

KLAUS WOLF

Wanderungsbewegung und Grundstückspreise als Indikatoren dynamischer Stadt-Umland-Verflechtung

Dargestellt am Beispiel der Stadt Darmstadt

Mit 2 Kartenbeilagen

Lange Zeit genügte es, die Verflechtung einer Stadt mit ihrem Einflußbereich durch Herausarbeitung repräsentativer Funktionen im *Christaller'schen* Sinn zu einem bestimmten Zeitpunkt transparent zu machen. Mit Hilfe einer von diesem Zeitpunkt aus gesehenen früheren oder späteren Skizzierung des städtischen Funktionsradius konnte auch Wachstum, Stagnieren oder Schrumpfen des städtischen Einflusses beobachtet werden – der Prozeß der Bereichsbildung wurde deutlich. Bei der Auflösung traditioneller Stadt-Umland-Beziehungen in hochzivilisierten und industrialisierten Räumen, wie wir sie in Deutschland etwa im Ruhrgebiet oder im Rhein-Main-Gebiet mit ihren Randlandschaften vorfinden, genügen, um die stetig zunehmende Mobilität der Bevölkerung und damit die rasch wechselnde Abhängigkeit städtischer und nichtstädtischer Räume untereinander zu demonstrieren, nicht mehr nur die traditionellen Funktionen zur Darstellung der Raumstrukturen, sondern es müssen neue, den Bewegungen besser angepaßte Kriterien gefunden werden. Die Bewegungen selbst müssen erfaßt, ihre Regelmäßigkeiten gesucht und die Gründe für den Ablauf der Bewegungen erforscht werden. Am wichtigsten erscheint es also, mobile Stadt-Umland-Beziehungen durch die Beobachtung der wandernden Bevölkerung festzuhalten.

Daher wird am Beispiel der Stadt Darmstadt versucht, die Wanderungsbewegungen der Darmstädter Wohnbevölkerung zweier ausgewählter Jahre nach ihren Zielorten in Südhessen festzuhalten. Nur so gelingt es, im Einflußbereich der Stadt die stärksten von ihr ausgehenden Veränderungen transparent zu machen. Eine ganze Reihe von Gründen ist für die Bewegungen verantwortlich. Großteils sollen sie hier nur auf Grund von Beobachtungen angedeutet werden.

Aus diesem Mosaik der vielen Ursachen soll jedoch eine, zwar rein wirtschaftlich in bezug auf ihre Entstehung, jedoch eminent kulturlandschaftsbildend in bezug auf die

Wirkung, in ihrer Bedingung für und gleichzeitig in ihrer Bedingtheit durch den Bewegungsablauf hier skizziert werden. Die Feststellung der Grundstückshöchstpreise in Südhessen wird herausgegriffen, um die Einspannung heutiger Bevölkerungsmobilität in die regionale Wirtschaftspolitik aufzuzeigen. Dank der Unterstützung des Statistischen Amtes der Stadt Darmstadt sowie der Studierenden des Geographischen Instituts der Universität Frankfurt, Herrn *Gesang* und Herrn *Jacobi*, gelang es, für die Jahre 1957 und 1964 die Wanderungsbewegung der Darmstädter Wohnbevölkerung in Südhessen festzuhalten und die gemeindeweisen Grundstückshöchstpreise für das Jahr 1965 in Südhessen zu ermitteln. Die Ergebnisse sind im folgenden dargestellt.

Zum ersten Male hat *Zimmer* [6]* die wichtigsten von der Stadt Darmstadt ausgehenden Funktionsradien ermittelt und in einer Bereichsgliederung des Darmstädter Umlandes zusammengefaßt (vgl. *Zimmer* [6], Abb. 12, S. 54). Bei der angewandten Methode konnte jedoch nur ein Zustand, keine quantifizierbare Dynamik aufgezeigt werden. Dies soll nun mit den Kartierungen der Wanderungsbewegungen 1957 und 1964 der Darmstädter Wohnbevölkerung geschehen. Zunächst kann festgestellt werden, daß im wesentlichen ein ähnlicher Raum dem Darmstädter Einfluß bei der Bevölkerungsdynamik unterliegt, wie er von *Zimmer* aufgezeigt wurde (vgl. Karte 1 und *Zimmer* [6], Abb. 12). Von Langen bis Heppenheim und vom Rhein bis Reinheim reichen die Achsen der beeinflussten Zone. Im Gegensatz zu *Zimmer* ergeben jedoch die Beobachtungen der Wanderungsbewegungen der Darmstädter Wohnbevölkerung ein konkreteres Bild der Schwerkraft der Stadt in dem ermittelten Umland, als dies mit der von ihm seit *Christaller* ([3] und

