



STADT- ERNEUERUNG IN SEOUL

ULI UNTERSTÜTZT GRÖßTES STADTUMBAUPROJEKT
DER SÜDKOREANISCHEN HAUPTSTADT

■ TEXT: Olaf Cunitz

Seoul ist eine der dynamischsten Städte Asiens und braucht keinen internationalen Vergleich zu scheuen. Die 10-Millionen-Einwohner-Metropole vereint Tradition und Moderne in einer einzigartigen Mischung und bietet ein hohes Maß an Lebensqualität. Aber auch Seoul muss sich zahlreichen Problemen stellen. Der Druck auf dem Wohnungsmarkt und der Mangel an Bauland bedeuten enorme Hemmnisse für eine qualitätsvolle und nachhaltige Stadtentwicklung.



Blick auf den Sewoon District, das aktuell größte Stadterneuerungsgebiet in Seoul.

Nachdem in der Vergangenheit der Stadtumbau in Seoul vor allem vom großflächigen Abriss ganzer Stadtquartiere geprägt war, hat sich in den letzten zehn Jahren ein Wandel zu einer behutsamen Stadterneuerung vollzogen. Die Stadtregierung hat soziale Belange und Nachhaltigkeit weit oben auf die Agenda gesetzt.

Während das behutsame Vorgehen von offizieller Seite den Erhalt bestehender Strukturen unterstützt und Verdrängungsprozessen – zumindest zeitweise – entgegenwirkt, bedeutet dies für Grundstückseigentümer, Geschäftsleute und Projektentwickler häufig Unsicherheit in Bezug auf anstehende Investitionen oder sogar Stillstand.

Das aktuell größte Stadterneuerungsgebiet in Seoul ist der zentral gelegene Sewoon District mit rund 44 ha. In den späten 60er- und frühen 70er-Jahren entstanden dort das erste Einkaufszentrum Südkoreas und eine Abfolge damals modernster Gebäude mit einer Mischnutzung aus Einzelhandel, Büro und hochwertigem Wohnen, die sogenannten Sewoon Arkaden. Diese bis zu dreizehngeschossigen Gebäude erstrecken sich auf einer Länge von rund einem Kilometer und haben eine trennende Wirkung für das gesamte Quartier.

Im Laufe der Jahre erfuhr das Quartier einen deutlichen Niedergang, der sowohl die Arkaden, als auch das von Handwerkern, Zuliefererbetrieben und Einzelhandel geprägte Umfeld betraf.

Investitionen blieben aus und das moderne Geschäftsleben verlagerte sich in andere Stadtteile.

Die Stadtverwaltung startete mehrere Anläufe, um die Missstände zu beseitigen. Der radikalste Plan sah die Schaffung eines Hochhausviertels vor. Die Arkaden sollten komplett abgerissen und durch einen Grüngürtel ersetzt werden. Aus Kostengründen kam es jedoch nie zu einer Umsetzung. Ein neuer Plan aus dem Jahr 2014 sah einen Erhalt und die Erneuerung der Arkaden vor. Rechts und links davon wurde das Quartier in jeweils vier Sanierungsgebiete aufgeteilt, in denen ein umfassender Abriss und Neubau stattfinden sollte.

Nach erheblichen Protesten aus den Reihen der Gewerbetreibenden und zivilgesellschaftlicher Gruppen stoppte die Stadt die Umsetzung dieser Planung. Die Arkaden sollten nun mit neuen Nutzungen revitalisiert werden, wie zum Beispiel Ateliers für die Kreativbranche und Büroräumen für Start-ups. Dies führte zu einigen Erfolgen, dennoch mangelte es an einem übergreifenden Gesamtplan für den Sewoon District, der allen Beteiligten aufzeigte, wie die Zukunft des Viertels aussehen sollte.

In dieser Situation hat das Urban Land Institute angeboten, ein *Advisory Services Panel (ASP)* durchzuführen, ein Beratungsformat, bei dem sich eine internationale Expertengruppe spezifischen Fragestellungen einer nachhaltigen Stadtentwicklung widmet. Ein interdisziplinäres Team von zehn internationalen Fachleuten wurde daraufhin zusammengestellt, um nach einer Woche intensiver Arbeit in Seoul der Stadt Empfehlungen auszusprechen.

