

Reurbanisierung im Ruhrgebiet - neue Städter auf alten Flächen?

Franz, Martin; Gebert, Jens

Veröffentlichungsversion / Published Version

Zeitschriftenartikel / journal article

Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Franz, M., & Gebert, J. (2009). Reurbanisierung im Ruhrgebiet - neue Städter auf alten Flächen? *Europa Regional*, 16.2008(2), 85-95. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-47979-6>

Nutzungsbedingungen:

Dieser Text wird unter einer Deposit-Lizenz (Keine Weiterverbreitung - keine Bearbeitung) zur Verfügung gestellt. Gewährt wird ein nicht exklusives, nicht übertragbares, persönliches und beschränktes Recht auf Nutzung dieses Dokuments. Dieses Dokument ist ausschließlich für den persönlichen, nicht-kommerziellen Gebrauch bestimmt. Auf sämtlichen Kopien dieses Dokuments müssen alle Urheberrechtshinweise und sonstigen Hinweise auf gesetzlichen Schutz beibehalten werden. Sie dürfen dieses Dokument nicht in irgendeiner Weise abändern, noch dürfen Sie dieses Dokument für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, aufführen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Mit der Verwendung dieses Dokuments erkennen Sie die Nutzungsbedingungen an.

Terms of use:

This document is made available under Deposit Licence (No Redistribution - no modifications). We grant a non-exclusive, non-transferable, individual and limited right to using this document. This document is solely intended for your personal, non-commercial use. All of the copies of this documents must retain all copyright information and other information regarding legal protection. You are not allowed to alter this document in any way, to copy it for public or commercial purposes, to exhibit the document in public, to perform, distribute or otherwise use the document in public.

By using this particular document, you accept the above-stated conditions of use.

Reurbanisierung im Ruhrgebiet – neue Städter auf alten Flächen?

MARTIN FRANZ und JENS GEBERT

Zusammenfassung

Ein gestiegenes Interesse am Wohnen im urbanen Umfeld hat dazu geführt, dass von einem Trend zur Reurbanisierung gesprochen wird. In dem vorliegenden Beitrag wird für das Ruhrgebiet das Bedingungsgeflecht zwischen Strukturwandel, demografischen Veränderungen, sozialem Wandel und Flächenentwicklung betrachtet und auf die Potenziale für eine Reurbanisierung in diesem besonderen Raum untersucht. Im Rahmen einer Spurensuche werden Anhaltspunkte identifiziert, die auf eine Stärkung von Innenstadtquartieren schließen lassen. Wichtig ist dabei die Beachtung der Zielgruppen Senioren, Migranten und Familien. Die tatsächliche Nutzung der Potenziale zur Reurbanisierung kann durch Maßnahmen von Kommunen und Immobilienmarktakteuren beeinflusst werden. Möglichkeiten zur städtebaulichen Förderung von Reurbanisierung sind zu sehen in Nachverdichtung durch Ausbau, Aufstockung oder Anbau sowie Baulückenschließung und Sanierungen im Altbestand, Rückbau nicht mehr zeitgemäßen Wohnungsbestandes und Neubau von zielgruppenentsprechenden Gebäuden auf den Rückbauflächen oder auf den bereits vorhandenen Potenzialflächen. Brachflächen können aufgrund ihrer Größe und häufig zentralen Lage Spielräume zur stadtplanerischen Gestaltung eröffnen. Allerdings sind zahlreiche Flächen im Kernruhrgebiet bereits vermarktet. Viele der aktuellen großen Brachflächen finden sich am Rand der Region oder sind wegen Lage und Zustand für Wohnnutzung nicht oder nur eingeschränkt geeignet. Allgemeiner ist festzustellen, dass eine demografiesensible Kommunalentwicklung notwendig ist, die die Langfristperspektive und Tragfähigkeit von Projekten und Bestand beachtet und die Folgekosten kalkuliert. Reurbanisierung im Ruhrgebiet ist als Belebung von Teilräumen in den Städten zu lesen und nicht als Entwicklung, in deren Verlauf der gesamte Kern der Region eine günstigere Bevölkerungsveränderung als Suburbia verzeichnet. Dies gilt nicht nur in den Kernstädten des Ruhrgebiets, sondern auch und vielleicht gerade in den Zentren der kleineren Städte in Randlage.

Reurbanisierung, demografischer Wandel, Ruhrgebiet, Brachfläche

Abstract

Reurbanization in the German Ruhr Area – New City Dwellers on Brownfield Sites?

A growing interest in living in the urban environment has led to a discussion about a trend for reurbanization in different German regions. The paper is analysing the potential for reurbanization in the Ruhr region – a region between structural change, demographic decline and urban regeneration projects. Factors are identified that indicate a trend to strengthen the urban centres. For the trend of reurbanization it is important to observe the target groups seniors, immigrants and families. Ways to promote the reurbanization in the Ruhr region can be seen in activities like renovation of existing buildings, closing gaps between buildings, increasing the density and brownfield regeneration. New buildings should be customized to the target groups of reurbanization – a lot of building projects of the past have not been in line with the demand. Brownfields provide due to their size and their often central location possibilities for new urban development projects. However, many of the brownfields in the centre of the Ruhr area are already marketed. Now many of the major brownfields can be found at the edge of the region or are not adequate for residential use due to their location and/or condition. For future developments the urban planning should be aware of the demographic change. The planning of new projects should take the long-term perspective and follow-up costs into account. However, reurbanization in the Ruhr area is not a process that will culminate in a process in which the centre of the whole region will grow, but only as a process in which specific quarters take a positive development while other neighbouring quarters can still shrink. This is true not only in the core cities of the Ruhr area, but also and perhaps especially in the centres of the smaller towns in the suburban belt of the region.

Reurbanization, demographic change, Ruhr, brownfield

Einleitung

Suburbanisierung ist vielerorts ein prägender räumlicher Trend der Regionalentwicklung – dies gilt auch für das Ruhrgebiet. Ein bei bestimmten Bevölkerungsgruppen beobachtetes wachsendes Interesse am urbanen Wohnen hat jedoch dazu geführt, dass von einer Renaissance der Stadt oder von Reurbanisierung gesprochen wird (BRÜHL et al.

2005). Reurbanisierung ist dabei ein Prozess, in dessen Verlauf „die Kernstadt eine relativ günstigere Bevölkerungsveränderung als der suburbane Raum verzeichnet“ (BRUNOTTE et al. 2002, S. 160). Strittig ist, ob von Reurbanisierung gesprochen werden kann, wenn dieser Prozess selektiv nur bestimmte Stadtviertel erfasst, oder ob die ganze Stadt im Gegensatz zu ihrem Umland von dieser

Entwicklung erfasst werden muss (URBANCZYK 2006). Die Besonderheit des Ruhrgebiets, aus einer großen Kernzone relativ hoher Dichte zu bestehen und damit große Distanzen zwischen Räumen hoher und niedriger Dichte aufzuweisen, beeinflusst auch die Bewertung von Reurbanisierung. Im Folgenden wird unter Reurbanisierung ein selektiver räumlicher Prozess verstanden, der zwar

auch ganze Städte betreffen, sich aber auch auf einzelne Stadtteile beziehen kann. Dieser selektive Prozess ist von der Gentrifizierung zu unterscheiden, bei der aus stadtsociologischer Perspektive eine Aufwertung und Verdrängung auf dem Wohnungsmarkt ehemals vernachlässigter Gebiete konstatiert wird. Im Gegensatz zur Gentrifizierung kann durch Reurbanisierung der „Druck“ auf zentrale Wohnquartiere auch ohne Aufwertung erfolgen.

Offen ist, ob die Reurbanisierungsansätze zu einem die Raumentwicklung prägenden Trend werden. Im Hinblick darauf zeigen gerade kleinräumige Auswertungen aus der innerstädtischen Raumbewertung starke Unterschiede für Ost- und Westdeutschland. Ein Anstieg der Bevölkerung in Innenstädten ist für ostdeutsche Großstädte seit 1998, für den Innenstadtrand westdeutscher Großstädte seit 2001 festzustellen (BBR 2007). HERFERT (2008) verweist angesichts der deutlichen Entwicklung für ostdeutsche Großstädte bereits auf die anwachsende Polarisierung. Die bipolare Entwicklung findet zwischen den prosperierenden Großstädten mit ihren Reurbanisierungstrends als Wachstumsinseln und den stark schrumpfenden Regionen mit flächenhaften Dekonzentrationsprozessen statt. Für die durch hochdynamische Raumentwicklung geprägten Regionen Ostdeutschlands stellt sich die Frage nach der Tragweite der Reurbanisierungstendenzen und wird bereits in verschiedenen Veröffentlichungen (z.B. HERFERT 2002; KÖPPEN 2005; WIEST 2005) diskutiert. In Westdeutschland geht es hingegen noch um die Frage ob es Reurbanisierungsprozesse jenseits der wachsenden Metropoliten gibt.

Für das Ruhrgebiet wird in dem vorliegenden Beitrag das Bedingungsgeflecht zwischen Strukturwandel, demografischen Veränderungen, sozialem Wandel und Flächenentwicklung betrachtet. Dabei wird der Frage nachgegangen, welche Potenziale es für eine Reurbanisierung gibt. Interessant an der Fragestellung sind die Besonderheiten der Entwicklungsbedingungen dieser Agglomeration, aus denen gegebenenfalls besondere Potenziale hervorgehen. Es wird normativ davon ausgegangen, dass es aufgrund der negativen ökologischen (Ressourcenverbrauch), ökonomischen (Kosten für Infrastrukturaufbau und -erhalt, weiche Standortfaktoren)

und sozialen (Segregation) Auswirkungen von Suburbanisierung und den Folgen der Schrumpfung Aufgabe der Planung ist, die Schwerpunktsetzung der Siedlungsentwicklung auf zentrale Lagen auszurichten.

Potenziale zu einer nicht nur kleinteiligen Reurbanisierung könnten unter Umständen die großen Brachflächen im Ruhrgebiet bieten. Diese wurden in den 1990er Jahren vor dem Hintergrund städtebaulicher Mängel und hohem Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche – in Duisburg, Essen und Bochum über 60 %, in Gelsenkirchen, Oberhausen und Herne über 70 % (RVR 2005, S. 17) – zur „Jahrhundertchance der Stadtentwicklung“ (BUTZIN et al. 2006, S. 264) überhöht. Neue Arbeitsplätze sollten entstehen und die traditionell enge Verflechtung zwischen Wohnen und Arbeiten im Ruhrgebiet in neuer Form zurückkehren. Damit sollten auch innerstädtische Alternativen zur Suburbanisierung geschaffen werden (ebd.). Denn während 8.544 ha des Regionalverbandes Ruhrgebiet (RVR), also 1,9 % (2001), aus Brachflächen bestehen (DRANSFELD et al. 2002, S. 26), nahm von 1990 bis 2004 die Siedlungs- und Verkehrsfläche im Ruhrgebiet um 11.660 ha zu – auf Kosten der Freifläche. Dieser Zuwachs ist in den Kreisen am Ruhrgebietsrand – Wesel, Recklinghausen und Unna – als Zielgebiete der Suburbanisierung am höchsten (RVR 2005, S. 14).