* Die Zahlen in [] beziehen sich auf die Literaturangaben am Schluß des Beitrages.

[4]) oder Carol [2] verwandten Methode möglich ist. Untersuchen wir zunächst die Verhältnisse des Jahres 1957. In diesem Jahr übt Darmstadt eine starke Sogwirkung auf die Gemeinden des Umlandes aus. Durch die zum Teil erst jetzt wieder er- oder neu entstehenden Wohngebäude in der Stadt können viele Bewohner in Darmstadt Aufnahme finden, so daß die unmittelbar angrenzenden Gemeinden als Bevölkerungsabgabebereiche auftreten (Karte 1). Besonders stark ist diese Tendenz in den östlichen Vororten, etwa Groß-Zimmern, Ober-Ramstadt oder Gundershausen. Aber auch die Bergstraßensiedlungen, hier vor allem Bensheim, geben viele Bürger an Darmstadt ab. Ebenso zählen die westlichen und nordwestlichen Nachbargemeinden Darmstadts bis nach Rüsselsheim 1957 zu den Bevölkerungsabgabegemeinden. Besonders fällt jedoch die weitreichende Verflechtung Darmstadts in den Odenwald bis nach Erbach oder Beerfelden ins Auge. Die fehlenden nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätze in diesem Raum bewegen besonders die jüngeren Bevölkerungsschichten zum Abwandern in die großen Städte und Industriestandorte. So ist Darmstadt im Jahre 1957 in beträchtlichem Maß Abwanderungsziel aus dem Odenwald. Die Darmstädter Wanderungsbilanz, aufgeschlüsselt nach Ziel- und Herkunftsgemeinden, läßt damit für das Jahr 1957 folgende Schlüsse zu: Als funktional-stadtgeographisch anwendbares Kriterium läßt die Feststellung der Wanderungsbewegung einer bestimmten Stadt in einem bestimmten Jahr den Verflechtungsbereich der untersuchten Stadt transparent werden. Die Stadt formt ihr Umland in dem Maße, wie sie Anziehungspunkt von Wegziehenden aus den Umlandgemeinden ist. Dadurch verändert sich die Sozialstruktur in den Bevölkerung abgebenden Umlandgemeinden, und sowohl die entfernteren als auch die der Stadt unmittelbar benachbarten Siedlungen werden, bezogen auf das Jahr 1957, zu sich abschwächenden Einflußträgern der zugeordneten großen Stadt. Wie weit ihre Struktur und Funktion dennoch auch zu diesem Zeitpunkt in der Umwandlung begriffen ist, kann mit den hier vorhandenen Zahlen nicht festgestellt werden; es wird jedoch vermutet, daß infolge Zuziehens von noch weiter außen Wohnenden in den die Stadt umgebenden Raum ebenfalls eine Veränderung der Struktur stattgefunden hat.

Anders liegen die Verhältnisse sieben Jahre später, 1964, als sich in Darmstadt ähnliche Tendenzen wie in den übrigen großen Metropolen des rhein-mainischen Verstädterungsgebietes bemerkbar machen. Die Stadt ist – im Gegensatz zu 1957 – vollgesiedelt, während der Zuzug von außen auf der einen Seite an den Rand der Ballungsräume konstant anhält, dazu aber Tendenzen spürbar werden, die Enge der Innenstadt zu meiden und vor die „Tore der Stadt“ zu ziehen. Jetzt werden die sieben Jahre zuvor als Wegzugsgemeinden aufgetretenen Siedlungen in unmittelbarer Nähe Darmstadts zu Zuzugsgemeinden – sie werden in starkem Maße reine Wohnvorortgemeinden der Stadt. Besonders stark ist diese Tendenz im Westen und Süden Darmstadts zu spüren: Weiterstadt, Pfungstadt, Seeheim oder auch Bensheim sind die großen Zuzugsgemeinden dieses Jahres. Auch die noch sieben Jahre zuvor als starke Abwanderer-Gemeinden aufgetretenen östlichen Nachbarsied-

