

Dr. Robert Kaltenbrunner  
Leiter der Abteilung ‚Bau- und Wohnungswesen‘  
im Bundesinstitut für Bau- Stadt- und Raumforschung (Bonn/Berlin)

Vortrag im Rahmen der Tagung  
StadtLandDorf  
des „Instituts für sozialpädagogische Forschung Mainz e.V.“ (ism)  
am 7.5.2020 in Mainz

## **Heimisch werden im Urbanen**

### **Die Stadt zwischen Platznot, Anlageobjekt und Gestaltungsanspruch**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ein Werbespot für Flensburger Pilsener aus den 90er Jahren erzählt eine Geschichte, die hintergründiger ist, als sie auf den ersten Blick wirkt: Ein sonnenbebrillter Mann fährt im Cabrio vor und erkundigt sich bei drei Einheimischen, wo hier ein guter Strand zum Surfen sei. Er versucht es auf Deutsch, Friesisch und Dänisch, erntet aber nur Schweigen. Nachdem der Städter in seinem Cabrio wieder davongefahren ist, sagen die Landbewohner: „Mann. Der hatte ja 'n dolles Auto.“ – „Und 'ne Menge Sprachen konnte der auch.“ – „Aber genützt hat's ihm nichts.“ Einvernehmlich knallen die Bügelverschlüsse. Dieser Mann, das ist keiner von uns. Es gibt keinen Grund, sich mit ihm gemein zu machen.

Um nun eine kleine Brücke zum Vortragsthema zu bauen, behaupte ich: Raumaneynung ist nichts anderes, als das Unbekannte an das Bekannte anzubinden.

Es ist bezeichnend, dass die deutsche Sprache die Begriffe ‚Altbau‘ und ‚Neubau‘ kennt, die zwei bestimmte Welten meinen, zwei alternative Stadttypen, zwei soziale Systeme. Aus der Immobilienbranche wird häufig von Bauinteressenten berichtet, die danach fragen, ob sie nicht einen schönen Altbau realisieren könnten. Obgleich Normen und Regeln das kaum zulassen, ist diese Nachfrage ernst zu nehmen, weil sie implizit den Verlust von ‚städtischen‘ Qualitäten thematisiert. Deswegen ist die historische Altstadt vielerorts von zentraler Bedeutung – und zwar sowohl für die Stadtbewohner selbst als auch für die Einwohner der umliegenden Region oder die Touristen. Der Wunsch nach festen Bezugspunkten wird durch den Prozess der fortschreitenden Individualisierung, der Pluralisierung der Lebensstile, der Ausdifferenzierung der Milieus nicht etwa verringert, sondern eher noch verstärkt.

Stichwort Global City: Deren Maßstab besteht vor allem in einer ausdifferenzierten Serviceindustrie, in schnell abrufbaren, hochspezialisierten Dienstleistungen aus der High-tech und E-commerce-Branche. Just damit aber, meint etwa der Schweizer Stadtforscher Ernst Hubeli, habe beispielsweise Berlin ein großes Problem, das den Modernisierungsschub verpasst habe und zu einer Art europäischen Washington werden könne. Hingegen reiht er beispielsweise Zürich und Frankfurt in die Global Cities ein. Diese beiden Städte hätten die ehemaligen Produktionsfaktoren – die Industrie, der Handel, die Kultur etc. – erfolgreich umcodiert und in die Neuzeit verlagert. Insofern bedeutet Stadt heute nicht nur Lifestyle, sondern auch einen Ort mit produktiven Dienstleistungen, die wiederum eine hohe Dichte voraussetzen.

Wenn ich im Folgenden der Frage nachgehe, wie man das Leben in der Stadt nicht als Zustandsbeschreibung, sondern als Paradigma begreifen könne, dann muss man sich der inhärenten Probleme bewusstwerden bzw. mit einigen Mythen des Urbanismus aufräumen. Ich will eine Annäherung gleichsam im Dreischritt vollziehen. Zunächst ein (möglicherweise ernüchternder) Befund, sodann einige Konsequenzen, die daraus zu ziehen wären. Abschließen will ich mit einigen Thesen bzw. Forderungen zu Architektur und Städtebau.

