

Zwischen altmodisch, begehrt und neuen Entwicklungschancen

Anpassungsstrategien für ältere Einfamilienhausgebiete

Sabine Müller-Herbers
Manuela Skorka

Einfamilienhausgebiete (EFH-Gebiete) stehen stellvertretend für einen besonders weitverbreiteten Siedlungstypus. Der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser an allen Wohngebäuden liegt bundesweit – mit wenigen regionalen Ausnahmen – bei über 80 % (BBSR 2015). EFH-Gebiete sind sowohl in den Kernstädten als auch in den Städten und Gemeinden im suburbanen Raum sowie im ländlich geprägten, peripheren Raum anzutreffen. Wie alle anderen Siedlungsquartiere unterliegen sie einem demografischen und strukturellen Wandel. Dieser Beitrag stellt daher Anpassungsstrategien für ein EFH-Gebiet in der Stadt Karlstadt vor, die stellvertretend für Kommunen im suburbanen Raum steht.

Ziel der hier vorgestellten Studie war es, fachübergreifend die Umsetzbarkeit von Anpassungsstrategien für EFH-Gebiete der 1950er bis 1970er zu überprüfen, da Revitalisierungsmaßnahmen mit Beteiligung der Bewohnerschaft vor Ort bisher kaum untersucht und evaluiert wurden. Die vorgestellten Ergebnisse beleuchten die Situation eines EFH-Gebiets in einer Kleinstadt im weiteren Verflechtungsraum von Würzburg. Zusätzlich ist die Lage des EFH-Gebiets in der Kernstadt im Kontext weiterer ländlich geprägter Stadtteile zu sehen. Eine uneingeschränkte Übertragbarkeit der Ergebnisse auf Kommunen mit EFH-Gebieten im ländlich peripheren Raum und ohne polyzentrische Siedlungsstrukturen (d. h. viele Ortsteile) ist daher nicht gegeben. Eine Übertragbarkeit der Analysesituation und der daraus entwickelten Anpassungsstrategien für Kommunen im suburbanen Raum kann grundsätzlich konstatiert werden, bedarf jedoch weiterer Untersuchungen in Hinblick auf die Vielfalt der Rahmenbedingungen suburbaner Siedlungsbereiche (z. B. genaue Lage im suburbanem Raum, schrumpfender oder wachsender Kontext). Grundsätzlich sind die vorgestellten Handlungsfelder und der ressortübergreifende Ansatz jedoch für die Entwicklung passfähiger Anpassungsstrategien für ältere EFH-Gebiete unabhängig vom Raumtyp ein übertragbarer Handlungsrahmen. Je nach räumlicher Lage und sonstigen Ausgangsbedingungen der EFH-Gebiete können daraus individuelle Anpassungsstrategien und Maßnahmen entwickelt werden.

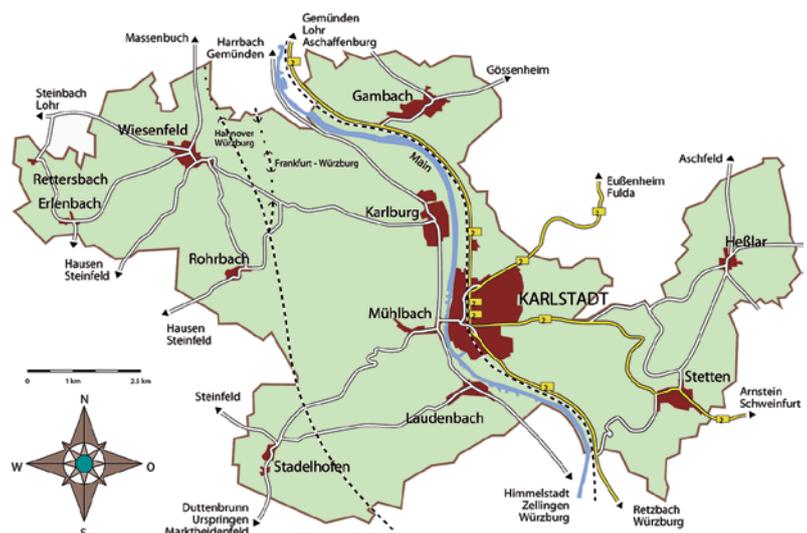
1 Karlstadt im suburbanen Raum

Karlstadt (14.809 Einwohner, 2015) prägt eine kompakte, historische Altstadt und sich direkt anschließende Wohn- und Gewerbegebiete sowie insgesamt neun überwiegend dörflich geprägte Teilorte (Stadtteile, s. Abb. 1). Als Mittelzentrum liegt die Stadt knapp 30 km nordöstlich von Würzburg an einer Entwicklungsachse mit überregionaler Bedeutung, jedoch nicht mehr unmittelbar im Verdichtungsraum Würzburg (Regionaler Planungsverband 2003). Die Anbindung zum Oberzentrum Würzburg ist mit der Bahn mindestens im

Dr. Sabine Müller-Herbers
Dipl.-Ing. Raumplanung
bearbeitet als Projektleiterin bei der Baader Konzept GmbH u. a. angewandte Forschungsprojekte zum (inter-)kommunalen Flächenmanagement und der aktiven Innenentwicklung und berät Kommunen in diesem anspruchsvollen Aufgabenfeld.
s.mueller-herbers
@baaderkonzept.de

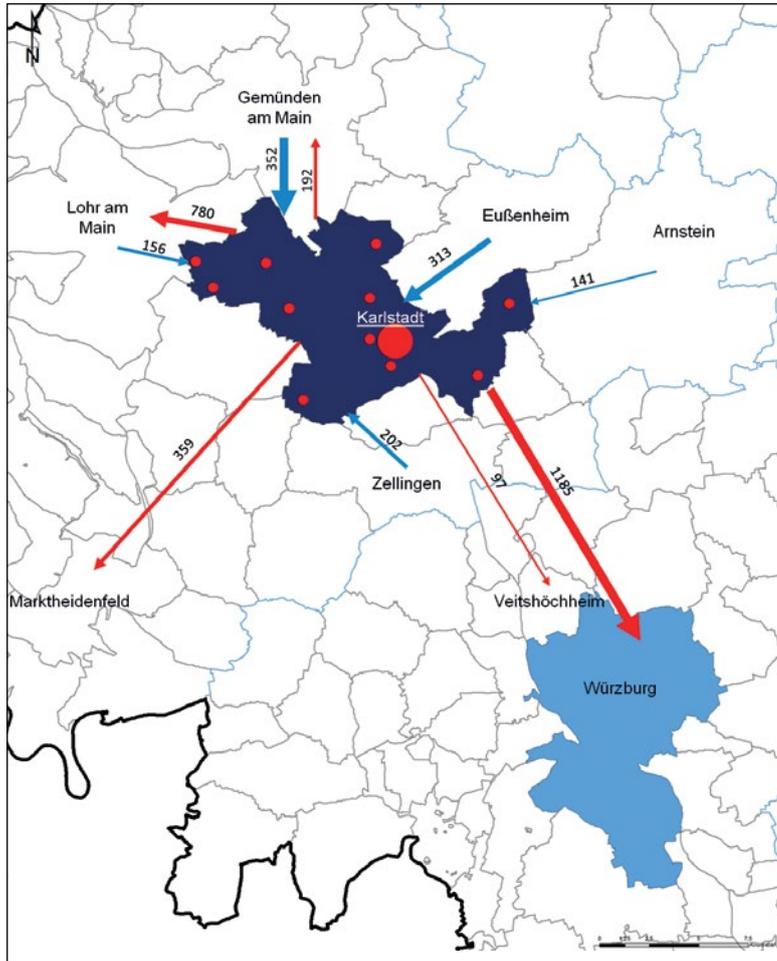
Manuela Skorka
ist seit 1996 als selbständige Architektin und Stadtplanerin tätig. Inhaberin Planungsbüro Skorka. Aufgabenschwerpunkte sind Stadt-, Orts- und Quartiersentwicklung, Innenentwicklung, Anpassung von Kommunen im Hinblick auf demografische Veränderungen sowie aktivierende Bürgerbeteiligung.
skorka@planungsbuero-skorka.de

Abbildung 1
Karlstadt mit allen Stadtteilen und Verkehrsanbindung im Überblick



Quelle: Stadt Karlstadt 2016

Abbildung 2
Ausgewählte Aus- und Einpendlerbeziehungen der Stadt Karlstadt
(Gemeindeebene) zum Stichtag 30.06.2014



Quelle: IHK Würzburg-Schweinfurt 2015, Darstellung/Gestaltung: Madeleine Wagner

Halbstudentakt (22 Minuten Fahrtzeit) gegeben. Dorthin zieht es aufgrund der guten Verkehrsanbindung auch die meisten Auspendler, nämlich täglich 1.185 zum Stichtag 30.06.2014 (s. Abb. 2, IHK 2015).

