

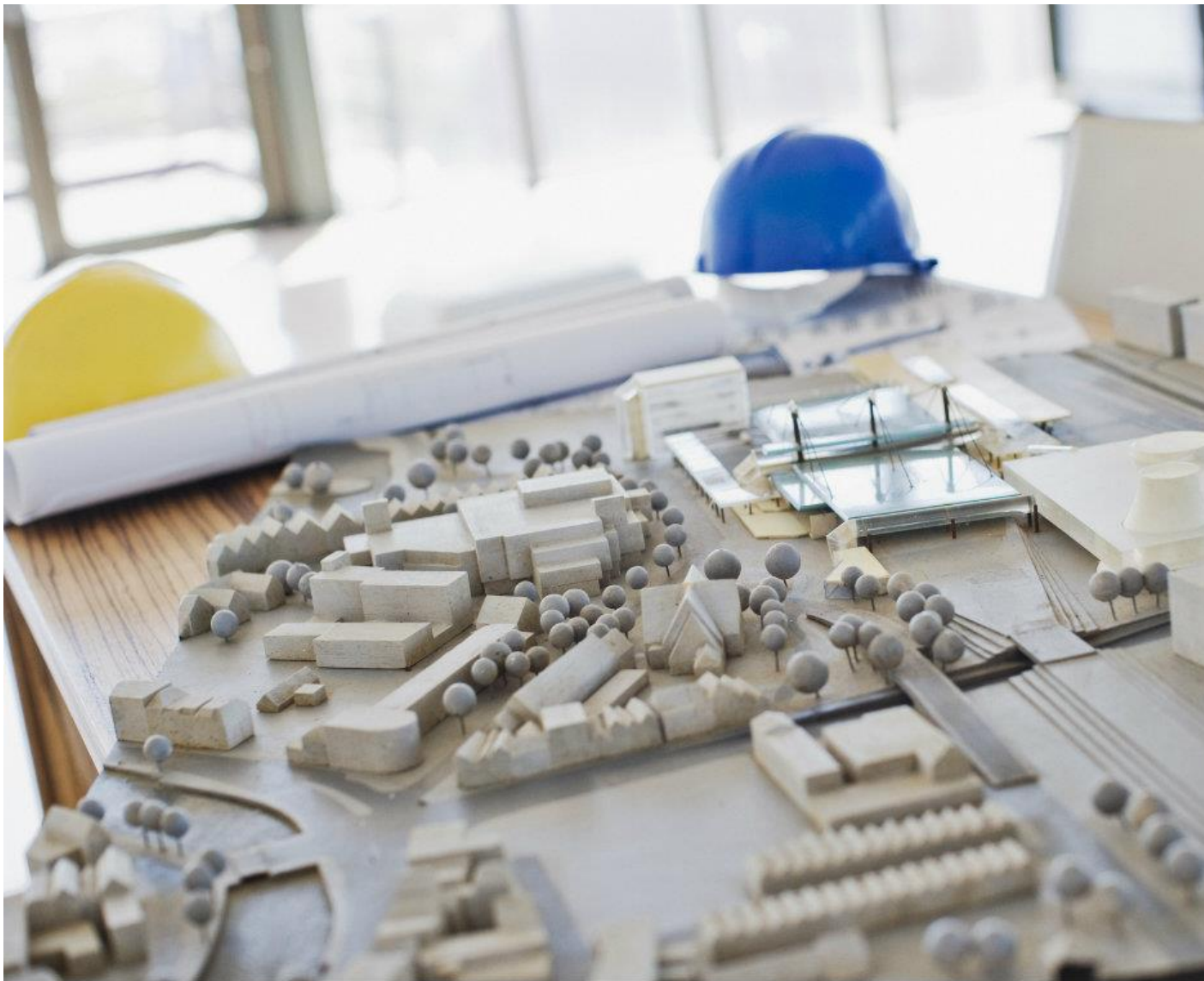
07.12.2017

Gastbeitrag

Lasst uns lebenswerte Städte bauen!

