



Von Teppich und Türmen und Inseln im Park berichten wir in diesem Heft: Für die beiden sehr unterschiedlichen, aber charakteristischen Stadtquartiere Bergheim-Zieverich und Bergheim-Kenten wurde jeweils ein neues Leitbild entworfen. Während um die Hochhäuser in Kenten ein neuer Nutzungsteppich gelegt wird, werden die einzelnen Wohngebäude im Wohnpark Zieverich zu Inseln in einem Landschaftspark. Mit dem städtebaulichen Rahmenplan wurde das Leitbild ausformuliert. Leitbild und Rahmenplan sind Ausgangspunkt und Überzeugungsinstrument für alle Mieter und Eigentümer im Stadtteil; es wird aufgezeigt, wie der Stadtteil sich entwickeln kann, wenn alle an einem Strang ziehen und mutig agieren. Die Aufwertung der beiden Quartiere in Bergheim Süd-West wird durch das Landesprogramm Soziale Stadt NRW ermöglicht. Wie auch in den Stadtteilen der Sozialen Stadt, braucht die Stadtplanung Mut für das Thema Plätze. Allerorten wird die Bedeutung der innerstädtischen Kommunikations- und Bewegungsorte hervorgehoben. Doch wie bekommen unsere Plätze eine von Bürgern akzeptierte Qualität? Schaffen wir es, die Wünsche und Bedürfnisse der Nutzer so zu interpretieren und zu inszenieren, dass Plätze auch im realen Alltag lebendig werden? Wie müssen sie gestaltet sein, um sowohl Ruhepol als auch Aktionsraum darzustellen? Vielleicht brauchen wir viel mehr Schattenräume in unseren Städten, falls in Zukunft immer heißere Sommer an der Tagesordnung sind. Die Gestaltung der Plätze ist ein aktuelles und interessantes Thema für die Zukunft. Abschließend vertiefen wir das Thema des demographischen Wandels. Wir schauen darauf, wie sich Kommunen dem Wettbewerb um junge Familien stellen und hinterfragen, ob es nicht auch anders geht. Wie immer wünschen wir eine interessante Lektüre.

ISSN 0947-8361

In dieser Ausgabe:

Zwischen Teppich und Türmen und Inseln im Park. Der städtebauliche Rahmenplan für Bergheim Süd-West

Macht Platz! Gut gestaltet – gut genutzt

Stadtentwicklung, Stadtplanung, Städtebau ...
die demographische Perspektive

3/2003

Zwischen Teppich und Türmen und Inseln im Park

Der städtebauliche Rahmenplan für Bergheim Süd-West

Mit dem städtebaulichen Rahmenplan werden sowohl ein Leitbild als auch räumliche Entwicklungsperspektiven aufgezeigt. Deutlich war von Beginn an, dass sich nur durch ein umfassendes Maßnahmenbündel, durch gemeinsames Arbeiten aller Akteure und durch das engagierte Mitwirken der Privaten die Stadtquartiere wieder zu guten Wohnstandorten für eine durchmischte Sozialstruktur entwickeln können.

Der städtebauliche Rahmenplan baut auf folgenden Grundlagen auf:

- Integriertes Handlungskonzept
- Verschiedene Arbeitskreise mit Mietern und Hausverwaltungen
- Umfassende Haustürbefragung
- Starterworkshop mit allen Akteuren
- Spielplatz-Workshop mit Kindern
- Workshop „Planung Live“

Alle Beteiligungsergebnisse wurden in den Rahmenplan eingearbeitet. Mit diesem Plan liegt nun eine zukunftsweisende Vision vor, wie die Stadtquartiere Kenten und Zieverich nachhaltig weiterentwickelt werden können.

Leitbild „Teppich und Türme“ für das Stadtquartier Kenten

Im Stadtquartier Kenten ist das unvermittelte Nebeneinander von unattraktiven Wohnhochhäusern in einem unwirtlichen Umfeld und gediegener Einfamilienhausbebauung prägend. Mit 16 Geschossen ist das Haus Albrecht-Dürer-Allee 4-6 das höchste in der

Die Quartiere im Stadtteil mit besonderem Erneuerungsbedarf Bergheim Süd-West – Kenten und Zieverich – sind durch städtebauliche, soziale, bautechnische und infrastrukturelle Probleme gekennzeichnet, so berichteten wir in *europlan* 02/03: In den Freiräumen fehlt es an Aufenthaltsqualität und aufgrund des schlechten baulichen Zustands einzelner Häuser stehen seit Jahren Wohnungen leer. Modellcharakter bekommt Bergheim Süd-West dadurch, dass es sich im Gegensatz zu vielen anderen benachteiligten Stadtteilen bei der Mehrzahl der Objekte um Eigentumsanlagen handelt. Somit sind bei allen baulichen Maßnahmen, die über die reine Unterhaltung hinausgehen, einstimmige Beschlüsse der Wohneigentümergeinschaften zu erzielen. Dies ist jedoch bei der wirtschaftlichen Situation vieler Eigentümer extrem schwierig, sieht man einmal von den vielen bürokratischen Hürden für WEGs ab.

Siedlung. Insbesondere auf dem Berliner Ring bietet sich dem Betrachter die Massivität einer Hochhauskulisse. Die monotone Gestaltung der Fassaden trägt zu dem Bild der städtebaulichen Tristesse bei.

Das neue Leitbild für Kenten definiert das Gefüge von Umfeld und Gebäuden im Hochhausquartier als „Teppich und Türme“ neu. Das Gebiet soll mit einer neuen Zonierung überschrieben werden, die sich als offenes Netz über den Gebäudebestand legt und neue Felder für die weitere Entwicklung eröffnet. Die Barriere zwischen den Bewohnern aus den angrenzenden Einfamilienhausgebieten und dem hochverdichteten Bereich – sowohl räumliche als auch soziale Schwelle – soll durch eine offene Durchwegung überwunden werden. Die Zuwegung und Erschließung des Hochhausquartiers, die Linien auf dem Teppich, wer-

den nach außen ausgerichtet. Der Benutzer erhält eine sichere Orientierung. Die bestehenden großflächigen Grünbereiche, die sich in einem vernachlässigten Zustand befinden, werden aufgewertet und für die Nutzung der Bewohner attraktiviert.

Ein Potential von Kenten ist seine Lage – das Quartier liegt in fußläufiger Entfernung zum Stadtzentrum und zu Erholungsbereichen. Dies wird genutzt und eine attraktivere Wegeverbindung über die Zeissstraße für Fußgänger und Radfahrer und in den Sportpark geschaffen. Der Eingang des Stadtteils soll auf den Freiflächen vor dem Hochhaus Albrecht-Dürer-Allee 4-6 als Entree neu definiert werden, um allen Besuchern und Bewohnern ein angenehmes Willkommen zu signalisieren: Es beginnt der Teppich mit einer kommunikationsfördernden Piazza. Hier und im gesam-

ten Quartier muss die Höhe der Bauten durch entsprechende architektonische Gestaltung in der Wahrnehmung des Betrachters heruntergebrochen werden. Der Eingangsbereich der Gebäude wird jeweils durch sichtbare Schwellen- und Pufferzonen in Form eines „Schalenprinzips“ klar ausdifferenziert. In der halböffentlichen Schwelle liegen die einladend gestalteten Erschließungszonen mit Fahrradständern, Sitzgelegenheiten, Wetterschutz etc.; im privaten Puffer sind Freiflächen für Kinderspiel und Mietergärten abgegrenzt. Aus städtebaulicher Sicht gibt es auch im weiteren Stadtquartier nicht ausreichend identitätsstiftenden „Raum“ für Kommunikation und Begegnung. Daher sollen neben der Piazza Räumlichkeiten in Gebäuden und Bereiche im öffentlichen Raum zu Treffpunkten, Bewegungs- und Spielbereichen ausgebaut werden. Bei der Auswahl der Orte im öffentlichen Raum wird zusätzlich zu unserem Aktivstreifen nach „Aktiver Platz“, „Langer Platz“ und „Zentraler Platz“ unterschieden; die unterschiedlichen Interessen von Ruhebedürfnis der einen und Aktionsbedürfnis der anderen werden im Weiteren ausdiskutieren sein.

Leitbild „Inseln im Park“ für das Stadtquartier Zieverich

Der Wohnpark Zieverich hat sich seit seiner Errichtung in den 1970er Jahren von einer privilegierten Adresse zu einem Wohnblock mit Leerstand und ähnlichem sozialen Konfliktpotential wie im Quartier Kenten entwickelt. Die ursprüngliche Qualität der Grünanlagen hat sich durch das Zuwuchern der Freiflächen dramatisch verschlechtert. Die einzelnen Siedlungsteile sind durch Zäune voneinander abgetrennt. Die an sich idyllische Lage an der Erftaue ist kaum wahrnehmbar. Auch die Gebäude sind renovierungsbedürftig, die großzügigen Wohnungsgrundrisse und große Balkone bilden jedoch ein gutes Potential für eine Revitalisierung.

Den vielfältigen und sich wechselseitig verstärkenden Missständen wird ein neues Leitbild „Inseln im Park“ entgegengesetzt. Damit wird an das der Siedlung zugrunde liegende planerische Prinzip angeknüpft und es werden die vorhandenen räumlichen und landschaftlichen Potentiale herausgearbeitet. Das Leitbild basiert einerseits auf der Entwicklung eines Inselcharakters – jeder Gebäudekomplex wird zu einer Insel – und andererseits auf einer Öffnung, Lichtung und landschaftlichen Gestaltung des Grün- und Freiraums, in den die Gebäudeinseln eingebettet sind. Durch die

