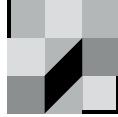




Bundesministerium
für Verkehr, Bau
und Stadtentwicklung



Bundesamt
für Bauwesen und
Raumordnung

BBSR-Online-Publikation, Nr. 38/2009

Strategien für Wohnstandorte an der Peripherie der Städte und in Umlandgemeinden

Impressum

Herausgeber

Bundesministerium für Verkehr,
Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)

Bundesinstitut für Bau-, Stadt-
und Raumforschung (BBSR)
im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung (BBR)

Bearbeitung

empirica ag (Auftragnehmer)
Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier
Ludger Baba
Annamaria Schwedt
Katrin Kleinhans
Johanna Neuhoff

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Bonn (Auftraggeber)
Dr. Brigitte Adam (Leitung)

Vervielfältigung

Alle Rechte vorbehalten

Zitierhinweise

BMVBS / BBSR (Hrsg.): Strategien für Wohnstandorte an der
Peripherie der Städte und in Umlandgemeinden. BBSR-Online-Publikation 38/2009.
urn:nbn:de:0093-ON3809R125

Die vom Auftragnehmer vertretene Auffassung ist
nicht unbedingt mit der der Herausgeber identisch.

ISSN 1868-0097
urn:nbn:de:0093-ON3809R125

© BMVBS / BBSR Dezember 2009

Ein Projekt des Forschungsprogramms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau
(ExWoSt)“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und
des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt
für Bauwesen und Raumordnung (BBR).

Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung	3
Abstract	8
1 Hintergrund und Aufgabenstellung	14
1.1 Anlass und Aufbau der Untersuchung	14
1.2 Diskussions- und Forschungsstand zum Thema	15
2 Quantitative Einschätzung des Wohnungsbestandes der 1960er und 1970er Jahre	20
2.1 Baujahre 1961 bis 1980 (empirica Quartiersdatenbank 2005)	20
2.2 Baujahre 1949 bis 1978 (Mikrozensusauswertung 2002)	28
2.3 Exkurs: Einschränkungen unterschiedlicher Datenquellen zum Wohnungsbestand	31
3 Exemplarische Fallstudien für die 1960er und 1970er Jahre Wohnbebauung	34
3.1 Auswahl der Fallstudien	34
3.2 Fallstudien	38
Fallstudie Ludwigshafen – Pfingstweide: Wohnquartier mit einem hohen Anteil Geschosswohnungsbau	38
Fallstudie Dannstadt-Schauernheim: Suburbanisierungsgemeinde im weiteren Speckgürtel einer wirtschaftlich stabilen Stadtregion	47
Fallstudie Hannover – Weimarer Allee: Randstädtisches Wohnquartier mit homogener Reihenhausbauung	54
Fallstudie Hemmingen: Suburbanisierungsgemeinde direkt angrenzend an eine Großstadt	62
Fallstudie Viersen – Berliner Höhe im Vergleich zum Wohnquartier Rahser: Innerstädtisches Wohnquartier ohne Alltagsversorgung vor Ort	70
Fallstudie Saarbrücken – Eschberg: Randstädtisches Wohnquartier in Insellage	80
Fallstudie Neunkirchen – Fuhrpach: Randstädtisches Wohnquartier in einem Naherholungsgebiet	88
Fallstudie Kassel Waldau: Randstädtisches Wohnquartier mit homogenem Geschosswohnungsbau	95
Fallstudie Melsungen-Galgenberg: Großzügiges Wohnquartier mit individueller Bauweise im weiteren Pendelbereich einer Großstadt	104
Fallstudie Hof – Krötenbruck: Innerstädtisches Wohnquartier in einer wirtschaftlich schwachen Stadtregion	111
4 Ergebnisse der quantitativen Analysen und der empirischen Vor-Ort-Untersuchungen	119
4.1 Quantitative Relevanz des Wohnungsbestandes der 1960er und 1970er Jahre	119
4.2 Ergebnisse der Fallstudienanalyse im Überblick	121

4.3	Besondere Belastungsfaktoren in den Wohnbeständen der 1960er und 1970er Jahre	132
4.4	Verschiedene Quartierstypen und Handlungsbedarfe	135
5	Empfehlungen	136
5.1	Instrumentelle Möglichkeiten von Stadtplanung und Städtebau	136
5.2	Empfehlungen für die lokalen Akteure	137
5.3	Empfehlungen für den Bund	138

Tabellenverzeichnis

TABELLE 1:	GEBÄUDEBESTAND DER 1960ER UND 1970ER JAHRE NACH MODIFIZIERTEN STADTREGIONEN UND WOHNQUARTIEREN WESTDEUTSCHLANDS 2005	25
TABELLE 2:	GEBÄUDETYPOLOGIE DER ÜBERWIEGEND 1960ER/1970ER-JAHRE-WOHNQUARTIERE IN DEN MODIFIZIERTEN STADTREGIONEN 2005	26
TABELLE 3:	SOZIODEMOGRAPHIE DER WOHNQUARTIERE IN WESTDEUTSCHLAND 2005	27
TABELLE 4:	INFRASTRUKTURAUSSTATTUNG DER WOHNQUARTIERE IN WESTDEUTSCHLAND 2005	28
TABELLE 5:	WOHNUNGSSTRUKTUR DIFFERENZIERT NACH GEMEINDEGRÖßENKLASSEN UND GEBÄUDESTRUKTUR DER BAUJAHRE 1949 BIS 1978 JAHRE	29
TABELLE 6:	BEWOHNERSTRUKTUR DIFFERENZIERT NACH ALTER DES HAUSHALTSVORSTANDS UND GEBÄUDESTRUKTUR DER BAUJAHRE 1949 BIS 1978	30
TABELLE 7:	BEWOHNERSTRUKTUR DIFFERENZIERT NACH HAUSHALTSGRÖßE UND GEBÄUDESTRUKTUR DER BAUJAHRE 1949 BIS 1978	31

Kartenverzeichnis

KARTE 1:	GEBÄUDEANTEIL DER 1960ER UND 1970ER JAHRE 2005 NACH STÄDTEN UND GEMEINDEN	21
KARTE 2:	RÄUMLICHE VERTEILUNG DER WOHNQUARTIERE MIT EINEM GEBÄUDEANTEIL AUS DEN 1960ER UND 1970ER JAHREN VON 75% UND MEHR	22
KARTE 3:	GEBÄUDEBESTAND DER 1960ER UND 1970ER JAHRE NACH MODIFIZIERTER STADTREGION IN WESTDEUTSCHLAND 2005	24
KARTE 4:	LAGE DER FALLSTUDIEN	37
KARTE 5:	WOHNQUARTIERE MIT EINER RELATIVEN MEHRHEIT AN GEBÄUDEN AUS DEN 1960ER BIS 1970ER JAHREN	120
KARTE 6:	BAUSTRUKTURANALYSE DER QUARTIERE IN DER STADT SAARBRÜCKEN	140

Kurzfassung

Ergebnisse der quantitativen Analysen und der empirischen Vor-Ort-Untersuchungen

Quantitative Relevanz des Wohnungsbestandes der 1960er und 1970er Jahre

Mit etwa 10 Mio. und damit einem Drittel der Wohnungen in Westdeutschland (ohne Berlin), die im Zeitraum von 1961 bis 1980 errichtet wurden, hat dieses Segment eine überragende Bedeutung für die Wohnraumversorgung. Bezieht man die in den 1950er Jahren entstandene Wohnbebauung mit in die Betrachtung ein, so handelt es sich um gut die Hälfte des Wohnungsbestandes.

Die homogenen Wohnquartiere aus den 1960er und 1970er Jahren (Gebäudeanteil von 75% und mehr der Baualtersklasse von 1961 bis 1980) liegen überwiegend in den Kernstädten selbst und im unmittelbaren Umland. Die in diesen Quartieren lebende Bevölkerung ist im Durchschnitt älter und kommt häufiger aus dem Ausland. Die Einwohner verfügen über ein leicht überdurchschnittliches Einkommen je Kopf, was u.a. auch am geringeren Anteil von Kindern ohne Einkommen liegt.

Besondere Belastungsfaktoren in den Wohnbeständen der 1960er und 1970er Jahre

- Die Wohnbebauung der 1960er und 1970er Jahre ist ursprünglich für junge Familien konzipiert worden. Mit dem Alterungsprozess hat sich die Nachfrage nach der **öffentlichen Infrastruktur** verändert. Da der Generationenwechsel bei den Ein-/Zweifamilienhäusern langsam verläuft (Ältere bleiben so lange wie möglich wohnen), sinken die Schülerzahlen. Die Folge ist, dass Schulen geschlossen oder die Kapazitäten angepasst werden und somit für Familien der Anreiz zuzuziehen abnimmt.
- Die **Versorgungsinfrastruktur** in homogenen Wohnquartieren der 1960er und 1970er Jahre ist deutlich schlechter als im Durchschnitt. Die Zahl der Einzelhandelsgeschäfte, der Banken und Sparkassen und der Ärzte je 1.000 Einwohner entspricht nur rd. der Hälfte des durchschnittlichen Besatzes in allen Wohnquartieren.
- Die Bewohner in den homogenen Wohnquartieren der 1960er und 1970er Jahre sind auf eine gute Anbindung mit dem ÖPNV angewiesen. Eine verbesserte **Versorgung mit öffentlichen Verkehrsmitteln** ist aber in Folge der geringen Siedlungsdichte v.a. bei den Quartieren mit einem hohen Anteil von Einfamilienhäusern oftmals wirtschaftlich nicht realisierbar.
- Da die Eigentümer der Mietwohnungen daran interessiert sind, ihre Wohnungsbestände langfristig so attraktiv zu gestalten, dass ältere Menschen auch bei zunehmend eingeschränkter Mobilität in ihren Wohnungen bleiben können, werden Umstrukturierungen angedacht. Allerdings bestehen oft **wirtschaftliche Grenzen für den altengerechten Umbau**, weil die Kosten nicht rentabel sind oder bautechnische Restriktionen einen Umbau nur unter erheblichem Aufwand ermöglichen.
- Sobald sich der Wohnungsmarkt in der Region entspannt, gibt es **beachtliche Leerstände in den Hochhäusern**. Ein Grund sind die hohen Nebenkosten und die Anonymität in diesen großen Gebäuden. I.d.R. wird mit ersten Leerständen nicht mehr auf die sozial verträgliche Belegung der Häuser geachtet. Die Folge ist, dass ein hoher Anteil von „problematischen“ Mietern zuzieht. Damit entstehen Spannungen zwischen den Altbewohnern und den Zugezogenen, die Hochhäuser werden stigmatisiert und wirken sich negativ auf das Umfeld aus.

- In der Regel ziehen in die Wohnquartiere der 1960er und 1970er Jahre keine jungen Familien zu, weil die Gebiete über **keine familiengerechte Bautypologie** verfügen. Dies ist i.d.R. der Fall, wenn die Erstbewohner in den Einfamilienhäusern wohnen bleiben, auch wenn die Kinder aus dem Haus sind und der Partner gestorben ist. Bei den im gleichen Wohnquartier vorhandenen Geschosswohnungen wechseln öfter die Mieter (höhere Fluktuation als bei den Einfamilienhäusern), allerdings entsprechen diese Wohnungen oft nicht den Präferenzen der Familien, die ein Einfamilienhaus bzw. eine einfamilienhausadäquate Qualität suchen.

Verschiedene Quartierstypen und Handlungsbedarfe

Im Hinblick auf die Entwicklung der Marktfähigkeit der Wohnquartiere der 1960er und 1970er Jahre ist zu beachten, dass es unterschiedliche Quartierstypen gibt.

A. Zukunftsfähige „Selbstläufer“

Hierbei handelt es sich um Wohnquartiere mit ausschließlich Ein-/Zweifamilienhausbebauung an der Peripherie der Städte bzw. im Umland. In diesen Quartieren gibt es bisher keine strukturellen Leerstände. Allerdings kommt es z.T. zu Preisreduzierungen im Vergleich zu den anfänglichen Preisvorstellungen der Verkäufer.

Marktfähig sind auch die Wohnquartiere in absolut bevorzugter Wohnlage an der Peripherie der Städte. Das betrifft Wohnungsmarktregionen, bei denen z.B. mit Niedergang der Industrie bestimmte Bereiche (z.B. in der Altstadt) verfallen und die Wohnquartiere der 1960er und 1970er Jahre, wenn sie durchgrünt und verkehrsgünstig erschlossen sind, im Vergleich zu anderen innerstädtischen Quartieren auf hohe Akzeptanz stoßen.

B. Entwicklungsfähige Wohnquartiere

Wenn in Wohnquartieren die Ein-/Zweifamilienhausbebauung dominiert, kommt es oft zu einer Überalterung. In Folge der hohen Überalterung (weniger Bevölkerung) ist die Infrastruktur vor Ort defizitär. Eine gewisse kommunale Steuerung ist notwendig, z.B. damit Familien wohnen bleiben bzw. wieder zuziehen. Auch was die Verbesserungsmaßnahmen bei den Einfamilienhäusern betrifft, ist die Motivation höher, wenn das Quartier insgesamt auf Akzeptanz stößt. Der Einzelne ist nur dann bereit zu handeln, wenn sichergestellt ist, dass das Quartier insgesamt marktfähig ist.

Auch Wohnquartiere mit dominierendem Geschosswohnungsbau können mit Hilfe der kommunalen Steuerung marktfähig entwickelt werden. Diese trifft zu, wenn die Region wirtschaftlich stabil ist. Die Voraussetzungen sind dann besonders günstig, wenn es nicht zu viele Eigentümer gibt. Von zentraler Bedeutung sind die Zusammenarbeit der verschiedenen Eigentümer und die Steuerung durch die Kommune.

C. Problematische Wohnquartiere

Problematisch ist die zukünftige Marktfähigkeit der Wohnquartiere mit einem hohen Anteil von Geschosswohnungsbau mit vielen Eigentümern. Die für die Aufwertung bzw. Stabilisierung notwendige Gesamtgebietsentwicklung ist in diesen Fällen schwierig zu koordinieren.

Während es zurzeit keine generellen Vermarktungsschwierigkeiten bei Ein-/Zweifamilienhäusern gibt, sieht dies beim Geschosswohnungsbau anders aus. Da die Bindung der Mieter an das Wohnquartier im Vergleich zu den Eigentümern geringer ist, setzt beim Geschosswohnungsbau mit Entspannung des Wohnungsmarktes i.d.R. eine hohe Fluktuation ein. Damit verändert sich die Bewohnerzusammensetzung, z.B. der Anteil von Haushalten mit Migrationshintergrund nimmt zu. Dies trifft insbesondere dann zu, wenn eine Umstrukturierung des Bestandes, sei es für Ältere

oder Familien, aus Kostengründen nicht möglich ist. Als besonderes Problem kommt hinzu, dass teilweise die Wohnungsgrößen und -schnitte in diesen Gebäuden den heutigen Verhältnissen entsprechend unpassend sind. Die Größen der Wohnzimmer und Küchen (vor allem im sozialen Wohnungsbau der 1960er und 1970er Jahre) entsprechen nicht den heutigen Bedürfnissen oder die Quadratmeterzahl ist beispielsweise für Arbeitslosengeld II-Empfänger zu hoch und gleichzeitig für Familien mit Kindern zu klein. Hier sind Unterstützungen von außen notwendig, wenn der Umbau unrentabel ist.

Die Marktfähigkeit der Ein- und Zweifamilienhausbebauung ist selbst in strukturschwächeren Gebieten gegenwärtig noch kaum eingeschränkt. Erst längerfristig ist die Marktfähigkeit fraglich, wenn in wirtschaftlich schwächeren Regionen auch die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern schrumpft. In größerem Ausmaß ist davon allerdings in den nächsten zehn Jahren nicht auszugehen. Zudem übernimmt der Preis eine Regelungsfunktion, weil bei sinkender Nachfrage nach Einfamilienhäusern auch die Preise sinken. Damit werden vermehrt auch einkommensschwächere Familien, die gegenwärtig noch in Mehrfamilienhäusern wohnen, finanziell in die Lage versetzt, Einfamilienhäuser zu mieten oder zu kaufen. Es kommt zu einer zusätzlichen Verschiebung der Nachfrage vom Geschosswohnungsbau in die Einfamilienhäuser. Damit würden langfristig die Leerstände in den Geschosswohnungen zunehmen. Eine Unterstützung der Kommune (finanziell und personell) ist in diesen Fällen erst langfristig notwendig.

Die These, wonach sinkende Attraktivität, Leerstände und Konzentration von sozial schwachen Haushalten in gemischten Wohnquartieren auch negativ auf die Bereiche der Einfamilienhausbebauung ausstrahlen, trifft kaum zu. Aus anderen Quartieren ist eine derartige Entwicklung, wenn auch erst in Ansätzen, bekannt. Hier entsteht in erster Linie aber kein Handlungsbedarf für die Einfamilienhausbereiche, sondern für die Geschosswohnungen.

Empfehlungen

Empfehlungen für die lokalen Akteure

Bei den **entwicklungsfähigen Wohnquartieren** ist mittel- bis langfristig eine kommunale Lenkung notwendig. Folgende Maßnahmen können von der Kommune initiiert bzw. übernommen werden:

- Rechtzeitige Steuerung von Wohnangeboten für junge Familien (Baulandausweisung in bzw. benachbart zu den Wohnquartieren der 1960er und 1970er Jahre)
- Anreize für altengerechten Umbau bei Ein-/Zweifamilienhäusern und/oder Neubau auf dem Einfamilienhausgrundstück, baurechtliche Beschränkungen gering halten
- Familiengerechter Wohnungsbau als Nachverdichtung in Form von Anbau oder in der „zweiten Reihe“ auf einem großen Einfamilienhausgrundstück erleichtern, baurechtliche Beschränkungen gering halten
- Wohnumfeldverbesserungen (z.B. Radwege), sichere Aufenthaltsmöglichkeiten für kleine Kinder in Wohnungsnähe
- Begleitende Angebote für Ältere (Seniorenplan) und Infrastruktur für Familien (Kinderbetreuung)
- Innovative Ansätze zur Sicherung der Alltagsversorgung (Recherche und Initiative für innovative Einzelhandelskonzepte, wie z.B. CAP-Supermarkt in Form einer Erprobung im Rahmen von Modellvorhaben)
- Mobilität für ältere Bewohner und Familien initiieren (z.B. Ruftaxi)

- Beobachtung und ggf. Verbesserung der Bildungssituation (gute Schulen) bei gemischt genutzten Quartieren mit einem Anteil von sozial schwachen Haushalten (mit Migrationshintergrund), um den Generationenwechsel (Zuzug von Familien) bei der Einfamilienhausbebauung nicht zu erschweren
- Initiierung einer Kooperation zwischen Schulen und anderen Akteuren vor Ort (inkl. Wohnungswirtschaft) zur Steigerung der Identifikation mit dem Stadtteil (z.B. Stadtforen initiieren)

Die Aufwertung des **problematischen Geschosswohnungsbaus** kann vorwiegend von den Eigentümern gesteuert werden, wobei die Kommune einen lenkenden Einfluss nehmen kann. Es sind folgende Lösungen denkbar:

- Zielgruppengerechte Umstrukturierung der Bestände. Durch die Kommune initiierte Befragung von Bewohnern und Durchführung von Veranstaltungen (z.B. Zukunftswerkstätten, Workshops)
- Privatisierung im Bestand (Nachfrage prüfen, z.B. in Form einer Experten- und Bewohnerbefragung)
- Zielgruppengerechten Neubau prüfen (Nachfrage prüfen, z.B. in Form einer Experten- und Bewohnerbefragung, Potentiale identifizieren)
- Akquise von Investoren für zielgruppengerechten Neubau als Ergänzung bzw. Nachverdichtung
- Initiierung von Kooperationen: verschiedene Eigentümer und sonstige Akteure vor Ort
- Entwicklung von Gesamtkonzepten für die Quartiere, z.B. Aufwertungsstrategien in Form von Wettbewerben, Umfeldverbesserungsmaßnahmen, Abriss und anschließende Aufwertung
- Initiierung von Arbeitskreisen unter Beteiligung der Bewohner
- Unterstützung beim Aufbau von Strukturen der Selbsthilfe
- Integrationsmaßnahmen von Haushalten mit Migrationshintergrund, Nachbarschaftsarbeit

Empfehlungen für den Bund

Bei den problematischen Wohnquartieren sind nicht nur lenkende, sondern auch unterstützende Maßnahmen notwendig. Folgende Maßnahmen von Seiten des Bundes wären zu empfehlen:

Öffentlichkeitsarbeit zielgerichtet für Kommunen/Wohnquartiere mit guten Rahmenbedingungen

Hierbei geht es im Wesentlichen um Quartiere in wirtschaftlich stabilen Regionen. Erfolgreiche Strategien aus anderen Kommunen sollten zusammengetragen werden. Für die Kommunen sind Strategien zur Verbreitung diverser Beispiele, mit denen die Erkenntnisse, Erfolgskriterien, Voraussetzungen und Anforderungen angepasst an die jeweilige Situation vor Ort vermittelt werden können, eine wichtige Unterstützung.

Mängel der amtlichen Statistik, Unterstützung für Kommunen/Wohnquartiere bei der Entwicklung von Gesamtkonzepten für die Wohnquartiere

Ein zentrales Handlungsinstrument ist eine gebietsübergreifende Strategie, die sich an den ermittelten Engpässen und Bedarfen orientiert. Kommunen in wirtschaftlich schwachen Regionen können solche Gesamtkonzepte nicht finanzieren. Hier bedarf es von Seiten des Bundes einer finanziellen Unterstützung.

Typische Beispiele für Umbau im Bestand, falls dieser geeignet ist: Geschosswohnungsbau und Ein-/Zweifamilienhausbebauung

Insgesamt sind die Wohnbestände der 1960er und 1970er Jahre, sowohl was den Geschosswohnungsbau wie auch die Ein-/Zweifamilienhausbebauung betrifft, relativ einheitlich. Von daher bietet es sich an, prototypische Umstrukturierungsbeispiele (inkl. Rentabilität) zu entwickeln. Das betrifft zum einen Vorzeigebispiele für den altengerechten Umbau im Geschosswohnungsbau einschließlich der Wohnumfeldgestaltung. Hilfreich sind Beispiele für die kostengünstige Reduzierung von Barrieren und differenzierte Darstellungen der Kosten. Aus Kostengründen geht es insbesondere um barrierearme statt barrierefreie Lösungen.

Notwendig sind zum anderen auch Vorzeigebispiele für den altengerechten Umbau von Ein-/Zweifamilienhäusern. Hier sollten insbesondere Lösungen gefunden werden für größere Grundstücke und zwar im Hinblick auf Mehrgenerationenwohnen („Nähe auf Distanz“). Die Kommunen sind dahingehend zu beraten, wie sie aus planungsrechtlicher Sicht der veränderten Nachfrage entgegen kommen können. Neben den altengerechten Umstrukturierungen im Geschoss und bei der Einfamilienhausbebauung geht es auch um Beispiele für familiengerechte Varianten.

Wichtig ist eine Beratung im Hinblick auf ein geordnetes Weiterbauen an einer Siedlungsstruktur bei Ein-/Zweifamilienhäusern. Dies trifft v.a. zu, wenn ein locker bebautes Ein-/Zweifamilienhausgebiet nach § 34 BaGB entsprechend verdichtet wird. Hier sind Beispiele notwendig, wie auf Grundlage eines Bebauungsplans eine geordnete Weiterentwicklung auch zu einer langfristigen Verbesserung der gesamten Siedlungsstruktur führen kann und die Eigentümer insgesamt zufrieden sind. Solche Umstrukturierungen bei den Ein-/Zweifamilienhäusern können auch in Zusammenhang mit der Energieversorgung stehen. Es ist aufzuzeigen, wie sich gebaute Siedlungskonzepte nicht nur umstrukturieren, sondern auch zukunftsfähig profilieren lassen.

Eine zentrale Aufgabe ist es, Konzeptentwicklungen anzustoßen, die beispielhaft aufzeigen, wie anhand von unterschiedlichen Strukturen sowohl stadträumliche, bauliche und damit auch energetische Weiterentwicklungen möglich werden. Wichtig ist, Typologien zu finden, aus denen eine gewisse Übertragbarkeit ablesbar ist.

Finanzielle Unterstützung für Beratung und Begleitung vor Ort

Die Kommunen, v.a. in wirtschaftlich schwachen Regionen, sollten so ausgestattet sein, dass sie in den Quartieren vor Ort beratend und begleitend tätig sein können.

Beratung in Hinblick auf energetische Verbesserungen der Bausubstanz im Zusammenhang mit alten- bzw. familiengerechten Umstrukturierungen

Bei den Geschosswohngebäuden der 1960er und 1970er Jahre steht i.d.R. eine größere Sanierung an. Bei den Geschossbauten sollten die Veränderung in Verbindung mit einer nachhaltigen Verbesserung des Erschließungssystems, der Wohnungsaufteilung und des Wohnumfeldes erfolgen. Im Fall der Förderung einer altersgerechten Wohnraumanpassung und energiesparenden Gebäudesanierungen sollten die Maßnahmen gekoppelt werden.

Abstract

Results of the Quantitative Analyses and Empirical Investigations

Quantitative Relevance of the Housing Stocks from the 1960s and 1970s

With approximately 10 million, i.e. one third, of the homes in West Germany (excluding Berlin) having been constructed in the period between 1961 and 1980, this segment is of paramount importance to the supply of residential accommodation. If we also include housing developments from the 1950s in this figure, we find that a good half of the existing housing stock was constructed during this period.

The homogenous residential areas from the 1960s and 1970s, where the proportion of buildings that fall into the age group categorised as falling between 1961 and 1980 is 75% or higher, are primarily located in the city centres themselves and in the immediate surroundings. On average, the inhabitants of this housing are older and are more likely to have come from abroad. The residents dispose of a slightly above-average income per capita, which, among other reasons, is due to a lower proportion of children with no income.

Problematic Issues Specific to 1960s and 1970s Housing Stocks

- The housing developments from the 1960s and 1970s were originally conceived for young families. As the inhabitants have aged, the demand for **public infrastructure** has changed. Since the changeover of generations in single-family/two-family houses progresses slowly (with elderly people wishing to remain in their homes as long as possible), the number of school pupils is falling. The consequence of this is that schools close down or scale down their capacities, which consequently means there is less motivation for families to move in.
- The **infrastructure of supply facilities** in the homogenous residential areas from the 1960s and 1970s is far poorer than average. The number of retail businesses, banks, savings banks and doctors per 1,000 inhabitants only comes to about half of the average level of these facilities across all residential areas.
- The inhabitants of the homogenous residential areas from the 1960s and 1970s are reliant upon good links to the local public transport system. However, as a consequence of the low population density, especially in the areas with a high proportion of single-family houses, it is often not economically feasible to make improvements to the **supply of public transport**.
- Since the owners of rental units are interested in making their housing stocks sufficiently attractive over the long term to enable elderly people to remain in their homes even when their level of mobility becomes increasingly restricted, they typically consider redevelopment measures. However, there are often **economic limits on redeveloping units to adapt them to the needs of the elderly**, either due to the costs not being viable, or due to technical and structural restrictions, which mean that any redevelopment measures would incur significant expense.
- As soon as the housing market in the respective region slackens off, there are **significant levels of vacancy in the high-rise buildings**. The reasons for this include the high service charges and anonymity in these large buildings. As a rule, as soon as the first units fall vacant, attention is no longer paid to finding a socially compatible mix of residents for the buildings. This results in a high proportion of "problematic" tenants moving in. As a consequence, ten-

sions arise between the original occupants and the new tenants. The tower blocks then become stigmatized and have a negative impact on their surroundings.

- As a rule, young families do not move into the residential areas from the 1960s and 1970s, since the areas **do not feature any family-oriented building typologies**. This is generally the case if the original occupants continue to live in single-family houses even when the children have left home and their partner has died. In the case of the flats located in the same residential area, the tenants change more frequently (greater fluctuation than in the case of single-family houses), yet these flats often fail to satisfy the preferences of families, who are looking for a single-family house or a level of quality that matches that of a single-family house.

Different Types of Areas and Required Action

In regard to developments in the marketability of the residential areas from the 1960s and 1970s, it is important to note that there are various different types of area.

D. Areas that have a sustainable future and that “sell themselves”

These comprise residential areas at the periphery of the cities or in the surrounding areas that exclusively contain single-family/two-family houses. These areas have not so far featured any structurally significant vacancy levels. Nevertheless, in some cases prices are being reduced from the price levels originally conceived by the sellers.

Residential areas in highly popular zones at the periphery of the cities are also marketable. This applies to housing market regions, in which certain areas (e.g. the historical centre) have become dilapidated (e.g. due to a decline in industry) while the residential areas from the 1960s and 1970s, assuming they are landscaped and highly accessible to traffic and transportation, are seen as highly appealing in comparison to other inner-city zones.

E. Residential areas with development potential

If single-family/two-family houses are the dominant type of construction in a residential area, then the percentage of older people often tends to increase. Due to much higher levels of older people (fewer inhabitants), the local infrastructure is then deficient. Local authorities have to manage the situation in certain ways, for example by ensuring that existing families remain and/or that new families move in. There is also a greater motivation to take measures to improve the single-family houses if the area is generally considered to be appealing. Individuals are only disposed to act if they feel sure that the overall area is marketable.

Even residential areas with a predominance of multi-family housing can be turned into marketable areas with the aid of careful management by local authorities. This applies if the region is economically stable. The conditions are particularly favourable if there are not too many owners. Collaboration among the various owners and management by the local authorities are of key importance.

F. Problematic residential areas

Future marketability becomes problematic when it comes to residential areas with a high proportion of multi-family housing with many owners. The development measures that are required to upgrade or stabilise the area as a whole are difficult to coordinate in these cases.

Whilst there are currently no generalised marketing difficulties for single-family/two-family houses, the situation is different for multi-family housing. Since tenants feel less of a bond with the residential area in comparison to owners, an easing-off of the housing market generally sees significant

fluctuation in the case of multi-family housing. This changes the composition of the population (e.g. the proportion of households with a migration background increases). This is particularly applicable to cases where, for cost reasons, it is not possible to redevelop the existing housing, regardless of whether this redevelopment would be for the benefit of the elderly or for families. There is the further, specific problem that some of the flats in these buildings feature layouts and sizes that are not suited to today's living conditions. The sizes of the living rooms and kitchens (above all in social housing constructed in the 1960s and 1970s) do not correspond to today's needs, or, to take another example, the square footage may be too high for recipients of unemployment benefit, yet too low for families with children. Outside support is required if redevelopment proves to be unviable.

The marketability of single-family and two-family houses remains virtually unfettered at the present, even in structurally weaker areas. Their marketability will only come into question over the long term, if demand also shrinks for single-family and two-family houses in economically weaker regions. However, the assumption is that this will not happen to any significant degree over the next 10 years. In addition, the prices take on a control function, since falling demand for single-family houses also results in falling prices. This increasingly puts families with lower incomes, who are currently still living in multi-family buildings, into a financial position where they can buy or rent single-family houses. This results in an additional shifting in demand from multi-family housing to single-family homes, which, over the long term, would then lead to an increase in the number of vacant flats. In these cases, support from local authorities (financial and staffing support) is only required over the long term.

The theory that falling popularity, vacant units and a concentration of households from poorer economic brackets in mixed residential areas will also have a negative influence on the areas containing single-family houses hardly applies at all. Although these kinds of situations, or at least the early signs, have been seen in other areas, the primary need for action in this case is not in the arena of single-family houses, but rather in the arena of flats.

Recommendations

Recommendations for Protagonists at a Local Level

Management by local authorities is required over the medium to long term in the **areas with development potential**. The following measures could be initiated or undertaken by the local authorities:

- Carefully-timed management of residential developments for young families (designation of sites as building land in or adjacent to residential areas from the 1960s and 1970s)
- Incentives to convert single-family/two-family houses into units that cater to the needs of the elderly and/or to build new units on the plots of single-family houses; minimising restrictions on planning permission
- Facilitating the construction of family-oriented housing as infill development in the form of annexes/extensions or as a "second row" on the spacious plot of a single-family house; minimising restrictions on planning permission
- Improvements to the residential environment (e.g. cycle paths); safe places for children to spend time in close proximity to their homes
- Accompanying provisions for the elderly (social planning for senior citizens) and infrastructure for families (childcare)

-
- Innovative approaches to safeguarding the supply of everyday services (research and initiatives to promote innovative retail concepts, such as establishing a supermarket from the “CAP” chain, which strives to integrate disabled people, as a trial within a framework of pilot schemes)
 - Facilitating greater mobility for elderly residents and families (e.g. radio taxis)
 - Examining and, where necessary, improving the education situation (good schools) in mixed-use areas with a proportion of households from poorer economic brackets (with migration backgrounds) in order to ensure there are no impediments to the generational changeover in single-family houses (i.e. families moving in)
 - Initiating co-operation between schools and other local protagonists (including the housing industry) to increase identification with the districts (e.g. initiating so-called “city forums” (Stadtforen))

Upgrading and development of **problematic multi-family housing** can primarily be managed by the owners, though the local authorities can apply a guiding influence. The following solutions are conceivable:

- Redevelopment of existing buildings to satisfy target group requirements. Surveys of residents initiated by local authorities and organising of events (e.g. future workshops)
- Privatisation of existing housing stocks (check demand, e.g. by conducting a survey of experts and residents)
- Investigating the possibility of constructing new buildings that satisfy target group requirements (check demand, e.g. by conducting a survey of experts and residents, identifying potential)
- Acquisition of investors for the construction of new buildings that satisfy target group requirements in the form of additional or infill development
- Initiating co-operation between different owners and other local protagonists
- Developing overall concepts for the areas (e.g. urban improvement strategies) in the form of competitions, measures to enhance the local environment, demolition and subsequent urban improvement
- Initiating working groups with the participation of residents
- Providing support in setting up self-help structures
- Taking measures to integrate households with a migration background; working within neighbourhoods

Recommendations for the Federal Government

The problematic residential areas require not only guiding measures, but also support measures. The following measures on the part of the Federal government are recommended:

Public relations work specifically targeted at local authorities/residential areas with good underlying conditions

This essentially applies to areas in economically stable regions. Successful strategies from other local authority districts should be compiled. For the local authorities, strategies represent a key tool for disseminating a broad range of examples, which can be used to communicate findings, criteria for success, pre-requisites and requirements that are adjusted to match the local situation in each case.

Deficiencies in official statistics: providing support to allow local authorities/residential areas to develop overall concepts for the residential areas

One key tool for taking action is a multi-zone strategy that is oriented to the bottlenecks and needs that have been determined. Local authorities in economically weak regions cannot fund overall plans and concepts of this kind. Financial support from the Federal government is required in these cases.

Typical examples of the redevelopment of existing stock, assuming this is appropriate: multi-family housing and single-family/two-family housing

Overall, the 1960s and 1970s housing stocks are relatively uniform, both with regard to multi-family housing and single-family/two-family housing. It would therefore be logical to develop sample redevelopments as "prototypes" (including details of economic viability). On the one hand, this would involve showpieces demonstrating how to redevelop flats to cater to the needs of the elderly (including development of the broader living environment). Examples of how to make the environment suitable for residents with disabilities are helpful, as are detailed cost breakdowns. For cost reasons, it is especially important to aim for solutions that minimize obstacles for disabled people, rather than solutions that provide 100% accessibility.

Another necessary step is to provide showpiece demonstrations of how to redevelop single-family/two-family houses to cater to the needs of the elderly. In this case, it is particularly important to find solutions for larger plots that cater to the realities of multi-generational housing ("proximity at a distance"). Local authorities need to be given advice on how to accommodate changes in demand from the perspective of planning law. As well as redeveloping flats and single-family houses to cater to the needs of the elderly, examples also need to be given of family-oriented variants.

It is especially important to provide advice on how to ensure well-ordered, ongoing construction in a settlement structure with single-family/two-family houses. This is particularly important if an area of single-family/two-family houses, which have been constructed in widely-spaced layouts, is to be made denser through infill development according to § 34 of the German Federal Building Code (*BauGB*). Examples are required of how well-organised further development on the basis of a land-use plan can lead to long-term improvements in the settlement structure as a whole and result in overall satisfaction among the owners. These kinds of redevelopments in single-family/two-family houses can also be conducted in connection with the utility supplies. A clear demonstration must be given of how structural settlement plans can lead not only to redevelopment, but also to the achievement of a sustainable profile for the future.

One of the key tasks is to initiate the development of concepts that give an example of how various structures can be employed to facilitate the further development of urban spaces, building concepts and energy efficiency aspects. It is essential to find typologies that allow people to perceive how the concept could be carried over to other situations.

Financial support for on-site advice and support

Particularly in economically weaker regions, the local authorities should be sufficiently equipped to provide support and advice on a local level within the residential areas.

Advice on energy efficiency improvements in the structural fabric of the building in connection with redevelopments to cater to the needs of the elderly and/or families

As a rule, multi-family housing from the 1960s and 1970s tends to be in need of major renovations. These alterations to multi-storey buildings should be carried out in combination with sustainable improvements to the utility systems, flat distributions/layouts and living environments. In the event that incentives are being given to adapt homes to the needs of the elderly and also to renovate buildings to make them more energy efficient, these two measures should be combined.

1 Hintergrund und Aufgabenstellung

1.1 Anlass und Aufbau der Untersuchung

Die demographische Entwicklung und die zahlreichen, durch den wirtschaftlichen Strukturwandel freigesetzten innerstädtischen Flächenpotenziale führen vielfach zu einer grundsätzlichen Neubewertung der Lagequalitäten und Entwicklungspotenziale bestehender Wohnstandorte. In einigen Regionen der neuen Bundesländer ist diese Entwicklung bereits seit längerer Zeit zu beobachten. Während in den besonders strukturschwachen Regionen seit über 15 Jahren die Wohnungsnachfrage rückläufig ist, werden parallel dazu weiterhin auf geringem Niveau neue Wohnungen, insbesondere Eigenheime und altengerechte Wohnformen, gebaut. Gleichzeitig zeigt sich seit Jahren eine Verschiebung des Leerstandes. Während in den Anfangsjahren nach der Wiedervereinigung vor allem die unsanierten Altbaubestände in den Innenstädten vom Leerstand betroffen waren, konzentriert sich dieser zunehmend auf die in industrieller Fertigbauweise errichteten Wohnungen der 1960er bis 1980er Jahre, vorwiegend in den Wohnquartieren am Stadtrand.

Dieser Prozess beschreibt allerdings keine generelle Neubewertung von Standorten bzw. deren Potenzialen (davon abgesehen, dass sich die Objekt- und Standortqualitäten in den Altbauvierteln durch Investitionen in den öffentlichen Raum und in die Bestände deutlich verbessert haben). Vielmehr werden unter den Bedingungen stagnierender und schrumpfender Märkte die städtebaulichen Mängel und Standortdefizite dieser Quartiere in Form eines zunehmenden Leerstandes sichtbar. Auf einem schrumpfenden Wohnungsmarkt führen die Sickereffekte auch ohne Neubau zu einer Konzentration des Leerstandes auf die Wohnungen am untersten Ende der Qualitätsskala. In den neuen Ländern sind dies überwiegend die Wohnungen in den Plattenbaugebieten sowie die unsanierten Altbauten.

Da in Zukunft die Wohnungsnachfrage auch vermehrt in den strukturschwachen Wohnungsmarkregionen der alten Bundesländer abnimmt, lassen sich Parallelen zwischen der Entwicklung in Ost- und Westdeutschland ziehen. Es kann von einer vorlaufenden Entwicklung in den neuen Bundesländern im Vergleich zu den alten Ländern gesprochen werden. Insbesondere in Regionen/Gemeinden mit schwacher Wirtschaftsentwicklung werden aufgrund von arbeitsplatzorientierter Abwanderung Leerstände entstehen. Der in einzelnen Regionen Westdeutschlands zunehmende Wohnungsleerstand „wandert“ zu den schlechtesten Wohnungsbeständen. Einiges spricht dafür, dass die Leerstände in den architektonisch besonders schematischen und planerisch wenig attraktiv gestalteten Gebieten entstehen. Zu diesen Gebieten gehören die homogenen Wohnquartiere der 1960er und 1970er Jahre, die im Zuge der Hochphase der Suburbanisierung an der Peripherie der Städte bzw. in den Umlandgemeinden entstanden sind. Diese Quartiere haben vielschichtige Gemeinsamkeiten als Rahmenbedingung für ihre Positionierung auf dem Wohnungsmarkt, die von geringen architektonischen und städtebaulichen Qualitäten über ihre Randlage bis zu Defiziten in der quartiersbezogenen Versorgungsinfrastruktur reichen.