lungen Darmstadts sind jetzt zu dominanten Wohnvororten geworden, wie etwa Groß-Zimmern, Gundershausen oder Traisa. Die starke Abwanderung Darmstädter Wohnbevölkerung in den zwischen Darmstadt und Frankfurt gelegenen Raum ist mindestens zum Teil darauf zurückzuführen, daß mit der Neuansiedlung von Industriebetrieben südlich von Frankfurt auch Arbeits- und Wohnplätze für bis dahin in Darmstadt Arbeitende und Wohnende geschaffen wurden.

Ziehen wir aus den Beobachtungen für das Jahr 1964 allgemeingültige Schlüsse hinsichtlich städtisch-umländischer Wanderungsbilanz, so müssen wir folgendes festhalten: Infolge der Aufsiedlung der Städte tritt Anfang der 60er Jahre unseres Jahrhunderts eine Periode ein, die den an die Städte unmittelbar angrenzenden als auch den etwas weiter draußen liegenden nichtstädtischen Siedlungen neben den von außen Zuziehenden auch eine große Zahl aus den Städten selbst Abwandernder bringen. Das gegen Ende der 50er Jahre sich auf städtische Konzentrationspunkte zusammenziehende Gefüge beginnt sich nun wieder zu weiten, wie wir am Beispiel der Stadt Darmstadt in der Verflechtung mit ihrem Umland in Bezug auf die Wanderungsbewegung beobachten können. In jüngster Zeit sind nun wieder umgekehrte Bewegungen im Gange. Infolge ungünstiger Verkehrs- und Versorgungsbedingungen jeder Art bei Planung und Bau neuer Wohnsiedlungen treten bei den dort Wohnenden Tendenzen zu Tage, wieder näher an die Stadt heran oder in sie hinein zu gelangen. Es kann also vermutet werden, daß bei der heutigen, in zunehmendem Maße verstädternden Gesellschaft sich Wanderungsbewegungen in Wellenform zeitweise auf die Städte zubewegen und zeitweise von ihnen zurückbranden.

Wie eingangs angedeutet, müssen städtisch-nichtstädtische Wanderungsbewegungen in ihrer lokalen Zielrichtung außer von der Überfüllung der Städte von weiteren Ursachen bedingt werden bzw. selbst kulturlandschaftlich relevante Erscheinungen bedingen. Wie häufig ist auch für die Wohnvorortbildung ein ganzer Ursachenstrauß wirtschaftlicher und sozialer Ausprägung verantwortlich, in dem das finanzielle Problem der Baulandpreisgestaltung allerdings einen dominierenden Faktor darstellt. Es wird vermutet, daß zwischen den Komponenten Wohnblock – Eigenheim – Schöne natürliche Wohngegend – Starker und schwacher Bevölkerungszuzug – Baulandpreis mannigfaltige Abhängigkeiten bestehen. Daher wird im folgenden versucht, am Beispiel des Darmstädter Umlandes durch die Erfassung der Baulandhöchstpreise für das Jahr 1965 einige der oben aufgeführten Zusammenhänge aufzuzeigen. Sicher werden sich dabei teilweise bekannte Relationen nur erneut dokumentieren lassen, aber gerade die Sichtbarmachung solcher Zusammenhänge (etwa Hanglage – Preis) ist notwendig, um bei der planerischen Praxis immer wieder darauf zu achten.

