SSOAR

Open Access Repository
www.ssoar.info

Reurbanisierung in nordwestdeutschen Städten und Regionen: Befunde, Handlungsempfehlungen, Forschungsbedarf

Veröffentlichungsversion / Published Version
Stellungnahme / comment

Zur Verfügung gestellt in Kooperation mit / provided in cooperation with:
Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL)

Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:
Akademie für Raumforschung und Landesplanung - Leibniz-Forum für Raumwissenschaften. (2018). *Reurbanisierung in nordwestdeutschen Städten und Regionen: Befunde, Handlungsempfehlungen, Forschungsbedarf.* (Positionspapier aus der ARL, 110). Hannover: Verl. d. ARL. https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-64431-3

Nutzungsbedingungen:
Dieser Text wird unter einer CC BY-ND Lizenz (Namensnennung-Keine Bearbeitung) zur Verfügung gestellt. Nähere Auskünfte zu den CC-Lizenzen finden Sie hier:
https://creativecommons.org/licenses/by-nd/3.0/deed.de

Terms of use:
This document is made available under a CC BY-ND Licence (Attribution-NoDerivatives). For more Information see:
https://creativecommons.org/licenses/by-nd/3.0

gesis
Leibniz-Institut
für Sozialwissenschaften

Mitglied der
Leibniz-Gemeinschaft

AKADEMIE FÜR
RAUMFORSCHUNG UND
LANDESPLANUNG

Positionspapier aus der ARL 110

REURBANISIERUNG IN NORDWESTDEUTSCHEN STÄDTEN UND REGIONEN

Befunde, Handlungsempfehlungen, Forschungsbedarf

AKADEMIE FÜR
RAUMFORSCHUNG UND
LANDESPLANUNG

Positionspapier aus der ARL 110

REURBANISIERUNG IN NORDWESTDEUTSCHEN STÄDTEN UND REGIONEN

Befunde, Handlungsempfehlungen, Forschungsbedarf

Hannover 2018

Es wurden überwiegend grammatische Formen gewählt, die weibliche und männliche Personen gleichermaßen einschließen. War dies nicht möglich, wurde zwecks besserer Lesbarkeit und aus Gründen der Vereinfachung nur eine geschlechtsspezifische Form verwendet.

Geschäftsstelle der ARL:
Dr. Barbara Warner, warner@arl-net.de

Positionspapier aus der ARL 110

ISSN 1611-9983 (PDF-Version)
Die Pdf-Version ist unter shop.arl-net.de frei verfügbar (Open Access.)
CC-Lizenz BY-ND 3.0 Deutschland

Verlag der ARL – Hannover 2018
Akademie für Raumforschung und Landesplanung
Sprachliches Lektorat: C. M. Hein
Satz und Layout: G. Rojahn, O. Rose

Zitierempfehlung:
Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.) (2018):
Reurbanisierung in nordwestdeutschen Städten und Regionen –
Befunde, Handlungsempfehlungen, Forschungsbedarf.
Hannover. = Positionspapier aus der ARL 110.
URN: http://nbn-resolving.de/urn:nbn:de:0156-01100

ARL
Akademie für Raumforschung
und Landesplanung
Hohenzollernstraße 11
30161 Hannover
Tel. +49 511 34842-0
Fax +49 511 34842-41
arl@arl-net.de
www.arl-net.de

Grundlage dieses Positionspapiers sind die Beiträge der Mitglieder und Gäste einer Arbeitsgruppe (AG) der Landesarbeitsgemeinschaft Bremen / Hamburg / Niedersachsen / Schleswig-Holstein der ARL. Die Ergebnisse werden in der Reihe Arbeitsberichte der ARL unter dem Titel „Reurbanisierung zwischen Wunsch und Wirklichkeit – Ein Blick auf nordwestdeutsche Städte und Regionen" veröffentlicht. Dieses Positionspapier wurde zusammengestellt vom Lenkungsteam der AG:

Prof. Dr.-Ing. Dietmar Scholich*, Vorstand Bürgerbüro Stadtentwicklung Hannover* (*Leitung der AG Bremen / Hamburg / Niedersachsen / Schleswig-Holstein*)

Dipl.-Geogr. Sarah-Carina Bruhse*, M. Sc., Stadtplanung, Stadt Braunschweig* (*Geschäftsführung der AG Bremen / Hamburg / Niedersachsen / Schleswig-Holstein*)

REURBANISIERUNG IN NORDWESTDEUTSCHEN STÄDTEN UND REGIONEN

Befunde, Handlungsempfehlungen, Forschungsbedarf

Gliederung

1 Einführende Bemerkungen
2 Zusammenfassende Befunde zur Reurbanisierung in Nordwestdeutschland
3 Handlungsempfehlungen für die raumbezogene Politik und Planung in Städten und Stadtregionen zum Umgang mit Reurbanisierung
4 Hinweise auf weiteren Forschungsbedarf als Anregungen für die raumwissenschaftliche Diskussion
5 Abschließende Bemerkungen

1 Einführende Bemerkungen

Die Raumentwicklungsdiskussion beschäftigt sich seit einigen Jahren intensiv mit dem Thema Reurbanisierung. Der Begriff ist in der Fachwelt nicht einheitlich definiert; er wird deshalb mehr als übergreifender Impetus im schrittweise breiter werdenden transdisziplinären Diskurs zum Bedeutungsgewinn der Städte und des städtischen Wohnens verstanden. Allgemein anerkannt ist eine gewisse Trendverschiebung zugunsten eines Wachstums der Großstädte. Auch besteht Konsens, dass das Wanderungsgeschehen als zentrale Komponente dieses Wachstums anzusehen ist. Vor dem Hintergrund liegt auch für die Arbeitsgruppe (AG) „Reurbanisierung – Mythos oder Wirklichkeit am Beispiel von Städten und Regionen in Nordwestdeutschland" der Landesarbeitsgemeinschaft (LAG) Bremen/Hamburg/Niedersachsen/Schleswig-Holstein der ARL Reurbanisierung vor, wenn Städte aufgrund von Zuwanderungen – intraregional, interregional, international – (wieder) Einwohner hinzugewinnen.

Wie es zentrales Merkmal der Forschungen unter dem Dach der ARL ist, haben Fachleute aus Wissenschaft und Praxis in der AG mitgewirkt. Deren Hauptziel war es, einen Überblick über Reurbanisierungstendenzen in nordwestdeutschen Städten und Regionen zu gewinnen. Von daher wurden mit den ausgewählten Teilräumen verschiedene Analyseschwerpunkte und Maßstabsebenen betrachtet. Auf der Grundlage von Bevölkerungs- und Wanderungsdaten der amtlichen Statistik sowie vorliegender qualitativer Daten sind bevölkerungsstrukturelle Veränderungsprozesse empirisch untersucht, die gegenwärtige Situation und ihre Entwicklung in der jüngeren Vergangenheit beschrieben, analysiert und bewertet worden. Die ausgewählten Teilräume bilden einen Querschnitt der Zentrenstruktur in Nordwestdeutschland: Metropolregion Hamburg, Großstadtregionen Bremen, Hannover, Kiel, Lübeck und Osnabrück sowie Mittelstädte, u. a. Celle, Nordhorn und Rendsburg. Es konnten räumliche Unterschiede im Nordwesten aufgezeigt, Reurbanisierungspotenziale ausgelotet und damit einhergehende Chancen und Risiken für die städtebauliche und stadtregionale Entwicklung diskutiert werden (zur Methodik der Forschungsarbeit siehe ausführlicher den Einführungsbeitrag und die untersuchten Fallbeispiele in dem unten genannten Arbeitsbericht der ARL).

