Zeitschrift: Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale

Herausgeber: Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner

Band: - (2010)

Heft: 1

Artikel: "Handlungsbedarf erkannt, aber der Leidensdruck ist noch nicht hoch genug"

Autor: Leicht, Oliver

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-956905

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 07.12.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

THEMA

«Handlungsbedarf erkannt, aber der Leidensdruck ist noch nicht hoch genug»

OLIVER LEICHT
Architekt AKH und Bankkaufmann,
Planpool

Nicht nur in der Schweiz ist ein tiefgreifender Wandel in den Ortskernen feststellbar, das europäische Ausland ist in der gleichen Situation, zum Teil noch mit erschwerenden Begleitumständen wie industrielle Umstrukturierungen im Ruhrgebiet oder wirtschaftliche Schwächen durch den Finanzmarkteinbruch. Wir haben Oliver Leicht getroffen, einen Planer, Banker und Architekten, der seit einigen Jahren mit seinem Unternehmen PLANPOOL Städte und Kommunen zum Strukturwandel berät. Im Zuge seiner Berufspraxis sind Werkzeuge entstanden, die vor Ort helfen, Investitionen auszulösen, Sicherheit zu schaffen und die verschiedenen Akteure zu koordinieren, darunter auch der «Quartierladen» eine Vor-Ort-Beratungsstelle für Krisenquartiere. Im europäischen Projekt MANDIE (Managing District Center in North-west Europe) erarbeitet PLANPOOL Lösungen für Stadtquartiere, die durch die Abwanderung des Detailhandels und den Wertzerfall auf den Liegenschaften in Probleme geraten sind.

Herr Leicht, Sie arbeiten seit mehreren Jahren für Städte, zuerst als gelernter Banker, dann für Investoren und als Konversionsbeauftragter für die Deutsche Bahn Gruppe. Mit PLANPOOL arbeiten Sie seit 2001 für Kommunen als Entwickler und Sanierer von Problemgebieten. Wo liegt das Problem unserer Städte?

Die Problemlagen und Aufgabenstellungen haben sich in den vergangenen 20 Jahren sehr stark gewandelt. Konnte man in den ausgehenden 80-er Jahren noch von Wachstumsimpulsen z. B. durch steigenden gesellschaftlichen Wohlstand Entwicklungsperspektiven für die Kommunen entwickeln, müssen wir uns für Europa in den kommenden Jahrzehnten mit regional differenzierte Wachstums- und Schrumpfungsstrategien auseinandersetzen. Darin besteht aber aus meiner Sicht eine Chance für Kommunen und die lokalen Akteure, sich auf eine nachhaltig qualitätssichernde Entwicklung der Kernstädte zu konzentrieren.

Lässt sich diese Sicht generalisieren? Gibt es eine Art «Drehbuch des Zerfalls» und wer sind die Akteure darin?

«Drehbuch des Zerfalls» ist ein zu lyrischer Begriff für ein in der Geschichte der Stadtentwicklung immer wieder vorkommender Anpassungsprozess von Städtebau und gesellschaftlichem Umbau. Wir werden zumindest in Deutschland und den meisten Europäischen Staaten um eine in manchen Teilen anspruchsvolle Diskussion nicht herumkommen. Das beginnt bei der Übernahme von ursprünglich freiwilligen kommunalen Aufgaben durch lokale Interessengruppen (Business Improvement District) und endet bei konkreten Rückbau- und Schließungsmaßnahmen zum Beispiel von Wohngebieten und nicht mehr genutzten Einkaufszentren. Betroffen und gefordert ist eine zukünftig älter werdende Bevölkerung, deren wirtschaftliche Leistungsfähigkeit zum Teil stark auseinanderdriftet. Sichtbar wird das bei der Diskussion mit Hauseigentümern in Städten des Ruhrgebietes. Hier herrschen in manchen Gebieten prekäre Eigentumsverhältnisse, bei denen Gebäudeeigentum nicht mehr werthaltig vermietet werden kann aber gleichzeitig ein Investitionsstau eine nachhaltige Vermietung nicht mehr zuläßt. Bisher wurden zum Teil sehr aufwändige Förderprogramme aufgelegt um hier Investitionsimpulse loszutreten – das wird sich aufgrund der Lage kommunaler Haushalte sicher nicht auf Dauer halten lassen.