Städte verändern sich rasant. Nur wer sich planerisch auf das Zusammenspiel von Innovation, Digitalisierung, Umweltschutz und Lebenswert einlässt, kann im Wettbewerb bestehen.

Gabriele Volz und Winfried Schwatlo über die Stadt der Zukunft



Die Stadtplanung muss sich auf ein sich rasch veränderndes Umfeld einstellenGetty Images

In Deutschland leben deutlich mehr Menschen in der Stadt als auf dem Land. Da immer mehr Jobs in unseren mittelgroßen Städten und Großstädten entstehen, zieht es weitere Teile der

Bevölkerung in die Zentren. In der Folge nimmt die Zahl der Wachstumsstädte in Deutschland kontinuierlich zu. Durch höheren Zuzug entsteht häufig Wohnraummangel und überdies ein Mangel an Büro- und Gewerbeflächen in zentralen Lagen. Zahlreiche Städte sind auf diese Herausforderungen nicht ausreichend vorbereitet. Während etwa die Immobilienbranche versucht, Mischgebiete aus Wohnen und Arbeiten zu errichten, benötigt manches Bauamt mehrere Jahre, um ein neues Stadtquartier in einer gerade noch tragbaren Kompromissvariante zu genehmigen.

Eine Bestandsaufnahme der Gegenwart indes reicht nicht aus, um vorausschauend nach vorne zu blicken. Es bedarf einer tiefgehenden Analyse, wenn wir uns mit der Frage beschäftigen: Wie sollte die Stadt der Zukunft aussehen?

Studie über 30 deutsche Städte

Dazu hat die Unicredit-Tochter WealthCap gemeinsam mit dem Fraunhofer-Institut für Arbeitswelt und Organisation sowie dem MLI-Leadership-Institut München die Studie „DNA des Erfolges – Stadt der Zukunft 2040“ erarbeitet. Dafür wurden 30 Zuzugsstädte in Deutschland analysiert. Der Morgenstadt City Index des Fraunhofer-Instituts berücksichtigte bei der Bewertung 28 Indikatoren. Anders als mancher vielleicht erwarten würde, sind die Sieger des Vergleichs mittlere Universitätsstädte.

Bei den Metropolen steht München zwar sehr weit oben – die Stadt kommt insgesamt auf Rang zwei, Überraschungssieger ist indes Karlsruhe. Das liegt vor allem an dem besonderen Untersuchungsansatz der Studie: Bei der Analyse ging es weniger um die sonst klassischen Parameter Wirtschaftskraft oder Produktivitätsindex. Viel wichtiger war die Fragestellung, wie lebenswert, resilient, umweltgerecht und vor allem innovativ eine Stadt sein muss, um für die Zukunft gerüstet zu sein?

Unis und IT werden immer wichtiger

Unter den Top Ten des Rankings sind die Städte Freiburg und Heidelberg, aber auch Jena, Dresden und Leipzig. Damit liegen drei der zukunftsfähigen Zentren in Ostdeutschland. Dieses für manche vielleicht überraschend gute Abschneiden ostdeutscher Städte spiegelt die positive Entwicklung einzelner Zentren in den ostdeutschen Bundesländern dank der hohen Investitionsmaßnahmen der vergangenen Jahre wider, von der die Lebensqualität deutlich profitiert hat.

Auffällig hingegen ist, dass unter den ersten zehn Städten des Rankings nur eine Millionenmetropole zu finden ist: München kam auf Platz zwei, gleichzeitig gilt die bayerische Landeshauptstadt als innovativste Stadt. Hamburg erreichte Platz 13 und Berlin Platz 14. Die größten deutschen Städte haben also noch Aufholpotenzial, wenn sie in den kommenden Jahren und Jahrzehnten weiterhin auf Attraktivität und Wachstum setzen möchten.

