

I

Erhaltende Stadtkernerneuerung – Frißt das Big Business auch die letzten Altstädte? – Ausverkauf in unseren historischen Straßen? – Kein Platz mehr für Traditionen! – Der Unfug mit der Spitzhacke! Solchen und ähnlichen Schlagzeilen begegnet man immer häufiger in der Tagespresse, in Wochenzeitsungen, Rundfunk und Fernsehen. Sie machen deutlich, daß die Sorge um das Schicksal unserer Umwelt ständig zunimmt. Dabei fällt besonders auf, wie sehr sich das Verhältnis zu den Gestaltwerten unseres städtischen Lebensraumes und dem baulichen Erbe – als einem der wichtigsten Faktoren dafür – geändert hat.

Der geistige Wandel, der sich in den letzten Jahrzehnten vollzogen hat, läßt sich mit Literaturzeugnissen eindrucksvoll belegen.

KARL KRAUS sagte in den 20er Jahren einmal: «Ich verlange von einer Stadt, in der ich leben soll, Asphalt, Straßenspülung, Haustorschlüssel, Luftheizung und Warmwasserleitung. Gemütlich bin ich selber.»¹ 40 Jahre später schrieb ALEXANDER MITSCHERLICH in seinem Pamphlet über die Unwirtlichkeit unserer Städte: «Wer an einem Herbsttag durch Amsterdam oder im Dezember durch Arles oder Venedig wandert, spürt das Unverwechselbare dieser Gebilde. Ob jemand hingegen die Wohnsilos von Ludwigshafen oder von Dortmund vor sich hat, weiß er nur, weil er da- oder dorthin gefahren ist. Die gestaltete Stadt kann Heimat werden, die bloß agglomerierte nicht, denn Heimat verlangt Markierungen der Identität eines Ortes.»² Als Beispiele hätte MITSCHERLICH auch Tübingen, Freiburg, Schwäbisch Hall oder Konstanz wählen können, und die erwähnten Wohnsilos finden sich in der Stuttgarter Stadtregion so gut wie in Dortmund oder Ludwigshafen. MITSCHERLICH scheute sich nicht, das was er vermißt mit dem «vulgären Reizwort Gemütlichkeit»³ zu charakterisieren. Dieses Plädoyer für «Gemütlichkeit» ist nur eines von vielen Zeugnissen für ein sehr verbreitetes Unbehagen über die Abnahme der «Urbanität» und der Gestaltqualitäten des städtischen Lebensraumes, eines Unbehagens, das nicht nur eine Fülle von Pamphleten, Manifesten und populären Sachbüchern⁴, sondern auch eine Reihe wissenschaftlicher Untersuchungen über Gestaltfragen⁵ hervorgebracht hat. In einer von ihnen, dem Werk «Townscape»⁶ von GORDON CULLEN wird es trefflich charakterisiert mit

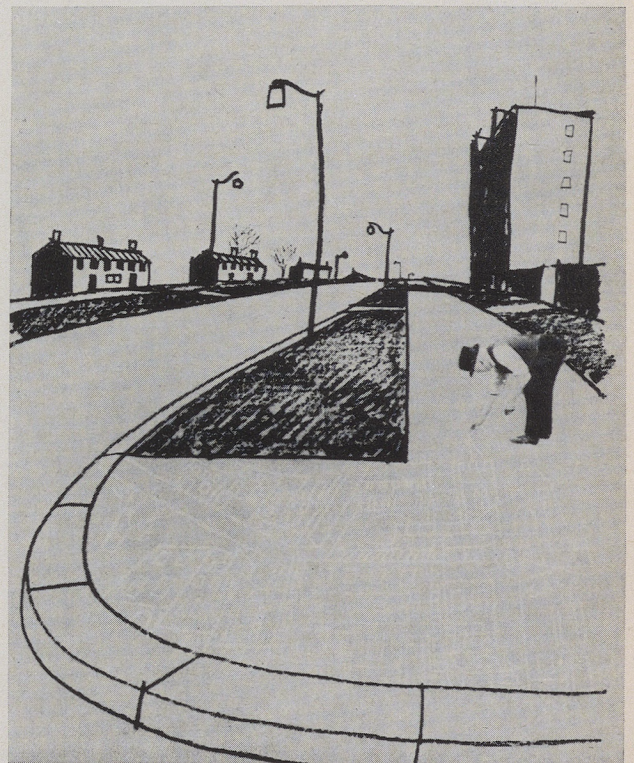
einer Zeichnung vom «Traum des Vorstädters» (Abb. 1).

Wo liegen die Gründe für den tiefgreifenden Wandel des Verhältnisses zur Stadt und zur gebauten Umwelt? Man gewinnt Klarheit über diese Frage, wenn man sich an den Anfang des Jahrhunderts zurückversetzt.

KARL KRAUS, ein Zeitgenosse und Freund des Wiener Architekten ADOLF LOOS⁷, der einen erbarmungslosen Kampf gegen das Ornament führte, kann als Exponent einer Zeit gelten, in der das Übergewicht des «Alten» der überkommenen Substanz, wie der überkommenen geistigen und räumlichen Strukturen noch vorherrschend war. Wer die alten Strukturen und Formen aufbrach und neue Zeichen setzte, konnte sich als Pionier, als Vorkämpfer gegen die Borniertheit seiner Zeit fühlen. Wem es gelang, den Rahmen der Konventionen zu sprengen und sich selbst ein Denkmal zu setzen, der setzte damit gleichzeitig dem Fortschritt ein Denkmal – jenem Fortschritt, der es der überragenden Persönlichkeit erlaubte, sich zu verwirklichen.

Angesichts der stürmischen Entwicklung der modernen Wirtschaft und der ständig zunehmenden

Abb. 1. Der Traum des Vorstädters aus «Townscape» von GORDON CULLEN.



Möglichkeiten in bestehende Systeme und Strukturen einzugreifen, wird dieses Fortschrittsdenken immer problematischer. Im letzten Drittel unseres Jahrhunderts ist es keine Pioniertat mehr, eine Bresche in geschlossene Systeme zu schlagen. Was einst Triumph über die umfassende Macht des Alterhergebrachten war, ist heute nichts weiter als ein mehr oder weniger belangloser Baustein in der immensen Masse des Zuwachses.