Die Einwohnerzahl von Karlstadt ging in den letzten Jahren leicht zurück und hat sich aktuell konsolidiert. Insbesondere die Gruppe der über 50-Jährigen wächst aufgrund der demografischen Entwicklung, doch auch die Altersgruppen der bis 6-Jährigen und der 25- bis 30-Jährigen verzeichnen Zuwächse.

Aus welchen Gebieten die meisten neuen Einwohner von Karlstadt kommen, lässt sich quantitativ nicht eindeutig belegen. In der persönlichen Wahrnehmung von für die Studie befragten Verwaltungsmitarbeitern der Stadt kommen sie jedoch vor allem aus den kleineren Nachbarkommunen und weniger aus Würzburg. Die städtische Umzugsstatistik der Jahre 2005 bis 2009 sowie 2010 bis 2014 informiert zudem über die Einwohnerbewegungen zwischen der Kernstadt Karlstadts und den überwiegend ländlich geprägten Stadtteilen Gambach, Heßlar, Karlburg, Laudенbach, Mühlbach, Rohrbach, Stadelhofen, Stetten und Wiesenfeld (Stadt Karlstadt 2015). Sie belegt den zunehmenden Bedeutungsgewinn der zentralen Bereiche als Wohnstandort im Verhältnis zu den äußeren Stadtteilen (s. Tab. 1).

Tabelle 1
Umzüge innerhalb der Stadt Karlstadt (Kernstadt und Stadtteile)

Stadtteil	01.01.2005 – 31.12.2009			01.01.2010 – 31.12.2015			Zuzugs- tendenz nach Kernstadt im Zeitverlauf
	Von Kernstadt nach ...	Von ... nach Kernstadt	Saldo für ... gegenüber Kernstadt	Von Kernstadt nach ...	Von ... nach Kernstadt	Saldo für ... gegenüber Kernstadt	
Kernstadt	1.338	1.338	0	1.277	1.277	0	
Gambach	26	35	-9	42	79	-37	↻
Heßlar	11	12	-1	6	11	-5	↻
Karlburg	70	95	-25	92	106	-14	⬇
Laudenbach	55	92	-37	43	74	-31	⬇
Mühlbach	58	37	21	61	68	-7	↻
Rohrbach	1	7	-6	2	4	-2	⬇
Stadelhofen	-	2	-2	2	5	-3	↻
Stetten	28	42	-14	34	18	16	⬇
Wiesenfeld	8	15	-7	7	27	-20	↻

Quelle: Stadt Karlstadt 2015, Auswertung Baader Konzept

Die Anzahl der Einpersonenhaushalte stieg in Karlstadt zwischen 1987 und 2011 um 52 % an (von 1.195 auf 1.823). Zugenommen hat auch der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche an der Gemeindefläche – von 10,2 % in 1980 auf 12,6 % im Jahr 2013 (Bayerisches Landesamt für Statistik 2014). Ursächlich dafür sind unter anderem kontinuierliche Neuausweisungen von Wohngebieten, die sich sowohl auf die Kernstadt als auch alle Stadtteile verteilen.

2 Das bayerische Modellprojekt „Revitalisierung von Einfamilienhausgebieten“

Im Jahr 2012 wurde das bayerische Modellprojekt „Revitalisierung von Einfamilienhausgebieten“ der 50er- bis 70er-Jahre initiiert und im Auftrag von vier Ministerien bis 2014 bearbeitet¹. Wesentlicher Bestandteil des Projektes war die Zusammenarbeit mit den Akteuren in drei EFH-Gebieten, die von den Modellkommunen vorgeschlagen und in einem landesweit ausgeschriebenem Wettbewerb von den Ministerien unter 35 Teilnehmern ausgewählt wurden (s. Tab. 2). Die Modellkommunen liegen in unterschiedlichen Raumtypen. Mit der Alten Siedlung in Karlstadt wird ein EFH-Gebiet im suburbanen Raum vorgestellt und zusammen mit der Kernstadt in den Kontext ausgewählter Pendler- und Umzugsströme gestellt (s. Kap. 1).

Hinter dem Projekt standen unter anderem die Leitideen

- mit der Revitalisierung von älteren EFH-Gebieten Flächenspareffekte erzielen zu können,
- einen Beitrag zur Umsetzung des sozialpolitischen Leitziels zu leisten, im Alter selbstbestimmt leben zu können,
- für entsprechende städtebauliche Qualitäten bei der Modernisierung und Neuordnung der Siedlungsgebiete Sorge zu tragen.

Tabelle 2
Modellprojekt Revitalisierung von EFH-Gebieten der 50er- bis 70er-Jahre

Ziele	<ul style="list-style-type: none"> • Weiterentwicklung der EFH-Gebiete unter besonderer Berücksichtigung der demografischen Entwicklung und der Innenentwicklung • Erarbeitung handlungsfeldübergreifender Lösungsansätze und Maßnahmen im Dialog mit Bewohnerschaft und weiteren Quartiersexperten • Ableitung von übertragbaren Handlungsansätzen
Untersuchungs-/Arbeitsansatz	<ul style="list-style-type: none"> • Literatur- und Quellenrecherche, städtebauliche Bestandsaufnahmen, Akteursanalysen, Durchführung aktivierender Kommunikations- und Beteiligungsprozesse, Methoden der qualitativen Sozialforschung (u. a. leitfaden-gestützte Interviews, teilnehmende Beobachtung) sowie Erarbeitung integrierter Quartiersentwicklungskonzepte • Besonderheit: ressort-/fachübergreifender Ansatz
Modellkommunen bzw. -quartiere	<ul style="list-style-type: none"> • „Alte Siedlung“ in der Stadt Karlstadt (14.900 EW) im Landkreis Main-Spessart • Siedlung „Am Steig“ in Markt Marktrodach (4.000 EW) im Landkreis Kronach • „Blumensiedlung“ in der Gemeinde Langenneufnach (1.670 EW) im Landkreis Augsburg
Ergebnisse (Printmedien)	<ul style="list-style-type: none"> • Abschlussbericht „Revitalisierung von EFH-Gebieten der 50er- bis 70er-Jahre“, 2014 (unveröffentlicht) • Broschüre „Ältere Einfamilienhausgebiete – fit für die Zukunft“ (Bayerische Staatsregierung 2015)

Quelle: Baader Konzept

Herausforderung ältere Einfamilienhausgebiete

Ältere EFH-Gebiete stehen seit geraumer Zeit im Fokus von Untersuchungen (z. B. Wüstenrot-Stiftung 2012, Forum Baulandmanagement 2010). Sie wurden und werden zu einem Großteil von eigentumsbildenden Haushalten in der Familienphase geprägt und weisen aufgrund ihrer Entstehungsgeschichte eine homogene Eigentümerstruktur auf. Mit dem Aus-/Fortzug der Kinder, dem zunehmenden Alter der Bewohner und einem steigenden Sanierungsbedarf stehen Eigentümer und Kommunen in älteren EFH-Gebieten vor neuen Aufgaben. Gebäudebestand, Quartiersstruktur sowie Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen werden einerseits in vielen Fällen schon heute nicht mehr den Bedürfnissen, insbesondere der älteren Bewohner, gerecht. Andererseits bevorzugen junge Familien häufig die Neubaugebiete am Siedlungsrand. Diese Herausforderungen gelten für ältere EFH-Gebiete, egal ob sie im ländlichen Raum oder im suburbanen Raum angesiedelt sind. Zum Beispiel aufgrund der jeweiligen Infrastrukturausstattung dürften sich jedoch unterschiedliche

(1) gefördert von den Bayerischen Staatsministerien für Umwelt und Verbraucherschutz, für Arbeit und Soziales, Familie und Integration, für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie des Innern, für Bau und Verkehr

Tabelle 3
Handlungsfelder bei der Revitalisierung von älteren Einfamilienhausgebieten

