

Stadtentwicklung und Wirtschaftlichkeit

Einführung

Die Kolloquien der Hochschule dienen der Aktualisierung von Wissen und dem Aufwerfen von Fragen aus den jeweiligen Tätigkeitsbereichen der Professoren heraus.

Das o.g. Thema beschäftigt sich mit dem Zusammenführen von zwei Disziplinen. Es entstand genau vor einem Jahr, als ich bei meinem Vortrag zu mehrdisziplinärem Arbeiten/ Bericht zum damals laufenden Projekt „Dessau- Zentrum und Peripherie“ in Kooperation mit der Stiftung Bauhaus von Prof. Gerhards gefragt wurde, wie denn das Miteinander konkretisiert werden würde. Damals ging es um Architektur in Verbindung mit Sozialwissenschaften und Landschaftsgestaltung. Ich werde heute berichten über den Stand aktueller Annäherungen zur Verknüpfung von **Stadtentwicklung und Wirtschaftlichkeit** am Fachbereich Architektur, Facility Management und Geoinformatik aus dem Blickwinkel der Architekten.

Folie Inhalte

Der Vortrag führt zunächst ein in grundsätzliche Verständnisse und erläutert diese dann an zwei Projekten:

1. Ein Pilotprojekt zur Umnutzung alter Bausubstanz in Dessau in Kooperation von Architektur und Wirtschaftswissenschaften (Palais Hilda). Bei letzterem Projekt wird die Verknüpfung der Inhalte mit dem Fachbereich für Wirtschaftswissenschaften in Bernburg erprobt.
2. Eine Arbeit im 6. Sem. Des Hauptstudiums zu einem Stadtentwicklungsgesamtkonzept (Lutherstadt Wittenberg), ergänzt durch Übungen aus dem Fach Urbanism im englischsprachigen Masterkurs.

Das erste Projekt erläutert für den konkreten Ort und für Erneuerung von Nutzung und Substanz, was im zweiten Projekt gesamtstädtisch enthalten ist im Sinne der Aufwertung von einzelnen Orten, die dann zu verknüpfen sind.

Das von Prof. Gerhards vor einem Jahr nachgefragte „Rechnen“ ist im ersten Projekt Gegenstand der Kooperation von Seiten der Wirtschaftswissenschaften und noch mitten im Prozess. Die

mehrdisziplinäre Arbeit muss zunächst eine gemeinsame Sprache und auch gemeinsame Werte und Methoden aufbauen.

Berechnungen und Zahlen werden relativiert vor dem Vordergrund der komplexen gestalterisch-konstruktiven und sowohl technisch wie auch sozial-räumlich wirksamen Erneuerung eines Ortes/ einer Stadt mit der Perspektiven für die Gestaltung von Räumen, die hier als Produkte neu zu schaffender Märkte vorgestellt werden.

Die These ist: Um ein Vorhaben im Schnittpunkt zwischen Architektur und Wirtschaftswissenschaften wirtschaftlich zu machen, müssen die Gestalter das Maß und die Art der Investitionen im Verhältnis zum möglichen Gewinn im Laufe der Zeit bestimmen. Dies verlangt einen Blick und einen Einsatz für Qualität, der ein „Kaputtmodernisieren“ ausschließt. Gute Architektur und guter Städtebau zeigen nachhaltige Nutzbarkeit, wenn vor allem in ihre Gebrauchs- und Gestaltwerte gleichermaßen investiert worden ist und langfristig Veränderbarkeit entsteht.

A. Verständnisse und Prinzipien

Um Stadtentwicklung in Beziehung zur Wirtschaftlichkeit zu setzen, kläre ich zunächst, was das eine und das andere jeweils bedeutet und nehme dann den Zusammenhang in den Blick.