Was alle Städte im oberen Bereich des Rankings gemeinsam haben: Sie verfügen über renommierte wissenschaftliche Hochschulen, die eng und produktiv mit der Wirtschaft zusammenarbeiten. Dabei muss uns klar sein, dass der Begriff Wirtschaft sich immer weniger auf die industrielle Produktion bezieht. Wirtschaft – das ist in Deutschland immer mehr die digitale Wertschöpfungskette. Anders gesagt, die Attraktivität der Städte ist abhängig von der

Qualität und Quantität des akademischen Einflusses auf die neue Arbeitswelt, auch die Kreativität gewinnt an Einfluss.

Unter den neuen Wirtschaftstreibern sind technologieorientierte Start-ups genauso wie große Niederlassungen von IT-Konzernen wie Apple, Microsoft und Google. Einige von ihnen haben bereits Entwicklungszentren in Deutschland. Der Münchner Autokonzern BMW lässt derzeit 20 Fahrzeuge autonom durch die Stadt fahren – lediglich zur Sicherheit sitzt derzeit noch ein Fahrer hinter dem Steuer.

Doch auch Flächen- und Gebäudenutzung verändern sich rasant. Wo einst Zündapp in München Motorräder produzierte, entsteht mittlerweile in zentraler Lage eine Quartiersentwicklung aus kreativem Gewerbe, Wohnen und Freizeit. Das gilt auch für den Stadtrand: Wo früher ausschließlich der Kosmetikhersteller Avon seine Produktion auf einem großen Areal hatte, sitzen inzwischen neben mehreren Dienstleistern etwa ein Hightech-Unternehmen und ein Hersteller von Gabelstaplern im gemischt genutzten Gewerbepark Nova Neufahrn. Das Objekt ist so ausgelegt, dass die einzelnen Mieter vom Geschäftsmodell ihrer Nachbarn direkt profitieren und Kooperationen eingehen können. Die Transformation der Anforderungen betrifft also sowohl Misch- als auch reine Gewerbegebiete. Was im letzteren bereits Einzug gehalten hat, wird in Zukunft vermehrt auch Innenstadtlagen mit gemischten Gebieten aus Wohnen und Gewerbe tangieren.

Städte sollten an Mischareale denken – Pendeln ist out

Die Herausforderung liegt freilich in der Zeit. Wir sollten uns einmal vor Augen führen, wie lang der Zyklus beim Städtebau in den vergangenen Jahrhunderten war und wie er sich mittlerweile verändert hat. Vor 250 Jahren veränderte sich eine Stadt etwa alle 50 Jahre spürbar, heutzutage machen sich stärkere Veränderungen durch häufigen Zuzug, aber auch durch neue Bauvorhaben wesentlich schneller bemerkbar. Die Entscheidung umzuziehen, die Wahl neuer beruflicher Herausforderungen und das Wachstum beziehungsweise die Verlagerung von Unternehmen an neue Standorte findet im 21. Jahrhundert deutlich schneller statt. Das stellt alle Beteiligten – Unternehmen, Menschen und Stadtverwaltungen – naturgemäß vor Herausforderungen.

Nehmen wir ein Beispiel: Stellt ein Investor einen Bauantrag für ein Mischareal aus Wohnen und Arbeiten, muss er sich darauf einstellen in der „Weltstadt mit Herz“, wie sich München selbst sieht, durchschnittlich sieben Jahre auf eine Baugenehmigung zu warten. Der aktuelle Wechselzyklus beginnt aber bereits bei zwei Jahren. Wenn sich die Verwaltungen der Städte nicht an die neuen Rahmenbedingungen anpassen, werden viele Zentren in Deutschland, denen es aktuell noch scheinbar gut geht, in wenigen Jahren mit strukturellen Krisen zu kämpfen haben.