Vor dem Hintergrund der skizzierten Entwicklung ist eine Kernfrage der vorliegenden Untersuchung die Zukunftsfähigkeit des Wohnungsbestandes der 1960er und 1970er Jahre. Es geht darum, zu prüfen, inwieweit diese Wohnbebauung am Stadtrand und im Umland der westdeutschen Städte mit einfachen städtebaulichen Qualitäten und Standortqualitäten zukünftig an Attraktivität

verliert und welche Strategien darauf aufbauend zur Qualifizierung dieser Standorte eingeleitet werden können, um umfassendere negative Effekte zu verhindern.

Das Forschungsprojekt gliedert sich in vier Untersuchungsphasen:

- Phase I: Quantitative Einschätzung der Situation in Deutschland über das Ausmaß der 1960er und 1970er Jahre Wohnbebauung mit Fokus auf das Umland
- Phase II: Auswahl von detailliert zu untersuchenden Fallstudien
- Phase III: Vertiefende Bearbeitung der Fallstudien
- Phase IV: Strategieentwicklung zur Qualifizierung typischer Wohnstandorte

Die Ergebnisse der Phasen I und II wurden jeweils in Statusberichten dokumentiert. Der Zwischenbericht enthält neben einer Einbettung des Analysehintergrundes und den Kernaussagen aus den beiden ersten Untersuchungsphasen vorläufige Ergebnisse der bis zu diesem Zeitpunkt vertiefend untersuchten Fallstudien aus Phase III. Der hier vorliegende Endbericht dokumentiert die Ergebnisse der vertiefenden Bearbeitung der Fallstudien sowie Empfehlungen zur Strategieentwicklung der Wohnstandorte der 1960er und 1970er Jahre.

1.2 Diskussions- und Forschungsstand zum Thema

Seit Beginn der Suburbanisierung in den 1960er Jahren befassten sich wissenschaftliche Untersuchungen mit dem Thema der steigenden Abwanderung der Bewohner aus den Kernstädten in das Stadtumland. In den 1970er Jahren wurden in zahlreichen Wanderungsanalysen die Motive und Gründe der Stadtumlandabwanderung untersucht und die zumeist negativen Folgen der selektiven Wanderungsbewegungen für die Kernstädte thematisiert.¹ Einen breiten Raum nahmen, neben den soziodemographischen Wirkungen, die Untersuchungen der fiskalischen Effekte ein. Mit dem Rückgang der Abwanderungsintensität aus den Städten in den 1980er Jahren verlor auch das Thema der Suburbanisierung in der Forschung an Bedeutung.² Eine Renaissance erlebt die Suburbanisierung seit Mitte der 1990er Jahre. Es setzte ein neuer Schub der Suburbanisierung sowohl in den alten als auch erstmals in den neuen Bundesländern ein. Bedingt durch die hohen Nettozuwanderungen aus dem Ausland und die Wanderungsbewegungen von Ost nach West verschärfte sich die Wohnungsmarktsituation vor allem auch in den westdeutschen Großstädten. Die Knappheiten auf dem Wohnungsmarkt nahmen zu und die Zahl der Wohnungsfertigstellungen

¹ Aus der Vielzahl von Studien vgl. z.B. Prünte, V.: Beweggründe ehemaliger Einwohner zur Abwanderung aus Heidelberg. In: Stadtbauwelt. H. 12, 1976, S. 371-373. Baldermann, J.; Hecking, G.; Knauss, E.: Bevölkerungsmobilität im Großstadtraum. In: Raumforschung und Raumordnung. H. 4, 1976, S. 145-156. Stadtverwaltung Mainz, Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden (Hrsg.): Analyse der Wanderungsmotive in der Mainz-Wiesbadener Stadt-Region. Mainz-Wiesbaden 1976, S. 9-37. Stadt Krefeld: Wanderungsbewegung und Wohnstandortverhalten - Empirische Analyse zur regionalen Mobilität. Krefeld 1979, S. 36-51 (= Materialien zur Stadtentwicklungsplanung). Landeshauptstadt Saarbrücken (Hrsg.): Wanderungsmotivuntersuchungen Saarbrücken 1978. Saarbrücken 1978, S. 38-55 (= Materialien zum Stadtentwicklungsprogramm; H. 12). Stadt Gelsenkirchen: Gründe für die Abwanderung aus der Stadt Gelsenkirchen - Ergebnisse einer Befragung im Oktober 1975. Gelsenkirchen 1976, S. 8-34 (= Informationen zur Stadtentwicklung). Statistisches Amt und Wahlamt der Stadt Offenbach/Main (Hrsg.): Wanderungsmotive von Offenbacher Bürgern und deren Haushalten. Eine empirische Untersuchung. Offenbach 1978, S. 7-12. Iblher, G.: Wohnwertgefälle als Ursache kleinräumiger Wanderungen – untersucht am Beispiel der Stadt Zürich. Hamburg 1973, S. 199-214.

² Vgl. Gatzweiler, H.P.; Schliebe, K.: Suburbanisierung von Bevölkerung und Arbeitsplätzen – Stillstand? In: Informationen zur Raumentwicklung. H. 11/12, 1982, S. 883-913.

stieg bis in die zweite Hälfte der 1990er Jahre stark an. Der Bauboom konnte allerdings die ansteigende Abwanderung in das Umland nicht bremsen. In den Städten überwog ein relativ standardisierter, hochverdichteter Geschosswohnungsneubau, der nur sehr begrenzt den Anforderungen und Bedürfnissen der Nachfrager entsprach. In der Folge wichen vor allem Familien wegen fehlender bedarfsgerechter Angebote erneut auf das Umland aus. Auch in den neuen Bundesländern setzte mit Beginn der 1990er Jahre eine starke Abwanderung aus den Städten ein, weil die Nachfrager ihren latenten Wunsch nach einem Einfamilienhaus erstmals realisieren konnten. Zwar machte auch im Stadtumland der Geschosswohnungsbau in den neuen Ländern einen relativ hohen Anteil an den Wohnungsfertigstellungen aus, gleichwohl konzentrierten sich entsprechende Angebote in Form des Einfamilienhausbaus in den Anfangsjahren auf das Umland, während in den Städten der Geschosswohnungsneubau dominierte.

In den im Zuge der Stadterweiterung und Suburbanisierung der 1960er und 1970er Jahre neu entstandenen Wohnquartieren an den Rändern der Städte und im Stadtumland zeigten sich bereits nach 10 bis 20 Jahren zunehmend städtebauliche, wohnungswirtschaftliche und soziale Problemlagen. Davon betroffen sind insbesondere die Großwohnsiedlungen. In diesem Zusammenhang hat sich auch die Betrachtungsebene der wissenschaftlichen Forschungen verändert. Neben übergreifenden Analysen zur Entwicklung der Stadtregionen und verschiedenen städtebaulichen Betrachtungsebenen flossen vermehrt quartiersbezogene und sozialräumliche Ansätze in die Diskussion ein. Eine der ersten umfassenden Studien auf diesem Gebiet sind die zwei sozialwissenschaftlichen Studien „Überforderte Nachbarschaften – Soziale und ökonomische Erosion in Großsiedlungen“ und „Konsolidierung auf halbem Wege – Ostdeutsche Großsiedlungen zwischen sozialem Umbruch und städtebaulicher Erneuerung“ über Wohnquartiere in den alten und neuen Bundesländern im Auftrag des GdW.³

Mittlerweile gibt es zahlreiche sozialräumliche und quartiersbezogene Untersuchungen und Forschungsergebnisse mit unterschiedlichen Aufgaben- und Fragestellungen. Dazu gehören insbesondere die beiden Forschungsvorhaben des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung sowie des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) „Migration/Integration und Stadtteilpolitik – Städtebauliche Strategien und Handlungsansätze zur Förderung der Integration“⁴ sowie „Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere“⁵.

Während die Handlungsbedarfe der hochverdichteten Großwohnsiedlungen der 1960er und 1970er Jahre in der Vergangenheit bereits in zahlreichen Untersuchungen thematisiert wurden, standen die gemischten Wohnquartiere mit einem hohen Anteil an Einfamilienhausbebauung der 1960er und 1970er Jahre am Rand der Städte bislang nicht im Fokus der quartiersbezogenen Forschung. Das Thema wird in der Forschung gelegentlich gestreift, aber kaum intensiv behandelt. Vielmehr steht im Fokus des aktuellen wissenschaftlichen Diskurses weniger der suburbane Raum, sondern die „Wiederentdeckung“ der Innenstadt als Wohnstandort. Dahinter steht die insbesondere seit dem Jahr 2005 vermehrt diskutierte These einer „Renaissance der Stadt“, die von Teilen der Fachwelt bereits in Richtung einer allgemeinen „Reurbanisierung der Innenstadt“, eines „Zurück in die Stadt“ oder einer „Renaissance des Städtischen“ interpretiert wird.⁶ Erschreckend

³ GdW (Hrsg.): Überforderte Nachbarschaften. Soziale und ökonomische Erosion in Großsiedlungen. GdW Schriften 48, Berlin 1998. Bearbeitung empirica.

⁴ ExWoSt-Studie (2006-2009).

⁵ ExWoSt-Forschungsprojekt (2006-2008).

⁶ Als Auslöser dieser Debatte gilt ein Forschungsprojekt des Deutschen Instituts für Urbanistik (Difu). Vgl. Brühl, H. et al. (2005): Wohnen in der Innenstadt – eine Renaissance? Difu-Beiträge zur Stadtforschung, Band 41. Berlin: Deutsches Institut für Urbanistik.

an der Diskussion ist, mit welchem Mangel an Empirie diese geführt wird. Nach den Ergebnissen vorliegender übergreifender empirischer Studien, die nicht nur auf ausgewählte Fallstudien beruhen oder die jüngste Entwicklung der Bevölkerung in nur einer Wohnungsmarktregion analysieren, lässt sich in Deutschland bislang nicht eindeutig ein allgemeiner Trend der Reurbanisierung empirisch belegen. Vielmehr stellt auch das BBR für den Zeitraum bis 2004 einen weiteren relativen Bedeutungsverlust hinsichtlich der Zahl der Bevölkerung und Beschäftigten der Kernstädte auf Kosten der übrigen Zonen der Stadtregionen fest.⁷ In einer differenzierten Analyse des BBR zeigt sich allerdings, dass es vereinzelt insbesondere stagnierenden oder schrumpfenden Städten (z.B. Dortmund und Leipzig) in den letzten Jahren durch eine systematische Baulandpolitik und systematische Prioritätensetzung bei der Flächenentwicklung gelungen ist, den Trend der klassischen Suburbanisierung umzukehren.⁸ Die Trendumkehr kann Folge eines erhöhten Zuzuges (ggf. auch einer erhöhten Rückwanderung) aus dem Umland und/oder eines gebremsten Fortzuges aus der Kernstadt in das Umland sein. Nach den Analysen des BBR gibt es dabei allerdings keine empirischen Belege für eine Präferenzverschiebung der Haushalte im Sinne veränderter Verhaltensfekte bzw. einer Höherbewertung des städtischen Wohnens im Vergleich zum Wohnen im Umland. Vielmehr ist die positive Entwicklung einzelner Städte vor allem Folge einer Reduktion der Fortzüge von Haushalten aus der Kernstadt in das Umland. Es handelt sich in diesen Fällen bei der Reurbanisierung also weniger um ein „Zurück in die Stadt“ sondern eher um ein „Bleiben in der Stadt“. Die Reurbanisierung ist (zumindest bislang) noch davon abhängig, wie viel „In-der-Stadt-Bleiben“ die Städte zulassen. In diesem Kontext ist die Angebotssituation und -entwicklung der dominierende Faktor für einen (relativen) Bedeutungsgewinn der Kernstädte gegenüber ihrem Umland.⁹ Allerdings ist dies keine grundlegend neue Erkenntnis. Auch die Wanderungsuntersuchungen der Vergangenheit kamen stets zum Ergebnis, dass ein beachtlicher Anteil der Abwanderer aus den Städten bei einem passenden Angebot auch in der Stadt geblieben wäre. Als Reaktion auf Wanderungsmotivanalysen aus den 1970er Jahren, in denen vielfach die komparativen Vorteile des Wohnens im suburbanen Raum gegenüber den Kernstädten hinsichtlich individueller, subjektiver (Wohnstandort-)Ansprüche der Nachfrager im Vordergrund standen, haben Wissenschaftler darauf hingewiesen, dass die Verteilung des Wohnungsangebotes in den Wohnungsmarktregionen der größeren Städte die Bevölkerungsverteilung in der Region bestimmt.¹⁰ Demnach sind die Abwandernden nicht „großstadtmüde“. Sie finden vielmehr in den Kernstädten kein Wohnungsangebot vor, das nach Größe, Qualität und Preis ihren Anforderungen und Möglichkeiten entspricht.

⁷ Vgl. Gatzweiler, H.-P. et al.: Herausforderungen deutscher Städte und Stadtregionen. Ergebnisse aus der laufenden Raum- und Stadtbeobachtung des BBR zur Entwicklung der Städte und Stadtregionen in Deutschland. BBR-Online-Publikation, Nr. 8/2006. Kaiser, M.; Thebes, M.: Gibt es eine Rückwanderung? Konsequenzen für die Stadtentwicklung. In: wohnbund-informationen, H. I+II/06. München 2006, S. 11-12. Rohr-Zänker, R.; Müller, W.: Wirtschaftliche Dynamik im Umland der Verdichtungsräume. In: wohnbund-informationen, H. I+II/06. München 2006, S. 11-12.

⁸ Hirschle, M.; Sigismund, M. (BBR): „Zurück in die Stadt“ ist kein Selbstläufer“. Vortrag beim Expertengespräch „Renaissance der Stadt“. Bonn, 22.10.2007.

⁹ Auf diesen Sachverhalt wird auch in einem Difu-Bericht aus dem Jahr 2008 hingewiesen. „Dass sich der zunehmende Wunsch nach innerstädtischem Wohnen nicht überall in empirischen Befunden wie steigenden Einwohnerzahlen niederschlägt, hängt im Wesentlichen mit der Angebotsseite zusammen: Entweder steht nicht in ausreichendem Maße Wohnraum zur Verfügung, oder er entspricht nicht den Anforderungen der nachfragenden Nutzergruppe. Vgl. „Wohnen in der Innenstadt – Neue Lebensstile, neue Wohnformen, neue Herausforderungen an die Städte“. In: Difu-Berichte 3/2008, S. 10.

¹⁰ Vgl. Kreibich, V.: Stadtflucht – Zur Kritik der Erklärungsansätze und politischen Leitbildern. In: Ahrens, P. et al. (Hrsg.): Stadt-Umland-Wanderungen in Verdichtungsräumen. Dortmund 1981, S. 1-12 (=Dortmunder Beiträge zur Raumplanung; Bd. 23).

Es handelt sich weniger um eine „Stadtflucht“, als eher um eine Verdrängung aufgrund von strukturellen Defiziten des Wohnungsangebotes in den Städten.¹¹

Das Forschungsprojekt „Strategien für Wohnstandorte an der Peripherie der Städte und in Umlandgemeinden“ grenzt sich damit von der aktuellen Forschungsdiskussion ab. Allerdings steht im Mittelpunkt des Forschungsprojektes auch nicht ausschließlich ein bestimmter Raumtyp innerhalb einer Wohnungsmarktregion, sondern der Bautyp von Wohngebäuden aus den 1960er und 1970er Jahren, der im Zuge der Stadterweiterung in Quartieren am Stadtrand und im unmittelbaren Stadtumland konzentriert vorkommt. Die Ausgangslage des Forschungsprojektes basiert dabei auch nicht auf der These, dass dieser Bautyp per se problematisch ist, sondern dass aufgrund der in der Einleitung beschriebenen Konstellationen (z.B. einfache städtebauliche Qualitäten, Randlage in der Wohnungsmarktregion, relativ schlechte Infrastrukturausstattung) und der absehbaren demographischen Entwicklungen diese Quartiere zukünftig vor unterschiedlichen Herausforderungen stehen und vermehrt problematisch sein können. Dabei haben die Bestände der 1960er und 1970er Jahre eine überragende Bedeutung für die Wohnraumversorgung in den alten Bundesländern. Rund jede dritte Wohnung zählt zu diesem Bautyp (vgl. ausführlich im nachfolgenden Kapitel 2). In diesem Zusammenhang hat das Forschungsprojekt einen stark präventiven Charakter. Die bisherigen Forschungsergebnisse zum Thema beziehen sich vor allem auf die folgenden Probleme und Handlungsfelder, die als Grundlage der Analyse in diesem Forschungsprojekt herangezogen wurden:

Öffentliche Infrastruktur

Der Nachteil einer homogenen Altersstruktur im Wohnquartier ist die Entwicklung von „Nachfragepitzen“ in Bezug auf altersbezogene Infrastruktur. In der Anfangsphase müssen überproportional viele Kindergartenplätze, Spielplätze etc. zur Verfügung stehen. Später werden Grundschulkapazitäten benötigt etc. Rückt nicht eine entsprechend große Anzahl an neuen Familienhaushalten nach, wird diese Infrastruktur anschließend nicht benötigt und muss umgenutzt oder rückgebaut werden.

Versorgungssituation und eingeschränkte Mobilität

Durch den Alterungsprozess sinkt die Kaufkraft im Gebiet. Zwar haben die fortziehenden Kinder nicht zum Haushaltseinkommen beigetragen, aber die Bewohner beziehen im Alter statt einem Erwerbseinkommen überwiegend niedrigere Renten oder Pensionen. Gleichzeitig führt die Ausdünnung der Bevölkerung zu einer geringeren Nachfrage nach Waren des täglichen Bedarfs. Die Entwicklung bedroht somit die vorhandenen Nahversorgungsangebote. Der Strukturwandel im Einzelhandel verschärft die Versorgungssituation im Quartier zusätzlich.

Je nach Gegebenheit im Gebiet war die Versorgung im Quartier wegen der geringen Größe und Bevölkerungsdichte unter Umständen ohnehin nie gewährleistet. In diesem Kontext war für die Bewohner von Wohnstandorten am Stadtrand oder im Stadtumland schon immer eine gewisse Mindestmobilität erforderlich. Ein wesentliches Problem entsteht dann durch die sinkende Mobilität der alternden Bevölkerung, die ihre Einkäufe nicht mehr mit dem Auto oder dem Fahrrad erledigen können.

¹¹ Vgl. u.a. Seitz, U.: Räumliche Bevölkerungsverteilung im Stadt-Umland-Bereich. Die Bestimmungsfaktoren Siedlungsentwicklung und Wohnflächennachfrage am Beispiel der Region Mittlerer Neckar. In: Institut für Städtebau und Landesplanung der Universität Karlsruhe (Hrsg.): Stadt und Umland. Karlsruhe 1981.

Wohnungssituation und altengerechte Quartiersform

Die Ein-/Zweifamilienhäuser sind meist unzureichend auf die Bedürfnisse Älterer zugeschnitten, da sie ursprünglich für junge Familien und damit sehr mobile Menschen konzipiert sind. Hierbei ergeben sich einerseits Handlungsbedarfe im Bereich der altengerechten Wohnraumanpassung (z.B. Überwindung von Schwellen, größere Bewegungsradien im Bad) und andererseits an neue Wohnformen für ältere Menschen im Quartier, die nicht mehr in ihrer vorhergehenden Wohnung bleiben können oder wollen. Eine Studie¹², die unterschiedliche Quartiersformen auf die Qualität für „Wohnen im Alter“ untersucht, kommt zu dem Ergebnis, dass in den Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen am Stadtrand und im Stadtumland gute Kontakt- und Hilfsnetze bestehen. Allerdings gibt es Defizite im Wohnumfeld. Mit steigendem Alter wird die Qualität des Wohnumfelds für Ältere immer wichtiger, weil sich ihr Aktionsradius zunehmend einschränkt und sie dort den größten Teil ihrer Zeit verbringen.

Marktfähigkeit der Wohnungen

Bislang ist die Frage nach der zukünftigen Marktfähigkeit der Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen aus den 1960er und 1970er Jahren relativ wenig thematisiert worden. Das liegt auch daran, dass es abgesehen von den Mietwohnungen v.a. in den Großwohnsiedlungen, noch keine strukturellen Leerstände in Ein- und Zweifamilienhäusern der betreffenden Baualterklasse gibt. Nach einer Untersuchung der Marktchancen von Reihenhäusern, Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern aus den 1950er und 1960er Jahren im Auftrag des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung werden die Marktchancen von Reihenhäusern und Einfamilienhäusern weder aktuell noch zukünftig als schlecht angesehen¹³. Dies bedeutet allerdings nicht, dass es im Verkaufsprozess zu einer Anpassung der Preisvorstellungen bis zu einer Größenordnung von 15% kommen kann. Sinkende Preise in der Vergangenheit werden eher dem schwachen konjunkturellen Marktumfeld und weniger möglichen strukturellen Hemmnissen zugeordnet. Weder die relativ bescheidene Wohnfläche noch die veralteten Grundrisse schränken die Marktchancen dieser Bestände ein. Vermarktungsprobleme und Abschläge von den anfänglichen Preisvorstellungen ergeben sich insbesondere bei Gebäuden, die den spezifischen Bedürfnissen der Bewohner z.B. durch Anbau oder Aufstockung angepasst wurden. Größere Vermarktungsprobleme ergeben sich bei den kleineren Mehrfamilienhäusern sowie bei Einfamilienhäusern mit Nebengebäuden aus den 1950er und 1960er Jahren. Während die Mehrfamilienhäuser aber noch grundsätzlich als werthaltig eingeschätzt werden, erzielen die Einfamilienhäuser mit Nebengebäuden vor allem in schrumpfenden Regionen nur noch geringe Preise. Allerdings ist diese Wohnform überwiegend in den Ortskernen der suburbanen und ländlichen Gemeinden zu finden und typisch für homogene Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen der 1960er und 1970er Jahre.

¹² Siehe u.a. Schrader, F.: Strategien zum Wohnen im Alter in suburbanen Einfamilienhausgebieten der 1960/70er Jahre, Dortmund 2005.

¹³ Einschätzung der Marktchancen von Reihenhäusern, Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern aus den 1950er und 1960er Jahren, Sondergutachten im Rahmen des ExWoSt-Forschungsvorhabens „Kostengünstige und qualitätsbewusste Entwicklung von Wohnobjekten im Bestand“, BBR-Online-Publikation, Nr. 13/2008, Berlin/Bonn 2008.

Fiskalische Veränderungen

Einige Studien thematisieren auch die fiskalischen Veränderungen und Belastungen für die betreffenden Städte und Gemeinden¹⁴. Während in den Einfamilienhausquartieren aus den 1960er und 1970er Jahren bis vor kurzem die Einkommenssteuerwerte pro Kopf durch die „gesetzte“ Einwohnerschaft mit einem hohen Erwerbspotenzial noch relativ hoch waren, steigt mittlerweile die Zahl der Renten- und Pensionsempfänger gegenüber den Steuerzahlern überproportional. Für die Kommunen führt diese Entwicklung zu rückläufigen Einnahmen bei gleich bleibenden oder durch Unterstützungszahlungen an Ältere steigenden Belastungen. Die ursprünglich positive fiskalische Ausgangssituation hat sich de facto umgekehrt.

2 Quantitative Einschätzung des Wohnungsbestandes der 1960er und 1970er Jahre

Insgesamt ergibt sich mithilfe der statistischen Analysen (siehe „Empirie und quantitative Einschätzung des Wohnungsbestandes der 1960er und 1970er Jahre“ im Anhang zu diesem Bericht) folgender Überblick.

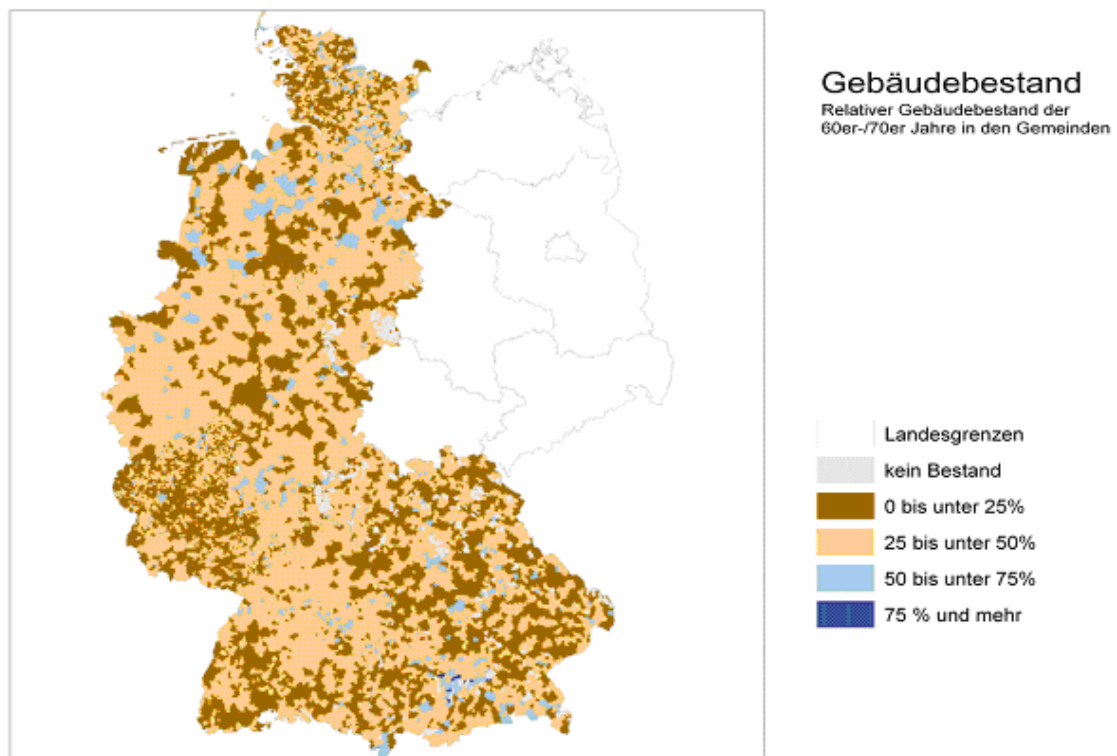
2.1 Baujahre 1961 bis 1980 (empirica Quartiersdatenbank 2005)

Ein flächendeckender Überblick

Mit rd. 10 Mio. Wohneinheiten in Westdeutschland besitzt der Wohnungsbestand aus dem Zeitraum von 1961 bis 1980 eine überragende Bedeutung für die Wohnraumversorgung. Das entspricht einem Anteil von knapp einem Drittel am gesamten Wohnungsbestand von rd. 32 Mio. Einheiten in den alten Bundesländern (ohne Berlin, Stand 2006). Ein einheitliches räumliches Verteilungsmuster auf der Ebene der Städte und Gemeinden ist nicht erkennbar (vgl. Karte 1). In den meisten Städten und Gemeinden liegt der Anteil der Gebäude der Baualterklassen zwischen 1960 und 1980 zwischen 25% und unter 50%, gefolgt von der Klasse unter 25%. Nur einzelnen Gemeinden in der Region München verfügen über einen Gebäudebestand, der zu 75% und mehr im Zeitraum von 1960 bis 1980 errichtet wurde. In der Tendenz ist der Anteil der Wohnungen aus den 1960er bis 1970er Jahren im Umland größerer Städte höher als in ländlichen Gemeinden.

¹⁴ „Suburbanisierung im 21. Jahrhundert. Stadtregionale Entwicklungsdynamiken des Wohnens und Wirtschaftens.“, Hafen City Universität Hamburg, Leibniz-Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung, 2003 – 2007.

Karte 1: Gebäudeanteil der 1960er und 1970er Jahre 2005 nach Städten und Gemeinden



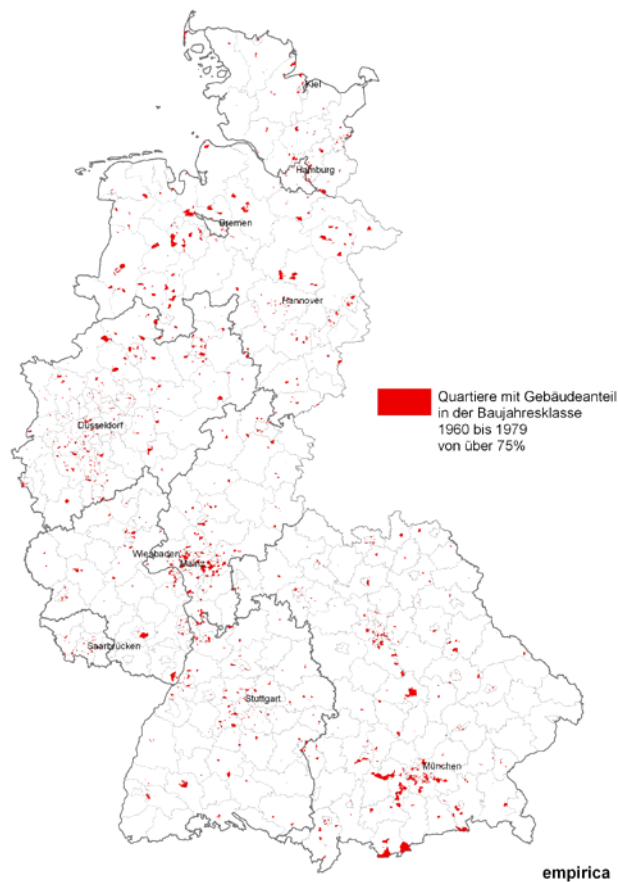
Quelle: empirica-Quartiersdatenbank, 2005

empirica

Auf der Ebene der gut 59.000 Wohnquartiere in Westdeutschland (entsprechend der empirica-Quartiersdatenbank) macht der Gebäudebestand des Zeitraumes 1961 bis 1980 in 39% der Quartiere die relative Mehrheit aus. In gut 5% (absolut: 2.994) der Quartiere liegt der Anteil des Gebäudebestandes aus den 1960er und 1970er Jahren sogar bei mehr als 75% aller Gebäude im Quartier und in knapp 2% (absolut: 1.158) aller Quartiere bei mehr als 90%.

Karte 2 zeigt eine deutliche Konzentration der Wohnquartiere mit einem Gebäudeanteil von 75% und mehr aus den 1960er und 1970er Jahren in den Agglomerationsräumen insbesondere am Rand der Kernstädte bzw. im direkten Umland. Besonders ausgeprägt ist die Häufung in den Regionen München, Industrieregion Mittelfranken und Rhein-Main, mit Abstand auch in den Regionen Bremen, Hamburg, Stuttgart und Rheinland.

Karte 2: Räumliche Verteilung der Wohnquartiere mit einem Gebäudeanteil aus den 1960er und 1970er Jahren von 75% und mehr



Quelle: empirica-Quartiersdatenbank, 2005

empirica

Eine Auswertung der Wohnungen nach der Gebäudetypologie ist nicht möglich, weil in der empirica-Quartiersdatenbank nur die Randverteilungen der Merkmale vorliegen, also Anzahl der Gebäude aus den 1960er und 1970er Jahren und Anzahl der Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser- und Doppelhaushälften etc. Für bestimmte Quartierstypen lässt sich der Wohnungsbestand auf Basis der empirica-Quartiersdatenbank allerdings schätzen.¹⁵ So dürften differenziert nach der Gebäudetypologie in den Wohnquartieren Westdeutschlands mit einem Gebäudeanteil aus den 1960er und 1970er Jahren von 75% und mehr rd. 17% aller Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern liegen, rd. 13% in Reihenhäusern und Doppelhaushälften und 70% in Mehrfamilienhäusern. In Quartieren mit einem Gebäudeanteil von 90% und mehr liegen die entsprechenden Werte bei 9% in Ein- und Zweifamilienhäusern, 10% in Reihenhäusern und Doppelhaushälften und 81% in Mehrfamilienhäusern. Je homogener die Quartiere in Sinne einer 1960er und 1970er Jahre Bebauung, desto größer ist der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Im Vergleich dazu

¹⁵ Bei diesen Zahlen handelt es sich um Schätzungen, weil in der Quartiersdatenbank nur die Gebäude, aber nicht die Zahl der Wohnungen in den Gebäuden erfasst wurden. Die Zahl der Wohnungen wurde über die Zahl der in den Quartieren lebenden Haushalte geschätzt. Dabei würde eine durchschnittliche Anzahl von 1,2 Wohnungen in EZFH sowie ein Leerstand von 1% in den EZFH und RH/DHH angenommen. Aus dem Residuum der Zahl der Haushalte und Anzahl von Wohnungen in EZFH sowie RH und DHH ergibt sich zuzüglich eines angenommenen Leerstandes von 4% die Zahl der Wohnungen in MFH.

beträgt der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in Westdeutschland unabhängig vom Baujahr an allen Wohnungen rd. 39%, in Reihenhäusern und Doppelhaushälften rd. 11% und in Mehrfamilienhäusern rd. 50%.

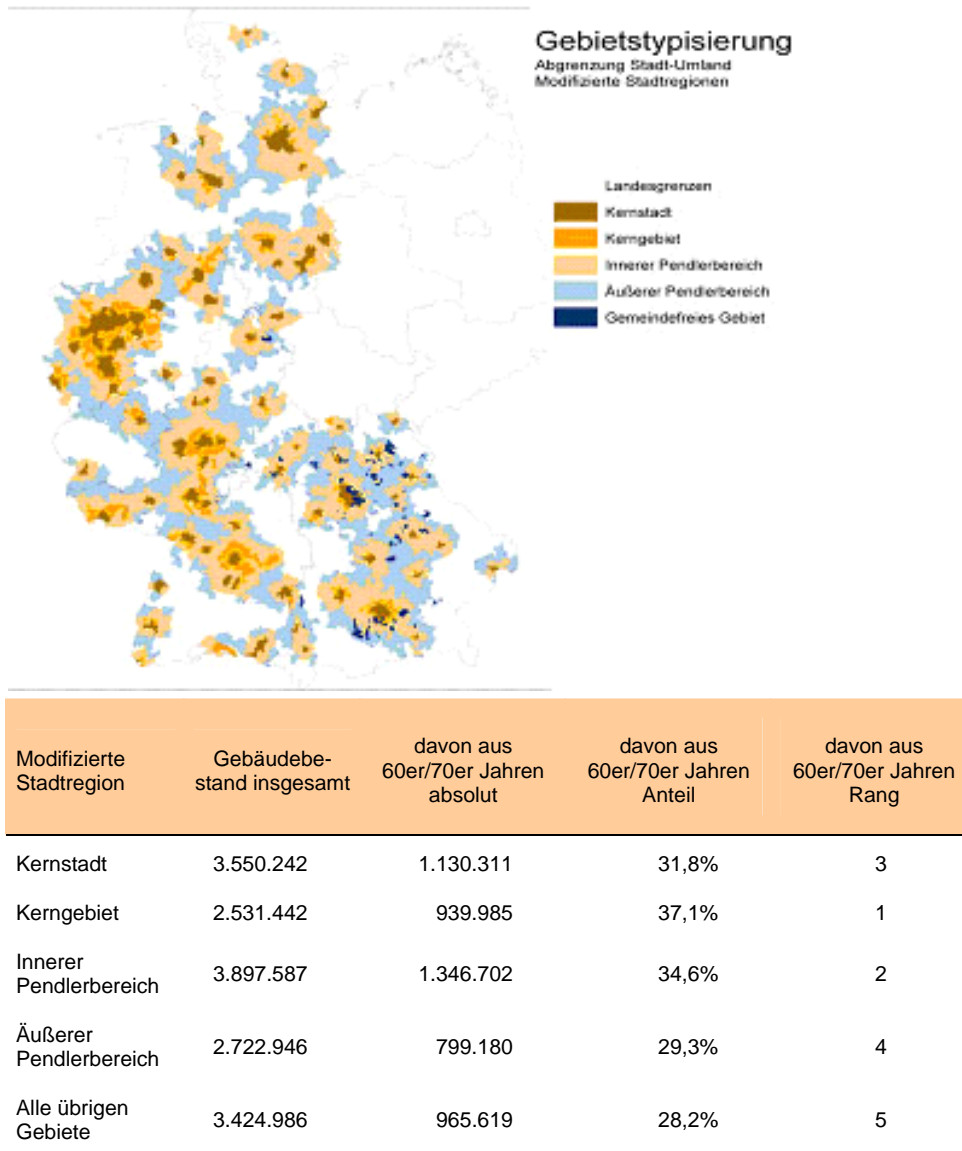
Differenzierte Analyse nach Stadtregionen

Eine zweite wesentliche empirische Fragestellung des Forschungsprojektes ist neben der rein quantitativen Bedeutung des Wohnungsbestandes aus den 1960er und 1970er Jahren die räumliche Verteilung. Als räumliche Analysebasis dient das Stadtregionskonzept der BBR. Demnach liegt der Anteil des Gebäudebestandes aus den 1960er bis 1970er Jahren in den westdeutschen Stadtregionen¹⁶ mit rund 33% höher als in den übrigen, nicht zu einer Stadtregion gehörenden Gebieten (rd. 28%). Innerhalb der Stadtregionen verfügt das Kerngebiet (direktes Umland der Kernstädte) über den höchsten Gebäudeanteil aus den 1960er bis 1970er Jahren (rd. 37%), der äußere Pendlereinzugsbereich (die am weitesten von den Kernstädten entfernt liegenden Bereiche) mit 29%¹⁷ über den niedrigsten Anteil (vgl. Karte 3).

¹⁶ Unterteilung des BBR.

¹⁷ Die Verteilung beschreibt die Bautätigkeit gemessen am heutigen Gebäudebestand. Somit enthält die Verteilung keine Aussage über die Entstehung und räumliche Verteilung homogener Wohnquartiere der 1960er und 1970er Jahre.

Karte 3: Gebäudebestand der 1960er und 1970er Jahre nach modifizierter Stadtregion in Westdeutschland 2005



Quelle: empirica-Quartiersdatenbank; Kartengrundlage des BBR

empirica

In der dynamischen Phase der Suburbanisierung der westdeutschen Großstädte in den 1960er und 1970er Jahren entstanden neue, zusammenhängende Wohnquartiere fast ausschließlich in den Kernstädten selbst und im unmittelbaren Umland (vgl. Tabelle 1). Der Anteil von homogenen Wohnquartieren (Gebäudeanteil von 80% und mehr mit Baujahr zwischen 1961 und 1980) am gesamten Bestand liegt in diesen Bereichen der Stadtregion mit über 7% deutlich höher als in den äußeren Bereichen (1-2%).

