

Monu: *The disappearing of the middle-class is predominantly known as an American phenomenon. To what extent is this also relevant in Europe?*

Thomas Sieverts: I am not sure that this is a serious problem in Europe as yet. However many European cities complain about it. Hamburg for example is concerned about the fact that it loses 5000 solid middle-class inhabitants to its suburbs each year and in return gets either unstable lower class households or extremely rich people. These developments can become a problem even for prospering cities like Hamburg. I don't believe however that this is a common problem as of yet. An important question in this context of course is whether the financial burden sharing between cities, municipalities or neighborhoods will be eliminated. As long as this is not the case we won't have the doughnut-model in Europe, since inner cities are continually stabilized with large amounts of subsidies. I assume that this will continue to happen also in the future. It will become more difficult however since a lot of the retailers are leaving city centers while the old concepts still rely on the centrality of retail. This will change on the long run, since the inner cities are slowly realizing that they are losing out with these policies and will start to become Zwischenstädte(1): If they can't avoid the big shopping malls then they will start to develop them in the context of their inner-cities. And if people want single-family homes at every price, they will transform areas designated for multi-family housing into single-family home areas. An extreme social polarization between neighborhoods will remain the exception in Europe, unless the neo-conservatives, who want to abolish social policies and redistribution, become strong. At the moment even the most conservative parties in Germany are still relatively social-democratic. A really neo-conservative party thank god does not exist here or in Europe for that matter.

Monu: In Europe there seems to be a displacement rather than a disappearing of the middle-class. For example the disappearing of the middle class from the city centers. Do cities need the middle-class?

TS: Yes. If we don't want to preserve the European City just as a tourist destination then we need a strong middle-class in the cities. Without them European cities will become mere tourist ghettos or ghettos of the super wealthy this is already the case in Paris to some extent. The normal Parisian can't afford living within the periphery any more. In some cases this is also true in Germany in Munich, for instance, and to some extent in Hamburg. In cities like Berlin and Cologne these phenomena are not yet so pronounced. However, should there be a strong neo-conservative force in this country that will no longer support redistribution, then social segregation will happen on a large scale in Germany too. If the central cities are no longer supported by a confident middle-class, they will deteriorate socially and culturally.

Monu: Right now this middle-class is financially still strong enough to afford its middle-class lifestyle in the outskirts. What will happen to the single-family home developments in the outskirts when people will no longer be able to afford that lifestyle? Will there be a new form of low-density settlement or will the city have a new chance?

TS: I think this is a question that lies at the heart of urban

Monu: Das Verschwinden der Mittelklasse ist vornehmlich als ein amerikanisches Phänomen bekannt. Inwiefern hat das auch in Europa Relevanz?

Thomas Sieverts: Ich frage mich, ob das tatsächlich in Europa schon ein ernsthaftes Problem ist. Viele europäischen Städte klagen aber schon darüber. Hamburg z.B. ist besorgt darüber, dass es jedes Jahr 5000 ordentliche Mittelklasse-Einwohner an das Umland verliert und dafür einerseits instabile Unterschichten, andererseits ausgeprägt Reiche bekommt. Das kann selbst für prosperierende Städte wie Hamburg ein Problem werden. Ich glaube aber nicht, dass es schon ein allgemeines Problem ist. Eine wichtige Frage in diesem Zusammenhang ist natürlich, ob auch in Europa der Lastenausgleich zwischen Städten und Gemeinden bzw. unterschiedlichen Stadtteilen abgeschafft werden wird. Solange das nicht der Fall ist, wird es in Europa auch nicht zu einem „Donutmodell“ kommen, da die Innenstädte ja immer wieder mit vielen Subventionen gestützt werden. Ich gehe davon aus, dass das in Zukunft auch geschehen wird. Es wird freilich zusehends schwieriger werden, weil viel Einzelhandel aus den Zentren abwandert, die alten Konzepte aber immer noch auf Einzelhandelszentralität setzen. Das wird sich über kurz oder lang aber auch ändern, denn Kernstädte merken allmählich, dass sie mit einer solchen Politik langfristig verlieren werden und anfangen, sich zu „verzwischenstädtern“: Wenn sie die großen Kaufmalls schon nicht vermeiden können, dann siedeln sie eben im Kontext an der Innenstadt an. Und wenn die Leute denn um jeden Preis Einfamilienhäuser haben wollen, dann werden die Städte für Geschosswohnungen gewidmeten Gebiete in Einfamilienhausgebiete umwandeln. Eine krasse soziale Polarisierung zwischen Stadtteilen wird es aber voraussichtlich in Europa eher nur als Ausnahme geben, es sei denn die Neokonservativen setzen sich bei uns durch, die Sozialpolitik und Umverteilung abschaffen wollen. Noch sind in Deutschland aber selbst die konservativsten Parteien immer noch vergleichsweise „sozialdemokratisch“. So eine richtige knochenharte neokonservative Partei gibt es – Gott sei Dank – bei uns und in ganz Europa noch nicht.