Das allmähliche Zurücktretten des «Alten» gegenüber den Zuwächsen der jeweils jüngsten Generation kann man in der Statistik deutlich verfolgen. Im Lauf der fünfziger Jahre stieg das Sozialprodukt pro Jahr real um 5 bis 8 %. Selbst bei Ansatz einer relativ bescheidenen Zuwachsrate von 3 % pro Jahr ist nach Ablauf von 30 Jahren mit einer Steigerung auf 243 % und nach Ablauf von 40 Jahren auf 326 % zu rechnen. Bei einer Zuwachsrate von 4 % liegen die entsprechenden Werte bei 324 % (30 Jahre) und 480 % (40 Jahre).⁸

Zwar verändert sich das Verhältnis von «Alt» und «Neu» bei den langlebigen Gütern Wohnung und Gebäude nicht proportional zum Wirtschaftswachstum, aber auch hier schlägt sich das erhöhte Entwicklungstempo nieder. Um 1930 dürfte der Anteil der Wohngebäude aus der Zeit vor der Reichsgründung etwa 40 % des gesamten Baubestandes

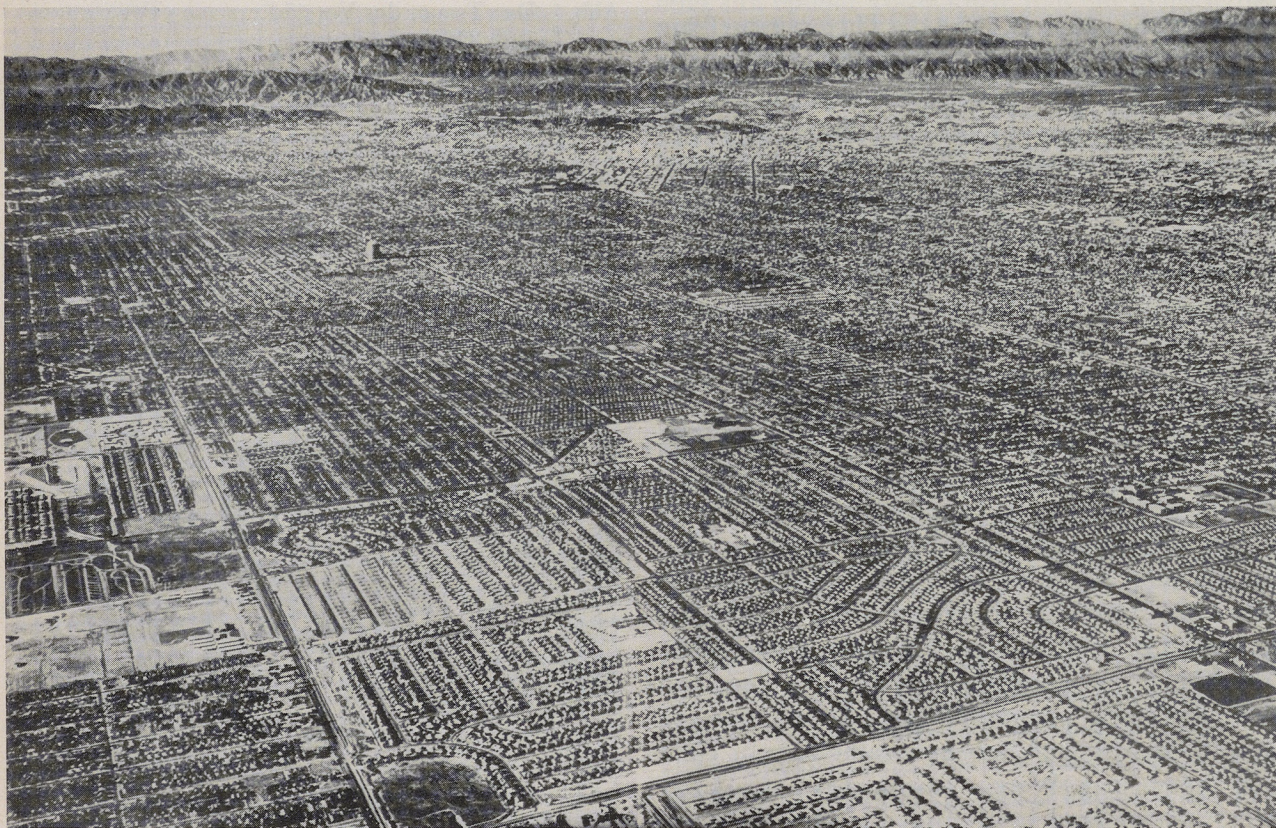
ausgemacht haben, 1950, nach gewaltigen Verlusten an historischer Substanz – der Bombenkrieg hatte vor allem Altstadtviertel vernichtet – waren es immerhin noch 27 %, 1970 dagegen nur noch knapp 15 %.⁹ Was wir an ererbter Bausubstanz aus der Zeit vor 1800 besitzen, dürfte nur einige wenige Prozent ausmachen.

Gibt es nicht zu denken, daß angesichts der überwältigenden Mehrheit des «Neuen» die Bildbände von schwäbischen Städten und Landschaften stets fast nur den kleinen Ausschnitt zeigen, der noch überwiegend von den Zeugnissen der Vergangenheit bestimmt ist?

Vergleicht man Siedlungskörper, Straßen und Platzräume, Bebauungsränder und Massengliederung moderner Stadterweiterungen mit Beispielen früherer Epochen, so stellt man fest, daß das Bauen unserer Zeit dem Ererbten sehr wenig Ebenbürtiges entgegenzusetzen hat.

Die Leistungen unserer Zeit sind zwar quantitativ und in ihrer technischen Perfektion imponierend, als Kulturleistungen im Sinne eines von der Zivilisation abgehobenen «Inbegriffs (für) den schöpferischen Ausdruck des Lebens eines Volkes»¹⁰ halten sie einen Vergleich mit den Werken unserer Vorfahren ganz selten aus. Als besonders eindrucksvolles Beispiel wird zu Recht immer wieder die «Stadt»

Abb. 2. Anhäufung von Bausubstanz: Los Angeles.



Los Angeles genannt, die im Grunde genommen nichts anderes darstellt, als eine riesige Anhäufung von Bausubstanz (Abb. 2).

Einer der wichtigsten Gründe für das Abnehmen des Gestaltwerts unserer Städte liegt sicher darin, daß die Ausrichtung des einzelnen Vorhabens nach einem allgemein akzeptierten Kanon, die Unterordnung unter bestimmte Prinzipien und Zwänge bei gleichzeitiger Vielfalt in Einzelausformung in unserer heutigen pluralistischen Gesellschaft keinen Platz mehr hat.

Der Abbau ständischer, sittlicher und wirtschaftlicher Bindungen hat uns die Überwindung der Armut und nie gekannte Freiheiten gebracht. Die Nachteile und Verluste, mit denen eine zu exzessive Ausnutzung der Freiheiten verknüpft ist, zeigen sich indessen immer deutlicher. CARL FRIEDRICH VON WEIZSÄCKER sprach davon, daß unsere zunehmenden Möglichkeiten uns dazu zwingen, den Raum der Freiheit zu planen. Ein ganz wichtiger Punkt bei dieser Aufgabe ist sicherlich die Planung des Erhaltens nicht regenerierbarer Werte.

II

In vielen historischen Altstädten bedeutet das einzelne Gebäude fast nichts, das städtebauliche Gefüge alles. Nicht in erster Linie die berühmten Baudenkmäler begründen in der Regel ihren Wert, sondern das Zusammenwirken vieler auch kunstgeschichtlich unbedeutender Bauten zu einem «kollektiven Kunstwerk».

«Nichts ist in diesen Räumen groß oder klein an sich, alles steht im Vergleich zueinander und ist bezogen auf menschliche Maße. Der größte Platz, der Markt, bleibt überschaubar. Straßen münden in einen Platz stets in der Flucht der Platzwand ein, um ihn nicht aufzureißen. In lebendigem Wechsel öffnen und schließen sich die Räume in differenzierter Platzfolge. Selbst die wenigen Großbauten sind so gegliedert und eingefügt, daß ihre naturgemäß größere Baumasse weder bedrängt noch bedrückt. Das Prinzip der Ordnung und Einordnung der Einheit und Vielfältigkeit des in und über allem spürbaren Maßstabes ist Kennzeichen der Stadtbaukunst des 13. bis 18. Jahrhunderts, so sehr auch die Stile in diesen 600 Jahren wechselten.»¹¹

Dem unschätzbaren kulturellen Wert unserer Altstädte steht – zumindest in Klein- und Mittelstädten – heute noch kein entsprechender «Marktwert» gegenüber. Wohl sind Teile der Altstadt häufig als Geschäftslage begehrt, dies jedoch nicht in erster Linie auf Grund der Tatsache, daß es sich um Gebiete von hohem Gestaltwert handelt, sondern wegen ihrer verkehrlichen Lagegunst und

wegen der Kontaktvorteile, die sich aus den vorhandenen Geschäften und Diensten ergeben. Insgesamt ist jedoch die Altstadtsubstanz meist sehr «unergiebig».

Der geringe Ertragswert der Altstadtwohnungen und der kleineren, nicht im Geschäftszentrum gelegenen Betriebe ist sicherlich einer der wichtigsten Gründe für das starke Interesse an Stadterneuerungsfragen, obwohl von ihm weniger gesprochen wird als von anderen Mißständen. BURKART LUTZ stellte in seiner sozialwissenschaftlichen Untersuchung zur Altstadtsanierung Regensburg fest, daß sich diese Situation in absehbarer Zeit grundlegend ändern könne; denn das ständig sich erhöhende Sozialprodukt werde die Knappheit an denjenigen Gütern immer spürbarer werden lassen, die nicht mit den Mitteln moderner Technik reproduziert und vervielfacht werden können, also ganz besonders die Zeugnisse der Vergangenheit.

Historische Baudenkmäler und erst recht historische Straßenzüge oder Stadtviertel, die heute durch Abbruch zerstört oder durch wesentliche Modernisierungen entstellt werden, sind in dem Augenblick, in dem sie wirtschaftlichen Wert besitzen würden, nicht wieder zu beschaffen. Daraus folgert LUTZ, daß der Abbruch historischer Bausubstanz der Vernichtung wirtschaftlicher Werte gleichkomme, «deren zukünftige Bedeutung nicht hoch genug veranschlagt werden kann».¹²

Die Mißstände und Tagesprobleme – Verkehrsgengpässe, unhygienische Wohnungen, unmoderne Betriebe, Parkplatznot, usw. – waren bisher nahezu einziger Anlaß für Öffentlichkeit und Verwaltung, sich mit dem Problem der Altstädte zu beschäftigen. Der Bürger erwartet von seiner Verwaltung in erster Linie, daß sie Mißstände behebt. Rücksicht auf andere Gesichtspunkte und Ziele, wie etwa das der Gestaltwerterhaltung, wurde in der Regel nicht gefordert; entweder, weil man sie für weniger wesentlich hielt, oder weil man ihre Bedeutung mangels ausreichender Einblicke in die vielfältigen Zusammenhänge nicht sah.

Würden die finanziellen Möglichkeiten zu erneuernden Eingriffen entscheidend verbessert, ohne daß es gleichzeitig zur Erarbeitung einer langfristigen in die Gesamtentwicklung integrierten Strategie für die Rehabilitation¹³ der historischen Stadtkerne käme, so könnte es leicht vorkommen, daß hie und da mit den Mißständen auch die Altstädte selbst «weganisiert» werden. Spätere Generationen würden die Ergebnisse dieser Art von Stadterneuerung vielleicht ähnlich beurteilen wie diejenigen des Nachkriegswiederaufbaus: «Das Geld war da oder die Tragödie der deutschen Stadterneuerung». Vor

ABLAUFDIAGRAMM ZUM ERNEUERUNGSGUTACHTEN TÜBINGEN

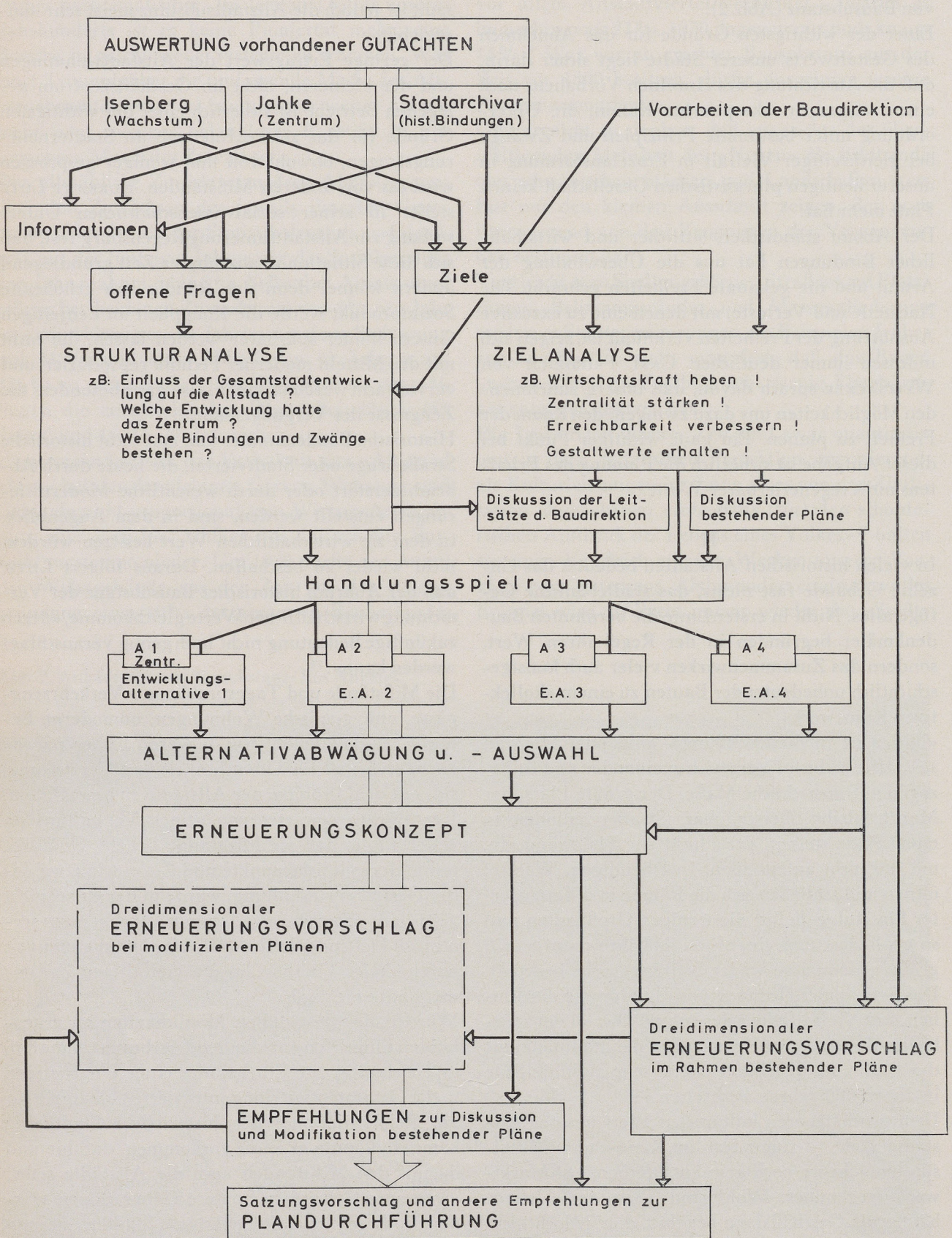


Abb. 3. Modellgutachten der Stadt Tübingen.

den Gefahren einer Sanierung nach partiellen Gesichtspunkten und kurzfristigen Erwägungen kann man nicht oft und nicht eindringlich genug warnen.

Um nicht mißverstanden zu werden, möchte ich betonen, daß es selbstverständlich im Rahmen unserer politischen Ordnung läge, wenn sich die Mehrheit der Bürger zur bewußten Preisgabe der Gestaltwerte ihrer Stadt zugunsten anderer Ziele entschliesse. Hält man jedoch am Ziel der Erhaltung fest, so müssen die Konsequenzen dieses Entschlusses auf das Sorgfältigste untersucht und in einem langfristigen Programm festgelegt werden. Ein solches Erneuerungs- bzw. Rehabilitationsprogramm schafft selbstverständlich Bindungen und schränkt Freiheiten ein. Das Privileg, einen einmaligen historischen Stadtkern zu besitzen, hat – wie alles – seinen Preis.

III

Die Fragen, die es bei einem langfristigen Konzept für die erhaltende Stadtkernerneuerung zu klären gilt, sind Legion:

Welche Funktion hat die Altstadt im Gesamtstadtgefüge? – Welche Entwicklungen hat sie durchgemacht? – Ist ihre Zuordnung zu anderen Stadtteilen befriedigend? – Wenn nein, wie läßt sie sich verbessern? – Worin liegt der Wert des Gesamtkunstwerkes einer Altstadt? – Welche Teile, welche Züge, welche Charakteristika gilt es zu erhalten, wenn man das Ziel ernst nimmt, den Gestaltwert insgesamt zu bewahren? – Welche Nutzungen sind mit welchen Bedürfnissen verknüpft? – Welche von diesen Bedürfnissen vertragen sich mit dem Maßstab und den atmosphärischen Werten der Altstadt? – Wieweit und unter welchen Bedingungen kann man die Altstadt vom fließenden und ruhenden Verkehr freihalten? – Wo sind Eingriffe der öffentlichen Hand nötig und wo nicht? – Wo kann sich die private Initiative entfalten und welche Regeln setzt man ihr?

Um Antworten auf diese Fragen zu finden, bedarf es einer genauen, auch zahlenmäßig belegten Durchleuchtung der Stadtstruktur und insbesondere natürlich der Altstadt selbst und einer sehr intensiven Auseinandersetzung mit Zielvorstellungen und Bestrebungen unterschiedlicher Richtung und Wertigkeit. Es muß sorgfältig geprüft werden, wieweit sich einzelne Ziele vereinbaren lassen und welcher Handlungsspielraum für ihre Realisierung verbleibt.

Erst auf der Grundlage dieser Vorarbeiten können Alternativen entwickelt und Empfehlungen für Maßnahmen der öffentlichen Hand und für die Ordnung der privaten Investitionstätigkeit, also für den eigentlichen «Plan» gegeben werden.

Ein Modellgutachten für die Entwicklung eines solchen langfristigen strategischen Konzepts zur erhaltenden Stadtkernerneuerung hat das Staatliche Amt für Denkmalpflege in Tübingen erstellen lassen¹⁴ (Abb. 3). Es würde den Rahmen dieser kleinen Abhandlung sprengen, wollte man die Erörterung der aufgeworfenen Fragen vollständig wiedergeben. Auf die Gefahr hin, daß manchem Leser die Akzente falsch gesetzt erscheinen, sei hier eine Auswahl der wichtigsten Gesichtspunkte behandelt:

1. Ermittlung der für den Gestaltwert und die Individualität der Stadt wesentlichen Gesichtspunkte

«Die Stadt», das ist im Bewußtsein der Bürger in aller Regel die Altstadt, mag dieser historische Teil der Gesamtgemeinde auch nur einige wenige Prozent der besiedelten Stadtfläche ausmachen und mag in ihm auch nur ein kleiner Teil der Bevölkerung wohnen. Wenn man sich an seine Heimatstadt erinnert, wenn man sie einem Fremden schildert, so denkt man in erster Linie an die Altstadt. Für die starke Anziehungskraft der Altstadt müssen also neben der oft nur in einzelnen Bereichen, insbesondere im Einkauf und im Gaststättenwesen ausgeprägten Zentralität diejenigen Faktoren eine wichtige Rolle spielen, für die sich in der städtebaulichen Literatur der Begriff Imagewerte eingebürgert hat.

Bei der Untersuchung dieser Image- oder Gestaltwerte muß zunächst der Frage nachgegangen werden, ob und wieweit die Altstadt als Gesamtkunstwerk oder in markanten Teilbereichen für den Beschauer erlebbar ist. Ein zweiter wichtiger Untersuchungsschritt ist die Feststellung, welchen Einzel-elementen das Stadtbild seine Maßstäblichkeit verdankt, ein dritter die Ermittlung der räumlichen und atmosphärischen Werte und der ihnen zugrundeliegenden spezifischen Raumbildungen.

Im stark bewegten Gelände der schwäbischen Keuper- und Juralandschaften sind die Altstädte sehr häufig von naheliegenden Höhen aus in ihrer Gesamtausdehnung zu erfassen und manchmal bieten sie sich dem Besucher schon von den Zufahrtsstraßen aus als Stadtkrone dar. Die Kartierung und der Schutz solcher Sichtbeziehungen wäre eine wichtige Aufgabe der Denkmal- und Stadtbildpflege, die bisher leider nur sehr unvollkommen wahrgenommen wurde (Abb. 4).

Sowohl die Baukörpergrößen als auch die Dimensionen der von den Bauten eingeschlossenen Räume halten sich in den meisten Altstädten trotz aller Vielfalt der Einzelausbildung im Rahmen einer ganz bestimmten Körnung¹⁵. Ausnahmen bilden nur die Bauten der bürgerlichen Gemeinschaft und



Abb. 4. Verbaute Stadteinfahrt in Tübingen.