Handlungsfeld	Erläuterungen, Ansatzpunkte für die Anpassung und Revitalisierung
Innenentwicklung und Flächenmanagement	Baulücken und untergenutzte Grundstücke bieten Raum für neue Gebäude, z. B. auch für kleinteilige, seniorengerechte Wohnungen oder Hausgemeinschaften. Durch zusätzliche jüngere Bewohner kommt es zur Verjüngung der Altersstruktur und die Infrastruktur wird insgesamt besser ausgelastet. Neue Siedlungserweiterungen lassen sich vermeiden (z. B. Unterhaltskosten).
Wohnangebote/-formen	Häuser in EFH-Gebieten sind in ihrer Grundrissgestaltung auf Familien ausgerichtet. Kleinere Wohneinheiten für Singles, attraktive, barrierearme Wohnungen für Ältere oder für das Wohnen in Gemeinschaft geeignete Projekte können die einseitige Struktur der Gebiete ergänzen. Sie bieten passenden Wohnraum für unterschiedlichste Wohnbedürfnisse, insbesondere für die wachsende Zahl der Ein- bis Zweipersonenhaushalte.
Wohnungsmarkt	Die demografische Entwicklung, den Generationswechsel in den Gebäuden sowie Angebot und Nachfrage sollten die Gemeinde sowie örtliche Immobilienmakler und Banken im Auge behalten. Die fortlaufende Beobachtung dient einer vorausschauenden Baulandpolitik und zeigt Spielräume für Umnutzungen und Investitionen auf (z.B. neue Wohnangebote, das Engagement örtlicher Bauunternehmer und Banken).
Gebäudebestand/ Energetische Sanierung	Aus Sicht der Eigentümer kommt dem Werterhalt der Immobilien in den EFH-Gebieten eine besondere Bedeutung zu (Stichwort Altersvorsorge). Herausforderungen bestehen u. a. in der Anpassung an heutige Wohnbedürfnisse, den barrierefreien Umbau oder die energetische Sanierung. In Verbindung mit der Lage und der Attraktivität des öffentlichen Raums prägt dies das Bild und Image der Siedlung.
Versorgung	Die Erreichbarkeit von Läden und Dienstleistungen zur Nahversorgung, die Verfügbarkeit medizinischer Versorgung sowie Pflege- und Unterstützungsangebote bilden wichtige Standortfaktoren für die Attraktivität eines Siedlungsgebiets.
Öffentlicher Raum, Freiraum und Ortsbild	Wohnqualitäten werden wesentlich vom Wohnumfeld, also der Gestaltung des Straßenraums, von Plätzen, Freiflächen und Grünanlagen sowie deren Nutzbarkeit und Attraktivität für unterschiedliche Gruppen wie Kinder, Ältere oder Mobilitätseingeschränkte bestimmt. Ältere EFH-Gebiete konkurrieren mit Neubaugebieten, sodass ihre Qualitäten herauszustellen und ggf. Modernisierungen erforderlich sind.
Gesellschaftliche Teilhabe/ Unterstützungsangebote	Die Möglichkeit, in Kontakt zueinander zu kommen oder einen Treffpunkt mit unterschiedlichen Angeboten in der Nähe zu haben, erhält besonders für die wachsende Gruppe der Senioren und Hochbetagten mehr Bedeutung; wird aber vor dem Hintergrund veränderter Familienstrukturen auch für junge Familien oder Alleinerziehende immer wichtiger (auch unter dem Ziel der Inklusion).
Netzwerke/bürgerschaftliches Engagement	Gut funktionierende Nachbarschaften in älteren EFH-Gebieten sind zu unterstützen. Neben dem klassischen Ehrenamt sollten zudem die Möglichkeiten neuerer Entwicklungen wie z. B. Tauschringe und Seniorengenossenschaften gefördert werden. Netzwerkbildung des bereits bestehenden Engagements (z. B. der Vereine) führt Angebote zusammen und nutzt Synergieeffekte.
Mobilität	Fuß- und Radwege, die Barrierefreiheit im öffentlichen Raum sowie eine ausreichende ÖPNV-Anbindung und neue, alternative Mobilitätsangebote werden vor allem für Ältere und mobilitätseingeschränkte Personen, aber auch generationenübergreifend immer wichtiger. Sie bestimmen wesentlich die Attraktivität eines Wohnstandorts.
Technische Infrastruktur und Kosten	Straßen- und Kanalsanierungen sind wichtige Kostenpunkte bei der Erneuerung älterer Siedlungsbereiche. Sie bieten aber auch die Chance, den öffentlichen Raum barrierefrei und zeitgemäßer zu gestalten. Im Zusammenspiel mit der Modernisierung der privaten Immobilien lässt sich so die Attraktivität eines Siedlungsgebiets wesentlich steigern.

Handlungsoptionen und Lösungsansätze für die Aufwertung der EFH-Gebiete ergeben. Das gilt im Übrigen auch für die Lage eines EFH-Gebiets innerhalb der kommunalen Siedlungsstruktur (als Solitärsiedlung oder orts- bzw. stadtkernnah).

Die Entwicklungen in den EFH-Gebieten stehen einer effizienten Flächennutzung und Infrastrukturauslastung sowie einer flächensparenden Siedlungsentwicklung entgegen – zumal in älteren EFH-Gebieten häufig noch unbebaute Grundstücke anzutreffen sind und aufgrund des hohen Durchschnittsalters der Bewohner zukünftig mit mehr Immobilienangeboten durch Erbfälle bzw. den Verkauf von Immobilien zu rechnen ist. Diese kohortenspezifischen Ereignisse können aufgrund der einheitlichen Bevölkerungs- und Siedlungsstruktur zu Anpassungsproblemen führen (Kötter/Schöllan 2010: 255). Zudem unterscheidet sich die Entwicklung der Immobilienwerte in Wachstums- und Schrumpfsregionen einerseits sowie in zentralen und peripheren Standorten andererseits. Erfahrungen aus der Beratung der Kommunen vor Ort (z. B. im Rahmen von Innenentwicklungskonzepten) verweisen zudem darauf, dass teilweise unrealistische Preisvorstellungen der Eigentümer oder Erben den problemlosen Eigentumsübergang verhindern oder verzögern.

Die vorhandenen Studien untersuchten EFH-Gebiete mit verschiedenen Ansätzen: auf der Basis vorhandener Daten oder mit empirischen Methoden wie Befragungen vor Ort oder Quartiersanalysen. Vereinzelt waren (Quartiers-)Konzepte zur Anpassung sowie konkrete Umsetzungsmaßnahmen vor Ort Gegenstand der Untersuchung (Bayerische Staatsministerien 2014: 14).

Die in den bisherigen Studien diskutierten Strategien zur Anpassung der EFH-Gebiete an die Herausforderungen der Zukunft beziehen zahlreiche Handlungsfelder ein. Anhand der Modellkommunen bzw. -quartiere wurden diese überprüft und um weitere Aspekte ergänzt (s. Tab. 3).

Die Handlungsfelder können wiederum mit verschiedenen Bausteinen und Maßnahmen unterlegt werden. Im Sinne eines ressort- bzw. fachübergreifenden Ansatzes

sind hier Maßnahmen von besonderer Bedeutung, die Synergieeffekte erzielen können und damit vor Ort in der Umsetzung einen besonderen Mehrwert aufweisen (siehe auch Bayerische Staatsregierung 2015). Die Aufwertung öffentlicher (Straßen-) Räume durch eine barrierefreie, attraktive Gestaltung und die Schaffung von möglichen Treffpunkten modernisiert das Quartier in mehrfacher Hinsicht (siehe Handlungsfelder öffentlicher Raum/Freiraum, gesellschaftliche Teilhabe, Netzwerke, Mobilität und technische Infrastruktur). Die gezielte Ansprache von Baulückeneigentümern zur Mobilisierung von unbebauten Grundstücken unterstützt den Bereich Innenentwicklung und Flächenmanagement und möglicherweise die Schaffung neuer Wohnangebote.

