

Martin Franz und Jens Gebert

Reurbanisierung im Ruhrgebiet – neue Städter auf alten Flächen?

Ein gestiegenes Interesse am Wohnen im urbanen Umfeld hat dazu geführt, dass von einem Trend zur 'Reurbanisierung' gesprochen wird. In dem vorliegenden Beitrag wird für das Ruhrgebiet das Bedingungsgeflecht zwischen Strukturwandel, demografischen Veränderungen, sozialem Wandel und Flächenentwicklung betrachtet und auf die Potenziale für eine Reurbanisierung in diesem besonderen Raum untersucht. Im Rahmen einer Spurensuche werden Anhaltspunkte identifiziert, die auf eine Stärkung von Innenstadtquartieren schließen lassen. Wichtig ist dabei die Beachtung der Zielgruppen Senioren, Migranten und Familien. Die tatsächliche Nutzung der Potenziale zur Reurbanisierung kann durch Maßnahmen von Kommunen und Immobilienmarktakteuren beeinflusst werden. Möglichkeiten zur städtebaulichen Förderung von Reurbanisierung sind zu sehen in Nachverdichtung durch Ausbau, Aufstockung oder Anbau sowie Baulückenschließung und Sanierungen im Altbestand, Rückbau nicht mehr zeitgemäßen Wohnungsbestandes und Neubau von zielgruppenentsprechenden Gebäuden auf den Rückbauflächen oder auf den bereits vorhandenen Potenzialflächen. Brachflächen können aufgrund ihrer Größe und häufig zentralen Lage Spielräume zur stadtplanerischen Gestaltung eröffnen. Allerdings sind viele der Flächen im Kernruhrgebiet bereits vermarktet. Viele der aktuellen großen Brachflächen finden sich am Rand der Region oder sind wegen Lage und Zustand für Wohnnutzung nicht oder nur eingeschränkt geeignet. Allgemeiner ist festzustellen, dass eine demografiesensible Kommunalentwicklung notwendig ist, die die Langfristperspektive und Tragfähigkeit von Projekten und Bestand beachtet und die Folgekosten kalkuliert. Reurbanisierung im Ruhrgebiet ist als Belebung von Teilläufen in den Städten zu lesen und nicht als Entwicklung in deren Verlauf der gesamte Kern der Region eine günstigere Bevölkerungsveränderung als Suburbia verzeichnet. Dies gilt nicht nur in den Kernstädten des Ruhrgebiets, sondern auch und vielleicht gerade in den Zentren der kleineren Städte in Randlage.

Reurbanisierung, demografischer Wandel, Ruhrgebiet, Brachfläche

Martin Franz and Jens Gebert

Reurbanisation in the German Ruhr Area – new City dwellers in old areas?

A growing interest in living in the urban environment has led to a discussion about a trend for re-urbanization in different German regions. The paper is analysing the potential for re-urbanization in the Ruhr region – a region between structural change, demographic decline and urban regeneration projects. Factors are identified that indicate a trend to strengthen the urban centres. For the trend of re-urbanization it is important to observe the target groups seniors, immigrants and families. Ways to promote the re-urbanization in the Ruhr region can be seen in activities like renovation of existing buildings, closing gaps between buildings, increasing the density and brownfield regeneration. New buildings should be customized to the target groups of re-urbanization – a lot of building projects of the past have not been in line with the demand. Brownfields provide due to their size and their often central location possibilities for new urban development projects. However, many of the brownfields in the centre of the Ruhr area are already marketed. Now many of the major brownfields can be found at the edge of the region or are not adequate for residential use due to their location and/or condition. More generally, that urban planning should be aware of the demographic development it should be noted that a sensitive local demographic development is necessary. The planning of new projects should take the long-term perspective and follow-up costs into account. However, re-urbanization in the Ruhr area is not a process that will culminate in a process in which the centre of the whole region will grow, but only as a process in which specific quarters take a positive development while other neighbouring quarters can still shrink. This is true not only in the core cities of the Ruhr area, but also and perhaps especially in the centres of the smaller towns in the suburban belt of the region.

Re-urbanization, demographic change, Ruhr, brownfield

Martin Franz und Jens Gebert

Réurbanisation dans la région de la Ruhr: Nouveaux citadins sur les anciens sites?