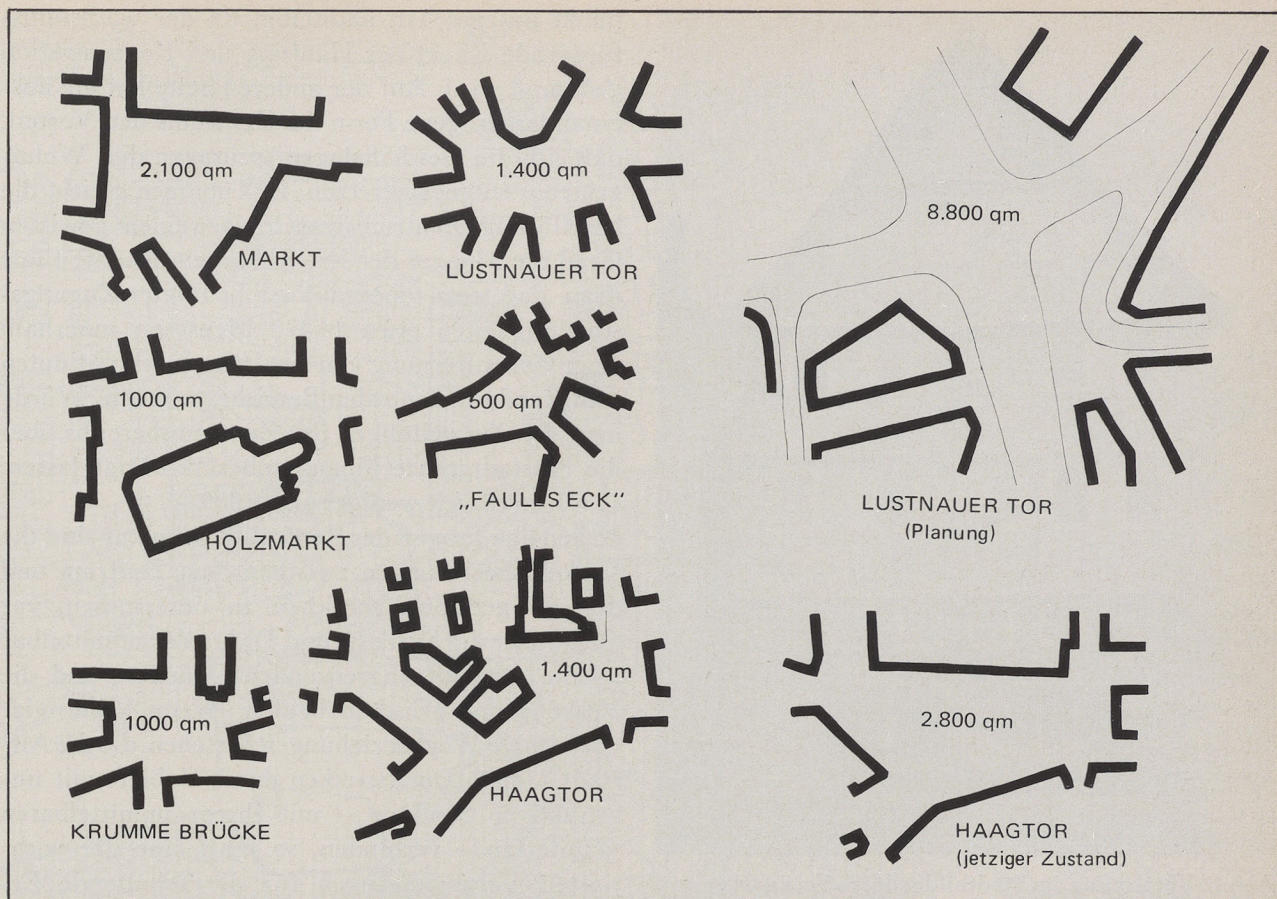


Abb. 5. Platzgrößen und -formen 1 : 2500. Ein Vergleich zwischen Lustnauer Tor – jetziger Zustand und Planung – zeigt, wie empfindlich die Struktur der Altstadt gerade an der entscheidenden Verbindung um den Universitätsbereich gestört würde.

der kirchlichen und weltlichen Obrigkeiten. In Tübingen beispielsweise hat das größte ungeteilte Grundrißrechteck eine Ausdehnung von 15×24 m, die größte ungeteilte Frontbreite beträgt 10 m, die höchste Geschoszahl auf der Bergseite ist $4 + 2$ Dachgeschosse, das größte Gesamtvolumen eines einzelnen Baukörpers liegt bei etwa 3000 cbm, der größte ungeteilte Platzraum, nämlich der Marktplatz, hat 2100 qm Fläche (Abb. 5). Alle Straßenräume sind in Abschnitte gegliedert, die Zäsuren sind fast immer durch gewisse Angelpunkte markiert. Ihre Breite überschreitet selbst an den Plätzen selten die Höhe der begrenzenden Wände.

Von ganz entscheidender Bedeutung für die Maßstäblichkeit und den Imagewert sind Proportionen und Oberflächenrelief der Fassaden, deren Ausbildung in vielen Städten trotz des Stilwandels vom Mittelalter zur beginnenden Neuzeit jahrhundertlang den gleichen Gesetzmäßigkeiten folgte. Die Verarmung des Stadtbildes durch Veränderungen und Modernisierungen macht sich besonders bei diesem Element des Gestaltwerts bemerkbar (Abb. 6).

In die Untersuchung der atmosphärischen Quali-

täten (Abb. 7) fließen trotz aller Versuche, diesen Bereich wissenschaftlich zu durchdringen, zwangsläufig diskutierbare Wertungen ein. Die Bewertung der einzelnen Kriterien für den Betrachter läßt sich jedoch mittels Befragung und Auswertung von Postkarten, Bildbänden und evtl. Literaturzeugnissen überprüfen.

Aus der Tübinger Untersuchung ging klar hervor, daß allen Betrachtern der Altstadt die folgenden Merkmale aufgefallen sind:

- Die unregelmäßigen Baulinien
- Die Dachlandschaft
- Die Teilung der Straßenräume in Abschnitte
- Das liebenswürdige Detail
- Die Mehrfachnutzung der Straßenräume
- Wasserflächen und Bewuchs.

Überlagert man die Ergebnisse der Untersuchungen einzelner Gestaltwertmerkmale, so erhält man einen guten Überblick über den unterschiedlichen Wert einzelner Quartiere oder Straßenzüge der Altstadt und damit über die Empfindlichkeit dieser Teilbereiche gegen verändernde Eingriffe (Abb. 8).

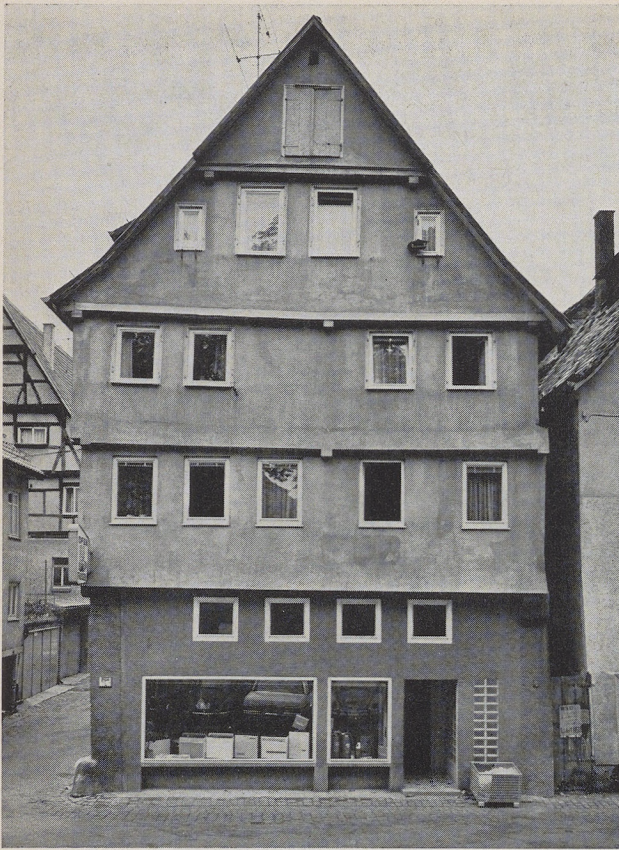


Abb. 6. Verarmung des Stadtbildes durch Veränderungen und Modernisierungen.

