



# Aufwertung versus Verdrängung

Kann es einen Wandel des Emschertals ohne Gentrifizierung geben?



Phoenix See Dortmund, Hördter Burg / SeaHouse. Fotos: © K.-H. Blomann

Mit dem Emscherumbau soll sich auch das Image der Region wandeln: die Anziehungskraft von neuen Wasserlagen soll aus Rückseiten Vorderseiten machen. Aber wer profitiert von dieser Veränderung? Gibt es nur Gewinner beim Emscherumbau? Oder kann die Aufwertung der Stadtquartiere entlang der Emscher zu Effekten führen, wie sie anderenorts unter dem Begriff „Gentrifizierung“ diskutiert werden? Verdrängt das neue Emschertal womöglich einen Teil seiner alten Bewohner?

## Ausgangssituation

Der Emscherumbau ist bekanntlich nicht das erste große Entwicklungsprogramm für den Emscherraum, der sehr viel stärker und nachhaltiger als etwa die südlich angrenzende Hellwegzone von der Industrialisierung des Ruhrgebiets geprägt worden ist. Bereits die Internationale Bauausstellung (IBA) Emscher Park hat in den 1990er Jahren wichtige Projekte und Strategien zur Aufwertung dieser Teilregion auf den Weg gebracht. Seither ist vieles, was die Lebensqualität in den Städten entlang der Emscher anbetrifft, besser geworden; vieles aber ist nach wie vor unverändert – oder sogar schwieriger geworden.

Die städtische Armut hat sich weiter verfestigt, weil auch die Armutsrisiken nicht geringer geworden sind. Die anhaltend hohen Arbeitslosenraten in allen Städten zeigen noch nicht einmal das ganze Ausmaß des Problems, denn auch viele derjenigen, die Arbeit haben, können der Armut nicht entkommen. Die Kommunen selbst stehen immer häufiger am Rande der Handlungsunfähigkeit. Andererseits ist der Emscherraum nach wie vor stark industriell geprägt, und zwar nicht nur durch die Wahrzeichen der Industriekultur, also ehemalige Industriestandorte, sondern durch produzierende Großbetriebe und ihre technischen Anlagen, durch Kraftwerke und riesige Logistikareale.

Im Schatten der Industrieanlagen und in den zahlreichen Verschnittflächen der vielen Infrastrukturlinien hat sich über Jahrzehnte eine Kultur ungeplanter Freiräume entwickelt: Dieses unmittelbare Nebeneinander von großer Industrie und kleinen Freiheiten ist ein prägendes Merkmal dieses Raums, ein Ausdruck jener sprichwörtlichen Toleranz gegenüber anderen, auch konfliktträchtigen Nutzungen, die das Ruhrgebiet und seine Bevölkerung auszeichnet. Sie ist das Ergebnis einer historischen Entwicklung, in der städtische Umgebungsbedingungen wie die viel befahrene Autobahn vor dem Haus oder der stinkende Fluss hinter dem Garten lange Zeit als spezifische Normalität des Ruhrgebiets akzeptiert waren. Mit dem Bau des Emscher Landschaftsparks sind in den letzten Jahrzehnten jedoch neue Qualitäten hinzugekommen, die nicht nur die realen Lebensbedingungen, sondern auch das Image dieses Raums zu verändern beginnen. Der seit über 20 Jahren laufende Umbau des Emschersystems forciert diesen Prozess weiter. Wasserlagen und wasserbezogene Freiräume sind ein Kernelement des Entwicklungsprogramms, genauso wie etwa die Schaffung neuer Wohnquartiere oder die Einbeziehung von Kunst und Kulturtourismus als Werkzeuge zur Transformation dieses regionalen Teilraums.

