

„Zentralität muss neu gedacht werden“

Raumordnung. Kaum ein Teil der Stadt wird gesetzlich so geschützt wie die Innenstadt. Warum bloß befinden sich dann viele Stadtzentren in so einem beklagenswerten Zustand? Der Städtebauer Wolfgang Christ forderte beim Handelsimmobiliengipfel, das Zentrale-Orte-Konzept kritisch zu prüfen. Bei vielen Städten vermisst er eine „urbane Agenda“.

Zentralität ist ein Schlüsselbegriff der deutschen Raumplanung. „Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren, sie ist vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte auszurichten“, heißt es in § 2 des Raumordnungsgesetzes. Grundlage des Zentrale-Orte-Konzepts ist ein Aufsatz von Walter Christaller aus dem Jahr 1933. Darin entwirft der Geograf ein Modell hierarchisch abgestufter zentraler Orte, auf die sich die politische und soziale Infrastruktur konzentrieren soll. Maßstab für die Zentralität eines Ortes war für Christaller die räumliche Dichte von Telefonanschlüssen. Christaller, der als junger Mann politisch links stand, sich später den Nazis anschloss, nach dem Zweiten Weltkrieg dann aber auch wieder im kommunistischen Polen arbeitete, dachte in seinem Modell den Wandel mit. „Die Systeme der zentralen Orte haben keinen ewigen Bestand“, schrieb er. „Durch eine Änderung des Verkehrssystems von prinzi-

piellem Ausmaß und durch ähnliche Momente kann das bisherige System gestört oder auch zerstört werden.“ Es könnten „neue Mittelpunkte“ entstehen.

Aus Sicht von Wolfgang Christ, Geschäftsführer des Urban Index Instituts in Heidelberg, ist diese Systemstörung eingetreten. „Seit Jahrzehnten sind wir Zeugen einer sich permanent verschärfenden existenziellen Krise der Innenstädte“, sagte der emeritierte Städtebau-Professor vergangene Woche auf dem Handelsimmobiliengipfel in Düsseldorf. „Dabei dürfte es keinen Ort und kein funktionales Segment der Stadt geben, das seit Gründung der Bundesrepublik Deutschland so umfassend, so intensiv und zugleich so restriktiv bis ins kleinste Detail in die staatliche und kommunale Planung eingebunden ist wie die Zentren unserer Klein-, Mittel- und Großstädte.“ Die vielen verödeten Fußgängerzonen werfen in seinen Augen die Frage auf, ob das von Christaller erdachte Zentrale-Orte-Konzept zumindest so, wie es von Behörden interpretiert wird, noch ein geeignetes Instrument sei, um lebendige Innenstädte zu schaffen.

„Placemaking ist die Zentralität der Zukunft“

Christ zufolge leben wir in einem „Dual Space“. Der städtische und der virtuelle Raum sind ineinander verschränkt. Die „Herrschaft der Planer“ sei angeknackst. Regionalpläne, Flächennutzungspläne, Bauungspläne und die Baumutzungsverordnung griffen teilweise ins Leere. In der analogen Welt hätte „Funktion absolut über Raum und Form“ geherrscht. In der digitalisierten Lebenswelt „gewinnen Menschen individuelle Souveränität über ihre Zeit und ihren Raum“. Beispiel: Einkaufen nach Ladenschluss über das Internet. Die Innenstadt und die Handelsimmobilien verlieren ihren Status

als „exklusiver und privilegierter Ort der Konsumkultur“. Die Folge: Leerstand, Schrumpfung, Bedeutungsverlust. „Die Stadt ist spätestens seit der Corona-Pandemie nicht mehr systemrelevant. Städte und Handelsimmobilien müssen eine neue Erzählung finden.“

Christ empfiehlt Städten, in der Kategorie des „Placemaking“ zu denken. „Placemaking ist in den USA und Großbritannien der Schlüssel für alles. Placemaking ist die Zentralität der Zukunft.“ Schön müsse in der Architektur künftig vor hässlich gehen. Christ zitierte aus den Wettbewerbsbedingungen für ein Warenhaus der Firma Leonhard Tietz von 1906: „Im vorliegenden Fall soll ohne Rücksicht auf den Kostenpunkt in erster Linie

der Hauptwert darauf gelegt werden, ein hervorragendes Werk zu schaffen, welches hohen künstlerischen Wert besitzt.“

Die Warenhaus-Unternehmer der Kaiserzeit und der Weimarer Republik seien Pioniere des Placemaking. Adolf Jandorf, der 1907 das KaDeWe baute und dafür einen ganzen Wohnblock abreißen ließ, Rudolph Karstadt, der nach dem Ersten Weltkrieg in nur 16 Monaten Bauzeit im damals noch peripher gelegenen Neukölln in Berlin Europas größtes Warenhaus hochzog. Abriss von Wohngebäuden gab es auch hier. „Großstadt, Weltstadt, Karstadt“ lautete der Slogan zur Eröffnung 1929. Von Jandorf ist der Satz überliefert: „Wat een juter Standort is, bestimme ick!“

Wichtiger als alle Theorie sei in der Stadtentwicklung jedoch ein Plan, eine „urbane Agenda“. Kommunen müssten ein Bild von ihrer Zukunft entwickeln und „ihre Planungshoheit ernst nehmen“, forderte Städtebauexperte Christ. Wenn es eine „kommunale Agenda“ gebe, wisse jeder Akteur, woran er sei. „Wenn die Reise gehen soll, woher sollen es Bürger und Immobilieneigentümer dann wissen?“ **Christoph von Schwanenflug**