Die Folgen von Städtewachstum sind vielfältig. Ein Hauptaugenmerk hat die AG im Rahmen der Untersuchungen auf die Dynamik der Wohnungsmärkte gelegt. Hier besteht wegen der gestiegenen Nachfrage durch Hinzuziehende und wegen Nachholbedarfs in zahlreichen Städten akuter Handlungsdruck. Aber auch die Entwicklung der Arbeitsplätze und Infrastrukturen waren Gegenstand der Untersuchungen. Alles in allem hat die AG versucht, Antworten auf zentrale Fragen im Zusammenhang mit Reurbanisierungstendenzen in Nordwestdeutschland zu geben, die dazu bei-

tragen, die ablaufenden Prozesse besser zu verstehen, um insbesondere auch ihre planerische Begleitung in den Städten und Stadtregionen zu unterstützen.

Grundlage dieses Positionspapiers ist ein Gesamtfazit, das die Untersuchungsergebnisse der AG zusammenfasst. Die Beiträge der Mitglieder und Gäste der AG und das Gesamtfazit werden in der Reihe Arbeitsberichte der ARL unter dem Titel „Reurbanisierung zwischen Wunsch und Wirklichkeit – Ein Blick auf nordwestdeutsche Städte und Regionen“ veröffentlicht.

2 Zusammenfassende Befunde zur Reurbanisierung in Nordwestdeutschland

Reurbanisierungsprozesse sind in Nordwestdeutschland zwar kein generelles Phänomen. Anhand der aktuellen Statistik kann jedoch eine weitverbreitete Tendenz zur Einwohnerkonzentration in Städten konstatiert werden.

Ab Mitte der 2000er Jahre kann vom Beginn der Reurbanisierungsphase gesprochen werden. Die Situation in den untersuchten Städten ist allerdings hinsichtlich der Intensität und Ausprägung der damit einhergehenden Prozesse sehr unterschiedlich. Einige große Städte wie die Metropole Hamburg, die Landeshauptstädte Kiel und Hannover oder die Universitäts- und Verwaltungsstadt Oldenburg weisen zum Teil deutliche Einwohnergewinne auf. Ein weit verbreiteter Trend zu einer Reurbanisierung lässt sich in dieser „Stadtliga“ statistisch ableiten.

Für das Bevölkerungswachstum der Städte ist im nordwestdeutschen Raum in ganz überwiegendem Maße Zuwanderung verantwortlich.

Von besonderer Bedeutung ist dabei die Fernwanderung aus dem In- und Ausland. Ein großer Teil des jüngeren Nettowanderungsgewinns Nordwestdeutschlands entfiel auf die kreisfreien Städte. Die Hauptmotivation der Zuwandernden ist in der Annahme eines neuen Arbeits-, Studien- oder Ausbildungsplatzes zu sehen. Hingegen lassen sich intraregionale Wanderungen auf den Wechsel in neue Lebensabschnitte und auf neue Lebensstile zurückführen. Zu den veränderten Lebensstilen der Menschen gehören neue – nicht immer widerspruchsfreie – Wohnideale: ein ruhiges, grünes und gepflegtes, aber zugleich urbanes, vielfältiges und lebendiges Wohnumfeld mit hoher Aufenthaltsqualität und intakter Nachbarschaft. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung spielt für das Wachstum von Städten nur eine untergeordnete Rolle, obwohl seit Kurzem die Geburtenzahlen in einigen nordwestdeutschen Städten angestiegen sind.

Hauptträger der Reurbanisierungsprozesse aufgrund gestiegener Zuwanderungen sind die Altersgruppen der 18- bis unter 30-Jährigen.

Deren Zahl nahm in fast allen Großstädten zu. Während in Nordwestdeutschland insgesamt die Gruppe der 18- bis unter 25-Jährigen – im Gegensatz zum Bundestrend – einen Zuwachs zu verzeichnen hatte, war die Gruppe der 25- bis unter 30-Jährigen in Schleswig-Holstein und Niedersachsen rückläufig. Dies ist als erster Hinweis auf Wanderungsbewegungen in Richtung der großen Städte zu interpretieren. Im Städtevergleich dominiert Hamburg. Hierhin wanderten rund zwei Drittel aller 18- bis unter 30-Jährigen, die seit 2000 nach Nordwestdeutschland kamen. Die positiven Wanderungssalden wurden dabei in der Summe der Städte nicht nur durch verstärkte Zuwanderung, sondern ebenfalls durch verringerte Abwanderung vor allem von Familien verursacht.

Reurbanisierung ist nicht nur als „Renaissance der Stadt“, sondern auch als „Renaissance nahräumlicher Erreichbarkeit“ zu deuten. „Unterlassene Suburbanisierung“ ist als ein bedeutsamer Motor der Reurbanisierung zu sehen.

Die derzeitigen Reurbanisierungsprozesse werden neben den zuvor genannten Altersgruppen maßgeblich durch das bewusste Verbleiben in der Stadt, durch die rückläufige Neigung zur Suburbanisierung einer quantitativ bedeutsamen Zahl von Haushalten in der Phase der Familienexpansion befördert. Entscheidend dafür sind die durch den ökonomischen und sozialen Wandel wirksamen strukturellen Rahmenbedingungen. Dazu zählen die im Vergleich zum suburbanen Raum

hohen Gelegenheitsdichten in der Stadt sowie die hiermit einhergehende Verkehrssparsamkeit und die bei immer mehr Menschen wachsende Unlust zu pendeln. All dies wirkt positiv auf die Ausbildung eines Wohnpräferenzmusters für urbane Wohnlagen.

Reurbanisierung ist als mehrdimensionales Phänomen zu verstehen, das über die bloße Diagnose quantitativer demografischer Veränderungen hinausgeht. Eine rein quantifizierende Perspektive auf Reurbanisierung ist auch in theoretisch-konzeptioneller Hinsicht unbefriedigend.

In den Präferenzmustern für städtisches Wohnen wird deutlich, dass urbane Funktionsmischung und ein qualitativ differenziertes Wohnungsangebot Möglichkeiten bietet, Arbeitswege mit geringen Zeitverlusten zurückzulegen oder multilokale Arbeitsorte schnell zu erreichen. Zugleich ist die Vereinbarkeit von Erwerbs- und Familienarbeit, gerade auch angesichts der steigenden Erwerbsbeteiligung von Müttern, in der Stadt aufgrund einer breiten Variation von Kinderbetreuungs- und Ausbildungsangeboten leichter zu bewältigen. Hinzu kommen die einfachere Pflege eines breit gefächerten sozialen Netzwerks, der Zugang zu vielfältiger gesundheitlicher, gastronomischer und kultureller Infrastruktur sowie funktionierender Personennahverkehr und Carsharing-Systeme als Alternativen oder gar Ersatz – neben dem Fahrrad – für das eigene Auto. Städte sind gut beraten, wenn sie neben bildungs- und wirtschaftspolitischen Anstrengungen für attraktive Ausbildungs- und Arbeitsplätze auch die Quantität und Qualität des städtischen Wohnens und Wohnumfeldes sowie der Mobilität im Blickfeld behalten, um das Risiko einer Abwanderung erwünschter und notwendiger Bevölkerungsgruppen und Fachkräfte zu vermeiden.

Entscheidungen für städtisches Wohnen finden im Kontext einer Entwicklungsdynamik von Präferenzmustern in Abhängigkeit von Haushaltsstrukturen und ihrer Veränderung sowie von objektiven Rahmenbedingungen statt.

