zu einer „gerechten, grünen und produktiven“ Zukunft unserer Städte. Dies erfordert Mut und Experimentierfreude bei allen Beteiligten und eine Kommunikation über gute Beispiele.

22 Erste Ideen wurden z. B. in der Studie „Urban Sandwich“, die die Landeshauptstadt Stuttgart in Auftrag gegeben hat, entwickelt (s. A 15).

Wohn- und Lebenspraxis berufsbedingter Multilokalität

Räumliche und planerische Erkenntnisse

Dieser Beitrag nimmt die Wohn- und Lebenspraxis berufsbedingter Multilokalität unter die Lupe.¹ Dies geschieht nicht vorrangig, weil der Anteil der Personen, die berufsbedingt an verschiedenen Standorten wohnen oder – hier richtiger – „behaust“ sind, stetig zunimmt. Ausschlaggebend ist hier die These, dass Lebensmodelle, die derzeit unter gewissen Gesichtspunkten als extrem oder selten einzustufen sind, bestimmte gesamtgesellschaftliche Entwicklungspfade vorwegnehmen. Bei multilokalen Lebensentwürfen können hier exemplarisch die Singularisierung unserer Gesellschaft² oder die geographische Mobilitätszunahme³ genannt werden. Es ist naheliegend, solche gesamtgesellschaftliche Entwicklungstendenzen dort zu untersuchen, wo sie am stärksten zutage treten. Insofern stellen spezifische Wohnpraktiken wie die berufsbedingte Multilokalität ein besonders geeignetes Forschungsfeld dar, um Veränderungen unserer Gesellschaft und deren räumliche Auswirkungen zu untersuchen.⁴ Die Studie zielt entsprechend auch darauf, die derzeit hierauf gerichteten Intentionen der planenden Disziplinen mit den gelebten (Alltags-)Realitäten abzugleichen.

Fokus: Residenzielle Multilokalität

Residenzielle Multilokalität ist eine Form der räumlichen Mobilität und zwischen der dauerhaften Migration und der Zirkulation, bspw. dem Tagespendeln, zu verorten.⁵

Der Alltag des multilokalen Akteurs erstreckt sich dabei über mehrere Orte,⁶ an

- 1 Der Beitrag stützt sich auf *M. Kaltenbach*, Die räumliche Dimension residenzieller Multilokalität – Eine Untersuchung beruflich induzierter städtischer Nebenwohnsitze und ihrer städtebaulichen Relevanz; Diss. am Karlsruher Institut für Technologie 2020, DOI: 10.5445/IR/1000122543.
- 2 *A. Reckwitz*, Die Gesellschaft der Singularitäten, Berlin 2019.
- 3 Vgl. *D. Harvey*, The condition of postmodernity: An enquiry into the origins of cultural change, Oxford, Cambridge, Mass., 1989.
- 4 Vgl. *M. Kaltenbach*, Die räumliche Dimension residenzieller Multilokalität, ein prädestiniertes thematisches Bindeglied zwischen Forschung und Lehre, in: REAL CORP 2019 Proceedings/Tagungsband 2-4 April 2019, S. 875-880, DOI: 10.5445/IR/1000122864.
- 5 Nach *P. Weichhart*, Multilokalität – Konzepte, Theoriebezüge und Forschungsfragen, in: Informationen zur Raumentwicklung Heft 1/2 2009, Bonn, 2009, S. 1-14.
- 6 *J. Rolshoven*, Woanders daheim: Kulturwissenschaftliche Ansätze zur multilokalen Lebensweise in der Spätmoderne, in: Zeitschrift für Volkskunde, (Bd. 102, II), Münster u. a. 2006, S. 179-194.



Abb. 1: Thematische Eingrenzung des Themenfeldes beruflich induzierter Multilokalität in Abgrenzung zur freizeitmotivierten Multilokalität; Grafik: M. Kaltenbach.

denen ihm jeweils eine Form von Behausung zur Verfügung steht. Behausungen können dabei auch atypische Wohnformen annehmen, sodass eine stark vorkonditionierte Terminologie wie Wohnung die Thematik unzulässig verkürzt.

Zur Untersuchung der städtebaulichen Relevanz sind insbesondere die beruflich induzierten Nebenwohnsitze geeignet. Sie bedingen zum einen eine kritische räumliche Distanz zwischen den Behausungen, da beruflich induzierte Nebenwohnsitze (per Definition) immer als Reaktion auf eine räumliche Entfernung zwischen Wohn- und Arbeitsort zu verstehen sind. Zum anderen erfasst die beruflich induzierte residen-

zielle Multilokalität, entgegen beispielsweise freizeitbedingter residenzieller Multilokalität in Form von Ferienhäuser, sämtliche gesellschaftlichen Schichten. Durch die Untersuchung von explizit städtischen Nebenwohnsitzen können unmittelbar Rückschlüsse auf eben diesen Stadtraum gezogen werden. Mit Nebenwohnsitzen sind im Folgenden daher immer beruflich induzierte städtische Nebenwohnsitze gemeint. Mit Multilokalität ist immer die beruflich induzierte residenzielle Multilokalität gemeint.

Forschungsziele: Räumliches Spektrum und Planungsparameter

Zur sozialen Dimension, zu den mit residenzieller Multilokalität einhergehenden Herausforderungen für Individuen, Haushalte und Familien liegen durch aktorszentrierte Studien bereits zahlreiche Erkenntnisse vor.⁷ Die räumliche Dimension hingegen ist noch sehr wenig erforscht.

Daher hat die Untersuchung zunächst zum Ziel, die Realität des räumlichen Spektrums beruflich induzierter städtischer Nebenwohnsitze in seiner ganzen phänomenologischen Bandbreite zu erschließen.⁸ Des Weiteren wird die räumliche Relevanz

7 U.a. N. Hilti, *Lebenswelten multilokal Wohnender: Eine Betrachtung des Spannungsfeldes von Bewegung und Verankerung*, Diss. ETH, Wiesbaden 2011; K. Petzold, *Multilokalität als Handlungssituation: Lokale Identifikation, Kosmopolitismus und ortsbezogenes Handeln unter Mobilitätsbedingungen*, Diss. Universität Leipzig, Wiesbaden 2013; R. Nadler, *Plug & Play Places: Lifeworlds of Multilocal Creative Knowledge Workers*, Berlin 2014.

8 Die in diesem Artikel dargelegten Erkenntnisse stützen sich in erster Linie auf berufliche Nebenwohnsitze von Akteuren aus der gesellschaftlichen Mitte. Sowohl am unteren als auch am oberen Ende der Gesellschaft kann es mitunter zu erheblichen Veränderungen der räumlichen Muster kommen. Dies geschieht bspw. wenn der Wohnraum durch den Arbeitgeber zur Verfügung gestellt wird; vgl. z. B. J. Becker, *Erdbeerpflücker, Spargelstecher, Erntehelfer: Polnische Saisonarbeiter in Deutschland: temporäre Arbeitsmigration im neuen Europa*, Bielefeld 2010.

der Thematik für die städtebauliche Planung untersucht und daraus abgeleitete Planungsparameter und Handlungsempfehlungen formuliert. Planungsparameter sind zentrale Dimensionen der beruflich induzierten residenziellen Multilokalität, die mit einer Varianz und kontextueller Unterschiedlichkeit bestimmten identifizierbaren Mustern oder Typen folgen. Diese Muster und Typen erlauben Rückschlüsse auf einen strategischen und planerischen Umgang mit der Thematik.

Methodischer Zugang: explorativ und qualitativ

Das Ziel, sich verändernde Raumnutzungsverhalten und damit einhergehende räumliche Anforderungen zu untersuchen, legt eine Kombination von räumlichen Analysen und sozialwissenschaftlichen Methoden nahe. Gerade das Zusammenspiel von Raum und Akteur liegt im Zentrum des Erkenntnisinteresses und ist ein besonderes Merkmal der Untersuchung. Das unter diesem Gesichtspunkt wenig erforschte Themenfeld und mangelnde Datengrundlagen legen einen explorativen und qualitativen Forschungszugang nahe.

Mit dem Ziel, ein breites räumliches Spektrum abzubilden, wurden 20 Fallstudien möglichst unterschiedlicher Nebenwohnsitze untersucht. Nach vorbereitenden räumlichen Analysen hinsichtlich Lage und räumlichem Kontext des jeweiligen Nebenwohnsitzes wurden mit den Probanden leitfadengestützte Interviews durchgeführt. Durch das Durchführen der Interviews am jeweiligen Nebenwohnsitz stellten diese zugleich den Zugang zur privaten Behausung dar und ermöglichten die räumliche Analyse des Nebenwohnsitzes auf Gebäude- und Wohnungsebene.

Die darauffolgende grafische Dokumentation und Auswertung der räumlichen Situation auf unterschiedlichen Maßstabsebenen wurde mit einer qualitativen Inhaltsanalyse des durch die Interviews gewonnenen Textmaterials kombiniert. Die beiden Erkenntnisstränge ergänzen sich dabei wechselseitig.

Der Erhebungsraum des Samples umfasst dabei die Bundesländer Baden-Württemberg, Hessen und Nordrhein-Westfalen, um einen möglichst vergleichbaren kulturellen und wirtschaftlichen Kontext zu gewährleisten. Ergänzt wurden die Fallbeispiele durch kontextualisierende Expertengespräche.