- **Stadtentwicklung**

Stadt ist ungleich Land: Stadt ist Ausdruck einer Mischung der räumlichen Organisation von Bedingungen, die Handel, Handwerk und Verwaltung tragen und über die landwirtschaftliche Produktion hinausgegangen sind. Heute herrschen zunehmend überall die Phänomene der fragmentierten Stadt vor: Inseln von Bebauung und Nutzungsresten, bestenfalls Orte des Miteinanders, wahrnehmbar durch die Erfahrbarkeit eines jeweiligen „Innen“ und eine „Aussen“.

„Zwischenstadt“ dann als Ausdruck einer anderen Logik herrschender Kräfte von globalen Systemen, z.B. Kapitalmärkten, die bestimmte Funktionen in ihrer räumlichen Organisation durch Konzentration und Spezialisierung lange Zeit einseitig geprägt haben und die Voraussetzungen geschaffen haben für das Wegbrechen der großen Monofunktionen und das Übrigbleiben von Inseln, meist noch oder schon wieder gemischter Nutzung.

Erst jetzt, 40 Jahre nach den ersten Anzeichen der industriellen Krise, wird diese Dominanz auch in Neubaugebieten aufgebrochen. „Orte des Miteinanders“ werden im Rahmen neuer Werbeverständnisse für gewerbliche Standorte neu interpretiert und künstlich in neuen Kontexten geschaffen. Dies ist ein Zeichen dafür, dass die Anreicherung von Monofunktionen eine Konjunktur erlebt.

In diesem Sinne ist die Entwicklung von Stadt heute im Verhältnis zum aktuellen historischen Einfluss der Industrialisierung und ihrer Folgen zu sehen: Es geht um eine langfristig wirkungsvolle Qualifizierung der räumlichen und funktionalen Bedingungen, d.h. der räumlichen Organisation von Nutzungen, für eine Steigerung der Produktivität der Nutzung in vorhandenen und zu schaffenden Räumen. So geht es auch um eine Integration von alten und neuen „Orten des Miteinanders“. Die fatalen Folgen der letzten Phasen der Industrialisierung hingegen dürfen freigeschaufelt werden von Überresten nicht mehr für Wandel tauglicher baulich-räumlicher Bedingungen. Orte sind hier neu und anders zu entdecken: nicht immer ehemalige Dörfer, sondern möglicherweise einzelne Landmarken und Symbolträger sind hier nur noch für eine Umnutzung zu retten. Dies betrifft unterschiedlichen Phasen der kommunalen Planung: Initialphase, Realisierung, begleitende Erfolgskontrolle und Vorbereitung für nachfolgenden Wandel.

- **Wirtschaftlichkeit**

Es geht um die Sinnhaftigkeit von Investitionen im Rahmen der Herstellung, Pflege und Nutzung von produktiv wirkenden Kräften (Räume, Mittel, Menschen, Motive zur Investition). Auch hierbei spielt die Geschichte eine Rolle. Wichtig ist, die Zeichen der Zeit zu erkennen und diese für das jeweilige Investitionsinteresse, das angeregt werden soll, zu spezifizieren.

Historisch befinden wir uns in einer Zeit, in der der „Staatskapitalismus“ und die „Fließbandproduktionen des 20. Jahrhunderts“ zu einem Ende kommen in Europa, und

Wo neue Arbeits-, Kommunikations- und Lebensformen die Produktivität von Kräften und Mitteln bestimmen. Es sind nicht mehr die großen Produktionsmassen, die Regeln für Wirtschaftlichkeit begründen, es sind die Herstellungen und Verteilungen von spezifischen Gütern für spezifische Nachfragegruppen. Der globale Einfluss der Verflechtung der Finanzmärkte differenziert diese Nachfragegruppen zunehmend und stellt so global neue Märkte her. Die örtlich und regional besonderen Bedingungen verstärken entweder diese Differenzierung oder aber sie wirken ihr entgegen im Sinne gleichartiger Nachfragen.

Die Logik der Wirtschaftlichkeit wird damit verschoben. Es geht nicht mehr um die Effizienz von Preisen innerhalb einiger weniger miteinander konkurrierender Märkte der Massenproduktion, sondern es geht zunehmend um die Schaffung vieler unterschiedlicher neuer Märkte durch neue Produkte, die Konkurrenz zueinander entfalten hinsichtlich ihrer Qualität.