## **I. Befund**

In meiner einstimmenden Bewertung möchte ich – knapp, aber kritisch – auf drei Aspekte eingehen, die für die Debatte um die Zukunft der räumlichen wie gesellschaftlichen Entwicklung Berlins elementar sind:

### *(1) Urbanistik als Wechselbalg der Politik*

Hiermit will ich kurz auf die allgemein wahrgenommene Politikverdrossenheit rekurrieren: Auf den ersten Blick erscheint Politik vielen als einfach, also werden auf komplizierte Fragen simple und überschaubare Antworten erwartet. Gibt ein Politiker die erwarteten einfachen Antworten, dann bestätigt er damit das Vorurteil, dass Politik eigentlich etwas Simples sei, und legt gleichzeitig den Grundstein für spätere Enttäuschungen, weil die Antworten nicht der (diffizilen und widersprüchlichen) Realität gerecht werden. Gibt er dagegen die sachlich angemessenen komplizierten Antworten, dann setzt er sich dem Vorwurf der Bürgerferne und der Abgehobenheit aus.

Ich will dieses Dilemma rückbeziehen auf unser Thema: Bei Planung und Architektur haben wir es regelmäßig mit sog. ‚wicked problems‘ zu tun. Zu den Kennzeichen eines solchen böartigen Problems gehört, dass es auf zahlreiche Arten erklärt werden kann und die Wahl der Erklärung die Art der Problemlösung bestimmt. Recht eigentlich müsste erst eine Auseinandersetzung darüber stattfinden, wie ein Problem gesehen werden soll, wie man entsprechend damit umgehen, wie man Aspekte gewichten will, bevor man über mögliche Alternativen redet und sie gegeneinander abwägt. Damit aber ist es nicht weit her. Bei unserem Thema setzt man lieber von vornherein auf vermeintlich gesicherte Wahrheiten. Zudem kann man durchaus den Eindruck haben, dass die Übernahme von Verantwortung durch vermeintliche Sachzwänge, wirtschaftliche Verwertungslogiken und unübersichtliche Machtstrukturen vermieden, ja desavouiert wird.

### *(2.) Dichte ist ein relativer, zudem nicht unproblematischer Parameter*

Allerorts ist derzeit die Rede davon, dass wir unsere Städte und Siedlungen „nachverdichten“ müssen. Ich spreche das an, weil es ein gutes Beispiel für das eben Gesagte darstellt. ‚Dichte‘ ist im Städtebau ein Begriff von zentraler Bedeutung. In nahezu sämtlichen großen Debatten der Disziplin findet sich ein Bezug darauf. In den bauordnungsrechtlichen Vorschriften und mit dem Instrument der Zonenplanung wurden Regelungen zur ‚baulichen Dichte‘ gesetzlich verankert und dem metaphorischen und analytischen Dichtegebrauch eine *instrumentelle* Anwendung zur Seite gestellt. Allerdings: über viele Jahrzehnte hinweg war der Begriff von einer Negativsicht geprägt. Beispielsweise wurden in Deutschland im Baugesetzbuch und der Baunutzungsverordnung (zur Erläuterung: das sind die entscheidenden stadtplanerischen Grundlagen) keineswegs Mindestdichten zum Erreichen von gesellschaftlichem Fortschritt etabliert, sondern Höchstwerte, die der Allgemeinheit gesundheitliches Wohl (Licht! Luft!) garantieren und dem Wildwuchs etwa des sprichwörtlichen Manchester vorbauen sollten. Diese Ambivalenz wurde auch nicht überwunden, als man in den 1970er Jahren das Leitbild „Urbanität durch Dichte“ formulierte. Das war lediglich ein metaphorischer Höhepunkt in der

Diskursgeschichte, während planungsrechtlich relativ niedrige Dichtewerten zementiert blieben. Insofern birgt es gewisse Schwierigkeiten, wenn nun eine höhere Dichte propagiert wird. Hier müsste man – von Fall zu Fall – einen gesellschaftlichen Konsens herstellen. Und dabei gilt: Dichte ohne überzeugende Qualität wird nicht funktionieren.