Schaffung von Wohnhöfen, deren Grad der Öffentlichkeit mit Schwellen- und Pufferbereichen abgestuft ist, soll eine neue nachbarschaftliche Atmosphäre entstehen. Jeder Hof bekommt dabei seinen eigenen Charakter, um Wiedererkennbarkeit und Orientierung zu sichern. Die einzelnen Inseln werden durch „kleine“ Sichtmerkmale abgegrenzt, ohne trennend zu wirken. Das „Wohnen im Park“ bekommt damit eine neue und zeitgemäße Qualität. Der landschaftliche Charakter wird zum wesentlichen Erkennungsmerkmal des Stadtviertels. Mit der neuen Durchlässigkeit soll die derzeitige Abgrenzung zu den benachbarten Wohngebieten aufgebrochen werden. Auch bildet der Zaun zwischen der Verwaltungseinheit nicht mehr eine wahrnehmbare Einheit, sondern jedes Gebäude wird zu einer Insel im Park. Durch das Wegnehmen der jetzt trennenden Zäune und Baumreihen und durch die Neuordnung der Bepflanzung wird Integration erreicht und Barrieren werden abgebaut. In die Landschaft integriert ist die Spiellandschaft „Stadt-Land-Fluss“, bestehend aus drei Spielplätzen, die durch ein fußläufiges System verbunden sind. Auch dieses neue Wegesystem soll alte Grenzen aufbrechen.

Mit der Planung unter dem Leitbild „Inseln im Park“ wird die abschnittsweise Bearbeitung von Teilaspekten ermöglicht, z. B. die Aufwertung der Bausubstanz, die Neuordnung von Freiflächen, die Verbesserung des Wegenetzes und der Gebäudeerschließung. Hauptziel ist auch hier, das Image der Siedlung auf allen Ebenen aufzuwerten.

Gemeinsame Ordnung

Das Leitbild wird für beide Stadtquartiere in verschiedenen Konzepten ausdefiniert. Dies reicht vom Konzept zur Reaktivierung des Gebäudebestands und für Quartiers- und Nachbarschaftsplätze bis hin zur Neuordnung des Wegenetzes sowie einer Grünordnung und einem Stellplatzkonzept.

Ziel ist es, durch die baulichen und neu strukturierenden Maßnahmen eine positive Identifikation der Bewohner mit ihrer Siedlung zu erreichen. Das ganze Quartier soll einen neuen urbanen Charakter bekommen. Alle Maßnahmen beinhalten die Aufwertung der baulichen Substanz ebenso wie die Steigerung der Aufenthaltsqualität im Außenraum und eine Verbesserung der Orientierung im Quartier. Wesentliche Voraussetzung für das Gelingen der Umsetzung ist, dass neben öffentlichen investiven Maßnahmen private Investitionen und Initiativen der Eigentümer die Aufwertung ermöglichen; gemeinsam mit ihnen knüpf-



fen wir weiter am Teppich und lassen neue Inseln aufleben, damit Zieverich und Kenten wieder lebenswert werden.

Renate Schatral, Dipl.-Ing. Stadtplanerin,
Stadt- und Regionalplanung
Dr. Paul G. Jansen GmbH

Macht Platz!

Gut gestaltet – gut genutzt!

Jeder von uns kennt sie: Lebendige Marktplätze, beschauliche Kirchplätze, imposante Schlossplätze, lärmende Verkehrsplätze oder trostlose Parkplätze – Plätze, die zum Verweilen einladen und Plätze, die man besser meidet oder lieber im Laufschrift überquert. Fest steht, Plätze sind wichtige Teile des öffentlichen Raums, wenn nicht sogar die wichtigsten. Sie stellen im Geflecht von Straßen und Gebäuden markante Orte dar, die zur Orientierung dienen, zum Erholen oder Bewegen einladen und die Möglichkeit des Aufatmens bieten. Sie spielen im belebenden Wechselspiel von Enge und Weite im Stadtgefüge eine wichtige Rolle.

Befragt man indes das Universallexikon, was ein Platz ist, wird der Begriff wie folgt definiert: „Ein Platz ist eine freie und unbebaute Fläche in einem bebauten Gebiet. In der modernen Stadt hat der Platz, entwerdet zum Verkehrsknotenpunkt, seine ursprüngliche, gemeinschaftsbildende Funktion weitgehend verloren.“ Diese Definition spiegelt eine lange Diskussion um den Verlust des attraktiven Stadtraums wider. Ist das aber noch der Stand der Dinge? Sprechen wir immer noch vom Untergang des öffentlichen Raums?

Untergang des öffentlichen Raums?

Vom Verfall der öffentlichen Räume wurde insbesondere in den 1980er und in den frühen 1990er Jahren gesprochen. Damals war von der Entleerung der Stadt und vom Rückzug ins Private die Rede. Richtig ist sicher, dass sich im Zuge des Gesellschaftswandels auch die Funktionen der öffentlichen Räume geändert haben und viele betonierete Plätze jeglichen Nutzwert entbehren. Im Zuge der Diskussion wird deutlich, dass der öffentliche Raum besonders für die Attraktivierung der Innenstädte wichtig ist. Es stellt sich die Frage, wie wir unsere Innenstädte und die innerstädtischen Wohngebiete wieder so interessant gestalten können, dass Lebensqualität entsteht und wie europäische Stadtgeschichte, die eng mit dem Leben auf Plätzen verbunden ist, wieder belebt werden kann. Einen Weg hat das Land Nordrhein-Westfalen im Rahmen der Initiative StadtBauKultur eingeschlagen: Der Landeswettbewerb „Stadt macht Platz – NRW macht Plätze“ ist ein Leitprojekt der Initiative. In Düsseldorf läuft so die Aktion „Platz da!“, bei der die Bürger aktiv dazu aufgefordert werden, einige ausgewählte innerstädtische Plätze zu gestalten.