Bürgermeister und Behörden betrachten Veränderungen eher aus der Distanz, dabei ist es notwendig, dass sie die geeigneten Instrumente entwickeln, um selbst schnell zu reagieren. Häufig spiegelt sich in den Stadtverwaltungen die Angst vor dem Neuen wider, die auch in Teilen der Stadtbevölkerung herrscht. Das ist ebenso nachvollziehbar wie der Umstand, dass Investoren zunehmend intensiver den Städtemarkt und die Zukunftsorientierung der Stadtregierungen beobachten. Immer wichtiger wird es in dieser Gemengelage, dass Investoren und Stadtverwaltungen miteinander ins Gespräch kommen. Da Investoren die Veränderungsprozesse, denen die Städte emotional gegenüberstehen, meist sachlich betrachten, können die Städte davon in den meisten Fällen profitieren. Drei Aspekte lassen sich für diesen Austausch identifizieren:

- **Die Arbeitswelt verändert sich:** In unserer Dienstleistungsgesellschaft spielt Flexibilität eine immer größere Rolle. Die Menschen möchten wählen können, ob sie aus dem Büro oder dem Home-Office arbeiten – oder aus Coworking-Spaces im eigenen Wohnquartier. Für Bürobauten, aber auch für die einzelne Wohnung gilt es, flexible Zuschnitte zu schaffen. Die Menschen wollen helle Räume – und sie wollen keine weiten Wege mehr zur Arbeit haben. Denn diese Zeit geht von ihrer Freizeit ab.
- **Bildung als wichtiger Grundstein:** Der Schlüssel zum Erfolg liegt in einer möglichst hohen Qualifikation. Gute Schulen, Fachhochschulen und Universitäten sind für die optimale Anbindung zu technologiegetriebenen Unternehmen wichtig. Denn Firmen gehen am liebsten in Städte, die ihnen Nachwuchskräfte bieten können. Städte sollten daher das Thema Wissens- und Wissenschaftsakkumulation deutlich wichtiger nehmen, um im Wettbewerb der Standorte Bestand zu haben.
- **Die Stadt hat eine soziale Verantwortung:** Die zunehmende Digitalisierung und bauliche Veränderungen können in Einzelfällen zu einer Überforderung der Stadtbewohner führen. Auch kann Innovation zu einem Kostentreiber werden. In Städten wie München und Frankfurt am Main beklagt ein Teil der Niedrig- und Durchschnittsverdiener, dass ihre Lebenshaltungskosten zu hoch sind und sie sich hohe Mieten oder den Kauf einer Wohnung kaum noch leisten können. Erschwinglicher Wohnraum und die Verbesserung der städtischen Infrastruktur sind daher dringend notwendig. Dass beides Hand in Hand entwickelt werden kann und muss, zeigen moderne Mischquartiere.

Fassen wir zusammen: Mensch und Technik verändern sich in diesem Jahrzehnt deutlicher und schneller als je zuvor. Das gilt besonders für unsere Städte. Wenn Leben und Arbeiten näher an einen gemeinsamen Ort zusammenrücken sollen, dann braucht es dafür ausreichend Räume für neue Gestaltungsformen. Eine Stadt ist dann besser für die Zukunft aufgestellt, wenn sie moderne Konzepte umsetzt. Das kann auch eine Neupositionierung der Immobiliennutzung bedeuten. Nur wer sich planerisch auf das Zusammenspiel von Innovation, Digitalisierung, aber auch den Umweltschutz und den Lebenswert einer Stadt einlässt, darf von sich behaupten, eine Zukunftsstadt zu sein – eine Stadt, in der sich junge Kreative ebenso wie noch ziemlich fitte gebildete Alte zusammen wohlfühlen.



Gabriele Volz ist Geschäftsführerin von WealthCap und Prof. Dr. Winfried Schwatlo lehrt an der Nuertingen-Geislingen University und ist Vorstand der CD Deutsche Eigenheim, Berlin