Erkenntnisse und Einsichten

Die Untersuchung bringt auf unterschiedlichen Maßstabsebenen Erkenntnisse hinsichtlich (a) des Wohnraumes, (b) der räumlichen Verortung, (c) des Arbeitsplatzumfeldes, (d) der zentralen Mobilitätsorte sowie (e) dem Wettbewerb zwischen Städten.

a) Zum Wohnraum

Auf Ebene des Wohnraumes illustriert das erhobene Sample auf plakative Weise das

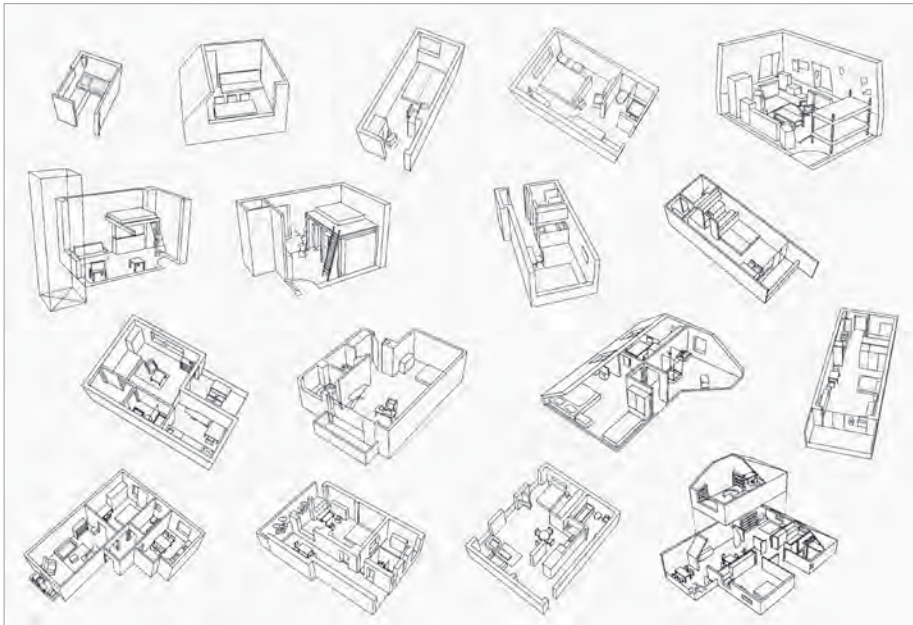


Abb. 2: Räumliches Spektrum untersuchter Nebenwohnsitze – ausgewählte Beispiele;
Grafik: M. Kaltenbach.

breite räumliche Spektrum an ‚Behausungsstrategien‘.⁹ Das Spektrum ist dabei wesentlich vielschichtiger als häufig angenommen und geht weit über klassische gewerbliche Angebote wie bspw. dem Serviced Apartment hinaus. Es erstreckt sich vom informellen Übernachten am Arbeitsplatz bis zur repräsentativen Stadtwohnung. Die derzeitige Zunahme an mobilem Arbeiten (ausgelöst durch die anhaltende Pandemie) und gleichzeitiger Abnahme an Präsenzzeit am Arbeitsplatz in vielen Branchen macht eine weitere Zunahme des informellen Sektors sehr wahrscheinlich.

Dabei können drei Typen von Nebenwohnsitzen differenziert werden. Raumtypus *A Übernachtungsmöglichkeit* bietet neben der Übernachtungsfunktion wenig bis keinen Spielraum für weitere Aktivitäten (z. B. wenn informell am Arbeitsplatz übernachtet wird). Raumtypus *B funktionale Behausung* ist durch seine Funktionalität gekennzeichnet. Der Nebenwohnsitz stellt hier eine pragmatische, wenngleich auch häufig eine Kompromisslösung dar (z. B. das relativ kostspielige Übernachten in einem möblierten Apartment). Raumtypus *C Ort des Wohnens und Wohlfühlens* ent-

9 Zur Begrifflichkeit der Behausungsstrategie siehe G. Sturm/K. Meyer, Was können die Melderegister deutscher Großstädte zur Analyse von residenzieller Multilokalität beitragen?, in: Information zur Raumentwicklung, Heft 1/2, 2009, Bonn 2009, S. 15-19.

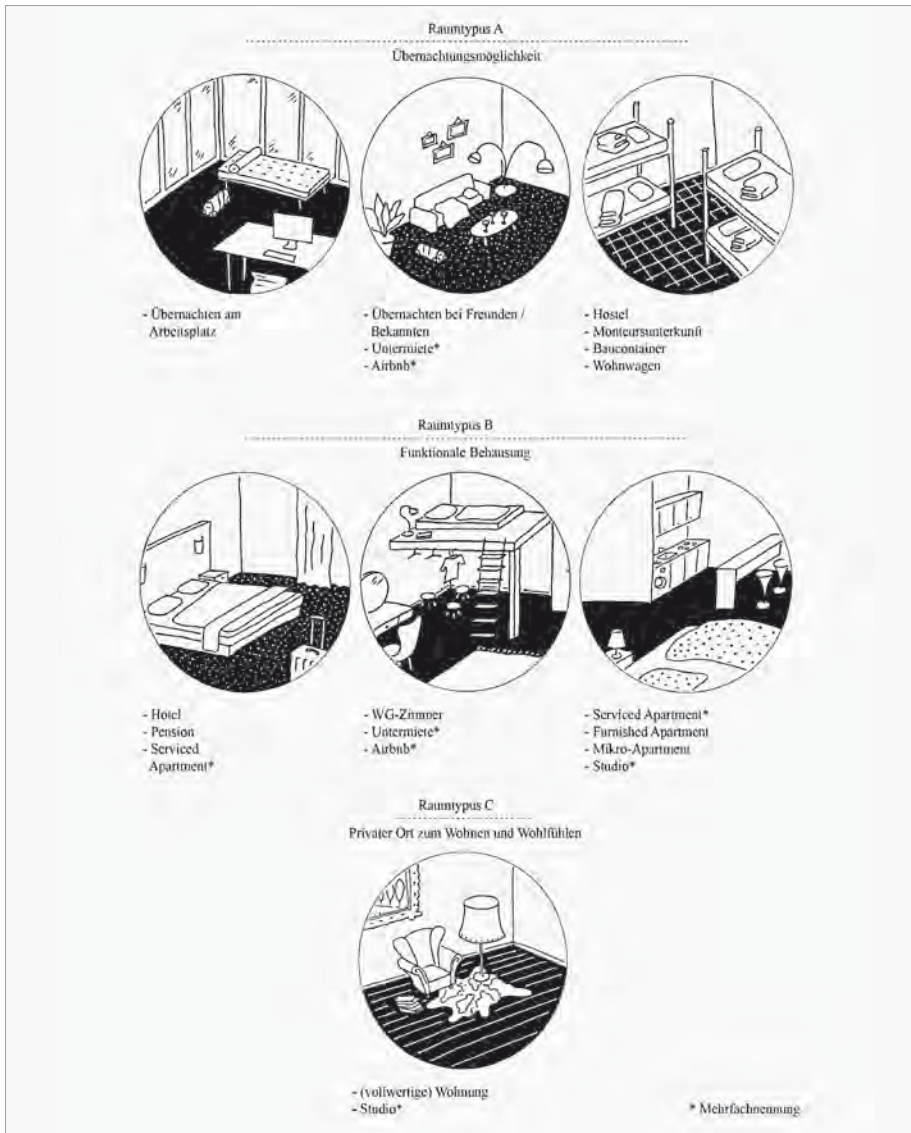


Abb. 3: Drei Raumtypen beruflich bedingter Nebenwohnsitze; Grafik: M. Kaltenbach.

spricht weitestgehend der Wunschsituation des Probanden und ist auf eine gewisse Beständigkeit ausgelegt (z. B. eine attraktive Kleinstwohnung).

Die räumlichen Situationen werden dabei anhand vier Dimensionen differenziert. Dies ist zum einen der Grad der Informalität und rechtlichen Sicherheit der jeweili-

gen Wohnsituation, der vom informellen mündlichen Arrangement bis zur formellen Vereinbarung reichen kann. Zum zweiten ist es die Dauerhaftigkeit einer Behausung. Der Nebenwohnsitz kann nur temporär bis hin zu einer konstanten, auf Dauer eingerichteten Situation ausgelegt sein. Ein drittes Unterscheidungsmerkmal ist das Verfügen über privaten Rückzugsraum. In dieser Hinsicht unterscheiden sich die Nebenwohnsitze elementar: Manche verfügen über keinerlei privatem Raum, andere bieten viel Privatsphäre. Schließlich variieren die Nebenwohnsitze nach Ausstattung und Einrichtung: sie reichen von provisorisch, auch im Sinne von einfach ausgestattet bis permanent, im Sinne von großzügig ausgestattet. Die Abgrenzung der Typen ist dabei nicht trennscharf und kann je nach individueller Auslegung und Abwägung der Dimensionen unterschiedlich ausgelegt werden. Eine Berufstätigen-Wohngemeinschaft beispielsweise mag für den einen eine Übergangslösung sein; für jemand anderen kann es die präferierte und auf Dauer ausgelegte Wohnsituation darstellen.