Sehen wir uns Karte 2 auf die oben vermuteten Zusammenhänge hin an, so sind einige auf den ersten Blick bestätigt. Drei wichtige Zonen mit hohen Grundstückspreisen fallen sofort ins Auge: das Gebiet südlich von Frankfurt, der Raum nördlich von Mannheim und ein schmales Band, das sich von Darmstadt bis zur südlichen hessischen Landes-

grenze hinzieht. Während die Grundstückspreise im Vorfeld der Industrie- und Handelsmetropolen Frankfurt und Mannheim so hoch sind, weil dort der Flächenbedarf besonders groß ist, ist der Grund für die hohen Preise südlich von Darmstadt in der landschaftlichen Schönheit dieses Gebietes und in seinem dadurch bedingten hohen Freizeitwert zu suchen. Weniger hohe Grundstückspreise erzielen die Gemeinden westlich von Darmstadt, teilweise auch östlich der Stadt, während im hessischen Ried und im hinteren Odenwald, ausgenommen die lokalen Zentren Erbach – Michelstadt, Groß-Umstadt oder das vom Fremdenverkehr geprägte Lindenfels, die Preise wieder anziehen. Der vordere Odenwald, der Bergstraße benachbart und nicht allzuweit von den Ballungszentren vor allem um Rhein und Neckar entfernt, hat sich auch in seinen Grundstückspreisen der Bergstraße „benachbart angesiedelt“. Eine erste Abhängigkeit, nämlich die zwischen Landschaft und Baulandnachfrage, ist damit, wie in Karte 2 dargestellt, relevant. Exponierte Hanglage in der Nähe von Ballungszentren lassen die Preise steigen. Wie verhalten sich diese Gebiete nun in bezug auf die Wanderungsbewegungen? Sind dort hohe oder geringe Ansiedlungstendenzen zu beobachten? Eindeutig ist die Frage nicht zu beantworten. Liegen die Gebiete in relativer Nähe zum Ballungszentrum, so ist die Summe der Zuziehenden trotz hoher Grundstückspreise groß, die wirtschaftlichen Erwägungen dominieren über die ästhetischen; denn man kann aus dem Vergleich der beiden Karten als auch aus der Geländebeobachtung schließen, daß mit der Nähe der städtischen Ballung höhere Grundstückspreise durch Block- und Hochbauten mit der Möglichkeit größerer Menschenansiedlung ausgeglichen werden. Sieht man sich Karte 1 im Vergleich zu Karte 2 genauer an, so stellt man jedoch fest, daß vor allem die Gebiete niedrigerer Grundstückspreise in unmittelbarer städtischer Nachbarschaft stärker in die Wanderungsbewegung einbezogen sind, als das bei den Gebieten höherer Preise der Fall ist. Hier haben hauptsächlich die Wohnungsbaugesellschaften mit der Errichtung von Wohnblöcken Fuß gefaßt und lassen die Einwohnerzahlen anschwellen, wie man beim Befahren des Gebietes, hauptsächlich westlich von Darmstadt, deutlich beobachten kann. Die Erforschung der in diesen Gebieten größerer Ballung gleichzeitig häufiger auftretenden Mobilität der Bewohner bedarf noch stärkerer sozialgeographischer Durchleuchtung. Stadtnahe Gebiete mit hohen Grundstückspreisen ohne gleichzeitige hohe Wanderungsmobilität deuten darauf hin, daß es sich um landschaftlich exponierte Lagen mit Eigenwohnfunktionen gehobener Schichten handelt (vgl. auch Wolf [5], S. 469 ff.). Es ist natürlich, daß die Baulandpreise von der Ballung her nach außen abnehmen und dort am niedrigsten sind, wo die Abwanderung in die Stadt oder in ihre unmittelbare Nachbarschaft am stärksten ist, wie wir es vor allem im hinteren Odenwald bei unserem Beispiel Darmstadt sehen.

Welche Erkenntnisse bringen uns nun die Erfassung von Wanderungsbewegungen nach Zielorten in verschiedenen Jahren und die Erarbeitung von Grundstückspreiskarten des gleichen Gebietes, besonders im Hinblick auf die Anwendung in der raumplanenden Praxis?