Neben zahlreichen Rundgängen, Expertengesprächen und Workshops erwiesen sich die Interviews mit privaten Grundstückseigentümern, Handwerkern und Einzelhändlern als besonders aufschlussreich. Dort war die Sorge vor Verdrängungsprozessen weit weniger präsent, als anzunehmen gewesen wäre. Zum einen steht ein erheblicher Teil der Geschäftsinhaber kurz vor dem Ruhestand, zum anderen wurde die Infrastruktur im Quartier unstrittig als erneuerungsbedürftig angesehen. Möglichen Geschäftsverlagerungen innerhalb des Quartiers oder für lärm- und geruchsemittierende Betriebe in andere Stadtteile begegneten die Interviewpartner aufgeschlossen.

Am Ende waren sich die Fachleute einig, dass es eine konsistente Vision für den Sewoon District braucht, die einen Weg in die Zukunft zeigt. Bestehende Gewerbestrukturen benötigen einen Transformationsprozess und eine erneuerte Infrastruktur, um wieder wettbewerbsfähig zu werden. In einem schrittweisen Entwicklungsprozess wird es auch Raum für neue Bauprojekte geben, um vor allem den Wohnanteil zu erhöhen. Besonderes Augenmerk sollte dabei auf Angebote für Haushalte mit niedrigem Einkommen, junge Paare und Studierende gelegt werden.

Es bietet sich an, die Sewoon Arkaden als Ort für Kreative und Start-ups weiterzuentwickeln. In Kooperation mit Universitäten ist





Die Sewoon Arkaden, die sich über eine Länge von rund einem Kilometer erstrecken, im Jahr 1970.

die Schaffung eines *Sewoon Campus* denkbar. Für schon ansässige Gewerbetreibende braucht es ein bis zwei Handwerkerhöfe oder Gewerbeeinheiten, um Verdrängung zu vermeiden und Platz für die Entwicklung neuer Bauvorhaben, attraktiver öffentlicher Räume sowie Grünflächen zu schaffen.

Um eine stringente Umsetzung zu gewährleisten, bedarf es einer von der Stadt, gegebenenfalls unter Beteiligung privater Partner, ins Leben gerufenen Entwicklungsgesellschaft. Diese muss die, durch die Öffentliche Hand vorzufinanzierende, grundlegende Infrastruktur wie Straßen, Kanalisation und Versorgung mit Strom, Wasser und Internet errichten – erst dann wird es privaten Entwicklern möglich sein, ohne großflächige Abrisse, einzelne Projekte zu realisieren.

Diese Entwicklungsgesellschaft sollte weiterhin einen Prozess mit allen Beteiligten zur Erstellung eines verbindlichen Masterplans, eines Konsensplans, starten, der konkrete Projekte und einen Zeitplan beinhaltet. Auch in der Umsetzungsphase muss ein kontinuierlicher Beteiligungsprozess gewährleistet sein, damit das Erreichen der vereinbarten Ziele überprüft sowie eventuelle Korrekturen durchgeführt werden können.

Der Sewoon District bietet für die Stadt Seoul die Möglichkeit, auf dem Weg eines schrittweisen, kontextsensiblen Erneuerungsverfahrens, ein zukunftsweisendes, nachhaltiges Quartier zu schaffen. Das Urban Land Institute hat hierzu mit seiner Expertise und seinen Ideen einen Anstoß gegeben. ■

Der vollständige Report ist unter www.uli.org erhältlich.



OLAF CUNITZ

ist Vorsitzender des Advisory Boards von ULI Germany/Austria/Switzerland und war Teil des Expertenteams in Seoul. Bis 2016 war er Bürgermeister und Dezernent für Planen, Bauen und Wohnen der Stadt Frankfurt am Main und unter anderem für das Projekt *Neue Altstadt* verantwortlich. Danach leitete er bis 2019 den Bereich Bauland- und Projektentwicklung der DSK Deutschen Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft.