



Der Wandel der Städte

Von der menschenwürdigen Vision zum profitablen Stadtviertel-Lifting

Thomas Lehmann

Ein Großteil der Weltbevölkerung lebt in Städten, Metropolen und gewachsenen Ballungszentren. Die meisten Welt-Städte unterliegen einem beständigen Wandel, entweder durch die vermehrte Zuwanderung aus ländlichen Regionen – Bauernland wird Touristenland. Aber auch Kriegsflüchtlinge und Klimaflüchtlinge suchen Schutz in den Städten. Auffallend ist eine neue reiche Schicht von Besitzenden, die neuen Wohnraum in lebenswerten Städten sucht. Wie kommt es zur wunderbaren Wohnungsvermehrung – aber cui bono? Ein Zauberwort heißt Gentrifizierung.

Von **Anneliese Rieder**

„Alle Menschen sind ursprünglich im rechtmäßigen Besitz des Bodens, d.i. sie haben ein Recht da zu sein, wohin sie die Natur, oder der Zufall (ohne ihren Willen) gesetzt hat. Dieser Besitz ... ist ein gemeinsamer Besitz wegen der Einheit aller Plätze auf der Erdoberfläche ...“

Immanuel Kant¹

In den sechziger Jahren des vorigen Jahrhunderts hat die britische Stadtsoziologin¹ Ruth Glass² den Begriff Gentrifizierung geprägt. Gemeint war damit eine Verbesserung (=Aufwertung) der Wohnqualität eines Stadtviertels zu Gunsten zahlungskräftiger Zuwanderer, gleichzeitig damit verbunden war die Vertreibung der ursprünglichen Bewohner*innen. Es sei aber Vorsicht geboten, den

Begriff euphemistisch für unterschiedliche Strukturveränderungsprozesse einer Stadt zu verwenden. Denn was geschieht, wenn ein historisch gewachsenes Stadtviertel in die Hände von Investor*innen, Spekulant*innen und globalen Geldnomad*innen fällt und Interessen verfolgt werden, die weder der Stadt noch ihren Bürger*innen dienen? Es sind in zu vielen Fällen nicht die Bürger*innen dieser Stadt, die von diesem Wandel profitieren.

Die Aufwertung urbanen Lebensraums

Die Stadt ist nach Mumford³ ein lebendiger Organismus, der einer beständigen Veränderung unterworfen ist, durch und mit den Menschen die ihn bewohnen, erbauen, wertschätzen oder geringerschätzen. Der Ort ist somit nicht etwas Konkretes, einmal Entstandenes, sondern ist unabänderlich durch psychosoziale Kompo-

¹ Immanuel Kant, „Die Metaphysik der Sitten“, 1.1.2.1.15.

² Ruth Glass: „London: aspects of change.“ London: MacGibbon & Kee, 1964.

³ Lewis Mumford, „Die Stadt“ Juli 1979.

ten immaterieller Art definiert. Architektur, Umland, Grünbereich, Park, Gsetten, Grätzel, kommunizieren mit einer sofort intuitiv verständlichen Sprache, ähnlich der Körpersprache des Menschen.

Die endlose Stadt⁴ greift mit ihrer Sprache weit in den ländlichen Raum hinein und beginnt diesen ebenfalls zu bedingen. Wie die Stadt zu uns spricht in ihren Formen, bedingt und begründet auch die Wertigkeit ihrer Orte. Sobald von den Bewohner*innen erobert, entstehen neue Geschichten und machen Geschichte.

Die Stadt, die sich über Jahrhunderte entwickelt hat, gehört im Zeitalter der Moderne somit nicht dem Bauplaner, nicht dem Architekten, auch nicht dem Herrscher einer Aristokratie, einer Kaste, sondern der Gesamtheit der Bürger*innen, der Gewesenen als auch der Zukünftigen.