2. Untersuchung der Beziehungen zwischen Gesamtstadt und Altstadt

Untersucht man die Struktur von Städten mit wertvollen alten Kernen, so stellt sich meist heraus, daß die Altstadt nur zu einem geringen Teil von der geschäftlichen Nutzung in Anspruch genommen wird und daß Teile der zentralen Dienste und Einrichtungen in angrenzenden Bereichen liegen, in der Regel zwischen dem Rand der Altstadt und dem Bahnhof.

Grundlage aller Untersuchungen zur Frage der Funktion des Altstadtbereichs ist eine Untersuchung der vorhandenen Zentralitätsstruktur¹⁶. Leicht erhebbarer Kriterien dafür sind zum Beispiel die Kontinuität der Schaufensterfronten, die Auswanderung der Nichtwohnnutzung in die Obergeschosse, die Dichte der Spezialgeschäfte, die Fußgängerfrequenz und die Zahl der Arbeitsplätze im tertiären Sektor. Eine solche Untersuchung in Tübingen hat gezeigt, daß sich in und um die Altstadt zentrale Bereiche mit unterschiedlichen Aufgaben und verschiedenem Charakter gebildet haben – ein Entwicklungsprozeß, der noch keineswegs abgeschlossen ist.

Die starke Differenzierung und räumliche Aufspaltung des Zentrums ist vom ökonomischen Stand-

punkt aus gesehen nachteilig, da der wachstumsfördernde Effekt der Häufung und Konzentration gedämpft wird. Auf der anderen Seite hat die auseinandergezogene Form des Zentrums den Vorteil, daß sich die Geschäftslagen sozusagen den Wohngebieten entgegenstrecken. In Tübingen gleicht die bandförmige Zentrumsgestalt bis zu einem gewissen Grad die Mängel der Erreichbarkeit aus. Sie führt dazu, daß trotz topographisch bedingter Zugangsschwierigkeiten etwa 14 370 Menschen innerhalb einer Gehentfernung von weniger als zehn Minuten zum Rand des zentralen Bereichs wohnen. Würde man die Ausweitungen des Zentrumsbereichs über die Altstadtgrenze hinaus unberücksichtigt lassen, so wären es weit weniger als 10 000.

Neben den Fragen der Zentralitätsstruktur sind die Verkehrsbeziehungen zwischen dem Zentrum und den übrigen Stadtbereichen zu untersuchen, vor allem aber die Struktur und Dichte der unmittelbar an die Altstadt angrenzenden Quartiere und die Verknüpfung zwischen beiden. Wenn keine oder nur wenige Wegebeziehungen bestehen, die die Altstadt – ohne Durststrecken durch Gebiete mit unattraktiver Struktur – mit ihrem unmittelbaren «Hinterland» verbinden, so fehlt eine der wichtigsten Voraussetzungen für die erhaltende Erneuerung.

3. Abwägung im Zielkonflikt zwischen Gestaltwelterhaltung und «Aufwertung»

Von der Tendenz, die Altstädte durch Verbesserung der Funktions- und Standortbedingungen zentraler Dienste in der Altstadt aufzuwerten, wurde bereits gesprochen. Die Erweiterung und Vergrößerung der Geschäftsflächen und vor allem die Ansiedlung arbeitsintensiver tertiärer Betriebe und Verwaltungen führt jedoch fast immer zu Konflikten mit dem Ziel der Maßstabserhaltung.

Nach ökonomischen Kategorien ist der beste Wirt für ein Grundstück derjenige, der den höchsten Gewinn pro Quadratmeter Fläche erzielen und damit den höchsten Bodenpreis zahlen kann. Meist ist dieser beste Wirt an der Substanz nicht interessiert, sondern nur an der Lage. Die alte Struktur ist für ihn fast immer hinderlich, er wird also das Bestreben haben, das Alte wegzuräumen und das Korn zu vergrößern. Akzeptiert man diese Entwicklung nicht – und die Forderung nach Erhaltung des historischen Stadtbildes verbietet es – so ist es ein Vorteil, wenn die Altstadt nicht alleiniges Zentrum ist. Bezieht man in die Überlegungen zur Zentrumsentwicklung auch metaökonomische, also über oder hinter der Wirtschaft stehende Gesichtspunkte mit ein, so ist der beste Wirt für ein Altstadtthaus der-

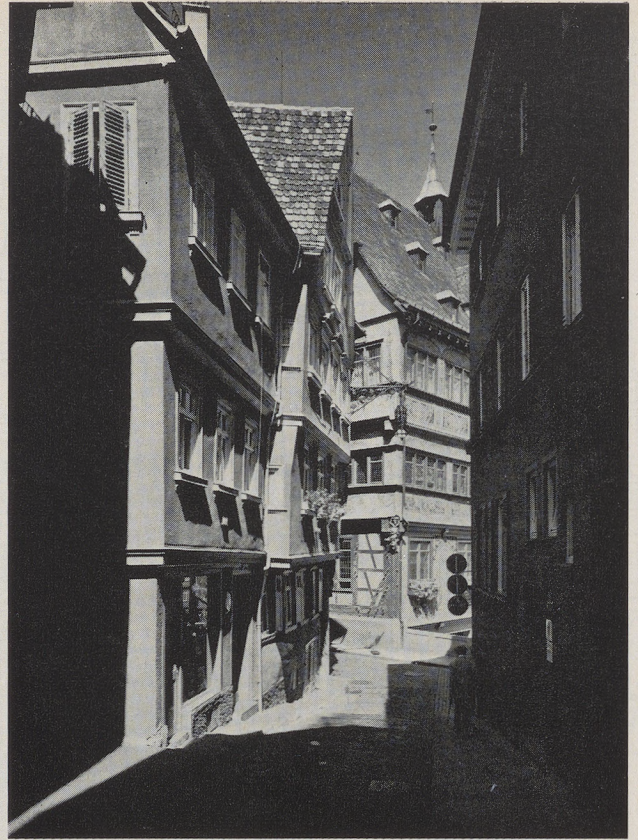


Abb. 8. Empfindlichkeit Tübinger Teilbereiche gegenüber verändernder Eingriffe.

des Korns ergeben sich die meisten Schwierigkeiten für die Gestaltwerterhaltung aus dem Autoverkehr. So wichtig es auch ist, daß möglichst viele Stadtbürger das Zentrum in möglichst kurzer Zeit erreichen können, so wenig bedeutet dies, daß innerhalb des Zentrums selbst bequeme Bedingungen für den Autoverkehr geschaffen werden müssen. Untersucht man die Leistungsfähigkeit der Altstadtstraßen nicht nur nach technischen, sondern nach «environmentalen»¹⁷ Gesichtspunkten, so stellt sich in der Regel heraus, daß sie zwar ausreichen, um den notwendigen Anlieferverkehr zu bewältigen, daß jede darüber hinausgehende Benutzung aber die Qualitäten dieser Straßen als Einkaufsbereich und als Lebensraum mindert.

4. Aufstellung und Abwägung von Alternativen

Auch nach Abklärung des Handlungsspielraums, der sich aus der Zieldiskussion ergibt, bleiben in der Regel mehrere Möglichkeiten für die Steuerung der strukturellen Entwicklung, insbesondere für die Ausweitung des Geschäftsbereichs und der Lagen für sonstige tertiäre Betriebe, die wiederum aufs engste mit dem Verkehrsausbau zusammenhängen.