Monu: In Europa hat man es dann scheinbar eher mit einer Verortung als mit dem tatsächlichen Verschwinden der Mittelklasse zu tun. Wie z.B. mit dem Verschwinden aus den Innenstädten. Brauchen die Städte denn die Mittelklasse?

TS: Ja. Wenn wir den europäischen Stadtbegriff nicht nur als touristische Variante aufrechterhalten wollen, dann brauchen wir eine kräftige Mittelklasse in den Städten. Ohne sie werden die europäischen Städte zu reinen Touristenghettos, bzw. zu Ghettos Superreicher, wie es ja in Städten wie Paris schon weitgehend der Fall ist: Denn die normalen Pariser können sich ja ein Leben innerhalb der Peripherie schon gar nicht mehr leisten. Auch in Deutschland ist das schon teilweise der Fall, wie z.B. in München und ansatzweise in Hamburg. In Städten wie Berlin und Köln kann man derartige Phänomene aber noch nicht entdecken. Sollte es aber dazu kommen, dass wir eine stark neokonservative politische Richtung bekommen, die nicht mehr auf Umverteilung setzt, dann wird die soziale Segregation auch bei uns in großem Maßstab zu erleben sein. Wenn dann die Kernstädte nicht mehr von einer selbstbewussten Mittelschicht getragen werden, dann werden sie sozial und kulturell kaputt gehen.

Monu: Diese Mittelschicht ist zur Zeit noch finanziell stark genug, um sich ihr Mittelklassen Leben in der städtischen Peripherie leisten zu können. Was passiert eigentlich mit den Einfamilienhausiedlungen am Stadtrand, wenn sich die Leute diesen Lebensstil eines Tages nicht mehr leisten können? Gibt es

development and it is one that we are examining in the context of our Ladenburg lecture series. I think we will see a polarization: A part of the population will want to move back into the city you can already see today that a part of the older generation wants to live in real cities again. In order to be attractive for old people, the city has to provide certain amenities especially in relation to green spaces and quietness. Only then will the city be able to draw older people. Cities are not really pursuing such policies. So far, most cities count on centralism and retail-urbanism, and this is not conducive for a senior-citizen friendly urbanism. But if cities would recognize contemporary realities, then they would realize that they can no longer hold on to the current amount of retail. Instead they would begin to transform their wonderful pedestrian zones with concentrated park-spaces into future housing neighborhoods. If the prices for retail in the inner cities finally start declining then the pedestrian areas could be great neighborhoods for living. If such policies would be implemented our cities would be different: Cities will then have a lot of green spaces and more low-rise types of housing comparable to London for example. Almost all of London consists of low-rise housing typologies. In my view such a transformation could be the next metamorphosis of the European City. The conditions for that exist. But a sweeping reduction of real estate prices is a tough issue. Oddly enough there is little discussion about that. But I think we should consider the possibility of making such a value-correction somewhat economically feasible. Real-estate people don't talk about this for obvious reasons. People also completely ignore the enormous office space vacancy rate. They still hope that the next economic recovery will fill up all that space because it has always been the case. In reality however I don't believe in this; a transformation of office buildings will therefore be yet another task for us. This is one possible direction for development; the other one will lead instead to efforts to increase density in single-family residential areas. Single family homes will have to be remodeled in a way that they are suitable for seniors, in order to integrate a second apartment and so on. This tendency will also be there, because if not, then the preservation of the value of single-family homes that are not in excellent locations or in prosperous regions will be difficult. This will be an interesting task: I am surprised that almost nobody is working on these things at the moment.

Monu: There of course is an incredible ignorance when it comes to these topics. While almost everybody is ultimately working on sprawl-phenomena, practically no one is concerned with the factors that are leading to its decline. If one looks at the scenario of the seniors that are left in the suburbs, one has to ask if these seniors are not increasingly dependent on quickly reachable urban services ones that are in the immediate neighborhood. Will suburban regions increasingly have urban elements and services?

TS: I think that will happen. One path of development will be that certain parts of the suburban fabric will urbanize. For a while now in the U.S. one has been able to see that the typical monofunctional shopping malls, the ones that have a mega-store on each side and a strip in between, are dying because they are no longer attractive. New malls are emerging that are enriched with doctors offices, lawyers, small hospitals, museums and the like. These are urban elements for urbanity without a city. Elements like these will also develop in our in-between-cities (suburban environments). Also, office locations in the outskirts--of which by now you can find several generations already in the suburbs--will urbanize. The most recent office parks even have small public

dann eine neue Form von dünner Besiedlung oder bekommt die Stadt dann eine neue Chance?