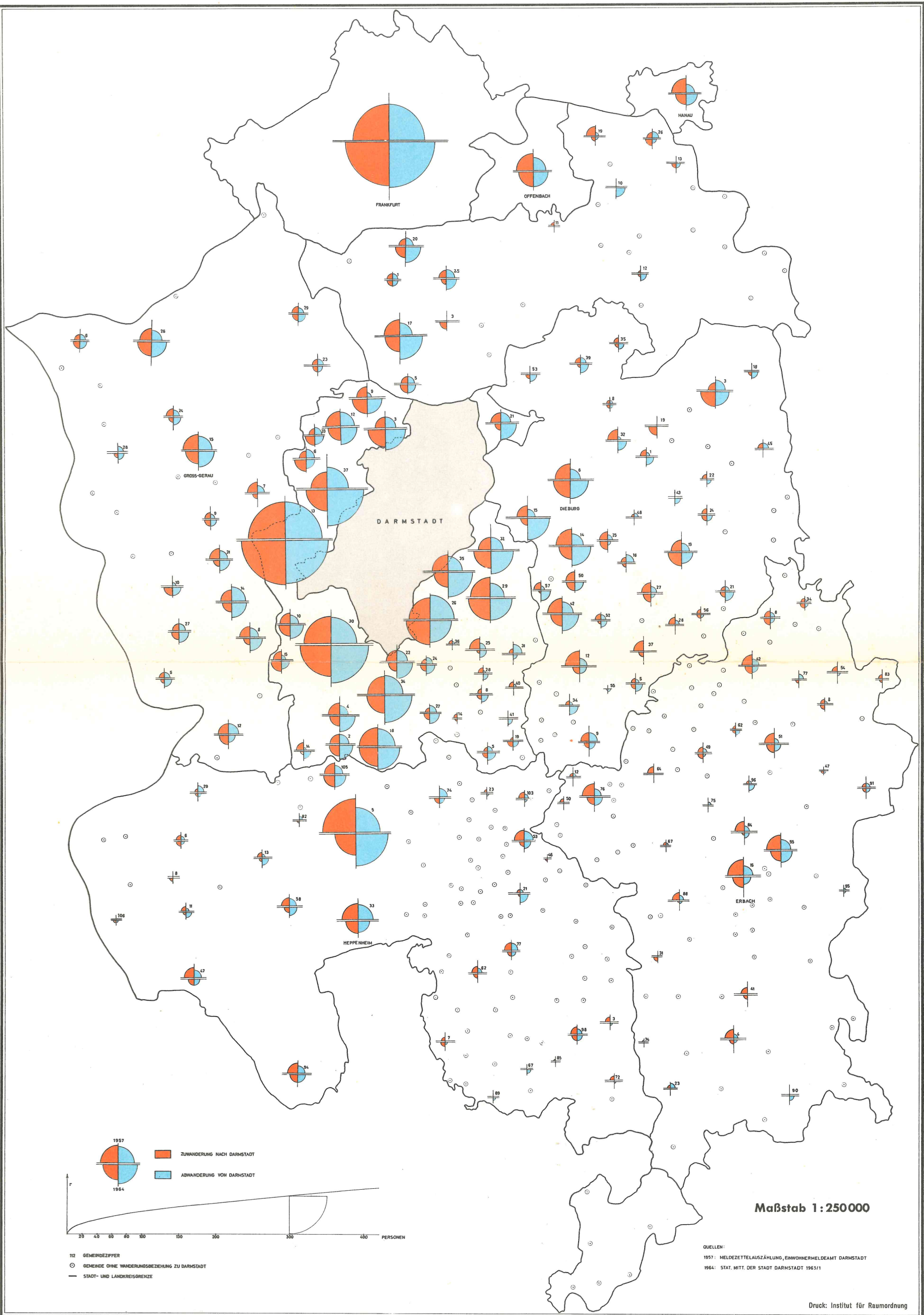
Wie eingangs erwähnt, müssen die mobilen städtisch-nichtstädtischen Bevölkerungsverschiebungen, die sich im häufigen Wohnortwechsel besonders in und am Rande von Ballungsräumen abspielen, mit seither nicht herangezogenen Methoden erfaßt werden. Um die Erfassung in ihrer kleinräumlichen Struktur zu betreiben, kann nur die Feststellung der Wanderungsbewegung nach Zielorten herangezogen werden. Umfaßt unsere Studie auch nur einen Ausschnitt aus allen Wandervorgängen in und am Rande von Verstädterungsregionen am Beispiel der Stadt Darmstadt, so glauben wir doch schon damit einen Beitrag, besonders durch den Vergleich zweier Jahre, zur Erhellung der Wanderungsabläufe geleistet zu haben. In Korrespondenz mit der Feststellung der Grundstückshöchstpreise gelang es, darauf hinzuweisen, in wie hohem Maße Verstädterung in ihrer strukturell-physiognomischen Ausdehnung vom wirtschaftlichen Kräftegefüge, ja Spekulantentum abhängt. Nach der Angebotsgunst werden von öffentlichen und nichtöffentlichen Institutionen die meisten Wohnungen an Orten relativer Preisgünstigkeit des Bodens in der Nähe des städtischen Zentrums errichtet, ohne daß man die nötige Sorgfalt bei der Berücksichtigung lebensnotwendiger Einrichtungen (z. B. Lebensmitteleinzelhandel, Krankenhäuser, Schulen) walten läßt. Daraus resultiert nach kurzen Wohnperioden Unzufriedenheit der Erstzuziehenden, die sich nicht mit der Ausstattung der Wohnung allein zufrieden geben, sondern sich nach Entdeckung der Umwelt nicht mit ihr abfinden und nach einer für sie günstigeren Wohnatmosphäre suchen. Daraus entstehen zu einem guten Teil die auf die Städte zyklisch zulaufenden und sich abschwächenden Wanderungswellen.