## **Gibt es Gentrifizierung im Ruhrgebiet?**

Nachhaltige räumliche Veränderungen, die sowohl die Lebensqualität als auch das Image eines Orts verbessern, bedeuten in der Regel auch einen kulturellen und sozialen Wandel des betreffenden Orts. Wenn die Aufwertung eines Ortes mit der partiellen Auswechslung seiner ursprünglichen Bewohnerstruktur einhergeht, spricht man landläufig von „Gentrifizierung“. Solche Prozesse der Gentrifizierung gestalten sich nicht immer gleich, auch wenn es benennbare Merkmale und stereotype Verläufe gibt. Betroffen sind meist vorübergehend heruntergekommene Stadtquartiere mit im Grunde guter Bausubstanz, die durch den Zuzug von Künstlern, Studierenden, kleinen Gewerbetreibenden („Pionieren“) nach und nach interessant werden. Die „Pioniere“ kreieren mit ihren Läden, Clubs, Cafés ein lebendiges urbanes Klima, das schließlich für einkommensstärkere Bevölkerungsschichten und entsprechende Immobiliengesellschaften attraktiv wird. Die Mieten und Immobilienwerte im Quartier steigen daraufhin auf ein Niveau, das sich weder die ursprünglichen Bewohner noch die erste Generation der „Pioniere“ zu leisten in der Lage sind.

Während derartige Verdrängungsprozesse in einigen deutschen Großstädten aktuell eine enorme Brisanz entwickelt haben, verlaufen Umstrukturierung und Aufwertung im Ruhrgebiet vergleichsweise milde. Es gibt zweifelsohne beliebte Szene-Viertel mit den typischen Engpässen im Wohnungsangebot; sie beschränken sich aber auf wenige Bereiche in den großen Ruhrgebietsstädten. Aufwertungsprozesse in kleineren und mittleren Ruhrgebietsstädten, die man unter einem Begriff wie Gentrifizierung diskutieren könnte, spielen bislang keine nennenswerte Rolle. Pittoreske Arbeitersiedlungen wie etwa die Bottroper Gartenstadt Welheim erfreuen sich zwar großer Beliebtheit, aber von einer systematischen Verdrängung durch Aufwertung wird man auch hier nicht sprechen können. Im Rahmen des Emscherumbaus wird in erster Linie das neue Wohnquartier am Dortmunder Phoenix See als mögliches Beispiel dafür genannt, dass ein derartiges Entwicklungsprojekt auch Verdrängungseffekte in den benachbarten Quartieren von Hörde nach sich ziehen könnte.

## **Aufwertung ist nicht gleich bedeutend mit Verdrängung**

Tatsächlich ist die Entwicklung rund um den Phoenix See ein eindrucksvolles Beispiel, welche neue Raumqualitäten links und rechts der Emscher entstehen können und wie sich dadurch auch die Entwicklungsbedingungen angrenzender Stadt- und Landschaftsräume verändern. Für die räumliche Planung sind solche Transformationsprozesse daher mit einigen grundsätzlichen Herausforderungen verbunden, damit ein Wandel nicht zur Überforderung für diejenigen wird, die von ihm profitieren sollen. Raumbilder der Vergangenheit und der Zukunft ausbalancieren

Dort wo gravierende Transformationsprozesse anstehen oder im Gange sind, ist auch die Angst vor dem Verlust von Vertrautem nicht weit. Dem Bedürfnis nach Identität wird man in solchen Fällen nur gerecht werden können, wenn die Zukunft eines Quartiers oder einer Landschaft als eine Mischung aus Bekanntem und Neuem erkennbar ist. Die Menschen wollen auch in neuen Raumbildern ihre eigene Vergangenheit wieder erkennen. Polarisierung und Exklusion vermeiden Die zunehmende Ausdifferenzierung von Lebensstilen, sozialen und kulturellen Milieus erfordert sensible, den lokalen Bedingungen angepasste Entwicklungs- und Gestaltungskonzepte, die auf die jeweiligen Besonderheiten eingehen und die unterschiedlichen Erwartungen in Einklang bringen. Die gleichberechtigte Zugänglichkeit von öffentlichen Räumen und deren Verknüpfung muss auf den unterschiedlichen Maßstabsebenen gefördert werden; es geht sowohl um die physische Erreichbarkeit wie auch die soziale Zugänglichkeit von Räumen. Mit der starken wechselseitigen Durchdringung von Freiraum und Siedlung – von Landschaft und Stadt – in nahezu allen Bereichen der Emscherzone hat dieser Teil des Ruhrgebiets zudem langfristig sehr gute Voraussetzungen, seinen Bewohnern attraktive und vor allem gleichwertige Lebensumgebungen zu ermöglichen.

