

DER MYTHOS DER SOZIALEN UND FUNKTIONALEN DURCHMISCHUNG –

Nachhaltigkeit und Revitalisierung des öffentlichen Raumes
als Aufgabe von Kommunen und Immobilieninvestoren

Prof. Dr. Hanspeter
Gondring FRICS



ÜBER DEN AUTOR

Prof. Dr. Hanspeter Gondring FRICS ist ein deutscher Wirtschaftswissenschaftler und Hochschullehrer für Betriebswirtschaftslehre mit der Vertiefung Immobilienwirtschaft. Er verbindet tiefe, analytische Wissenschaft mit unternehmerischem Mut und Vision. Von ihm zu lernen, verhilft sowohl zu persönlichem Erfolg im Beruf, als auch im Leben.

Gondring gehörte zum Topmanagement der Sparkassen und beriet bis heute hunderte Unternehmen der Immobilienwirtschaft. Er verfasste die Standardwerke der Immobilienbranche für Studium und Praxis. Zudem ist er Initiator und Mitherausgeber der Zeitschrift für immobilienwirtschaftliche Forschung und Praxis (ZfiFP).

Noch immer doziert und lehrt er auf höchstem Niveau. Sein Antrieb ist es, auf die großen Karrieren seiner Absolventen stolz zu sein.

Für seinen Verdienst um die akademische Ausbildung in der Immobilienwirtschaft verlieh der britische Immobilienverband RICS ihm bereits 2000 den Titel Fellow of The Royal Institution of Chartered Surveyor.

DER MYTHOS DER SOZIALEN UND FUNKTIONALEN DURCHMISCHUNG –

Städte sind metaphorisch gesehen gigantische Regenerations-, Produktions-, Kultur- und Migrationsmaschinen, die das zivile Leben strukturieren und insgesamt am Laufen halten. Das wäre nichts Besonderes, wenn sie nicht einem ständigen Anpassungsstress ausgesetzt wären. Stressfaktoren sind die verschiedenen Transformationsprozesse: zum einen die sektorale Transformation von einer Industrie- in eine Dienstleistungsgesellschaft und zum anderen der anhaltende Zuwanderungsdruck aus dem In- und Ausland. Städte sind damit die Hauptträger der sozial-ökonomischen Wertschöpfung, der gesellschaftlichen Veränderungen (wie der fortschreitende Lebensstilpluralismus) sowie der Integration von gesellschaftlichen Gruppen in die Gesamtbevölkerung. Diese Urbanisierung der Gesellschaft führt auf Wohnimmobilien bezogen zu einem Anbietermarkt mit der Konsequenz steigender Mietpreise. Mit den aktuellen staatlichen Regulierungsmechanismen wird immer stärker in das Marktgeschehen eingegriffen, was auf lange Sicht zu Marktverzerrungen führen wird. Das Augenmerk der Politik wie auch das der Öffentlichkeit ist aktuell auf das Pandemiegeschehen sowie auf die Mietpreisentwicklung in den Städten fokussiert. Diese verkürzte Sicht verdrängt mehr oder weniger die kommunalen Zukunftsaufgaben im Ganzen. So sind im Gegensatz zu früheren Zeiten die Stadtgesellschaften wesentlich dynamischer bzw. volatiler in ihrer strukturellen und kulturellen Entwicklung geworden, was zu neuen und sich ständig veränderten Problemlagen führt und damit schnelle Lösungen erfordert, die die kommunale Politik in ihrer administrativen Statik nicht liefern kann. Als Beispiele für solche Anforderungen wären zu nennen:

- der ökologische Umbau der Städte (Green City, Post Oil City),
- die digitale Transformation mit der dazugehörigen Hard- und Software (digitale Agenda)
- der (quantitative) Zuwanderungsdruck (z.B. Studierende, Bevölkerung aus dem Umland, Migranten, um nur einige Beispiele zu nennen),
- die (qualitative) Struktur der Zuwanderer i.S. kultureller, religiöser, weltanschaulicher und sozialer Pluralität und deren Integration in das gesellschaftliche Leben,
- der Kollaps der Wohnimmobilienmärkte, Veränderungen der Einzelhandels- und Büroimmobilienmärkte,

DER MYTHOS DER SOZIALEN UND FUNKTIONALEN DURCHMISCHUNG –

- Veränderungen der Innenstädte (von Handelszentren zu Kommunikations- und Freizeitzentren),
- Erhaltung des sozialen Friedens vor dem Hintergrund der Aufspaltung der Gesellschaft im Einkommens- und Vermögensverhältnisse durch höhere soziale Abfederung einkommensschwacher Haushalte,
- Bürgerbeteiligung als Instrument der Demokratisierung der zivilen Stadtgesellschaft und ein politisches Entgegenwirken gegen demokratiefeindliche Strömungen in der Gesellschaft.