Die Preiseffizienz steht zunehmend im Verhältnis zur Qualität, die stark genug sein muss, um die Nachfrage zu erzeugen. Für gute Qualität wird bezahlt. Gute Qualität, z.B. in der Technologie, ermöglicht Vorteile im allgemeinen Wettkampf um Produktivität, wie z.B. einen besseren Umgang mit Zeit und Raum (Ersparung von Wegen, Lieferzeiten etc.), und begründet dadurch den Preisaufwand und macht ihn akzeptabel für die dadurch erzielbare Leistung. Die Ökonomie der Masse wird abgelöst durch die Ökonomie der hochwertigen Vielfalt. Hierbei werden die Produkt selbst „kreativ“, indem sie neue Märkte schaffen. Teure Herstellungskosten können dementsprechend durch den Verkaufswert der Qualität effizient werden.

Wirtschaftlichkeit wird somit verstanden als Rentabilität der Investition für Prozesse der Herstellung, Nutzung und des Wandels von Nutzungen und Bebauung im Laufe der Zeit.

- **Stadtentwicklung und Wirtschaftlichkeit**

Anregung von Investitionen der o.g. Art wird nun auf das Zusammentreffen von Raum und Märkten des Verkaufs von Produkten bezogen. Auch Raum ist ein immer wieder anderes Produkt, das es herzustellen gilt. Infolge der vorab dargestellten Logik der neuen Kreativität von Produkten als Angebote für neue Märkte, könnte man sagen: nicht mehr die Form folgt der Funktion, sondern die Form entsteht für die Schaffung neuer Inhalte (von Raumnutzung und Raumbildern). Dieses Verständnis kann im Laufe der Zeit Veränderung erfahren und neue Herausforderungen zum Wandel des Standortes tragen.

Die strukturellen Bedingungen von Stadt (materiell, immateriell) sind unterschiedlich tauglich für die Aufnahme und Wandlung von produktiv wirkenden Kräften. Um unerwünschte Konkurrenzen von Standorten vorbeugend auszuschließen, ist die Hauptaufgabe der Stadtentwicklung zweigeteilt:

- Es geht zum einen um das Entfalten von Ideen für neue Räume und deren Herstellung an unterschiedlichen Orten.
- Dann geht es um deren Harmonisierung zugunsten des Allgemeinwohls der Stadt in der Region und um die Erfahrbarkeit des Stadtganzen als Verbindung der einzelnen Orte. Einzelne private Interessen an einzelnen Orten sind zugunsten des Allgemeinwohls in diese Ziele zu integrieren.

Die Wirtschaftlichkeit von Vorschlägen zur Veränderung und Gestaltung von Räumen betrifft nicht mehr eine Optimierung von Dichte und Nutzungen auf verfügbaren Flächen, sondern Angebote zum Erleben und Nutzen von Raum für neue gesellschaftliche und wirtschaftliche Prozesse der Verbindung von Wohnen, Arbeit und Freizeit. Die Inanspruchnahme von Raumnutzung geht einher mit der Wahrnehmung und eigenen Reflektion von Raumbildern.

Die Berechnungen für die Kosten hierfür haben zwar immer noch ein Mindestmaß an Rationalität zu berücksichtigen, dass folgenden traditionellen Prinzipien unterliegt:

- Verhältnismäßigkeit der eingesetzten Mittel,
- Investition nur für Neubauten größer als für bestehende Strukturen und deren Verkehrswerte,
- Betriebskosten und Herstellungskosten sind zu minimieren.