Was soll und was kann ein Platz sein?

Plätze sind Kristallisationspunkte der zwischenmenschlichen Kommunikation in der Öffentlichkeit. Plätze sollen lebendig, vieltalig und vielseitig zugleich sein. Ulrich Hatzfeld fordert in seiner Rede zum oben beschriebenen Landeswettbewerb: „Ein Platz soll veränderungsfähig und ästhetisch von höchster Qualität sein; in einem „guten Stadtplatz“ fließen Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft wie selbstverständlich ineinander.“ Einigkeit besteht darin, dass die Gestaltung von Plätzen eine der Hauptaufgaben der Stadtplanung ist. Negative Folgen für viele innerstädtische Plätze der Innenstadt hatte bislang jede Form von Monofunktionalität. Erst ein wohlausgewo-

gener Mix aus Handel, Gastronomie und Dienstleistungen kann für Lebendigkeit von früh bis spät sorgen. Veränderungen in der Handelslandschaft führten und führen immer noch dazu, dass gerade die kleinen, den Alltag und das Geschehen belebenden Einzelhändler schließen müssen. Es bleiben Leerstände oder Nutzungen, die wenig zur Belebung beitragen.

In Mode sind derzeit kommerzielle Nutzungen auf Plätzen wie das Abhalten von Märkten oder die Bespielung durch Veranstaltungen jeglicher Art. Nur können damit allein die oben gesteckten Ziele nicht erreicht werden und es entsteht die Gefahr einer möglichen Überstrapazierung mit „Hully-Gully-Effekten“. Denn Plätze sollen ja immer auch als Rückzugsort zum Pausieren und Entspannen dienen, um dem städtischen Trubel zumindest kurzzeitig entfliehen zu können. Konsequenz ist, dass nicht nur über eine gute Gestaltung nachgedacht werden muss, sondern im ersten Schritt ein Nutzungskonzept erstellt wird, was auf welchem Platz passieren soll und darf. Zu beachten ist dabei, dass die Verträglichkeit hinsichtlich Lärm oder Gerüchen zur umgebenden Nutzung passt, so dass Störwirkungen mit dem Umfeld vermieden werden.

Die Ansprüche an die Nutzbarkeit von Quartiersplätzen sind in innerstädtischen Wohnvierteln und in Vororten ganz andere als an einer Rheinuferpromenade. Im Stadtteil sind Plätze Treffpunkt zur Kommunikation und zur Erholung, doch sie sind in ihrer Gestaltung privater, weil sie dem Wohnumfeld zugehörig sind. Hier gilt es eher, unterschiedliche Interessen wie Kinderspiel, Jugendtreff und Ruhepol an einem Ort zu vereinbaren. Ebenso gilt es, den Konflikt zwischen dem häufig störenden, aber unvermeidbaren städtischen Verkehr und der Aufenthaltsqualität zu meistern. Die Leistungsfähigkeit des Verkehrs soll erhalten bleiben, jedoch muss er nicht zwangsläufig höchste Priorität haben. Eine der schwierigen Aufgaben der Planung ist es, den Verkehr stadtrträglicher zu machen.



Im gesamtstädtischen Kontext ist eine funktionale Abstufung der Plätze sicherzustellen, so dass eine eindeutige Hierarchie hinsichtlich Nutzungsspielraum, Gestaltungsbreite und Prominenz deutlich wird.

Gestaltet!

Erster Schritt ist – wie oben bereits erwähnt – die Nutzung und Funktion des Platzes entsprechend seines Charakters festzulegen. Nur wenn klar ist, welche Aufgabe der Platz erfüllen soll, kann eine entsprechende Gestaltung erfolgen. Viele Plätze kranken an ihrer Aufenthaltsqualität, da einladende Gesten zum Verweilen fehlen und häufig ungepflegte und gestalterisch defizitäre Flächen den Gesamteindruck prägen. Diese Tendenz nimmt von der Innenstadt in Richtung Peripherie zu.

Aufgabe des Planers muss sein, den Charakter des Platzes durch eine entsprechende Gestaltung herauszuarbeiten. Dabei gilt es, feinfühlig mit dem Genius loci, dem Vergangenen und dem Heutigen umzugehen und gleichzeitig offen zu sein für unterschiedliche, sich im Zeitablauf wandelnde Nutzungen. Wesentliche Aufgabenstellung

ist die architektonische Gestaltung der umgebenden, raumprägenden Gebäude in Zusammenhang mit künstlerischen Akzenten auf dem Platz.