Diese Punkte sind nur ein Ausschnitt aus dem „Pflichtenheft“ für die kommunale Politik des 21. Jahrhunderts. Die Antworten darauf können die Stadtentwicklungsmodelle des 20. Jahrhunderts nicht mehr liefern und es bedarf daher einer auf diese Anforderungen ausgerichteten neuen Stadtentwicklungskonzeption, die die Städte vom 20. in das 21. Jahrhundert überführen.

Ein besonderes Problem drängt sich dabei immer wieder in den politischen Debatten in den Vordergrund: die sozialräumliche Polarisierung (residenzielle Segregation) und Konzentration sozial benachteiligter Bevölkerungsgruppen in den Städten als eine drängende soziale Frage. Die „monotone“ Antwort der Stadtpolitik auf diese Frage ist unisono die „soziale Durchmischung“, die letztlich immer eine repressive, zumindest aber eine autoritäre, städtepolitische Intervention (z.B. im Baurecht) legitimiert.

Der Begriff der sozialen Durchmischung ist ein Synonym für Hoffnung und zugleich für den Glauben an eine Überwindung der sozial-räumlichen und funktionalen Segregation, worunter die verschiedenartige Raumverteilung von Immobiliennutzung (Einkauf, Arbeit, Freizeit, Kultur) und der Bewohner in einem Stadtteil bzw. Quartier verstanden wird. Beide, die räumliche und die soziale Dimension, werden damit fest miteinander verbunden. Beispiel: in einem Stadtteil mit überwiegend einkommens- und sozialschwachen Bevölkerungsgruppen zieht sich das Bildungs-, Kultur-, Konsumgüter- und Dienstleistungsangebot immer weiter zurück, wodurch diese Stadtteile immer mehr an Attraktivität verlieren. Die Folge sind sinkende Mietpreise, die wiederum weitere einkommens- und sozialschwachen Haushalte anziehen.

DER MYTHOS DER SOZIALEN UND FUNKTIONALEN DURCHMISCHUNG –

In diesem Sinne entsteht eine räumliche und funktionale Segregation, in dem sich in einem Stadtteil bestimmte Bevölkerungsgruppen sozial und ökonomisch voneinander abgrenzen (im Extremfall werden daraus sog. no-go-areas). Segregation bedeutet immer eine Desintegration der Gesellschaft. Die Fiktion einer sozialen Durchmischung ist die politische Antwort, die sich auf eine einfache Formel (wie z.B. in den Innenstadtentwicklungsmodellen enthalten) bringen lässt:

$$\frac{\text{sozial- und einkommensschwache Haushalte} + \text{sozial- und einkommensstarke Haushalte}}{n \text{ (Anzahl der Haushalte)}} = \text{Median}_{\text{ideal}}$$

Diese Durchschnittsbetrachtung einer räumlich und sozial ausgeglichenen Bevölkerungsstruktur ist mehr als naiv, lässt sich aber gut öffentlichkeitswirksam „verkaufen“.

Die Debatte um „Segregation“ ist in den bundesdeutschen Städten vor dem Hintergrund einer nicht zu übersehenden neuen Spreizung der Einkommen und Vermögen sowie der ungleichen Entwicklung städtischer Teilgebiete wieder sehr viel intensiver, aber eben auch normativer aufgeladen worden. Während kommunale Politik und Verwaltung nahezu durchgängig Segregation als integrationsfeindlich ansehen und stattdessen eine „soziale Mischung“ propagieren, sind die sozialwissenschaftlichen Positionen – die bis vor circa zehn Jahren in die gleiche Richtung wiesen – anfangs heterogener, mittlerweile jedoch eindeutiger geworden, sodass die soziale Durchmischung zu kaum nachweislichen Integrationseffekten führt. Gleichwohl hält sich dieser Mythos in der sozialpolitischen Zielsetzung der Stadtpolitik sehr hartnäckig.