Reurbanisierung könnte sich als ein der Suburbanisierung entgegenwirkender Trend entwickeln, der „durch Sanierung in Wohn- und Gewerbegebieten, durch Stadtbau, Zuzüge von Haushalten mit höheren Einkommen in innenstadtnahe Wohngebiete und Veränderung der Bevölkerungs- und Sozialstruktur“ (GAEBE 2004, S. 154) die Hoffnungen der 1990er Jahre verspätet erfüllt. Ob derartige Trends und Potenziale im Ruhrgebiet überhaupt bestehen, wird im vorliegenden Artikel diskutiert – basierend auf der Auswertung von Sekundärdaten und Experteninterviews mit Vertretern verschiedener Immobilienunternehmen im Ruhrgebiet, die auf die Entwicklung von Brachflächen spezialisiert sind. Die Interviews dienten dazu, zu klären, ob die Unternehmen einen solchen Trend identifiziert haben, wie sie gegebenenfalls darauf reagieren und welche Potenziale sie in ihren Immobilien für Reurbanisierungsprojekte sehen.

Raum- und Bevölkerungsentwicklung

Das Ruhrgebiet ist durch das Zusammenwachsen vieler kleiner Siedlungen und Städte entstanden. Diese Stadtregion wuchs später über ihre Grenzen hinaus, indem überwiegend junge deutsche Mittelschichtsfamilien ins Umland zogen. In den Grenzen des RVR beinhaltet das Ruhrgebiet Städte und Kreise, die durch Stadt-Umland-Wanderungen in Beziehung stehen. Somit gibt es Suburbanisierung auch innerhalb des RVR. Während das Wanderungsvolumen der Kernstädte im Zentrum des Ruhrgebietes (Mülheim, Oberhausen, Essen) durch Stadt-Stadt-Wanderungen bestimmt werden, sind für die Kernstädte am Rand (Dortmund und Duisburg) die Stadt-Kreis-Wanderungen am bedeutendsten (BLOTEVOGEL u. JESCHKE 2003, S. 38). Das mag aber auch daran liegen, dass die administrativen Grenzen zwischen den aneinander grenzenden Städten wenig Aussagekraft haben und bei der Bildung von Sozialräumen im Kern des Ruhrgebietes grenzübergreifende Strukturen normal sind (STROHMEIER 2006, S. 22). Als Ausprägung der Suburbanisierung ist eine Kaskadenwanderung von den Kernstädten in das nahe Umland und weiter in das fernere Umland kennzeichnend. So hatten bisher eher die entfernteren kreisangehörigen Gemeinden Gewinne durch Umlandwanderung als das nahe Umland (BLOTEVOGEL u. JESCHKE 2003, S. 144).

Gewinne traten in der Vergangenheit auch überwiegend bei den Gemeinden mit geringerer Einwohnergröße auf. Altsuburbanisierte Gemeinden im ersten Suburbanisierungsring haben aber ihre größten Zuwächse hinter sich. „Auch die bislang wachsenden Umlandgemeinden werden von dem allgemeinen Trend der Bevölkerungsschrumpfung in der großen Mehrheit erfasst werden“ (JESCHKE u. MÜNTER 2007, S. 38). Damit stellt sich die Frage nach einer weitergehenden relativen Positionsverbesserung der kreisfreien Städte gegenüber den Kreisen bei einer negativen Gesamtentwicklung für die Region (vgl. Abb. 1).

Trotz verminderter Suburbanisierung prägen die Wanderungsprozesse der Vergangenheit die Bevölkerungszusammensetzung der Gegenwart und damit die zukünftige Entwicklung. In der regionalen Betrachtung von Geburten und Sterbefällen fällt das Ruhrgebiet (in den Grenzen des RVR) mit dem höchsten negativen Saldo der natürlichen

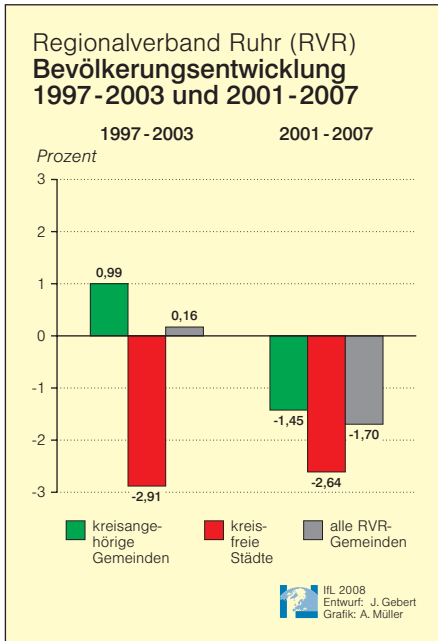


Abb. 1: Vergleich der Bevölkerungsentwicklung (in %) für kreisfreie Städte und kreisangehörige Gemeinden im RVR
Quelle: www.wegweiser-kommune.de

Bevölkerungsentwicklung in NRW auf. Kein Kreis und keine kreisfreie Stadt des Ruhrgebietes hatten 2005 und 2006 einen positiven natürlichen Bevölkerungssaldo (vgl. für 2006 Abb. 2). Damit ist die Bedeutung von Wanderungsbewegungen fortgesetzt hoch.

Die Einwohnerzahl nimmt in den kreisfreien Städten des RVR schon seit den 1970er Jahren ab. Dabei haben Zuwanderungen lange die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung überdeckt. In den 1990er Jahren hat NRW, wie auch der RVR für sich betrachtet, entgegen dem Trend rückläufiger Bevölkerungszahlen besonders durch Zuzüge aus Ostdeutschland und von Spätaussiedlern massiv Einwohner gewinnen können. Diese Entwicklungen sind als Sonderentwicklungen zu charakterisieren, da sie zeitlich begrenzt sind und abnehmende Tendenz zeigen (LDS 2002; LDS 2007b). Durch den negativen natürlichen Bevölkerungssaldo in Verbindung mit abnehmenden Außenwanderungsgewinnen kann von einer fortschreitenden Schrumpfung für das Ruhrgebiet ausgegangen werden. Mit den sinkenden Haushaltszahlen ist für das Ruhrgebiet eine schrumpfende Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt als genereller Trend absehbar (LDS 2005, S. 8; LDS 2006, S. 10). Die große Bedeutung der Wanderungen für die zukünftige Bevölkerungszahl bleibt trotz abnehmender Außenwanderungsgewinne in kleinräumigerem Maßstab erhalten.

Die Prozesse der Bevölkerungsverteilung innerhalb der Region zeigen eine

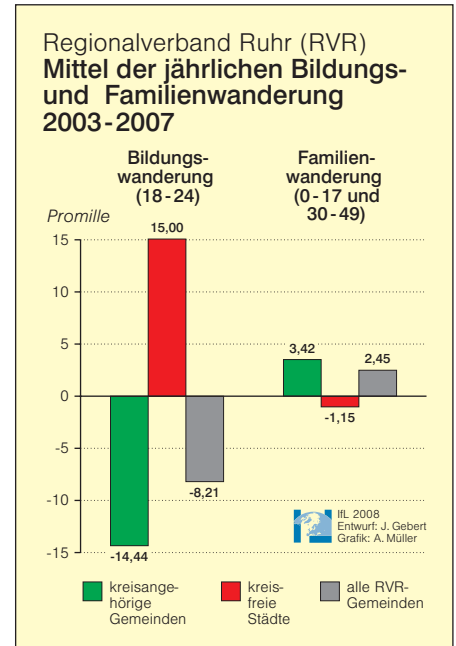


Abb. 3: Mittel der jährlichen Bildungs- und Familienwanderung 2003 bis 2007 für kreisfreie Städte und kreisangehörige Gemeinden im RVR
Quelle: www.wegweiser-kommune.de

Gleichzeitigkeit von Suburbanisierungs- und Reurbanisierungsprozessen. Neben den gezeigten Entwicklungen der Suburbanisierung und trotz der negativen Bevölkerungsentwicklung können Städte des Ruhrgebietes auch Bevölke-

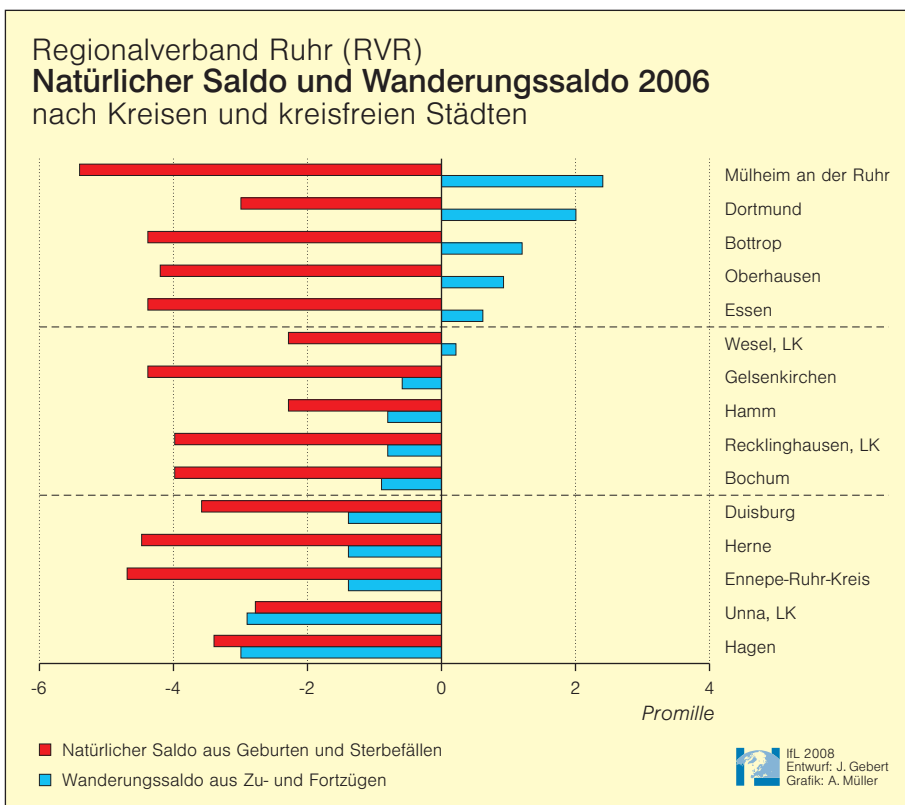


Abb. 2: Natürlicher Saldo und Wanderungssaldo (je 1.000 Einwohner) nach Kreisen und kreisfreien Städten im RVR 2006
Quelle: www.wegweiser-kommune.de

