

*Pohl, Thomas; Breckner, Ingrid; Matthes, Gesa; Teuber, Mark-Oliver,  
Wedemeier, Jan:*

## **Reurbanisierung im Raum Hamburg – Zusammenfassung und Ausblick**

URN: urn:nbn:de:0156-4233104



CC-Lizenz: BY-ND 3.0 Deutschland

S. 174 bis 176

Aus:

*Schlich, Dietmar (Hrsg.):*

**Reurbanisierung zwischen Wunsch und Wirklichkeit. Ein Blick auf  
nordwestdeutsche Städte und Regionen.**

Hannover 2019

Arbeitsberichte der ARL 27

Thomas Pohl, Ingrid Breckner, Gesa Matthes, Mark-Oliver Teuber, Jan Wedemeier

## REURBANISIERUNG IM RAUM HAMBURG – ZUSAMMENFASSUNG UND AUSBLICK

Fünf Beiträge des Arbeitsberichtes beschäftigen sich mit Räumen in der Metropolregion Hamburg. Dabei werden die Prozesse der Sub- sowie der Reurbanisierung mit verschiedenen Analyseschwerpunkten und Maßstabsebenen betrachtet: Die gesellschaftlichen Strukturen sowie die Veränderung von Wohnpräferenzen werden als Rahmenbedingungen von Reurbanisierung beleuchtet (s. Beitrag T. Pohl in diesem Band). Innerhalb Hamburgs werden Teilaspekte von Reurbanisierung wie etwa die kleinräumige innerstädtische Wohnstandortwahl (s. Beitrag Matthes/Pohl in diesem Band) oder die Bedeutung hochurbaner, vielfältiger Wohnlagen für die Alltagsorganisation (s. Beitrag Breckner in diesem Band) ins Zentrum der Betrachtung gerückt. Hiervon zu unterscheiden ist die eher strukturelle Perspektive auf Reurbanisierungsprozesse, die Hamburg insgesamt als Raumeinheit betrachtet und die demografischen sowie ökonomischen Prozesse der Umlandkreise mit der kernstädtischen Entwicklung vergleicht (s. Beitrag Teuber/Wedemeier in diesem Band). Doch auch innerhalb der Umlandkreise sind auf kleinräumiger Ebene in etlichen Mittelzentren Bevölkerungsentwicklungen zu erkennen, die – ungeachtet des angelegten Messkonzeptes – als Reurbanisierung zu verstehen sind (s. Beitrag Matthes in diesem Band).

Träger der zu beobachtenden und als Reurbanisierung zu bezeichnenden Prozesse sind alle Altersklassen, explizit auch Familien und Haushalte mit multilokalen Wohnpraktiken. Ein bedeutsamer Motor der Reurbanisierung ist dabei in ‚unterlassener Suburbanisierung‘ zu sehen: Haushalte, die aufgrund ihrer Lebensphase auch als Suburbaniten in Erscheinung treten können, entscheiden sich gegenwärtig häufig und in quantitativ bedeutsamer Zahl gegen eine Abwanderung ins Umland. Die Rückwanderung oder Zuwanderung aus dem suburbanen Umland hat einen geringeren Stellenwert für den Reurbanisierungsprozess. Das Wachstum der Kernstadt erfolgt somit nicht direkt auf Kosten des eigenen Umlandes. Außerdem ist die Reurbanisierungsphase methodologisch von der Suburbanisierungsphase zu unterscheiden, weil letztere maßgeblich durch (Ab-)Wanderungen urbaner Haushalte in das Umland getragen wurde.

Träger der Reurbanisierung fragen insbesondere dicht besiedelte, vielfältige und mit dem Fahrrad und dem öffentlichen Personennahverkehr gut angebundene Stadtteile Hamburgs mit hohen urbanen Qualitäten nach. Sie nehmen – trotz ihrer bereits hohen baulichen Dichte und Siedlungsdichte – die meisten Zuwanderer auf. Neben dem regionalen Wohnungsangebot wird Reurbanisierung aber auch durch erhebliche Anpassungsleistungen der Wohnungssuchenden bei ihrer Wohnstandortwahl ermöglicht: Nachteile eines Wohnortes (z. B. höhere Kosten und bauliche Dichte) werden in Kauf genommen, sofern dieser andere Vorteile bietet, wie z. B. Nähe zum Arbeitsplatz, Zugang zu sozialen Netzwerken und kulturellen Angeboten. Dies gilt sowohl für städti-

sche Standorte als auch für solche im Umland. Die Kompromissbereitschaft in der Stadt zeigt sich in der Reduzierung von Wohnflächen oder einem Verzicht auf einen Pkw.

Angesichts des Umstandes, dass der Prozess der Suburbanisierung maßgeblich von der Mittelschicht getragen wurde und die Reurbanisierung als Neuorientierung bzw. Pluralisierung der Wohnpräferenzen der Mittelschicht zu verstehen ist, erscheint eine analytische Verengung auf diese Bevölkerungsgruppe in den Hamburger Beiträgen auch als angemessen. Mit Blick auf zukünftige Handlungsbedarfe und stadtplanerische Herausforderungen sollte die Perspektive jedoch auch auf Stadtbewohner erweitert werden, die weder die Kapitalstärke zum Eigenheimerwerb im suburbanen Raum oder für die Finanzierung der dort erforderlichen Mobilität haben, noch konkurrenzfähig mit den ‚Reurbaniten der Mittelschicht‘ sind, wenn es um den Zugang zu einer Wohnung in hochurbanen Lagen geht. Der durch Reurbanisierungsprozesse steigende Verdrängungsdruck in Richtung der ‚urbanen Peripherie‘ ist problematisch, weil ein dezentraler Wohnstandort den weniger kapitalstarken Haushalten eine Teilnahme am gesellschaftlichen Leben wegen der höheren (Mobilitäts-)Kosten deutlich erschwert.

Für die Planung heißt das: *Städtische* Wohngebiete sind zu entwickeln! Hierzu zählen funktional vielfältige Räume, die urbane Erholungsqualität bieten, durch eine gute Umweltverbund-Erreichbarkeit und nicht zuletzt durch eine Lage in Nachbarschaft zu anderen qualitativ hochwertigen urbanen Destinationen gekennzeichnet sind. Denkbar ist das Schaffen solcher Strukturen auch in Umlandzentren, die sich auf diese Weise langfristig als Wohnortalternative zur Großstadt entwickeln könnten. Wichtig ist die Bereitstellung von Wohnangeboten in der Stadt, gerade für Gruppen, die es am Wohnungsmarkt besonders schwer haben (kapitalarme Haushalte, Haushalte mit Kindern). Wichtig ist aber auch, dass neben der Errichtung preiswerter Wohneinheiten der oben beschriebene, städtische Charakter der Neubauprojekte für die Mittelschichtshaushalte sichergestellt ist, die als Träger der Reurbanisierung in Erscheinung treten. Damit einem größeren Spektrum von Haushalten das Leben in der Stadt ermöglicht wird, sollten alle Spielräume genutzt werden, um mehr und günstigeren Wohnraum zu schaffen, ohne urbane Erholungsräume zu reduzieren, z. B. durch:

- > raumsparende, nutzungsorientierte Grundrisse und Gemeinschaftsflächen,
- > Verzicht auf TG-Stellplätze und flächenintensive, suburbane Hausformen sowie
- > energetische Maßnahmen, die den Verbrauch von fossilen Ressourcen senken, ohne die Wohnkosten überproportional zu erhöhen.

Angesichts absehbarer massiver Umbrüche im preisgünstigen Wohnungsmarktsegment – durch auslaufende Belegungsbindungen, steigende Baukosten und zunehmenden Konkurrenzdruck zulasten einkommensschwächerer Gruppen – erscheint uns das Konzept des ‚Drittmix‘ als nicht ausreichend, um Segregationsrisiken der Reurbanisierung zu begegnen. In Hamburg entstehen so zwar bei Wohnungsbauprojekten mit

mehr als 30 Wohneinheiten ein Drittel geförderte Wohnungen mit einer Bindung von 15 bis 30 Jahren. Sie können ‚leistbares‘ Wohnen aber nicht dauerhaft sichern und gehen häufig mit einer Privatisierung von Flächen und Bauland einher, die eine zukünftige planerische Steuerung der Stadtentwicklung erschwert. Vor diesem Hintergrund und angesichts begrenzter Nachverdichtungspotenziale in zentralen Lagen sollten verstärkt Möglichkeiten der Flächenkonversion geprüft und die Realisierung nachfrageorientierter städtischer Qualitäten in allen Neubauvorhaben abgesichert werden.

Zukünftig, im Themenfeld ‚Reurbanisierung‘ relevanten *Forschungsbedarf* sieht die Gruppe der Hamburger Autorinnen und Autoren in folgenden Bereichen:

- > Welche Rolle spielen raumstrukturelle Unterschiede, stadtpolitische Entscheidungen und das Bild vom städtischen und ländlichen Wohnen für die Ausprägung von Reurbanisierung?
- > Wodurch werden Bilder des städtischen oder ländlichen Lebens geprägt und welche Relevanz besitzen sie für die Wohnstandortsuche in unterschiedlichen Lebensphasen?
  - Wie werden diese Bilder von wem und mit welchem Effekt heute transportiert (z. B. Zeitschrift LandLust oder Schöner Wohnen)?
  - Wie, wo und mit welchen Konsequenzen werden Kinder sozialisiert (deren Eltern permanent über Wohnungsgrößen und Wohnorte sowie Zumutungen des Wohnungsmarktes diskutieren)?
  - Welche Rolle spielt eine vielfältige und lebendige Öffentlichkeit für die Präferenz von Wohnstandorten?
- > Wie wirken sich hohe Mobilität und multilokale Wohnpraktiken auf Wohnstandortscheidungen und den Wohnflächenverbrauch aus? Gibt es Ansätze für eine Sharing-Economy im Wohnen jenseits touristischer Nutzungen?
- > Welche ökologischen Folgen sind durch dezentrale und flächenintensive Siedlungsentwicklung zu erwarten?
- > Wie sehen zukunftsfähige ‚urban villages‘ aus und welche Potenziale einer komplexen Restrukturierung bieten von Abwanderung geprägte ländliche Gebiete?
- > Welche Kooperationsformen zwischen Akteuren im städtischen Raum und im ländlichen Umland sowie innerhalb der Metropolregion(en) können einen nachhaltigen Flächenverbrauch und eine sozialverträgliche Bevölkerungsentwicklung unterstützen?