Ausgewählte Fragen und Ausgangsthesen im Modellprojekt

Ansätze zur Revitalisierung von EFH-Gebieten, die die Quartiere in einem weitgefächerten, interdisziplinären Ansatz untersuchen und betreuen, sind bisher die Ausnahme. Im vorgestellten Modellprojekt liegt zudem ein Schwerpunkt in der Zusammenarbeit mit Bewohnern und weiteren lokalen Akteuren, um in Ergänzung der Expertise der Fachleute zum Anpassungsbedarf von EFH-Gebieten zu eruiieren, wie diese Aufgabenstellung vor Ort wahrgenommen wird und wo praxisnahe Lösungsansätze liegen können. Wie gelingt es zum Beispiel, den Generationswechsel zu unterstützen, um das Quartier attraktiv für jüngere und andere Zielgruppen als die bisherigen zu halten? Es stellt sich aber auch aus der Sicht der derzeitigen Bewohner die Frage des Generationswechsels. Wie wird dieser gesehen? Wird er aktiv angegangen oder herrscht eine abwartende Haltung vor? Aufgrund des ressortübergreifenden Untersuchungsansatzes war eine der Ausgangsthesen, dass ein beschleunigter Generationswechsel und die Attraktivitätssteigerung der Siedlungsgebiete der weiteren „Entdichtung“ und Überalterung der Quartiere entgegenwirken können. Grundstücke, Gebäude und Infrastruktur lassen sich effizienter nutzen, wodurch ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet wird.

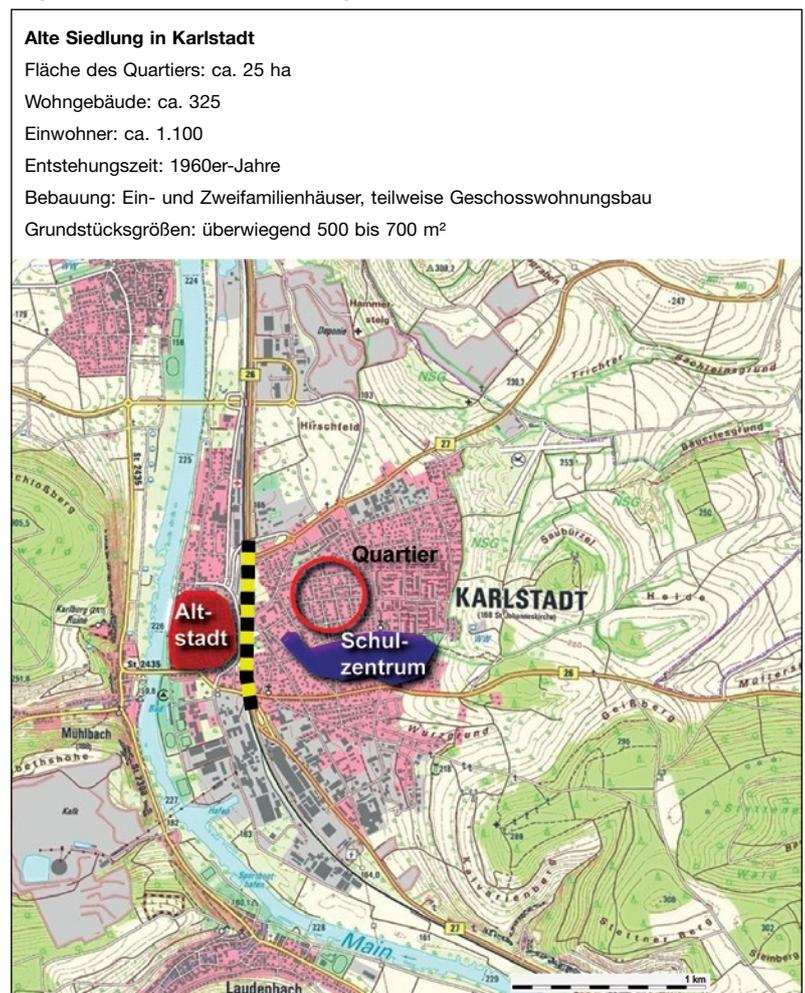
3 Die Alte Siedlung in Karlstadt als Praxisfall

Ausgangssituation im Quartier

Im Modellprojekt erfolgte zunächst eine umfassende Analyse der Ausgangssituation des EFH-Gebiets im Kontext zur Gesamtstadt. Die Alte Siedlung liegt östlich der historischen Altstadt (s. Abb. 3). Die Bahnlinie Würzburg – Frankfurt sowie die Bundesstraße 26 bilden eine markante Trennlinie im Siedlungsgefüge, die nur durch eine Unterführung überwunden werden kann.

Trotz der räumlichen Barriere zur Altstadt lässt sich die infrastrukturelle Anbindung des Quartiers als gut bezeichnen. Neben dem Angebot der Altstadt finden sich viele öffentliche Infrastruktureinrichtungen

Abbildung 3
Lage des Quartiers Alte Siedlung in Karlstadt



Quelle: Planungsbüro Skorka 2013, Kartengrundlage Stadt Karlstadt

wie Rathaus, Hallenbad, alle Schultypen und Kirchengemeinden am südlichen Rand des Quartiers. Das gilt auch für die Versorgungssituation (s. Abb. 4). Regionale Buslinien bedienen die Schulen am südlichen Rand, den Bahnhof sowie den nördlichen und östlichen Rand des Quartiers, verkehren jedoch nicht im Gebiet direkt. Die Ausstattungssituation verdeutlicht aber auch, dass innerhalb des Quartiers keine Angebote bestehen und früher vorhandene Dienstleistungen wie Bäcker, Metzger und Gaststätten in den letzten Jahren aufgegeben wurden. Eine zumutbare fußläufige Entfer-

nung wichtiger Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist insbesondere für mobilitätseingeschränkte Personen nicht gegeben.

Das insgesamt ruhig gelegene Siedlungsquartier prägt zum großen Teil eine einheitliche städtebauliche Struktur. Es überwiegen Einfamilienhäuser mit großen Gärten. Ergänzend finden sich mehrgeschossige Wohnungsbauten der städtischen Wohnungsbaugesellschaft, die zusammen mit dem angrenzenden Freiraum im östlichen Teil ein markantes städtebauliches Ensemble bilden. Zusammen mit dem nicht

Abbildung 4
Alte Siedlung Karlstadt – Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs



Quelle: Planungsbüro Skorka



Bebauung in der Alten Siedlung

Foto: M. Skorka



Straßenraum in der Alten Siedlung

Foto: S. Müller-Herbers

hierarchisierten Straßensystem ergibt sich ein eher gleichförmiges Bild, das auch zu Orientierungsschwierigkeiten im Quartier führt. Für Straßen, öffentliche Freiräume sowie viele der Gebäude besteht Erneuerungs- und Modernisierungsbedarf, sodass sich gegenüber neueren Wohngebieten ein altmodisches Bild ergibt. Die Altersstruktur in der Alten Siedlung zeigt, dass Menschen im Alter von 25 bis 49 Jahren hier anteilmäßig an der Bevölkerung seltener vertreten sind als in der Gesamtstadt (31,8 % zu 32,6 %). Das gilt im besonderen Maße auch für die Gruppe der Kinder bis 5 Jahre (2,9 % zu 5,0 %) und für 15- bis 24-Jährige (7,9 % zu 12,1 %). Der Anteil der Menschen, die älter als 65 Jahre alt ist, liegt in der Siedlung bei 24,5 %, in der Gesamtstadt dagegen bei 19,7 % (Stadt Karlstadt 2012, Bertelsmann-Stiftung 2012).

Für die zukünftige Quartiersentwicklung spielt deshalb auch der anstehende Generationswechsel in Einfamilienhäusern eine Rolle. Auf 38 Parzellen, also etwa 12 % der Grundstücke im Quartier, leben ausschließlich Menschen, die älter als 70 Jahre sind. Aktuell ungenutzte Potenziale bestehen durch zwölf Baulücken in einem Umfang von rund 7.000 m². Hinzu kommen neun leer stehende Gebäude (rund 5.000 m² Grundstücksfläche).