Bei der Abwägung der Alternativen ergeben sich oft unterschiedliche Bewertungen, je nachdem, ob

man der Beurteilung den Status quo oder aber mögliche Modifikationen der Gesamtsiedlungsentwicklung zugrunde legt. Hier zeigt sich deutlich, daß das Schicksal der Altstadt aufs engste mit dem der gesamten Stadt verknüpft ist und daß eine Planung, die sich auf den Altstadtbereich beschränken will, von vornherein den Keim des Mißerfolges in sich trägt.

5. Überlegungen zur Planverwirklichung

Die Verwirklichung eines langfristigen Regenerationskonzepts macht zwar – wie jede Erneuerungsplanung – gezielte Eingriffe der öffentlichen Hand zur Strukturverbesserung nötig. Diese Maßnahmen sollten vor allem darauf abzielen, die Kommunikation zwischen Altstadt und Hinterland zu verbessern und ungestörte Räume und Flächen in der Altstadt zu schaffen; denn nur wenn es gelingt, die Altstadt auch für das Wohnen attraktiv zu machen, bestehen Aussichten auf eine Regeneration ohne schwerwiegende Verluste. Der Umgriff von Sanierungsgebieten sollte sich auf diejenigen – meist relativ kleinen – Teilflächen beschränken, die für die impulsgebenden Maßnahmen nötig sind.

In der Regel ist die Bereitschaft der Hausbesitzer zu werterhaltenden oder wertsteigernden Investitionen auch in der Altstadt beträchtlicher als man dem

ersten Anschein nach annehmen könnte. Wo die Kartierung der Bautätigkeit im Altstadtbereich wenig oder gar keine bauliche Aktivität anzeigt, liegen sehr häufig Problemgebiete, in denen auf Grund noch nicht ausgereifter Sanierungsvorstellungen der Verwaltung die Bautätigkeit absichtlich eingedämmt wurde.

Durch klare Verhältnisse in der Sanierungsfrage und durch eine großzügige Befreiungspraxis könnte in vielen Fällen die private Umbau- und Modernisierungstätigkeit stark belebt werden. Allerdings waren bisher die Objektsanierungen meist mit starken Verlusten an Gestaltwerten verbunden.

Um zu verhindern, daß durch das Freisetzen von Regenerationskräften und die damit verbundenen Veränderungen Maßstab und Charakter der Altstadt verlorengehen, sollte man Erneuerungsstaffelsatzungen mit den dazugehörigen Plänen für den gesamten Altstadtbereich erlassen.¹⁸ Auf diese Weise würde es möglich, das unterschiedliche Schutzbedürfnis der verschiedenen Teilbereiche zu berücksichtigen und gleichzeitig die Voraussetzungen für funktionelle Verbesserungen wie Hofüberbauung, Umwidmung und so weiter zu schaffen. Eine Erneuerungsstaffelsatzung könnte vermutlich wesentlich rascher Rechtskraft erlangen als Sanierungspläne, deren Durchführung bodenordnende Maßnahmen notwendig macht. Sie würde damit in denjenigen Gebieten, in denen keine strukturellen Sanierungsmaßnahmen notwendig sind, schnell eine solide, rechtliche Grundlage für die anfallenden Genehmigungsverfahren schaffen.

Als besonders wichtiges Detail sei lediglich erwähnt, daß selbstverständlich bei rein erhaltender Erneuerung bestehender Gebäude, ohne Vergrößerung der Geschoßfläche und ohne Veränderung von Fassaden und Dächern die Pflicht zur Schaffung von Stellplätzen entfallen muß, da sonst die private Initiative zur Rehabilitation wegen der damit verbundenen hohen finanziellen Belastungen erlahmen würde.

Ohne Rücksicht bei breiten Schichten der Bevölkerung, insbesondere der Altstadtbewohner, wären Bemühungen um die erhaltende Erneuerung wenig aussichtsreich. Stadtverwaltungen, Denkmalämter und Heimatbund müssen deshalb gezielte Öffentlichkeitsarbeit betreiben. Mit illustrierten Broschüren wie z. B. der von der Stadt Tübingen herausgegebenen¹⁹ und durch Ausstellungen zu Themen der Erneuerung, in denen vor allem gute Beispiele für Rehabilitationsmaßnahmen gezeigt werden sollten, könnte das Interesse und Verständnis der Öffentlichkeit für die gemeinsamen Ziele vertieft werden.

Von den Symptomen des «Herunterkommens» der Altstädte beruhen viele auf ungewollten und unkontrollierten Nebenwirkungen gesetzlich initiiertter Mechanismen und Trends, die durchaus zu ändern wären. Die Verbesserung der Voraussetzungen für die erhaltende Stadtkernerneuerung liegt daher weitgehend in der Hand des Gesetzgebers. Die Ansatzpunkte reichen von Fragen des Ensemble-Denkmalsschutzes, der Grunderwerbssteuer, des Genossenschafts- und Gesellschaftsrechts, der Förderungs- und Abschreibungsmöglichkeiten und ihrer Bindung an die Einhaltung bestimmter Ziele über Gewerbe- und Bauordnungsbestimmungen bis hin zur Kilometerpauschale.

Im Städtebauförderungsgesetz ist die Problematik der Werterhaltung leider kaum berücksichtigt worden. Die Bestimmungen zur Durchführung von Sanierungsvorhaben zeigen deutlich, daß der Gesetzgeber vor allem spektakuläre Sanierungs-«Aktionen» im Auge hatte, die auf einen völligen Substanzersatz hinauslaufen. In der – leider immer wieder bestätigten – Erkenntnis, daß die privaten Grundeigentümer von sich aus in der Regel keine gemeinschaftliche Initiative entfalten und sich nur schwer einigen können, wurden die Bestimmungen des Gesetzes sehr stark auf den «Sanierungsträger» zugeschnitten.

Da das Charakteristikum der meisten Altstädte eine kleinteilige Körnung der Bausubstanz ist, die aus einer sehr differenzierten Teilung des Bauwillens entstand, kann der einheitliche, sozusagen «grobe» Bauwille des Maßnahmeträgers leicht zu einer Verarmung des Bildes führen, selbst wenn er über hervorragende Fachleute verfügt, mit großer Sorgfalt vorgeht und keine Gewinnmaximierung anstrebt, was nach den bisherigen Erfahrungen zu schließen jedoch selten der Fall sein dürfte.

Wichtige Aufgaben liegen daher darin, kleinere Gemeinden und Städte vor dem Übergewicht möglicherweise zu starker mächtiger Sanierungsträger zu schützen und zudem Kooperations-, Förderungs- und Finanzierungsformen zu erarbeiten, die die erhaltende Erneuerung für Eigentümer und Gemeinden attraktiv machen. Ein ergiebiges Arbeitsfeld für die Heimat- und Denkmalpflege, die «im Zeichen des Heimatgedankens die überlieferten Ordnungen und ihre Werte mit den Formen und Inhalten des gegenwärtigen und des künftigen Lebens in Verbindung bringen» möchte.²⁰

IV

Bei der Erarbeitung einer langfristigen Konzeption für die erhaltende Stadtkernerneuerung können die örtlichen Gegebenheiten zwar in jedem Einzelfall

zu ganz verschiedenen Ergebnissen führen; eine Überlegung bleibt jedoch überall gültig: Man kann aus einer Altstadt mit noch so viel Abbrüchen kein «Neubaugebiet» machen. Deshalb gilt es, *das* an ihr zu nutzen und zu fördern, was sie anderen Stadtteilen voraus hat. Ist die Spitzhacke dazu das richtige Instrument? Bevor wir sie ansetzen, sollten wir stets an eines denken: Noch nie haben die Enkel ihren Großvätern vorgeworfen, sie hätten zu wenig abgebrochen.