### *(3) Bürgerbeteiligung muss neu buchstabiert – und gelebt werden*

Das bekannteste Werk des englischen Schriftstellers Douglas Adams heißt *Per Anhalter durch die Galaxis*. Gleich zu Beginn des Romans kreuzt eine vogonische Bauflotte über der Erde auf und teilt deren Bewohnern mit, dass ihr Planet leider gesprengt werden müsse, um Platz für eine neue galaktische Expressroute zu machen. Die Menschen sind erregt und protestieren; allerdings sehr zum Unverständnis der Vogonen: Die Pläne hätten doch schon seit 50 Jahren im lokalen Planungsbüro auf Alpha Centauri ausgelegen. Bevor die Erde ausgelöscht wird, hört man über die Lautsprecher, die abzuschalten der Vogonen-Kommandeur vergessen hatte, dessen Missmut: „So ein blöder apathischer Planet, der geht mir echt am Arsch vorbei.“

Diese Szene mag einem in den Sinn kommen, wenn man an die zahlreichen Proteste denkt, die sich zunächst situativ meist gegen den Abriss gewachsener Strukturen und gegen die Errichtung städtebaulicher Großinvestitionen richten, in jüngster Zeit auch – Stichwort „Stoppt den Mietenwahnsinn!“ – grundsätzlichen Charakter annehmen. Und seit ‚Stuttgart 21‘, wo der Umgang mit dem Bahnhofsareal ja zwischenzeitlich die Schicksalsfrage schlechthin zu sein schien – wird unsere Vorstellung sehr schnell vom sogenannten Wutbürger dominiert. Was freilich eine Verkürzung ist. Denn die Stichworte Beteiligung, Kooperation und private Initiative sind für die Stadtentwicklung im weitaus umfassenderen Sinne relevant. Diese Begriffe offenbaren jedoch ein Janusgesicht. Seit Ende der siebziger Jahre ist das zweistufige Beteiligungsrecht, also die vorgezogene und die verbindliche Bürgerbeteiligung, fester Bestandteil des Planungsrechts. Das Modell zeigt allerdings Grenzen, weil es in der Regel fallbezogen und reaktiv ist und weil der Regelkreis für planerische Handlungsalternativen so definiert ist, dass übergeordnete Zusammenhänge vernachlässigt werden. Bürger unterstellen nicht selten eine fehlende Ernsthaftigkeit des Beteiligungsangebots. Investoren beklagen den zeitlichen – und damit auch finanziellen – Aufwand der Verfahren (und implizit die Unsicherheit von dessen Ausgang). Und von fachlicher Seite bestehen oft Vorbehalte wegen der Qualität der Ergebnisse („Konsens bis zum Nonsens“) bzw. wegen der Selektivität des Beteiligungsverfahrens („die üblichen Verdächtigen“). Indes, auch Bewohner und Bürger selbst tragen zur unbefriedigenden Situation bei: Denn ein heute weitverbreitetes Verhaltensmuster ist das „Not-in-my-back-yard-Syndrom“, das sich auf die simple Abwehr eines als nachteilig erkannten Planungsvorhabens beschränkt. Gerade sozial besser gestellte Schichten, die zur Verteidigung ihrer Besitzstände eher in der Lage sind, vertreten oft eine solche „Nimby“-Haltung. Einfache Antworten auf diese Problemlage kann ich Ihnen nicht geben. Sicher ist nur, dass Baukultur zum Aushandlungsprozess wird, und dass Planung heute auch eine aktivierende Auseinandersetzung mit Vorstellungen und Wünschen möglichst vieler Bürger sein sollte. In Analogie zum Fußball könnte man davon sprechen, dass die Stadt einem Spielfeld gleicht, auf dem nicht bloß die mit Nummern auf dem Rücken spielen. Auf diesem Feld gibt es Akteure, die treten, stoßen und ziehen; und es gibt Zuschauer, die mit Applaus, Pfeifen oder mit Schweigen Einfluss nehmen; es gibt Schiedsrichter, Berichterstatter, den Platzwart, Sponsoren des Vereins usw. Also: Urbanismus ist eine kollektive Disziplin, in der jeder seine Rolle finden – und spielen – muss.

Trotzdem kann und muss man – und damit adressiere ich nicht zuletzt die öffentliche Hand – natürlich Einfluss nehmen, und damit komme ich zum zweiten Teil.