TS: Das halte ich für eine städtebauliche Kernfrage, mit der wir uns auch im Zusammenhang mit dem Ladenburger Kolleg beschäftigen. Ich glaube, dass es zu Polarisierungen kommen wird: Ein Teil will zurück in die Stadt, man kann ja heute schon erkennen, dass ein Teil der Alten wieder richtig in der Stadt leben will. Um für alte Menschen attraktiv zu sein, muss aber die Stadt entsprechende Angebote machen, vor allem im Bezug auf Grünflächen und Ruhe. Nur dann wird sie erfolgreich ältere Menschen zurückholen. Eine solche Politik verfolgen die Städte aber bisher kaum. Bisher setzen die meisten Städte auf Zentralität und Einzelhandelsurbanität und das bekommt einer altengerechten Urbanität nicht gut. Aber wenn die Städte die Zeichen der Zeit erkennen würden, dann würden sie einsehen, dass sie den Einzelhandel nicht im heutigen Umfang halten können und stattdessen würden sie anfangen ihre wunderbaren Fußgängerzonen mit ihren entsprechenden konzentrierten Parkangeboten zu zukünftigen Wohngebieten transformieren: Wenn die Grundstückspreise in den Innenstädten erst einmal zurückgehen, dann könnten die Fußgängerzonen zu wunderbaren Wohngebieten werden. Wenn eine solche Politik verfolgt würde, werden unsere Städte anders werden: Die Städte werden dann sehr viel mehr Grün und viel mehr bodennahe Wohnformen haben, vergleichbar etwa mit London: Denn fast ganz London besteht ja aus bodennahen Wohnformen. Eine solche Verwandlung könnte meines Erachtens die nächste Metamorphose der europäischen Stadt bilden. Die Voraussetzungen dafür sind da. Aber eine grundlegende Bodenpreisreduktion ist natürlich eine harte Geschichte. Seltsamerweise wird darüber wenig geredet. Ich meine aber man müsste sich mehr Gedanken darüber machen, wie man solche Wertberichtigung einigermaßen wirtschaftsverträglich hinkommt. Aber auch die Immobilienleute reden darüber aus einleuchtenden Gründen nicht. Ignoriert wird auch der derzeitige gewaltige Büroleerstand. Es wird immer noch gehofft, dass die nächste Konjunktur wieder alles auffüllt, weil es immer so gewesen ist. Tatsächlich glaube ich daran nicht, so dass auch die Transformation von Bürobauten als Aufgabe auf uns zukommt. Das ist eine mögliche Entwicklungsrichtung, die andere Richtung wird eher dazu führen, dass man versuchen wird, die Einfamilienhausgebiete zu verdichten und funktional anzureichern. Einfamilienhäuser wird man so umbauen müssen, dass sie Altengerecht werden und dass man eine zweite Wohnung einbauen kann und so weiter. Diese Tendenz wird es auch deswegen geben, weil sonst die Werterhaltung solcher Einfamilienhäuser, die nicht in sehr guten Lagen bzw. in Wachstumsregionen liegen, sehr zweifelhaft wird. Das wird eine interessante Aufgabe werden: Ich bin erstaunt, dass sich auch damit bisher fast niemand beschäftigt.

Monu: Es wird diesbezüglich natürlich auch eine fantastische Ignoranz an den Tag gelegt. Mittlerweile beschäftigt sich zwar schon fast jeder mit Sprawlphänomenen, mit dessen Rückgang aber noch niemand. Betrachtet man das Szenario der in den Speckgürteln zurückgebliebenen Alten genauer, so fragt man sich ja auch, ob diese dann nicht zunehmend auf schnell erreichbare städtische Einrichtungen angewiesen sind, die sich unmittelbar in der Nachbarschaft befinden. Wird die Region dann zusehends mehr städtische Elemente und Einrichtungen bekommen?

TS: Ich glaube, das wird kommen. Eine Weiterentwicklung wird die sein, dass sich bestimmte Elemente in der Zwischenstadt urbanisieren werden. In Amerika z.B. kann man seit einiger Zeit beobachten, dass die typischen monofunktionale Einkaufsmalls mit zwei Kaufhäusern auf beiden Seiten und einem Strip dazwischen kaputt gehen, weil sie nicht mehr

plazas and in a way pretend to be cities.

Monu: In what typologies do these occur?

TS: The typologies of the newest developments are closed layouts with central access and a neo-historicist architecture. The stuff that is built in the New Urbanism style already tries to create some sort of urban atmosphere. And I am convinced that New Urbanism will become extremely popular here.

Monu: Disneyworld?

TS: Yes, the intention is to give areas the character of a village or a small town with the help of traditionally proven architectural forms.

Monu: Will we also have Gated Communities?

TS: Some isolated cases of these are already here. They are examples of urbanizations processes that increase social segregation.

Monu: In the future, how can one read the connection between the suburban phenomena you described and the city? Will cities fall into small pieces or will a new whole emerge?