Tabelle 1: Gebäudebestand der 1960er und 1970er Jahre nach modifizierten Stadtregionen und Wohnquartieren Westdeutschlands 2005**Wohnquartiere**

Klassen*	Anzahl	Anteil
Hälfte		
bis unter 50%	48.320	81,7%
50% und mehr	10.728	18,1%
Quintile		
bis unter 20%	21.703	36,7%
20 bis unter 40%	20.622	34,9%
40 bis unter 60%	10.111	17,1%
60 bis unter 80%	4.319	7,3%
80 % und mehr	2.293	3,9%
Dezile		
bis unter 10%	9.742	16,5%
10 bis unter 20%	11.961	20,2%
20 bis unter 30%	12.015	20,3%
30 bis unter 40%	8.607	14,6%
40 bis unter 50%	5.995	10,1%
50 bis unter 60%	4.116	7,0%
60 bis unter 70%	2.646	4,5%
70 bis unter 80%	1.673	2,8%
80 bis unter 90%	1.130	1,9%
90% und mehr	1.163	2,0%
ohne Gebäude	77	0,1%
Insgesamt	59.125	100,0%

modifizierten Stadtregionen

Klassen*	Kernstadt Anzahl	Kernstadt Anteil	Kernge- biet Anzahl	Kernge- biet Anteil	Innerer Pendlerb. Anzahl	Innerer Pendlerb. Anteil	Äußerer Pendlerb. Anzahl	Äußerer Pendlerb. Anteil	Restl. Gebiet Anzahl	Restl. Gebiet Anteil
Hälfte										
bis unter 50%	13.026	78,3%	5.643	71,1%	9.556	80,8%	8.568	87,9%	11.527	89,2%
50% und mehr	3.602	21,7%	2.291	28,9%	2.265	19,2%	1.181	12,1%	1.389	10,8%
Quintile										
bis unter 20%	6.982	42,0%	2.171	27,4%	3.196	27,0%	3.745	38,4%	5.609	43,4%
20 bis unter 40%	4.642	27,9%	2.494	31,4%	4.784	40,5%	3.878	39,8%	4.824	37,3%
40 bis unter 60%	2.445	14,7%	1.755	22,1%	2.655	22,5%	1.500	15,4%	1.756	13,6%
60 bis unter 80%	1.336	8,0%	949	12,0%	948	8,0%	499	5,1%	587	4,5%
80 % und mehr	1.223	7,4%	565	7,1%	238	2,0%	127	1,3%	140	1,1%
Dezile										
bis unter 10%	3.505	21,1%	883	11,1%	1.124	9,5%	1.664	17,1%	2.566	19,9%
10 bis unter 20%	3.477	20,9%	1.288	16,2%	2.072	17,5%	2.081	21,3%	3.043	23,6%
20 bis unter 30%	2.688	16,2%	1.349	17,0%	2.644	22,4%	2.337	24,0%	2.997	23,2%
30 bis unter 40%	1.954	11,8%	1.145	14,4%	2.140	18,1%	1.541	15,8%	1.827	14,1%
40 bis unter 50%	1.402	8,4%	978	12,3%	1.576	13,3%	945	9,7%	1.094	8,5%
50 bis unter 60%	1.043	6,3%	777	9,8%	1.079	9,1%	555	5,7%	662	5,1%
60 bis unter 70%	775	4,7%	553	7,0%	625	5,3%	314	3,2%	379	2,9%
70 bis unter 80%	561	3,4%	396	5,0%	323	2,7%	185	1,9%	208	1,6%
80 bis unter 90%	503	3,0%	289	3,6%	164	1,4%	85	0,9%	89	0,7%
90% und mehr	720	4,3%	276	3,5%	74	0,6%	42	0,4%	51	0,4%
Insgesamt	16.628	100,0%	7.934	100,0%	11.821	100,0%	9.749	100,0%	12.916	100,0%

*Anmerkung: Anteil des 1960er und 1970er Jahre Gebäudebestandes am gesamten Bestand im Wohnquartier

Quelle: empirica-Quartiersdatenbank

empirica

Bei den Kernstädten dominiert in den sehr homogenen Wohnquartieren der 1960er bis 1970er Jahre der Geschosswohnungsbau (Großwohnsiedlungen). Bereits im unmittelbaren Umland liegt der Anteil von Mehrfamilienhäusern und Wohnblöcken deutlich niedriger. In den homogenen Wohnquartieren nimmt mit zunehmender Entfernung von den Kernstädten die Bedeutung der Einfamilienhausbebauung zu (vgl. Tabelle 2).

Tabelle 2: Gebäudetypologie der überwiegend 1960er/1970er-Jahre-Wohnquartiere in den modifizierten Stadtregionen 2005

60/70er Jahre Gebäudeanteil >90%

Modifizierte Stadtregion	Zahl der Gebäude ¹ in 1.000	davon EZFH (in %) ²	davon RH/DH (in %) ²	davon MFH (in %) ²	davon Wohnblock (in %) ²	davon Hochhaus (in %) ²
Kernstadt	79.421	18,8	42,3	7,4	26,4	2,0
Kerngebiet	46.910	31,5	46,3	7,1	11,7	1,4
Innerer Pendlerbereich	18.659	53,1	37,8	4,1	4,1	0,1
Äußerer Pendlerbereich	7.734	40,4	41,0	5,9	10,8	0,4
Restl. Gebiete	9.090	55,9	28,1	7,5	6,2	0,3
Insgesamt (>90%)	161.814	29,6	42,1	6,9	17,7	1,4

60/70er Jahre Gebäudeanteil >75%

Modifizierte Stadtregion	Zahl der Gebäude ¹ in 1.000	davon EZFH (in %) ²	davon RH/DH (in %) ²	davon MFH (in %) ²	davon Wohnblock (in %) ²	davon Hochhaus (in %) ²
Kernstadt	218.750	26,7	41,2	8,8	18,6	1,3
Kerngebiet	172.775	39,7	43,4	6,7	7,3	0,7
Innerer Pendlerb.	108.158	60,5	29,6	4,5	3,5	0,1
Äußerer Pendlerb.	44.452	59,2	26,6	6,0	5,7	0,2
Restl. Gebiete	50.589	61,7	24,3	6,4	5,0	0,1
Insgesamt (>75%)	594.724	42,0	37,2	7,0	10,4	0,7

Anmerkung: 1 = inklusive Fabrik-, Gewerbe- und Bürogebäude; 2 = %-Angaben beziehen sich auf alle Gebäude, auch Nicht-Wohngebäude

Quelle: Quartiersdatenbank

empirica

Sozioökonomie und Infrastrukturausstattung

Die in den homogenen Wohnquartieren der 1960er bis 1970er Jahre lebende Bevölkerung ist im Durchschnitt älter, kommt deutlich häufiger aus dem Ausland und verfügt über ein leicht überdurchschnittliches Einkommen (vgl. Tabelle 3). Nur in den Wohnquartieren, in denen der Gebäudeanteil der 1960er bis 1970er Jahre bei über 90% liegt, ist das Haushaltsnettoeinkommen unterdurchschnittlich und der Ausländeranteil nochmals höher (16%).

Tabelle 3: Soziodemographie der Wohnquartiere in Westdeutschland 2005

Anteil des Gebäudebestandes der 60er/70er Jahre von ...	Ausländeranteil in %	Kaufkraft in Euro je EW	Kaufkraft in Euro je HH
bis unter 10%	13,3	18.156	36.689
10 bis unter 20%	10,7	18.548	39.352
20 bis unter 30%	8,7	18.822	41.228
30 bis unter 40%	8,5	19.287	42.271
40 bis unter 50%	8,4	19.705	43.100
50 bis unter 60%	8,7	20.177	43.761
60 bis unter 70%	8,9	20.468	43.867
70 bis unter 80%	10,4	20.935	43.932
80 bis unter 90%	12,3	21.303	43.531
90% und mehr	16,4	20.034	39.314
bis 50%	9,8	18.868	40.472
über 50%	10,1	20.469	43.323
Insgesamt	9,9	19.185	41.041

Anteil des Gebäudebestandes der 60er/70er Jahre von ...	Altersstruktur der Einwohner in % (von ... bis unter ... Jahre)				
	bis 14	15 bis u. 25	25 bis u. 50	50 bis u. 65	65 und älter
bis unter 10%	15,2	11,5	37,9	17,1	18,3
10 bis unter 20%	15,5	11,5	36,9	17,5	18,7
20 bis unter 30%	15,5	11,6	36,5	17,7	18,7
30 bis unter 40%	15,2	11,5	36,5	18,0	18,8
40 bis unter 50%	14,9	11,4	36,2	18,4	19,1
50 bis unter 60%	14,7	11,3	35,9	18,6	19,4
60 bis unter 70%	14,2	11,2	35,8	18,9	19,9
70 bis unter 80%	13,6	11,1	35,8	19,2	20,2
80 bis unter 90%	13,0	11,0	35,6	19,5	20,9
90% und mehr	12,2	11,0	35,6	19,5	21,7
bis 50%	15,3	11,5	36,8	17,7	18,7
über 50%	14,0	11,2	35,8	19,0	20,0
Insgesamt	15,0	11,5	36,6	18,0	19,0

Anmerkung: Gebäudebestand = Anteil des 1960er- und 1970er-Jahre-Gebäudebestandes am gesamten Bestand im Wohnquartier.

Quelle: empirica-Quartiersdatenbank

empirica

In den homogenen Wohnquartieren der 1960er bis 1970er Jahre ist die Versorgungssituation schlechter als im Durchschnitt. Die Zahl der Einzelhandelsgeschäfte, der Banken und Sparkassen und der Ärzte je 1.000 Einwohner entspricht nur rund der Hälfte des durchschnittlichen Besatzes in allen Wohnquartieren (vgl. Tabelle 4).

Tabelle 4: Infrastrukturausstattung der Wohnquartiere in Westdeutschland 2005

Anteil des Gebäudebestandes der 60er/70er Jahre von ...	Dichte ¹					
	Einzelhandel	Handwerker	Banken	Rechts-/ Vermögensberater	Ämter/ Behörden	Ärzte
bis unter 10%	8,7	4,6	1,6	2,9	7,1	4,0
10 bis unter 20%	8,1	5,2	1,7	2,9	7,3	3,7
20 bis unter 30%	6,8	5,3	1,4	2,3	6,7	2,9
30 bis unter 40%	6,3	5,1	1,4	2,3	6,3	2,7
40 bis unter 50%	5,8	4,8	1,2	2,3	5,8	2,6
50 bis unter 60%	5,4	4,5	1,2	2,3	5,4	2,5
60 bis unter 70%	5,1	4,1	1,2	2,4	4,9	2,3
70 bis unter 80%	4,6	3,5	1,1	2,2	4,4	2,3
80 bis unter 90%	4,1	2,9	1,1	2,4	4,2	2,3
90% und mehr	2,7	1,7	0,5	1,2	2,8	1,6
bis 50%	7,2	5,0	1,5	2,5	6,7	3,2
über 50%	4,8	3,8	1,1	2,2	4,7	2,3
Insgesamt	6,7	4,8	1,4	2,5	6,3	3,0

Anmerkungen:

1 = Einzelhandel, Handwerksbetriebe, Banken, Rechts- und Vermögensberater, Ämter und Behörden bzw. Ärzte und Ärztinnen je 1.000 Einwohner im Quartier.

Gebäudebestand = Anteil des 1960er und 1970er Jahre Gebäudebestandes am gesamten Bestand im Wohnquartier.

Quelle: empirica-Quartiersdatenbank

empirica

2.2 Baujahre 1949 bis 1978 (Mikrozensusauswertung 2002)

Gut die Hälfte der Wohnungen in Westdeutschland (knapp 15,7 Mio.) stammt aus der Zeit zwischen 1949 und 1978. In dieser Zeit wurden überdurchschnittlich viele Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gebaut, 57% aller fertiggestellten Wohnungen entfallen auf den Geschosswohnungsbau. In allen anderen Baualtersklassen liegt dieser Anteil bei 48%.

Der Wohnungsbestand der 1949er bis 1978er Jahre konzentriert sich überproportional auf die größeren Städte mit 20.000 Einwohnern und mehr (vgl. Tabelle 5). Dies trifft insbesondere auf den Geschosswohnungsbau in den Kernstädten mit 500.000 und mehr Einwohnern zu. Jede vierte Geschosswohnung der Baujahre 1949 bis 1978 liegt in einer Stadt dieser Gemeindegrößenklasse (der entsprechende Anteil der übrigen Baualtersklassen liegt bei 22%).

Tabelle 5: Wohnungsstruktur differenziert nach Gemeindegrößenklassen und Gebäudestruktur der Baujahre 1949 bis 1978 Jahre

Gemeindegrößen- klasse (in 1.000 Einwohner)	Wohnungen der Baujahre 1949 bis 1978		
	EZFH (in 1.000 Einwohner)	MFH (in 1.000 Einwohner)	Alle (in 1.000 Einwohner)
unter 2 EW	479	97	576
2 bis unter 5	801	254	1.054
5 bis unter 10	994	484	1.477
10 bis unter 20	1.376	892	2.268
20 bis unter 50	1.425	1.484	2.909
50 bis unter 100	624	1.054	1.678
100 bis unter 200	389	1.133	1.522
200 bis unter 500	294	1.310	1.604
500 und mehr	365	2.230	2.595
Insgesamt	6.746	8.937	15.683

Verteilung in %			
unter 2 EW	7%	1%	4%
2 bis unter 5	12%	3%	7%
5 bis unter 10	15%	5%	9%
10 bis unter 20	20%	10%	14%
20 bis unter 50	21%	17%	19%
50 bis unter 100	9%	12%	11%
100 bis unter 200	6%	13%	10%
200 bis unter 500	4%	15%	10%
500 und mehr	5%	25%	17%
Insgesamt	100%	100%	100%

Gemeindegrößen- klasse (in 1.000 Einwohner)	Wohnungen der Baujahre bis 1948 und ab 1979		
	EZFH (in 1.000 Einwohner)	MFH (in 1.000 Ein- wohner)	Alle (in 1.000 Einwohner)
unter 2 EW	749	151	899
2 bis unter 5	1.002	334	1.336
5 bis unter 10	1.161	536	1.697
10 bis unter 20	1.394	804	2.198
20 bis unter 50	1.457	1.155	2.612
50 bis unter 100	574	750	1.323
100 bis unter 200	377	719	1.096
200 bis unter 500	338	968	1.306
500 und mehr	394	1.519	1.913
Insgesamt	7.445	6.936	14.381

Verteilung in %			
unter 2 EW	10%	2%	6%
2 bis unter 5	13%	5%	9%
5 bis unter 10	16%	8%	12%
10 bis unter 20	19%	12%	15%
20 bis unter 50	20%	17%	18%
50 bis unter 100	8%	11%	9%
100 bis unter 200	5%	10%	8%
200 bis unter 500	5%	14%	9%
500 und mehr	5%	22%	13%
Insgesamt	100%	100%	100%

* = Geringe Abweichung in den Summen, aufgrund von Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: Mikrozensus 2002 – Sonderauswertung

empirica

Die Wohnungsleerstandsquote in Mehrfamilienhäusern der Baujahrsklasse 1949 bis 1978 ist mit 7% gegenüber dem restlichen Geschosswohnungsbestand (8%) leicht unterdurchschnittlich. Nur im ländlichen Raum stehen überproportional viele Wohnungen der Baujahre 1949 bis 1978 leer (9 bis 12%).

Die Bewohnerstruktur ist im Vergleich zu allen anderen Wohnungsbeständen (vgl. Tabelle 6) überaltert. Fast jeder dritte Haushaltsvorstand ist 65 Jahre oder älter. In allen anderen Wohnungsbeständen beträgt dieser Anteil lediglich 22%. Das gilt insbesondere für die Bewohner der Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1949 bis 1978. Rd. 37% der Haushaltsvorstände sind 65 Jahre oder älter.

Tabelle 6: Bewohnerstruktur differenziert nach Alter des Haushaltsvorstands und Gebäudestruktur der Baujahre 1949 bis 1978

	Haushalte in Wohnungen der Baujahre 1949 bis 1978 in 1.000			Haushalte in Wohnungen der Baujahre bis 1948 und ab 1979 in 1.000		
	EZFH	MFH	Alle	EZFH	MFH	Alle
Alter des Haushaltsvorstands						
unter 25 Jahre	78	580	658	95	524	620
25 bis unter 45	1.569	3.260	4.829	2.667	3.163	5.831
45 bis unter 65	2.648	2.750	5.397	2.984	1.990	4.973
65 Jahre und älter	2.557	2.358	4.915	1.878	1.294	3.172
Insgesamt*	6.853	8.947	15.800	7.625	6.971	14.595

	Haushalte in Wohnungen der Baujahre 1949 bis 1978 Verteilung			Haushalte in Wohnungen der Baujahre bis 1948 und ab 1979 Verteilung		
	EZFH	MFH	Alle	EZFH	MFH	Alle
Alter des Haushaltsvorstands						
unter 25 Jahre	1%	6%	4%	1%	8%	4%
25 bis unter 45	23%	36%	31%	35%	45%	40%
45 bis unter 65	39%	31%	34%	39%	29%	34%
65 Jahre und älter	37%	26%	31%	25%	19%	22%
Insgesamt*	100%	100%	100%	100%	100%	100%

* = Geringe Abweichung in den Summen aufgrund von Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: Mikrozensus 2002 – Sonderauswertung

empirica

In den Haushalten der Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1949 bis 1978 ist die Konsolidierungs- und in weiten Teilen auch die Schrumpfungsphase bereits abgeschlossen. In 80% dieser Haushalte lebt kein Kind (65% in den restlichen EZFH-Beständen), in 68% der Häuser leben nur noch bis zu zwei Personen, in jedem vierten Haus sogar nur noch eine Person (vgl. Tabelle 7).

In den Wohnungsbeständen der Mehrfamilienhäuser unterscheiden sich die Haushaltsstrukturen zwischen den Baujahrsklassen dagegen kaum. Die höhere Mobilität der Bewohner von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (angesichts der deutlich geringeren Selbstnutzerquote) wirkt einer stark homogenen Haushaltsstruktur entgegen.

Tabelle 7: Bewohnerstruktur differenziert nach Haushaltsgröße und Gebäudestruktur der Baujahre 1949 bis 1978

Haushaltsgröße (Anzahl Personen)	Haushalte in Wohnungen der Baujahre					
	1949 bis 1978			bis 1948 und ab 1979		
	EZFH	MFH	Alle	EZFH	MFH	Alle
	in 1.000			in 1.000		
1	1.777	4.244	6.021	1.734	3.337	5.071
2	2.881	2.794	5.675	2.489	2.023	4.512
3	1.041	984	2.026	1.338	814	2.152
4 und mehr	1.153	925	2.078	2.064	796	2.860
Insgesamt*	6.853	8.947	15.800	7.625	6.970	14.595
	Verteilung in %			Verteilung in %		
1	26%	47%	38%	23%	48%	35%
2	42%	31%	36%	33%	29%	31%
3	15%	11%	13%	18%	12%	15%
4 und mehr	17%	10%	13%	27%	11%	20%
Insgesamt*	100%	100%	100%	100%	100%	100%

* = Geringe Abweichung in den Summen aufgrund von Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: Mikrozensus 2002 – Sonderauswertung

empirica

Die Einkommen der Haushalte in den Wohnungsbeständen der Jahre 1949 bis 1978 sind niedriger als im Durchschnitt. Das liegt vor allem am geringeren Ein- und Zweifamilienhausanteil, bei denen die Haushaltsnettoeinkommen generell höher sind als bei Haushalten in Mehrfamilienhäusern. Differenziert nach Gebäudetyp fallen die Einkommensunterschiede zwischen den Baualtersklassen der Einfamilienhausbebauung relativ gering aus. Da ein höherer Anteil der Haushalte in den Ein- und Zweifamilienhäusern (1949 bis 1978 realisiert) bereits eine Rente bzw. Pension bezieht, sind die höheren Einkommensklassen geringfügig niedriger besetzt. Größer sind die Einkommensunterschiede dagegen in den Geschosswohnungsbaubeständen. In diesen Beständen leben mehr Haushalte mit einem geringen Nettoeinkommen von unter 1.300 Euro pro Monat und weniger Gutverdiener mit einem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen von 2.600 Euro und mehr.

2.3 Exkurs: Einschränkungen unterschiedlicher Datenquellen zum Wohnungsbestand

Zur quantitativen Abschätzung des Wohnungsbestandes aus den 1960er und 1970er Jahren bieten sich unterschiedliche empirische Datenquellen an, die alle bestimmten Einschränkungen in der Aktualität, Transparenz oder Aussagekraft unterliegen.

- **Statistik der Baufertigstellungen:** Über die Baufertigstellungsstatistik lässt sich prinzipiell die Zahl der fertiggestellten Wohnungen aus den 1960er und 1970er Jahren nach Städten und Gemeinden Westdeutschlands differenziert nach Bautyp (z.B. „gereihtes Haus“) auswerten. Die Wohnungsfortschreibung erfolgt allerdings nicht mehr nach Baualtersklassen differenziert. Entsprechend ließe sich das Bauvolumen des damaligen Zeitraumes darstellen, allerdings nicht das gegenwärtige quantitative Niveau, weil die zwischenzeitlichen Wohnungsabgänge nicht erfasst werden. Aber selbst die Auswertung des Bauvolumens ist über das Forschungs-

datenzentrum beim Statistischen Bundesamt ein aufwendiger und langwieriger Prozess wie eine Anfrage des BBR ergeben hat. Aufgrund von Koordinierungsschwierigkeiten mit den Ländern sowie Unterschieden bei der Qualität der Datenvorhaltung in den verschiedenen Landesrechenzentren wurde davon abgeraten, eine Sonderauswertung der Bautätigkeit aus den 1960er und 1970er Jahren zu beantragen. Entsprechend wurde im Forschungsprojekt nicht auf diese Datenquellen zurückgegriffen.