Die Befunde aus den Einzelfallstudien zeigen, dass die Entscheidung für das Leben in Städten, in suburbanen oder in ländlichen Räumen wesentlich von sich verändernden haushaltsspezifischen Alltagsarrangements beeinflusst wird. Intensiv durchdachte Abwägungen zeigen sich bei berufstätigen Paaren mit kompatiblen Interessen, Personen im Ruhestand sowie bei Haushalten mit Kindern. Befragte alleinerziehende Mütter, die in der Stadt wohnen, betonten ihre Präferenz für die gewählte Standortentscheidung, da sie ihre erforderlichen komplexen Alltagsarrangements in der Stadt leichter verwirklichen könnten.

Für besonders nachgefragte Großstädte wie Hamburg haben die Stadtteile unterschiedliche Bedeutung hinsichtlich der Reurbanisierungsprozesse und lassen sich nach Zuwanderungsmustern typisieren.

Die Stadtteile in den zentralsten, innenstadtnahen Lagen mit der höchsten Dichte sind für Zuwanderungen von außen und für innerstädtische Wohnstandortverlagerungen gleichermaßen attraktiv. An diesen als „Zuwanderungsstadtteile“ bezeichneten Typus schließen sich die „Optimierungsstadtteile“ an, die vor allem bei lokalen Umzügen gewählt werden, aber dennoch zur Reurbanisierung beitragen, indem Haushalte nicht in den suburbanen Raum abwandern. Im Typus „Ankunftsstadtteile“ überwiegt die Fernwanderung gegenüber lokalen Umzügen. Insofern ist ihnen eine besondere Rolle im Reurbanisierungsprozess beizumessen. Die „Wohnmobilitätsarmen Stadtteile“ bilden die Übergangszone zur äußeren Stadt und fungieren als eine Art „Puffer“. Die unterschiedliche Attraktivität von Stadtteilen für innerstädtische Wohnungswechsler oder überregionale Zuwanderer lässt sich also in gewissem Maße daran beurteilen, wie häufig ein Stadtteil von der einen Gruppe im Vergleich zur anderen Gruppe tatsächlich als Wohnstandort gewählt wird.

Reurbanisierung leitet in manchen Stadtregionen zugleich neue Suburbanisierungsprozesse ein. Es kommt somit zur Gleichzeitigkeit von Sub- und Reurbanisierung.

Seit einer guten Dekade entwickeln sich mancherorts die Einwohnerzahlen nicht nur in den Kernstädten, sondern auch in den angrenzenden Umlandkreisen positiv. Das betrifft vor allem infrastrukturell gut ausgestattete und erreichbare Mittelstädte in Nachbarschaft zur Kernstadt. Re- und

Suburbanisierung, also Wanderungen in die Stadt wie auch Wanderungen aus der Stadt, finden in diesen Stadtregionen parallel statt. Das war zur Hochzeit der Suburbanisierung zwar genauso, die nun wieder zunehmende Suburbanisierung ist aber zugleich Ausdruck der angespannten Lage auf den Wohnungsmärkten in den bevorzugten Großstädten. In den Kernstädten finden Zuwanderungswillige keinen adäquaten Wohnraum; wer hier die steigenden Kosten für das Dach über dem Kopf nicht mehr tragen kann, muss weiter nach draußen ziehen.

Reurbanisierungsprozesse in Umlandzentren sind als eigenständige Entwicklungen zu betrachten.

Dass Umlandzentren möglicherweise eine direkte Entlastungsfunktion der von starkem Bevölkerungswachstum geprägten Großstadt wahrnehmen, hat sich mit Blick auf Hamburg nicht bestätigt. Während es in der Vergangenheit noch eine große Zahl an Abwanderungsverlusten aus den innerstädtischen Stadtteilen in die Umlandzentren gab, gibt es sie heute kaum noch. Dafür kann Reurbanisierung im Sinne eines positiven Wanderungssaldos in umliegenden Mittelzentren festgestellt werden, der sich sowohl aus dem eigenen Umland speist als auch durch abnehmende Abwanderung aus den Umlandzentren, also durch das Sesshaft-Bleiben zustande kommt.

In nordwestdeutschen Großstädten leben in der letzten Dekade mehr junge Frauen und bekommen hier auch ihre Kinder.

Die absolute Zahl der Geburten war vor allem zwischen 2000 und 2010 in den meisten nordwestdeutschen Städten tendenziell rückläufig. Nur in Hamburg, Hannover, Wolfsburg, Braunschweig, Bremen und Kiel lässt sich in jüngerer Zeit ein Anstieg beobachten. Hauptgrund dafür sind die zahlreichen jungen Frauen – ein Großteil aufgrund internationaler Wanderungen –, die wegen eines Ausbildungs- oder Arbeitsplatzes und besserer Möglichkeiten der Kinderbetreuung und/oder bestehender sozialer Netzwerke (Familienzusammenführung) in diese Städte gezogen bzw. dort geblieben sind.

Für die Bevölkerungsentwicklung eines Zentralen Ortes ist weniger die Größe als vielmehr die Lage im Raum entscheidend.

Viele Zentrale Orte in Nordwestdeutschland konnten trotz stagnierender oder abnehmender Gesamtbevölkerung Wanderungsgewinne erzielen. Zugleich zeigt sich, dass Wanderungsgewinne bzw. -verluste von der Lage im Raum abhängen. Während vor allem Mittel- und Oberzentren in wirtschaftlich prosperierenden Räumen Wanderungsgewinne erzielt haben, konnten andere Mittelzentren, insbesondere in strukturschwachen südniedersächsischen Mittelgebirgsräumen, die Fortzüge nicht durch entsprechende Zuzüge kompensieren.

In den herausgearbeiteten Wanderungsmustern spiegeln sich die gegenwärtig ablaufenden Prozesse der sozialen Segregation in den nachgefragten Städten.

Ein nennenswerter Anteil der internationalen Migration entfällt auf sozial benachteiligte Wohnquartiere, die von lokalen Wanderungen eher gemieden werden. Deshalb ist zukünftig auch eine zunehmende Kongruenz der sozialen mit der ethnischen Segregation zu erwarten. Wanderungsbewegungen müssen neben Aspekten der sozialen Ungleichheit ebenso intensiv unter dem Gesichtspunkt der wirtschaftlichen Entwicklung und der ökologischen Qualitätssicherung betrachtet werden.

In den untersuchten großstadtfernen Teilräumen finden sich keine Belege für Reurbanisierung im engeren Sinne, nachweislich jedoch für Zentralisierung im Sinne dezentraler Konzentration.

Nach Auswertung der Nettowanderungsraten ausgewählter mittelzentraler Gemeinden sowie Samtgemeinden und ihres jeweiligen Sitzortes (nur für Niedersachsen) lassen sich drei Typen kleinerer Mittelzentren mit Zentralisierungstendenzen unterscheiden: (1) Städte mit einem hohen Wanderungszuwachs bei den älteren Altersklassen, (2) Mittelzentren mit einem überdurchschnittlichen Zuzug von Familien und (3) Sitzorte einer Samtgemeinde als Sondertyp. Von den 49

untersuchten kleineren Mittelzentren ist somit aufgrund der Analyse der Wanderungsdaten für 17 in gewisser Weise von Reurbanisierungstendenzen zu sprechen. Die Mehrheit von ihnen weist durch den Bau überdurchschnittlich vieler Wohneinheiten in den vergangenen Jahren eine erhöhte Bautätigkeit auf. Angesichts geringer quantitativer Ausprägungen können die sich zeigenden Zentralisierungstendenzen als Facette eines weit gefassten Reurbanisierungsbegriffs verstanden werden.

Ob die derzeitigen Reurbanisierungstendenzen eher eine Momentaufnahme oder eine länger anhaltende Entwicklung sind, kann auch für den Nordwesten nicht beantwortet werden.