TS: This will lead to a diversity of developments. And partly it will depend on the historical preconditions. In regions with cities that have a rich historic heritage you will get something like a network of self-confident cities that operate on a relatively equal footing. In these regions one could then also imagine that the collaboration will result in some sort of treaty-regulation. Cities would by contract agree to a regional division of labor. In cities like Berlin, for example that do not even have other nearby cities we will see other tendencies. And in these cases it will be interesting to see what happens on the periphery. I think that anarchic forms of urban development will appear, and I cannot yet tell how they will work or what they will look like. Planning will have little impact on this process. Very peculiar networks will emerge that are pieced together from very diverse cultures and traditions. These are environments that Klaus Matthiesen at the IRS Institute in Berlin has been researching for years.

Monu: What forms will they have specifically?

TS: They can have all kinds of forms. In the area surrounding Berlin the transformation of the Datschen (2) areas is especially interesting. The Datsche was always the lovingly cared for home as a counter-world to the prefabricated housing and has always been permanently occupied to a large degree. The Datsche is the sprawl-phenomenon of the GDR. And they are increasingly urbanizing because people no longer want to grow their cabbage there.

Monu: Rotterdam for example had the problem of lacking a middle-class in the central city for years. It has now succeeded in getting the middle-class increasingly back into the city center by creating high-quality housing. Is this a European trend perhaps?

TS: The Dutch are very dedicated to the goal of creating more housing space within the city. This happens in Germany only in exceptional cases. Hamburg is making an attempt with the development of the harbor-city.

attraktiv sind. Es entstehen jetzt neue Malls, die angereichert sind mit Arztpraxen, Anwälten, kleinen Krankenhäusern, Museen und mehr. Das sind dann neue städtische Elemente für eine Urbanität ohne Stadt. Solche Elemente werden auch bei uns in der Zwischenstadt entstehen. Auch die peripheren Bürogebiete, von denen kann man jetzt schon mehrere Generationen in der Peripherie angesiedelt vorfinden kann, werden sich urbanisieren: Die neuesten Büroparks haben schon richtige Plätze und versuchen so, schon ein bisschen Stadt zu spielen.

Monu: In welchen Typologien tauchen die auf?

TS: Die Typologien der neuesten Developeranlagen sind geschlossene Anlagen mit einer mittleren Erschließung und einer neohistoristischen Architektur. Das, was da jetzt im Stil „New Urbanism“ entsteht, das versucht schon so eine Art städtische Atmosphäre zu erzeugen. Und „New Urbanism“ wird bei uns enorm populär werden, da bin ich mir sicher.

Monu: Disneyworld?

TS: Ja, da versucht man Gegenden mit traditionell bewährten Formen den Charakter eines Dorfs oder einer Kleinstadt zu geben. Also, wenn das gut gemacht ist, dann habe ich da gar nicht viel dagegen.

Monu: Wird es dann auch zu Gated Communities kommen?

TS: In Einzelfällen gibt es die ja schon auch bei uns. Das sind die Fälle von negativen Urbanisierungstendenzen, die die soziale Segregation verschärfen.

Monu: Wie kann man in Zukunft den Zusammenhang zwischen derartigen peripheren urbanen Erscheinungsformen und der Stadt beurteilen? Wird die Stadt dann eher in kleine Teile zerfallen oder wird ein neues Ganzes entstehen?

TS: Da wird sich ganz Unterschiedliches herausbilden. Und zwar auch je nach historischer Vorprägung. In Regionen mit Städten von großer historischer Tradition, wird sich so etwas wie ein Netz selbstbewusster Städte herausbilden, die relativ gleichberechtigt miteinander operieren. In solchen Regionen könnte man sich auch vorstellen, dass die Zusammenarbeit auf eine Art Vertragswesen hinausläuft. Städte würden sich vertraglich darauf einigen, wer was macht, also eine regionale Arbeitsteilung vereinbaren. Bei Städten, wie z.B. Berlin, die gar keine umliegenden Städte haben wird es aber andere Tendenzen geben. Und da wird es interessant werden, was sich da eigentlich an der Peripherie herausbildet. Ich glaube, dass sich da anarchische Entwicklungen herausbilden werden, von denen wir noch gar nicht genau wissen, wie die eigentlich funktionieren, bzw. aussehen werden. Planung wird da relativ wenig bewirken. Da werden ganz merkwürdige Netzwerke entstehen, die zusammengesetzt sind aus den unterschiedlichsten Kulturen und Traditionen, Lebenswelten, die Klaus Matthiesen am IRS Institut in Erkner bei Berlin seit Jahren untersucht.

Monu: Was für Formen können die im einzelnen Annehmen?

TS: Das kann alle Formen annehmen. Um Berlin herum ist die Transformation der Datschengebiete natürlich besonders interessant. Die Datsche war ja die liebevoll gepflegte Heimat als Gegenwelt zur Platte und schon immer stark dauerbewohnt. Die Datsche ist das Zersiedlungsphänomen der DDR. Die verstädtern jetzt zusehends, weil die Leute keine Lust mehr haben, ihren Kohl dort anzubauen.