Die sozialräumliche Segregation:

Die Ursachen für die sozialräumliche Segregation sind tief in der Geschichte der Stadtentwicklung verwurzelt. Dieses Phänomen kam mit der Entstehung der Industriestädte auf und wird als die ungleiche (sozialräumliche) Verteilung sozialer Gruppen und deren Wohnstandorten bezeichnet. Sehr früh hat Robert E. Park, Begründer der modernen Stadtsoziologie und Segregationsforschung in den 1920er Jahren in den USA, diesem Phänomen als Erkenntnisobjekt gewidmet (Chicagoer Schule).

DER MYTHOS DER SOZIALEN UND FUNKTIONALEN DURCHMISCHUNG –

Park studierte u.a. in Berlin bei dem damals bedeutenden deutschen Soziologen Georg Simmel. Gerade für Simmel basierte die Gruppenbildung auf der Identifikation mit dem „Wir“ und Abgrenzung zu den „Anderen“, was sich deutlich seit Mitte des 19. Jahrhunderts in den wachsenden Industriestädten zeigte. Menschen siedeln sich in den Nachbarschaften zu Menschen mit beispielsweise vergleichbarer Herkunft, gleichem Sozialstatus und ähnlichen Lebensstil oder ähnlichen Wertvorstellungen an. Park entwickelt diesen Theorieansatz weiter, indem die Gruppenbildung ein ständiger Öffnungs- und Abschließungsprozess ist, was letztlich zu einem unterschiedlichen Raumnutzungsverhalten führt (residenzielle Segregation). Park erkannte im Laufe seiner Forschungen, dass das Quartier (definiert als Nachbarschaft - neighborhood) der wichtigste Bezugspunkt für den Menschen ist. So wurden in einer Nachbarschaft die „eigenen“ Regeln für das Zusammenleben in „der Fremde“, überwacht und sanktioniert (moral order). Das gab nach Park den Menschen Sicherheit dahingehend, dass sie ihre Herkunftskultur und das erlernte Wertesystem ihrer „Heimat“ einerseits gegenüber den anderen absichern (konservieren) konnten (Schließungseffekt) und andererseits die Regeln für die Interaktion mit den „Anderen“ vorgegeben wurden (Öffnungsprozess).

Wir sprechen heute von Parallelgesellschaften mit eigener kultureller Identität und eigenem Werteverständnis, was nicht selten zu Konflikten mit den „Anderen“ führt. Heute kommen in den bundesdeutschen Städten die Spreizung der Einkommen und Vermögen sowie die unterschiedliche Entwicklung städtischer Teilgebiete (Quartiere, Nachbarschaften) als „Verstärker“ für die residenzielle Segregation hinzu. Basierte dieser Theorieansatz auf dem Phänomen der Einwanderer in die US-Städte seit dem ausgehenden 19. Jahrhundert, so ist heute die Segregation auf alle Deutschen mit oder ohne Migrationshintergrund bezogen.

Die funktionale Segregation

Die funktionale Trennung geht auf die Tatsache zurück, dass das „schmutzige Gewerbe“ (Färber, Gerber, Schlachter und Schmutz emitierende Industrieanlagen) und das Wohnen örtlich konzentriert waren, was letzten Endes zu „krank machenden Städten“ führte.