Die Sichtweise der Quartiersexperten und der Bewohnerschaft

Neben dem konzeptionellen, analytischen Blick der Planer auf das Quartier besaß die Sichtweise der Bewohner sowie der Akteure vor Ort zentrale Bedeutung. Thesen und Leitlinien zur Revitalisierung von älteren EFH-Gebieten sollten dem Praxistest unterzogen und eine Rückkopplung erzielt werden. Dazu wurde ein umfassender Kommunikations- und Beteiligungsprozess mit folgenden Bausteinen initiiert und begleitet:

- Vorbereitende und begleitende Gespräche mit der Stadtverwaltung
- Akteursanalyse, um Quartiersexperten zu gewinnen, die aufgrund ihrer Tätigkeit und ihres Engagements über Kenntnisse und besondere Blickwinkel im Quartier verfügen; auch, um dem ressortübergreifenden Untersuchungsansatz Rechnung zu tragen

- Fachgespräche mit den Quartiersexperten am runden Tisch
- Vertiefende Einzelgespräche mit ausgewählten Schlüsselakteuren
- Bewohnerversammlung
- Präsentation der Zwischenergebnisse und Abstimmung im Stadtrat
- Begleitende Pressearbeit und Bereitstellung von Informationsmaterial für die Homepage der Stadt

Wichtiger Bestandteil dieses Prozesses war es, die Kommune (Verwaltung, Stadtrat), die Bewohnerschaft und sonstige Beteiligte für das Thema Revitalisierung zu sensibilisieren. Dies erfolgte durch Impulsvorträge. Sie stellten die vielfältigen Aspekte und Zusammenhänge, die für die Aufwertung der älteren Siedlungsquartiere und das generationenübergreifende Leben relevant sind (s. auch Tab. 3), plakativ vor. Mehr als 85 Teilnehmer aus dem Quartier informierten sich bei der Bewohnerversammlung über das Projekt und brachten konkrete Ideen ein. Die wichtigsten diskutierten Themen waren:

- die Straßengestaltung,
- Treffpunkte für Bewohner,
- die nachbarschaftliche Unterstützung,
- die Sicherung der Nahversorgung,
- der Bedarf an Wohnraum und
- die Pflege für ältere Bewohner.

Fragen rund um die Immobilie bezogen sich auf:

- den altersgerechten Umbau,
- die energetische Sanierung und
- den Generationswechsel.

Akteure und Vertreter folgender Institutionen waren beteiligt und verfügen als Quartiersexperten über einen jeweils eigenen Blickwinkel auf das Gebiet: Sparkasse, Raiffeisenbank, Pflegedienst, Seniorenbeirat, Caritas-Sozialstation, Ehrenamtsbörse, Elternbeiräte der benachbarten Schulen, Verband Wohneigentum/Siedlerverband, Nachbarkommune Zellingen, Presse Main-Post, Städtische Wohnungsbaugesellschaft, Bürgermeister, Stadträte und Verwaltung, örtliche Architektur- und Planungsbüros

sowie Eigentümer. Ausgewählte Statements aus den Gesprächen – insbesondere in Bezug zu Nachfrage, Attraktivität und Generationswechsel im Quartier – veranschaulichen die Situation vor Ort und vermitteln ein Stimmungsbild (s. Abb. 5).

Abbildung 5 Ausgewählte Statements aus der Bewohnerversammlung

Das Quartier ist sehr beliebt in der Stadt. Die Nachfrage nach Häusern in diesem Gebiet kann nicht gedeckt werden. Für Eltern mit Kindern wird das Gebiet als „Insel der Glückseligen“ und „sehr attraktiv“ beschrieben: kaum Verkehr, Nähe zur Altstadt und zu den Schulen.

Der Zuzug erfolgt vor allem von den Dörfern in den Hauptort. Viele wollten in Altstadtnähe leben.

Das Gebiet ist so gefragt, dass viele Menschen lieber dorthin zögen als neu zu bauen. Hervorgehoben wird die Weite und Größe der Grundstücke als Qualität.

Es wird auch gesagt, dass es im Quartier kaum Kinder gebe, weil die Häuser nicht verkauft würden und damit der Generationswechsel noch nicht stattfinden kann. Eine Mischung aus Jung und Alt wird jedoch als wichtig erachtet.

Da es in der historischen Altstadt nur wenige altersgerechte Wohnungen gibt, besteht ein Trend, im Umfeld der Altstadt zu wohnen. Das Angebot sei geringer als die Nachfrage. Interessant wären auch Angebote für „Servicewohnen“. Dies würde unter Umständen auch bei jungen Menschen, die viel unterwegs sind, gut ankommen.

Früher, als die Kinder klein waren, seien die Kontakte nach Aussagen der Bewohner enger gewesen. Da habe man sich zu gemeinsamen Grillabenden getroffen und auch einfach mehr Zeit für nachbarschaftliche Kontakte gehabt.

Die Grundstücke seien teilweise recht groß, da sie früher als Nutzgarten gedient hätten. Es wird berichtet, dass es ältere Menschen gebe, die die Arbeit im Garten nicht mehr bewältigen würden. Bewohner des Quartiers würden sich aber nicht trauen, diese zu fragen, ob sie Unterstützung benötigen.

Das eigene Haus zu verlassen sei für die meisten Einfamilienhausbesitzer jedoch schwierig. Viele sähen keine Notwendigkeit, etwas am Haus zu verändern oder zu modernisieren. Sie möchten so alt werden, wie sie immer gelebt hatten.

Flexiblere Menschen zögen bereits in jüngeren Jahren (mit 50/60 Jahren) in besser für das Alter geeignete Wohnungen.

Im Quartier gebe es wenige Räumlichkeiten für die Gemeinschaft.

Der Gasthof Mühle sei ein wichtiger Treffpunkt insbesondere für Ältere gewesen. Er wurde vor einiger Zeit geschlossen.

Der Blick der Beteiligten vor Ort bestätigt oben genannte Thesen zur Revitalisierung, bringt jedoch auch neue Facetten der Anpassung von älteren Siedlungsquartieren zum Tragen und zeigt Hemmnisse auf. Das gilt im besonderen Maße für das selbstbestimmte Älterwerden im Quartier und im eigenen Haus sowie die Diskrepanzen zwischen Wohnungsnachfrage und -angebot. In den Fachgesprächen zeigte sich auch, dass den Eigentümerwechsel im Quartier keine überzogenen Grundstücks- und Immobilienpreise prägen; vielmehr regeln sich der Anbieter- und Bieterpreis in der direkten Verhandlung ohne große Verzögerungen.

Anpassungsstrategien und -maßnahmen

Auf Grundlage der ressortübergreifenden fachlichen Analyse, der Ergebnisse aus dem Beteiligungsprozess und den Entwicklungsvorstellungen der Stadt wurden Strategien und Maßnahmen zur Aufwertung des Quartiers erarbeitet und in einem integrierten Quartierskonzept (IQ) festgehalten. Das IQ führt Inhalte bereits bekannter (Fach-)Konzepte zur Quartiersentwicklung aus Städtebau sowie Sozial- und Seniorenpolitik (und ggf. energetischer Sanierung) zusammen und erweitert sie um wesentliche Aspekte wie Wohn- und Flächenmanagement sowie die Netzwerkbildung wichtiger Akteure. Es beachtet räumliche, bauliche und soziale Bezüge und Nutzungen im Gebiet. Besonderes Augenmerk liegt auf dem generationsübergreifenden Blickwinkel unter Beachtung des speziellen Anpassungsbedarfs für Ältere. Das IQ ist als Instrument für größere, eigenständige Gebiete oder als Teil der gesamten Stadt- und Ortsentwicklung zu nutzen und bedarf der Abstimmung mit den gesamtstädtischen Zielen. Es besteht aus den Teilen Analyse, Ziele für die Gesamtstadt/-gemeinde, Ziele und Maßnahmen für das Quartier sowie Schlüsselprojekte zur Umsetzung mit Beschreibung der Maßnahmen, der nächsten Schritte und der Fördermöglichkeiten (Stadt Karlstadt 2015a, Stadt Karlstadt 2015b, Stadt Karlstadt 2015c). Das IQ dient als Leitbild und konkreter Handlungsrahmen der Kommune

- für die Anpassung und Aufwertung des Gebiets,

- für die Möglichkeit, ohnehin laufende Planungen auf die Ziele der Quartiersentwicklung auszurichten und
- um besondere Zusammenhänge und Synergieeffekte darzustellen.

Schlüsselprojekte sind diejenigen Maßnahmen für das Quartier, die sich für die Weiterentwicklung als besonders zielführend erwiesen haben. Sie haben die Akzeptanz von Stadt, Verwaltung und Bewohnerschaft, lassen eine zeitnahe, erfolgreiche Umsetzung erwarten und bieten einen Mehrwert für verschiedene Anpassungserfordernisse (Synergieeffekte).

Neben den empfohlenen Maßnahmen zur Anpassung und Weiterentwicklung der Alten Siedlung² veranschaulichen ausgewählte Schlüsselprojekte die aktuelle Entwicklungsstrategie für die Alte Siedlung.