Stadt – eine Vision für Unabhängigkeit

Selten gelingt es einer Stadt schon in der Planung zu einer Modellstadt zu werden, wie dies Corbusier mit seinem Team in Chandigarh gelang. Am Ausgang stand hier die Abtrennung von Pakistan und große Umsiedelungen. Diese ursprünglich nicht historisch gewachsene Stadt lässt manche an riesige seelenlose Alleen denken, oder an einschüchternde Dimensionen mancher öffentlichen Gebäude, auch an gewisse Uniformität der Häuserreihen. Jedoch als Stadtplaner glaubte Le Corbusier (1887-1965), dass seine Stadt mitsamt ihrer neuartigen Bauweise das Leben der Inder*Innen verbessern wird können. Nicht zufällig gab er der Stadt ein Symbol: die offene Hand. Sie war auch so etwas wie ein Wahlgewinn der Regierung, die Gaben des Fortschritts im Sinne des modernen Sozialstaats an das Volk weiterzugeben.

Le Corbusier wurde vom Ministerpräsidenten Indiens, Jawaharlal Nehru, persönlich aufgefordert, eine Stadt für das unabhängige Indien zu gestalten. 1952 war Chandigarh eine der ersten Städte im post-kolonialen Indien, getragen von der großen Vision nach Aufbruch, Wachstum und Modernität. Bereits 2016 wurde der Kapitalkomplex (Regierungsgebäude) Teil des UNESCO Weltkulturerbes, und laut einer Bewohner*innen Befragung wurde diese ehemals künstliche Stadt zur glücklichsten Stadt Indiens erkoren. Höchst bewertet werden die gelungene Verbindung von herausragender, monumentaler Architektur, das kulturelle Wachstum, sowie die Modernisierung der Stadt an sich, was wiederum Identität schafft.⁵



Chandigarh, Palace of Assembly

Von allen indischen Städten hat Chandigarh das höchste Pro-Kopf-Einkommen indischer Städte und liegt im Ranking des UN Human Development Index weit vorne.

Es mag der Vergleich mit dem Roten Wien der Zwischenkriegszeit zwar weit hergeholt erscheinen, doch sind einzelne Parallelitäten erkennbar: Prinzipien einer humanen Stadtplanung, wie großzügige Stadt- und Wohnlandschaften, Grünflächen, großzügige Infrastruktur, Wirtschaftszentren, ausreichend Erziehungs- wie Gesundheitsinstitutionen, eine überschaubare Millionen-Einwohner-Metropole.

⁴ Der Begriff entlehnt von „The Continuous City“, Lars Lerup, 2017 Park Books.

⁵ https://www.business-standard.com/article/current-affairs/chandigarh-happiest-city-claims-ls-survey-115061200038_1.html.

„Weh denen, die ein Haus zum andern bringen und einen Acker an den andern rücken, bis kein Raum mehr da ist und ihr allein das Land besitzt.“ *Altes Testament, Jesaja 5/8*⁶

Vision Stadt im Klimawandel⁶

Auch im Hinblick auf die wachsenden Auswirkungen des Klimawandels ist die Stadt die Lösung und nicht das Problem betont Thomas Madreiter, Planungsdirektor der Stadt Wien⁷. Eine Ausbreitung des Bevölkerungswachstums der Stadt Wien auf das Umland hätte eine massive Bodenversiegelung und Verhüttung zur Folge. Es gilt mit dem vorhandenen Raum klug umzugehen, Mikroklima Zonen zu schaffen und bestehende Stadtgebiete aufzuwerten und lebenswerter zu machen. Gentrifizierung im Sinne von Aufwertung des existierenden bebauten Raumes ist somit durchaus eine begrüßenswerte und auch notwendige Methode, die Stadt lebens- und lebenswerter zu machen.

Ein sehr gelungener Prozess einer derartigen Aufwertung hat zum Beispiel entlang der Ausstellungsstraße und übergreifend im Wiener Prater über die letzten Jahrzehnte stattgefunden. Durch die Revitalisierung und Neuerrichtung des Messe Geländes sowie durch den architektonisch durchaus sehr gelungenen, wirklich sehenswerten Universitäts-Campus wurde das Anrainer-Viertel sowie das gesamte Prater-Areal zum Wohn und Freizeitbereich für Familien.

Ein weiteres gutes Beispiel: In New York wurde die Bahntrasse der High Line zum Stadtgarten umgestaltet, die grüne Oase zieht die Anrainerviertel mit sich wie der Zug einst die Waggons.