Gute Beispiele liefern südeuropäische oder auch niederländische Plätze. Aber auch bei uns gibt es eine Vielzahl von funktionierenden, wohldurchdachten Plätzen mit eigener Atmosphäre. Neben historischen Plätzen wie dem Ulmer Münsterplatz sind auch zahlreiche neuere Plätze, wie z. B. der Fritz-Lang-Platz in Berlin-Hellersdorf, der Platz vor der Bundeskunsthalle in Bonn oder die zahlreichen, weniger bekannten Quartiersplätze, wie die Panzerwiese in München, zu finden. Gemeinsam haben sie alle, dass sie ihre Anziehungskraft aus ihrer Maßstäblichkeit und der Gestaltung der umliegenden Gebäude beziehen. Eine gelungene Gestaltung gibt dem Wesen des Platzes also Raum, sich weiter zu entfalten. Das heißt aber, dass man gar keine allgemeingültigen Gestaltungskriterien formulieren kann, sondern jeder Platz sein eigenes Herz und Gesicht braucht. Es soll aber nicht heißen, dass es keine freien, unstrukturierten Plätze mehr geben darf. Denn gerade diese ermöglichen ja eine multifunktionale Nutzung und lassen Spielraum für Neues.

Planung im Detail!

Blickfänge prägen einen Platz, sei es eine ansprechende Fassade, ein plätschernder Brunnen, ein anregendes Kunstobjekt oder

eine attraktive Begrünung. Planerisches Feingefühl bedarf es dabei festzulegen, wo diese Akzente gesetzt werden müssen und wo sie überflüssig und sogar störend sind. Grundlegend sollte die Berücksichtigung von Wegeverbindungen und die Aufnahme von Sichtachsen sein, wie auch die Einflüsse der Jahreszeiten auf Belichtung und Mikroklima.

Auch eine differenzierte Gestaltung der Bodenbeläge und eine Gliederung der Fläche mit ansprechendem Stadtmobiliar ist erforderlich, um die Grenzen erkennbar zu machen, für wen welcher Bereich bestimmt ist. Um insbesondere nachts dem subjektiven Unsicherheitsgefühl der Passanten entgegenzukommen, sollten uneinsehbare Nischen und dunkle Ecken vermieden werden und stattdessen ein klares Raumkonzept mit strukturierter Wegeführung und angenehmer Beleuchtung geschaffen werden. All diese Elemente gilt es in Einklang zu bringen und zwar: Mit allen und für alle!

Mit allen und für alle!

Im Planungsprozess müssen möglichst viele Beteiligte angesprochen werden, vom Anlieger bis zur Politik. Ein fachübergreifendes und bürgerorientiertes Planungsverfahren sichert, dass auch die „weichen“ Standortfaktoren, wie z. B. die Sozialstruktur und persönliche Ängste vor Randgruppen, berücksichtigt werden, damit eine Identifikation der Anwohner und Nutzer mit dem Platz erreicht werden kann. Ob dies gelingt, zeigt allerdings erst der Lauf der Zeit, denn die Konstellationen des sozialen und funktionalen Gefüges sind ständig im Wandel begriffen. Ein gelungener Platz ist ein Ort, der seiner vorherbestimmten Nutzung gerecht wird und den alle benutzen können.

*Anja Boddenberg, Dipl.-Ing. Architektin,
Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH*

Stadtentwicklung, Stadtplanung, Städtebau

Die demographische Perspektive



„Konkurrenzfähig wird auf Dauer nur sein, wer sich von der Strategie des hektischen Wachstums abwendet, den städtischen Lebensraum unter ökologischen, sozialen und kulturellen Zielsetzungen langfristig in die Pflege nimmt und daher im Laufe der Jahre schlicht schöner, ausgeruhter und weniger gestresst aussieht, als die Metropolen, die sich permanent von Entwicklungen und Kapitalverwertungsinteressen hetzen lassen. Die Zukunft gehört den Inseln der Ruhe.“

(Karl Ganser)

Mit allgemein zurückgehenden Bevölkerungszahlen, insbesondere in den Ballungsräumen, ist die schrumpfende Stadt auch in Westdeutschland längst kein Tabuthema mehr in der kommunalpolitischen Diskussion – dass die Deutschen weniger werden, wird gerade in der Diskussion um die Zukunft unserer Sozialsysteme stets erwähnt. Brisant hierbei ist jedoch, dass sich, gerade auf kommunaler Ebene, der politische Erfolg nach wie vor durch die Prosperität der Gemeinde definiert und diese Prosperität sich weitgehend an der Bevölkerungsentwicklung misst. Negative Bevölkerungstrends und Politikversagen werden häufig in einem Atemzug genannt. Dazu kommen monetäre Faktoren: die mit dem Bevölkerungsrückgang geringeren Mittelzuweisungen vom Land sowie der bei Bevölkerungsrückgang steigende Pro-Kopf-Unterhaltungsaufwand sozialer und technischer Infrastruktur. Es ist offensichtlich und auch nachvollziehbar, dass in der Kommunalpolitik die Schrumpfung als wenig positive Zukunftsoption angesehen wird.