- ¹ KRAUS, KARL: «Beim Wort genommen.» Zitiert nach CONRADS «Fachliteratur aus einem Fach ohne Boden» in: Städtebauliche Beiträge, herausgegeben vom Institut für Städtebau und Wohnungswesen, Heft 1/1963, S. 7.
- ² MITSCHERLICH, ALEXANDER: Die Unwirtlichkeit unserer Städte, Frankfurt 1965, S. 14.
- ³ MITSCHERLICH, op. cit. S. 126.
- ⁴ Einige Beispiele: HUNDERTWASSER, FRIEDERICH, Verschimmelungs-Manifest gegen den Rationalismus in der Architektur in Programme und Manifeste zur Architektur des 20. Jahrhunderts, Berlin 1964. – Ausstellung «Heimat Deine Häuser» veranstaltet vom BDA, Landesgruppe Baden-Württemberg, Stuttgart 1963. – JACOBS, JANE: Tod und Leben großer amerikanischer Städte, Bauwelt Fundamente Band 4, Berlin 1963. – SIEDLER, WOLF JOBST und ELISABETH NIGGEMEYER: Die gemordete Stadt, Berlin 1964.
- ⁵ LYNCH, KEVIN: Das Bild der Stadt, Bauwelt Fundamente Band 16, Berlin 1965. – CRAIK, KENNETH H.: The Comprehension of the every day physical Environment, AIP-Journal Jan. 1968. – MICHELSON, WILLIAM: An empirical Analysis of Urban Environmental preferences, AIP-Journal Nov. 1966. – ALBERS, GERD, PETER BREITLING und FRID BÜHLER: Stadterneuerung und Entwicklungsplanung, herausgegeben von der Forschungsgemeinschaft Bauen und Wohnen, Stuttgart (erscheint 1971).
- ⁶ CULLEN, GORDON: Townscape, London 1961.
- ⁷ LOOS, ADOLF: Ornament und Verbrechen, in: Sämtliche Schriften, herausgegeben von FRANZ GLÜCK, Wien 1962, S. 276 ff.
- ⁸ LUTZ, BURKART: Sozialwissenschaftliche Gesichtspunkte zur

- Erneuerung von Regensburg, in: Regensburg – zur Erneuerung einer alten Stadt, Düsseldorf 1967, S. 150.
- ⁹ Zahlen nach den Ergebnissen der Wohnungs- und Gebäudezählungen 1950 und 1970 veröffentlicht im Statistischen Jahrbuch der Bundesrepublik Deutschland und nach Untersuchungen des Verfassers.
 - ¹⁰ HOFFMEISTER, JOHANNES: Wörterbuch der philosophischen Begriffe, Hamburg 1955, S. 304.
 - ¹¹ WILDEMAN, DIETHER: Erneuerung denkmalwerter Altstädte. 5. Sonderheft der Zeitschrift des Lippischen Heimatbundes, 2. Aufl. 1971, S. 6, im gleichen Sinne bezogen auf Tübingen. – HECK, OSKAR: Denkmalpflege und Verkehr, in: Nachrichtenblatt der Denkmalpflege in Baden-Württemberg 1962, S. 71.
 - ¹² LUTZ, BURKART op. cit. S. 151.
 - ¹³ Der Begriff Rehabilitation hat sich in Großbritannien und den USA als Bezeichnung für die erhaltende Erneuerung eingebürgert. Im deutschen Sprachraum wird meist von «Regeneration» oder «Wiederbelebung» gesprochen, so z. B. bei FORAMITTI, LEISCHING: Wiederbelebung historischer Stadtviertel, die Lösung in Frankreich als mögliches Vorbild, Graz 1965.
 - ¹⁴ BREITLING, PETER, HANS DETLEF KAMMEIER und GERHARD LOCH: Tübingen – erhaltende Erneuerung eines Stadtkerns, München 1971.
 - ¹⁵ Der Begriff «grain» der hier mit Körnung wiedergegeben wird, wurde von den Amerikanern LYNCH und RODWIN Ende der fünfziger Jahre als Begriff zur Charakterisierung des Maßstabes in der städtebaulichen Fachsprache etabliert. (A Theory of Urban Form, AIP-Journal 1958, S. 201–214.)
 - ¹⁶ ALBERS, BREITLING, BÜHLER: Stadterneuerung und Entwicklungsplanung a. a. O., und KLÖPPER, RUDOLF: Der Stadtkern als Stadtteil, in: Proceedings of the IGU Symposium in urban Geography 1960, Lund 1962, S. 535 ff.
 - ¹⁷ Nach COLIN BUCHANAN «Verkehr in Städten», Essen 1964, S. 217.
 - ¹⁸ Ein Beispiel für eine solche Satzung findet sich in dem erwähnten Werk Tübingen – erhaltende Erneuerung eines Stadtkerns, a. a. O., S. 55.
 - ¹⁹ Stadtzentrum Tübingen. Das Baureferat stellt Vorschläge für die Erneuerung zur Diskussion. Tübingen 1971.
 - ²⁰ Aus der «Einladung zum Beitritt» des Schwäbischen Heimatbundes.

Alle fotografischen Aufnahmen: Hellmut Hell, Reutlingen.

Möglichkeiten und Formen der Stadt- und Dorfsanierung

Joachim Veil

Beinahe täglich lesen oder hören wir in Presse und Funk von den «kranken» Städten und Gemeinden in aller Welt. Damit sind die Fragen des Umweltschutzes genauso angesprochen wie die Probleme wirtschaftlicher und finanzieller Art, die überall zu weitreichenden Eingriffen in den persönlichen Lebensbereich jedes Bürgers zwingen, wenn nicht in absehbarer Zeit eine Situation eintreten soll, welche eine «Heilung» völlig ausschließt. Daß diese Krankheit nicht nur ein deutsches Problem ist, sondern ebenso in den europäischen Nachbarländern wie auch in Übersee auftritt, können wir auf Urlaubs-

reisen und aus Filmberichten ersehen, nur daß wir diese Zustände dort meist als malerisch oder romantisch bezeichnen.

Dabei war das Bedürfnis, kranke Stellen in den Städten und Dörfern zu «sanieren», schon immer vorhanden. In der Regel war dies aber früher ein kaum ins Auge fallender, langfristiger Vorgang, sofern nicht durch Brandkatastrophen grundsätzliche Erneuerungen erfolgt sind. Meist wurden nur nach den täglichen Bedürfnissen und den wirtschaftlichen Möglichkeiten einzelne Gebäude ausgebessert oder durch Neubauten ersetzt. Die wirtschaftliche