Verdrängung ist demnach keine zwangsläufige Folge von Transformationsprozessen, wenn deren Rahmenbedingungen entsprechend gestaltet werden können. Mit dem Emscherumbau stehen dafür einige wichtige strategische Ansätze zur Verfügung: Teilhabe der Bevölkerung – nicht nur zu Beginn

Die intensive Teilhabe der ansässigen Bevölkerungsgruppen an allen Phasen des Umbauprozesses erlaubt es, deren Ansprüche und Bedürfnisse mit den Zielen und Abläufen dieses Generationenprojekts immer wieder und soweit als möglich in Einklang zu bringen. Aneignungsfähige Räume

Öffentliche Räume sollten nicht nur für alle Bevölkerungsgruppen physisch erreichbar und sozial zugänglich sein, sondern zugleich der Diversität der verschiedenen Aneignungswünsche gerecht werden können. Nutzungsoffenheit meint jedoch nicht Gestaltungsoffenheit oder gar gestalterische Beliebigkeit: Die öffentlichen Räume entlang der Emscher sowie in den vorhandenen und neuen Quartieren sollten klar identifizierbare Raumqualitäten und –atmosphären aufweisen. Differenzierte Wohn- und Siedlungstypologien

Die Bereiche links und rechts der Emscher bieten sehr viel Raum für sehr unterschiedliche Wohnviertel, sowohl in der Bewahrung oder Weiterentwicklung des Bestands als auch in der Schaffung von neuen Wohnquartieren. So können nicht nur atmosphärisch verschiedenartige Wohnviertel im neuen Emschertal entstehen, sondern auch die Bedürfnisse unterschiedlicher Einkommensschichten berücksichtigt werden. Dafür wird es notwendig sein, preiswerten Wohnraum an bestimmten Standorten gezielt zu sichern, ggf. auch unter Einsatz öffentlicher Förderung. Zu prüfen wäre, inwieweit neuere zivilgesellschaftliche Genossenschaftsmodelle im Wohnungsbau oder zum Tragen kommen können, um im neuen Emschertal die Chance auf preiswerte und zugleich selbstbestimmte Wohnformen zu ermöglichen. Lokale Ökonomien stärken und Beschäftigungsmöglichkeiten schaffen

Der Umbau des Emscherraums ist nicht nur die Transformation einer bislang eher benachteiligten Teilregion, sondern zugleich ein Arbeits- und Beschäftigungsprogramm beträchtlichen Ausmaßes – mit entsprechender Wertschöpfung. Gerade die örtliche Wirtschaft und ihre Beschäftigten sollten davon profitieren können. Die Aufwertung, die mit dem Emscherumbau beabsichtigt ist, kann sich zudem nicht auf die Schaffung neuer Wohn- und Freiraumqualitäten beschränken, sondern sollte die alten und neuen Arbeitsstättegebiete mit einbeziehen. Auch das neue Emschertal wird ein Raum der Arbeit sein müssen.