L'intérêt grandissant manifesté pour l'habitat à la périphérie des villes conduit à parler d'une tendance à la «réurbanisation». Dans cet article, l'auteur analyse à l'exemple de la région de la Ruhr le tissu de conditions telles que mutations structurelles, évolutions démographiques, mutations sociales et nouvelles affectations des sites dans la perspective d'une réurbanisation de cette région spécifique. Dans le cadre d'une recherche de traces l'auteur identifie les points de repère qui indiquent un renforcement des habitats au centre ville. Ce qui importe à ses yeux, ce sont principalement les groupes personnes du troisième âge, migrants et familles entières. La mise en oeuvre des possibilités de réurbanisation peut être influencée par des mesures communales d'orientation et par les opérateurs sur le marché immobilier. Les modalités d'encouragement de la réurbanisation sont une synthèse entre la modernisation, l'agrandissement, les constructions nouvelles, les constructions venant compléter le tissu urbain, l'assainissement des vieilles maisons, la démolition des immeubles qui ne correspondent plus au standard moderne, la construction de nouveaux immeubles fonctionnels sur les sites récupérés ou nouvellement viabilisés. Les surfaces laissées à l'abandon sont très étendues et, comme elles sont bien situées, elles permettent une nouvelle approche urbanistique. Il faut y apporter cette restriction que les terrains sont attribués pour la plupart dans la région de la Ruhr et que quantité de terrains vagues sont difficilement exploitables parce qu'ils se trouvent aux limites de la région, dans des zones mal desservies et avec un parc immobilier vétuste. D'une manière générale, un effort semble nécessaire au niveau de la politique communale prenant en considération l'évolution démographique, la perspective à long terme, les potentialités des grands projets, l'occupation actuelle des sols et les coûts induits. La réurbanisation dans la région de la Ruhr doit être envisagée comme la vitalisation de sites partiels dans les villes et nullement comme une évolution générale au cours de laquelle tout le cœur de la région subit un changement plus favorable du peuplement en tant que zone suburbaine. Ce n'est pas uniquement le cas dans les villes au cœur de la région de la Ruhr, c'est aussi la situation que l'on trouve dans les centres des petites villes de la périphérie et là plus qu'ailleurs encore.

Réurbanisation, changement démographique, région de la Ruhr, terrains vagues

Мартин Франц, Йенс Геберт

Реурбанизация в Рурской области новые городские жители на старых территориях?

Возросший интерес к проживанию в городской среде привёл к тому, что заговорили о некоем тренде в сторону «реурбанизации». В предлагаемой статье рассматривается комплекс условий, сложившихся в Руре в области структурных, демографических, социальных тенденций и пространственного развития, и изучается потенциал реурбанизации на этой специфической территории. Для поиска доказательств, позволяющих сделать вывод о росте внутригородских кварталов, важным является учёт таких целевых групп населения, как лица пожилого возраста, мигранты, семьи с детьми. На практическое использование потенциала реурбанизации могут влиять действия муниципалитетов и игроков на рынке недвижимости. Возможности для градостроительной поддержки реурбанизации заключаются в уплотнении застройки путём достройки зданий, увеличения этажности и заполнения промежутков фронта застройки и санирования старого жилого фонда, а также в разуплотнении жилого фонда, не отвечающего современным требованиям, и новом строительстве зданий для вышеуказанных целевых групп населения на освободившихся или уже имеющихся потенциальных свободных территориях. Пустыри могут благодаря своим размерам и часто центральному положению обладать благоприятными условиями для осуществления городского планировочного развития. Однако большое количество площадок в основном ядре Рурской области уже распродано. Многие имеющиеся крупные свободные пустующие площадки находятся в периферийной части региона или изза своего местоположения и состояния частично либо полностью непригодны для использования под жилую застройку. В целом можно сделать вывод о необходимости демографически обоснованного муниципального развития,

учитывающего долгосрочную перспективу и возможности проектов и жилого фонда, с проведением калькуляции необходимых затрат. Реурбанизацию в Рурской области следует трактовать как оживление определённых городских территорий, частей городов, а не как развитие, в ходе которого региональное ядро демонстрирует более благоприятные тенденции, нежели субурбия. Это относится не только к центральным городам Рура, но и к более мелким городам, находящимся на периферии региона.

реурбанизация, демографические изменения, Рурская область, пустующие территории.