Unabhängig von diesen Prinzipien gilt jedoch in neuer Weise:

- Die ursprünglichen Potentiale des Ortes sind zu entdecken und für neue Nutzungen und für neues Erleben von Raum zu gestalten.
- Unterschiedliche Märkte werden in Form von Raumbildung in neuer Weise am Ort zusammengeführt. Die Logik der einzelnen Systeme, die früher als individuelle Märkte gewirkt haben (Wohnen, Industrie, Versorgung) geht auf in der Logik der Angebote am Standort.
- Für die Zusammenführung der Logik einzelner Märkte am Standort und deren Rentabilität muss die Gestaltung integrierende und steuernde Kraft entfalten.

Die Gestaltung sollte eingebunden sein in ein Qualitätsmanagement für

- Kultur
- Klienten
- Investitionen
- Synergy-Effekte
- Raumbilder/ Raumnutzungen

Das Marketing für Gestalt und Qualitätsmanagement sollte werben für:

- Die Struktur von Bebauung und Nutzung
- Die dafür notwendige Infrastruktur
- Die Symbolwirkung in City, Stadt und Region
- Durch das Produkt erzeugte Gefühle
- Durch das Produkt ausgedrückte Eleganz
- Durch das Produkt entstehende Nutzungsvielfalt

B. Anschauungsbeiträge zum Thema in aktuellen Projekten

- **Palais Hilda, Dessau – Neunutzung eines historischen Bauwerkes**
- **Stadt Wittenberg und Umgebung – Aktualisierung eines Stadtentwicklungskonzeptes**

Zu

Palais Hilda, Dessau – Neunutzung eines historischen Bauwerkes

Aufgabe:

Neunutzung und Inwertsetzen einer Immobilie in zentraler Lage in Dessau, nicht erschlossen für zufällige Laufkundschaft, in Blockhof integriert und umgeben von Schule, Kindergarten, Stellplätzen und gemeinschaftlich nutzbaren Höfen hinter mehrgeschossiger Wohnnutzung, die in den 1960er Jahren auf ehemals dicht bebauten Altstadtgrundrissen gebaut worden ist. Mobilisierung von Nachfragen im Verhältnis zu vergleichsweise äußerst geringer Kaufkraft in Stadt und Region.

Fragen:

Was sind die Potentiale eines gesellschaftlichen Bedarfs und einer wirtschaftlichen Sinnhaftigkeit der Umnutzung, Erhaltung, Renovierung und Strukturveränderung oder der Neuanlage von Bebauung und Freiräumen

- im Kontext der City
- im Stadtinneren
- in der Region?

Fotos Situation

Methoden

Die Potentiale sind nicht durch Eigentümer, Nutzer oder Nachbarschaft bestimmt, sondern müssen neu gefunden werden. Dies geht nicht ohne Ideen zur Neunutzung des vorhandenen Bestandes von Bebauung und Freiraum. Der architektonische Blick für ein neues Raumangebot am Standort ist gefragt, um nicht mehr mobile wirtschaftliche Kräfte der Investition anzuschieben und in Bewegung zu halten, bis ein lohnenswertes Konzept, eine Vermarktungsstrategie und ein Investor gefunden sind! Aufgrund vorhandener Erfahrungen zur Schwierigkeit der Aufrechterhaltung einer konzentrierten Nutzung in der Innenstadt wurde nach einer Kombination von sich ergänzenden Nutzungen zu jeweils einer Nutzungsrichtung gesucht, die gemeinsam von unterschiedlichen Betreibern auf dadurch breiteren Schultern getragen würden. Grundrichtungen hierfür ergaben sich aus dem Brainstorming von Studenten der Wirtschaftswissenschaften und der Architektur und ihren betreuenden ProfessorInnen Hausmann und Haase sowie Statik/Baukonstruktion Prof. Möller-Terbüchte und Dipl. Ing. FH Gernt:

- I. Wellness und ergänzende Gastronomie,
- II. Gastronomie und ergänzende Büronutzung.