## **Ein vorläufiges Resümee**

Das wesentliche Problem des Emscherraums ist nicht die Gentrifizierung, sondern die Armut: es macht wenig Sinn, an dieser Stelle Anlass und mögliche Wirkung des Emscherumbaus zu verwechseln. Der Umbau der Emscher ist zudem eingebettet in eine langfristige regionale Entwicklungsstrategie und nicht beschränkt auf eine Gebietskulisse mit ausschließlich attraktiven Wasserlagen. Dort schafft er neue Raumqualitäten, neue ästhetische Erfahrungen, ein besseres Lebensumfeld für die Bewohner der Emscherstädte und sicherlich auch neue Immobilienwerte, die hier und da zu Verschiebungen in der Bevölkerungsstruktur führen können. Zu bedenken ist jedoch: Ohne einen solchen integrierten Aufwertungsprozess dürften sich die strukturellen Probleme des Emscherraums weiter verfestigen. „Veränderung ist an sich schon ein kultureller Prozess“ sagt der Urbanist Charles Landry. Ihn im Interesse aller zu gestalten, ist die beständige Aufgabe im alten und im neuen Emschertal.

*Autorin: Prof. Christa Reicher leitet seit 2002 das Fachgebiet Städtebau, Stadtgestaltung und Bauleitplanung der Fakultät Raumplanung an der Technischen Universität Dortmund und ist seit 2010 Vorsitzende des wissenschaftlichen Beirats des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Sie forscht zum Thema Urbanismus und hat in deutscher, englischer und französischer Sprache publiziert.*



Foto: URBAN ARTefakte (CC)

## Gentrification

von engl. Gentry: niederer Adel, beschreibt den sozialen Umstrukturierungsprozess eines Stadtteiles durch Veredelung des Wohnumfelds und sich daran anschließender Veränderung der Bevölkerungsstruktur. Die Erforschung des Phänomens begann in Nordamerika; erste und bekannte Beispiele waren SoHo oder der Meatpacking District in Manhattan.

Wie schnell Gentrifizierungsprozesse voranschreiten, hängt dabei stark von intervenierenden Faktoren, wie etwa den jeweiligen Mietgesetzen ab. Neben der Tatsache, dass Gentrifizierungsprozesse selten konfliktfrei verlaufen, ist auch die Belastung öffentlicher Haushalte von Bedeutung. Geht Gentrifizierung mit einer Verdrängung einkommensschwacher Haushalte einher, steigen meist auch die Ausgaben der öffentlichen Hand für die Absicherung des Wohnens derjenigen Bevölkerungsschichten, die sich ihre alten Wohnungen aufgrund von Mietpreissteigerungen nicht mehr leisten können. Charles Landry Charles Landry ist ein 1948 geborener, in England, Deutschland und Italien aufgewachsener Urbanist, Kreativitätsspezialist und Berater für Städtebau. Ihn interessiert die Verbindung von Kultur, Kreativität und Stadtveränderung. Dabei versteht er kreative Stadtplanung als das Bemühen, die beste und fantasievollste Stadt für die Welt zu sein. Mit dieser Akzentsetzung auf das „für“ will er der Stadtplanung eine ethische Grundlage geben, die dabei helfen kann, dass Städte, Orte der Solidarität füreinander werden und wo die Beziehungen zwischen dem Einzelnen, der Gruppe, Fremden in der Stadt besser funktionieren. Als Rahmen für eine solche Planung hält er eine Kultur der Offenheit und der Neugier für essentiell. Auch braucht es, so meint Landry, eine Ethik, die Debatten, kritisches Denken und Lernen, Verantwortlichkeit und Flexibilität wertschätzt. Interview Charles Landry. Immobilienpreise Zur Bewertung von Immobilienpreisen wird die Standort-Attraktivität von Städten klassifiziert. So wird zum Beispiel Düsseldorf als A-Stadt gerankt – eine Bezeichnung, die das Research-Institut Bulwien Gesa für die "wichtigsten deutschen Zentren mit nationaler und zum Teil auch internationaler Bedeutung" eingeführt hat. Die Ruhrgebietsstädte Bochum, Dortmund, Duisburg und Essen werden von Bulwien Gesa als B-Standorte eingestuft, die anderen Großstädte der Region, etwa Bottrop, Gelsenkirchen und Recklinghausen, gelten als sogenannte D-Städte. Für einen Überblick über die zentralen Fakten zum Immobilienmarkt hat die Wirtschaftsförderung metropoluhr eigene und Immobilienberichte von verschiedenen Anbietern wie Immobilienunternehmen oder Kommunen zusammengetragen.