Die vier Dimensionen zeigen auch auf, wie unwahrscheinlich es ist, dass ein Bautypus bzw. ein spezifisches Wohnangebot für Personen, die aus beruflichen Gründen multilokal leben, die Bandbreite an Bedürfnissen alleine befriedigen kann. So kann etwa das alleinige Vorhandensein von gewerblichen Wohnangeboten wie Hotels und Serviced Apartments kein Garant dafür sein, dass eine Kommune tatsächlich genügend adäquate Wohnraumangebote für beruflich bedingte Multilokale bereit hält.

Der zeitliche Rahmen einer beruflich bedingten Multilokalität kann sehr variieren und beeinflusst die Wahl der Behausung maßgeblich mit. Es liegt nahe, dass bei einem sehr kurzen, überschaubaren und begrenzten Zeitraum andere Maßstäbe und Kriterien an die Behausung gestellt werden als bei einem unbefristeten Arbeitsverhältnis am Ort des Zweitwohnsitzes. Gleichwohl darf Multilokalität keinesfalls mit Temporalität gleichgesetzt werden.

Besonders aufschlussreich sind jedoch die länger andauernden multilokalen Situationen. Hier können typische Wohnkarrieren identifiziert werden, anhand derer wiederum drei Phasen der beruflich induzierten residenziellen Multilokalität deutlich werden. Es besteht dabei ein Zusammenhang zwischen den Phasen der Multilokalität und den zuvor beschriebenen Raumtypen an Nebenwohnsitzen.

Die Multilokalität ist häufig geprägt durch eine spezifische Anfangsphase. Zu Beginn ist häufig die schnelle Verfügbarkeit einer Behausung ausschlaggebend, sodass hier auf temporäre, mitunter gewerbliche Wohnangebote zurückgegriffen wird. Der Anfangsphase folgt eine Übergangsphase, die meist mit einem Wechsel der Behausung einhergeht. Daran schließt die Phase der Verstetigung an, in der ein Nebenwohnsitz auf unbestimmte Zeit aufrecht erhalten werden soll.

„Ja, das kam dadurch, dass klar war, dass ich doch längerfristig arbeiten würde und dann ist ein Hotel nicht immer auskömmlich, obwohl ich da vorne am Adina, das ist ein Apart-

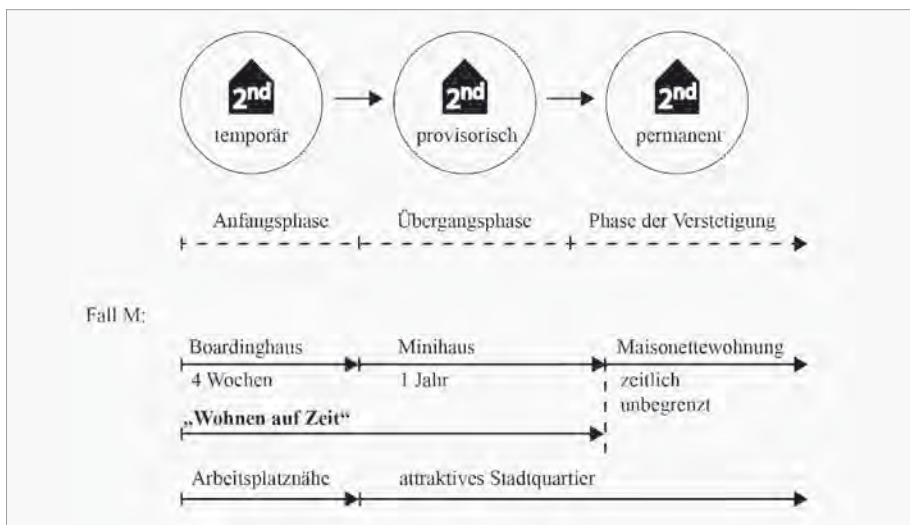


Abb. 4: Exemplarische Wohnkarriere eines Probanden in der Stadt des beruflichen Nebenwohnsitzes; Grafik: M. Kaltenbach.

ment Hotel, ziemlich zentral, ist also auch nicht schlecht, man hat eine kleine Küche, man hat getrennte Räume, aber natürlich [möchte man, Anm. des Verf.] irgendwann auf Dauer dann wirklich wohnen irgendwie, [...].“ (Proband K)

Nicht jeder multilokale Akteur wird diese Phasen durchlaufen und gerade die im Vorfeld zeitlich klar begrenzten beruflichen Arrangements werden naturgemäß nicht immer eine Phase der Verstetigung erlauben. Dennoch legt das untersuchte Sample nahe, dass der Aufenthalt häufig länger dauert als zu Beginn von den Probanden angenommen und gelegentlich sogar ein Umzug mit Aufgabe des Hauptwohnsitzes und damit die Beendigung der Multilokalität darauf folgt.

Das lokale Angebot von adäquatem Wohnraum für die jeweilige Phase scheint dabei mitentscheidend für den Übergang in eine nächste Phase zu sein. Wenn eine Person am Nebenwohnsitz zu Beginn des neuen Arbeitsverhältnisses eine mühsame Wohnungssuche mit weitreichenden Kompromissen erlebt hat, kann es sein, dass sie sich gegen eine Verstetigung des Arbeitsverhältnisses entscheidet, selbst wenn diese möglich ist. Ein entspannter und differenzierter Wohnungsmarkt (hiervon sind (städtische) Wohnungsbaugesellschaften keineswegs ausgeschlossen) ist insofern auch für beruflich induzierte residenzielle Multilokalität äußerst relevant. Die Wohnkarrieren beschreiben dabei auch ein spezifisches Raum-Nutzerverhalten, dessen Berücksichtigung für die strategische Stadtplanung als sehr fruchtbar einzuschätzen ist.

Besonders interessant scheinen auch Wohnraum-Typen zu sein, welche die Kapazität haben, für alle drei Phasen Relevanz zu besitzen. Hier wäre insbesondere das Studio wie auch die Kleinstwohnung zu nennen. Ausgestattet mit Nasszelle und Einbauküche (ggf. auch weiteren Einbauschränken), erlaubt sie einen relativ einfachen und unkomplizierten Start am Nebenwohnsitz. Sie kann dabei sukzessive eingerichtet und angeeignet werden und dadurch auch für die weiteren Phasen der Multilokalität Wohn- und Lebensraum ohne weiteren Umzug bieten.

b) Zur räumlichen Verortung berufsbedingter Nebenwohnsitze

Neben unterschiedlichen (Wohn-)Raumtypen und unterschiedlichen Phasen der beruflich induzierten residenziellen Multilokalität kommt insbesondere der Verortung der Wohnangebote in der Stadt besondere Relevanz zu. Da die Multilokalität häufig hohe Mobilitätsanforderungen stellt, wird der Standort des Nebenwohnsitzes meist sehr strategisch gewählt, da der beruflich induzierte Nebenwohnsitz immer durch eine gewisse Notwendigkeit zur Überbrückung einer räumlichen Distanz zwischen Hauptwohnsitz und Arbeitsplatz charakterisiert ist. Der Mobilitätsrhythmus und die Wahl des Verkehrsmittels zwischen den Behausungen können dabei von Fall zu Fall variieren. Es können drei zentrale Verortungsmuster identifiziert werden. In Muster A wird der Nebenwohnsitz entlang der Wegeketten zwischen Mobilitätsort (Verbindungsort zum Hauptwohnsitz) und Arbeitsplatz verortet. In Muster B wird der Nebenwohnsitz in unmittelbarer Nähe zum Arbeitsplatz gesucht. In Muster C ist die Nähe zum Mobilitätsort ausschlaggebendes Lagekriterium für den Nebenwohnsitz.

Proband F folgt Muster A:

„Oder wenn der [Arbeitgeber, Anm. des Verf.] jetzt weiter weg vom Bahnhof gewohnt hätte, dass ich sozusagen dann zwischen Bahnhof und dem Arbeitgeber gewohnt hätte.“

Proband I folgt Muster B:

„I(i)ch hab, in der Nähe von [Arbeitsplatz], am Anfang gleichzeitig Hotel oder eine Wohnung gesucht.“

Proband J folgt Muster C:

„Wie gesagt, ich bin nahe zum Hauptbahnhof, das ist immer wichtig, [...]“

Insbesondere das Muster B, die Verortung des Nebenwohnsitzes in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Arbeitsplatz, impliziert neue räumliche Anforderungen an das Arbeitsplatzumfeld.

c) Zu den Anforderungen für das Arbeitsplatzumfeld

Beruflich induzierte Multilokalität geht stets einher mit Bindungen des Akteurs am Hauptwohnsitz. Diese häufig sozialen Bindungen halten ihn von einer dauerhaften Migration ab und haben zur Folge, dass die Akteure die Zeit am Nebenwohnsitz möglichst effizient und kompakt gestalten möchten.