Potentiale der Umnutzung hierfür wurden gesucht anhand der Frage „Was ist räumlich-baulich einzigartig am Ort und kann ein neues Raumerlebnis begründen und eine darauf aufbauende Nutzungsmischung tragen?“ Diese Frage folgt der Umkehr des Satzes „form follows function“ in die Formulierung „function follows form“ ... (im Rahmen der zwei Nutzungsgrundrichtungen):

Fotos Situation

Formgebende Potentiale sind im Bestand

1. schmale, schießschachtartige Fenster in der Klinkerwand nach Osten,
2. gemauerte Rundbögen nach Norden und Süden,
3. frei stehende Holzstützen in der Haupthalle, die über 4 Meter hoch sind,
4. große Grundflächen – wenn man nicht tragende Wände komplett entfernt.

Auf der Grundlage einer Berücksichtigung dieser Werte entstanden folgende architektonische Konzepte für die genannten zwei Nutzungsalternativen:

Wellness und Sauna – abgesetzter Neubaustrakt, neue Formensprache

Damenfitness – angegliederter Neubaustrakt, neue Formensprache
Gastronomie – Vervollständigung des Satteldaches nach Norden
Gastronomie – Erweiterung nach Norden.

Aufgrund der einführenden Mikro- und Makroanalyse zu den Nutzungsalternativen durch die Studenten der Wirtschaftswissenschaften wurde klar, dass bestimmte Minimal- und Maximalwerte von Flächengrößen nicht in einem direkten Verhältnis zur Profitabilität einer Nutzung am gegebenen Standort in der wirtschaftlichen Situation der Region zu sehen sind, da die Nachfragequoten für die Normalfallanalysen nicht gegeben sind. Feststellung, dass die Altersgruppe 33-55 die finanzkräftigste und zahlenmäßig stärkste Nachfragergruppe sein wird.

Die unterschiedlichen Raumkonzepte wurden jedoch den Daten aus Makro- und Mikroanalyse der Nutzungsrichtungen für den Standort gegenübergestellt und sind im Prozess der Prüfung für ihre relative Rentabilität. Hierbei zählen dann Flächengrößen/ Nutzungen, zunächst unterschieden für Altbauerneuerung und Neubau.

Philosophie:

Herausarbeiten der absoluten Alleinstellungsmerkmale von Bausubstanz und Lage und deren Verknüpfung mit der objektiven Feststellung des relativen Mangels an guten Wellness-Sauna-Angeboten, insbesondere mit vielfältigem Angebot an Raumerlebnis (Innen- und Aussenraum, Sauna-Nutzung, Gastronomie, Kinderbetreuung, Treffpunkt in Stadt und Region). Aufgreifen der Feststellung, dass die Altersgruppe 33-55 die finanzkräftigste und zahlenmäßig stärkste Nachfragergruppe sein wird.

Verständnis Wirtschaftlichkeit:

Wirtschaftlichkeit wird den Prinzipien der Herstellung von neuen Raumangeboten zur Schaffung neuer Märkte und neuer Nachfragen unterstellt.

Gestaltungsprinzipien:

Prinzipien der Gestaltung reflektieren die Regeln der Baukonstruktion, der Bauphysik und der Ästhetik von Materialien und Konstruktion.

Raum-Finanz-Akteure:

Die Erneuerung und Ergänzung der Bausubstanz für Zwecke der Umnutzung unterstützt vorhandene Stärken der Konstruktion für die frühere Remisennutzung.

Die Finanzen müssen aus unterschiedlichen Quellen für eine Mischung unterschiedlicher Betriebseinheiten und Träger kommen.

Die Akteure/ Klienten für das neu zu schaffende Angebot an Raumnutzung/ -konzept/ und – bildern wird aus der gesamten Region erwartet. Hierfür muss der Ort als Treffpunkt dienen.

Stadt Wittenberg und Umgebung – Aktualisierung eines Stadtentwicklungskonzeptes

Aufgabe: Überdenken eines Stadtentwicklungskonzeptes. Bewertung von Raum (Region/ Wirtschafts- und Lebensräume) als erkennbare Bezugseinheit in einer Hierarchie von städtischen und ländlichen Räumen und damit als Wirtschaftsfaktor für die Ansiedlung und Erneuerung von produktiv wirkenden Kräften. Ziel: Gesamtstädtische Konzeption eines neuen Leitbildes/ Stadtbildes in Verbindung mit Konzepten für einzelne Orte der Belebung, diese aufgrund von Anregungen aus örtlichen Initiativen.

Fragen: Was sind die Potentiale für welchen gesellschaftlichen Bedarf ? Welche wirtschaftliche Sinnhaftigkeit der Auswahl und der Belebung von Orten erfordert welche Eingriff, bzw. für gesamtstädtische Perspektiven der Umnutzung, Erhaltung, Renovierung und Strukturveränderung , bzw. Neuanlage von Bebauung und Freiräumen?

Folie Situation

Methode: Gesamtstädtisch wurde die Aktivierung des Wirtschaftsfaktors Raum für ausgewählte Standorte mit Eignung/ Bedarf für Belebung herausgearbeitet:

- Beobachtung von Routinen der Raumnutzung und Ideenfindung für eine Veränderung zugunsten einer Stärkung vorhandener oder denkbarer Raumnutzungen,
- Durchdenken einer Logik der Verwertung verfügbarer Kapitalien (Raum, Menschen, Kontext und Stadt),
- Übersetzung der Ideen in räumliche Elemente der Gestaltung materieller/immaterieller Bedingungen,
- Überprüfen der Gestaltungsvorschläge hinsichtlich erwünschter/ unerwünschter Effekte (Teilraum/ Gesamtstadt) und vorbeugendes Abwenden von unerwünschten Effekten.

Örtliche Potentiale werden definiert durch die Analyse vorhandener und möglicher Bewegungen

Philosophie: Die positive Bewertung der Konzepte für Gesamtstadt und Teilräume legt Kriterien für Teilsysteme des Stadtgefüges zugrunde, verfolgt aber im Wesentlichen die Stärkung/ Belebung der „Stadtinseln“, d.h. der „Orte eines Miteinanders“, innerhalb eines erkennbaren Gefüges

möglichst guter Verbindungen, vor allem für kurze Wege der Versorgung mit Gütern, Diensten und Kommunikation. Hierbei werden Besonderheiten von Topographie und Geographie, insbesondere die zwei unterschiedlichen Lagen der Flußauen mit den anschließenden Räumen (Mittelalterlicher Kern, Erweiterungsgebiete und Stadtkante/ Nord, agrarisch geprägter Landschaftsraum mit ehemaligen Dörfer/ Süd) berücksichtigt.

Verständnis Wirtschaftlichkeit: Die Perspektiven der Verknüpfung von Elementen und Orten in der Gesamtstadt trägt hierbei einer Wertsteigerung folgendermaßen Rechnung:

- Stadtkante und Silhouette der Stadt sollten stärker herausgearbeitet und von Weitem sichtbar gemacht werden (Verbesserung der Lesbarkeit der Stadt in der Region),
- Überflutungsgebiete sollten nicht baulich genutzt werden, können aber auch profitablen Nutzungen zugeführt und als Räume hierfür gestaltet werden, um für eine Anbindung der Stadt an den Fluss Attraktionen herzustellen (Prinzip: Flächenressourcen zugänglich machen und nutzen),
- Ränder der privaten Freiräume auf tiefen Parzellen des Stadtkerns können in ihrer Nutzung so organisiert werden, dass neuen Differenzierungen von öffentlichen- und privaten Räumen entstehen (Qualifizierung öffentlicher Räume durch Nutzungsintensivierung umgebender privater Flächen),
- Nischen und Höfe in der Bebauung werden individuell und im Zusammenhang als Wegeverbindungen durch neue Nutzungen und neue Gestaltungen belebt (neue Einheiten straßenübergreifend herstellen),
- Lineare Zusammenhänge von Freiräumen im Kontext historischer Bezüge, z.B. ehemalige Wallanlage, neu herausarbeiten (Rundwege anlegen),
- Öffnungen zwischen Höfen und Straßenräumen werden als Blickfänger und als Verbindungen zwischen öffentlichem und privatem Raum neu entdeckt und zum Focus des Stadtbildes im Altstadtkern gemacht (neue Bilder ins Bewusstsein rücken),
- Unmaßstäbliche Bebauung der Zeit nach dem II. Weltkrieg in exponierter Kopfsituation vor der Lutherkirche wird durch Bebauung oder Freiraumgestaltung ersetzt (besondere Lagen herausarbeiten). Hierbei kommt das gestalterische Ziel zum Tragen, dass die Länge der schmalen und doppelseitigen Bebauung einerseits nach Westen hin fortgesetzt wird, andererseits durch Querteilungen in der Länge gestalterisch gebrochen werden soll (gestalterisch neue Akzente setzen).

Bilder Lösungsansätze

Gestaltungsprinzipien: Die Wirtschaftlichkeit der Teilräume ist hierbei in allen Fällen der Nutzungsintensivierung und der Wertsteigerung unterstellt:

- Aufwertung der privaten Nutzungen in den Obergeschossen durch umfassende Aufwertung des Gefüges öffentlicher Räume von Stadt zu Elbe-Ufern.
- Anreichern privater Räume durch eine Integration von temporären Nutzungen in öffentlichen und privaten Räumen im Erdgeschoss – Kommerzialisierung,
- Differenzierung der Gefüge öffentlicher und privater Räume durch Öffnung der privaten Höfe zum öffentlichen Raum hin,
- Verbindung von öffentlichen Räumen durch halböffentliche Räume hindurch.

Raum-Finanzien-Akteure:

Die baulich-räumliche Erneuerung von Stadt umfasst Eingriffe in derzeit vernachlässigte und von Vernachlässigung bedrohte Flächen und Gebäude; sie setzt an den Rändern von Nutzungsgefügen an und zielt von dort auf deren Kerne und Zentren.

Die Finanzierung dieser Maßnahmen muss getragen werden durch einen „Willen zur Stadt“, der letzte Ressource von Aktivitäten und Finanzen auch privater Sparkonten verfügbar macht und nutzt. Die Rentabilität wird hergestellt durch das Zusammenfügen vielfältiger Arten von Aufwertung an unterschiedlichen Orten zur gleichen Zeit (viele kleine Flammen).

Die Wirtschaftlichkeit der Investitionen kann nur durch die Nachfrager bewiesen werden. Eine Philosophie hierzu ist: Nicht für die Touristen, sondern für die Einwohner entwerfen und planen. Lass die Einwohner in ihrer Stadt Neuigkeiten in Form einer neuen Verknüpfung von tradierten Elementen entdecken. Lass die Einwohner zwischendurch zu Touristen in ihrer eigenen Stadt/ in ihrem eigenen Dorf werden.

C. Schlussfolgerungen

- Aufwertung/ vorbeugende Aufwertung dienen der Anreicherung von vorhandenen Qualitäten in Nutzung und Form und sind betriebs- lokalwirtschaftlich,
- Vorhandene Werte von Kultur und Gewohnheiten, die diese Anreicherung begünstigen, sind lokalwirtschaftlich

- Die Alleinstellungsmerkmale für Parzelle, Stadtteil, Stadt, Region sind in ihrer Verknüpfung stadt- und regionalwirtschaftlich relevant
- Mögliche Unterstützungen in jeweils gegebener politischer Lage sind zu suchen (Innovationssupport, gesamtwirtschaftlich relevant)
- Langfristiger Wandel am Ort wird vorbereitet (gesamtwirtschaftlich).
- Die Strategien der Erneuerung dienen, über den Ort hinausgehend, einem Beitrag zum Wohl der Allgemeinheit (gesamtwirtschaftlich).

S. Patrick Schuhmacher (1997), Produktive Ordnungen, Artikel in: arch+136, S. 28-33