Schlüsselprojekt Verkehrskonzept und Umbau der Straßen

In EFH-Gebieten der 1950er- bis 1970er-Jahre stehen Sanierungsarbeiten für die technische Infrastruktur (Kanäle, Leitungsnetz, Straßen) an. Straßenräume in Neubaugebieten sind oft zeitgemäßer und attraktiver gestaltet, was ein Standortnachteil für unsanierte Bestandsgebiete ist. Im Zuge des demografischen Wandels und einer Zunahme alter und sehr alter Menschen in den Quartieren gewinnt der barrierefreie Ausbau der Straßen an Bedeutung. Auch für Menschen mit Behinderung oder Eltern mit Kinderwagen erleichtern barrierefreie Straßenräume die Mobilität. Die Straßen und die technische Infrastruktur in der Alten Siedlung sind sanierungsbedürftig und den Umbau plante die Stadt bereits. Neben vielen Barrieren (zu schmale Gehwege, hohe Bordsteinkanten, Parken auf den Gehwegen etc.) weist der Straßenraum eine geringe Aufenthaltsqualität auf. Durch eine fehlende Straßenhierarchie und optische Gleichartigkeit der Straßen bestehen Schwierigkeiten bei der Orientierung im Quartier. Zudem ist das Mischsystem bei der Entwässerung nicht mehr zeitgemäß. Ein Konzept zur „Sanierung der technischen Infrastruktur und der Straßen“ in größeren EFH-Gebieten wurde deshalb als notwendig erachtet. Ziele des Konzepts sind:



Straßenraum im Quartier derzeit

Foto: M. Skoroka

- gute Orientierung, Sicherheit und Barrierefreiheit
- Straße als Kommunikations- und Begegnungsort
- finanziell und ökologisch nachhaltige Infrastrukturplanung (z. B. Bereich Abwasser)
- schrittweiser Umbau der Straßen im Projektgebiet im Zuge der Sanierung der technischen Infrastruktur und verkehrstechnischer Neuregelungen

Das Verkehrskonzept wurde inzwischen von der Stadt beauftragt. Es liegt im Entwurf vor und wird im nächsten Schritt mit den Bewohnern im Quartier diskutiert. Das Konzept zielt unter anderem darauf ab, die Straßen mit Unterscheidung in Wohn- und Sammelstraßen zu klassifizieren (Widerspiegeln des Prinzips in der Gestaltung, z. B. durch entsprechende Bepflanzung), die Parkierung zu ordnen und kleine Bereiche mit Aufenthaltsqualität für informelle Begegnungen und Kinderspiel in den Wohnstraßen zu schaffen.

Schlüsselprojekt Wohnertreff

Junge Familien, berufstätige Eltern, Alleinerziehende und Ältere sind aufgrund der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Veränderungen (z. B. höherer Erwerbsanteil der Frauen, arbeitsplatzbedingt größere Ent-

(2)
Empfohlene Maßnahmen sind u. a. die Fortführung des kommunalen Flächenmanagements mit der Flächenmanagement-Datenbank, die allen Kommunen kostenlos zur Verfügung steht und die die regelmäßige Eigentümerbefragung zur Mobilisierung von Baulücken und Leerständen unterstützt (Müller-Herbers et al. 2011), die Beratungs- und Öffentlichkeitsarbeit zur energetischen Sanierung und zum altersgerechten Umbau von Bestandsgebäuden, die Sicherung der Nahversorgung oder die Verbesserung der Busanbindung.

fernungen zwischen den Wohnstandorten von Kindern zu unterstützungsbedürftigen Eltern) mehr als früher auf einen gute Nachbarschaftshilfe und Netzwerke angewiesen, um das tägliche Leben bewältigen zu können. Nachbarschaftliche Netzwerke und Zusammenhalt im Quartier können Nachteile monostrukturierter EFH-Gebiete (Versorgungsengpässe, fehlender ÖPNV) ausgleichen. Eine gute Infrastruktur im Quartier mit zentralem Treffpunkt zum Austausch ist

deshalb ein Standortvorteil. Ein Treffpunkt oder eine Anlaufstelle fördern die Identifikation mit dem Quartier und ermöglichen insbesondere in der Mobilität eingeschränkter Menschen soziale Teilhabe. Beratungsangebote können dort in fußläufiger Entfernung wahrgenommen werden.

Die Alte Siedlung in Karlstadt verfügt über keinen zentralen Treff- oder Identifikationspunkt. Das letzte Gasthaus im Quartier, vor allem Treffpunkt für ältere Menschen, wurde vor zwei Jahren geschlossen. Der öffentliche Spielplatz (Quartiersmitte) ist in die Jahre gekommen und nur noch wenig genutzt. In städtischer Hand und in zentraler Lage befindet sich ein Ensemble aus unsanierten Wohnungen und einem leer stehenden Nebengebäude, das zu einem kleinen Treffpunkt umgebaut werden kann. Der Treffpunkt ist für Veranstaltungen/Treffs, den Austausch, Angebote sozialer Dienstleistungen und Beratung geplant (z. B. Beratung für Bauherren bzw. Umbauwillige, pflegende Angehörige, Raum für Siedlerverein und geplanten Quartiersbeirat, für Seniorennachmittage, Kindergeburtstage oder Quartiersfest, Veranstaltung von Kursen der VHS und sonstige Präventionsangebote wie Gymnastik oder Sturzprävention). Die Nutzung ist in zwei größeren Räumen mit Sanitäreinrichtungen und Küche zu realisieren. Zudem bestehen bauliche Erweiterungsmöglichkeiten. Die Stadt (Bauamt, städtische Wohnungsbaugesellschaft), der Siedlerverein, die Caritas-Sozialstation und engagierte Bürger haben sich zur Umsetzung und Bewirtschaftung des Treffpunkts bereit erklärt.



Städtisches Gebäude für die Umnutzung zum Quartierstreff

Foto: M. Skorka

Abbildung 6
Städtebauliches Ensemble mit Freiflächen und geplantem Bewohnerstreff als Quartiersmitte



Die Maßnahme steht in engem Zusammenhang mit dem geplanten Quartiersmanagement und der Neugestaltung des Freiraums in der Quartiersmitte (s. integriertes Quartierskonzept).

Schlüsselprojekt Freiraum in der Quartiersmitte

Öffentliche Grünräume eignen sich als informelle Treffpunkte im Quartier, wenn sie für alle Generationen gut nutzbar und attraktiv gestaltet sind und Spielräume für verschiedene Aktivitäten (z. B. Quartiersfest) lassen. Es kann sich eine identitätsstiftende Quartiersmitte herausbilden. Das

Quartier verfügt über ein prägnantes städtebauliches Ensemble (s. Abb. 6), bestehend aus städtischen Wohngebäuden (rot) mit Nebengebäude (hellrot) und halböffentlichen Grünflächen (beige) sowie einem öffentlichen Grünbereich. In dem Nebengebäude ist zukünftig der Quartierstreff angesiedelt. Ziel der Umgestaltung ist die Aufwertung der Grünfläche mit Spielplatz zu einer lebendigen Quartiersmitte für Jung und Alt, indem unter anderem kleine attraktive Freibereiche um den neuen Treffpunkt geschaffen und der Gesamtbereich als Quartiersmitte (keine Trennwirkung der Straßen, ggf. Fußgängerbereich) ausgebildet werden soll. Als nächster Schritt wurde die Einbeziehung der Bevölkerung zur Gestaltung der Freiflächen empfohlen, zum Beispiel mit der Organisation eines Ideenwettbewerbs der Quartiersbewohner. Bei der anstehenden Straßensanierung sollte eine entsprechende Gestaltung des öffentlichen Raums berücksichtigt werden.

Schlüsselprojekt Neue Wohnangebote

Die EFH-Gebiete sind durch Wohnangebote für mehrere Personen, in der Regel für Familien mit Kindern, ausgelegt und werden im Laufe der Jahre von immer weniger Personen genutzt (Entdichtung). Im Interesse eines nachhaltigen Flächenmanagements, beispielsweise mit effizienter Infrastrukturnutzung, sind der Zuzug und die altersbezogene Durchmischung erwünscht. Gleichzeitig wird die Nachfrage nach Wohnangeboten wie kleineren Wohneinheiten, seniorengerechter Ausstattung, flexibler Wohnungsaufteilung oder Gemeinschaftswohnen in EFH-Gebieten nicht bedient. Innovative Wohnangebote bieten die Chance, neue Zielgruppen wie junge Ersthaushaltsgründer oder Alleinerziehende anzusprechen. Ein Großteil der Bewohner will zwar so lange wie möglich im eigenen Haus bleiben, aber für den umzugswilligen Teil der Älteren sollte im Quartier attraktives Wohnen jenseits von Pflegeheim und Etagenwohnung in direkter Nähe ermöglicht werden. Nach einem Leben im Eigenheim ist der Wunsch nach persönlichem Freiraum, wenn auch in kleinerer Wohneinheit, aber mit kleinem Gartenanteil, Terrasse und gegebenenfalls der Möglichkeit, Gemeinschaft zu leben, für diese Gruppe verständlich. Ziel ist es deshalb, das Wohnungsangebot



Freifläche für die Aufwertung zur Quartiersmitte

Foto: M. Skorcka

im Quartier und insbesondere im direkten Umfeld zu ergänzen, unter anderem auch, um Älteren ein selbstbestimmtes Leben im eigenen Quartier zu ermöglichen und den Generationswechsel in den Einfamilienhäusern zu beschleunigen.