Ein Hauptgrund für den negativen Bevölkerungstrend ist ohne Zweifel im Altersaufbau und im generativen Verhalten der Bevölkerung zu sehen. Darüber berichteten wir schon in euroman 1/2003 in dem Artikel „Von der Pyramide zum Pilz – die Folgen des demographischen Wandels“. Die Be-

völkerungspyramide für Nordrhein-Westfalen macht die Probleme des Bevölkerungsschwunds deutlich und diese sind in Deutschland allorten und gleichermaßen gegeben.

Eine Trendwende über die positive Beeinflussung des generativen Verhaltens ist selbst auf Bundesebene nur sehr eingeschränkt möglich (Stichwort Renten- und Familienpolitik), auf Ebene der Kreise und Gemeinden aber auszuschließen. Das heißt für die Kommunen, dass ein Abfangen der negativen Bevölkerungsentwicklung nur über positive Wanderungssalden, d. h. Wanderungsgewinne von außerhalb der jeweiligen Gemeinde erfolgen kann. In den letzten Jahren hat dementsprechend ein massiver Wettbewerb um die Akquisition neuer Bewohner eingesetzt.

Immer mehr Wohngebiete in Randlage

Die Hauptstrategie in diesem Wettbewerb ist eine umfangreiche Ausweisung neuer Wohngebiete in attraktiver Stadtrandlage für Einfamilienhäuser. Damit soll dem allgemeinen Wunsch junger Familien nach einem Häuschen im Grünen entsprochen werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass diese Ad hoc-Maßnahme gegen negative Wanderungssalden und entsprechende Bevölkerungsverluste positive Effekte der

Bevölkerungsentwicklung bringt. Die wichtige Frage ist jedoch, wie sich dies mittel- bis langfristig auf den demographischen Trend und die Infrastrukturauslastung auswirkt.

Demographisches „Strohfeuer“

Für neue Wohngebiete mit der Zielgruppe „junge Familien“ liegt der Zugangsschwerpunkt in der Regel bei den 25- bis 40-Jährigen sowie deren Kindern bis zum 18. Lebensjahr. Die Gleichzeitigkeit der Zuwanderung führt in der Tat zunächst zu positiven Wanderungssalden. Mittel- bis langfristig aber wandern die zugezogenen Kinder (meist zur Ausbildung) wieder ab und die Eltern erwachsen annähernd zeitgleich dem Fertilitätsalter. Damit sind innerhalb des neuen Wohngebiets keine positiven Salden mehr zu erwarten, weder natürliche Salden noch Wanderungssalden. Wertvolle Flächen fallen damit nach Ablauf von circa 15 Jahren unter ihre Nutzungskapazität und blockieren für mindestens weitere 30 Jahre eine positive bevölkerungsspezifische Veränderung an diesem Ort. Auf den Punkt gebracht: Großflächige Wohngebietserschließungen, über die im Hauruck-Verfahren junge Familien akquiriert werden sollen, werden sich bevölkerungsspezifisch als „Strohfeuer“ erweisen.

Engpässe in der sozialen Infrastruktur

Noch ein weiterer, wesentlicher Aspekt ist kritisch zu beleuchten: Bezogen auf die bestehenden oder auch zu errichtenden Einrichtungen sozialer Infrastruktur ergeben sich aus der relativen Gleichzeitigkeit der Belegungsphasen hohe Spitzen für bestimmte Alterskohorten, für die die jeweiligen Infrastrukturkapazitäten vorzuhalten



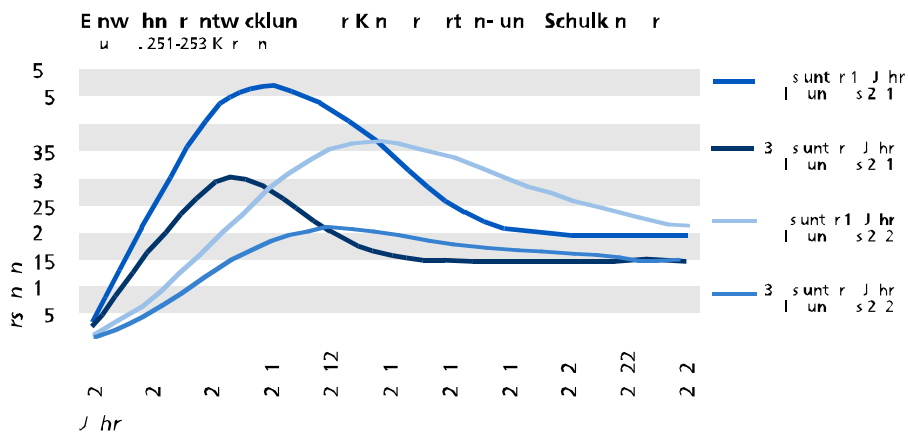
sind. So zeigt sich bei der Entwicklung dreier benachbarter Wohngebiete in Kerpen mit insgesamt 1.480 Wohneinheiten bei einer vorgesehenen Bau- und Belegungsphase bis zum Jahr 2010, dass im Jahr 2009 für zusätzlich ca. 300 Kinder Plätze im Kindergarten vorzuhalten sein werden und im Jahr 2010 Kapazitäten für annähernd 470 zusätzliche Grundschüler. Dies allerdings nur kurzfristig, da die Kinder in den Folgejahren sukzessive in die nächsten Altersgruppen wachsen und damit die Anzahl der Kindergartenkinder und entsprechend zeitlich versetzt die Anzahl der Grundschüler wieder rapide zurückgehen wird. Wird die Entwicklung der Baugebiete dagegen zeitlich entzerrt und die Bau- und Belegungsphase erst im Jahr 2020 abgeschlossen, ergibt sich im Ergebnis eine Altersstruktur, die sich durch eine erhöhte Heterogenität auszeichnet, und die bei durchweg geringeren Spitzen weit weniger anfällig für negative Trends der Bevölkerungsentwicklung ist, als dies in einer zeitnahen Entwicklung der Fall ist.