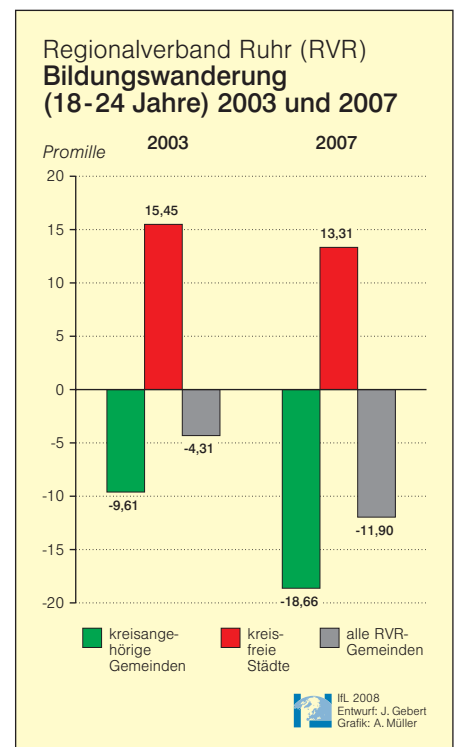


Abb. 5: Entwicklung der Bildungswanderung (je 1.000 Einwohner) 2003 und 2007 für kreisfreie Städte und kreisangehörige Gemeinden im RVR
Quelle: www.wegweiser-kommune.de

Regionalverband Ruhr (RVR)
Altersgruppen der Wanderung über die Gemeindegrenzen 2007
 nach kreisfreien Städten und kreisangehörigen Gemeinden

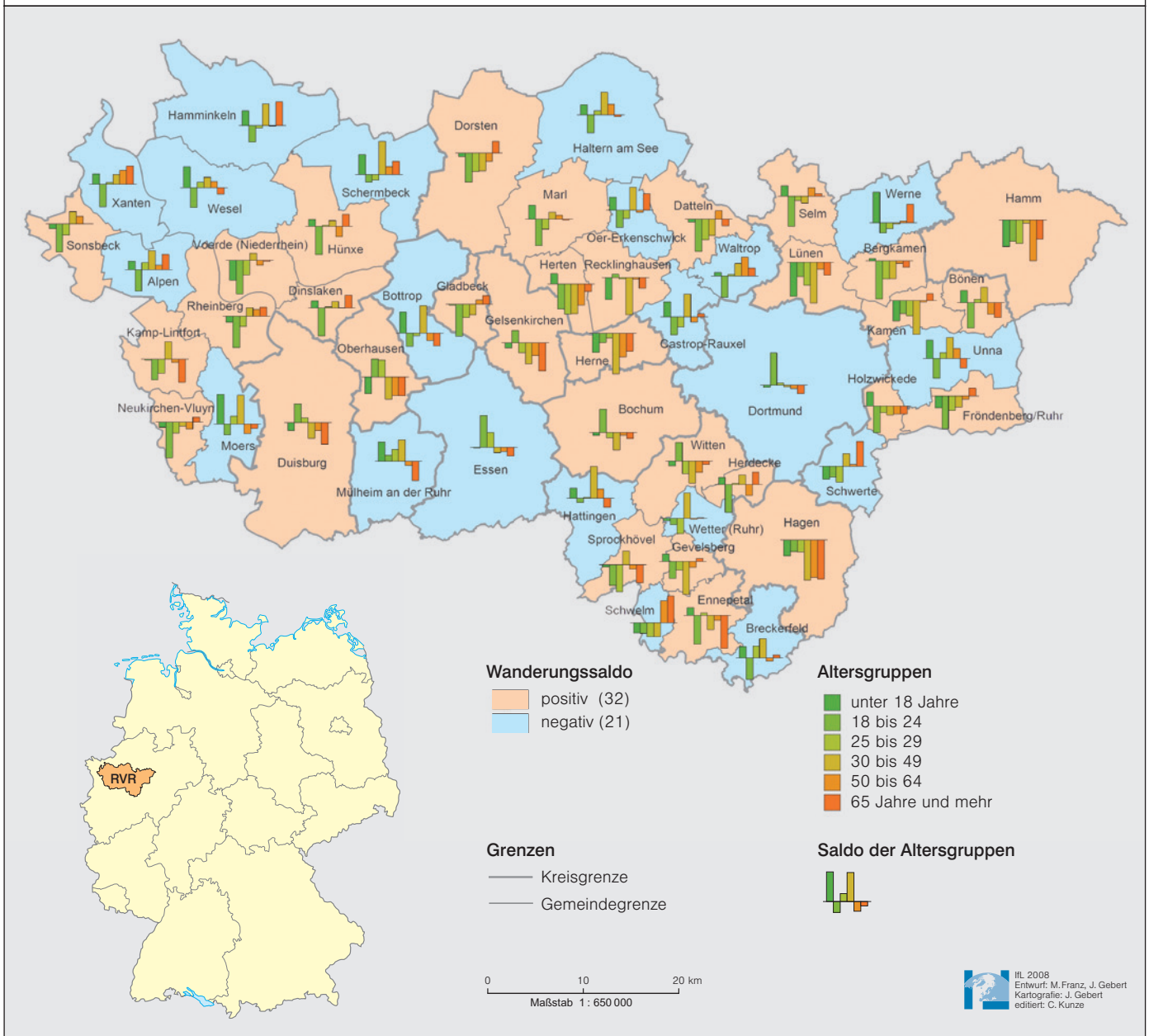


Abb. 4: Wanderungen über die Gemeindegrenzen 2007 nach Altersgruppen für kreisfreie Städte und kreisangehörige Gemeinden im RVR
 Quellen: Daten: IT NRW 2008, Kartengrundlage: GfK GeoMarketing; eigene Bearbeitung

rungsgewinne verbuchen. RVR-Städte gewinnen Einwohner bei den Bildungswanderern (vgl. Abb. 3). Aber entsprechende Anziehungsfaktoren wie Hochschulen sind kein Garant für eine positive Gesamtentwicklung, wie das Beispiel Bochum zeigt. Wanderungsgewinne können Gemeinden durch positive Salden bei den 18-24-Jährigen (Essen, Dortmund), bei den Familien (Wesel, Unna) oder den ab 65-Jährigen (Schwerte, Schwelm) verzeichnen. Dagegen sind Gemeinden wie Bochum, Bönen und Marl Gegenbeispiele für diese Vereinfachung (vgl. Abb. 4).

Die grundsätzliche Struktur, dass Städte Gewinne bei der jüngeren Bevölkerung erzielen und kleinere Gemeinden bei den Familien, zeigt für den RVR in Betrachtung der Jahre 2003 und 2007 abnehmende Bedeutung (vgl. Abb. 5 u. 6).
 Unter diesen Rahmenbedingungen wird im Folgenden betrachtet, welche Faktoren die Suburbanisierung und die Reurbanisierung im Ruhrgebiet abbremsen oder befördern. Dabei bildet die bereits beschriebene demografische Entwicklung den ersten grundlegenden Einflussfaktor.

Neue Wohnpräferenzen und Reurbanisierungspotenziale

Suburbanisierung ist ein heterogenes Phänomen (BLECK 2005); eine mögliche Reurbanisierung wird diesen Grad an Heterogenität aber noch überschreiten. Gerade der Blick in die Wanderungsmotivuntersuchungen, den die Meta-Analyse von BLECK (2005) ermöglicht, zeigt eine große Bandbreite der Präferenzmuster für die Wohnortwahl auf. Die räumliche (Um-) Verteilung von Haushalten ist ein komplexes Geflecht aus Push- und Pull-Faktoren von Wohn-

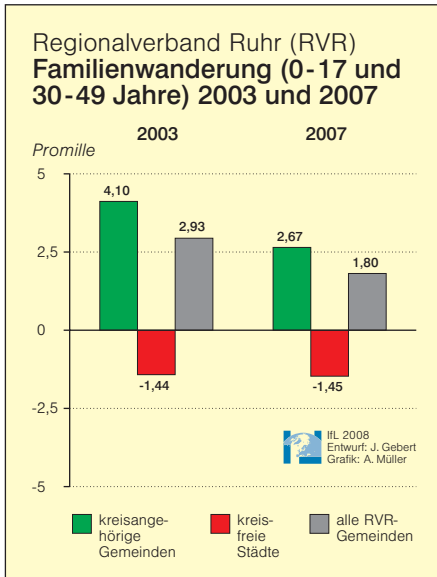


Abb. 6: Entwicklung der Familienwanderung (je 1.000 Einwohner) 2003 und 2007 für kreisfreie Städte und kreisangehörige Gemeinden im RVR

Quelle: www.wegweiser-kommune.de

standorten, aus Präferenzen, Angeboten und Bindungen.

Die meisten Gründe von Haushalten für einen Umzug entstehen aus Veränderungen der Haushaltsgröße oder -zusammensetzung (BLECK 2005, S. 66). Damit wird die enge Bindung an Lebensphasen deutlich, die im Allgemeinen eher fragmentierter werden und damit die Vorhersehbarkeit erschweren. Die meisten Wohnkarrieren in Deutschland stehen neben der Wohnform (Miete/Eigentum) mit einem Anwachsen der Wohnfläche in Verbindung. In bestimmten Lebensphasen sinkt die gewünschte Wohnfläche jedoch ab, sodass ein erhöhtes Potenzial für Rückwanderung entsteht. In Untersuchungen der Veränderung der Wohnsituation bei Rückwanderung in die Stadt tritt die verminderte Wohnfläche signifikant hervor (BMVBS u. BBR 2007, S. 120).

Eine differenzierte innerstädtische Betrachtung von Wegzugsgründen für Kernstädte des Ruhrgebietes offenbart große Unterschiede nach Herkunftsstadtteil. Die Erweiterung der Haushaltsgröße und damit der Wohnfläche ist der bedeutendste Grund für eine Abwanderung aus der Kernstadt, auch im Ruhrgebiet. Allerdings gibt es Stadtteile, bei denen als Hauptgründe das soziale Umfeld und das Umweltmotiv angeführt werden. Diese Gründe überwiegen in den nördlich des so genannten „Sozialäquators A40“ gelegenen Stadtteilen (BLOTEVOGEL u. JESCHKE 2003, S. 146f.). Belastungen

durch Verkehrszuwächse, Bodenpreisentwicklung, Kleinklima, Freiflächenverlust sind weitere Faktoren, die eine Abwanderung aus den Kernstädten fördern. Diese Belastungen sind zugleich als Bremsen einer Reurbanisierung zu nennen. Die in kreisangehörige Gemeinden des Umlandes Abgewanderten geben als Nachteile ihres neuen Wohnstandortes die Versorgungssituation und Erreichbarkeiten an. Diese werden aber meist in Kauf genommen (BLOTEVOGEL u. JESCHKE 2003). Aspekten des Wohnumfeldes wird von den Befragten hohe Bedeutung beigemessen, sodass Wohnumfeldverbesserungen in den Kernstädten hohe Effekte auf die potenzielle Abwanderungsbereitschaft haben könnten. Für den Umzug von der Kernstadt ins Umland sind Kosten ein entscheidender Faktor. Zunehmend sind Suburbanisierung fördernde Kostenanreize weggefallen und absehbar, dass Energie- und damit Mobilitätskosten verstärkten Einfluss auf die Höhe der Lebenshaltungskosten haben werden.

Befragungen bei Umlandwanderern im Ruhrgebiet haben (für die Nahwanderungen) gezeigt, dass die Bindungen an die kreisfreien Städte aufgrund des höheren Arbeitsplatzangebotes auch nach dem Umzug hoch sind. „Der Anteil der Haushalte, deren Hauptverdiener in einer kreisfreien Stadt [...] arbeitet, liegt in den direkten Nachbargemeinden bei 56 %, im weiten Umland etwas niedriger bei rund 43 %“ (BLOTEVOGEL u. JESCHKE 2003, S. 136). Wenn diese Bindungen über längere Zeit bestehen bleiben, können sie Grundlage für eine Rückwanderung in späteren Lebensphasen sein. Haushalte, die nicht zu weit von der Kernstadt weg wandern und kein Eigentum erwerben, bilden Potenzial für Rückwanderungen in die Kernstädte. Der Erwerb von Wohneigentum erschwert die Umzüge zumindest in Schrumpfsregionen dadurch, dass der Wiederverkaufswert von Wohneigentum tendenziell sinkt. Vielfach bedeutet der Umzug ins Eigentum einen langfristigen Verbleib am Wohnstandort (BLOTEVOGEL u. JESCHKE 2003, S. 132).

Chancen für Reurbanisierung bietet der häufig vernachlässigte Befund, dass zwar der Anteil der Eigentümer- im Vergleich zu Mieterhaushalten bei einem Umzug von der Stadt ins Umland steigt, aber viele Mieterhaushalte auch nach dem Umzug zur Miete wohnen (BLECK 2005, S. 53). Befragungsergebnisse zu

Stadt-Umland-Wanderungen verweisen für das Ruhrgebiet auf interessante Größenordnungen: Deutlich über die Hälfte der abgewanderten Haushalte wohnt nach dem Umzug zur Miete. Und mehr als die Hälfte der Haushalte, die im Rahmen ihres Umzugs Eigentum erworben haben, sind nicht in einen Neubau, sondern in eine Gebrauchtimmoblie eingezogen (BLOTEVOGEL u. JESCHKE 2003, S. 148).

Soziale Aspekte des Wohnstandortes und -umfeldes veranlassen je nach Art ihrer Ausprägung entweder zum Abwandern oder zum Bleiben. Ein als Belastung empfundenen soziales Umfeld ist ein wichtiger Abwanderungsgrund. Dagegen stehen soziale Aspekte in Form von Netzwerken, Freundeskreisen oder Verwandtschaftsbeziehungen dem Wohnortwechsel sowohl in Kernstädten als auch besonders im suburbanen Raum entgegen. Da Untersuchungen im Ruhrgebiet zeigen, dass soziale Strukturen im Raum sehr stabil sind und sich Polarisierungen eher noch verschärfen, ist sozialen Aspekten entsprechend Aufmerksamkeit zu zollen (STROHMEIER 2008). Die kleinräumige Segregationsforschung zeigt, dass die Wanderungsprozesse sozial selektiv erfolgen. Im Gegensatz zu angespannten Wohnungsmärkten, wo eine Verdrängung von benachteiligten Haushalten stattfindet, ist bei entspannten Märkten ein Zurückbleiben der benachteiligten Haushalte kennzeichnend. Einkommensschwache Haushalte verbleiben mit höherer Wahrscheinlichkeit in ihren Wohnquartieren, da ihr Mobilitätsgrad gering ist (STROHMEIER 2008). Die besser gestellten Haushalte nutzen ihre finanziellen Möglichkeiten, sich den negativen Umfeldbedingungen durch Umzug zu entziehen. Bei einigen dieser Haushalte ist das Zielgebiet ein anderes innerstädtisches Wohnquartier, nicht das Umland. Diese Nachfragergruppe wird verstärkt durch Hinzuziehende mit ähnlichen Kennzeichen: Wohlhabende Ein- oder Zweipersonenhaushalte ohne Kinder, die einen hohen Mobilitätsgrad aufweisen und auf einen urbanen Lebensstil der vielen Möglichkeiten Wert legen. Das Medienecho unter dem Schlagwort „Renaissance der Stadt“ und damit des urbanen Wohnens spiegelt insbesondere die Präferenzmuster dieser Personengruppe wider. Die bereits erwähnte Ausdifferenzierung der Nachfragegruppen birgt großes Unsicherheitspotenzial bei den Aussagen zu einzelnen Reurbanisie-

rungspotenzialen. Einige Gruppen werden im Folgenden näher betrachtet

Familienhaushalte

Demografische Struktureffekte und ein Wandel der Lebensentwürfe der klassisch abwandernden Familienhaushalte mindern die Stärke der Suburbanisierungswanderung (siehe Abschnitt Raum- und Bevölkerungsentwicklung). Die starke Abwanderung von Familienhaushalten ins Umland wurde von der Generation getragen, die vor dem Pillenknick geboren wurde. Durch die nachfolgende rapide Abnahme der Geburten ist die quantitative Basis der Altersgruppe, die dem Familienwanderungsmuster entspricht, wesentlich geringer. Als demografische Folge wird die Zahl der 30- bis unter 45-Jährigen nach Modellrechnung des LDS NRW im Jahr 2015 einen temporären Tiefpunkt erreichen (LDS 2006a).

Durch die Wohnsuburbanisierung der zurückliegenden Jahrzehnte ist die Zahl der Familienhaushalte in den Städten als Abwanderungszone bereits ausgedünnt. Die Kinder wurden im Umland statt in der Stadt geboren und kommen jetzt in den Lebensabschnitt, wo sie eine Ausbildung oder ein Studium beginnen. Diese geburtenstarken Jahrgänge bilden ein Potenzial für Reurbanisierung.

Gesamtgesellschaftliche Veränderungen führen zu einem weiter ausdifferenzierten Spektrum an Lebensentwürfen, Bedürfnissen und Präferenzen, insbesondere in Bezug auf das Lebens- und Wohnumfeld. Diese Pluralisierung der Lebensstile bedeutet auch eine Auflösung klassischer Familienhaushalte als Reservoir für die Suburbanisierung. Neben den Lebensentwürfen bedingen die sich polarisierenden sozialen Lebenslagen ein Schwinden der klassischen Suburbanisiererhaushalte in den Städten. Untersuchungen auf Stadtteilebene im Ruhrgebiet zeigen, dass die verbliebenen Familienhaushalte „vielfach Restfamilien allein erziehender Mütter und (kinderreiche) nicht-deutsche Familien“ sind (STROHMEIER 2006, S. 14). Familienhaushalte in innerstädtischen Lagen sind eher „Gebiebene“. Zuziehende Familienhaushalte lassen sich dagegen in unverdichteten Stadtteilen in Randlagen nieder (SCHMITZ-VELTIN et al. 2007).

Zu möglichen Rückwanderern in die Stadt gehören auch junge Familien, für die sich Familie und Beruf in der Stadt leichter in Einklang bringen lassen, da

Pendelwege zwischen Arbeit, Einkauf, Schule und den Freizeitfahrten für die Kinder tendenziell kürzer sein können. Da die Wohnumfeldqualitäten von Seniorenhaushalten, die in der Stadt wohnen wollen, denen von Familienhaushalten ähnlich sind (Grün, Erreichbarkeit etc.), könnten Städte darauf achten, Quartiere mit Angeboten für beide Gruppen zu planen. Damit sind den Mehrgenerationen-Wohnprojekten gute Zukunftsaussichten bescheinigt (BMVBS u. BBR 2007, S. 184).

Seniorenhaushalte

Die demografische Alterung ist im Ruhrgebiet stark ausgeprägt. In allen Kernstädten des Ruhrgebietes nimmt der Anteil der Altersgruppen unter sechzig Jahren ab, der über sechzig Jahren zu. Die Alterung wird in den Kernstädten des Ruhrgebietes generell durch Zuwanderung gedämpft. JESCHKE und MÜNTER (2007, S. 80) weisen für den RVR nach, dass die Alterungsdynamik in den Umlandgemeinden der kreisfreien Städte am größten sein wird. In Gemeinden mit positiver Gesamtentwicklung von 1996 bis 2002 wie Xanten (Kreis Wesel) sind in der Altersgruppe der über 80-Jährigen Zuwächse von über 150 % zu erwarten. Die zukünftigen Verschiebungen bei den Altersgruppen wird die Gesamtnachfrage auf dem Wohnungsmarkt stark verändern. Aktuell zeigen diese Verschiebungen noch keine quantitativen Effekte. Der zum Teil rasante Anstieg in höheren Altersgruppen (die „Baby-Boomer“) ist allerdings unausweichlich und verbindet sich mit den Erwartungen, dass diese „Alten“ aktiver, mobiler, anspruchsvoller und bunter in ihren Lebensentwürfen sein werden. Dazu gehört, dass das Umzugsverhalten ein anderes Muster zeigen wird und ihre Wohnortpräferenzen eher denen der jüngeren Einpersonenhaushalte ähneln und damit stadt-affin sein werden.

Der generell steigende Bedarf an altersgerechten Wohnungen ist enorm. In den Modellrechnungen des LDS NRW wird für das Jahr 2040 davon ausgegangen, dass jede fünfte Wohneinheit von einer Bezugsperson im Alter von 75 oder mehr Jahren bewohnt wird (LDS 2005, S. 9). Wird der Zeitraum bis 2050 betrachtet, fällt auf, dass weniger die jungen Alten als viel mehr die Hochbetagten (über 80 Jahre) zunehmen werden (BiB 2007, S. 26). Den rasant steigenden Bedarf an seniorengerechtem Wohnraum werden am ehesten die Regionen mit hohem An-

teil von Geschosswohnungen erfüllen können. In den durch Ein- und Zweifamilienhausbau geprägten Gemeinden könnte es dagegen Versorgungsprobleme geben (MBV 2006, S. 49). Der Wohnungsbedarf wird sich über Neubau und Bestandsumbau realisieren lassen, jedoch sind Engpässe vor allem in den Umlandgemeinden aufgrund der überproportionalen Alterung zu erwarten.

Die Kerne der Großstädte werden in geringerem Maße von einer Reurbanisierung profitieren können als Mittel- und Kleinstädte bzw. Zentren im suburbanen Raum: Die Vorteile von suburbanen und urbanen Wohnlagen verbinden sich in diesen Stadtgrößen eher, und die von älteren Menschen als Rückwanderungsgründe genannten Faktoren finden sich seltener in Großstädten. Zudem werden soziale Netzwerke ungern aufgegeben, sodass ein Umzug innerhalb des Umlandes wahrscheinlich ist (BMVBS u. BBR 2007, S. 20).

Die Altenwanderung in NRW fließt aktuell noch überwiegend in Gemeinden außerhalb des Ruhrgebietes. Im RVR sind es derzeit die Kreise, die die höheren Wanderungssalden bei den über 60-Jährigen haben (vgl. Abb. 3). Das Ruhrgebiet könnte vom anderen Wanderungsverhalten älterer Migranten profitieren, da für diese Haushalte eine geringere Wanderungsneigung zu vermuten und ein Verbleib an ihrem städtischen Wohnort wahrscheinlich ist.

Migrantenhaushalte

Die Bedeutung von Haushalten mit Migrationshintergrund wird im Ruhrgebiet zunehmen. Ihr Nachfrageverhalten am Wohnungsmarkt ist derzeit sehr stark auf Kernstädte und Geschosswohnungen gerichtet. Die meisten kreisfreien Städte profitieren überproportional vom Zuzug von Nichtdeutschen. Das Merkmal „Nichtdeutsche“ ist dabei unscharf: Viele Personen mit Migrationshintergrund bzw. Zuwanderungsgeschichte sind damit nicht erfasst. Jedoch zeigt allein dieses Merkmal schon eine signifikante Ausprägung. Die Fortziehenden sind dagegen in stärkerem Maße Deutsche, meist Haushalte mit Kindern. Bis auf Dortmund (beide Gruppen positiv) sind in allen kreisfreien Städten des Ruhrgebietes die Wanderungssalden bei Deutschen negativ und bei Nichtdeutschen positiv. Bei den Kreisen sind diese Ausprägungen heterogener (LDS 2007, S. 128ff). Auch unter dem Aspekt des ho-

hen Anteils jüngerer Altersgruppen stellt sich die Frage, wo junge Migranten ihren ersten eigenen Haushalt gründen werden.

Schwerer als ihr quantitatives Gewicht ist die mögliche Veränderung ihrer qualitativen Nachfrage zu bestimmen. Starke Dynamik kann sich aus der noch niedrigen Eigentümerquote und dem ökonomischen Aufstieg einzelner Haushalte entwickeln, von denen dann eher Wohnstandorte bevorzugt werden, die dem Nachfragemuster der deutschen bürgerlichen Mittelschicht ähneln (BECK u. PERRY 2007, S. 193). Eine langfristige Bindung der Migrantenhaushalte mit entsprechenden Angeboten ist ein schlummerndes Potenzial für die Kernstädte.

Wohnungsmarkt

Kommunen können durch Verbesserung der Rahmenbedingungen Reurbanisierungstrends stützen. Diese Rahmenbedingungen, die von den Städten zum Teil schon erkannt sind, umfassen ein ausreichendes und passendes Wohnungs- und Grundstücksangebot, die Gestaltung der Wohnumgebung und zielgruppenspezifische Infrastrukturen (Kinderfreundlichkeit, Vereinbarkeit von Familie und Beruf). Die Aufzählung ließe sich zwar verlängern, jedoch sind die aufgeführten Bedingungen solche, die eine Wohnstandortentscheidung für aus der Kernstadt abwandernde Haushalte sehr stark beeinflussen (BMVBS u. BBR 2007, S. 155).

Aus stadtplanerischer Sicht liegen die möglichen Einflüsse der Kommunen besonders in einem gezielten Umgang mit den Potenzialen einer Innenentwicklung und einer restriktiven Baulandpolitik im Außenbereich. Dabei stellt sich die Frage, welche Potenziale zur Innenentwicklung im Ruhrgebiet gegeben sind und in wie weit die Situation auf dem Wohnungsmarkt einer möglichen Reurbanisierung zuträglich ist.

Aus quantitativer Sicht kann der Wohnungsmarkt im Ruhrgebiet als Mietermarkt bezeichnet werden: Es besteht ein ausreichendes Wohnungsangebot. Dabei wird missachtet, dass sich die Lebensstile ausdifferenziert und die Wohnansprüche verändert haben. Besonders im Hinblick auf die genannten Potenzialgruppen für Reurbanisierung passen Angebot und Nachfrage nicht zusammen. Große Teile des Wohnungsbestandes im Ruhrgebiet sind überaltert und erneuerungsbedürftig. Gerade beim verbreiteten Schlichtwohnungsbau aus den

1950er und 60er Jahren ist zu erwarten, dass nur ein geringer Teil der Wohnungen den neuen Ansprüchen genügt: Die Wohnungen sind meist weder alters- und behindertengerecht noch kinderfreundlich. Wohnungen aus der Nachkriegszeit verfügen häufig nicht über Balkone und sind nur mit kleinen Badezimmern und Funktionsküchen ausgestattet. Zudem sind sie durch Zuschnitt und Größe nicht auf die gestiegenen Ansprüche an die Wohnfläche pro Person ausgelegt. Darüber hinaus entspricht auch der öffentliche und halböffentliche Raum häufig nicht den Ansprüchen: Zunehmend werden attraktive Freiflächen erwartet, die z.B. als Spielfläche für Kinder genutzt werden können (KOZLOWSKI 2005, S. 6).

Dass sich möglicherweise ein Trend zurück in die Städte entwickelt, dazu gibt der Preisspiegel NRW-Wohnimmobilienmarkt 2008 des Immobilienverbandes IVD-West Hinweise. Danach blieben in NRW die Preise für Eigenheime in den zwölf Monaten bis März 2008 größtenteils konstant. Das Preisniveau für Eigentumswohnungen gab hingegen zum Teil nach, ebenso die Baulandkosten. Betroffen sind besonders die kleineren ländlich geprägten Kommunen (IDV-WEST 2008, o.S.). „Während in den zurückliegenden Jahren die Baulandpreise fast immer stiegen, ist dies eine neue Entwicklung“ stellt der IDV-West (2008, o.S.) fest. Gründe hierfür werden vor allem im Nachlassen des Wohnungsneubaus gesehen. Zwischen Januar und September 2007 wurden über 27 % weniger Baugenehmigungen für Wohnungen und Häuser als im gleichen Zeitraum 2006 erteilt (IDV-WEST 2008, o.S.). Die geringere Baulandnachfrage steht vermutlich zum Teil im Zusammenhang mit der Abschaffung der Eigenheimzulage. Diese erhielten Bauherren, die ihren Bauantrag vor 2006 eingereicht hatten. Die geringere Nachfrage trifft in vielen Gemeinden auf ein großes Angebot, denn viele haben in der Vergangenheit Baugebiete erschlossen. Ländliche Regionen sind von diesen Preisrückgängen besonders betroffen (IDV-WEST 2008, o.S.). In den Städten mit über 300.000 Einwohnern sind die Grundstückspreise hingegen überwiegend stabil geblieben (z.B. in Duisburg und Essen) oder sogar – unterschiedlich je nach Lage – gestiegen (z.B. in Bochum und Dortmund) (IDV-WEST 2008, o.S.).

Festzuhalten ist, dass es einerseits erste Hinweise auf eine negativere Ent-

wicklung der Immobilienpreise im suburbanen Raum gibt (MBV 2006, S.26). Andererseits ist ein quantitatives Überangebot an Wohnungen im Ruhrgebiet vorhanden, das aber nicht mit den qualitativen Ansprüchen der Nachfrager übereinstimmt. Daher stellt sich die Frage wie Angebot und Nachfrage zusammengebracht werden können.

Flächenpotenziale für Innenentwicklung

Nachverdichtung durch Ausbau, Aufstockung oder Anbau sowie Baulückenschließung und Sanierungen bieten Möglichkeiten, im Bestand Veränderungen zu bewirken. Dabei ist zu beachten, dass es sich vorwiegend um kleine Maßnahmen handelt und damit die Steuerungsmöglichkeit durch die Stadtplanung relativ gering ist. Angesichts der genannten Defizite eines Großteils des Wohnungsbestands scheint ein Nebeneinander von Rück- und Neubau je nach Situation und Potenzial im jeweiligen Stadtteil ein wahrscheinliches Zukunftsszenario.

Neben den Rückbauflächen gibt es im Ruhrgebiet aber auch bestehende Flächenpotenziale in Form der ehemaligen Industriearale. Diese Flächen können aufgrund ihrer Größe und ihrer häufig zentralen Lage Gestaltungsspielräume eröffnen. Die ehemaligen Standorte der Montanindustrie im Ruhrgebiet sind entweder als Stahlwerke entsprechend ihren Standortanforderungen (Arbeitskraft, Verkehr) am damaligen Stadtrand entstanden und somit heute in Innenstadtnähe gelegen, z.B. der Krupp-Gürtel in Essen und der Bochumer Verein in Bochum, oder sie wurden als Bergwerk an geologischen Standortfaktoren ausgerichtet, dann entstanden umgebende Siedlungsbereiche, zu denen heute Städte wie Herten, Oer-Erkenschwick und Stadtteile wie Herne-Sodingen oder Gelsenkirchen-Bismarck gehören. Somit liegen die heutigen Brachflächen häufig zentral und stellen ein Potenzial für Reurbanisierung dar (BUTZIN et al. 2006, S. 263f.). Einer Nutzung derartiger Potenziale zuträglich sind verbesserte Rahmenbedingungen bei der baurechtlichen Realisierung von Innenentwicklungspotenzialen. Trotz unterschiedlicher Bewertung der Novellierung des BauGB 2007 können die Stärkung der Innenentwicklung, erleichterte Schließung von Baulücken und beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwick-

lung als Ziele gelten (BMVBS 2007). Es stellt sich allerdings die Frage, welche Potenziale Brachflächen für eine Reurbanisierung noch bieten.

In der Vermarktung von Brachflächen treten einige der Konzerne, die die Flächen früher z.B. für die Montanindustrie genutzt haben, selbst als Akteure auf. Unter dem Druck der sich globalisierenden Märkte versuchen große Konzerne zunehmend, einen wertbeitragsorientierten Umgang mit ihren Liegenschaftsbeständen zu entwickeln. Aufgrund des Umfangs des Grundstücksbestandes gerade in altindustrialisierten Regionen wie dem Ruhrgebiet haben Entscheidungen zum Verkauf oder zur Entwicklung bestimmter Liegenschaften umfassende Auswirkungen in den betroffenen Regionen. In NRW sind eine Reihe von Unternehmen zu nennen: Die Bahnflächen-Entwicklungsgesellschaft NRW mbH (BEG), die Gesellschaft für Entwicklung, Beschaffung und Betrieb mbH (g.e.b.b.), die Militärfächen entwickelt, sowie die Landesentwicklungsgesellschaft NRW (LEG NRW) bieten insgesamt etwa 3.400 ha Flächen an (BUTZIN et al. 2006, S. 264). Ein weiterer Vermarkter von industriellen Brachflächen ist ThyssenKrupp Real Estate, zu dem keine Daten zum Umfang der Flächen im Ruhrgebiet vorliegen.

Die Montan-Grundstücks-Gesellschaft (MGG), eine Tochter der RAG Deutsche Steinkohle AG, verwaltet ein Flächenpotenzial von 16.000 ha im Ruhrgebiet und im Saarland, von denen sich zurzeit ca. 1.100 ha in der Entwicklung zu einer neuen Nutzung befinden. Für weitere 1.000 ha werden die Entwicklungspotenziale geprüft. Die Flächen der MGG im Ruhrgebiet verteilen sich auf 46 Standorte in 25 Kommunen (BUTZIN et al. 2006, S. 264). Die MGG hat in der Vergangenheit bereits eine Reihe von Wohnbauvorhaben an urbanen Standorten im Ruhrgebiet realisiert. Dazu gehören Consol in Gelsenkirchen, Mont-Cenis in Herne und die Gartenstadt Beckheide in Bottrop. Seitens der MGG kann nach Aussage eines Repräsentanten im Interview dabei nicht pauschaliert werden, dass Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser im Ruhrgebiet generell leicht zu vermarkten sind. Der Erfolg ist stark vom Kontext der Fläche und der Zielgruppenorientierung des Projektes abhängig. Die vielen in Planung befindlichen Wohnbauprojekte der MGG auf Brachflächen zeigen aber, dass derartige Projekte für das Un-

ternehmen durchaus attraktiv sind. Beispiele für in Planung oder Bau befindliche Wohnprojekte sind das Zoo Quartier in Dortmund (Zeche Crone), die Wasserstadt Aden in Bergkamen (Bergwerk Haus Aden), die Waldsiedlung Grimberg in Bergkamen (Grimberg 3/4), Wohnen am Park Fritz in Duisburg (Zeche Fritz), Wohnen am neuen Garten in Kamp-Lintfort (ABC-Gelände), Wohnpark Dicksche Heide in Neukirchen-Vluyn (Niederberg 1/2/5), Bergwerk Ewald-Fortsetzung in Oer-Erkenschwick, Bergwerk Lohberg in Dinslaken, Sportplatz Gneisenau in Dortmund und Eichendorffstraße in Kamp-Lintfort. Dabei sind in den Wohnbauprojekten in Duisburg und Kamp-Lintfort spezielle Module für die genannte Potenzialgruppe für Reurbanisierung der über 50-Jährigen „Empty-Nester“ – Paare deren Kinder bereits ausgezogen sind – vorgesehen. Interessant an der Aufstellung ist, dass sich viele der genannten Projekte in Städten am Ruhrgebietsrand befinden, die auch als Zielgebiete von Suburbanisierung zählen. Dies liegt aber nicht daran, dass diese Standorte eher für Wohnsiedlungen interessant sind, sondern dass die Bergbaubruchflächen in den Kernstädten des Ruhrgebietes zum großen Teil bereits vermarktet sind, während gerade im nördlichen Ruhrgebiet – in Folge der Nordwanderung des Bergbaus – noch größere Flächenpotenziale bestehen. Das bedeutet, dass die Potenziale für Reurbanisierung aus Bergbaubruchflächen heute hauptsächlich die Städte des nördlichen Ruhrgebiets betreffen. Dennoch sind in den Kernstädten noch Potenziale aus anderen Bruchflächentypen vorhanden, wie z.B. im Flächenbestand des Grundstücksfonds NRW.

Die LEG NRW betreut den 1980 eingerichteten Grundstücksfonds NRW. Dabei werden hauptsächlich brachgefallene Flächen der Montanindustrie in öffentliches Eigentum übernommen. Im Gebiet des RVR erwarb die LEG NRW seit 1980, treuhänderisch für den Grundstücksfonds, rund 130 Flächen mit ca. 2.160 ha. Bis 2007 wurden davon nur rund 30 ha mit Wohngebäuden bebaut und verkauft. Noch befinden sich im Ruhrgebiet rund 726 ha im Flächenbestand des Grundstücksfonds (LEG NRW 2008). Die Vermarktungstendenz geht bei aktuellen Projekten zu mehr Wohnungsbau als in der Vergangenheit, wobei es sich meist um gemischt genutzte Flächen handelt. Beispiele für Woh-

nungsbauprojekte im Grundstücksfonds sind Weig-Himmelmann in Fröndenberg, Zeche Schlegel und Eisen in Herten, Zeche Monopol in Kamen, Schalker Verein und Graf Bismarck in Gelsenkirchen.

Der Bahnflächenpool NRW der Bahnflächen-Entwicklungsgesellschaft NRW mbH besteht aus zwei Liegenschaftspaketen. Die beiden Pakete beinhalten nicht mehr betriebsnotwendige Bahnliegenschaften – insgesamt rund 1.700 ha (ohne Flächen, die durch das Bundeseisenbahnvermögen, die Vivico oder Aurelis vermarktet werden). Davon liegen allerdings nur wenige Flächen im Ruhrgebiet, z.B. in Hagen und Hamm. Die Flächen aus dem Bahnflächenpool NRW wurden bislang nur zu einem kleinen Teil für Wohnungsnutzungen (6 % aus dem ersten Liegenschaftspaket) vermarktet (BEG NRW o.J.).

Zum Portfolio der ThyssenKrupp Real Estate gehören aufgrund der Historie des Unternehmens hauptsächlich Flächen der Stahlindustrie. Brachflächen aus dem Stahlbereich eignen sich aufgrund von Problemen mit Kontaminationen sowie zurückgebliebenen Gebäude- und Infrastrukturteilen oft nur eingeschränkt für Wohnnutzung. Die Vorgängerunternehmen Thyssen, Krupp und Hoesch betrieben allerdings lange Zeit eine umfangreiche Flächenvorratspolitik, d.h. es wurden – oft in der Nähe bestehender Werke – Flächen angekauft und als Expansionsflächen vorgehalten. Mittlerweile hat ThyssenKrupp Real Estate diese Flächen – sofern sie in zentralen Lagen verortet sind – meist bereits vermarktet. Nach wie vor verfügt das Unternehmen aber über umfangreichen Flächenbesitz am Rand von Ruhrgebietsstädten. Dabei handelt es sich zum Teil um Waldgebiete oder landwirtschaftlich genutzte Gebiete, die nicht für eine Entwicklung vorgesehen sind. Aktuell wichtigstes Beispiel für ein innerstädtisches Projekt von ThyssenKrupp Real Estate ist der Krupp-Gürtel in Essen. Das Areal umfasst rund 230 ha, von denen ca. 150 ha für Bürogebäude, Gewerbe und Wohngebäude ausgewiesen sind. Darüber hinaus ist ein Park von etwa 20 ha geplant. Wohnbauprojekte der ThyssenKrupp Real Estate finden sich z.B. in Oberhausen nahe dem CentrO, wo auf dem Gelände einer ehemaligen Eisenbahnwerkstatt 300 Wohnhäuser erbaut werden, und in Bottrop, wo auf einem alten Ziegeleigrundstück 40 Einfamilienhäuser entstehen.

Die großen Flächeneigentümer im Ruhrgebiet fangen erst an, Bauprojekte an neuen Zielgruppen auszurichten. Zwei wichtige Zielgruppen, benannt von einem Mitarbeiter von ThyssenKrupp Real Estate, sind dabei: 1. Senioren bzw. „Empty-Nester“ 2. Junge Menschen mit Interesse am urbanen Wohnen. Diesen Zielgruppen wird mittlerweile seitens einiger Immobilienunternehmen im Ruhrgebiet mit Hilfe von Milieudaten von kommerziellen Anbietern nachgespürt. Die Marketingabteilungen versuchen dabei der Frage nachzugehen. „Wer sind die neuen Städter? Die finden sich in Stadtteilen wie Essen Rütterscheidt oder im Dortmunder Kreuzviertel. Das ist die Zielgruppe,“ wie ein Mitarbeiter eines Immobilienunternehmens erklärte. Als Problem wird gesehen, dass diese Zielgruppe eher an Altbauwohnungen interessiert ist. Dies deckt sich mit der Beobachtung von HÄUSSERMANN und SIEBEL, die bereits 1987 Altbauquartiere als Anziehungspunkte für die von ihnen so genannten „neuen Urbaniten“ (HÄUSSERMANN u. SIEBEL 1987, S. 14). „Von beruflich Erfolgreichen und von Alternativen“ (ebd.) werde die Reurbanisierung getragen, stellten sie schon damals fest. Diese Gruppen finden sich auch in den Milieu-Daten von Marktforschungsunternehmen wieder. Zu den dabei identifizierte Gruppen, die als die neuen Städter, die Träger einer Reurbanisierung angesehen werden, gehören:

- so genannte moderne Performer: „Die junge, unkonventionelle Leistungselite: intensives Leben – beruflich und privat, Multi-Optionalität, Flexibilität und Multimedia-Begeisterung“ (SINUS SOZIOVISION 2005, S. 2)
- Experimentalisten: Die extrem individualistische neue Bohème: ungehinderte Spontaneität, Leben in Widersprüchen, Selbstverständnis als Lifestyle-Avantgarde (ebd.) und
- Postmaterielle: „Das aufgeklärte Nach-68er-Milieu: Liberale Grundhaltung, postmaterielle Werte und intellektuelle Interessen“ (ebd.).