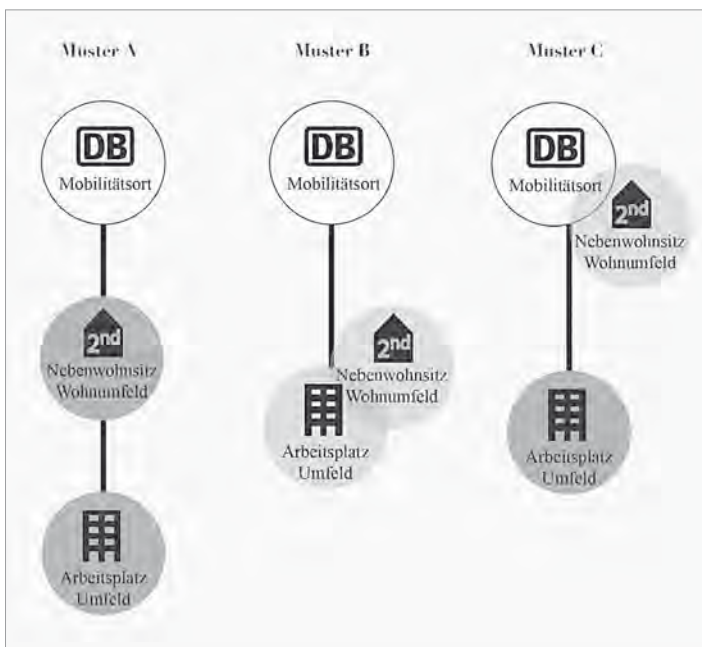


Abb. 5: Strategische Verortung des Nebenwohnsitzes; Grafik: M. Kaltenbach.

„Von Dienstag bis Mittwoch, Donnerstag ist ganz klar, da ist der Fokus dann eher auf das Arbeiten ausgelegt. Das heißt, da mache ich eher Überstunden, damit ich dann eben auch freitags dann wieder früh fahren kann [...].“ (Proband F)

Wenn Arbeitstage am Zweitwohnsitz nicht mehr dem Muster einer klassischen 40-Stunden-Woche folgen und die Zeiträume am Arbeitsplatz mitunter deutlich länger ausfallen, entstehen neue Anforderungen an das Arbeitsumfeld.

„W(w)enn ich irgendwie wo ausgehe oder was essen gehe, dann ist es meistens im [Viertel des Arbeitsplatzes].“ (Proband J)

Das Arbeitsplatzumfeld kann mitunter sogar wichtiger als das unmittelbare Wohnumfeld am beruflichen Nebenwohnsitz sein, sofern Arbeitsplatzumfeld und Wohnumfeld, dem Verortungsmuster B folgend, nicht ohnehin deckungsgleich sind.

Diese Veränderungen der Arbeitswelt machen die gesamtgesellschaftlichen Veränderungen deutlich. Die Flexibilisierung der Arbeitswelt umfasst keineswegs ausschließlich die multilokalen Arbeitnehmer, denn auch monolokale Arbeitnehmer sind von zunehmender Projektarbeit und einer Flexibilisierung von Arbeitszeit und Arbeitsverhältnissen betroffen. An den multilokalen Akteuren werden diese Veränderungen jedoch mitunter besonders deutlich.

Durch die Arbeitszentriertheit am Arbeitsort kommt es zu einem zu längeren Arbeitsphasen am Arbeitsplatz. Die Nachfrage nach Pausen- und Erholungsangeboten beschränkt sich dadurch nicht nur auf die gewöhnliche Mittagspause. Angeboten kleinräumiger Naherholung, die auch für kurze Arbeitspausen erreichbar sind, kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. Zum anderen konzentrieren sich auch die sozialen Kontakte von Multilokalen am Arbeitsort häufig auf das kollegiale Umfeld. Öffentliche unkommerzielle Räume mit niederschweligen Verweilangeboten und hoher Aufenthaltsqualität können hier die soziale Interaktion zwischen Arbeitskollegen fördern, was in besonderem Maße den multilokal lebenden Arbeitnehmern zu gute käme.¹⁰

Für monofunktionale Bürostandorte stellen Nebenwohnsitze zugleich eine Chance der Belebung und Aktivierung dar. Hier kann auf zuvor identifizierte Muster zurückgegriffen werden. Eine Verortung von Nebenwohnsitzen in unmittelbarer Nähe zu Bürostandorten würde dem Verortungsmuster B folgen. Aufgrund der pragmatischen Standortentscheidung wäre insbesondere die funktionale Behausung (Typ B) naheliegend, wobei in erster Linie die Anfangsphase und/oder Phase des Übergangs der beruflichen residenziellen Multilokalität adressiert würde.

Gerade in der Anfangsphase sind die multilokalen Akteure zu weitreichenden Kompromissen bereit, wobei die einfache Verfügbarkeit eines Wohnangebots und die funktionale Nähe zur Arbeitsstelle gewisse Standortmängel hinsichtlich Aufenthaltsqualität und Urbanität überwiegen können. Interessanterweise erfährt der Standort durch die Verortung von Nebenwohnsitzen eine Aufwertung. Die multilokalen Akteure fungieren als Pioniere zur Belebung des zuvor monofunktionalen Standorts und können zur weiteren Funktionsmischung anregen bzw. Folgenutzungen nach sich ziehen und so zu einer dauerhaften Belebung des Standortes führen.

d) Zur Bedeutung der Mobilitätsorte

Aufgrund der hohen Mobilitätsanforderung, die mit der Multilokalität einhergeht, kommt den zentralen Mobilitätsorten eine besondere Bedeutung zu (siehe auch Verortungsmuster C). Als zentrale Mobilitätsorte fungieren je nach Verkehrsmittel insbesondere Bahnhöfe, Flughäfen, Busbahnhöfe und zentrale Umsteigepunkte. In Hinblick auf die Verortung kann auch ein Autobahnanschluss relevant sein. Er wird im Folgenden mangels Aufenthaltsfunktion aber nicht mitbetrachtet.

Die Mobilitätsorte sind zum einen Ort des Ankommens in der Stadt des Nebenwohnsitzes und zum anderen das Bindeglied zum Hauptwohnsitz. Als immer

¹⁰ Ausführlicher siehe S. Gleich/M. Kaltenbach, Neubewertung von Alltagsräumen, in: Transforming Cities, 4-2021, Baiersbronn 2001, S. 56-59.

wiederkehrender Ort des Ankommens im Alltag eines Multilokalen prägt er signifikant sein Bild von der Stadt mit.

Da die Erschließungsgunst des Nebenwohnsitzes bei beruflich bedingten Multilokalen einen besonderen Stellenwert hat, liegt es nahe, entsprechende Wohnangebote in räumlicher Nähe zu Mobilitätsorten anzubieten (Verortungsmuster C). Bei Bauvorhaben im näheren Umfeld von Mobilitätsorten sollten Kommunen folglich einen Wohnungsmix fordern, der neben dem klassischen Wohnraum auch Raumtypen gemäß Typus A und B vorhält (siehe Testplanung im Ausblick des Beitrages).

Zugleich sind Möglichkeiten, den Aufenthalt in Mobilitätsräumen auch für anderweitige Aktivitäten zu nutzen für Multilokale relevant. Lassen sich Mobilitätsräume so umgestalten, dass etwaige Wartezeiten besser genutzt werden können und dort etwa das Weiterarbeiten mit dem Laptop, ein ungestörtes Telefonat, eine Pause im Grünen, ein angenehmes Verweilen ohne Konsumzwang? Hierfür bedarf es nicht-kommerzieller öffentlicher Räume mit hoher Aufenthaltsqualität, die auch unterschiedliche Jahreszeiten und Wetterlagen berücksichtigen.

e) Zur städtischen Wettbewerbssituation

Der Wettbewerb zwischen Städten wurde bislang stark auf den Zuzug von attraktiven Arbeitgebern und hochqualifizierten Arbeitnehmern reduziert.¹¹ Für Firmen wurden dabei auch zunehmend weiche Standortfaktoren wichtig, um die bestqualifizierten Arbeitskräfte für ihren Standort zu begeistern. Stadtimagen und Standortqualitäten spielen zweifellos auch bei der Entscheidung zur Multilokalität eine zentrale Rolle. Proband K, ein Architekt in leitender Funktion, beschreibt, wie die Attraktivität der Stadt Frankfurt a. M. für ihn mitentscheidend war, das Großprojekt dort zu übernehmen:

„Ein bisschen auch wirklich, ob die Stadt mir jetzt attraktiv genug wäre. Es gäbe Städte, da würde ich nicht hingehen.“

Im Kontext von residenzieller Multilokalität kommt jedoch neben der anfänglichen Entscheidung der kontinuierliche Vergleich zwischen Haupt- und Nebenwohnsitz hinzu.

Die Standortofferten¹² der Wohnsitze ergänzen sich im Falle einer Multilokalität gegenseitig, stehen aber auch im unmittelbaren und andauernden Vergleich zuein-

11 Vgl. z. B. R. L. Florida, *Who's your city?: How the creative economy is making where to live the most important decision of your life*. New York 2008.

12 Die Begrifflichkeit der Standortofferten bezieht sich auf P. Weichhart, *Multilokalität – Konzepte, Theoriebezüge und Forschungsfragen*, in: *Informationen zur Raumentwicklung* Heft 1/2, 2009, Bonn 2009, S. 1-14. Standortofferten sind: „Attribute von Orten, die geeignet erscheinen, bestimmte Nutzungsansprüche von Menschen zu realisieren“ (ebd., S. 2).