Konnte unsere Studie am Beispiel Darmstadts auf die Zusammenhänge zwischen Wanderungsbewegung und Grundstückspreisen hinweisen, die für die Ausbildung von Wohnvororten im städtischen Umland maßgebend sind, so müssen für die Zukunft in zweierlei Richtungen Forderungen aufgestellt werden: vor allem auf sozialgeographischer Seite sollte dem Problem der Wanderungsmobilität in Stadtumländern und Ballungsgebieten mehr Aufmerksamkeit geschenkt werden, und außerdem sollte die planerische Praxis bei der Lenkung neu zu errichtender Siedlungsfraktionen in den genannten Räumen den sozialgeographisch erarbeiteten Kenntnissen mehr Rechnung tragen.

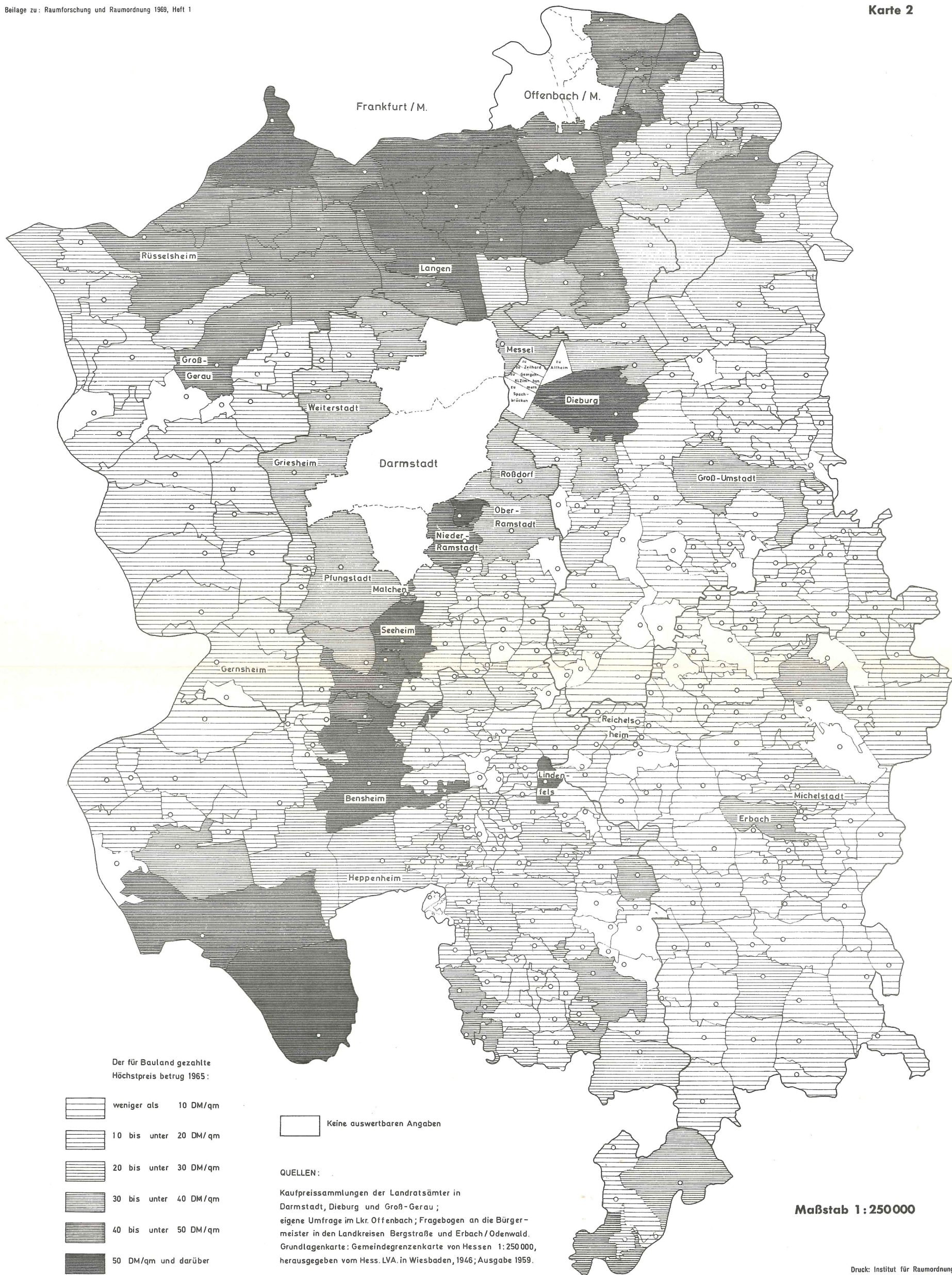
Literatur

- [1] Die Bevölkerungsentwicklung in Darmstadt im Jahre 1964 unter besonderer Berücksichtigung der Wanderungen. – Darmstadt 1965. = Statistische Mitteilungen der Stadt Darmstadt, H. 1.