## Lebensqualität im Ruhrgebiet – für alle?!

Diese am 17.02.2013 in Essen eröffnete Wanderausstellung stellt schon im Titel die Frage, ob Lebensqualität tatsächlich allen zukommt oder ob es nur "Inseln der Lebensqualität" in der entstehenden Metropole Ruhr gibt. Ein Symposium im Rahmen der Ausstellung beschäftigte sich am 07.03.2013 mit dem Thema "Problemimmobilien und Finanzinvestoren. Negative Bestandsentwicklungen und weitere Segregationsgefahren?" Den Programm-Flyer zur Ausstellung finden Sie unter "Publikationen" im EMSCHERplayer oder direkt über diesen Link.



Foto: D. Petzold (CC)

## Genossenschaftlicher Wohnungsbau

Die Versorgung mit Wohnraum gehörte im Zeichen von Industrialisierung und Urbanisierung zu den großen sozialpolitischen Herausforderungen. Breite Bevölkerungsschichten lebten in beengten und ungesunden Wohnverhältnissen. Der kommunale Wohnungsbau setzte erst nach 1918/19 spürbar ein. Vor allem die Baugenossenschaften mit ihren Selbsthilfegedanken stellten eine Alternative zum privaten Wohnungsbau dar. Heute gilt der Bestand der Genossenschaften mit über 2 Millionen Wohnungen als ein wichtigstes Element für einen stabilen und berechenbaren Wohnungsmarkt in Deutschland. Die UNO hatte das Jahr 2012 zum Internationalen Jahr der Genossenschaften ausgerufen. Damit wird die weltweite Bedeutung des Genossenschaftsgedankens unterstrichen. Bis heute trägt der genossenschaftliche Wohnungsbau dazu bei, gesellschaftliche Herausforderungen unter Berücksichtigung der sozialen Bedingungen zu lösen. Armut und Exklusion Laut dem jüngsten Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung wird die soziale Kluft zwischen Arm und Reich tiefer: aktuell lebt etwa jede achte Person in Armut. Das Ausmaß an Einkommensarmut dient als Indikator für die Einkommensungleichverteilung innerhalb einer Gesellschaft und macht auf besonders prekäre Lebenslagen aufmerksam. Allgemein beschreibt Armut nicht nur eine mangelhafte materielle Ressourcenausstattung, sondern impliziert auch eine umfassendere soziale Benachteiligung in verschiedenen Lebensbereichen. Demgegenüber ist „Exklusion“ ein abstrakter Sammelbegriff für verschiedene Formen gezielter Ausgrenzung, funktionaler Ausschließung und existenzieller Überflüssigkeit.