Dafür muss die Kommune ein gezieltes Wohn- und Flächenmanagement im Dialog mit wichtigen Schlüsselakteuren (z. B. Banken, örtlichen Bauträgern etc.) verfolgen, da hier viele Aspekte zusammenkommen (ggf. nebeneinander liegende, freie Grundstücke bzw. Baulücke oder Umbauobjekt, Konzept/Projekt für Wohnform, Träger bzw. potenzielle Eigentümer und Investoren etc.). Die Pläne hierzu stehen für die Alte Siedlung noch am Anfang. Immerhin wurden im Modellprojekt bereits zwei Interessenten (Eigentümer, Architekten) beraten, auch wenn noch keine Umsetzung erreicht werden konnte. Aktuell ersetzt ein Privateigentümer am westlichen Quartiersrand einen ehemaligen Gewerbebetrieb durch ein neues Wohnhaus mit barrierefreien Wohnungen.

Einordnung der Handlungsansätze und weitere Erfahrungswerte

Die in einem ressortübergreifenden Ansatz dargelegten Handlungsfelder für die Anpassung älterer EFH-Gebiete bieten eine gute Ausgangsbasis, um Maßnahmen zur Revitalisierung und die Aufwertung der Quartiere auf den Weg zu bringen. Wahrnehmung und

Akzeptanz der Beteiligten vor Ort unterscheiden sich jedoch erheblich.

Viele Kommunen denken Kanal- und Straßensanierungsmaßnahmen automatisch mit voraus und stellen sie in die mittelfristige Finanzplanung ein – auch wenn diese Maßnahmen von den Anwohnern häufig weniger akzeptiert sind, da damit je nach Beitragsregelung erhebliche Anliegerkosten verbunden sind. In diesem Zusammenhang sollte aber der Blickwinkel geweitet werden, um bei den Modernisierungsarbeiten auch Maßnahmen zur barrierefreien Gestaltung und zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität (z. B. für Kinder) im öffentlichen Straßenraum zu berücksichtigen. Bekannt sind in der Regel auch Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raums (Grünflächen, Plätze, Spielplätze etc.) sowie die Schaffung von Treffpunkten und Anlaufstellen im Quartier. Diese kommen in den Kommunen häufig in der Städtebauförderung und Dorferneuerung zum Einsatz, wenn auch nicht üblicherweise für EFH-Gebiete.

Kaum präsent in der Wahrnehmung vor Ort sind dagegen Fragen, die auf einen Wohnungswechsel entsprechend der Bedürfnisse in den unterschiedlichen Lebensphasen zielen oder auf Angebote neuer Wohnformen (auch als Alternative zum Eigenheim) auf Quartiersebene. Diese könnten durch den Umbau von Bestandsimmobilien oder den Neubau auf Baulücken angegangen werden – zumal der Bedarf an neuen Wohnangeboten wegen der Zunahme der kleinen Haushalte (1–2 Personen) und der Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen steigen wird und standortnahe, innovative Angebote für die Gruppe der umzugswilligen Eigentümer aus den Einfamilienhäusern als notwendig erachtet werden. Das mangelnde Bewusstsein gilt sowohl für die Bewohner im Quartier als auch für die Kommunen selbst sowie für Banken, Investoren oder Bauträger. Hier ist es zu früh, von Akzeptanz zu sprechen. Es galt und gilt, vor Ort Ideen und Wissen über Zusammenhänge einzuspeisen, kurzum den Bewusstseinswandel zu fördern.

Zudem ist ein Wohn- und Flächenmanagement inklusive Monitoring nötig, das nicht nur regelmäßig die Entwicklung innerörtlicher Bau- und Flächenpotenziale im gesamten Gemeindegebiet im Blick hat,

sondern auch Flächenoptionen und Umsetzungsmöglichkeiten für neue Wohnangebote in den bestehenden EFH-Gebieten und deren Umfeld sondiert. Das gilt aufgrund der Vielzahl der Grundstücke im Privatbesitz im besonderen Maße auch für die örtlichen Banken, Bauunternehmen und Investoren, die sich bisher kaum mit neuen Wohnformen für Ältere beschäftigen. Die Gespräche vor Ort mit der Verwaltung und der Immobilienwirtschaft in Karlstadt zeigen, dass hier Chancen bestehen, bisher nicht ins Auge gefasste Marktsegmente erschließen zu können.

Der fachübergreifende Ansatz kann Strategien zur Anpassung der EFH-Gebiete mit besonderem Mehrwert und Synergieeffekten entwickeln, indem unter anderem städtebauliche, demografische, soziale und Flächensparaspekte zusammengedacht werden. Allerdings ist es erforderlich, in Verwaltung, Vereinen und Bewohnerschaft über die Entwicklungsperspektiven älterer EFH-Gebiete zu informieren und ein Bewusstsein für die Qualitäten und mögliche nachteilige Entwicklungstendenzen zu schaffen. Die aktive Auseinandersetzung mit den verschiedenen Themenfeldern zur Anpassung von EFH-Gebieten ist nötig (Skorka/Müller-Herbers 2014: 32). Dabei ist eine sensible Vorgehensweise gefragt. Leben und Altwerden im eigenen Haus sind zwar erwünscht, aber auch mit Unwägbarkeiten verbunden, die die Lebenswelt der Eigentümer und Bewohner sehr persönlich berühren. Das hat Konsequenzen für die Möglichkeiten, den Generationswechsel in EFH-Gebieten zu fördern und zu begleiten. Hier ist eine besonders sensible Kommunikationsweise erforderlich, die sicher eine andere Form haben sollte als beispielsweise die Schlagzeile der Waiblinger Kreiszeitung vom 6. Februar 2015: „Senioren sollen jungen Familien Platz machen. IG Bau schlägt Umzugsprämie für Ältere vor“. Insgesamt betrachtet ist das Interesse an zukunftsgerichteten Projekten und Anpassungsstrategien vorhanden. Die Beschäftigung mit dem Thema Revitalisierung setzt in Bewohnerschaft und Verwaltung Impulse frei. Konkrete Maßnahmen zur Belebung und Aufwertung der Alten Siedlung wurden bereits auf den Weg gebracht. Zudem ist bei der jüngeren Generation aufgrund der unterschiedlichen Lebensstile zukünftig mit einer zunehmenden Offenheit für neue Wohnangebote zu rechnen.

4 Die Alte Siedlung – Fazit und Perspektiven

Die Alte Siedlung in Karlstadt wurde in einem zweijährigen Prozess im Modellprojekt untersucht. In einem integrierten Quartierskonzept mit Kommune, Bewohnerschaft und weiteren Akteuren wurden Strategien und Maßnahmen zur Revitalisierung des Gebiets erarbeitet. Einige befinden sich bereits in der Umsetzung. Neben den bereits vorgestellten Ergebnissen und Erfahrungswerten bleibt als Fazit zu vermelden:

Die Alte Siedlung wirkt altmodisch

Sie ist in die Jahre gekommen. Neben den Wohngebäuden entsprechen vor allem Gestaltung und Erscheinungsbild im öffentlichen Raum (Straßen sowie Grün- und Freiräume) nicht mehr den Anforderungen der heutigen Zeit, insbesondere im Vergleich zu Neubaugebieten und sanierten Straßenräumen. Diese Herausforderung zu bewältigen, ist eine Aufgabe der Kommunen unabhängig von der Lage im suburbanen oder ländlichen Raum.