Dass die großen Flächeneigentümer zunehmend Marktforschung betreiben und das Umfeld ihrer Flächen stärker in Augenschein nehmen, lässt bereits auf einen Wandel in der Planungsmentalität schließen: Weg von der Angebotsplanung und hin zu einer stärkeren Nachfrageorientierung. Dieser Wandel, der schon lange gefordert wird (z.B. SELLE 1996, S. 70; BUTZIN et al. 2006,

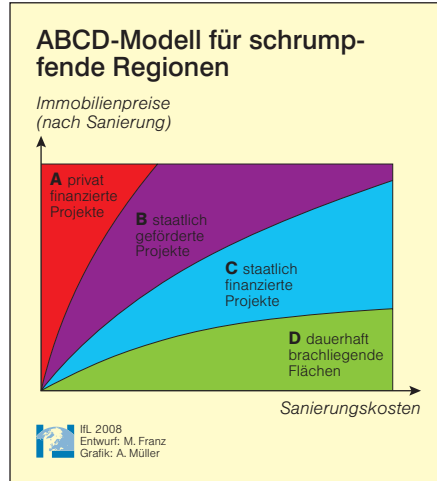


Abb. 7: Das ABCD-Modell für schrumpfende Regionen

Quelle: verändert nach BUTZIN et al. 2006, S. 266

S. 271), scheint in der Praxis der großen Flächeneigentümer im Ruhrgebiet anzukommen. Dabei haben die Flächen nicht nur aufgrund ihrer Lage, sondern auch aufgrund ihrer Vornutzungen mit möglichen Kontaminationen unterschiedliche Nutzungspotenziale. Diese hängen direkt mit den Immobilienpreisen zusammen, zumal sich der Aufwand für die Umnutzung einer Fläche rechnen soll. Da suburbane Kommunen weiterhin auf der grünen Wiese Flächen zur Entwicklung ausweisen und mit geringeren, oft mit öffentlichen Fördermitteln heruntersubventionierten Erschließungskosten die Preise drücken, besteht ein großer Konkurrenzdruck für Brachflächen in den urbanen Zentren (BUTZIN et al. 2006, S. 264). Dies senkt den Nutzungsdruck und dadurch die Immobilienpreise.

Brachflächenprojekte können nach den finanzierenden Akteuren typisiert werden: A – privat finanzierte Projekte, B – staatlich geförderte Projekte, C – staatlich finanzierte Projekte, D – Flächen, bei denen Marktkräfte zu schwach und öffentliches Interesse zu gering ist und die daher Brachflächen bleiben (BUTZIN et al. 2006, S. 265f.). Abbildung 7 verdeutlicht, wie diese Kategorisierung von Immobilienpreisen und Sanierungskosten abhängig ist. Dabei ist nicht jede Nutzung für eine bestimmte Fläche gleich teuer. Die Sanierungskosten im Falle von Altlasten sind wesentlich höher, wenn die Fläche für eine Wohnnutzung aufbereitet werden soll, während für den Bau einer Lagerhalle oder nur eines Parkplatzes wesentlich geringere Anforderungen an die Altlastensanierung zu stellen sind. Das bedeutet, dass aufgrund von

Kontaminationen nicht jede Brachfläche für Wohnnutzung geeignet ist. Eine risikoorientierte Sanierung, die Sanierung und spätere Nutzung genau aufeinander abstimmt, ist nicht nur ökonomisch, sondern auch ökologisch als sinnvoll zu bewerten und ist daher ein wichtiger Beitrag zum nachhaltigen Umgang mit Brachflächen (THORNTON et al. 2007, 48).

Es ist möglich, dass Teilbereiche einer Brachfläche unterschiedlichen Typen zugeordnet werden. In Neukirchen-Vluyn wurde auf dem ehemaligen Bergbaustandort Niederberg eine Bruttofläche von 85 ha in einem Rahmenplan für die Nutzungen Handel, Dienstleistung, Handwerk, Gewerbe, Wohnen, Gesundheit und Gastronomie vorgesehen. Da für dieses Angebot keine ausreichende Nachfrage vorhanden ist, wurde auf der Hälfte des Gebietes die Realisierung des Rahmenplans ausgesetzt. Temporäres Grün soll auf diesem Teil die Attraktivität des verbleibenden Entwicklungsbereiches stärken. Dadurch dass ein Teil der Fläche zum D-Typ wird, kann der Wert der anderen Flächenbereiche gesteigert werden. Beispiele für Industriegewässer finden sich mittlerweile in vielen Ruhrgebietsstädten. Ob Industriegewässer dabei Zwischennutzung bleibt oder zum Dauerzustand wird, ist abzuwarten. Industriegewässer bieten nicht nur das Potenzial zur ökologischen Aufwertung eines Standortes, sondern können auch die Freizeitmöglichkeiten umliegender Wohngebiete verbessern (FRANZ et al. 2008, S. 321f.) und so zu einer Reurbanisierung beitragen. Gleiches gilt für Parkanlagen, wie sie im Ruhrgebiet auf einer ganzen Reihe von Brachflächen entstanden sind, und auch für Wasserprojekte (z.B. Phönix-See in Dortmund, Marina Oberhausen). Diese Ausstattung von zumindest einzelnen Stadtteilen der Kernstädte des Ruhrgebiets mit suburbanen Qualitäten ist der Versuch einer Antwort der Städte auf die Suburbanisierung.

Fazit

Es ist unwahrscheinlich, dass Reurbanisierung zu einem die Raumentwicklung im Ruhrgebiet prägenden Trend wird. Die Eigenheiten des Ruhrgebiets als Großregion mit den ihr eigenen inneren Raumstrukturen und als insgesamt schrumpfende Region erfordert eine besondere Betrachtung. Bei der Diskussion von Raumentwicklungsprozessen sind deshalb die beiden Prozesse – Stärkung der relativen Position zum Umland und

Konzentrationsprozesse im Inneren zugunsten der innerstädtischen Quartiere – zu berücksichtigen. In diesem Artikel wurden im Rahmen einer Spurensuche Anhaltspunkte identifiziert, die auf eine Stärkung von Innenstadtkartieren schließen lassen. Reurbanisierung im Ruhrgebiet ist als Belebung von Teilräumen in den Städten zu lesen und nicht als Entwicklung, in deren Verlauf der gesamte Kern der Region eine günstigere Bevölkerungsveränderung als Suburbia verzeichnet. Dies gilt nicht nur in den Kernstädten des Ruhrgebiets, sondern auch und vielleicht gerade in den Zentren der kleineren Städte in Randlage. Es bleibt die Frage, wie lange eine solche Entwicklung bestehen bleibt. Die Wirkungen der Reurbanisierungspotenziale hängen stark von den Reaktionen der Kommunen und der Immobilienmarktakteure ab. Diese fangen gegenwärtig an, Angebote auf die Potenzialgruppen einer Reurbanisierung auszurichten.

Aus städtebaulicher Sicht sind Möglichkeiten zur Förderung von Reurbanisierung in Nachverdichtung durch Ausbau, Aufstockung oder Anbau sowie Baulückenschließung und Sanierungen im Altbestand, Rückbau nicht mehr zeitgemäßen Wohnungsbestandes und Neubau von zielgruppenentsprechenden Gebäuden auf den Rückbauflächen oder auf den bereits vorhandenen Potenzialflächen zu sehen. Brachflächen können aufgrund ihrer Größe und ihrer häufig zentralen Lage Gestaltungsspielräume eröffnen. Dabei ist zu beachten, dass viele der Flächen im Kernruhrgebiet, die in den 1990er Jahren Anlass zu einer übertriebenen Brachflächen-Euphorie (zumindest in der Wissenschaft) aufgrund der sich hier ergebenden Potenziale für die Stadtentwicklung waren, bereits vermarktet sind. Viele der aktuellen großen Brachflächen finden sich am Rand der Region oder sind wegen Lage und Zustand für eine Wohnnutzung nur eingeschränkt geeignet. Die Nutzung der dennoch vorhandenen Potenziale einer Innenentwicklung sollte durch eine Verknappung der konkurrierenden Flächenangebote im suburbanen Raum gefördert werden. Bei der Planung von Projekten der Innenentwicklung ist eine stärkere Ausrichtung an den vorhandenen Bedürfnissen nötig. Heterogenität und Polarisierung sind dabei die großen Herausforderungen. Marktforschungsunternehmen haben so genannte mo-

derne Performer, Experimentalisten und Postmaterielle als die neuen Städter identifiziert – als interessante Zielgruppe für Reurbanisierungsprojekte. Für das Ruhrgebiet erscheint aber auch die Beachtung der Zielgruppen Senioren, Migranten und Familien wichtig. Das bedeutet, dass umfangreiche Kenntnisse über den Kontext einer Fläche gewonnen werden müssen, um ein Projekt an den wirklichen Bedürfnissen ausrichten zu können und die identifizierten Zielgruppen zu erreichen. Ergänzende Angebote, die das städtische Leben attraktiv machen und Zentren stärken, gehören dazu. Neben Methoden der Sozialraumanalyse (in der Immobilienbranche des Ruhrgebietes inzwischen in der weniger wissenschaftlichen Variante der Milieudaten aus der Marktforschung verbreitet) sind Ansätze der Bürgerbeteiligung zu nennen, die Informationen über Chancen und Probleme bestimmter Standorte nutzbar machen können.

Notwendig ist eine demografiesensible Kommunalentwicklung, die die Langfristperspektive und Tragfähigkeit von Projekten und Bestand beachtet und die Folgekosten kalkuliert. Flächenplanung sollte nie ohne den entsprechenden Bezug zur Infrastrukturplanung gedacht werden, da die Infrastruktur in Bezug auf Tragfähigkeit besondere Bedeutung für Kommunen hat. Ein integriertes Monitoring kann dazu beitragen, diese Anforderungen zu gewährleisten. Die verschiedenen Ansätze zu einer demografiesensiblen Kommunalentwicklung sollten in ein integriertes Gesamtkonzept mit regionaler Abstimmung münden. Insbesondere für Angebote altersgerechten Wohnens sind stärkere Abstimmungen und Kooperationen zwischen den unterschiedlichen Akteuren aus Kommune, Immobilienwirtschaft und sozialen Dienstleistern unabdingbar.

Neben solchen Handlungsempfehlungen lässt sich aus den vorangegangenen Ergebnissen vor allem auch ein weiterer Forschungsbedarf ableiten. Bislang fehlen im Ruhrgebiet kleinräumigere Untersuchungen zu einer möglichen Reurbanisierung. Auch die Entwicklung der Nachfrage lässt Fragen offen: Wie werden sich die identifizierten Nachfragegruppen – die neuen Städter – weiterentwickeln? Findet eine Differenzierung in weitere Gruppen statt? Lässt sich die Nachfrage räumlich genau verorten bzw. gibt es Lagetypen von Reurbanisierungsprozessen? Auch die Reakti-

onen der Kommunen sollten in ihren Auswirkungen evaluiert werden, um Handlungsempfehlungen präzisieren zu können.