Weder für die Reurbanisierung noch für die mancherorts wieder zunehmende Suburbanisierung lassen sich verlässliche Aussagen darüber treffen, ob und in welcher Ausprägung diese Prozesse weiterhin anhalten oder sich möglicherweise sogar noch verstärken werden. Die Schwierigkeiten einer befriedigenden Erklärung der Wechselwirkungen verschiedener Einflussfaktoren auf Reurbanisierungsphänomene sind nach wie vor groß. So erweist sich städtisches Wohnen weder als statische noch als kontinuierliche, sondern als eine dynamische Erscheinung mit unterschiedlichen sozialen und räumlichen Bezügen. Mitentscheidend wird sein, wie sich die Lebensstile und sozialen Lagen in Zukunft ändern.

3 Handlungsempfehlungen für die raumbezogene Politik und Planung in Städten und Stadtregionen zum Umgang mit Reurbanisierung

Reurbanisierungstendenzen stellen für die Politik und die räumliche Planung in Städten und Regionen eine große Herausforderung dar. Sie sind kein Schicksal, sondern können Chancen eröffnen, wenn zugleich mögliche Risiken mitgedacht werden. Beides muss für jeden Teilraum gesondert hinterfragt werden.

Die Folgen von Reurbanisierung können positiv wie negativ sein. Durch Zuzüge kann in Zentren die Auslastung von Infrastrukturen sichergestellt oder zumindest verbessert werden. Genauso kann es durch hohe Zuzugszahlen zu Infrastrukturengpässen kommen, etwa bei der Versorgung mit Kindergärten und Schulen. Die für Großstädte typischen Ausbildungs- und Weiterbildungswanderer sowie Arbeitssuchende finden in Kernstädten z. B. attraktive Hochschuleinrichtungen und Arbeitsplätze, jedoch immer schwerer ein adäquates Dach über dem Kopf. Die starke Nachfrage nach kernstadtnahem Wohnen hat manche Innenstadtlagen mit neuem Leben erfüllt und zu zahlreichen Investitionen in den Gebäudebestand und das Wohnumfeld geführt. Es wurden Vorgärten wiederhergestellt, Balkone angebaut und Fahrstühle installiert. Die Neubelebung kann sich positiv auf die Umwelt- und Energiebilanz jedes Einzelnen und der Stadtgesellschaft insgesamt auswirken. Direkte Folgen sowohl der Selbsterneuerung bestimmter Stadtquartiere von innen heraus als auch der prekären Lage auf städtischen Wohnungsmärkten sind im Gefolge steigender Kosten für das Wohnen vielschichtig. Es wächst die Gefahr der Verdrängung von sozial Benachteiligten, Geringverdienern und vor allem auch Familien aus der Stadt nach „Suburbia“. Dadurch kann es zu sozialer Entmischung, erschwerter Teilnahme am gesellschaftlichen Leben und zur Zunahme der Pendlerströme – und damit einhergehend zur Verschlechterung der Umwelt- und Energiebilanz – kommen, um nur einige Beispiele zu nennen.

Trotz der bestehenden Unsicherheiten und Schwierigkeiten, verlässliche Aussagen darüber zu treffen, ob und in welcher Ausprägung der gegenwärtig zu beobachtende stabile Reurbanisierungstrend sich in Zukunft fortsetzt oder sogar noch verstärkt, besteht Handlungsbedarf.

Zurzeit finden sich kaum Anzeichen, dass es sich beim Reurbanisierungstrend um eine kurzfristige, zyklische Entwicklung handelt. Vielmehr muss von anhaltenden Bedeutungsgewinnen der Groß- und Mittelstädte ausgegangen werden. So gehen Prognosen zur zukünftigen Raumentwicklung

davon aus, dass sich zumindest mittelfristig weiterhin die Zahl der Studierenden auf einem hohen Niveau bewegt. Von entscheidender Bedeutung wird sein, ob es zukünftig nicht nur gelingt, weiterhin für junge Menschen, die in die Kernstadt zuwandern, attraktiv zu sein, sondern insbesondere auch, ob ein größerer Anteil dieser Zuziehenden dauerhaft in der Kernstadt wohnen bleibt. Eine wichtige Voraussetzung dafür ist, die zunehmend angespannte Lage auf den Wohnungsmärkten in den Großstädten nachhaltig zu verbessern. Ob und in welchem Umfang das gelingen kann, hängt wiederum von spezifischen Rahmenbedingungen in den Städten ab, wie Wohn- und Grundstückskosten, Flächenreserven, Nachverdichtungs- und Revitalisierungspotenzial. Die jahrzehntelangen Bemühungen um Stadterneuerung und Attraktivierung der Quartiere müssen fortgesetzt und notwendige Maßnahmen für einen stadtverträglicheren Verkehr forciert werden. Dabei muss frühzeitige und umfangreiche Bürgerbeteiligung integraler Bestandteil der Planung sein, um möglichst breite gesellschaftliche Akzeptanz zu erzeugen. Mit Blick nach vorn wird des Weiteren wichtig sein, wie sich die Lebensstile und sozialen Lagen in Zukunft ändern. Schon heute konnten in Stadtregionen die anhaltende Verdichtung des unmittelbaren Umlandes und eine Regionalisierung urbanen Lebensgefühls nachgewiesen werden. Von daher sollte der politische und planerische Blick immer auch auf den stadtregionalen Horizont gerichtet werden.

Die Politik ist insbesondere gefordert, Verantwortung zu übernehmen und der verstärkten Nachfrage nach Wohnraum mit geeigneten Strategien, Konzepten und Maßnahmen zu begegnen.

Die Entwicklung einer qualitätsvollen Urbanität, die Bereitstellung von ausreichendem und bezahlbarem Wohnraum und vielfältigen Infrastrukturangeboten sind wichtige Politikvariablen, auf die Städte Einfluss haben, und deshalb wesentliche Ziele der Stadtentwicklung. Kommunen müssen nach Jahren der Vernachlässigung selbst wieder neuen bezahlbaren Wohnraum schaffen. Bund und insbesondere Länder, in deren Verantwortung der soziale Wohnungsbau im Jahr 2006 gefallen ist, müssen die Kommunen durch gezielte Fördermaßnahmen unterstützen, damit vor allem finanzschwache Kommunen beispielsweise Grundstücksfonds auflegen können, um Grundstücke mit bedeutenden Anteilen für den Bau neuer Sozialwohnungen zu kaufen oder Immobilien an- bzw. zurückzukaufen.

Die räumliche Planung ist wichtiger denn je. Sie verfügt gerade auf städtischer Ebene über rechtlich normierte, aber auch informelle Instrumente, Verfahren und Regelungen, um den lange Zeit vernachlässigten Wohnungsneubau anzukurbeln. Die Palette muss konsequenter eingesetzt und bei Bedarf weiterentwickelt werden. Erfolgreiche Maßnahmen sollten andernorts Nachahmer finden.

Die Stadtplanung kann über die Bauleitplanung (Flächennutzungs- und Bebauungspläne) für die Sicherung von Flächen für den Wohnungsbau Sorge tragen und neue Baurechte schaffen. In zahlreichen Städten und Stadtregionen sind in den letzten Jahren kommunale Bündnisse für (bezahlbares) Wohnen geschlossen und Regelungen für eine sozial gerechte Bodennutzung zur Forcierung eines bedarfsgerechten Wohnungsbaus getroffen worden, etwa die Einführung von Förderquoten beim Wohnungsneubau. Beispielsweise verpflichtet sich die Bauwirtschaft bzw. der Investor im Rahmen von Verträgen, 30 % des Neubauvolumens als geförderten Wohnraum für einkommensschwächere Gruppen zu errichten, teilweise sogar 50 % auf städtischen Grundstücken. Diese Strategie verfolgen auch zahlreiche Städte in Nordwestdeutschland, z. B. Hamburg und Hannover, teilweise mit anderen Quoten, wobei dieses Instrument „leistbares“ Wohnen nicht dauerhaft sichern und insofern Segregationsrisiken nur bedingt hemmen kann. Instrumente wie die Mietpreisbremse, Zweckentfremdungsverordnung, Erhaltungssatzung, Kündigungssperrfrist und Milieuschutzsatzung müssen grundsätzlich überdacht werden. Sie werden weitgehend ignoriert, setzen keinen Anreiz und entfalten kaum Wirkung, wie u. a. die steigende Zahl der Umnutzungen von Wohnungen zu Ferienapartments für den wachsenden Markt des Städtetourismus zeigt.