DER MYTHOS DER SOZIALEN UND FUNKTIONALEN DURCHMISCHUNG –

Tuberkulose war die Volksseuche Nr. 1 und nach dem damaligen Stand der medizinischen Forschung waren verbesserte Lebensbedingungen, die den Menschen ausreichend „Licht, Luft und Sonne“ ermöglichten, die beste Therapie und damit das Ziel der Stadtentwicklung. Bereits 1899 veröffentlichte Ebenezer Howard sein Gartenstadtmodell für 250.000 Einwohner, welches eine Kernstadt mit der Konzentration von Kultur, Bildung, Verwaltung und Gewerbe sowie sechs Gartenstädte im Außenbereich vorsah, in denen die Wohnhäuser mit reichlich „Natur“ umgeben waren, um die Menschen dort ausreichend mit Luft, Licht und Sonne zu versorgen („die Stadt aufs Land tragen“). Er begründet damit die funktionale räumliche Segregation zwischen Wohnung, Arbeit, Kultur und Freizeit. Dieses funktionale „Trennungsprinzip“ setzte sich in einem von Le Corbusier, Giedion und de Mandrot initiierten Kongress in La Sarraz 1928 (Congrès International d'Architecture Moderne – CIAM) fort. In weiteren Kongressen findet der 4. CIAM-Kongress an Bord des griechischen Kreuzfahrtschiffes „Patris“ statt. Erst 1941 veröffentlichte Le Corbusier die Ergebnisse dieses 4. Kongresses, die als Charta von Athen in die Architekturgeschichte eingegangen sind.

Die Charta von Athen begründet die funktional strukturierte Stadt, die als Leitbild bis in die 1990er Jahre den Städtebau und die Stadtplanung maßgeblich beeinflusste. Damit zieht sich die Idee der räumlich-funktionalen Segregation von dem Gartenstadtmodell über die Charta von Athen bis zum Ende des 20. Jahrhunderts kontinuierlich fort. Diese historisch nachvollziehbare räumlich-funktionale Segregation wurde im Laufe der Zeit fest mit der sozialen Segregation verbunden. Bestimmte Bevölkerungsgruppen „schließen (grenzen) sich sozial und räumlich ab“ und verhindern damit den Integrationsprozess, woraus sich die hartnäckige öffentliche Meinung gebildet hat, dass Segregation immer integrationsfeindlich ist und mit der „Zauberformel“ der sozial-räumlichen Durchmischung aufgebrochen werden kann.

Die moderne Sozialwissenschaft

Aus heutiger wissenschaftlicher Sicht ist diese Aussage empirisch nie bewiesen worden und ist diffus in ihrer Begründung.

DER MYTHOS DER SOZIALEN UND FUNKTIONALEN DURCHMISCHUNG –

Die Hauptkritikpunkte sind im Wesentlichen:

1. Welche Probleme sollen mit einer soziale Durchmischung konkret gelöst werden; die Befürworter fabulieren oft von einer sozial-romantischen Idee einer vollkommen integrierten Gesellschaft ohne soziale Spannungen, ohne dabei auf die wirklichen Probleme der Gegenwart einzugehen.

2. Eine soziale Durchmischung führt zu einem asymmetrischen Beziehungsgeflecht, das die sozialen Spannungen in der Lebenswirklichkeit eher fördert als sie beseitigt.

3. Eine soziale Durchmischung beinhaltet auch gesellschaftlich hierarchisierte und privilegierte Lebensformen, die den Lebensalltag erheblich belasten können.

4. Eine soziale Durchmischung bedeutet eine Mischung verschiedener Hausformen und Wohnungsgrößen und damit eine künstliche Mischung von Bildungs- und Einkommensschichten, was Abschließungseffekte und damit Segregation eher fördert.

Räumliche Nähe führt messbar nicht zu einem gegenseitigen Verständnis, sondern eher zu mehr zu Distanz, Abgrenzung und Spannungen in den nachbarschaftlichen Beziehungen. Es gilt die Volkswahrheit (basierend auf Simmel): „Gleich und gleich, gesellt sich gern!“

Dangschat kam aufgrund von empirischen Untersuchungen zu dem Ergebnis, dass nur unter sehr speziellen Bedingungen die räumliche Konzentration von sozialen Gruppen einen integrationshemmenden Einfluss hat:

„Trifft (1) eine Bevölkerung mit niedrigem Sozialstatus (geringer Bildungsabschluss, hohe Arbeitslosigkeit) mit (2) einer Bevölkerung eines anderen ethnischen Status (andere Kultur, andere Religion, andere soziale Umgangsformen) in (3) einem benachteiligten Wohngebiet (mangelhafte Infrastruktur, hohe Immissionen, geringes Image) aufeinander, werden erst dann die räumlichen und sozialen Dimensionen der Segregation zu einem Integrationshemmnis.“