## KuLaRuhr Werkstatt

Im Kern des interdisziplinären Forschungsvorhabens KuLaRuhr – Nachhaltige urbane Kulturlandschaft in der Metropole Ruhr – geht es um die Chancen und Instrumente eines nachhaltigen Landmanagements im Ballungsraum als Faktor der Steigerung der Stadtraumqualitäten. Im Fokus steht dabei der Emscher Landschaftspark (ELP) – mit seinen 457 km<sup>2</sup>, seinen 20 Städten, seinen gebauten und geplanten Projekten sowie seinen aktuellen Herausforderungen. Zur Halbzeit des Verbundvorhabens KuLaRuhr haben sich am 01.02.2013 die Planer/innen, Projektträger und Wissenschaftler/innen des Forschungsvorhabens KuLaRuhr gemeinsam mit den Akteuren und Nutzern aus der Region getroffen, um die Nachhaltigkeit des Emscher Landschaftsparks (ELP) genauer zu beleuchten. [www.kularuhr.de](http://www.kularuhr.de) Freiraum und seine Qualitäten Die Gestaltung von „Freiraum“ spielt in den Planungen von Stadtregionen, von Groß- und Kleinstädten schon lange eine wichtige Rolle. Gegenwärtige Freiraumplanung widmet sich vor allem der Frage von Nutzungsqualität und Gestaltung. Zudem zielen die Strategien immer seltener auf eine Begrünung des Stadtraums, sondern auf die Schaffung urbaner Orte als tragendes Element der Stadtkultur. Martin Wagner (1915) war einer der ersten Planer, der auf die „sanitäre“ Funktion von Freiraum hinwies und Richtwerte aufstellte, um eine Pro-Kopf-Versorgung der Bürger mit Freiraum sicherzustellen. In den 1970er Jahren war vielfach die Rede von der „Reproduktionsfunktion“ des Freiraums. Hier sollten sich die Menschen von den ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen erholen, sollten wieder Kraft schöpfen für die körperlich zumeist anstrengende Arbeit in Industrie und Gewerbe. Mit den veränderten Lebens- und Arbeitsweisen in der postindustriellen Stadt rückt die Reproduktionsfunktion allerdings mehr und mehr in den Hintergrund. Heute geht es vor allem darum, die jeweilige Stadtkultur zu befördern. Die Gestaltung von Straßen und Plätzen zielen auf die Herstellung einer „Aufenthaltsqualität“ im Stadtraum mit seinen charakteristischen Straßenzügen und Sehenswürdigkeiten.



Neubauprojekt der Siedlung Schüngelberg in Gelsenkirchen. Foto: E. Allers (CC)



Die Siedlung Teutoburgia in Herne wurde im Rahmen der IBA Emscher Park modernisiert. Foto: Michael Becker (CC)

## Literatur

- Christa Reicher, Thorsten Schauz (Hrsg.): IBA Emscher Park: Die Wohnprojekte 10 Jahre danach. Essen 2010
- Christa Reicher, Lars Niemann, Angela Uttke (Hrsg.): Internationale Bauausstellung Emscher Park: Impulse – lokal.regional.national.international. Essen 2011
- Christa Reicher, Klaus R. Kunzmann, Jan Polívka, Frank Roost, Michael Wegener, Yasemin Utku (Hrsg.): Schichten einer Region: Kartenstücke zur räumlichen Struktur des Ruhrgebiets. Berlin 2011

## Verfügbare Artikel der Kategorie

- Macht Stadt krank?
- Wasser, Stadt und Urbanität in der Emscherzone
- Regionale In-Wert-Setzungen
- Vorreiter der Zivilgesellschaft
- Energieeffiziente Kühlung im Klimawandel
- Zwischen Anonymität und Heimat
- Emscher 3.0
- Aufwertung versus Verdrängung
- Wie zusammen wohnen?
- Pflanzliche Rückkehrer und Zuwanderer
- Was ist uns die Natur wert?
- Neue Parks als Katalysatoren
- Die Natur der Anderen
- Topographien des Fetts
- Erholung, Freizeit und Kultur
- Regionale Gegenwarten
- Wasserwirtschaft – eine Überlebenstechnologie
- Fußballmetropole Ruhrgebiet
- Die Neuerfindung des Fahrrads
- Der Gestank der Heimat – herrlich eklig!
- Revier ohne Zäune
- Der will nur spielen!
- Armut in der Emscherzone
- Rückkehr der Natur
- Lernfeld ‚Fluss‘
- Ordnung im Hinterhof
- Lebenswelt Familie
- Heimatzeiten
- Wasser und Wasserwirtschaft
- Die Region als Kulisse des Glücks
- Unterwelten