Monu: Rotterdam z.B. hat schon seit Jahren

Monu: *There have been repeated attempts at forced spatial integration of middle and lower classes, but they dont seem to be very successful.*

TS: No, they do not integrate after all. The question about the relationship with migrants and the form of their urban integration is completely untouched. Nobody dares to touch that one. But there are some thought-experiments: in the context of the shrinking cities competition, Johannes Fiedler made the proposal that the 3rd World by contract takes over parts of the 1st World. That competition entry describes how whole urban regions like Halle and Bitterfeld are contracted out to China. They basically have to subscribe to the European basic legal standard but otherwise have their own economic zone in Europe.

Monu: *Then one could also say that while the middle class is needed in a city it does not matter who composes that middle class. The preservation of middle-class values seems to be more important than the middle-class people themselves, who are exchangeable.*

TS: Basically, yes. That seems interesting. The middle-class defines itself as a class that has certain values, that invests in children and that spends a lot of money on education and on culture. And this is not specific to a nation in China for example you find similar things.

Monu: *But arent in-between-cities really a middle-class phenomenon?*

TS: No, I dont think you can say that. For a long time the theory was that in-between-cities were a pure middle class phenomenon. But that hasnt been true for a long time now. The periphery around Munich does not differ in the type of housing or in the population composition from Munich itself.

Monu: *We talked before about what would happen if, lets say, the middle class could no longer afford their single-family homes on the fringes of the cities. I would like to come back to that. Lets suppose that every other family couldnt afford its single family home any longer. Will the houses then be redistributed, and the well-to-do families that remain buy up the houses and inhabit two houses? Or would we have a tearing down of those houses and the density becoming even lower?*

TS: Yes I think that in certain location houses would be torn down. We once did a study where we showed that it would indeed be possible to bring a town back to the state of 1850, to a layout of an agrarian small town for example. Then you would find large gardens with walls and fences in the middle of the city. One could imagine something similar also in single-family home areas those could be upgraded with double size gardens for example.

Monu: *Along the same lines one could imagine that all inhabitants of a city would move in along the periphery. Some sort of middle-class dream.*

TS: The ring on the periphery of course has the privilege of being able to unite the advantages of the city and the countryside. In that case like in a ribbon-city everything is oriented towards nature. People seem to be drawn to the fringes of cities. These are worldwide tendencies as Klaus Humpert as shown in his book

Probleme mit dem Nichtvorhandensein der Mittelklasse im Zentrum. Sie haben es jetzt geschafft die Mittelklasse zunehmend wieder ins Zentrum zurückzubekommen, in dem sie hochqualitatives Wohnen schaffen. Ist das eventuell ein europäischer Trend?

TS: Die Holländer verfolgen ja ganz bewusst das Ziel, mehr Wohnfläche in der Stadt zu schaffen. Das ist bei uns in Deutschland nur ausnahmsweise der Fall. Hamburg versucht das z.B. mit der Hafencity.

Monu: *Es gibt ja immer wieder Versuche der Zwangsvermischung von Mittelklasse und Unterklasse, was aber scheinbar nicht wirklich erfolgreich ist.*

TS: Nein, es mischt sich ja auch nicht. Die Frage des städtebaulichen Umgangs mit Migranten und Formen ihrer städtebaulichen Integration ist noch ganz offen. Da wagt sich keiner wirklich heran. Aber es gibt Denk-Experimente, im Rahmen des Wettbewerbs ‚Shrinking Cities‘ hat Johannes Fiedler den Vorschlag gemacht, dass die 3. Welt vertraglich bestimmte Gebiete der 1. Welt übernimmt. In diesem Wettbewerbsbeitrag wird herrlich beschrieben, wie ganze Stadtregionen am Beispiel wie Halle und Bitterfeld vertraglich von Chinesen übernommen werden. Die müssen sozusagen den europäischen Rechtsstandard halten und bestimmte Grundsätze Europas gelten lassen, ansonsten haben sie sozusagen ihre eigene neue Wirtschaftzone in Europa.

Monu: *Dann kann man ja im Grunde sagen, dass die Stadt die Mittelklasse sehr wohl benötigt, es tatsächlich aber egal ist, wer sie physisch darstellt. Das Aufrechterhalten der Mittelklassewerte scheint dann wichtiger zu sein als die Mittelklassemenschen selber. Diese sind austauschbar.*

TS: Eigentlich ja, das ist doch interessant. Die Mittelklasse definiert sich als Klasse, die Werte hat, auf ihre Kinder setzt und sehr viel Geld für ihre Ausbildung und für Kultur ausgibt. Und das ist nicht an die Nation gebunden – gerade z.B. in China findet man Vergleichbares.

Monu: *Ist die Zwischenstadt eigentlich ein Mittelklassenphänomen?*

TS: Nein, das kann man nicht sagen. Es gab lange Zeit die Theorie, das die Zwischenstadt ein reines Mittelklassenphänomen ist. Aber das stimmt ja schon lange nicht mehr. Die Peripherie um München unterscheidet sich z.B. weder im Wohnungsmenge, noch in der Bevölkerungszusammensetzung nennenswert von der Stadt München selbst.

Monu: *Wir haben vorher darüber gesprochen, was passieren würde, wenn sich die Mittelklasse ihre Einfamilienhäuser am Stadtrand nicht mehr leisten kann. Ich möchte darauf noch einmal zurückkommen. Angenommen jeder 2. kann sich also sein Einfamilienhaus nicht mehr leisten. Werden dann die Häuser umverteilt und die wohlhabenden Zurückgebliebenen kaufen die Häuser auf und bewohnen z.B. jeweils 2 Häuser? Oder kommt es auch dort dann zu Abriss und die dünne Besiedlung wird noch dünner?*

TS: Ja, ich glaube, an bestimmten Stellen werden auch Häuser abgebrochen werden. Wir haben mal eine Studie gemacht, wo wir gezeigt haben, dass es durchaus denkbar wäre, eine Stadt wieder auf den Status Quo ante von 1850 zu bringen, z.B. im Erscheinungsbild einer „Ackerbürgerstadt“. Dort findet man dann wieder inmitten der Stadt große Gärten mit Mauern und Zäunen. So was könnte man sich in Einfamilienhausgebieten auch vorstellen, die mit verdoppelten Gärten wieder aufgewertet werden könnten.

Monu: *Genauso gut kann man sich auch vorstellen, dass sich alle Bewohner einer Stadt komplett in den*

Fundamental Principles of Urban Growth.

Monu: *In that case there would be no more centers in the classical sense. What is center and what is periphery in that case?*

TS: That is an interesting question. In our Ladenburg seminar series Achim Hahn from Dresden tries to answer the question of what life in the periphery looks like in relation to the center. He found that while people all have their center this center is no longer a collective center in the traditional sense but rather that centers become individual notions: Everybody has his own private center. This can be a horse-riding club or it can be a shopping center or an old bar in the city. But the notion of a collective center in the old sense cannot be defined any longer. Although there might still be collective centers like the Oktoberfest, precisely this example shows that the character of centers has changed.

Monu: *Monumental public buildings however still seem to work pretty well. The cathedral in Cologne for example.*

TS: For some people yes. Symbolically and pragmatically there are still charged centers, but they no longer have to be congruent with the actual city center. Certainly people need centers, I am sure. They need collective ties. But it is highly interesting to see what happens in the US in the so-called exurbs, since these no longer seem to have any centers whatsoever.

Monu: *Connected to the disappearing of the middle-class is also the notion that more money is distributed amongst fewer people. Will the wealthy at some point be able to make their private urban dreams come true?*

TS: That will happen for sure. There is a good chance that out of new extreme wealth very successful business models will arise, which could also lead to private city-quarters.

Monu: *Will the old centers then be replaced?*

TS: If the cities no longer had the money the old centers could also be bought up privately. Why should Siemens not buy the Frauenkirche? (3) Privately financed urban development that builds whole areas in a city will also happen here. And we will see new property and development forms. Fifteen years ago we did a study for the Sternstrasse in Bonn. The Sternstrasse is a main shopping street that consists of small, medieval houses. We found out that the upper floors were all empty because there are not profitable anymore. The shops were only on the ground floors: the staircases had been removed to gain more retail space, and instead of the staircases you had step irons? to get to the second floor. Hardly anybody had realized that, since in the upper floors decorations and lighting projected an alive scenery? A small developer is now trying, together with the real-estate owner, to find a fond-model? in order to develop larger housing units that overlap buildings in these upper floors.

Monu: *One could also imagine something along those line for the periphery.*

TS: Yes of course. If, for example, a creative developer would convince the owners in a dilapidated single-family home area to put their homes in a find? in order to remodel the whole thing and redistribute it. One would no longer speak of localities but

äußeren Ring begeben würde. Im Grunde ein Mittelklassentraum.

TS: Der Ring hat natürlich das Privileg, die Vorteile der Stadt und die Vorteile des Landes zusammenzubringen. Da wird dann, wie bei einer Bandstadt auch, alles direkt der Natur zugewandt. Die Leute suchen offensichtlich die Ränder. Das sind ja weltweite Tendenzen, wie Klaus Humpert in seinem Buch 'Fundamental Principles of Urban Growth' gezeigt hat.