Demographische Ungleichgewichte

Allerdings liegt das wesentliche Problem der Infrastrukturauslastung nicht nur bei der Entstehung kurzfristiger Nachfragespitzen, sondern auch in den demographischen Verschiebungen innerhalb der Kommune. Erfahrungsgemäß wird mit der Freigabe neuer Wohngebiete zunächst die lokale Nachfrage bedient, d. h. es ergeben sich Wanderungsbewegungen innerhalb der Ge-

meindegrenzen. Diese Umzüge führen meist dazu, dass in dem Zuzugs-Stadtteil ein Kapazitätsengpass entsteht, während in einem anderen Stadtteil Überkapazitäten festgestellt werden. Dies führt oftmals zu fatalen Fehlplanungen: Vermeintlich not-

gungsziffer dies ebenfalls erfordert. Vielmehr ist die Größenordnung, der jeweilige Zeithorizont und die Qualität der Wohngebiete genau auf die demographischen Zielsetzungen abzustimmen und ein ausgewogenes Verhältnis des Infrastrukturangebots



Einwohnerentwicklung der Kindergarten- und Schulkinder in zwei Zeithorizonten der Wohngebietsentwicklung (bis 2010 und bis 2020) im Vergleich

wendige neue Kindergärten und Schulen werden über den Erschließungsbeitrag abgerechnet und gebaut, sind aber, wenn überhaupt, nur für einen kurzen Zeitraum notwendig. Auf der anderen Seite laufen in anderen Stadtteilen Kindergartengruppen bzw. Schulbauten leer.

Die Folgen der Neuausweisungen

Aus der Strategie, die Angebotserhöhung auf dem Wohnungsmarkt zur demographischen Steuerung zu nutzen, ergeben sich demnach drei grundsätzliche Problemfelder:

- Wertvolle Flächen fallen nach Ablauf von ca. 15 Jahren unter ihre Nutzungskapazität, da mit einem neuen Wohngebiet zwar „ein Ruderschlag“ gegen den demographischen Negativtrend gelingt, danach aber die Entwicklung unverändert stromabwärts geht.
- Infrastrukturkapazitäten sind vielfach nur kurzfristig vorzuhalten und werden binnen weniger Jahre nicht mehr notwendig sein.
- Es entstehen über die Zuzüge von außerhalb und Umzüge innerhalb der Gemeindegrenzen deutliche Ungleichgewichte in der Infrastrukturauslastung.

Qualität statt Quantität für die Zukunft

Eine intensive Wohnungsbauentwicklung in den Außenbereichen ist nicht grundsätzlich in Frage zu stellen, zumal die Stammbevölkerung diese Flächen deutlich nachfragt und der steigende Pro-Kopf-Wohnflächenbedarf bzw. die sinkende Haushaltsbele-

zur Nachfrage anzustreben. Dabei wird eine möglichst integrierte Sichtweise empfohlen, wobei insbesondere das Verhältnis neuer Wohngebiete zu den sonstigen Kapazitäten und Attraktionspotentialen in konzeptionellen Überlegungen eine zentrale Rolle spielen sollte. Das bedeutet eine verstärkte Konzentration auf die in der Stadtstruktur immanenten Qualitäten, auch und vor allem bezogen auf den Erhalt und die Entwicklung der innerstädtischen Wohnlagen sowie der angrenzenden Freiräume. Aus demographischer Sicht kann und sollte die Entwicklung peripherer Standorte nur mit einer Erhöhung der Attraktivität und einer gezielten Neuprofilierung der innerstädtischen Wohnlagen einhergehen. Damit bleibt Stadtentwicklung nicht ausschließlich auf quantitative Wachstumserwartungen fokussiert, sondern auf die Schaffung weicher Standards. Für die Zukunft ist definitiv davon auszugehen, dass eine langfristige Konsolidierung der Bevölkerungszahlen eher mit einer Strategie in Richtung Qualität statt Quantität erreicht werden wird. Dies bedarf einer behutsamen, zeitlich gestrafften und langfristig konzipierten Entwicklung peripherer Wohnstandorte mit Zielrichtung auf ein ausgewogenes demographisches Verhältnis zwischen zentralen Wohnlagen und peripheren Wohngebieten.