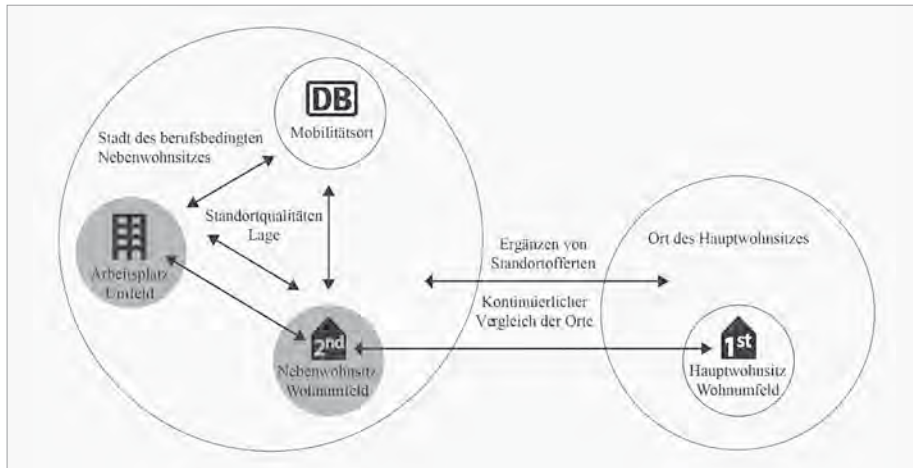


Abb. 6: Schema: Zentrale Ortsbezügen im Kontext beruflich induzierter rezidenzieller Multilokalität; Grafik: M. Kaltenbach.

ander, da sie von den multilokalen Akteuren in ihrem Alltag wechselseitig benutzt, bewohnt, beurteilt und wertgeschätzt werden. Dies stellt eine neue Vergleichsdimension zwischen Städten dar, die in Form und Ausmaß nur im Kontext einer andauernden rezidenziellen Multilokalität gegeben ist.

Für Städte ist es insofern besonders wichtig, auf eine eigene Identität, ein klares Profil und spezifische Standortqualitäten zu setzen und sich gleichzeitig der Tatsache bewusst zu sein, dass sie Gegenstand des kontinuierlichen und andauernden Vergleichs sind.

Ausblick

Städte sind Schauplatz einer großen Bandbreite verschiedenster Lebensentwürfe. Berufsbedingte Multilokalität ist nur ein kleiner Bestandteil dieses Spektrums. Dem Appell, beruflich bedingte Multilokale als relevante Akteursgruppe in der Planungspraxis zu berücksichtigen, liegt vielmehr die Annahme zugrunde, dass deren planerische Berücksichtigung einen Mehrwert weit über diese Gruppe hinaus darstellt.

Die geforderten Aufenthaltsqualitäten an Gewerbe- und Bürostandorten kommen allen Arbeitnehmern zugute; den Multilokalen lediglich in besonderem Maße. Ein attraktiver Mobilitätsort, der es ermöglicht, Wartezeit anderweitig zu nutzen, wird vielen Reisenden einen Mehrwert bieten, ganz gleich, wie häufig sie den Mobilitätsort frequentieren.

Es wäre wünschenswert, dass insbesondere die Darstellung der phänomenologischen Bandbreite zu weiteren darauf aufbauenden quantitativen Studien anregt,

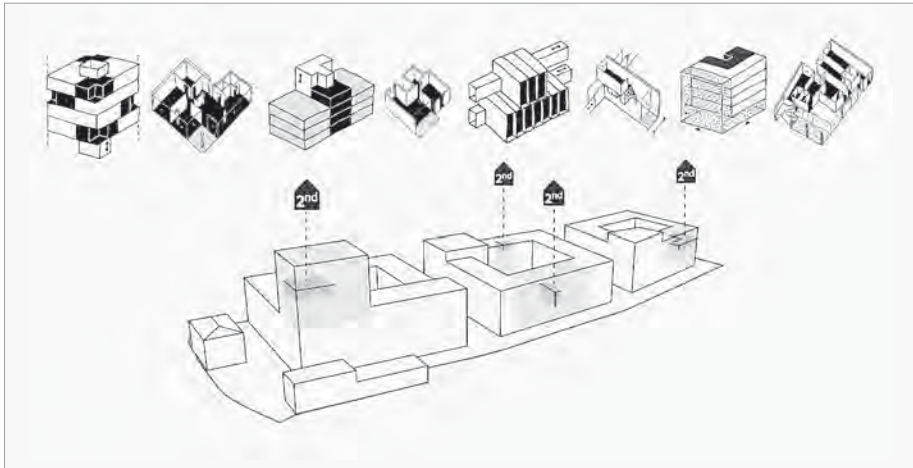


Abb. 7: Durchmischung von monolokalen und spezifisch multilokalen Wohnangeboten – ehemaliges Postareal Karlsruhe; Testentwurf und Grafik: M. Kaltenbach.

welche die Relevanz der Thematik numerisch untermauern. Dass sich die theoretischen Erkenntnisse auch in ganz praktisch anwendbare Planungsprämissen übertragen lassen, wurde anhand einer „multilokalitätsgerechten“ Testplanung für das Postareal am Karlsruher Hauptbahnhof unter Einbezug einer ganzen Reihe von Experten aus Wissenschaft, Verwaltung und Praxis erprobt und nachgewiesen.¹³ Dabei wurden Bedürfnisse möglicher multilokaler Bewohner adressiert und zugleich ein Mehrwert für das gesamte Areal und seine zukünftige (heterogene) Bewohnerschaft auch im Hinblick auf die Berücksichtigung von Gelegenheitsstrukturen nachbarschaftlicher Interaktion geschaffen.

Neben aller Euphorie in Bezug auf das derzeitige Stadtwachstum und dem scheinbar grenzenlosen Boom der Baubranche gilt es für die raumschaffenden Disziplinen die Lebensrealitäten nicht aus dem Blick zu verlieren. Wie kann es uns gelingen, die Individualisierung und Singularisierung der Gesellschaft baulich adäquat zu adressieren, ohne diese durch einen gedankenlosen Bau an Klein- und Einraumwohnungen im wahrsten Sinne des Wortes zu zementieren? Das Erforschen von Wohn- und Lebenspraktiken unter räumlichen Gesichtspunkten auf verschiedenen Maßstabsebenen sowie das Erforschen von Behausungen und deren Benutzung inklusive deren Wohnumfeldern kann hier einen wertvollen Beitrag leisten.

¹³ M. Kaltenbach, Die räumliche Relevanz berufsbedingter Multilokalität – Empfehlungen für die Transformation des ehemaligen Postareals in Karlsruhe, Forschungsbericht am Karlsruher Institut für Technologie 2021, DOI: 10.5445/IR/1000129664.

AUTORINNEN / AUTOREN

Kristina Ehrhorn, M. Sc.

Arbeitet bei der DSK GmbH, Standort Bremen im Bereich Stadtentwicklung mit den Schwerpunkten Wettbewerbsbetreuung und Städtebauförderung.

Verena Gerwinat, M. Sc.

Wiss. Mitarbeiterin am Fachgebiet Stadt- und Regionalsoziologie an der TU Dortmund. Sie beschäftigt sich mit Aufwertungs-, Gentrifizierungs- und Segregationsprozessen, insbesondere in altindustriellen Städten.

Annika Guhl, M.Sc.

Wiss. Mitarbeiterin am Fachgebiet Stadt- und Regionalsoziologie an der TU Dortmund. Forschungsschwerpunkte sind Gentrifizierungs-, Aufwertungs- und Verdrängungsprozesse sowie stadtpolitische Protestbewegungen.

Dr.-Ing. Britta Hüttenhain

Akademische Direktorin am Städtebau-Institut der Universität Stuttgart. Sie befasst sich in Lehre und Forschung mit der Stadtbaugeschichte des 20. Jahrhunderts, der Transformation der Arbeitswelt (Gewerbegebiete/Wissensquartiere/Innenstadt), dem Wandel von Typologien und Stadtstrukturen des Wohnens und Arbeitens sowie mit strategischer Stadtentwicklungsplanung.

Anna Ilonka Kübler

Architektin und Stadtplanerin. Sie untersucht seit ihrer Masterarbeit die Rolle von gemeinschaftlichen Nutzungen in der Stadtplanung in verschiedenen Büros in der Schweiz und Deutschland. Derzeit absolviert sie das Baureferendariat Städtebau und Raumordnung beim Land Baden-Württemberg.

Dr. Markus Kaltenbach

Architekt und Stadtplaner und im Bereich der informellen Stadt- und Raumplanung im Büro berchtoldkrass space&options in Karlsruhe. Davor Tätigkeit für Albert Speer und Partner in Frankfurt, Lehraufträge an der TU Darmstadt und begleitend zur Promotion wiss. Mitarbeiter am Institut Entwerfen für Stadt und Landschaft am KIT. Vorsitzender des Vereins Raumgeschichten e. V.

Tanja Schnittfinke, M. Sc.

Wiss. Mitarbeiterin am Institut für Raumplanung der TU Dortmund. Forschungsschwerpunkte sind resiliente Stadtentwicklung, sozial-ökologische Gerechtigkeit und Gentrifizierungsprozesse.

PD Dr. phil. Thomas Wenderoth

Studium der Architektur in Darmstadt, Glasgow und Zürich. Referent am Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege sowie Lehrtätigkeit an den Universitäten Erlangen und Bamberg. 2018 Promotion zum Dr. phil. über das Mietwohnen auf dem Land in der frühen Neuzeit. 2021 Habilitation über das Mietwohnen in der Stadt vor 1800.

Prof. i.R. Dr. Eberhard von Einem

Studium der Stadt- und Regionalplanung sowie Volkswirtschaft in Berlin, Freiburg und Berkeley; 1976-1996 Co-Gründer des Instituts für Stadtforschung und Strukturpolitik, Berlin; 1997-2010 Professor für Stadt- und Regionalökonomie an der HTW Berlin; 2011-2017 Gastwissenschaftler an der TU Berlin, Center for Metropolitan Studies; Forschungsaufenthalte u.a. an der Harvard University und der Yildiz Technical University Istanbul.