New York, High Line

Ein einzelner Brunnen kann im informell bebauten Gelände mit der geringen Infrastruktur eines Slums einen Gentrifizierungsprozess auslösen,- einen Prozess, der Anwohner mit sich zieht und aktiviert, selbst ihr Umfeld zu verbessern, durch eine plötzlich um sich greifende Wertschätzung der Nachbarschaft. Die Aufwertung des Stadtraums sollte keine elitäre Wohnsituation begründen.

Es liegt am Staat, Mietpreise zu binden und Mietwucher zu verhindern. Der Prozess der Gentrifizierung ist eine Mangelbeseitigung in vielfacher Hinsicht, deren Bedeutung durch die fehlende Regulierung der Preise nicht unterschätzt werden darf. Die Stadt muss sich verändern können. Ob durch einen Eingriff der Stadtplanung, einer Sanierung von Häusern oder durch Urban Farming, Etablierung eines traditionellen Marktes oder durch einfallreiche Privatinitiativen die Aufwertung geschieht, indem Verbesserungsmöglichkeiten erkannt und brachliegende Potentiale ausgeschöpft werden.

Es gibt diese guten Beispiele, aber sie betreffen selten oder nie die Innenstadt.

⁶ Lutherbibel 2017, Altes Testament, Jesaja 5/8, Wehrufe über die Sünden der Großen.

⁷ Interview Thomas Madreiter, Wiener Zeitung, 20.9.2020. Gespräch geführt von Martin Heintel.



Wikimedia Commons

New York, Park Avenue 432

Gentrifizierung als Investment

Wo die historische Dichte der Gebäude am größten ist und der Tourismus-Magnet am intensivsten wirkt, entsteht das schwarze Loch des Investitionswahns, das Umwelt, Architektur und Raum ansaugt und gleichzeitig Normalsterbliche ihres Daseins beraubt.

Könnte es sein, dass die Achtung vor dem historischen Erbe proportional zum anwachsenden Tourismus abgenommen hat? Was da ist, verkauft sich gut, wird zur Sensation, zum Zirkus. Missbrauch greift um sich. Wer ist gemeint mit dem Sisi-Museum in der Hofburg? Romy Schneider oder Kaiserin Elisabeth? Vielleicht entstand aus dieser profanen Haltung eines lukrativen Tauschhandels – Kitsch gegen Geld – eine Mentalität des Umwidmens und Neugestaltens durch private Investor*innen von einem historisch-ideellen wie materiellen Erbe. Die berechtigte Frage bleibt, welchen Erbes, das der politischen Geschichte, oder jenes der Geschichte des Kinos.

Im Jahr 2008 wurde das ehemalige Kriegsministerium, die ehemalige Länderbank, ein Gebäude, welches auf dem ältesten Wiener Stadtareal (dem Grund und Boden des Herzogshofs der Babenberger) steht, von der Signa Gruppe erworben. Es entstand nicht nur ein Luxushotel mit einer Innenausstattung, bei der man das Wünschen verlernt (über Geschmack lässt sich bekanntlich streiten, aber nur wenn man auch welchen hat), sondern gleich ein ganzes Goldenes Quartier mit Luxusappartements und Kaufhäusern jener globalen Ketten von Luxusartikeln, die sich ausnahmslos in allen Innenstädten der Welt befinden. Diese Widmung zielte nicht darauf ab, das historische Erbe der Stadt Wien seinen Bürger*innen zu erhalten, sondern lediglich einen Anreiz für eine sehr gut betuchte internationale Klientel zu bilden.

Diesem Projekt vergleichbar ist die Gentrifizierung des New Yorker Gebäudes in der Park Avenue No 432. Steil ragt der 2020 fertig gestellte Wohnturm weit über die New Yorker Skyline hinaus. Der schlanke Bau war eine Herausforderung an das Architekturbüro Rafael Vinoly. Luftraum musste zugekauft werden. Wem gehört der Luftraum über New York? Pro Stockwerk kann von der überaus betuchten Klientel nur jeweils ein Appartement gekauft werden. Scharfzüngig vermerkt Lukas Hermsmaier, darf ein Hochhaus vorschreiben wie wir leben?⁸ Ohne diesen Turm jedenfalls leben die New Yorker*innen nicht mehr, er ist optisch allgegenwärtig. Somit ist dieses Bauwerk für alle da, denn alle hassen es.⁹ Reichtum vergewaltigt die Stadt. Sie verkommt zur Kulisse für

skrupellose Investor*innen, reiche Anleger*innen und begüterte Reisende.