Innenentwicklung und Konzentration sind zurzeit eine bevorzugte Leitvorstellung der Stadtentwicklung. Allerdings stößt Nachverdichtung besonders in Großstädten an Grenzen. Daher ist in bereits besiedelten Gebieten der Wohnungsbau am Stadtrand mindestens so wichtig wie in Innenstadtlagen. Er sollte durch strukturelles Denken und die Kraft der Transformation dazu beitragen, dass auch Stadtränder urbane Qualitäten erhalten.

Erneut entflammt der Konflikt zwischen dem Erhalt der Stadtnatur und ihrer befürchteten Gefährdung durch den zur Bewältigung von Zuwanderung erforderlichen Wohnungsbau. Letzterer wird möglichst verdichtet geplant, um die Innenentwicklungsstrategie umzusetzen und zum Beispiel Grünflächen aus sozialen und ökologischen Gründen in erforderlicher Qualität zu erhalten. Gelingt diese Gratwanderung zwischen Nachverdichtung und Freiraumerhalt nicht, können qualitative und quantitative Einschränkungen der Wahrnehmung und Nutzung von Stadtnatur erneute Abwanderungsprozesse aus den Städten auslösen und so dem Trend der Reurbanisierung entgegenwirken. In Zeiten neuen Wachstums durch zunehmenden Druck von außen kommen viele Städte früher oder später an den Punkt, wo Innenentwicklung in vorwiegend zentralen Lagen nicht mehr reicht oder wegen fehlender Grundstücke die dringend benötigten Wohnungen nicht bereitgestellt werden können. Nach Ansicht verschiedener Experten wird die Wohnungsfrage vor allem in den Stadtperipherien entschieden, weil sich dort häufig noch Entwicklungsmöglichkeiten bieten. Die Stadtrandlagen sind vielerorts ohnehin in einem demografischen Umbruch, sodass sich dieses „Möglichkeitsfenster" für neue Ideen geradezu anbietet. Es muss also mindestens zwei Wege geben: Alltagsleben (a) räumlich konzentriert in Innenstadtlagen und (b) in den Stadtperipherien.

Politik und Gesellschaft müssen endlich einen Weg finden, den Trend der stetig steigenden Flächeninanspruchnahme durch Siedlungstätigkeit zu stoppen.

Einer der Hauptmotoren der dynamischen Entwicklung bei der Flächeninanspruchnahme ist derzeit der wieder boomende Wohnungsbau in Städten. Die Nachfrage nach neuen Wohnungen hat verschiedene Ursachen. Die Möglichkeiten der Flächenkonversion, der Revitalisierung von Brachflächen und der Wieder- oder Umnutzung leer stehender Gebäude sind vielfach ausgeschöpft. Auf der anderen Seite werden durch veränderte Haushaltsstrukturen mit mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten besonders kleine Wohnungen gesucht. Aber auch sonst sind immer mehr Menschen bereit, in kleineren Wohnungen zu leben, wenn sie aufgrund der zentralen Lage dafür kurze Wege haben („Zeit ist Geld") und diese Wohnungen intelligent geschnitten und attraktiv sind. Für kleinere Haushalte sollten deshalb auch kleinere Wohnungen gebaut werden. Andere kleine Haushalte wohnen auf großer Grundfläche, weil die Kinder aus dem Haus sind oder der Partner verstorben ist. Hier ließen sich durch ein sinnvolles Management Potenziale erschließen, was einige Genossenschaften bereits erfolgreich praktizieren; Ältere können bei konstantem qm-Preis in eine kleinere, dafür altengerechtere Wohnung ziehen und eine größere Wohnung für entsprechende Haushalte frei machen. Das sind Beispiele, um die derzeitige Wohnfläche pro Kopf von gut 40 qm zu reduzieren und gleichzeitig mehr günstigen Wohnraum zu schaffen.

Neue, auch unkonventionelle Möglichkeiten zur Steigerung des Wohnungsangebotes sollten geprüft werden.

Strukturveränderungen im Handel könnten zur Reaktivierung „alter" Wohnraumpotenziale führen, speziell in Innenstadtlagen. Der Handel – zwischenzeitlich oft Filialen von größeren Ketten – nutzt für den Verkauf der jeweiligen Produkte ganz überwiegend Flächen im Erdgeschoss. Die Obergeschosse wurden in der Vergangenheit vielfach durch Umwandlung in Warenlager und Büroräume der Wohnnutzung entzogen. Diese Flächen werden vom Handel immer häufiger nicht mehr benötigt, weil die Filialen von zentralen Depots des Konzerns regelmäßig mit Waren beliefert werden. Anhand konkreter empirischer Untersuchungen sollte geprüft werden, inwieweit hier Handlungserfordernisse und -möglichkeiten bestehen. Potenziale könnten sich darüber hinaus im Zuge von Tauschbörsen oder durch andere Anreize zum Umzug in kleinere Wohnungen ergeben.

Ökonomische Verwertungsinteressen sollten in angespannten Wohnungsmärkten beim Verkauf öffentlicher Liegenschaften nicht das einzige Kriterium sein. Hingegen sollte Konzeptvergabe zum Regelfall werden.
Öffentliche Liegenschaften dürfen nicht – wie bisher regelmäßig praktiziert – in großem Stil im Höchstgebotsverfahren an private Investoren verkauft werden. Dadurch werden Immobilienspekulation und Mietenexplosion unterstützt. Länder und Kommunen sollten Flächen bewahren und strategischen Flächenerwerb betreiben (Bodenvorratspolitik) sowie Bauland gezielt an öffentliche Käufer oder private Wohnrauminitiativen mit innovativen, zukunftsweisenden Konzepten (Prinzip der Konzeptvergabe) zum Verkehrswert veräußern, wenn Wohnraum gebraucht wird.

Die Herausforderungen machen vermehrt eine stadtregionale Betrachtung erforderlich. Umlandzentren können eine Entlastungsfunktion der von starkem Bevölkerungswachstum und einem enger werdenden Wohnungsmarkt geprägten Großstadt wahrnehmen.
Unabhängig davon, ob Wohnbauentwicklung in Stadtzentren oder an Stadträndern möglich ist, sollte nicht nur dort, wo sowohl Reurbanisierung als auch Suburbanisierung stattfinden, über den städtischen Tellerrand geschaut werden. Viele Kernstädte werden das Problem der Wohnraumversorgung allein kaum lösen können. Kleinere Zentren im Umland können eine Zwischenposition im Reurbanisierungsprozess einnehmen, vor allem wenn sie einige der besonders nachgefragten Wohnstandortvorteile gegenüber dem flächenhaften Umland bieten, die auch die innere Großstadt aufweist, wie die fußläufige Erreichbarkeit wichtiger Funktionen und attraktiver Infrastrukturen, und wenn sie an den öffentlichen, möglichst schienengebundenen Nahverkehr angebunden sind. Allerdings fehlen der Regionalplanung formelle Instrumente, mit denen sie eine aktive Umsetzung ihrer Festlegungen an den ausgewählten Standorten in den Umlandzentren verwirklichen kann. Dafür braucht es informelle Prozesse auf stadtregionaler Ebene, beispielsweise einen „Runden Tisch Wohnen“ wie in der Region Frankfurt/Main oder auch ein Stadt-Umland-Management wie in Wien, um gemeinsam bezahlbaren Wohnraum und attraktive, gut angebundene Lagen neu zu schaffen.