Monu: *In diesem Fall würde es ja die eigentliche Mitte nicht mehr geben. Was ist denn dann noch die Mitte und was die Peripherie?*

TS: Das ist eine interessante Frage. Im Ladenburger Kolleg geht Achim Hahn aus Dresden der Frage nach, wie das Leben an der Peripherie im Verhältnis zur Mitte aussieht. Er stellte fest, dass die Leute zwar alle ihre „Mitte“ haben dass diese „Mitte“ aber keine kollektive Mitte im traditionellen Sinne mehr ist, sondern dass „Mitte“ sich individualisiert: Jeder hat seine eigene private Mitte. Das kann der Reiterclub sein, das kann das Shoppingcenter sein oder die alte Kneipe in der Stadt. Aber der Begriff der kollektiven Mitte im herkömmlichen Sinne lässt sich nicht mehr richtig festmachen. Es gibt zwar durchaus noch kollektive Mitten, wie z.B. das Oktoberfest, aber gerade an diesem Beispiel wird anschaulich, dass das Wesen der ‚Mitte‘ sich verändert.

Monu: *Monumentale öffentliche Bauten scheinen dafür ja auch immer noch gut zu funktionieren. Der Kölner Dom z.B.*

TS: Für gewisse Leute ja. Es gibt durchaus noch symbolisch und pragmatisch aufgeladene Mitten, die aber mit der tatsächlichen Stadtmittle nicht mehr zusammenfallen müssen. Sicherlich brauchen Menschen Mitten, davon bin ich überzeugt. Sie brauchen kollektive Bindungen. Aber es ist ja auch höchst interessant zu beobachten, was gerade in den USA mit den sogenannten Exurbs passiert, denn diese scheinen überhaupt keine Mitten mehr zu haben.

Monu: *Mit dem Verschwinden der Mittelklasse ist auch verbunden, dass immer mehr Geld auf immer weniger Leute verteilt wird. Werden die Reichen dann irgendwann ihre ganz privaten Stadträume verwirklichen können?*

TS: Das wird es sicher geben. Aus dem extremen neuen Reichtum werden wahrscheinlich sehr erfolgreiche Geschäftsmodelle entstehen, die auch zu privaten Stadtteilen führen könnten.

Monu: *Werden dann die alten Zentren, bzw. Mitten ersetzt?*

TS: Wenn den Städten das Geld entzogen würde, könnten die alten Mitten ja auch aufgekauft werden. Warum sollte z.B. nicht Siemens die Frauenkirche kaufen? Der privatfinanzierte Städtebau, der ganze Stadtteile baut, wird auch bei uns kommen. Und es werden auch neue Eigentums- und Entwicklungsformen entstehen. Wir haben z.B. vor 15 Jahren eine Studie für die Sternstrasse in Bonn gemacht. Die Sternstrasse ist eine Haupteinkaufsstrasse, bestehend aus lauter kleinen mittelalterlichen Häusern. Wir haben festgestellt, dass die Obergeschosse alle leer stehen, weil sie sich nicht mehr lohnen. Es gibt lediglich Läden im Erdgeschoss, die Treppen waren zugunsten von mehr Verkaufsflächen beseitigt worden und anstatt der Treppen hat man Steigeisen angebracht, um in den ersten Stock zu kommen. Diese Entwicklung war tatsächlich kaum jemandem aufgefallen, weil in den Obergeschossen weiterhin Leben mit Hilfe von Dekoration und Beleuchtung vorgegaukelt wurde. Ein Mittelständischer Devel

rather of communities of interest.

Monu: *But it is hard to imagine that if such a fond-model? would be successful in a city center that then we would have really high-density housing in the city centers again?*

TS: Why not? In many cities one can already observe that the profitability of office space has drastically declined. For housing in inner cities in contrast it has increased. If the prices for office space keep falling, then living in inner cities will become highly attractive since the whole infrastructure is there. There were massive public subsidies for inner cities in the last 30 years: for traffic, parking, boulevards, trees etc. And as soon as it becomes profitable again (due to lower real estate prices), developers will rush to recreate high-density inner city housing mostly in the form low-rise but high-density.

Monu: *So if the subsidies would be redistributed in favor of housing investment, then the inner cities will get full again?*

TS: At the moment this does not work in the housing market, but in the office sector models are being developed that could potentially be transferred to the housing market. Hamburg for example is creating such a district at the Neuen Wall. It is based on the American model of the Business Improvement District. If 70% of the retailers in an area come together then the other 30% have to join as well. Then this new society is afforded the right to improve its own neighborhood. For the improvement of public space, public funds are available for a limited time. I think this is basically a good model. And such a model could work for all kinds of areas. New kinds of cooperatives in which the fond-owners also have a vote, could well work for old residential areas. A mass use of such organization methods would profoundly change our cities. Cities could emerge that have medieval characteristics: self-governed, with groups that are self-organized and that mutually contract with each other. Once you start getting creative about civil-economic organization forms, you get new urban forms without having to think neo-conservative on the one side or neo-socialist on the other side. In this direction there are many interesting ways in between these extremes. It would pay to think radically in a literal sense here starting from the root. We need nothing more in our profession or regional planning than radical thoughts to revive our guild. Because the old academies and the like are terribly ossified - dreadful.