- **Mikrozensus 2002:** Eine weitere Datenquelle der amtlichen Statistik ist der Mikrozensus. Der Mikrozensus ist eine jährliche Repräsentativstatistik, an der 1% der Privathaushalte in Deutschland beteiligt ist. Neben den Merkmalen der Grunderhebung (insbesondere Fragen zur Haushalts- und Erwerbssituation) erfolgt im Abstand von vier Jahren eine Zusatzerhebung zur Wohnsituation der Haushalte. Die Ergebnisse der Zusatzerhebung „Bestand und Struktur der Wohneinheiten – Wohnsituation der Haushalte“ aus dem Jahr 2006 lagen zum Zeitpunkt der Bearbeitung des Forschungsprojektes noch nicht vor. Entsprechend wurde auf die Ergebnisse des Mikrozensus aus dem Jahr 2002 zurückgegriffen. Die Sonderauswertung ist aber mit wesentlichen Einschränkungen verbunden:
 - Das Baualter der Wohnungen wird nur über Baualtersklassen erhoben. Die für das Forschungsprojekt relevante Baualtersklasse reicht von 1949 bis 1978. Die Sonderauswertung umfasst auch Wohnungen in Gebäuden aus den 1950er Jahren. Eine präzise Bestimmung der Wohngebäude der 1950er und 1960er Jahre ist demnach nicht möglich.
 - Auch erfasst die Zusatzerhebung nicht bestimmte Bautypen (z.B. Reihenhäuser), sondern nur die Größe der Wohngebäude (z.B. 1 oder 2 Wohnungen, 3 bis 6 Wohnungen, 7 bis 12 Wohnungen etc.). Eine separate Auswertung von Reihenhäusern lässt sich über den Mikrozensus nicht durchführen.
 - Schließlich wird eine räumlich differenzierte Auswertung durch den Stichprobenumfang erschwert. Tabellenfelder mit Werten unter 5.000 werden von der amtlichen Statistik nicht ausgewiesen und mit „/“ gekennzeichnet, da sie mit einem einfachen relativen Standardfehler von über 15% behaftet sind. Die jeweiligen Tabellenfelder werden daher in geeigneter Form gesperrt. Tabellenfelder mit Werten zwischen 5.000 und 10.000 werden von der amtlichen Statistik nur eingeschränkt ausgewiesen und in „()“ gesetzt, da diesbezüglich mit einem Standardfehler von über 10% zu rechnen ist. Mit den jeweiligen Prozentwerten wird ebenso verfahren. Die jeweiligen Tabellenfelder sollten daher in geeigneter Form gekennzeichnet werden. Erst ab Besetzungszahlen von 50.000 oder mehr wird ein einfacher relativer Standardfehler von 5% oder weniger erreicht. Werte unterhalb der Ebene der Regionen werden aus methodischen Gründen nicht veröffentlicht. Zudem werden die Wohndaten gesondert bzw. geschichtet hochgerechnet und haben einen eigenen Hochrechnungsfaktor, der aber nicht bis zur räumlichen Untergruppe (Kreise) angewendet werden kann. Aus diesem Grund sind die tiefsten räumlichen Einheiten für Wohndaten die Anpassungsschichten (zusammengefasste Kreise). Eine Auswertung des Mikrozensus für spezifische Stadtregionen, Kreise oder Gemeinden ist damit ausgeschlossen. Bundesländerübergreifende Auswertungen des Mikrozensus, die über das Standardtabellenprogramm des Bundes und der Länder hinausgehen, sind über ein sog. „Fernrechenprojekt“ beim Forschungsdatenzentrum des Statistischen Bundesamtes zu beantragen. Diese räumlich differenzierten Auswertungen unterliegen der Zustimmung der jeweiligen Bundesländer. Dieses Verfahren ist nicht nur langwierig, sondern schränkt die Möglichkeiten der regional differenzierten Auswertung des Mikrozensus ein.

Der Mikrozensus bietet allerdings den wesentlichen Vorteil einer Verknüpfung von Erhebungsmerkmalen der Zusatzerhebung mit den haushalts- und personenbezogenen Daten des Grundprogramms (z.B. Größe des Haushaltes, Haushaltseinkommen, Anzahl der Kinder im Haushalt etc.). Diese Verknüpfung erlaubt Aussagen über die in bestimmten Wohnungsbeständen lebenden Personen und Haushalte.

Auswertungen von Wohnungsbeständen spezifischer Baualtersklassen in möglichst kleinräumiger Differenzierung sind den skizzierten grundlegenden Mängeln behaftet. Sie liefern daher nur eingeschränkt notwendige Informationen als Basis zukünftiger Planungs- und Entscheidungsgrundlagen.

Eine weitere nicht amtliche Quelle zur Analyse des Wohnungsbestandes aus den 1960er und 1970er Jahren ist die **empirica-Quartiersdatenbank**. Grundlage sind die Marktdaten der Infas Geodaten. Die Datenbank erlaubt die flächendeckende Auswertung von Wohngebäuden verschiedener Altersklassen und Gebäudetypologien sowie anderer Merkmale für die räumliche Ebene der Wohnquartiere. Der Vorteil der empirica-Quartiersdatenbank liegt in der Abgrenzung der Baualtersklassen. Diese erlaubt die Analyse von Gebäuden der Baujahre 1961 bis 1980. Das räumliche Bezugssystem der Wohnquartiere (insgesamt fast 60.000 in Westdeutschland) ermöglicht zudem Analysen unterhalb der Ebene von Stadtregionen, beispielsweise für die Struktur von Wohnquartieren innerhalb der Kernstädte. Auch die empirica-Quartiersdatenbank ist mit einzelnen Einschränkungen behaftet:

- Die Daten werden von professionalisierten Datenbrokern zur Verfügung gestellt und sind nicht kostenlos erhältlich. Die Transparenz der Datengenerierung ist eingeschränkt. Die Daten der empirica-Quartiersdatenbank wurden aber in Einzelfallbetrachtungen einem aufwendigen Validitätstest unterzogen und mit Ergebnissen der amtlichen Statistik abgeglichen. Die vorhandenen Abweichungen zwischen der vorhandenen Statistik und der empirica-Quartiersdatenbank lassen sich im Wesentlichen mit unterschiedlichen Gebietszuschnitten erklären.
- Die Zuschnitte der Wohnquartiere in der Quartiersdatenbank muss nicht den sozialräumlichen Quartiersabgrenzungen der Praxis entsprechen. Ein Quartier in der Datenbank kann somit ggf. unterschiedliche Sozialräume umfassen. Kleinräumige Auswertungen auf Quartiersebene sind hinsichtlich ihrer räumlichen Abgrenzungen mit den örtlichen Gegebenheiten abzugleichen und entsprechend zu interpretieren.
- Für die in der empirica-Quartiersdatenbank enthaltenden Merkmale liegen nur die Randverteilungen vor (z.B. Anteil der Gebäude der Baualtersklasse 1961 bis 1980 oder Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser im Quartier). Eine Verknüpfung von Merkmalen (z.B. Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser der Baualtersklasse 1961 bis 1980 im Quartier) ist nicht möglich.

Die Ergebnisse beider Datenquellen sind angesichts der unterschiedlichen Baualtersklassen nicht miteinander vergleichbar.

3 Exemplarische Fallstudien für die 1960er und 1970er Jahre Wohnbebauung

3.1 Auswahl der Fallstudien

Die Auswahl der Fallstudien erfolgte in mehreren Schritten:

1. Schritt: Vorauswahl möglicher Fallstudien

empirica hat eine Vorauswahl an Regionen für mögliche Fallstudien getroffen. Der Fokus bei der Auswahl lag bei Gebietstypen sehr negativer und negativer Entwicklungsperspektiven. Hintergrund ist die These, dass periphere Siedlungen mit typischen Defiziten der 1960er bis 1970er Jahre dann besonders unter Marktdruck stehen und Handlungserfordernisse am größten sind, wenn die Nachfrager ausreichend Alternativen auf dem Wohnungsmarkt vorfinden. Gleichzeitig liegen weit größere Hemmnisse bei der Suche nach geeigneten Lösungen vor als in Regionen mit steigender Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt.

Die Vorauswahl beruhte darüber hinaus auf folgenden Kriterien:

- Räumliche Verteilung: Möglichst breite Verteilung in den westdeutschen Bundesländern
- Gebietstypisierung: Die Gebietstypisierung bildet anhand eines „einfachen“ Indikators die zukünftigen Entwicklungsperspektiven der Regionen ab. Auf dieser Basis wurden Wohnquartiere herausgefiltert, die in ihrer Entwicklung als potenziell „gefährdet“ einzustufen sind. Das Gefährdungspotenzial ergibt sich dabei aus den Entwicklungschancen der Wohnmarktregion. Der Gesamtindikator „Entwicklungsperspektiven“ setzt sich aus den drei folgenden Einzelindikatoren zusammen:
 - „Fertigstellungsindikator“ (Gewichtung mit 12,5%) definiert als die Summe der Wohnungsfertigstellungen im Zeitraum 1996 bis 2005 in % des Wohnungsbestandes 2006. Dieser Vergangenheitsindikator geht von der These aus, dass unterschiedliche, zukünftige regionale Wohnungsmarkttrends sich zumindest in Teilen bereits in der Vergangenheit gezeigt haben.
 - „Leerstandsabbauindikator“ (Gewichtung mit 37,5%) definiert das Verhältnis der absoluten Anzahl an leer stehenden Mietgeschosswohnungen im Jahr 2006 zur zusätzlichen Nachfrage nach Geschosswohnungen im Zeitraum 2005 bis 2010. Der Indikator drückt die künftige Gefahr strukturellen Leerstandes im Geschosswohnungsbau auf Basis der gegenwärtigen Wohnungsmarktsituation aus.
 - „Wohnungsnachfrageindikator“ (Gewichtung mit 50%) definiert die Wohnungsnachfrage im Zeitraum 2005 bis 2020 in % des Wohnungsbestandes 2006. Der Indikator beschreibt die zukünftige Entwicklung.
- Vorhandensein von homogenen Wohngebieten der 1960er und 1970er Jahre (Ergebnisse der empirica-Quartiersdatenbank sowie telefonischer Interviews mit den zuständigen Ansprechpartnern der Städte).

- Vergleich Kernstadt – Umland: Ziel war es, in einzelnen Fällen ergänzend zu einem Gebiet in einer Kernstadt ein Gebiet in einer Umlandgemeinde auszuwählen. Somit können Strategien unter vergleichbaren Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktregion untersucht werden.

Im Ergebnis kamen 19 Kommunen mit entsprechenden Gebieten in die engere Wahl. Je nach Standort- bzw. Lagefaktoren treffen die unterschiedlichen Marktsegmente (Geschosswohnungsbau, Ein-/ Zweifamilienhäuser) auf eine unterschiedlich große Akzeptanz. Geschosswohnungsbauten in sehr verdichteter Bauweise an peripheren Randlagen haben geringere Marktchancen als Ein-/Zweifamilienhäuser, weil die Interessenten von Ein-/Zweifamilienhäusern Randlagen eher in Kauf nehmen, um die Vorteile eines Eigenheims zu genießen. Die Fallstudien sollten daher beide Marktsegmente umfassen. Hierbei konnte die Auswahl sowohl Gebiete mit ausschließlich Geschosswohnungen bzw. Ein-/Zweifamilienhäusern als auch gemischte Siedlungen umfassen (Letztere sind im Rahmen der Recherchen mit Abstand am häufigsten aufgetaucht). In Absprache mit dem Auftraggeber wurden allerdings die typischen Großsiedlungsbereiche der 1960er und 1970er Jahre außer Acht gelassen, da hierzu bereits seit vielen Jahren umfangreiche Studien vorliegen und entsprechende Maßnahmen umgesetzt wurden.

2. Schritt: Nähere Bestimmung zur Eignung als Fallbeispiel

Ziel: Identifikation von geeigneten Quartieren in den vorausgewählten Regionen.

Bei den vorausgewählten Kommunen wurden weitere Recherchen durchgeführt, um geeignete Quartiere zu identifizieren. Hierzu wurden zusätzliche telefonische Interviews mit den zuständigen Ansprechpartnern vor Ort geführt (v.a. Stadtverwaltung, z.T. ergänzt um Akteure auf dem Wohnungsmarkt), häufig verbunden mit einem weiteren schriftlichen Austausch. Im Mittelpunkt standen folgende Aspekte:

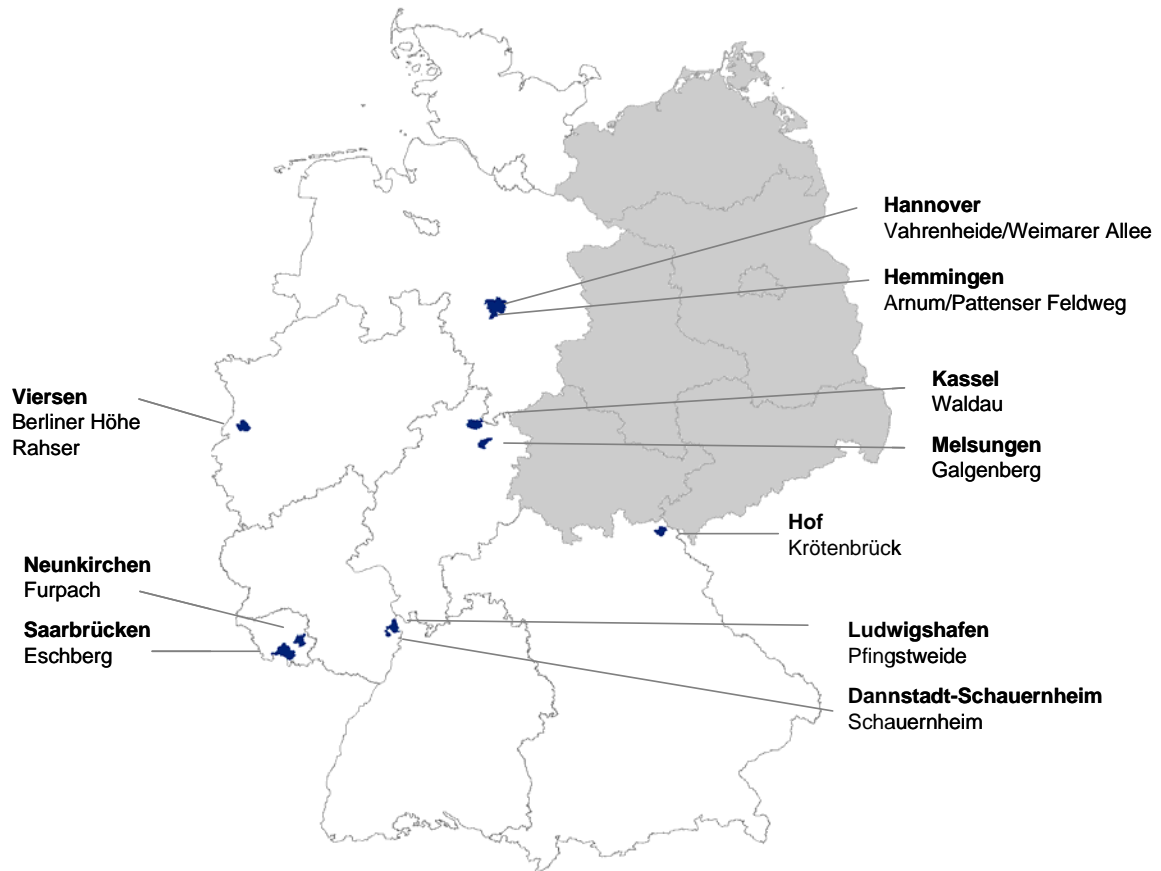
- Allgemeine Informationen:
 - Bevölkerungsstruktur
 - Infrastrukturausstattung
 - Spezifische Rahmenbedingungen vor Ort (z.B. Förderkulissen)
- Gegenwärtige Handlungsbedarfe, v.a. hinsichtlich:
 - Wohnungsbestand
 - Soziodemographie (z.B. Konzentration bestimmter Bevölkerungsgruppen)
 - Wohnumfeld
 - Infrastrukturausstattung (vor allem Versorgung)
 - Städtebauliche Situation
 - Investitionsbedarf/Downgrading-Prozess
 - Einschätzung der zukünftigen Entwicklungsperspektive
- Wiedervermarktung/Akzeptanz (im Vergleich zu anderen Quartieren der Stadt/Region), v.a.:
 - Allgemeine Angebots- und Nachfragesituation im Gebiet

- Erfahrungen zur Wiedervermarktung frei werdender Häuser
 - Akzeptanz und Belegung der Geschosswohnungen
 - Falls Schwierigkeiten erkennbar, worin liegen diese begründet?
- Ergänzend wurden Recherchen in Form von Desk-Research zu den Quartieren durchgeführt.
 - Um weitere Hinweise zu Gebäudetypologie, Soziodemographie und Infrastrukturausstattung des Wohnquartiers zu gewinnen wurde ergänzend die empirica-Quartiersdatenbank ausgewertet.

Im Rahmen der Vorauswahl stellte sich heraus, dass der Handlungsdruck in den vorausgewählten Kommunen erheblich variiert. Er reicht von solchen Quartieren, die aufgrund ihrer umfassenden Problemlagen bereits Bestandteil von Förderprogrammen sind (z.B. Lüssum-Bockhorn in Bremen-Nord) bis hin zu Gebieten, die trotz der zutreffenden Baujahre über eine hohe Akzeptanz verfügen und somit weitgehend „intakt“ sind (z.B. Dannstadt-Schauernheim in der Region Ludwigshafen). Bei anderen Gebieten, wie z.B. Saarbrücken-Eschberg oder Karlsruhe-Bergstadt, sind aktuell noch keine Vermarktungsschwierigkeiten bekannt, zukünftig sehen die Experten vor Ort dort aber ein Gefährdungspotenzial. Ebenso betrachten die kommunalen Vertreter evtl. Problemlagen in sehr unterschiedlichem Maße als ihren Zuständigkeitsbereich. Während z.T. die Ansicht vorliegt, eine erfolgreiche Entwicklung und Weitervermarktung der Bestände liegt allein in der Verantwortung der privaten Eigentümer und muss sich letztlich über den Preis regeln (z.B. im Falle der Ein-/Zweifamilienhausgebiete in Wuppertal), sind andere Gebiete bereits seit längerem im Fokus des kommunalen Interesses. Vielfach sind die betreffenden Quartiere auch bereits Bestandteil von Forschungs- oder Förderprogrammen (z.B. Soziale Stadt, Stadtumbau-West). Dies bietet einerseits die Möglichkeit, an vorliegende Erkenntnisse anzuknüpfen. Andererseits sollen neue Erkenntnisse gewonnen werden und eine „Doppelforschung“ und erneute Aufbereitung vorhandenen Know-hows vermieden werden.

3. Schritt: Auswahl von Fallstudien

Die endgültige Auswahl der Fallstudien erfolgte auf Basis eines Vorschlags von empirica gemeinsam mit dem Auftraggeber anhand einer Abwägung der o.g. Kriterien und anhand von Aspekten des Wohnungsbestandes und des Städtebaus. Es wurden folgende Quartiere gewählt:

Karte 4: Lage der Fallstudien

empirica

3.2 Fallstudien

Fallstudie Ludwigshafen – Pfingstweide: Wohnquartier mit einem hohen Anteil Geschosswohnungsbau

ÜBERBLICK ÜBER DIE SITUATION VOR ORT

Basisdaten

Bundesland	Rheinland-Pfalz
Kommune	Ludwigshafen
Wohnungsmarktregion	Ludwigshafen, direkt angrenzend an die Stadt Mannheim (andere Rheinseite)
Regions-/Kreistyp	Agglomerationsraum, Kernstädte, Kernstadt unter 500.000 EW

Einwohneranzahl (Stand 31.12.2007)

- Stadt: 168.217
- Quartier: ca. 6.267

Altersstruktur im Vergleich zur Gesamtstadt

- Leicht höherer Anteil unter 18-Jähriger
- Niedrigerer Anteil in den Altersgruppen 18 bis unter 45 Jahre
- Höherer Anteil ab 45 Jahren

Wohnungswirtschaftliche Entwicklungsperspektive: Durchschnittlich

Quartiersname	Pfingstweide
Baujahre	1967-1980, v.a. bis 1973

Lagetyp

Eigener Stadtteil als Trabantsiedlung am nördlichen Stadtrand, unmittelbar an der Stadtgrenze; unterschiedliche Bautypologien, von Einfamilienhäusern bis zu Hochhäusern.

Quartier im städtischen Kontext

Die Pfingstweide hat durch die Bauweise als „Trabantsiedlung“ eine Sonderstellung in Ludwigshafen. Ludwigshafen hat allerdings insgesamt einen sehr hohen Anteil an Nachkriegsbebauung, sodass Qualitätsabstufungen nicht so gravierend ausfallen wie in Städten mit einem höheren Anteil gewachsener Lagen.

Eigentümerstruktur

LUWOG (Wohnungsunternehmen der BASF AG) 964 WE im Eigenbestand, zusätzlich 465 an Einzeleigentümer privatisiert, nach Rückbau 2010 735 WE im eigenen Besitz. GAG (Kommunales Wohnungsunternehmen) 1.110 WE (davon 191 an Einzeleigentümer privatisiert), 300 private Einzeleigentümer bei Einfamilienhäusern.



Quelle: OpenStreetMap, Lizenz: Creative Commons Attribution Share Alike-Lizenz 2.0



Entwicklung und Problemstellungen

Zum Zeitpunkt der Bebauung der Pflingstweide wuchs die BASF AG und es war notwendig Wohnraum für Mitarbeiter zu schaffen. Auch von Seiten der Stadt bestand ein Interesse daran, relativ schnell neue Wohnungen auf den Markt zu bringen, weil größere Quartiere saniert wurden (Umzug aus entsprechenden Bestandsquartieren). Das besondere an dem Wohnquartier Pflingstweide ist die schnelle Realisierung und kompakte Bauweise. Das Wohnquartier ist größtenteils innerhalb von etwa fünf Jahren entstanden. Obwohl Ludwigshafen zu einem hohen Anteil aus Nachkriegsbebauung besteht, hebt sich die Pflingstweide durch ihren Charakter als Trabantenstadt nochmals ab (Städtebau, Dichte, eigenes Image etc.).

Während die LUWOGGE auch Hochhäuser (bis 17 Stockwerke) realisiert hat, konzentrierte sich die GAG auf Gebäude mit vier bzw. neun Geschossen. Bei den am Rand gelegenen Einfamilienhäusern waren z.T. Bau-träger tätig (überwiegend Reihenhäuser), zum Teil wurden Grundstücke an Einzelbauherren vergeben.

Mit Erstbezug wurden die LUWOGGE-Wohnungen ausschließlich an Mitarbeiter der BASF AG vergeben. Von der BASF AG sind überwiegend hoch qualifizierte und relativ wohlhabende Mitarbeiter eingezogen. Die Siedlung genoss zum damaligen Zeitpunkt bei der Bewohnerschaft ein sehr hohes Ansehen („Hier wohnen nur die Doktoren“). Auch die Einfamilienhäuser am Rande des Gebietes sind überwiegend von BASF-Mitarbeitern gekauft und bezogen worden.

Bei Erstbezug sind überwiegend Familien mit Kindern bzw. Paare mit Kinderwunsch in die Pflingstweide gezogen. Bei den Beständen der LUWOGGE sind kaum Bewohner aus Ludwigshafen oder dem Umland zugezogen, sondern überwiegend arbeitsplatzbedingt „Zugereiste“. Diese haben das Neubaugebiet als qualifizierten Wohnstandort akzeptiert im Gegensatz zu den „Einheimischen“, die die dichte Bauweise von Beginn an kritisiert haben. In die Wohnungen der GAG sind vielfach auch Bewohner aus Ludwigshafen eingezogen.

Ein Großteil der LUWOGGE-Bewohner aus dem Geschosswohnungsbau hat Mitte der 1980er Jahre vermehrt Eigentum gebildet und ist, weil entsprechende Angebote in der Pflingstweide fehlten, weggezogen. Zu diesem Zeitpunkt waren die Einfamilienhäuser der Pflingstweide, die insbesondere von Familien präferiert werden, noch bezogen (Generationenwechsel setzte erst später ein). Bei den Mieterhaushalten, die wohnen geblieben sind, haben mittlerweile die Kinder eigene Haushalte gegründet und im Zuge dessen das Wohnquartier verlassen. Die Haushaltsstruktur hat sich entsprechend verändert, die Bevölkerung ist gealtert und die Zahl der Einwohner gesunken.

Bei den Einfamilienhäusern steht aktuell bzw. mittelfristig ein Generationenwechsel an. Die Familien sind überwiegend mit Kindern hier eingezogen. In der Zwischenzeit sind die Kinder aus dem Haus. Oft ist ein Partner gestorben und die eigentlich für Familien konzipierten Wohnhäuser werden in vielen Fällen nur noch von einer Person bewohnt. Vereinzelt sind ältere allein stehende Bewohner schon wegen eingeschränkter Mobilität in eine Pflegeeinrichtung oder zur Kinderfamilie gezogen. Bislang verläuft der einsetzende Generationenwechsel relativ unproblematisch. Beispielsweise sind in einem Block mit zwölf Einfamilienhäusern mittlerweile drei neue Einheiten von Familien mit Kindern unterschiedlichen Alters neu bezogen. Die Häuser werden v.a. von Familien, die berufsbedingt in die Region ziehen, gekauft. Die Verkaufspreise um 220.000 bis 250.000 Euro sind relativ günstig, sodass die Familien mit entsprechenden Finanzierungsmöglichkeiten nach und nach weitergehende Verbesserungsmaßnahmen durchführen können.

Insgesamt ist die Identifikation mit dem Wohnquartier Pflingstweide sehr hoch. Dies zeigt sich beispielsweise daran, dass die Bewohner aus Abrisshäusern (s. Lösungsansätze – Strategien und Maßnahmen) zu über 80% in der Pflingstweide wohnen bleiben. Ein Grund ist die gemeinsame Zugehörigkeit eines Großteils der Bewohner zur BASF. Besonders unter den sozial und finanziell stabilen Haushalten der BASF AG hat sich

ein starkes bürgerschaftliches Engagement entwickelt. Hinsichtlich der Alterung im Wohnquartier gibt es Vereine, die Hilfen für Ältere zuhause organisieren, z.B. ein Krankenhilfeverein mit ca. 900 Mitgliedern.

Aktuell ergeben sich folgende Probleme für die Pfingstweide:

- Der Rückgang der Schülerzahlen erfordert eine Anpassung der Schulkapazitäten. Aus sechs Jahrgangsstufen wurden drei Jahrgangsstufen. Von anfänglich 938 Grundschulern (1975, 1979 waren es noch 683 Grundschüler) ist die Zahl mittlerweile auf unter 300 gesunken. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass es vor Ort Schulen gibt, weil nur so das Bleiben von Familien mit Kindern bzw. ein Zuzug gewährleistet ist.
- Im Zuge der Anpassung an die Mitarbeiterzahl der BASF AG (u.a. Verringerung des überregionalen Zuzugs) und der vermehrten Eigentumsbildung außerhalb der Pfingstweide erhöhte sich zunächst die Fluktuation bei der LUWOG und mit der Zeit entstanden auch strukturelle Wohnungsleerstände im Geschosswohnungsbau (30 bis 50 Wohneinheiten). Mit der Entspannung des Wohnungsmarktes haben sich nach und nach die Leerstände auf die Hochhäuser konzentriert. Um Leerstände zu verringern, werden Bestandsgebäude abgerissen (s. Lösungsansätze – Strategien und Maßnahmen).
- Der Städtebau sowie die Qualität der Wohnungen (hier vor allem GAG, z.B. Grundrisse) entsprechen im heutigen Wettbewerbsumfeld nicht mehr den Ansprüchen der Nachfrager.
- Im Einkaufszentrum kommt es zunehmend zu einem Abwertungsprozess vor allem in qualitativer Hinsicht: Die Angebotsstruktur liegt im Niedrigpreissegment und es gibt erhebliche Defizite in der Gestaltung und ein tristes Ambiente. Seit Eröffnung haben die Eigentümer kaum Investitionen getätigt. Bei den Eigentümern handelt es sich um eine Eigentümergemeinschaft, aus deren Sicht kein Handlungsbedarf vorliegt (nahezu Vollvermietung bei gutem Cash-Flow). Allerdings strahlt das Einkaufszentrum negativ auf die Nachbarschaft aus und ist kein Aushängeschild mehr für das Quartier. Die Bewohner orientieren sich mittlerweile zunehmend zu anderen Einkaufsstandorten.
- Noch ist die Entwicklung in dem Einfamilienhausgebiet unklar. Der überwiegende Anteil der älteren Bewohner hat keine konkrete Planung bezüglich der Hilfs- und Pflegebedürftigkeit. Es wäre zu prüfen, ob und inwieweit die Einfamilienhäuser umstrukturiert werden können und eine wohnortnahe Versorgung auch für den Fall der Pflegebedürftigkeit organisiert werden kann. Zudem ist unklar, ob mittel- bis langfristig Einfamilienhäuser, die frei werden, gut verkauft werden können.



Sanierte Wohnungsbestände



Unsanitierte Wohnungsbestände



Aufwendige Sanierung im Geschoss



Typische Gestaltung von älteren Haushalten

Handlungsfelder/Handlungsbedarfe

Aus Sicht der Akteure ergeben sich fünf zentrale Handlungsfelder für das Quartier Pfingstweide:

- Leerstand minimieren bzw. verhindern und Wettbewerbsposition der Siedlung stärken: Angesichts der zunehmenden Alterung der Bevölkerung besteht die Gefahr eines neuerlichen Anstiegs der Leerstandsquote (z.B. Wegzug aufgrund eingeschränkter Mobilität und Pflegebedürftigkeit sowie ausbleibender Zu- zug von jungen Haushalten oder „Ersatzbevölkerung“).
- Anpassung des Wohnungsangebotes an den demographischen Wandel: Das impliziert eine bauliche Anpassung der Wohnungen und Gebäude und konzeptionelle Lösungen für den Bedarf nach Dienstleistungen einer alternden Bevölkerung; gegebenenfalls eine Verminderung des Wohnungsangebotes (Rückbau). Konzepte für eine altengerechte Umstrukturierung der Einfamilienhäuser und Fragen der Wiedervermarktung frei werdender Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen.
- Attraktivität des Einkaufszentrums steigern: Die Entwicklung eines Verbesserungskonzeptes für das Einkaufszentrum ist schwierig, weil es sich um eine Eigentümergemeinschaft handelt.
- Nachnutzungskonzept für Abrissflächen: Aus Sicht der Kommune wäre es problematisch, wenn nach Abriss der Wohngebäude eine Brache entsteht. „Städtebaulich nicht vertretbar.“
- Verbesserung der Umweltbedingungen: Verkehrslärm und Geruchsbelästigungen minimieren.



Typische Einfamilienhausobjekte



Einsetzender Generationenwechsel

Lösungsansätze – Strategien und Maßnahmen

Die sich seit Mitte der 1980er Jahre abzeichnenden Probleme (Befürchtung, die Pfingstweide würde „kippen“) insbesondere in den LUWOG-Beständen, zwangen die Akteure zum Handeln. Seitdem haben die Wohnungsunternehmen LUWOG und GAG zusammen mit der Stadt Ludwigshafen mehrere Konzepte zur nachhaltigen Steigerung der Attraktivität der Pfingstweide entwickelt und umgesetzt. Im Verlauf der Jahre hat sich dabei die BASF, als Mutterunternehmen der LUWOG, zunehmend einer räumlichen Denkweise und Strategie geöffnet und begreift sich als wichtiger Akteur für die Entwicklung der Pfingstweide.

Projekt „Unsere Pfingstweide soll attraktiver werden“ (1999 bis 2002)

Die erste Kooperation der LUWOG mit der Stadt und der GAG begann 1996. Die LUWOG hat den Oberbürgermeister angesprochen und so die Kooperation initiiert. Es wurden Arbeitskreise gegründet, an denen auch Bewohner teilnehmen. In der Zwischenzeit gibt es einen Runden Tisch, an dem verschiedene Vereine, die Kirche und die Verwaltung teilnehmen. Es wurde ein Wettbewerb „Ideen“ initiiert, der mit 20.000 Euro dotiert war. Es entstand das erste Projekt unter dem Motto „Unsere Pfingstweide soll attraktiver werden“.

Zunächst konzentrierte sich die Strategie sehr stark auf investive Maßnahmen zur (optischen) Aufwertung des Wohnumfeldes, der Außenanlagen und teils auch der Gebäude. Es wurden Grünflächen ausgebaut, Kinderspielflächen, Hauseingänge und das Zentrum der Pfingstweide um den Hans-Wolf-Platz sowie die Hauseingänge neu gestaltet und teilweise Hausfassaden und Fenster erneuert.

Projekt „Zukunft Leben – Pfingstweide“ (seit 2003)

Das Folgeprojekt „Zukunft Leben – Pfingstweide“ beschäftigt sich mit Fragen zum Wohnen, Leben und Arbeiten von morgen: Was brauchen junge Familien, Senioren und Alleinerziehende, um sich auch in Zukunft in der Pfingstweide wohl zu fühlen? Als Ausgangspunkt des Projektes dienten zwei Befragungen der LUWOG (in Zusammenarbeit mit der Uni Mannheim). Im Jahr 2002 erfolgte eine Befragung von älteren Bewohnern zum Thema „Seniorengerechtes Wohnen in der Pfingstweide“ und im Jahr 2003 wurde eine Imagestudie

erstellt. Im Ergebnis hat sich gezeigt, was für Familien und was für Senioren getan werden muss, die gerne in der Pfingstweide wohnen bleiben wollen. Das Konzept wurde im Verlauf stärker umsetzungsorientiert ausgestaltet. Als eine Maßnahme wurde eine Kinderkrippe mit 30 Plätzen durch die BASF AG zur Vereinbarung von Familie und Beruf realisiert.

Gesamtkonzept der LUWOGÉ (seit 2006)

Seit 2006 hat die LUWOGÉ in ihrem Bestand ein Gesamtkonzept unter Berücksichtigung sozialer, ökonomischer und ökologischer Aspekte umgesetzt, um die nachhaltige Attraktivität des Wohngebietes Pfingstweide zu erhöhen und das Quartier zu stabilisieren:

- Energetische Modernisierung eines Mehrfamilienhauses zum Null-Heizkosten-Haus.
- Zielgruppenspezifische Wohnangebote wie „Miteinander renovieren“ oder Generationenwohnen im „Haus Noah“. Mit dem „Haus Noah“ hat die LUWOGÉ in einem Bestandsgebäude verschiedene Wohnformen für Jung und Alt entwickelt. Ziel ist es, alle Generationen über differenzierte Stockwerkskonzepte hinweg zusammenzuführen, die gegenseitige nachbarschaftliche Hilfe zu fördern und die Bewohner gleichzeitig in den Stadtteil zu integrieren.
- Kulturelle Aktivitäten wie der „Comedyclub Pfingstweide“
- Entwicklung eines Leerstandskonzeptes durch die LUWOGÉ.
- Abriss der Hochhäuser am Londoner Ring 7-17 (Zentrum der Pfingstweide). Die Gebäude wurden für den Abriss sukzessive entmietet. Der Abriss erfolgt aufgrund des Leerstandes insbesondere in den Hochhäusern. Darüber hinaus haben aber auch die Ergebnisse von Rentabilitätsberechnungen in 13 Varianten gezeigt, dass ein Abriss der Gebäude wirtschaftlicher ist als eine erforderliche Sanierung. Eine Rentabilität der langfristigen Nutzung war nicht gegeben.
- Entwicklung und Realisierung eines Nutzungskonzeptes „Neue Mitte“ auf den Abrissflächen in Kooperation mit der Stadt. Im Oktober 2008 hat der Bau eines Ärztehauses (Bauherr ist die GAG) für die Ärzte der Pfingstweide sowie für zusätzliche, neue Angebote (z.B. Orthopäde) begonnen. Zusätzlich soll das Einkaufszentrum möglichst durch einen Vollversorger abgerundet werden. Für die Nutzung der weiteren Flächen wird gegenwärtig ein Konzept (Angebote für Familien, die Eigentum bilden wollen und altengerechtes Wohnen) erarbeitet.

Wohnungsprivatisierungsstrategie „Mieter werden Eigentümer“ seit 1999

Die LUWOGÉ berücksichtigt die veränderten Bedingungen wie beispielsweise den technischen Fortschritt und demographischen Wandel auf dem Wohnungsmarkt. Ihr Bestand im Stadtteil Pfingstweide soll aufgewertet werden, das soziale und kulturelle Umfeld gefördert und der Bestand an die Nachfrage angepasst. Um dies zu erreichen, setzt die LUWOGÉ in den kommenden Jahren auf eine Bandbreite von sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Maßnahmen. Zusammengefügt zu einem Gesamtkonzept sollen diese dazu beitragen, aus dem Wohngebiet der 1970er Jahre einen Stadtteil für modernes und attraktives Wohnen zu machen.

Parallel zu diesen beiden Schritten verfolgen sowohl LUWOGÉ als auch GAG eine Privatisierungsstrategie im Quartier. Die ersten Wohnungen privatisierte (Verkauf an Mieter bzw. Arbeitnehmer) die LUWOGÉ bereits zu Beginn der 1980er Jahre, da klar war, dass ein großer Teil der Abwanderer ins Eigentum gezogen ist. Ziel dieser Privatisierungen war es, die Mieter im Gebiet zu halten. Seit 1999 läuft das Privatisierungsprogramm „Eigentum statt Miete – Mieter werden Eigentümer“ der LUWOGÉ und des Betriebsrats der BASF. Dieser Strategie hat sich die GAG angeschlossen. Die GAG privatisiert die Wohnungen in den 9-geschossigen Würfeln. LUWOGÉ und GAG haben bereits 32,5% bzw. 17% ihres ursprünglichen Wohnungsbestandes vorwiegend an Mieter verkauft. Die Wohnungen werden aber auch am freien Markt angeboten. Zielsetzung dieser Strategie ist es, nicht nur die potenziellen Eigentumsbildner im Gebiet zu halten, sondern auch die Identifikation mit dem Gebiet zu erhöhen.

Erfolge der bisherigen Maßnahmen

- Zunehmend besseres Außenimage
- Gewisser Zuzug in die Pfingstweide
- Wohnenbleiben älterer Bewohner im Quartier, auch bei eingeschränkter Mobilität (Wohnangebote z.B. im „Haus Noah“)
- Erhöhte Verbundenheit der Bewohner mit dem Quartier

- Leerstand der LUWOG 2008 ca. 75 WE bzw. 10% (bereinigt um Abrisshäuser), Schätzung für 2010 ca. 40 WE



Angebot für Ältere



Unattraktives Einkaufszentrum

Finanzierung, Programme/Förderung

Insgesamt investierten LUWOG, GAG und die Stadt rd. 25 Mio. Euro in die Aufwertung der Pflingstweide. Eine finanzielle Unterstützung gab es bisher nur für das Haus Noah (rd. 790.000 Euro). Das Haus Noah ist Modellvorhaben des ExWoSt-Forschungsfeldes „Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere“.

HINTERGRUNDINFORMATIONEN IM DETAIL

Städtebauliche Aspekte

Sozialräumliche Einbindung

- Im Süden und Osten eingefasst von der Bundesstraße 9 (Zubringer zu BAB 6 Saarbrücken-Mannheim nördlich des Quartiers). Nördlich und westlich angrenzend an die Flur.
- An den Rändern keine direkten Verbindungen zu gewachsenen Gebieten, ohne städtebauliche Integration (Insellage).

Bebauung/ Nutzung im Umfeld

Im Süden Stadtteil Edigheim, mit gewachsenem Ortskern, größtenteils Stadterweiterungsgebiet von Ludwigshafen, in dem an die Pflingstweide angrenzenden Bereich von Edigheim ähnliches Qualitätsniveau wie in Pflingstweide, in den übrigen Bereichen höheres Qualitätsniveau.

Anzahl Gebäude

418

Anzahl Wohneinheiten

2.822, davon 2.549 im Geschosswohnungsbau und 273 in Ein-/Zweifamilienhäusern.

Grundstruktur der Bebauung und Gebäudetypologien

- 4-geschossige Zeilenbauten, 9-geschossige Punkthäuser, gestaffelte Kettenhäuser mit 7 Geschossen in den Randgebieten und bis zu 17 Geschossen im Zentrum.
- An den Rändern Reihenhäuser, frei stehende Einfamilienhäuser und Gartenhofhäuser (großer Teil Bungalows und Häuser mit Souterrain).