Zentren in großstadtfernen Regionen mit nachweislichen Konzentrationstendenzen sind für die Entwicklung dieser Teilräume von großer Bedeutung und benötigen deshalb gezielte regionalpolitische Fördermaßnahmen.
Es darf nicht einseitig auf die größeren, wachsenden Städte geschaut werden. Eine flächendeckende Wohnraumförderung würde in ländlichen Räumen keinen Erfolg haben, insbesondere dort, wo Landstriche bereits heute massive Probleme durch Einwohnerrückgänge haben. Chancen tun sich dann auf, wenn eine Konzentration von Fördermaßnahmen auf konkurrenzfähige, vitale Zentrale Orte als Ankerpunkte und Impulsgeber für ländlich strukturierte Räume erfolgt. Sinnvoll ist hier eine seit langem geforderte Zusammenarbeit von räumlicher Planung und (finanziell unterlegter) Regionalpolitik. Darüber hinaus sind auch in kleineren Städten ein kontinuierliches Altersstruktur- und Wanderungsmonitoring und ein darauf aufbauender strategischer Umgang mit Alterswohnen erforderlich, insbesondere ein auf Ältere spezialisiertes Wohnsegment, teils in Verbindung mit alltagsunterstützenden und pflegerischen Angeboten sowie weiteren altersangemessenen, meist fußläufig erreichbaren Versorgungseinrichtungen. Vor dem Hintergrund stadtsoziologischer Überzeugungen, dass Stadt Heterogenität bedeutet, ist mittel- und langfristig auch gemeinsam mit der Stadtgesellschaft zu reflektieren, wie integrationsfähig alters- und mutmaßlich sozialstrukturell homogenisierte Sozialräume sind.

Die frühzeitige Einbindung der Nachbarschaft, der neuen Bewohnerinnen und Bewohner und der Stadtgesellschaft insgesamt in die Planung relevanter Baumaßnahmen ist von großer Bedeutung für die Akzeptanz von Planungsvorhaben und damit für deren zügige Umsetzung. Hier besteht erheblicher Nachholbedarf.
Ebenso wichtig, wie ausreichend neue, bezahlbare Wohnungen zu bauen sowie erhaltenswerte Bausubstanz für die Entschärfung der Wohnungsversorgungssituation zu nutzen, ist es, Rahmenbedingungen für die Verbesserung des Zusammenlebens in den Städten und Wohnquartieren zu

schaffen. Bislang noch viel zu selten haben Politik und Verwaltung erkannt, dass Bürger nicht nur mitreden, sondern die Entwicklung ihrer Stadt, ihres Quartiers und direkten Umfeldes aktiv mitgestalten wollen, gerade wenn es um Wohnungsbau und Freiraumgestaltung geht. In der Regel erfolgt Bürgerbeteiligung nicht frühzeitig im Planungsprozess, sondern häufig erst, wenn planerisch die wesentlichen Weichen bereits verwaltungsintern gestellt worden sind. Partizipation darf nicht als Alibiunternehmung verstanden werden. Denn Beispiele zeigen, dass bürgerschaftliches Engagement Stadtentwicklung positiv beeinflussen kann.

4 Hinweise auf weiteren Forschungsbedarf als Anregungen für die raumwissenschaftliche Diskussion

Die Beiträge der Arbeitsgruppe liefern Ergebnisse zu verschiedenen Forschungsfragen zum Thema Reurbanisierung in Nordwestdeutschland. Hier tut sich ein nicht ausgeschöpftes Forschungsfeld auf, das es auch weiterhin vertieft und zukunftsorientiert zu bearbeiten gilt. So fehlt es nach wie vor an qualitativen Untersuchungen, insbesondere zu Motiven und Ursachen von Reurbanisierung, ebenso wie an Langzeitanalysen, die Bedingungs- und Verhinderungsfaktoren von Reurbanisierung aus Prozessperspektive darstellen, oder zur Entwicklung altindustrieller Städte – ein Stadttypus, der von der Arbeitsgruppe nicht mitbehandelt werden konnte. Die Einzelbeiträge sowie die Zusammenfassungen und Ausblicke am Schluss der drei Fallbeispielblöcke enthalten Hinweise auf weiteren Forschungsbedarf, die nachfolgend verknüpft worden sind (siehe insgesamt die Veröffentlichung in der Reihe Arbeitsberichte der ARL).

Genauere Analyse der Nachfragefaktoren und Prüfung von deren Einfluss auf die Entwicklung der Wohnungsmärkte

Weitgehender Konsens besteht hinsichtlich der Einschätzung, dass Reurbanisierung vor allem mit einer im Zeitverlauf gewachsenen Attraktivität städtischen Wohnens einhergeht, die sich in stärkeren Zuzügen, einem Nicht-Fortzug aus den Städten nach dem Ausbildungs- und Berufseinstiegsalter und wohl auch in einer steigenden Zahl von multilokal Wohnenden niederschlägt. Diese Entwicklungen führen in vielen Großstädten zu angespannten Wohnungsmärkten, vor allem im preiswerten Segment. Es sollten aber auch andere Nachfragefaktoren in den Blick genommen werden, wie Strukturveränderungen durch kleinere Haushalte, erhöhte Mobilität, Umnutzung von Wohnungen zu Ferienwohnungen und Leerstände bei Eigentümerwechsel, z. B. bei Erbfällen. Ansätze einer Sharing-Economy im Wohnen jenseits touristischer Nutzungen bieten hier möglicherweise Chancen einer Entlastung des Wohnungsmarktes.

Umzugshäufigkeit als ein Treiber auf dem Wohnungsmarkt

Die Umzugshäufigkeit ist sicher auch ein Treiber auf dem Wohnungsmarkt, sowohl hinsichtlich der Miethöhe als auch hinsichtlich der notwendigen Fluktuationsreserve. Gibt es Erkenntnisse darüber, ob Menschen heute häufiger umziehen? Wie haben sich die Umzugsdistanzen verändert? Sind hier soziale Veränderungen oder eher der Arbeitsmarkt die Ursache?

Weitere Differenzierung der Wanderungsbewegungen und Bedeutung der regionalen Arbeitsmärkte als mögliche Pull-Faktoren

Andere Forschungsfragen, die sich aufgrund der Datenanalysen aufdrängen, betreffen eine weitere Differenzierung der Wanderungsbewegungen nach Reichweite, insbesondere auch der Wanderungsbewegungen zwischen großen Städten, und in diesem Zusammenhang die Bedeutung der regionalen Arbeitsmärkte als mögliche Pull-Faktoren. Hinsichtlich der langfristigen Entwicklung muss auch die Frage der Reurbanisierung bzw. Suburbanisierung von Arbeitsplätzen in den Blick genommen werden. Hier bedarf es weiterer detaillierter Untersuchungen.

Träger von Reurbanisierung und Dimensionen der sozialen Verdrängung

Es fehlen empirische Belege im Rahmen von Fallstudien für eine differenzierte Betrachtung der Träger von Reurbanisierung, etwa bezüglich der Rückkehr älterer Menschen in die Groß-, Mittel-

und Kleinstädte, oder für die Prozesse sozialer Verdrängung und damit einhergehend der sozialen Entmischung von Stadtquartieren. Dabei sollten in Ergänzung zur Betrachtung der Mittelschicht bewusst auch weniger kapitalstarke Haushalte untersucht werden.