[ABB. 1]

[ABB. 2]

[ABB. 1] Die Ewaldstrasse in Herten (D) kämpft seit der Schliessung der gleichnamigen Zeche mit dem Abstieg. Die Ladengeschäfte sind grösstenteils geschlossen. Mittels einem Quartierbüro wurden lokale Massnahmen durchgeführt und unterstützt.

[ABB. 2] Das «Quartierbüro» an der Ewaldstrasse bietet den Anwohnern und Eigentümern eine Anlaufstelle. Wichtig ist der unmittelbare Ansatz der örtlichen Präsenz, und nicht nur die Einladung zur Mitwirkung an einem Planungsverfahren.

Sie haben in EU-Projekten zu tun, kennen ebenso die Schweiz. Wie lässt sich die Situation in Deutschland, der Schweiz und dem übrigen Europa vergleichen?

Wir arbeiten für die Stadt Frankfurt an einem INTERREG IV B-Projekt Managing District Center in North-west Europe (MANDIE) in einem Städteteam mit sieben Städten aus Belgien, England, Holland und Deutschland. Hier sollen Instrumente für die Entwicklung und Stärkung von Stadtteilzentren erarbeitet und erprobt werden, die Eingang in die Ausbildung zum Beispiel von Quartiersmanagern finden können.

Entscheidend für die Arbeit in den Stadtteilen ist der erkennbare Leidensdruck in den Kommunen und Stadtteilzentren. Für die Schweiz bedeutet es nach meiner Kenntnis, daß in manchen Kommunen zwar ein Handlungsbedarf erkannt wird aber der Leidensdruck noch nicht hoch genug ist um sich jetzt schon um die notwendigen Veränderungsoptionen mit den lokalen Akteuren zu kümmern. Dies, weil die politische Kommunikation erkannter oder drohender Defizite von Politikern oft als ein Eingeständnis eigener Schwäche gesehen wird. Auch wenn die ökonomischen und demografischen Rahmenbedingungen nicht oder vielleicht noch nicht so dramatisch sind wie zum Beispiel im Osten Deutschlands, ist jetzt die Auseinandersetzung mit den Entwicklungsthemen lokale Ökonomie, Demografie und soziale Infrastruktur sehr sinnvoll um ein aktives Handeln vorzubereiten.

Glauben Sie dass der Einkauf in die Ortskerne zurückkommt? Und wenn ja in welche?

Die Rolle des Handels hat sich in den vergangenen Jahrzehnten deutlich verändert. In Deutschlands Mittelzentren gibt es als Ergebnis einer expansiven Discounter-Strategie in der Regel keine Vollversorgung mehr mit Gütern des täglichen Bedarfs. Ich selbst wohne in einem alten Ortskern einer 5000 Seelen Gemeinde 15 Minuten von Frankfurt entfernt. Wir haben zwar einen Bäcker, eine Volksbank und ein Schwimmbad (!), aber keinen Lebensmittelladen oder Metzger. Da ich mit dem Fahrzeug mobil bin, kann ich in den Nachbarort fahren und finde dort zwei Discounter einen Vollversorger mit 1400 m^2 Verkaufsfläche und Metzgerei – für eine im Alter eventuell nicht mehr mobile Bevölkerung ist es jedoch ein Problem – auch in den Quartieren mancher großstädtischer Vororte.

Interessanterweise erkennen das jetzt gerade große Lebensmittler wie REWE und EDEKA und denken über «Nachbarschaftsläden» nach. Von Art, Größe und Konzept sind das in etwa die Strukturen, die vor 25–30 Jahren durch die Expansionsstrategie der gleichen Anbieter zerstört wurden.

Sie haben selber Werkzeuge entwickelt, um Ortszentren zu helfen? Wie sind die Erfahrungen damit?

Wir haben immer versucht, sehr pragmatische Projekttools zu entwickeln und in der Praxis umzusetzen. Die Beratungsstrategie für Gebäudeeigentümer «Immobilien Potenzial Analyse» oder Deutschlands ersten kombinierten Flächen-Gründer Wettbewerb «Fläche sucht Gründer». Die Erfahrung sind in der Regel positiv, wenn die inhaltliche und fachliche Vorbereitung aus einer Hand und mit einer Akzeptanz bei den lokalen Akteuren erfolgt. Zur Zeit arbeiten wir an einem Flächenpool für Leerstände und einem revolvierenden Finanzierungssystem für Fördermittel.

Parallel dazu muss oft eine interdisziplinäre Beratung Vor-Ort angeboten werden. Das erreichen wir mit dem Werkzeug «Quartierladen». Dabei geht es hauptsächlich um den Aufbau eines tragfähigen Netzwerkes und das Auflösen konkreter Entscheidungsstaus zum Beispiel hinsichtlich Immobilien oder von Existenzgründungen in Leerständen. Nur durch die sichtbare Einbindung des Quartiermanagements im Quartierkontext wird eine leistungsfähige Ansprache von privaten Eigentümern und Projektpartnern erreicht. Bei verschiedenen Projekten in Deutschland haben diese Einrichtungen innerhalb kurzer Zeit eine gute Einbindung in Quartiersnetzwerke und zu umgesetzten Projekten geführt. Voraussetzung ist ein gut ausgebildeter und präsenter Quartiersmanager, der als Schnittstelle zwischen Verwaltung, Politik und Akteuren agiert. Ist diese Vernetzung nicht gegeben, ist die Wirksamkeit dieses Instrumentes stark eingeschränkt. Daher eignet sich der Quartiersladen primär für Quartiere wie von «trading down» betroffene Stadtteilzentren.

Was halten Sie vom Ansatz des Netzwerks Altstadt in der Schweiz? Greift die Stützung des Wohnens nicht zu kurz?

Der Ansatz ist absolut richtig. Der Handlungsdruck ist bei vielen Hausbesitzern aber noch nicht erkannt. Der wird meines Erachtens aber kommen, und daher ist die Idee des Netzwerkes mit den Beratungs- und Informationsinstrumenten sicherlich richtig. Ich denke, dass das Wohnen eine große Kraft für die Entwicklung der Stadtkerne sein kann. Eine Wohnstrategie muß aber auch einhergehen mit einem Bekenntnis zum schonenden Umgang mit (Bau-)Land vor den Städten. Eine restriktive Baulandausweisung stärkt den Wohnstandort Innenstadt und damit die Investitionen der Hauseigentümer in die Gebäude – und sichert damit auch eine Verbesserung der Attraktivität der Kernstädte für Bürger, Besucher und Einwohner.

Informationen zum Autor:
Oliver H. Leicht (Architekt AKH und Bankkaufmann)
Sein beruflicher Schwerpunkt liegt in der Verbindung von planerischen und wirtschaftlichen Entwicklungszielen. Er war Projektleiter im EisenbahnImmobilien-Management und betreute Konversionen wie den ehemaligen Güterbahnhof Frankfurt oder Lichterfelde Süd in Berlin. Im April 2001 gründete er Planpool, ein Beratungsunternehmen für Städte und Gemeinden. Neben verschiedenen Vortrags- und Lehrtätigkeiten ist er Mit-Herausgeber und Initiator des online-magazin www.stadtanalyse.de, www.planpool.org

RÉSUMÉ

Des besoins reconnus, mais une pression encore insuffisante

La mutation des centres de localités n'affecte pas que la Suisse: on constate le même phénomène dans les pays européens, où il est parfois encore aggravé par des circonstances telles que restructurations industrielles – comme dans la Ruhr – ou vulnérabilité économique due à l'effondrement des marchés financiers. Avec son entreprise PLANPOOL, Oliver Leicht, architecte, urbaniste et banquier, conseille depuis quelques années les villes confrontées à ce type de problèmes. Dans le cadre de cette activité ont été développés des outils destinés à encourager les investissements, à recréer des bases solides et à coordonner les divers acteurs concernés. A aussi été mis en place un centre de consultation pour les quartiers en crise. Dans le cadre du projet européen MANDIE (Managing District Center in North-West Europe), PLANPOOL élabore des solutions pour les quartiers urbains touchés par la disparition du commerce de détail et la dépréciation massive des biens immobiliers.