- [2] Carol, Hans: Das agrargeographische Betrachtungssystem. Ein Beitrag zur landschaftlichen Methodik, dargelegt am Beispiel der Karu in Südafrika. In: *Geographica Helvetica*. 7. Jg. (1952) H. 1, S. 17–67.
- [3] Christaller, Walter: Die Zentralen Orte in Süddeutschland. Eine ökonomisch-geographische Untersuchung über die Gesetzmäßigkeit der Verbreitung und Entwicklung der Siedlungen mit städtischen Funktionen. – Jena 1933.
- [4] Christaller, Walter: Wesen und Arten sozialräumlicher Land-

- schaftseinheiten und ihre Darstellung auf der Karte. In: Berichte zur deutschen Landeskunde. 7. Bd. (1950) H. 2, S. 357–367.
- [5] *Wolf, Klaus*: Bensheim an der Bergstraße. Struktur und Funktion der Stadt nach zwölfhundertjährigem Bestehen. In: 1200 Jahre Bensheim an der Bergstraße. – Darmstadt 1966. S. 441–550.
- [6] *Zimmer, Werner*: Darmstadt. Grenzen und Möglichkeiten einer Stadt. – Frankfurt a.M. 1954. = Rhein-Mainische Forschungen, H. 41.



Wanderungsbewegung der Darmstädter Wohnbevölkerung in Südhessen



Baulandpreise in Südhessen
 (gezahlte Höchstpreise)