Weltweit werden an Schlüsselpositionen Aussichtstürme positioniert, wie etwa auch im Fall des Ritz Carlton in Hongkong, oder historische Gebäude akquiriert, um dem Investment die entsprechende Lage und den zusätzlichen Anreiz zu bieten. Die entsprechende Wertsteigerung steht damit außer Frage.

In Paris least Francois Pinault unter dem Beifall der Stadtverwaltung die denkmalgeschützte Bourse de Commerce und lässt das Gebäude vom renommierten Architekten Tadao Ando zu einem Ausstellungsraum für seine private Sammlung moderner Kunst umbauen. Gegen ein Entgelt von 14 Euro darf man den privaten und somit geadelten Reichtum besichtigen.

In Shanghai hat diese Form der Gentrifizierung einen ganzen Stadtteil neu entstehen lassen. Shanghai Pudong positioniert sich strategisch genau gegenüber den beiden Altstädten am Fluss, als Finanz-, Apartment- und Luxus-Tourismus-Zentrum, deren Wolkenkratzer die historischen Viertel unter sich lassen wie einen antiken Teppich.

Der Vatikan möchte mehrere hundert Millionen in die Innenstadt Londons investieren.

Blackrock gründet einen Immobilien-Fonds in Europa zwecks Erwerbs von Liegenschaften in sich transformierenden Märkten, um von aufkommenden Trends zu profitieren.¹⁰ Erworben werden u.a. Gewerbeimmobilien und auch kommunale Wohnungen, um von positiven Veränderungen in der urbanen Landschaft zu profitieren.

Zahllos sind die Beispiele, die hier noch angeführt werden könnten. Je zentraler, älter, geschichtlich wertvoller, desto sicherer das Investment. Denn natürlich geht es nicht nur um den Ausverkauf der Innenstädte, Seegrundstücke, Bestlagen, Orte oder Gegenden mit guter Wohnqualität und Logistik, sondern um eine enorme Wertanlage für die globalen Reichen. Globale Anleger*innen spekulieren mit Grund und Boden, Miet- und Kaufpreisen.

Viele Regierungen hofieren diesem Wettbewerb der Finanzoligarchie. Wer zahlt bestimmt, der Verlust des historischen Erbes und des wertvollen städtischen Areals ist nur eine logische Folge.

Denn was den Aufkauf der Innenstädte betrifft, hat diese Entwicklung noch einschneidendere Konsequenzen in ein gewachsenes Stadtgefüge. Die Investor*innen wohnen nicht in Ihren Anlageobjekten oder die Anleger*innen wohnen nicht in Ihren Investitionen. Daher verwandeln derartige Investmentprojekte eine historische Innenstadt zur Geisterstadt ohne Bürger*innen. Der Konsum lokaler Produkte findet keine Konsument*innen, die Stadt verliert ihre Steuern, die Kommune zerfällt zusehends in Einzelteile, die der Reichen und die der Mittellosen.

In manchen Ländern und Städten der Welt, wie beispielsweise Lagos oder Jakarta, werden ganze Wohnkomplexe der Reichen von bewaffneten Privatarmeen bewacht. Sollen solche dystopischen Bilder auch in unseren europäischen Städten Wirklichkeit werden? Was muss noch geschehen, dass wir – Bürger*innen dieser Städte – uns wieder an Immanuel Kant erinnern und unsere Rechte verteidigen, unsere Demokratie wiederbeleben und diese verbrieften Rechte neu kodifizieren im Sinne einer lebenswerten Stadt für Alle! 

Anna Elisabeth Rieder, Absolventin der Kunstgeschichte, beruflich in der Privatwirtschaft erfolgreich.

E-Mail: Riederann@gmail.com

⁸ Lukas Hermsmaier, „Darf ein Hochhaus vorschreiben wie wir leben?“, *welt.de*, 28.1.2015.
⁹ *Ebenda*.

¹⁰ Christian Hümes (Redakteur) zitiert eine Quelle von Blackrock, „Blackrock-Fonds kauft Immobilien in der Eurozone“, 24.9.2018 <https://www.dasinvestment.com>.