Johann Jessen

IBA – ein Ausstellungsformat als Exportartikel?

In diesem Beitrag geht es um das I in IBA, also um die Internationalität Internationaler Bauausstellungen. Von der IBA Parkstad in Heerlen (Niederlande) bin ich gebeten worden, für das Labor *IBA meets IBA* einige Überlegungen zum Export des IBA-Formats zur Diskussion zu stellen.¹ Den Anlass hierfür bilden gemischte Erfahrungen der IBA Parkstad in der Provinz Limburg als erste IBA außerhalb des deutschen Sprachraums. Begonnen im Jahre 2013 findet sie im Sommer 2022 ihren Abschluss. In der Rückschau, so der Eindruck der Verantwortlichen, hätten sich mit der Übernahme der IBA-Marke weniger wechselseitige Impulse ergeben als erhofft – und zwar nicht so sehr auf lokaler Ebene, vielmehr auf der Ebene des nationalen fachlich-politischen Austauschs. Ich denke, dass sich dahinter Probleme und Erwartungen verbergen, die nicht auf Ver-

säumnisse und Unachtsamkeit irgendeiner Seite zurückgehen, sondern möglicherweise ihre Ursachen in den Widersprüchlichkeiten des Exports eines solchen Formats in ein anderes Land selbst haben. Um diese soll es hier gehen.

Solange es die IBA als Format nur in Deutschland gab, war mit der Internationalität ein Anspruch in dreierlei Hinsicht verbunden. Dieser lässt sich aus den zehn Empfehlungen des IBA-Expertenrats zur Durchführung einer IBA und anderen Publikationen zur IBA leicht herausfiltern:²

•> Das Problem der Stadtentwicklung und des Städtebaus, dem sich die IBA widmet, soll von internationalem Rang sein. Die IBA sollte ein über die nationalen Grenzen wichtiges und drängendes Thema aufgreifen und daher Interesse auch im Ausland wecken. Mit Blick in die Zukunft wären das heute wohl vor allem alle Probleme und Herausforderungen, die mit der Bewältigung der Transformation der Gesellschaft und ihrer Räume im Zeichen der Klimaanpassung verbunden sind.

•> Die IBA soll in ihren Verfahren und Formaten selbst international vorgehen: internationale Wettbewerbe, international

1 Der Beitrag fußt auf einen Vortrag, gehalten auf dem online veranstalteten IBA-Labor *IBA meets IBA* „Internationalisierungsprozesse: Gründe und Chancen für die Internationalisierung des IBA-Formats“ am 30. September 2021. Das Labor ist eine Veranstaltung, die im Wechsel von den derzeit stattfindenden Internationalen Bauausstellungen für ihre Mitarbeiter vorbereitet wird, um Erfahrungen auszutauschen und zu diskutieren. Unterstützt werden sie darin durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Diesmal war Veranstalterin die IBA Parkstad in Heerlen (Niederlande), die erste nicht-deutschsprachige IBA überhaupt. Der Vortragsduktus ist in dieser Veröffentlichung beibehalten worden.

2 *IBA-Expertenrat des BMI*, Memorandum zur Zukunft Internationaler Ausstellungen, hrsg. vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat. Berlin 2017, S. 24-25.

besetzte Jurys und Beiräte, internationale Konferenzen mit Referenten und Fallbeispielen aus dem Ausland mit ähnlich gelagerten Problemen und weiterführenden Lösungen. In Stuttgart wurde als Kurator der IBA mit Andreas Hofer ein Schweizer gewonnen. Vieles andere ist noch vorstellbar. Auch das ist mit Aufwand und Problemen verbunden, aber hier haben die IBAs es weitgehend selbst in der Hand, wie und inwieweit sie diesem Anspruch gerecht werden wollen.

•> Die Projekte und Konzepte der IBA sollen als vorbildliche, neue Lösungen, als städtebauliche Innovationen internationale Aufmerksamkeit wecken können. Über die IBA soll in der internationalen Fachliteratur, besser noch in der Tagespresse berichtet werden. Sie soll Ziel von Exkursionen aus dem Ausland sein. Und am allerbesten: Die in der IBA gefundenen Lösungen sollen möglichst im Ausland als erfolgreiche Modelle übernommen werden, also exportiert werden. Ob das gelingt, merkt man erst im Nachhinein, nach dem die Ergebnisse der Öffentlichkeit präsentiert worden sind, und damit vielfach erst Jahre später. Es gibt eine überwältigende anekdotische Evidenz, dass die IBAs der letzten Jahrzehnte beachtliche internationale Aufmerksamkeit; Anerkennung und Nachahmung in Fachkreisen gefunden haben, allerdings „keine fundierten wissenschaftlichen Untersuchungen“.³

3 K.R. Kunzmann, Die internationale Wirkung der IBA Emscher Park, in: Ch. Reicher/L. Niemann/A. Utke (Hrsg.), Internationale Bauausstellung Emscher Park: Impulse. Lokal, regional, national, international. Essen 2011, S. 168. Was Klaus Kunzmann hier nur für die IBA Emscher Park festhält, dürfte sich verallgemeinern lassen. Zu recht verweist er in diesem Zusammenhang auf die großen methodischen Komplikationen einer solchen Unternehmung. Dafür gibt es aber zahlreiche Einzelpublikationen, die den Eindruck einer be-

seit es mit der IBA Basel, der IBA Parkstad und der IBA Wien⁴ erste IBAs im Ausland unter genau dieser Marke gibt, hat das I in der IBA noch eine weitere Bedeutung, nämlich als Export des IBA-Formats selbst ins Ausland. Bei der IBA Parkstad geht es, wie man den Filmen auf deren Webseite entnehmen kann, soweit, dass in den niederländischen Texten zur IBA die deutschen Worte benutzt werden, also von Internationaler Bauausstellung gesprochen wird und nicht von *Internationale Bouw Expositie* oder ähnlich. Auf der Konferenz „Internationale Bauausstellungen. Anspruch – Alltag – Innovation“ des für IBAs zuständigen Ministeriums im November 2019⁵ berichteten die

achtlichen Wirkung der Internationalen Bauausstellungen über die nationalen Grenzen hinweg bestätigen, so die instruktiven Erfahrungsberichte zur IBA Emscher Park aus Großbritannien, USA, Tschechien, Polen, Italien und den Niederlanden im gleichen Band (S. 184-265).

4 <https://www.iba-basel.net/de/home>, <https://www.iba-parkstad.nl>; <https://www.iba-wien.at> [13.01.2022]

5 Die Konferenz am 14./15. November 2019 in Berlin wurde vom damals für Städtebau zuständigen Bundesministerium für Inneres, für Bau und Heimat (BMI) zusammen mit dem IBA-Expertenrat veranstaltet. Zu den Ergebnissen der Konferenz vgl. auch: BMI (Hrsg.), IBA im Wandel. Zur Zukunft Internationaler Bauausstellungen. Thesen und Empfehlungen von Beitragenden der Konferenz „Internationale Bauausstellungen. Anspruch – Alltag – Innovation“. Eindrücke von der Tagung am 14./15. November in Berlin, Berlin 2020. Die Veranstalter hatten mich gebeten, als stiller Beobachter der Veranstaltung meine Eindrücke in einem Tagungsbericht zusammenzufassen. Es ging um den neutralen Blick von außen, also von jemandem, der selbst nicht mit einer IBA durch Funktion und Verantwortung verbunden ist; vgl. J. Jessen, „Internationale Bauausstellungen. Anspruch – Alltag – Innovation“. Eindrücke von der Tagung am 14./15. November in Berlin. Interner Bericht, Stuttgart, Januar 2020. Einige meiner Ausführungen und Argumente in diesem Beitrag stützen sich auf diesen Bericht.

Veranstalter nicht ohne Stolz, dass es in den letzten Jahren vermehrt Anfragen aus dem Ausland zur Übernahme der Marke IBA gegeben hat. Es fielen Städtenamen wie Melbourne/Australien.⁶ Inzwischen sind noch weitere hinzugekommen: die Initiativen zur IBA Großregion/Grande région Saarland/Lothringen⁷ und die Initiative zur IBA Alzette-Belval in der französisch-luxemburgischen Grenzregion.⁸ Schließlich wurde auf das es das Projekt „IBA Africa“ der Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) verwiesen, mit dem sie für das Format IBA in afrikanischen Ländern wirbt – mit Addis Abeba und Kapstadt als ersten Städten, in denen ein „exploratory process“ auf den Weg gebracht wurde.⁹ Aber wie das geschehen soll, ob es tatsächlich und unter welchen Voraussetzungen es ermöglicht werden soll, blieb auf der Tagung offen und wurde nicht weiter diskutiert. Darum aber soll es heute gehen und darauf beziehen sich meine Überlegungen, die ich entlang dreier Fragen anstelle:

1. Was macht die besondere Attraktivität des Formats IBA für ausländische Interessenten aus?

Man darf annehmen, dass es vor allem eines ist, was die IBAs als Modell über die

Grenzen hinweg attraktiv macht: Es ist die Verbindung von Experiment und Event. Einerseits bietet es eine vielversprechende Gelegenheit, innovative Lösungen und Projekte in Stadt und Landschaft zu entwickeln und zu erproben, zum anderen bildet es einen Rahmen, diese Projekte auf einer gut ausgeleuchteten Bühne der Öffentlichkeit zu zeigen. Das macht dieses Modell in ihren gelungenen Beispielen interessant für die Fachwelt und die Politik zugleich – ein win-win-Arrangement. Und vorderhand gibt es kein Argument, weshalb ein solches Arrangement nicht im Kern genauso außerhalb Deutschlands funktionieren könnte und dort attraktiv sein sollte. Allerdings ist dies voraussetzungsvoll, und die Voraussetzungen unterscheiden sich ganz gewiss in den Ländern.

2. Was steht einem Export des Formats entgegen? Welche Probleme ergeben sich, wenn das Format in ein anderes Land mit einer anderen Planungskultur übertragen wird?

Hierzu kann es hilfreich sein, sich klarzumachen, worin die Besonderheit der IBAs in Deutschland gesehen wird. Sie wird oft, so auch im IBA Memorandum, als ein räumlich begrenzter „Ausnahmestandard auf Zeit“ charakterisiert.¹⁰ Dieser Ausnahmestandard soll dazu ermutigen, im Städtebau und in der räumlichen Planung im Maßstab 1:1 zu erproben, was sonst nicht möglich ist. Es soll erlauben, aus der Routine auszuscheren, also ohne die Fesseln des Regelzustands, die oft hinderlich sind.

Insofern kann man die IBA in Deutschland auch als Echo oder als Spiegelbild des nationalen Regelzustands der räumlichen

6 <https://www.ibamelbourne.com> [13.01.2022].

7 <https://www.iba-gr.eu> [13.1.2022].

8 <https://preibaab.gectalzettebelval.eu> [10.01.2022]; kritisch zum Vorhaben: T. Becker/M. Hesse, A Temporary Space Where Development and Planning Emergencies Meet? Notes on an International Building Exhibition (IBA) in the Cross-Border Territories of France and Luxembourg, in: Planning Theory & Practice. 22 (1/2021), S. 148-154.

9 GIZ, Project Fact Sheet: International Building Exhibition Africa (<https://www.africancentreforcities.net/wp-content/uploads/2021/09/Fact-Sheet-on-IBA-Africa.pdf>) (11.01.2022).

10 IBA-Expertenrat des BMI (s. A 2), S. 21.

Planung interpretieren. Es reagiert auf dessen Besonderheiten, sei es, dass es sich dessen Stärken geschickt zunutze macht, sei es, dass es – was vermutlich wichtiger ist – dessen chronische Schwächen versucht zu umgehen. Insofern ist die IBA zunächst ein durch und durch deutsches Format. Hier kann es nun hilfreich sein, sich die besonderen nationalen Rahmenbedingungen der räumlichen Planung in Deutschland klarzumachen, an denen sich die IBAs abarbeiten müssen. Das kann ich hier nur sehr grob und in einigen wenigen Punkten leisten:

a) Bau- und Planungsrecht: Wir haben ein sehr eng verregelttes Bau-, Planungs- und Umweltrecht, das auf komplizierte Weise in das föderale System der Bundesrepublik eingebunden ist und Ausländern nur schwer zu vermitteln ist. Hinzu kommt: Das Bau- und Planungsrecht ist in seinen Grundzügen mit dem Bundesbaugesetz und heutigem Baugesetzbuch seit 1960, also seit 60 Jahren trotz zahlreicher Novellierungen im Kern gleichgeblieben. Wenn man es positiv formulieren will, eine enorme Stabilität, wenn man es negativ formulieren will, eine enorme Starrheit.

b) Städtebauförderung: Wir haben ein ebenfalls stabiles System der Städtebauförderung, das 2021 Jahr seinen 50. Geburtstag gefeiert hat. Es ist bekanntlich auch ein ziemlich kompliziertes Fördermodell, in das alle Ebenen (Bund, Länder und Gemeinden) eingebunden sind. Umfang, Inhalt und Ziele der Programme ändern sich oft, manchmal von Wahlperiode zu Wahlperiode, aber das System als solches ist unumstritten, hat sich bewährt und genießt einen hohen überparteilichen Konsens.

b) Bodenrecht: Wir haben ein liberales Bodenrecht, das seit Bestehen der Bundesre-

publik kaum verändert ist – trotz einiger ernsthafter Reformversuche, die aber schon über 40 Jahre zurückliegen und fehlschlugen. Es gibt den Kommunen keine starken Instrumente an die Hand, auf die Entwicklung der Bodenpreise Einfluss zu nehmen. Angesichts des derzeitigen Betongold-Booms und der fantastischen Bodenpreissteigerungen in den Großstädten gibt es augenblicklich wieder einen neuen fachpolitischen Anlauf zu einer Bodenreform.¹¹ Vielleicht greift die neue Koalitionsregierung dieses Thema wieder auf.

c) Kommunal- und Regionalplanung: Wir haben in Deutschland eine Polarität zwischen einer starken kommunalen Planung auf der einen Seite und einer schwachen Regionalplanung auf der anderen Seite. Die starke kommunale Planung stützt sich auf die historisch überlieferte starke politische Position der Gemeinden in Deutschland, die lokales Recht erlassen, eigene Steuern erheben und über sie verfügen können, anders als in vielen anderen europäischen Ländern. Demgegenüber sind Institutionen der Regionalplanung relativ schwach, sie können zwar rechtlich bindende Pläne festlegen, haben aber im Großen und Ganzen keine Etats, um ihre Ziele durch eigene Investitionen voranzubringen. Vor diesem hier wirklich nur sehr grob skizzierten Hintergrund agieren die IBAs in Deutschland, machen sich deren Vorgaben zunutze oder umgehen sie gezielt. Hier nur einige Hinweise:

•> Viele IBA-Projekte können auf Mittel aus den diversen Programmen der Städte-

11 *Bündnis Bodenwende* (Hrsg.). Sozial gerechte und nachhaltige Entwicklung von Stadt und Land. Bodenpolitische Wahlprüfsteine zur Bundestagswahl 2021, Berlin 2021.

bauförderung auf Landes- und Bundesebene zurückgreifen, und sie tun dies auch ausgiebig. Karl Ganser, der Direktor der von IBA Emscher Park, sprach von der IBA als einer intelligenten „Zweckentfremdung von Fördermitteln“, es geht also auch um die gelegentlich fantasievolle Auslegung der Förderbedingungen.

•> Bekanntlich ist die Umsetzung von innovativen städtebaulichen Projekten enorm erleichtert, wenn die Grundstücke in öffentlicher Hand sind. Damit Kommunen leichter in den Besitz von Flächen gelangen können, war bei der IBA Emscher Park der Grundstücksfonds Ruhr von zentraler Bedeutung. Er konnte diese Schlüsselrolle auch übernehmen, weil in der niedergehenden Montanregion das Bodenpreinsniveau entsprechend niedrig war. In der Region Stuttgart geht dies nicht.

•> Viele IBAs, die regional ausgelegt sind (Emscher Park, Thüringen, Region Stuttgart) stoßen in die Lücke der schwachen Regionalplanung und entwickeln mit ihren Projekten auf je auf eigene Weise Formen der „gestaltenden Regionalplanung“.

Was heißt das für die Übernahme des IBA-Konzepts in anderen Ländern? Meines Erachtens bedeutet es für diese Länder, dass sie sich zunächst anhand ihrer eigenen besonderen nationalen Rahmenbedingungen der räumlichen Planung vergegenwärtigen sollten, was für sie jeweils ein „idealer Ausnahmezustand auf Zeit“ wäre. Und dieser wird in der Schweiz, in Österreich, in den Niederlanden oder anderen Ländern ein gänzlich anderer sein, von den IBAs in afrikanischen Staaten, die im Gespräch sind, ganz zu schweigen. Ich vermute, dort wäre das IBA-Modell völlig neu zu interpretieren. Um es etwas zuzuspitzen, auch auf die Ge-

fahr hin, dass ich Vorurteilen aufsitze: Dort könnte als Ziel von IBAs formuliert werden, was in europäischen Ländern zu ihren Rahmenbedingungen gehört, etwa ein Konzept der Städtebauförderung oder ein tragfähiges Bau-, Planungs- und Umweltrecht. Umgekehrt könnte man dort vielleicht auf ganz andere Weise als bei uns die Vorzüge und Potenziale der Informalität erproben.

3. Welche Chancen ergeben sich daraus auch für Fachdebatten und die IBAs in Deutschland? Welchen Gewinn, welche Vorteile kann der Exporteur sich vom Export erhoffen?

Zunächst ist es selbstverständlich sehr schmeichelhaft, wenn anderen Ländern das IBA-Format so gut gefällt, dass sie es übernehmen wollen. Aber unabhängig davon kann der Gewinn vor allem im Austausch und wechselseitigen Lernen liegen. Es sollte keine Einbahnstraße sein. Auf lokaler Ebene ist es mit diesem IBA-Labor *IBA meets IBA* auch etabliert. Dies könnte und sollte man auf höherer Ebene ebenfalls ausbauen. Allerdings wird dies nur gelingen, wenn man eine Schwäche der deutschen IBAs *nicht* exportiert. Diese wird deutlich in dem Unterschied zwischen den zwei grundlegenden Typen von IBAs in Deutschland:

•> Einerseits IBAs, in denen die Initiative von einem Bundesland ausgeht.¹² (etatistisches Modell). Hier geht es den Ländern um eine möglichst effiziente Strategie der gestaltenden Strukturpolitik, mit der im Zuge der IBA auch verfestigte und träge Förder- und Genehmigungspraktiken modernisiert wer-

12 IBA Emscher Park 1999 (Nordrhein-Westfalen), IBA Fürst-Pückler-Land 2010 (Brandenburg), IBA Stadtumbau 2010 (Sachsen-Anhalt), die laufende IBA Thüringen sowie in den Stadtstaaten IBA Berlin 1987 und IBA Hamburg 2013.

den sollen. Hierfür suchen sie sich dann die Regionen und Kommunen, die dafür geeignet sind und die sich daran beteiligen wollen. •> Andererseits IBAs, bei denen die Initiative von den Kommunen bzw. der Region selbst ausgeht.¹³ Hier geht es der Kommune oder der Region um eine Mobilisierung der eigenen Potenziale, für die sie dann – mit mehr oder weniger Erfolg – die Unterstützung vom Land suchen, aber keineswegs immer oder im ausreichenden Maße bekommen und damit immer mit der Gefahr der Unterfinanzierung leben.

Wenn man den Anspruch auf Internationalität, wie oben beschrieben, ernst nimmt und von einer IBA erwartet, dass sie Probleme von internationalem Rang angeht und hierfür international ausstrahlende Projekte liefern soll, dann muss man allen IBAs dafür grundsätzlich die dafür erforderlichen Ressourcen von überlokaler Seite (in Deutschland: Bund und Ländern) anbieten. Denn hier greift meines Erachtens eine ähnliche Begründung, wie sie der deutschen Städtebauförderung zugrunde liegt. Diese stützt sich auf einen gesellschaftlichen, auch partiübergreifenden Konsens, dass die Kommunen bei schwierigen und komplexen Stadtentwicklungsproblemen, deren Bewältigung ihre finanziellen, aber auch rechtlichen und organisatorischen Möglichkeiten übersteigt, nicht allein gelassen werden und Anspruch auf Unterstützung durch Land und Bund haben. Bei „IBA-würdigen“ Problemen handelt es sich allemal um solche Probleme.

Wenn man diesem Gedanken folgt, dann sollte man als vielleicht einzige formelle Bedingung zur Durchführung von IBAs die ausdrückliche Unterstützung und verbindliche angemessene finanzielle Beteiligung der Länder verankern. Diese finanzielle Förderung wäre natürlich anders auszugestalten als die klassische Städtebauförderung, sie wäre eher als Risiko-Kapital für Innovationen im Städtebau und in der räumlichen Planung zu verstehen. Das schließt eben mit ein, dass ein Experiment – wie sonst auch im Leben und in anderen gesellschaftlichen Bereichen – scheitern darf. Auch aus dem Scheitern kann man lernen.

Dieser Argumentation folgend wäre meine Empfehlung für den Export des IBA-Modells in andere Länder: Auch dort sollten IBAs zwar lokal organisiert und durchgeführt werden, aber sie sollten finanziell in das nationale oder föderale System der Städtebau- und Planungspolitik des jeweiligen Landes eingebettet sein. Daraus würden sich dann auch die Chancen des Austauschs und wechselseitigen Lernens ergeben, nicht nur auf lokaler Ebene (*IBA meets IBA*), sondern auch auf überlokaler Ebene. Dort könnte man gezielt den Austausch der Personen und Institutionen verankern, die sich auf nationaler Ebene um die Förderung der Baukultur, um Innovationen und Qualitätssicherung im Wohnungs- und Städtebau kümmern, oder anders formuliert: *Rijksbouwmeester meets IBA-Expertenrat*.

13 IBA Heidelberg (laufend), IBA Region Stuttgart (laufend) und IBA Region München (in Vorbereitung).

BESPRECHUNGEN

HARALD BODENSCHATZ / MAX WELCH GUERRA (Hrsg.), *Altstadterneuerung in Diktaturen. Ein städtebauliches Erbe Europas*, Berlin: DOM publishers 2021, zahlr. Abb., 191 S., 68,- €.

Wer die Bände über die Diktaturen in Italien, Spanien und Portugal sowie in der Sowjetunion kennt, wird nicht überrascht sein, vieles in dem neu vorgelegten Band wieder zu finden. Dennoch lohnt es, sich auf einen Teilaspekt der sehr komplexen Planungswirklichkeit in den genannten Ländern zu konzentrieren und über das Geschehen nachzudenken: Was war dort anders, was waren die Ziele, was wurde erreicht, was ist geblieben?

Stadterneuerung diente dort nicht in erster Linie der Beseitigung funktionaler Mängel und der Verbesserung von Wohn- und Arbeitsverhältnissen, wie wir es heute verstehen. Im Vordergrund der Stadterneuerung in den Diktaturen stand die Absicht, den neuen Machtverhältnissen durch den Umbau der bestehenden Städte sichtbaren Ausdruck zu verleihen. Denkmalschutz diente dazu, die neuen Regime historisch zu legitimieren und diesen einen Darstellungsraum zu geben. Das wird besonders deutlich am Beispiel der Hauptstädte der Sowjetunion und Deutschlands: Moskau und Berlin. Auch in Italien, Portugal und Spanien verfolgten die Herrschenden ähnliche Ziele, es ging dort aber aufgrund zahlreicher Aspekte weitaus differenzierter zu. Im portugiesischen Évora ist es beispielsweise vor allem bürgerschaftlichem Engagement ohne Unterstützung staatlicher Stellen zu verdanken, die Altstadt zu erneuern. In Spanien fehlten die ökonomischen Mittel für größere Eingriffe in historische Strukturen, sieht man von einzelnen Flächensanierungen wie dem Platz vor der Kathedrale in Zaragoza oder der Gran Via in Salamanca ab.



Lesenswert sind vor allem die den Länderbeschreibungen zugeordneten Abschnitte „Politik der Altstadterneuerung“ sowie die Zusammenfassung „Altstadterneuerung in Diktaturen: Teil der Städtebaugeschichte Europas“ von Harald Bodenschatz. In diesem Text schlägt der Autor einen Bogen von den ersten Bemühungen im 19. Jahrhundert, die Altstädte zu erneuern, zum gegenwärtigen Trend des Nachbaus von verlorenen Altstädten: „Die Altstadterneuerung der europäischen Diktaturen ist ein Teil und kein Ausreißer der europäischen Städtebaugeschichte.“

Das Buch ist sicher ein wichtiger Beitrag, die Stadtbaugeschichte in ganz Europa, nicht nur die der beschriebenen vier Diktaturen, im Zusammenhang zu sehen. Dennoch bleibt ein gewisses Unbehagen. Wird dadurch nicht doch – wenn auch sicher ungewollt – die teilweise rigorose Städtebaupolitik der Diktaturen relativiert? Der Rezensent hätte sich auch ein breiteres Spektrum der behandelten Orte gewünscht: Moskau – gibt es nicht noch andere Städte in der Sowjetunion? Deutschland – hätten nicht Städte wie Kassel ein gutes Bei-

spiel für die Kontinuität seit den 1920er, oder Weimar mit dem relativ weit fortgeschrittenen Umbau von Teilen der Altstadt eine Berücksichtigung verdient? Bei Berlin hätte es sich sicher gelohnt, einen Blick auch auf die folgende DDR-Diktatur zu werfen: Was war den beiden Diktaturen gemeinsam, was hat sie unterschieden?

Beim Kapitel über Spanien bleibt die Nachautarkiezeit, also ab den späten 1950er Jahren bis 1976, als die Technokraten immer mehr das Sagen hatten, mit beachtlichen denkmalpflegerischen Leistungen u. a. des Ministeriums für öffentliche Arbeiten und Städtebau bei der Sanierung historischer Stadtkerne unberücksichtigt. Dazu zählen u. a. so kleine Orte wie Cantavieja (Teruel), Chinchón (Madrid), Chinchilla (Albacete) oder Estella (Navarra). Die Motivation dafür war in erster Linie die Entwicklung des Kulturtourismus, während der Massentourismus zur durch nichts gebremsten Zerstörung der schönsten Mittelmeerküsten und der dortigen historischen Orte beitrug. Eine vertane Chance, den komplexen Zusammenhang von Altstadt-erhaltung und Denkmalschutz einerseits und

wirtschaftlichen und gruppenspezifischen Interessen andererseits zu thematisieren, wie sie auch in anderen politischen Systemen nicht unbekannt sind!

Sammelbänden wie dem besprochenen mit mehreren Autoren ist gelegentlich ein gewisses Ungleichgewicht eigen, das zu vermeiden Anliegen der Herausgeber hätte sein müssen: Beispielsweise werden die Geschichte und die große symbolische Bedeutung von Óbidos in Portugal für das Salazar-Regime als „portugiesisches Rothenburg“ ausführlich über mehrere Seiten beschrieben; weshalb aber Santillana del Mar in Spanien in den Fokus der Mächtigen geriet, wird in dem nur halbseitigen Text über die kleine Stadt nicht erkennbar.

Alles in allem ein mehr als interessantes, gut gemachtes und schlüssig zu lesendes Buch, dem man bald einen Blick auf die osteuropäischen Nachkriegsdiktaturen wie der DDR oder Rumänien einschließende Neuauflage wünscht.

Dieter-J. Mehlhorn, Kiel