## **II. Konsequenzen und Handlungsfelder**

Wenn man zur Eingangsfeststellung zurückkehrt – die Stadt zwischen Anlageobjekt und Baukultur –, dann stellt sich berechtigterweise die Frage nach den stadtentwicklungspolitischen Implikationen. Hierzu drei Schlaglichter:

*(1.) Keinem falschen (idealistischen) Bild von Urbanität nachhängen*

Mit Urbanität verbinden die modernen Lifestyle-Gruppen etwa folgende Standortfaktoren: Eine breite Palette an Freizeitaktivitäten einschließlich hochklassiger Sportveranstaltungen, eine vielfältige Club- und Kneipenszene; ein reichhaltiges Angebot an Sehenswürdigkeiten, Erlebnismöglichkeiten und Attraktionen; zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge und Erkundungen; ein hohes Maß an sozio-kultureller Heterogenität, Aufgeschlossenheit und Toleranz in der Bevölkerung. Wenn aber, wie es empirische Erhebungen belegen, nur knapp 30% der Nachfrager eine solche ‚Urbanität‘ schätzen – was ist dann mit den anderen 70%? Tatsächlich besteht Grund zu der Annahme, dass für sie eine solche ‚Urbanität‘ keine Relevanz bei Standortentscheidungen hat: Mag sein, dass diese Menschen ‚Urbanen Flair‘ im Urlaub schätzen – aber einen Wohnstandort, der vor allem durch Events usw. geprägt ist, suchen sie anscheinend nicht. Die Menschen haben die unterschiedlichsten Vorstellungen zu Urbanität, und es kann zwischen diesen und anderen Gruppen der Stadtbevölkerung zu durchaus heftigen Konflikten kommen (z.B. beim Thema Tourismus).

*(2) Das Quartier als intermediäre Kategorie (zwischen Einzelobjekt und Stadt) begreifen und stärken*

Im Alltag sind Stadtteil und Kiez die wohl wichtigste Ebene, um das urbane Miteinander zu organisieren. Freilich, funktionierende Nachbarschaften, die sowohl das Mit- als auch das bloße Nebeneinander zulassen, sind Ergebnis langer Prozesse und von unterschiedlich intensiv gewachsenen Sozialbezügen. Wer glaubt, dass diese Form des urbanen Lebens leicht reproduzierbar sei oder ihm *per se* innewohne, täuscht sich. Dass der Quartiersgedanke von entscheidender Bedeutung ist, zeigen freilich auch die sogenannten *gated communities* – allerdings auf negative Art. Sie sind segregierte Gebiete mit einer in sich weitgehend homogenen Bevölkerungsstruktur, wengleich auf freiwilliger Basis und meist mit viel Geld erkaufte. Solche Quartiere und Projekte partizipieren an dem sie umgebenden Kiez, geben der Stadt aber nichts zurück. Gleichwohl kann man aus dem vermeintlichen Erfolgsmodell etwas lernen – aber indirekt.

Dass soziale Durchmischung einen gesellschaftlichen Mehrwert erzeugt, glaubte bereits der preußische Planer James Hobrecht – Entwerfer des Berliner Generalbebauungsplans und damit Weichensteller für die seinerzeit größte Mietskasernenstadt der Welt – vor über 160 Jahren propagieren zu können. Er setzte auf die wechselseitige Bildung unterschiedlicher Schichten. Und wie viele seiner Zeitgenossen versprach er sich vom Einzug des Bürgertums in die städtischen Mietshäuser eine ‚sittliche Schule‘ für die Ärmere. Auf Neudeutsch würde man vermutlich sagen, dass die ‚mainstream role models‘ der sozialen Mittelschichten positiv auf ein sozial schwaches Umfeld wirken. Doch ist dieser Ansatz unter heutigen Bedingungen noch belastbar? Polemisch zugespitzt: Viele sprechen sich für soziale Durchmischung aus; doch merkwürdig, die meisten ziehen dorthin, wo ihresgleichen schon wohnt. Was heißt das? Nachbarschaften sind augenscheinlich stabiler, wenn sie eine gewisse Homogenität aufweisen. Soziale Netzwerke erweisen sich bisweilen als stärker, wenn Lebensstil und ökonomischer Status sich ähneln. Räumliche Nähe allein jedoch ist trügerisch, denn sie erleichtert und intensiviert Kontakte – aber nur dann, wenn die sozialen und kulturellen Voraussetzungen dafür gegeben sind. Räumliche Nähe allein erzeugt keine soziale Nähe.