Schwierigkeiten einer befriedigenden Erklärung der Wechselwirkungen verschiedener Einflussfaktoren auf Reurbanisierungsphänomene

Vorliegende Untersuchungen weisen die Attraktivität von Großstädten vor allem für junge Menschen, Haushalte mit bestimmten Lebensmodellen (Doppelerwerbstätigkeit mit und ohne Kinder) sowie für junge und ältere Frauen nach und zeigen, dass die Zahl der privaten Haushalte in Großstädten schneller steigt als die Zahl der Einwohner, wodurch die Wohnungsnachfrage zusätzlich zur Zuwanderung angeheizt wird. Welche Zusammenhänge sich hinter diesen deskriptiven Daten verbergen und wie das komplexe Geschehen der individuellen und kollektiven Wahl von städtischen Wohnstandorten in welchen Zeitphasen und Räumen zu erklären ist, stellt jedoch nach wie vor eine wissenschaftliche Herausforderung dar.

Bedeutung von Alltagsarrangements für Reurbanisierungsprozesse

Inwiefern Haushalte mit höherer Flexibilität in Entscheidungen über Alltagsarrangements wesentliche Träger von Reurbanisierungsprozessen sind und welche Folgen ein gegebenenfalls nachweisbarer sozialstruktureller Bias für Herkunfts- und Zielorte hätte, wäre eine vertiefend zu bearbeitende Forschungsfrage. Interessant bleibt auch die Frage nach den Zeitstrukturen, die die Dauer und Dynamik von Alltagsarrangements und damit verbundene Veränderungen von Wohnstandortpräferenzen präziser erklären könnten. Nicht zuletzt wäre genauer zu untersuchen, warum welche Haushalte mit Migrationshintergrund welche städtischen Wohnstandorte bevorzugen und inwiefern sie damit zur Reurbanisierung und Veränderung von Stadtgesellschaften beitragen.

Reurbanisierung in Mittelzentren

Ein genereller Trend zu einer Reurbanisierung konnte für die Mittelzentren in Nordwestdeutschland nicht nachgewiesen werden. Eine Einschätzung, ob einzelne Mittelzentren eine Entwicklung genommen haben, die als Reurbanisierung verstanden werden kann, erfordert weitere Fallstudien, in denen die Entwicklung der betreffenden Stadt im Zeitverlauf und im Vergleich mit dem jeweiligen Umland differenziert betrachtet wird.

Unterschiedlichkeit der Entwicklungspfade einzelner Umlandzentren

Es sind Fragen nach den Ursachen für die Unterschiedlichkeit der Entwicklungspfade einzelner Umlandzentren zu klären, um Ansatzpunkte für eine planerische Begleitung der Prozesse zu finden. Welche Rolle spielen beispielsweise raumstrukturelle Unterschiede oder auch stadtpolitische Entscheidungen für die Ausprägung von Reurbanisierung?

„Endogene“ und „exogene“ Reurbanisierung?

Im Licht der empirischen Ergebnisse können die beschriebenen Zentralisierungstendenzen in schrumpfenden Regionen prinzipiell als mögliche Form eines weit gefassten Reurbanisierungsbegriffs verstanden werden. Angesichts der aktuell (wahrscheinlich) geringen quantitativen Ausprägungen sollte jedoch nicht von Reurbanisierung im engeren Sinn gesprochen werden. Gleichwohl könnte die Unterscheidung von „endogener“ (durch innerstädtische bzw. innergemeindliche Umzüge getragene) und „exogener“ (durch Zuzüge von außen beförderte) Reurbanisierung weiterverfolgt werden.

Die Rolle des Wohnens für die Deutung der Kleinstadtentwicklung

Für Dänemark hat die Forschung den Begriff des residential urbanism im Gegensatz zu einem ökonomischen Verständnis von Kleinstadtentwicklung (job-created urbanism) entwickelt. Denn es konnte gezeigt werden, dass neben dem Muster eines auf Wertschöpfung und Arbeitsplatzdichte fundierenden Kleinstadt-„Erfolgs“ ein rein wohnorientiertes Muster existiert, gerade auch in Schrumpfungsregionen. Solche Muster sollten auch zur Deutung der Kleinstadtentwicklung in Deutschland geprüft werden.

Erweiterung des sozio-demografischen Verständnisses von Reurbanisierung um eine stärkere sozio-ökonomische Komponente

Das häufig sozio-demografische Verständnis von Reurbanisierung ist in weiterführenden Forschungen um eine stärkere sozio-ökonomische Komponente zu ergänzen, um zum Beispiel Fragen nach der zu vermutenden sozialen Selektivität von Reurbanisierungs- und Konzentrationsprozessen, aber auch nach unfreiwilligem Bleiben in subjektiv als unzureichend bewerteten Wohnbedingungen beantworten zu können.

Unterschiedliche Gründe für die Ablösung des anti-urbanen Diskurses

Ob der Wunsch nach einem Eigenheim unter den heutigen Rahmenbedingungen einer sozial hochgradig ausdifferenzierten und ethnisch-kulturell pluraleren Stadtgesellschaft auf eine ähnlich hohe Zustimmung wie in der Vergangenheit trifft, ist zumindest fraglich und somit als Forschungslücke anzusehen. Die Ablösung des anti-urbanen Diskurses ist unter anderem auf erfolgreiche Bemühungen der Stadtpolitik zurückzuführen, die Kernstadt wieder für einkommensstärkere Bevölkerungsgruppen attraktiv zu machen. Neben langjährigem Stadtmarketing sind hier die im Vergleich zu den 1970er Jahren verbesserte Umweltqualität sowie erhebliche Investitionen in Gebäude- und Wohnungsmodernisierung und in den öffentlichen Raum in hochverdichteten Arealen anzuführen, die urbane Wohnlagen gegenwärtig wieder attraktiver erscheinen lassen. Ergänzend sind Folgen der beschriebenen Zentralisierung für die von Abwanderung geprägten ländlichen Gebiete zu untersuchen. Hier gilt es, Potenziale zur Restrukturierung zu nutzen und zukunftsfähige „urban villages“ zu entwickeln. In diesem Zusammenhang ist das Bild von ländlichem und städtischem Wohnen für die Ausprägung der Reurbanisierung zu hinterfragen: Wie und wodurch werden diese Bilder geprägt und welchen Effekt erzeugen sie für die Wohnstandortsuche in den unterschiedlichen Lebensphasen? Wann und wodurch entstehen diese Bilder und welche Konsequenzen erzeugen sie bei der Sozialisierung von Kindern? Welche Rolle spielt eine vielfältige und lebendige Öffentlichkeit für Wohnstandortpräferenzen?

Kleinerer Betrachtungsmaßstab für ein weitergehendes Verständnis der Wohnstandortwahl der Haushalte

Über Befragungen zu Umzugsmotiven hinaus setzt ein weitergehendes Verständnis der Wohnstandortwahl der Haushalte auch einen kleineren Betrachtungsmaßstab voraus, da einige der betrachteten Stadtteile intern eine beachtliche städtebauliche und soziale Heterogenität aufweisen. Auch wäre interessant, ob in Stadtteilen, in denen in den vergangenen Jahren Anstrengungen unternommen wurden, um einen Aufwertungsprozess zu initiieren, deren Bedeutung für innerstädtische Wanderungen verändert werden konnte. Weiterhin wäre eine Analyse von Abwanderungen von Interesse, um den Wandel der parallel zur Reurbanisierung ablaufenden Suburbanisierung besser zu verstehen.