DER MYTHOS DER SOZIALEN UND FUNKTIONALEN DURCHMISCHUNG –

Daher werden heute in der stadtsoziologischen Forschung drei Erkenntnisse deutlich erkennbar:

1. Entwicklungen auf der Basis der Charta von Athen und der funktionsgetrennten städtischen Teilgebiete sollen aus heutiger Sicht endgültig beendet und auch theoretisch als falscher Weg verstanden werden.
2. Städtebau und Architektur können weder die gesellschaftlichen Fehlentwicklungen korrigieren noch die Voraussetzung für eine „integrierte Gesellschaft“ schaffen: Gebäude machen weder kriminell noch bessere Menschen.
3. Weder die Stadtplanung noch die Stadtpolitik kann verhindern, dass sich Gruppen mit gleichen Konstruktionsmerkmalen ungleich im städtischen Raum verteilen, sei es durch die Wahl des Wohnstandortes, den Ort der Freizeitgestaltung oder des Aufenthalts im öffentlichen Raum.

Wenn diese Erkenntnisse in der politischen Diskussion um eine zukünftige Stadtkonzeption akzeptiert werden, kann der Fokus auf die eigentliche Integrationsförderung gelegt werden. Banal ausgedrückt ist nicht die (räumliche) Wohnungsnachbarschaft von Wohneinheiten unterschiedlicher Größe (räumliche Durchmischung) mit Bewohnern unterschiedlicher Herkunft, Bildung, Einkommen und Sozialstatus (soziale Durchmischung) integrationsfördernd, sondern der öffentliche Raum und seine Gestaltung. Bei dem Konzept der sozialen und räumlichen Durchmischung wird der Raumzugang „künstlich“ gesteuert und begrenzt, während der Zugang zum öffentlichen Raum offen und freiwillig ist.

Der öffentliche Raum als gesellschaftliche Integrations-Plattform

In den letzten Jahren wird dazu das Konzept der „Quartiersbildung“ in die Diskussion eingebracht, wobei die Begriffsexplikationen noch sehr unterschiedlich sind. Der öffentliche Raum ist in seiner Bedeutung für das soziale Leben und den Zusammenhalt in der Gesellschaft nach dem 2. Weltkrieg sukzessive verloren gegangen.

DER MYTHOS DER SOZIALEN UND FUNKTIONALEN DURCHMISCHUNG –

Der öffentliche Raum war schon immer in Dörfern und Städten Ort der Zusammenkunft, der gemeinsamen Feste (Straßenfeste, Festumzüge usw.), der Spielplatz für Kinder, der täglichen Begegnungen und der Kommunikation, der Märkte, sogar für den Vollzug öffentlicher Hinrichtungen und vieles mehr. Der öffentliche Raum schaffte „öffentliches Leben“ und leistete – neben der Familie – einen maßgeblichen Beitrag zur Lebensgestaltung, zum gesellschaftlichen Zusammenhalt und zur Sozialisation. Er bestimmte das Sozialkapital (Summe der Sozialkontakte eines Individuums) des Einzelnen. Nach dem 2. Weltkrieg, in den Jahren des Wiederaufbaus- und der Wohlstandsjahre, erfolgte eine zunehmende Privatisierung des öffentlichen Lebens (Rückzug in die eigenen vier Wände) und damit die schleichende Entleerung des öffentlichen Raumes. Gerade der sich aus einem intakten öffentlichen Raum ergebende sozialräumliche Zusammenhalt wäre heute für die Integration und damit die Verhinderung von Ausgrenzungsprozessen sozial benachteiligter Gruppen von sehr großem Wert. Der Stadtpolitik steht die Schaffung eines interaktiven öffentlichen Raums als Instrument mehr oder weniger nur als „stumpfes Schwert“ zur Bewältigung ihrer gesellschaftlichen Integrationslasten zur Verfügung. Daher wird heute mit Hochdruck an Konzepten zur Aufwertung des öffentlichen Raumes gearbeitet, teilweise umgesetzt, aber mit nur mäßigen Erfolgen. Es ist nicht möglich, 70 Jahre Versäumnisse in nur wenigen Jahren aufzuholen, zumal die finanziellen Ressourcen der Kommunen begrenzt sind und alte Konzepte nicht mehr funktionieren. Zu lange haben wir den öffentlichen Raum vernachlässigt und ihn nur als Durchwegung, als Bummel- und Shoppingmeile, als Ort für kurzfristiges Verweilen in Cafés oder Fast-Food-Lokalen gesehen. Solche Räume mögen gut fürs „Geschäft“ sein, aber nicht für die gesellschaftliche Integration. Daraus ergibt sich auch das gegenseitige Ressentiment zwischen privaten Projektentwicklern und den Städten. Städte sehen private Projektentwickler (pauschaliert, Ausnahmen bestätigen die Regel) als Cashflow-Getriebene, die die Kosten ihres Gewinnstrebens auf Kosten der Gemeinschaft sozialisieren und die privaten Projektentwickler sehen Städte als bürokratische und sozialideologische Instanzen, die restriktiv in die städtischen Immobilienmärkte eingreifen. Wir sehen selbst wie diese unterschwelligten Konflikte in den letzten Jahren zugenommen haben, was sich in einer zunehmenden Regelungsdichte und bürokratischen Hürden z.B. bei der Baugenehmigung zeigt.

DER MYTHOS DER SOZIALEN UND FUNKTIONALEN DURCHMISCHUNG –

Projektentwickler und Kommunen müssen Partner werden i.S. einer sozialen Nachhaltigkeit

Auch die Begriffsumbildung des öffentlichen Raums in den modernen Begriff des Quartiers ändert an der Gesamtsituation nichts. Die heutige Projektentwicklung schließt die Quartiersbildung zwar oberflächlich mit ein, wobei Developer und Investoren aber noch zu eng an den ökonomischen Zielen ausgerichtet sind und mehr oder weniger exklusive Areale des Konsums (halböffentliche Räume wie Bars, Cafes, Kaufhäuser) schaffen, in denen sich Menschen als Konsumenten aufhalten. Quartiere werden mehr oder weniger in diesem Sinne als räumliche Vorstufe (wie z.B. Passantenfrequenz, Aufenthaltsqualität, Anziehungskraft) zur betrieblichen Wertschöpfung von Immobilien gesehen. Das Interesse der Immobilienwirtschaft gemeinsam mit der Kommune an der aktiven Gestaltung des öffentlichen Raumes zusammenzuarbeiten, ist mit wenigen Ausnahmen eher gering, solange die Dichotomie von politischem und ökonomischem Interesse in der Ausschließlichkeit bestimmend ist. Gerade hierbei gibt es große Versäumnisse der Politik auf allen Ebenen. Statt die Immobilienwirtschaft mit gesetzlichen Gängelungen für politische Fehler und Versäumnisse in die Verantwortung zu nehmen, wäre es gerade jetzt wichtig, dass die Immobilienwirtschaft als raumschaffende Branche gemeinsam mit der Politik nach nachhaltigen Lösungen sucht. So kann z.B. die Immobilienwirtschaft nicht für die Wohnungsknappheit in den Städten in die Pflicht genommen werden, wenn mangelnde Baulandausweisung, restriktive Bauvorschriften, lange Bearbeitungszeiten von Bauanträgen und Auflagen Immobilieninvestitionen erschweren. Für Kommunen sind Projektentwickler mehr „Bittsteller und Gewinnmaximierer“ als Partner. Dieses Verhältnis muss sich schnell ändern, indem beide Parteien Partner in einer gemeinsamen zukünftigen Raumgestaltung der Städte im 21. Jahrhundert werden. Andererseits müssten Projektentwickler bei größeren innerstädtischen Vorhaben gemeinsam mit den Kommunen nach Lösungen für die sozial integrierende Gestaltung öffentlicher Räume suchen. Es gibt für Projektentwickler, wie die Aktionspläne zeigen, genügend Ansatzpunkte für die integrationsfördernde Gestaltung öffentlicher Räume. Keine dieser Parteien kann alleine die gesellschaftlichen und ökonomischen Probleme einer Stadtgesellschaft lösen.

DER MYTHOS DER SOZIALEN UND FUNKTIONALEN DURCHMISCHUNG –

So könnten Kommunen und Immobilienwirtschaft den öffentlichen Raum gemeinsam gestalten. Dazu gibt es im Wesentlichen vier Handlungsfelder für eine ökonomische, ökologische und soziale Nachhaltigkeit:

1. Aktionsplan: Infrastrukturelle Maßnahmen wie

- Quartiersnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen,
- Bessere Anbindung an das ÖPNV-Netz,
- Förderung der E-Mobilität,
- Ausbau der ambulanten Pflege, Pflegewohnungen und Senioren-WG's,
- Unterstützung der Erstausstattungen lokaler Einrichtungen,
- Betreuungseinrichtungen für Kinder und Jugendliche,
- Schaffung öffentlicher Räume, die für Feste, Begegnungen, Kommunikation usw. preiswert überlassen werden können.

2. Aktionsplan: Bildung wie

- Schulische Einrichtungen als Lernorte gestalten, z.B. als Ganztagesbetriebe, mit Kreativangeboten, Sport und Spiel sowie bildungsunterstützende Maßnahmen,
- Bildungseinrichtungen baulich hochwertig mit ansprechender Architektur gestalten,
- Angebote für ein lebenslanges Lernen ermöglichen z.B. in den Bereichen Spracherziehung, politische Bildungsarbeit,
- Quartiersnahe Gewerbe mit einem Angebot an Ausbildungsplätzen und Praktika.

3. Aktionsplan: Arbeit und Wirtschaft

- Nachbarschaft von Wohnen und Arbeiten aufbauen,
- Ansiedlung von Unternehmen mit Quartiersbezug,
- Übergänge zwischen Bildung und lokaler Wirtschaft ermöglichen,
- Schaffung flexibler Räume bzw. Zonen für sich ständig verändernde Nutzungen/Nutzungsformen.

DER MYTHOS DER SOZIALEN UND FUNKTIONALEN DURCHMISCHUNG –

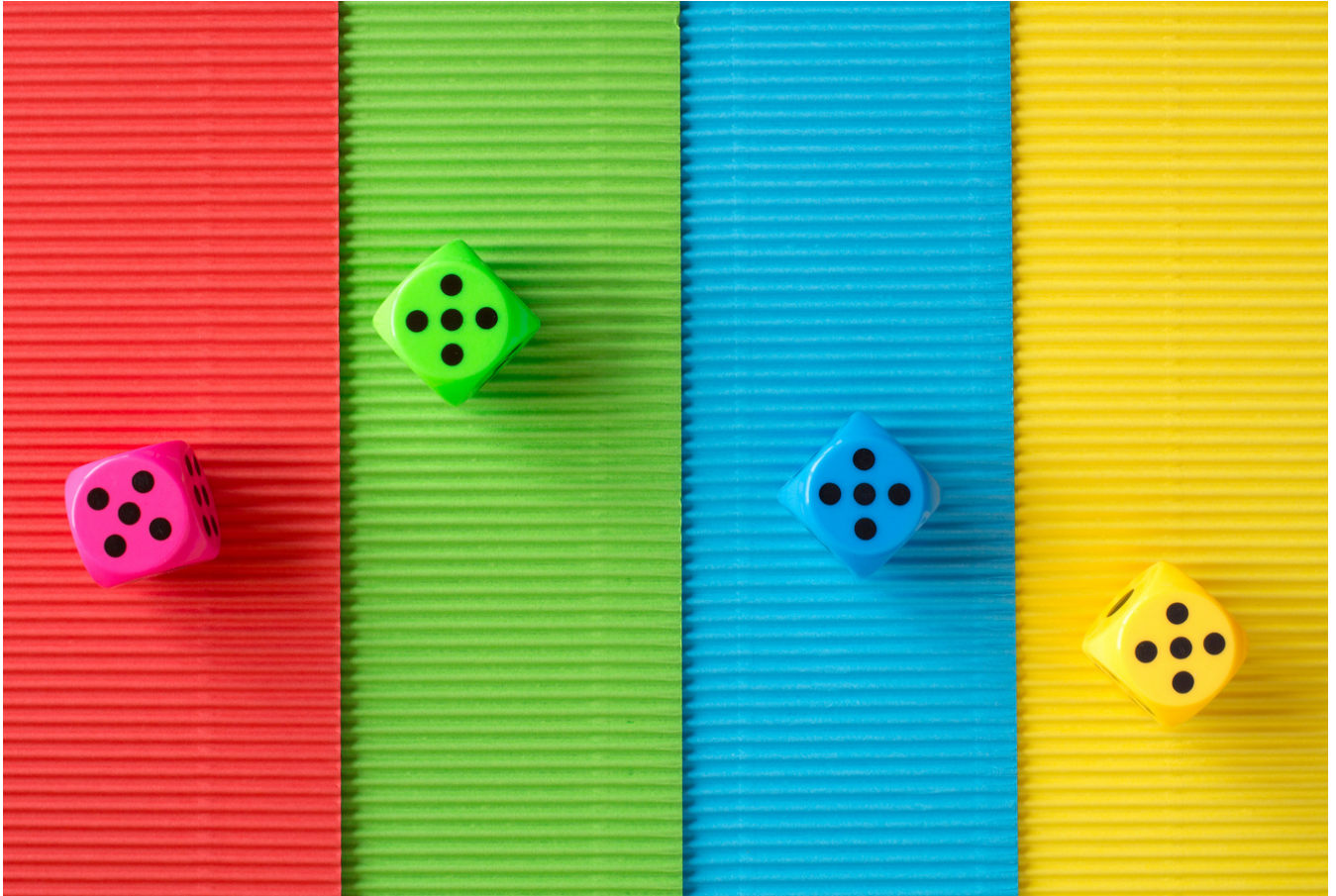
4. Aktionsplan: aktives Quartiersmanagement