Wohnen in der Alten Siedlung ist begehrt

Trotzdem übersteigt die Nachfrage das Angebot an Bestandsimmobilien und unbebauten Grundstücken im Quartier bei weitem, so der einstimmige Tenor von Verwaltung, Immobilienvertretern der befragten Banken und Bewohnerschaft. Die Berichterstattung über das Modellprojekt in der Presse führte zudem dazu, dass weitere Anfragen an die Stadt und die betreuenden Planer gestellt wurden, ob die Möglichkeit besteht, ein Grundstück oder ein Haus im Quartier zu erwerben. Inwieweit das Quartier für Berufspendler innerhalb des Würzburger Verdichtungsraums attraktiv ist, bleibt offen, da Informationen über die Zuzugsorte fehlen. Belegbar ist jedoch das Interesse aus den Nachbarkommunen und den anderen Stadtteilen. Hier dürfte sich für EFH-Gebiete mit Lage im prosperierenden suburbanen Raum und mit Lage in unmittelbarer Kernstadtnähe ein Standortvorteil (z. B. überdurchschnittlich gute Verkehrsanbindung, Nähe zu Infrastruktureinrichtungen) ergeben.

Die Alte Siedlung hat Entwicklungschancen

Die Entwicklungschancen für das Quartier, es an die Herausforderungen der Zukunft als attraktiven Wohnstandort für die älter werdende Bewohnerschaft, aber auch zuziehende jüngere Personengruppen und Kinder anzupassen, sind folglich groß. Aufgrund der günstigen Lage nahe der historischen Altstadt, der Bahnverbindung und wichtiger Infrastruktureinrichtungen für Familien im unmittelbaren Umfeld einschließlich der Nachfrage bieten sich günstige Voraussetzungen, das Quartier attraktiv zu halten und aufzuwerten. Erste Projekte dazu, wie die sukzessive Umgestaltung des Straßenraums oder die Schaffung eines Treffpunkts für die Bewohnerschaft, sind bereits auf den Weg gebracht. Die Stadtverwaltung geht die Maßnahmen aktiv an. Zudem haben wichtige Akteure wie die Caritas-Sozialstation, der Siedlerverein und engagierte Bewohner ihre Mitarbeit angeboten. Als Herausforderung bleibt jedoch, den Generationswechsel zu beschleunigen und damit die effizientere Nutzung des Wohnraums zu gewährleisten. Es gilt, die gesellschaftlichen, quartiersbezogenen Vorteile einer kontinuierlichen Durchmischung und die individuellen Vorteile für Bewohner und Hauseigentümer aufzuzeigen. Hierzu konnte die begonnene Diskussion im Quartier nur einen ersten Schritt leisten. Sehr persönliche Interessenlagen, in welcher Form das Wohnen im Alter zu gestalten ist oder gewünscht wird, treffen hier auf stadt- und umweltplanerisch wünschenswerte Entwicklungsziele. Neben der Informationsbereitstellung und Sensibilisierung für den haushälterischen Umgang mit Flächen sind zukünftig auch konkrete Angebote kleinteiligerer Wohneinheiten oder Angebote für unterschiedliche Formen des gemeinschaftlichen Wohnens bereitzustellen. Aktuelle Projekte für die Alte Siedlung, wie der geplante barrierefreie Umbau der städtischen Wohnungen sowie der Bau von sechs altersgerechten Wohneinheiten am Standort eines aufgegebenen Gewerbebetriebs, zeigen erste Erfolge.

Literatur

- Bayerisches Landesamt für Statistik (Hrsg.), 2014: Statistik kommunal 2014, Stadt Karlstadt. Zugriff: <https://www.statistik.bayern.de/statistikkommunal/09677148.pdf> [abgerufen am 07.05.2016].
- Bayerische Staatsregierung, 2015: Ältere Einfamilienhausgebiete – fit für die Zukunft. Anpassungsstrategien und Empfehlungen für Kommunen. München. Zugriff: <http://www.stmef.bayern.de/mam/cms01/landentwicklung/dateien/efh-gebiete.pdf> [abgerufen am 07.05.2016].
- Bayerische Staatsministerien für Umwelt und Verbraucherschutz, für Arbeit und Soziales, Familie und Integration, für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie des Innern, für Bau und Verkehr, 2014: Modellprojekt Revitalisierung von Einfamilienhausgebieten der 50er bis 70er Jahre. Abschlussbericht. Bearbeitung: Müller-Herbers, Sabine; Skorka, Manuela; Kukula, Anne. München (unveröffentlicht).
- BBSR, 2015: Interaktive Karten: Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser an den Wohngebäuden 2012 in % (Kreise und kreisfreie Städte). Zugriff: <http://78.47.125.117/raumb Beobachtung/> [abgerufen am 07.05.2016].
- Bertelsmann-Stiftung (Hrsg.), 2012: Wegweiser Kommune. Demographiebericht Karlstadt 2012.
- Forum Baulandmanagement (Hrsg.), 2010: Boden 2030: Anforderungen an die kommunale Bodenpolitik und den Umgang mit Einfamilienhausgebieten der 1950er, 1960er und 1970er Jahre. Dortmund.
- IHK Würzburg-Schweinfurt, 2015: Mobilität in der Arbeitswelt. Pendleratlas Mainfranken 2015.
- Kötter, Theo; Schöllan, Uwe, 2010: Suburbane Wohngebiete in Zeiten des demographischen Wandels – Szenarien, Handlungsbedarfe und Anpassungsstrategien. Flächenmanagement und Bodenordnung 6/2010, S. 254–260.
- Müller-Herbers, Sabine; Molder, Frank; Baader, Aline, 2011: Eigentümeransprache bei Baulücken. In: Bock Stephanie; Hinzen, Ajo; Libbe, Jens (Hrsg.): Nachhaltiges Flächenmanagement – ein Handbuch für die Praxis. Ergebnisse aus der REFINA-Forschung. C 2.1.1: 124–129.
- Regionaler Planungsverband Würzburg, 2003: Regionalplan Region Würzburg (2). Fünfte Änderung. Würzburg
- Von Seckendorff, Christina; Müller-Herbers, Stephanie; Skorka, Manuela, 2014: Was passiert mit alten Einfamilienhausgebieten? Siedlungsentwicklung im Bestand. In: Magel, Holger (Hrsg.), 2014: Verspielen wir Grund und Boden? Bestands- und Flächenentwicklung im Praxistest. Werte – Kriterien – Instrumente. 16. Münchner Tage der Bodenordnung und Landentwicklung 2014. Materialiensammlung Heft Nr. 46, TU München, Lehrstuhl für Bodenordnung und Landentwicklung. München
- Skorka, Manuela; Müller-Herbers, Sabine, 2014: 80 Prozent Bayern. Erfahrungsbericht. In: Stadtbauwelt 48.2014, Einfamilienhausgebiete, S. 32/33.
- Stadt Karlstadt, 2015: Auswertung der Zu- und Umzüge in Karlstadt 01.01.2005 – 31.12.2009 und 01.01.2010–31.12.2014.
- Stadt Karlstadt, 2015a: Integriertes Quartierskonzept Karlstadt – Alte Siedlung. Ziele und Maßnahmen Quartier. Zugriff: http://www.karlstadt.de/Eigene_Dateien/05-bauen/aktuelles/modellprojekt_ziele_massnahmen_quartier.pdf [abgerufen am 07.05.2016].
- Stadt Karlstadt, 2015b: Integriertes Quartierskonzept Karlstadt – Alte Siedlung. Ziele für die Gesamtstadt. Zugriff: http://www.karlstadt.de/Eigene_Dateien/05-bauen/aktuelles/modellprojekt_ziele_massnahmen_gesamtstadt.pdf [abgerufen am 07.05.2016].
- Stadt Karlstadt, 2015c: Integriertes Quartierskonzept Karlstadt – Alte Siedlung. Schlüsselprojekte. Zugriff: http://www.karlstadt.de/Eigene_Dateien/05-bauen/aktuelles/modellprojekt_schluesselfprojekte.pdf [abgerufen am 07.05.2016].
- Waiblinger Kreiszeitung, 2015: „Senioren sollen jungen Familien Platz machen. IG Bau schlägt Umzugsprämie für Ältere vor“. 6. Februar 2015, Waiblingen.
- Wüstenrot Stiftung (Hrsg.), 2012: Die Zukunft von Einfamilienhausgebieten aus den 1950er bis 1970er Jahren. Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Nutzung. Ludwigsburg.

Die Autorinnen bedanken sich für die gute Zusammenarbeit mit der Stadt Karlstadt. Dank gilt auch den Mitarbeiterinnen Anne Kukula und Simone Linke (Planungsbüro Skorka) im Modellprojekt sowie cand. Geogr. Madeleine Wagner (Baader Konzept) für die Recherche und grafische Aufbereitung der Pendlerdaten.