Damit will ich freilich keinesfalls dem „Nichts-Tun“ das Wort reden. Eine Alternative zur ‚sozialen Mischung‘ ist nicht in Sicht – auch oder gerade weil sie konfliktrichtig ist. Stadtplanung hat dabei – immer noch oder schon wieder – eine nicht zu unterschätzende Rolle. Doch braucht

sie ein Bewusstsein, dass die räumliche Durchmischung oder materielle Aufwertung von Quartieren weder von Heute auf Morgen passiert noch automatisch soziale Probleme löst.

### *(3.) Urbane Umgebungsqualitäten beachten*

Städtebau und Stadtpolitik, die das urbane Wohnen fördern wollen, müssen stark indirekt arbeiten, z.B. in den öffentlichen Raum und die Vitalisierung polyzentraler Strukturen investieren. Qualitäten, die landläufig den Eigenschaften „europäischer Städte“ gutgeschrieben werden, sind hier wichtig: ein funktionierender öffentlicher Nahverkehr und viele, am besten gewachsenen Zentren, in denen Bildungs-, Kultur- und Freizeitangebote, Betreuungs-, Gesundheits- und Serviceleistungen schnell erreichbar sind. Für die städtische Bevölkerung sind kurze Wege entscheidend. Stadtgestalt, Freiraumqualitäten und Aufenthaltsmöglichkeiten in öffentlichen Räumen sind ganz offensichtlich ein weiteres Plus. Studien belegen, dass der Aufenthalt in öffentlichen städtischen Räumen – um sich zu treffen, um Freizeitaktivitäten nachzugehen, oder einfach, um zu sehen und gesehen zu werden – gegenüber dem Rückzug in die eigene Wohnung an Häufigkeit, Alltäglichkeit und Selbstverständlichkeit gewonnen hat. Also: Wer bestimmte Funktionen (wie das Wohnen oder die Kreativwirtschaft) stärken will, der muss für eine adäquate Infrastruktur und urbane Umgebungsqualitäten sorgen.

## **III. Forderungen an Architektur und Städtebau (in 5 Thesen)**

### *(1) Offenheit in der Planung zulassen!*

Noch die schönsten Städte sind anders erdacht worden, als sie sich uns gegenwärtig darstellen. Zur Erläuterung zwei Beispiele – beide zugegebenermaßen historisch, beide aber auch für die heutige Situation wichtig. (1) Barcelona ist heute eine Stadt mit hoher Dichte und überwiegend vollständig überbauten Blöcken. Ildefonso Cerdà hatte sie als urbane Gartenstadt geplant, mit nur zweiseitiger Bebauung und grünen Innenhöfen, die mindestens die Hälfte der Blockfläche einnehmen sollten. Es kam ganz anders, als er dachte und wünschte, aber sein Plan ist gleichzeitig stark und offen genug, dass er die Spekulation, die über ihn hinwegrollte, einigermaßen gelassen hinzunehmen vermochte. (2) Die Mietskasernen des 19. Jahrhunderts mit ihren konventionellen Konstruktionen und ihren einförmigen, aber neutralen Grundrissen konnten ohne großen Aufwand umgewidmet und umgebaut werden, um anderen Zwecken zu dienen als jenem, dem sie ursprünglich zugesprochen waren. Die Nachkriegssiedlungen mit ihren vorgefertigten Betonkonstruktionen und ihren hochspezialisierten Grundrissen konnten es nicht.

Es braucht also mehr Offenheit. Indem Planung das Unvorhersehbare ausschalten will, wirft sie Probleme auf. Denn Stadtentwicklung hat etwas mit der Spieltheorie zu tun, der zufolge die Spieler sich entscheiden, ohne die einzelnen Gegebenheiten des Problems zu kennen, von denen einige bekannt sind, andere zufallsbedingt, wieder andere unbestimmbar. Daraus folgt meine zweite These...

### *(2) Für eine gewisse Neutralität und Revidierbarkeit sorgen!*

Möglicherweise ist Architektur eine Geschmacksfrage. Sie ist aber zugleich ein Akt der Antizipation. Und die hat Grenzen, die wiederum in der Natur der Sache liegen. Jede Entscheidung für eine bestimmte Bauform ist das Ergebnis einer Wertung. Beide Komponenten, normative Vorstellungen und empirische Analyse von Nutzerbedürfnissen und -verhalten, gehen als Rohstoff in den Entwurf ein und bilden den Rahmen für den Architekten oder Investor. Dabei bleibt jede Empirie denknötwendig auf Vorgegebenes bezogen. Sie kann insbesondere neue, noch in der Zukunft liegende Entwicklungen nicht erfassen. Gerade weil es hier keine abgeschlossenen Antworten gibt, bleibt es immer gefährlich, sich bei Investitionen, die auf lange Frist Geltung behalten, auf einen abgeschlossenen Kanon von Funktionen und Bedürf-

nissen zu beziehen. Daraus folgt für mich, dass es eine gewisse Neutralität braucht, im Städtebau ebenso wie auf der Ebene der einzelnen Wohnung. (1.) Großmaßstäbliche Projekte brauchen eine langfristig verbindliche Grundstruktur, die gewährleistet, dass sie auf Dauer nutzbar bleiben. Nötig sind flexible, offene, gleichzeitig aber auch „starke“ und leicht einsehbare Raumfiguren, in denen immer wieder neue Bedürfnisse Platz haben – und die zugleich in kleinen, abgegrenzten, relativ autonomen Teilen realisierbar sind. Dabei braucht es revidierbare, fehlerfreundliche Elemente genauso wie stadträumliche Stabilität. (2.) Die nicht determinierten Räume von Gründerzeitwohnungen mit ihren mehrfachen Erschließungen bieten fraglos mehr als die – auf die vermeintlichen Gebrauchsmuster der Kleinfamilie abzielenden – Grundrisse des modernen Wohnungsbaus. Man könnte die unsinnige Trennung von Raum- und Erschließungssystem aufheben und die Ödnis von Fluren mittels Durchgangstüren vermeiden. Wohnküchen mögen die Platzverschwendung von Esszimmern ersparen; die Außen Grenzen könnte man geschickt mit Loggien und Dachterrassen perforieren usw.

### *(3) Räume öffentlich machen!*

Es geht nie um die Wohnung, die Gewerbefläche oder die Kultureinrichtung allein. Mögen sie auch noch so komfortabel, verkehrsgünstig, bezahlbar sein. Denn das jeweilige urbane Umfeld ist eine ganz entscheidende Kategorie – und der öffentliche Raum stellt ein unverzichtbares Komplementär dar. Doch die aktuellen Beschwörungen des öffentlichen Raums sind zunächst einmal idealistisch-normative Setzungen, die in der Regel aus theoretischen Überlegungen der Profession resultieren und nicht unbedingt mit dem praktischen Alltagsverhalten der Menschen übereinstimmen. Gleichwohl ist Gestaltung von zentraler Bedeutung. Nun gehen viele Kommentatoren und Städtebauer von einer im Kern unveränderten Natur des Menschen aus, die nach den immer gleichen Plätzen verlangt; und dass wir uns auf italienischen Plätzen wohlfühlen scheinen, gilt ihnen als genügender Beweis, dass der formale Nachbau dieser Plätze zu einem funktionierenden öffentlichen Leben führe. Doch die Piazza genannten Ödflächen in den Neubaugebieten zeigen, dass es so einfach nicht ist.

Öffentliche Räume entstehen durch Nutzungen. Deshalb stellt sich die Frage, welche Nutzungen werden durch bestimmte Planungen, Infrastrukturen und Bauten erzeugt? Und welche Nutzungen lassen andere – andersgeartete – Räume zu? Entscheidend ist, wie ein Raum genutzt und empfunden wird. Es braucht also unterschiedene Anstrengungen, an bestimmten Orten gewissermaßen eine „gefühlte Öffentlichkeit“ zu entwickeln.

### *(4) Eine gewisse Kleinteiligkeit gewährleisten!*

Allzu oft wird Stadtgestaltung heute als Instrument und Ausdruck der Gewinnmaximierung bei der Verwertung von Grundstücken und Immobilien verstanden. Ein Grundproblem liegt schon in der Frage der Größenordnung, oder andersherum, in der städtebaulichen Körnung. Wenn wir unter Stadt urbane Vielfalt und Lebendigkeit verstehen, dann braucht sie eine gewisse Kleinteiligkeit. Genau die aber spielt in den Strategien der Immobilienwirtschaft keine oder doch nur eine geringe Rolle. Mehr noch: Kleinteiligkeit wird von Investoren zumeist als kontraproduktiv wahrgenommen. Und dieser Trend ist nur schwer zu durchbrechen. Betriebswirtschaftlich handelt es sich um die Nutzung positiver Skaleneffekte, um Strategien der Kostenminderung, die bei der Projektierung größerer Gebäudekomplexe zu erzielen sind. Diese Mechanismen bilden sich folgerichtig in der Struktur und im Bild der Städte ab – nicht unbedingt zu deren Vorteil.

Das Problem liegt in der ‚Anlage‘ – jenem baulichen Format, das Gebäude, Freiraum und Erschließung gleichsam zu einer Betriebseinheit zusammenfasst. Hier blühen Monokulturen aller Art, hier wird Homogenität zur Beschränkung. Kleinteilig strukturierte Gebiete hingegen, von öffentlichen Räumen durchzogen, sind im Unterschied dazu entwicklungsfähig. In einer Stadt, die über eine feine Körnung und ein feinmaschiges öffentliches Wegenetz verfügt, ist für ständige Veränderung gesorgt: Es entstehen kulturelle und ökonomische Konzentrationen

aller Art; sie wandern, verändern sich und verschwinden, während an einem anderen Ort etwas auftaucht, von dem wir noch gar nicht wissen konnten.

Um aus diesem Problemkreis herauszukommen, bräuchte es vielleicht so etwas wie die Mischkalkulation in vielen Shopping Malls, die einem Blumenladen oder Frisörsalon – zur Arrondierung des Angebots – günstigere Konditionen einräumen. Kann man ein solches Prinzip auch gleichsam ins Öffentliche heben?

#### *(5) Gezielte Bodenpolitik betreiben!*

Letztlich ist es die Verfügungsmacht über den Boden, die die entscheidenden Handlungsoptionen gewährleistet. (Weil ich meine persönliche Idealvorstellung von einer kommunalen Bodenvorratspolitik hier nicht breittreten möchte, springe ich zu einem konkreten Beispiel.) So betreibt etwa die Stadt Ulm seit rund 130 Jahren eine systematische Bodenpolitik, indem sie Flächen für künftige bauliche Entwicklungen auf Vorrat aufkauft und ganz gezielt einsetzt bzw. wieder veräußert. Entsprechend groß ist heute der gewachsene Grundbesitz. Elementares Prinzip dabei ist, dass die Stadt Ulm einen Bebauungsplan für ein künftiges Baugebiet erst dann ins Verfahren bringt, wenn sie auch Eigentümer der betroffenen Flächen ist. Denn privatrechtlich – über Grundstücksverträge – lassen sich viele stadtentwicklungspolitische Ziele weit besser sichern als öffentlich-rechtlich (etwa über das BauGB oder die Bauordnung).

Stadtentwicklung ist ein komplexer Gegenstand. Es gibt diesbezüglich nicht nur „eine“ Sichtweise und nicht nur „eine“ richtige Entwicklung. Nicht alles, was möglich ist, ist auch realistisch. Nicht alles, was man wahrnimmt, ist unhinterfragbar. Und nicht alles was machbar ist, ist auch wünschenswert. Sich mit diesem Thema zu beschäftigen, ist mühevoller Detailarbeit, und die individuellen Einwirkungsmöglichkeiten im Prozess sind oftmals begrenzt. Zur Illustration dessen möchte ich abschließend Martin Walser zitieren. Der hat in seinem Roman „Ehen in Philippsburg“ (vor mehr als einem halben Jahrhundert) einen Protagonisten empfinden lassen, dass ihm „die ganze Stadt als eine riesige Schmiede erschienen (sei), in der alles der Bearbeitung unterlag, in der es keinen Unterschied mehr gab zwischen Werkstück und Schmied, alles war zugleich Werkstück und Schmied, jeder und jedes wurde bearbeitet und bearbeitete selbst, ein Ende dieses Prozesses war nicht vorgesehen“.