Dominik Geyer, Dipl.-Ing. Stadtplaner AKNW, Bauassessor, Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH

Neuerscheinungen

**Deutsches Seminar für Städtebau und Wirtschaft (Hrsg.):
Geschäftsstraßen-Management.
DSSW-Schriften 38. Berlin 2003.
ISBN 3-937162-01-1.**

Für Planer und Akteure, die auf der Suche nach dem Königsweg für Geschäftsstraßen sind: Eine Arbeitshilfe aus der Praxis für die Praxis.

In den vergangenen Jahren wurden verschiedene Marketing-Instrumente, wie Stadtmarketing und City-Marketing, zur Aufwertung der Gesamtstadt bzw. der Innenstädte eingesetzt. Diese Instrumente lassen sich jedoch nur bedingt auf die kleinere Einheit „Geschäftsstraße“ übertragen. Denn hier zeigen sich die Probleme vor allem auf betrieblicher Ebene – erforderlich sind daher u. a. Strategien, die z. B. fehlendes unternehmerisches Know-how sowie ein häufig nicht ausreichendes Waren- und Dienstleistungsangebot berücksichtigen. Unter Mitwirkung des DSSW wurde daher ein neues Instrument zum „Geschäftsstraßen-Management“ entwickelt. Die vier Autoren, die das Vorgehen erläutern, waren bereits bei Themenleitfäden des DSSW zu verschiedenen Marketing-Instrumenten beteiligt.

Herzlich Willkommen!

Seit Juli haben wir einen neuen Stadtplaner an unserer Seite: Dominik Geyer, Stadt- und Raumplaner, verstärkt unser städtebauliches Team. Herr Geyer wird sowohl im Bereich der klassischen Bauleitplanung, der Rahmen- und Masterplanung als auch regionalplanerisch tätig sein. Neben der eigentlichen Projektarbeit wird er die Projektkoordinierung und -steuerung übernehmen. Zuvor hat Herr Geyer als Teilhaber der Planersocietät Dortmund die Dependence in Düsseldorf aufgebaut und vorwiegend im Bereich der Verkehrsplanung gearbeitet. Der Wunsch, sich wieder mehr im Städtebau zu betätigen, führte Herrn Geyer zu uns. Wir freuen uns auf eine gute und erfolgreiche Zusammenarbeit.

Die Arbeitshilfe richtet sich an alle Akteure aus Verwaltung, Institutionen und kooperativen Gemeinschaften wie z. B. Gewerbevereine, die sich der Aufwertung einer Geschäftsstraße annehmen möchten. Dabei werden für die verschiedenen Phasen des Projekts in der Praxis bereits erprobte Instrumente und Arbeitsmethoden – Gestaltung der Arbeitsgremien und des Kommunikationsprozesses – vorgestellt. Die Darstellung von Erfolgsfaktoren und „Stolpersteinen“ sowie des Prozessverlaufs bieten wichtige Anhaltspunkte für die Umsetzung. Positiv hervorzuheben ist die übersichtliche Darstellung der Inhalte, u. a. mit Checklisten und Matrix-Übersichten. Praxisbeispiele zu unterschiedlichen Handlungsfeldern veranschaulichen die Möglichkeiten der Umsetzung. Damit ist der Leitfaden auch für all diejenigen interessant, die bereits erfolgreich mit dem Geschäftsstraßen-Management begonnen haben, jedoch auf der Suche nach dem ein oder anderen Best-Practice-Beispiel sind.

Die Autoren weisen zu Recht darauf hin, dass es keinen Königsweg gibt. Doch für alle, die sich mit dem Thema beschäftigen, bietet der Leitfaden eine empfehlenswerte Orientierungshilfe.



Impressum

**Herausgeber:
Stadt- und Regionalplanung
Dr. Paul G. Jansen GmbH**

Bachemer Straße 115
50931 Köln
Telefon 0221/9 40 72-0
Telefax 0221/9 40 72-18

info@stadtplanung-dr-jansen.de
www.stadtplanung-dr-jansen.de

Redaktion:
Dipl.-Geogr. Ursula Mölders

Unter Mitarbeit von:
Dorothee Rodermann M.A.
Dipl.-Geogr. Bettina Gringel

Gestaltung:
Dr. Hein Werbeagentur GmbH, Köln

In europlan verzichten wir grundsätzlich wegen der besseren Lesbarkeit von Texten auf die Schreibweise „Innen“ für Bürger, Teilnehmer, Akteure etc. Selbstverständlich sind für uns immer gleichzeitig und chancengleich Männer und Frauen angesprochen.

Falls Sie den europlan nicht weiter beziehen möchten, benachrichtigen Sie uns bitte per E-Mail (info@stadtplanung-dr-jansen.de) oder per Fax (0221/94072-18). Vielen Dank!

© Stadt- und Regionalplanung
Dr. Paul G. Jansen GmbH