- Förderung einer milieu- und gruppenübergreifenden Zusammenarbeit in der Quartiersgestaltung,
- Förderung des ehrenamtlichen Engagements,
- Förderung von Bürgerbeteiligung (Living Labs, aufsuchende Beteiligung),
- Förderung der Sozialarbeit.

Unter hundert dieser einzelnen hier nur als Beispiel genannten Maßnahmen ergeben sich zahlreiche Handlungsfelder, die im Rahmen einer Quartiersgestaltung gemeinsam von Immobilienwirtschaft und Kommunen besetzt werden könnten. Gleichwohl stehen in Bezug auf Quartiere mit sozialem Brennpunkt, die im Übrigen über Jahrzehnte stellenweise durch das Weggucken der Stadtpolitik entstanden sind, nun auch die Kommunen stärker in der Pflicht. Bei allen anderen Quartierstypen, die durch die Bebauung und Gebäudenutzung entstehen, ist das Zusammenarbeiten von Immobilienwirtschaft und Kommune dringend geboten, wenn das Bekenntnis zur Nachhaltigkeit keine Worthülse sein soll. Das Verharren auf tradierten Positionen und die Schuldzuweisung immer an den Anderen ist weder nachhaltig noch produktiv. Gesellschaftliche Integration erfolgt nicht durch eine soziale Durchmischung, sie erfolgt heute weniger denn je kaum in der Familie und sie erfolgt nicht in einem nach außen abgeschlossenen Gruppenverband. Gesellschaftliche Integration entsteht heute durch eine integrationsfördernde Sozialisation im öffentlichen und halböffentlichen Raum (z.B. Kitas, Kindergärten, Schulen, soziales Umfeld usw.). Von einer erfolgreichen gesellschaftlichen Integration profitieren wir alle und deshalb muss jeder seinen Beitrag leisten.

Kommunen und Immobilieninvestoren müssen Partner werden und hier liegt die große Chance für die Immobilienwirtschaft mit innovativen Konzepten die Gestaltung des öffentlichen Raums am Mikrostandort positiv zu fördern. So könnte sowohl das öffentliche Bild der Branche verbessert, Bauvorhaben könnten politisch leichter vermittelbar werden und der öffentliche Raum könnte seine integrative Wirkung auf die Gesellschaft entfalten. Die Zukunft ist chancenreich, innovativ und inspirierend!

DER MYTHOS DER SOZIALEN UND FUNKTIONALEN DURCHMISCHUNG –



KONTAKTDATEN

ADI Akademie der Immobilienwirtschaft GmbH

Zuckerrübenweg 17

70599 Stuttgart

Telefon: +49 (0) 711 - 30 00 506

E-Mail: info@adi-akademie.de

Homepage: www.adi-akademie.de