Literatur

- BBR – BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG (2007): Indikatorenblatt Bevölkerungsentwicklung. URL: www.bbr.bund.de/cln_005/nn_85554/DE/Raumb Beobachtung/Komponenten/LaufendeStadtbeobachtung/BevoelkerungSozialstruktur/Bevoelkerungsentwicklung/Indikatorenblatt.html, 26.02.2008.
- BECK, S. u. T. PERRY (2007): Migranten-Milieus. Erste Erkenntnisse über Lebenswelten und wohnungsmarktspezifische Präferenzen von Personen mit Migrationshintergrund in Deutschland. In: VHW - BUNDESVERBAND FÜR WOHN EIGENTUM UND STADTENTWICKLUNG (Hrsg.): VHW Forum Wohneigentum, Heft 4/ Juli-September 2007. Berlin, S. 187-195.
- BEG NRW – BAHNFLÄCHENENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT NRW MBH (o.J.): Daten und Fakten. URL: www.beg-nrw.de/index.php?SITE=beg_13&M=3, 3.3.2008.
- BiB – BUNDESINSTITUT FÜR BEVÖLKERUNGSFORSCHUNG (2007): Regionale Alterung in Deutschland. Demographische Trends und Entwicklungen in den Bundesländern im Zeitraum 1991 bis 2004. Wiesbaden.
- BLECK, M. (2005): Stadt-Umland-Wanderungen in Nordrhein-Westfalen. Eine Meta-Analyse. Magisterarbeit im Fach Soziologie an der Uni Köln. Köln.
- BLOTEVOGEL, H. H. u. M.A. JESCHKE (2003): Stadt-Umland-Wanderungen im Ruhrgebiet. Abschlussbericht zu dem Forschungsprojekt gefördert durch den Kommunalverband Ruhrgebiet. Duisburg.
- BMVBS/BBR – BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND STADTENTWICKLUNG/BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG (2007): Akteure, Beweggründe, Triebkräfte der Suburbanisierung, BBR-Online-Publikation 21/2007. Berlin und Bonn.
- BMVBS – BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND STADTENTWICKLUNG (2007): Tiefensee: Neues Baugesetzbuch stärkt die Zentren in den Städten, Pressemitteilung vom 02. Januar 2007, Nr. 02/2007. Berlin.
- BRÜHL, H., C.-P. ECHTER, F. FRÖLICH u. G. JEKEL (2005): Wohnen in der Innen-

- stadt – eine Renaissance? Difu-Beiträge zur Stadtforschung, Bd. 41. Berlin.
- BRUNOTTE, E., H. GEBHARDT, M. MEURER, P. MEUSBURGER u. J. NIPPER (2002): Lexikon der Geographie. Heidelberg; Berlin.
- BST – BERTELSMANN STIFTUNG (2009): Wegweiser Kommune. URL: <http://wegweiser-kommune.de/>, 1.2.2009.
- BUTZIN, B., M. FRANZ, M. u. H.-P. NOLL (2006): Strukturwandel unter Schrumpfungbedingungen im Ruhrgebiet – „Patchwork-Management“ als Herausforderung. In: Zeitschrift für Wirtschaftsgeographie, Vol. 50 (3), S. 258-275.
- DRANSFELD, E., G. BOELE-KEIMER, A. MUSINSKI u. U. HÄPKE (2002): Expertise Aktivierung von Brachflächen als Nutzungspotential für eine aktive Bauland- und Freiflächenpolitik für die Enquetekommission „Zukunft der Städte in NRW“ des Landtags Nordrhein-Westfalen. Dortmund.
- FRANZ, M., O. GÜLES u. G. PREY (2008): Place-making and „green“ reuses of brownfields in the Ruhr. In: Tijdschrift voor economische en sociale geografie Vol. 99, No. 3, S. 316-328.
- GAEBE, W. (2004): Urbane Räume. Stuttgart.
- HÄUSSERMANN, H. u. W. SIEBEL (1987): Neue Urbanität. Frankfurt am Main.
- HERFERT, G. (2002): Disurbanisierung und Reurbanisierung. Polariserte Raumentwicklung in der ostdeutschen Schrumpfungslandschaft. In: Raumforschung und Raumordnung 5-6, S. 334-344.
- HERFERT, G. (2008): Bevölkerungsentwicklung – Wachsende Polarisierung in Ostdeutschland. In: Nationalatlas aktuell 2 (02/2008). URL: <http://aktuell.nationalatlas.de/>, 29.02.2008.
- IDV-WEST – IMMOBILIENVERBAND DEUTSCHLAND-WEST (2008): Wohnimmobilienmarkt NRW 2008 – Erstmals sinken die Baulandpreise, Preise für Eigenheime überwiegend stabil, URL: www.ivd-west.net/html/0/72/artikel/348.html, 12.03.2008.
- JESCHKE, M. A. u. A. MÜNTER (2007): Expertise „Gemeindescharfe Analyse der prognostizierten Einwohnerentwicklung und der demographischen Alterungsprozesse im Verbandsgebiet des RVR auf der Grundlage der Prognosedaten der Bertelsmann Stiftung“. Duisburg, Dortmund.
- KOZLOWSKI, G. (2005): Think big oder small is beautiful? Strukturwandel in der Wohnungswirtschaft – Wohnungspolitische Herausforderung. In: MINISTERIUM FÜR BAUEN UND VERKEHR DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN (Hrsg.): Mietwohnungsmärkte im Wandel. Zukunft mittelständischer Wohnungsunternehmen. Tagungsdokumentation vom 25.11.2005. Düsseldorf, S. 3-12.
- KÖPPEN, B. (2005): Zurück in die Stadt oder Schrumpfung überall? Reurbanisierung und Schrumpfung in ostdeutschen Städten. URL: www.schrumpfende-stadt.de/magazin/0503/6Koeppen.htm, 20.03.2009.
- LEG NRW – LANDESENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT NRW GMBH (2008): Grundstücksfonds des Landes Nordrhein-Westfalen – Flächenbilanz für das Geschäftsjahr 2007. Dortmund.
- LDS – LANDESAMT FÜR DATENVERARBEITUNG UND STATISTIK NORDRHEIN-WESTFALEN (2002): Wanderungen in Nordrhein-Westfalen 2001. Statistische Berichte. Düsseldorf.
- LDS – LANDESAMT FÜR DATENVERARBEITUNG UND STATISTIK NORDRHEIN-WESTFALEN (2005): Entwicklungen in Nordrhein-Westfalen. Statistischer Jahresbericht. Düsseldorf.
- LDS – LANDESAMT FÜR DATENVERARBEITUNG UND STATISTIK NORDRHEIN-WESTFALEN (2006a): Auswirkungen des demografischen Wandels. Statistische Analysen und Studien Nordrhein-Westfalen Band 38. Düsseldorf.
- LDS – LANDESAMT FÜR DATENVERARBEITUNG UND STATISTIK NORDRHEIN-WESTFALEN (2006b): Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens 2005 – 2025/2050. Düsseldorf.
- LDS – LANDESAMT FÜR DATENVERARBEITUNG UND STATISTIK NORDRHEIN-WESTFALEN (2007a): Bevölkerung in Nordrhein-Westfalen 2005. Düsseldorf.
- LDS – LANDESAMT FÜR DATENVERARBEITUNG UND STATISTIK NORDRHEIN-WESTFALEN (2007b): Wanderungen in Nordrhein-Westfalen 2006. Statistische Berichte. Düsseldorf.
- LDS – LANDESAMT FÜR DATENVERARBEITUNG UND STATISTIK NORDRHEIN-WESTFALEN (2008): Wanderungen in Nordrhein-Westfalen Oktober 2007 Vorläufiges Ergebnis. Statistische Berichte. Düsseldorf.
- MBV – MINISTERIUM FÜR BAUEN UND VERKEHR NRW (2006): Veränderung der Wohnungsnachfrage und Reaktion des Wohnungsangebots in Nordrhein-Westfalen bis 2025. Düsseldorf.
- RVR – REGIONALVERBAND RUHR (2005): Städte- und Kreisstatistik Ruhrgebiet 2005. Essen.
- SCHMITZ-VELTIN, A., R. MENG u. C. WEST (2007): Wohnen in der Stadt? Wohnwünsche potentieller Reurbaniten und jüngerer intraurban wachsender Haushalte. Konferenz: Städte im demographischen Wandel. DGD und BBR, 6.-7.12.2007, Berlin.
- SELLE, K. (1996): Von der Bürgerbeteiligung zur Kooperation und zurück. In: SELLE, K. (Hrsg.): Planung und Kooperation. Wiesbaden, Berlin, S. 61-78.
- SINUS SOZIOVISION (2005): Die Sinus-Milieus. URL: www.sinus-sociovision.de/Download/infoblatt_d_012005.pdf, 22.03.2009.
- STROHMEIER, K. P. (2008): Demographischer Wandel und soziale Segregation. In: BERTELSMANN STIFTUNG (Hrsg.): Demographie konkret – Soziale Segregation in deutschen Großstädten. Gütersloh.
- THORNTON, G., P. NATHANAIL, M. FRANZ u. G. PAHLEN (2007): The development of a brownfield-specific sustainability and indicator framework for regenerating sites: proposing a new definition of „sustainable brownfield regeneration“. In: Land Contamination & Reclamation 15 (1), S. 41-54.
- URBANCZYK, R. (2006): Zur Frage der Reurbanisierung – das Comeback der Stadt in Nordrhein-Westfalen? Eine sekundärstatistische Analyse der demografischen Entwicklung in NRW und ihre Rahmenbedingungen. URL: www.demografie-und-raum.nrw.de/download/diplomarbeit_urbanczyk.pdf, 19.03.2009.
- WIEST, K. (2005): Reurbanisierung als Mainstream der ostdeutschen Stadtentwicklung? In: RaumPlanung 237, 123, S. 237-242.

Dr. MARTIN FRANZ
 Fachbereich Geographie der Philipps-Universität Marburg
 Deutschhausstr. 10
 35032 Marburg
 martin.franz@staff.uni-marburg.de

Dipl.-Ing. JENS GEBERT
 ZEFIR – Zentrum für interdisziplinäre Regionalforschung der Ruhr-Universität Bochum
 Im Lottental 38
 44780 Bochum
 jens.gebert@ruhr-uni-bochum.de