Neue Kooperationsformen zwischen Stadt und Land

Im Umgang mit Einwohnerkonzentration ist interkommunale Zusammenarbeit ein wichtiger Ansatzpunkt. Zur aktiven Steuerung von Reurbanisierung sind neue Kooperationsformen zwischen Akteuren im städtischen Raum und im ländlichen Umland sowie vor allem auch innerhalb der Metropolregionen zu untersuchen, um einen nachhaltigen Flächenverbrauch und eine sozialverträgliche Bevölkerungsentwicklung zu unterstützen.

Handwerkszeug für Partizipation im Kontext von Reurbanisierung und deren Folgen

Trotz des Bedeutungsgewinns der Planungspartizipation fehlen bislang weitestgehend Erfahrungen im komplexen Kontext von Reurbanisierung und deren Folgen. Von daher ist zu prüfen, ob das jetzige Handwerkszeug für konstruktive und wirksame Partizipationsprozesse gegebenenfalls ergänzt werden sollte.

5 Abschließende Bemerkungen

Auf das Ganze gesehen haben die Untersuchungen zu ausgewählten Städten und Regionen in Norddeutschland über vielerorts zu beobachtende Reurbanisierungstendenzen und deren Folgen ein mannigfaltiges Bild ergeben.

Nahezu alle untersuchten Städte haben in den letzten Jahren – zum Teil deutlich – Einwohner hinzugewonnen, weisen einen klaren Reurbanisierungstrend auf. Gleichzeitig sind in Hamburg, Bremen und Hannover die Abwanderungen ins Umland wieder gestiegen, auch wegen überhitzter Wohnungsmärkte. Für Mittelstädte im Nordwesten ließ sich nicht immer Reurbanisierung im engeren Sinne belegen, jedoch eine Stärkung der zentralen Lagen und eine deutliche Konzentration auf die Kernbereiche der Städte. Ob und wie lange dieser Trend über alle Stadtgrößen hinweg anhält, weil weiterhin Zuzug in die Städte erfolgt, ist unklar.

Unterschiede wurden auch bei den hauptsächlichen Trägern der Reurbanisierung deutlich. Sind es in Hamburg alle Altersklassen und in den Großstadtregionen vor allem die Altersklasse der 18- bis 30-Jährigen, führen in den untersuchten kleineren Mittelstädten Niedersachsens Familien und häufig ältere Menschen zu Konzentrationserscheinungen in den Kernbereichen.

Das gilt ferner für die Quelle von Rück- oder Zuwanderungen in die Städte mit ihren guten urbanen Qualitäten, wie z. B. Nähe zum Arbeitsplatz, vielfältige Infrastrukturangebote und Zugang zu sozialen Netzwerken. In den großen Städten sind es vorrangig Fernwanderungen und weniger Zuziehende aus dem suburbanen Umland. Mittelstädte hingegen wachsen auch auf Kosten des direkten Umlandes, denn auch Mittelstädte verfügen über nachgefragte urbane Qualitäten.

Ein wichtiger Motor der Reurbanisierung ist, dass Haushalte, die aufgrund ihrer Lebensphase vielfach zu Suburbaniten wurden, sich gegenwärtig in durchaus beachtlicher Zahl gegen eine Abwanderung ins Umland entscheiden.

In der Mehrzahl der untersuchten Teilräume verschärfen die Reurbanisierungsprozesse die Situation auf den langjährig vernachlässigten Wohnungsmärkten und erhöhen für weniger kapitalstarke Haushalte die Gefahr der problematischen Verdrängung in Richtung Umland, was ihnen eine Teilnahme am gesellschaftlichen Leben deutlich erschwert. In Städten mit Reurbanisierungstendenzen müssen Gebiete mit preiswerten Wohneinheiten erschlossen werden, ohne urbane Freiräume zu reduzieren – Areale, die über eine vielfältige Funktionalität, Aufenthaltsqualität und nachhaltige Mobilitätsangebote verfügen. Solche Strukturen sollten in Großstadtregionen auch in vom öffentlichen Personenverkehr auf der Schiene gut erschlossenen Zentren des Umlandes als Wohnortalternativen zur Großstadt entwickelt werden.

Aktuelle Positionspapiere aus der ARL
shop.arl-net.de

Nr.

110 **Reurbanisierung in nordwestdeutschen Städten und Regionen. Befunde, Handlungsempfehlungen, Forschungsbedarf.**
Positionspapier aus der Arbeitsgruppe „Reurbanisierung – Mythos oder Wirklichkeit am Beispiel von Städten und Regionen in Nordwestdeutschland“ der Landesarbeitsgemeinschaft Bremen/Hamburg/Niedersachsen/Schleswig-Holstein der ARL. Hannover, 2018.
URN: http://nbn-resolving.de/urn:nbn:de:0156-01100

109 **Ältere Einfamilienhausgebiete im Umbruch. Eine unterschätzte planerische Herausforderung: Zur Situation in Nordrhein-Westfalen.**
Positionspapier aus der Arbeitsgruppe „Einfamilienhausgebiete der 50er und 60er Jahre“ der Landesarbeitsgemeinschaft Nordrhein-Westfalen der ARL. Hannover, 2018.
URN: http://nbn-resolving.de/urn:nbn:de:0156-01098

108 **Daseinsvorsorge und gleichwertige Lebensverhältnisse neu denken – Perspektiven und Handlungsfelder.**
Positionspapier aus dem Ad-hoc-Arbeitskreis „Daseinsvorsorge und gleichwertige Lebensbedingungen“ der ARL. Hannover, 2016.
URN: http://nbn-resolving.de/urn:nbn:de:0156-01086

107 **Großschutzgebiete, Biodiversität und räumliche Planung.**
Positionspapier aus dem Arbeitskreis „ Biodiversität und nachhaltige Landnutzung in Großschutzgebieten“ der ARL. Hannover, 2016.
URN: http://nbn-resolving.de/urn:nbn:de:0156-01079

106 **Biotopverbund Nordwest – Der Beitrag der Raumordnung.**
Positionspapier aus der Ad-hoc-Arbeitsgruppe „Großräumige Kompensation und landesweiter Biotopverbund“ der Landesarbeitsgemeinschaft Bremen/Hamburg/Niedersachsen/Schleswig-Holstein der ARL. Hannover, 2016.
URN: http://nbn-resolving.de/urn:nbn:de:0156-01068

105 **Migration und Raumentwicklung.**
Positionspapier aus dem Expertenworkshop „Migration und Raumentwicklung“ der ARL im März 2016. Hannover, 2016.
URN: http://nbn-resolving.de/urn:nbn:de:0156-01058

104 **Multilokale Lebensführung und räumliche Entwicklungen.**
Positionspapier aus dem Arbeitskreis „Multilokale Lebensführung und räumliche Entwicklungen“ der ARL. Hannover, 2016.
URN: http://nbn-resolving.de/urn:nbn:de:0156-01043

103 **Leitbilder und Handlungsstrategien der Raumentwicklung in Deutschland. Zweiter Entwurf der MKRO.**
Positionspapier aus dem Ad-hoc-Arbeitskreis „Leitbilder der Raumentwicklung – II“ der ARL. Hannover, 2015.
URN: http://nbn-resolving.de/urn:nbn:de:0156-01036

102 **Neuaufstellung des Zentrale-Orte-Konzepts in Nordrhein-Westfalen.**
Positionspapier aus der gleichnamigen Arbeitsgruppe der Landesarbeitsgemeinschaft Nordrhein-Westfalen der ARL. Hannover, 2015.
URN: http://nbn-resolving.de/urn:nbn:de:0156-01024

Die ARL ist Mitglied der Leibniz-Gemeinschaft

Akademie für Raumforschung und Landesplanung · arl@arl-net.de · www.arl-net.de

ISSN 1611-9983