Prof. Thomas Sieverts is an architect and urban planner with SKAT architects in Cologne. His publications include Zwischenstadt in English under the title Cities without Cities and numerous articles and essays. He taught at The HdK in Berlin, at Harvard University and the TU in Darmstadt. He was the director of the Internationale Bauausstellung Emscher Park from 1989 to 1994.

Thomas Sieverts talked with Bernd Upmeyer. He is co-editor of Monu magazine, he works as an architect in Rotterdam and teaches architecture and urban design at the University of Kassel

1. *Zwischenstadt: a term coined by Prof. Thomas Sieverts describing the western European version of suburbia. Literally translated in between city.*
2. *Datsche: a typically east-German and East-European form of cabin / summerhouse.*
3. *Landmark church of Munich*

(The interview was translated from german by Thomas Soehl)

oper versucht zur Zeit zusammen mit den Hausbesitzern ein Fondmodell zu entwickeln, um aus diesen Obergeschossen größere, hausübergreifende Wohnungseinheiten schaffen zu können.

Monu: *Das könnte man sich ja auch in der Peripherie vorstellen.*

TS: Ja natürlich. Wenn z.B. ein fantasievoller Developer die Eigentümer eines heruntergekommenen Einfamilienhausgebiets dazu bringen würde, ihre Häuser in einen Fond einzubringen, um das ganze umbauen und wieder neu verteilen zu können. Man würde dann vielleicht nicht mehr von Ortschaften sprechen, sondern eher von Interessenfeldern.

Monu: *Aber, man kann sich, wenn z.B. ein derartiges Fondmodell im Stadtzentrum erfolgreich ablaufen würde, doch nur schwer vorstellen, dass in den Innentädten wieder richtig dicht gewohnt wird?*

TS: Warum eigentlich nicht? In vielen Städten ist es ja schon zu beobachten, dass die Rendite der Bürogebäude sehr stark zurückgegangen ist, beim Wohnen in der Innenstadt ist sie jedoch gestiegen ist. Wenn die Preise der Büros weiter verfallen, dann wird das Wohnen in der Innenstadt hochattraktiv werden, weil die ganze Infrastruktur da ist. In die Innenstädte sind ja in den letzten 30 Jahren gewaltige öffentliche Gelder geflossen, für Erschließung, Parkhäuser, Alleen, Bäume, und so weiter geflossen. Und sobald es sich wegen gefallener Bodenpreise wieder lohnt, werden sich die Developer darauf stürzen und wieder ein dichtes innerstädtisches Wohnen, meist in Form von ‚Low-rise - High Density‘ herstellen.

Monu: *Wenn also die Subventionen dort zugunsten Wohnungsbauproduktionen umverteilt werden würden, dann wird es wieder richtig voll werden in den Innenstädten?*

TS: Gegenwärtig funktioniert das noch nicht im Wohnungsbau, aber im Geschäftsbau werden Modelle entwickelt, die sich grundsätzlich auch auf den Wohnungsbau übertragen ließen. Hamburg z.B. schafft gerade einen derartigen District am Neuen Wall. Der basiert auf dem amerikanischen Modell der Business Improvement Districts. Wenn sich 70% der Einzelhändler zusammenschließen, dann werden die übrigen 30 „zwangseingemeindet“. Anschließend bekommt diese neue Gesellschaft das Recht, ihren eigenen Stadtteil aufzuwerten. Für die Verbesserung des öffentlichen Raums werden öffentliche Mittel auf begrenzte Zeit eingesetzt. Das halte ich im Prinzip für ein gutes Modell. Ein solches Modell könnte man sich für alle möglichen Gebiete vorstellen. Neuartige Genossenschaftsformen, in denen die Fondeigener Mitspracherecht haben, könnte man sich z.B. auch für alte Wohngebiete gut vorstellen. Ein massenhafter Einsatz solcher Verfügungsformen würden unsere Städte tiefgreifend verändern. Da könnten Städte entstehen, die „mittelalterliche“ Züge hätten, ständisch selbstverwaltet, mit Gruppen, die sich selbst organisieren und Verträge untereinander abschließen. Wenn man einmal anfängt, Fantasie in Richtung neuer Formen zivilgesellschaftlicher Verfügungsformen zu entwickeln, dann kommt man zu neuen Stadtformen, ohne auf der einen Seite neokonservativ oder auf der anderen Seite neosozialistisch denken zu müssen. Denn in dieser Denkrichtung gäbe es viele interessante Zwischenformen. Es würde sich lohnen auf diesem Gebiet im Wortsinne radikal, an der Wurzel ansetzend zu denken. Wir brauchen zur Zeit nichts nötiger in unserem Berufsfeld der Raumplaner als radikale Denkansätze um das Juste Milieu unserer Zunft durchzulüften. Denn die ganzen alten Akademien und so weiter sind ja grauenhaft verkrustet, unausdenkbar, fürchterlich.