Wohnumfeld und Aufenthaltsqualität

- Grünanteil im Wohnquartier: Durchgrünung des öffentlichen Raums durch Baumbestand und einzelne kleinere Grünflächen im Gebiet, Quartier angrenzend an Flur. Insgesamt ist das großzügige Siedlungsgrün eine Stärke des Quartiers.
- Freiraumgestaltung (hausnah und öffentlich): Begrünte Abstandsflächen und Höfe, überwiegend einfache Gestaltung und dadurch geringe Aufenthaltsqualität (v.a. GAG-Bestände); insgesamt gepflegter Eindruck, z.T. wohnumfeldverbesserende Maßnahmen in der Vergangenheit; Spielplätze vorhanden.
- Wegeführung/Orientierung (Erreichbarkeit und Sicherheitsgefühl): Haupteinfahrt des Quartiers in Form einer Acht; davon abgehende Stichstraßen; zusätzliche zahlreiche Fußwegverbindungen; einfache Orientierung; hohes Sicherheitsgefühl der Bewohner.

- Keine besondere Verkehrsbelastung im Gebiet selbst, aber in Teilen hohe Lärmbelastungen durch die B 9 und A 6 (im Süden, Osten und Norden).
- Geruchsbelastungen durch Kläranlagen der BASF AG bei Nordostwind.

Ruhender Verkehr

Ausreichend Pkw-Stellplätze im öffentlichen Raum vorhanden.

Sichtbeziehungen

- In den zentralen Bereichen typische Sichtbeziehungen einer Großwohnsiedlung mit gepflegtem Gesamterscheinungsbild.
- In den Einfamilienhaus-Gebieten an den Rändern und aus den Geschosswohnungen in den oberen Stockwerken attraktive Sichtbeziehungen im Mikrobereich mit hohem Grünanteil.

Wohnungswirtschaftliche Aspekte

Struktur und Qualitätsmerkmale der Wohnungen

- Die GAG verfügt überwiegend über 2,5- bis 3,5-Zimmer-Wohnungen mit rd. 60 bis 70 m². Die Wohnungen der GAG wurden fast vollständig im sozialen Wohnungsbau errichtet. Derzeit sind noch 862 WE (von 909 Mietwohnungen) miethpreisgebunden. Zum Jahresende fällt der erste Abschnitt aus der Bindung. Grundrisse und Größe der Wohnungen orientieren sich entsprechend an den damaligen Vorgaben des sozialen Wohnungsbaus. (z.B. max. 22 m² Wohnzimmer inkl. Essbereich), die heute nicht mehr nachfragegerecht sind. Gleiches gilt für das Bad. Problematisch ist, dass sich die Grundrisse der Wohnungen aus bautechnischen Gründen nicht ändern lassen. Einzelne Gebäude wurden renoviert (Fassade und Auswechseln der Fenster).
- Die LUWOGÉ verfügt über sehr attraktive Wohnungen (keine Bindungen), überwiegend 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit rd. 75 bis 100 m² (z.T. bis 120 m²). Eine flächendeckende Instandsetzung und Sanierung der Gebäude (Fenster, Fassaden) ist erfolgt.
- Die Einfamilienhäuser sind überwiegend Bungalows und Reihenhäuser. Typische Wohnungsgrößen sind rd. 150 bis 180 m² in Bungalows mit einer Grundstücksfläche von ca. 400 bis 450 m². Die Reihenhäuser sind ca. 120 m² groß.

Preise

- Je nach Renovierungs- und Sanierungsstand der Wohnungen und des Gebäudes liegen die Preise für zu verkaufende Wohnungen der LUWOGÉ und GAG zwischen 850 Euro/m² und 950 Euro/m² (zwischen 60 m² bis 80 m²).
- Die Einfamilienhäuser am Ring werden (weniger Angebote) für rd. 220.000 Euro bis 250.000 Euro (bei rd. 150 m² Wohnfläche und 350 bis 400 m² Grundstücksfläche) angeboten. Die Preise für die Bungalows mit Flachdach liegen um rd. 30.000 Euro niedriger als in anderen vergleichbaren Lagen. Die Preisbewegungen sind vor allem konjunkturell, aber nicht strukturell bedingt.
- Die Preise für Mietwohnungen liegen mit rd. 5 Euro/m² nettokalt rd. 20% unterhalb des Ludwigshafener Durchschnitts mit rd. 6,2 Euro/m².

Eigentümerstruktur

- LUWOGÉ: 1.429 WE, davon mittlerweile an 416 Einzeleigentümer verkauft, entspricht einer Eigentumsquote von 29% (Stand 31.10.2005)
- GAG Ludwigshafen: 1.110 WE, davon mittlerweile an 191 Einzeleigentümer verkauft, entspricht einer Eigentumsquote 17% (Stand 31.10.2005)
- 300 private Einzeleigentümer der Einfamilienhäuser

Eigentumsquote insgesamt: 32% (907 WE), Ziel 2010: 50%

Wiedervermarktung/ Akzeptanz/Fluktuation

- Zu Beginn der 1970er Jahre sehr hohe Akzeptanz („Wartelisten“).
- Ab Mitte der 1980er Jahre Fluktuationsschub in den LUWOGÉ-Beständen aufgrund von Eigentumsbildung der Bewohner (Eigenheim); ab Mitte der 1990er Jahre nachlassende Akzeptanz (vor allem Hochhäuser) und Beginn des strukturellen Leerstandes.
- Heute: Akzeptanz des Quartiers von „Außen“ immer noch beeinträchtigt. Hohe Zufriedenheit der Bewohner selbst.

- Die GAG-Bestände sind hinsichtlich der Akzeptanz und Wiedervermarktung weniger problematisch, da der Wohnraum gebunden ist und es sich nicht um Hochhäuser handelt. Normale Fluktuation (60% der Mieter wohnen seit über 17 Jahren in der Pfingstweide).
- Gegenwärtig keine Akzeptanzschwierigkeiten bei Einfamilienhäusern (in der Regel rd. drei bis max. sechs Monate Vermarktungsdauer).

Leerstände

Abgesehen von den leerstehenden WE in den Abrissgebäuden leicht über normalen Fluktuationsreserven (Bsp. Leerstand LUWOG 2008, bereinigt um Leerzug wegen Abrisses: rd. 10%).

Sozialstruktur

Altersstruktur

Gut jeder vierte Bewohner der Pfingstweide ist älter als 60 Jahre. Insbesondere die Alterklasse der 60- bis 75-Jährigen ist um 4%-Punkte stärker besetzt als in Ludwigshafen.

Altersgruppe von ... bis unter ... Jahre	Pfingstweide insgesamt	Pfingstweide Anteile	Ludwigshafen insgesamt	Ludwigshafen Anteile
0 - 6	279	4,4%	9.132	5,4%
6 - 10	258	4,1%	6.101	3,6%
10 - 18	619	9,9%	13.485	8,0%
18 - 30	832	13,3%	26.060	15,5%
30 - 45	1.281	20,4%	38.042	22,6%
45 - 60	1.373	21,9%	34.892	20,7%
60 - 75	1.249	19,9%	26.791	15,9%
75 u.ä.	385	6,1%	13.714	8,2%
Insgesamt	6.276	100,0%	168.217	100,0%

Quelle: Stadt Ludwigshafen (31.12.2007)

Bewohner mit Migrationshintergrund

Der Ausländeranteil in der Pfingstweide liegt bei 14,9% gegenüber 19,7% in Ludwigshafen insgesamt.

Haushaltsstruktur

Gegenüber der Gesamtstadt leben in der Pfingstweide deutlich mehr Familien mit Kindern bzw. größere Haushalte und 2-Personen-Haushalte (bereits erfolgter Auszug der Kinder). Der Anteil der 1-Personen-Haushalte ist (noch) deutlich niedriger als im städtischen Durchschnitt.

mit ... Personen im Haushalt	Pfingstweide Absolut	Pfingstweide Anteil	Ludwigshafen Absolut	Ludwigshafen Anteil
1	772	28,8%	39.609	47,1%
2	969	36,1%	22.109	26,3%
3	453	16,9%	11.417	13,6%
4	302	11,3%	7.344	8,7%
5 u.m.	187	7,0%	3.568	4,2%
Insgesamt	2.683	100,0%	84.047	100,0%
dav. HH mit Kindern	644	24,0%	16.885	20,1%
Ø HH-Größe	2,3	-	2,0	-

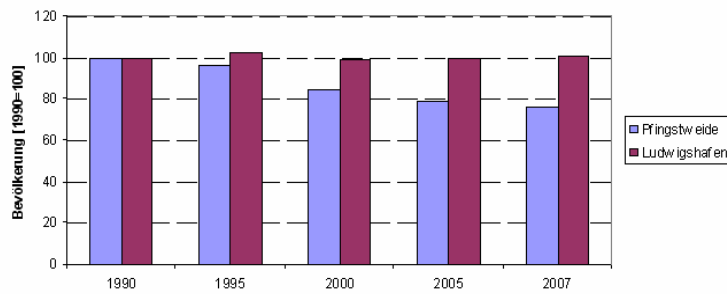
Quelle: Stadt Ludwigshafen (31.12.2007)

Kaufkraft

Die jährliche Kaufkraft je Haushalt liegt in Pfingstweide mit gut 32.000 Euro um knapp 6% niedriger als im Ludwigshafener Durchschnitt.

Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerung in der Pfingstweide ist seit 1990 um rd. ein Viertel zurückgegangen, besonders stark im Zeitraum von 1995 bis 2000. Die Bevölkerung in Ludwigshafen blieb konstant. Der Rückgang der Bevölkerung erklärt sich durch angebotsbedingte Fortzüge (Bildung von Wohneigentum vor allem zwischen 1995 und 2000) als auch durch Auszüge der Kinder aus dem Elternhaus.



Quelle: Stadt Ludwigshafen (Stand jeweils 31.12.)

Infrastruktur

Verkehrsanbindung

- Das Wohnquartier Pfingstweide ist räumlich stark isoliert, jedoch verkehrsmäßig sehr gut angebunden (Autobahn, Bundesstraße, ÖPNV).
- Vier Buslinien führen durch das Quartier
 Buslinie 3/160 nach Ludwigshafen-Berliner Platz/Zentrum (Verbindungen nur in den Morgen- und Abendstunden)
 Buslinie 160 nach Ludwigshafen-Oppau/West (2- bis 3-mal pro Stunde von morgens bis abends)
 Buslinie 162 nach BASF AG Tor 7/B 9 (morgens und später Nachmittag alle 10 Min.)
 Buslinien 460/461 nach Gründstadt Hbf über Frankenthal Hbf (viermal täglich)

Alltagsversorgung

Einkaufszentrum im Zentrum der Pfingstweide mit 16 Geschäften (2.774 m² Fläche), darunter u.a. Supermarkt-Discounter, Bäcker, Apotheke, Lebensmittel, Bekleidungsdiscounter; 3-mal wöchentlich Wochenmarkt (es fehlt ein Metzger). Ein Lebensmittelversorger am Rande vom angrenzenden Stadtteil Edigheim. Keine Angebote für den mittel- und längerfristigen Bedarf.

Ärzte/Apotheke

- Drei Praxen für Allgemeinmedizin, einmal Innere Medizin, eine Zahnarztpraxis, Frauenheilkunde und Geburtshilfe
- Eine Apotheke

Schulen/ Kinderbetreuungseinrichtungen

- Eine Grundschule mit 11 Klassen und 264 Schülern (Stand: 01.09.2007). Haupt-, Realschule und Gymnasium im Nachbarstadtteil Edigheim.
- Zwei Kindergärten und zwei Kindertagesstätten mit 220 Plätzen für Kindergartenkinder ab 2 Jahren und 30 Plätzen für Schulkinder. BASF/ LUWOGGE-Krippe mit 30 Plätzen für Kleinkinder.

Freizeitangebote für verschiedene Altersgruppen

- Eine Jugendfarm (Modell der 1970er Jahre)
- Ein Jugendfreizeitzentrum
- Ein Bürgerhaus
- Ein Sportplatz

Soziale und kulturelle Infrastruktur

- Ein Bürgerhaus
- Arbeitsgemeinschaft Pfingstweide, in der elf Vereine organisiert sind.

Fallstudie Dannstadt-Schauernheim: Suburbanisierungsgemeinde im weiteren Speckgürtel einer wirtschaftlich stabilen Stadtregion

ÜBERBLICK ÜBER DIE SITUATION VOR ORT

Basisdaten

Bundesland	Rheinland-Pfalz
Kommune	Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim
Wohnungsmarktregion	Ludwigshafen
Regions-/Kreistyp	Agglomerationsraum, hochverdichteter Kreis, sonstige Gemeinde

Einwohneranzahl (Stand 31.12.2007)

- Verbandsgemeinde (VG): 13.061
- Ortsgemeinde (OG) Dannstadt-Schauernheim: 7.019

Altersstruktur im Vergleich zur Gesamtstadt

- Leicht niedrigerer Anteil der unter 18-Jährigen
- Höherer Anteil der über 60-Jährigen

Wohnungswirtschaftliche Entwicklungsperspektive: Gut

Quartiersname

Diverse Bereiche in der Ortsgemeinde Dannstadt-Schauernheim (v.a. in Schauernheim und im Westen von Dannstadt)

Baujahre

Alle Baujahre, v.a. Nachkriegszeit, hoher Anteil 1960er und 1970er Jahre (ca. 55%)

Lagetyp

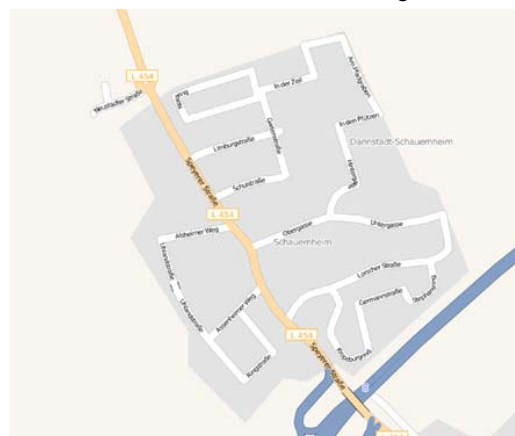
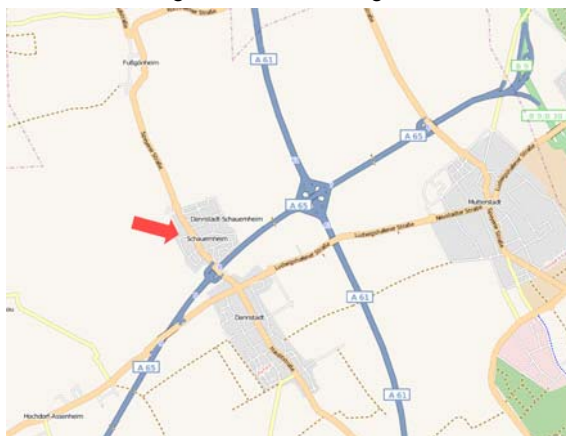
Ländliche Ortsgemeinde im weiteren Suburbanisierungsraum von Ludwigshafen, rund 12 km von der Stadtgrenze Ludwigshafen entfernt.

Quartier im städtischen Kontext

Die Siedlungen der 1960er und 1970er Jahre befinden sich in verschiedenen Bereichen der Ortsgemeinde Dannstadt-Schauernheim. Sie alle spiegeln typische Lagekriterien und Bautypologien wider. Die 1960er- und 1970er-Jahre-Bestände sind relativ hochwertig. Probleme oder größere Akzeptanzschwierigkeiten gibt es nur bei älteren, an der stark verkehrsbelasteten Hauptstraße bzw. in Autobahnnähe gelegenen Beständen.

Eigentümerstruktur

Private Einzeleigentümer, überwiegend Selbstnutzer, nur vereinzelt kleine Mehrfamilienhäuser eingestreut.



Quelle: OpenStreetMap, Lizenz: Creative Commons Attribution Share Alike-Lizenz 2.0



Entwicklung und Problemstellungen

Dannstadt-Schauernheim ist die größte der drei Ortsgemeinden in der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim neben den Ortsgemeinden Hochdorf-Assenheim und Rödersheim-Gronau. Es bildet den östlichen Bereich der Verbandsgemeinde, der gleichzeitig auch das Zentrum umfasst. Verwaltung und andere zentrale Einrichtungen konzentrieren sich im Ortsteil Dannstadt. Alle sechs Ortsteile waren ursprünglich selbstständige Gemeinden.

Die Ortsgemeinde Dannstadt-Schauernheim ist eine typische Suburbanisierungsgemeinde im weiteren Umland der Wohnungsmarktregion Ludwigshafen. Die Stadt Ludwigshafen ist neben Mannheim die mit Abstand wichtigste Berufsaus- und -einpenderstadt. Die Ortsgemeinde ist zu großen Teilen seit den 1950er Jahren entstanden. In der Zeit von 1950 bis 1996 ist die Zahl der Einwohner um 145,2% angestiegen. Viele der Wohngebiete sind in den späten 1960er und 1970er Jahren entstanden. Demgegenüber fiel das Wachstum in den beiden übrigen Ortsgemeinden deutlich geringer aus.

Bis 1969, als sich Dannstadt und Schauernheim zusammengeschlossen haben, spielte sich die bauliche Entwicklung der Gemeinden, ausgehend vom jeweiligen Gründungskern, weitestgehend unabhängig voneinander ab. Schauernheim, das ursprünglich ein Haufendorf bildete, ist das ältere Erweiterungsgebiet (hoher Anteil 1960er und 1970er Jahre) und besteht überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern. Sie wurden z.T. als Bauträgermaßnahme errichtet. Darunter befinden sich auch Siedlungsbereiche, die in Selbstbauweise realisiert wurden (u.a. so genanntes „Legoland“, in dem die Bauherren aus einem Baukastensystem Module wählen konnten und diese selbst fertiggestellt haben). Vor allem in Schauernheim-West sind zusätzlich Mehrfamilienhäuser mit bis zu etwa vier Wohneinheiten eingestreut. Während die Ein- und Zweifamilienhäuser i.d.R. selbst genutzt werden, sind die Mehrfamilienhäuser meist vermietet. Der Ortsteil Dannstadt war ursprünglich ein typisches Straßendorf. Dort kamen vor allem seit dem Bauboom der 1970er und 1980er Jahre Erweiterungsbereiche hinzu. Die Bebauung ist etwas dichter und besteht in den betreffenden Bauabschnitten zu einem großen Anteil aus Reihenhäusern. Andere Siedlungsbereiche stammen aus den 1930er bis 1960er Jahren.

Die Ortsgemeinde Dannstadt-Schauernheim wird von der Autobahn A 65 grob in einen nördlichen (Schauernheim) und einen südlichen Teil (Dannstadt) getrennt. Einerseits bedeutet dies eine hervorragende Verkehrsanbindung für den motorisierten Verkehr, andererseits geht von der Autobahn eine erhebliche Lärmbelastung aus. In den Bereichen mit geringen Lärmschutzvorrichtungen führt dies zu Beschwerden der Bewohner und einer eingeschränkten Attraktivität als Wohnstandort.

Laut Flächennutzungsplanung besteht in Dannstadt-Schauernheim bis zum Jahr 2015 ein Wohnbauflächenbedarf von 26,1 ha (Verbandsgemeinde insgesamt 46,3 ha). Rund 2,9 ha davon können im Innenbereich abgedeckt werden (z.B. Bebauung von Baulücken), die übrigen müssen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage erschlossen werden und sind bereits vollständig ausgewiesen.

In den Häusern der 1960er und 1970er Jahre hat inzwischen ein Generationenwechsel begonnen. Die Kinder der Haushalte sind mittlerweile im Erwachsenenalter und haben häufig selber Kinder. Sie leben z.T. noch in Dannstadt-Schauernheim und Umgebung, z.T. sind sie aber auch fortgezogen. In der Regel handelt es sich bei den Beständen um Ein-Generationen-Haushalte und die Bewohner wünschen, auch im fortschreitenden Alter in ihren Häusern wohnen zu bleiben. Kommt es doch zu einem Verkauf (z.B. Todesfall oder Umzug in ein Pflegeheim) sind keine Vermarktungsschwierigkeiten bekannt. Die neuen Eigentümer stammen aus dem lokalen bis regionalen Einzugsbereich. Entsprechend dem ursprünglichen Standard der Häuser führen sie fast immer Modernisierungen im Außenbereich wie z.B. Dach- oder Fassadenerneuerung sowie Veränderun-

gen im Innenbereich durch (z.B. Grundrissveränderungen, sanitäre Ausstattung, Bodenbeläge). Auch aufwendige Um- oder Anbauten finden statt. In jeder Straße gibt es mehrere Häuser, die bereits angepasst wurden oder an denen derzeit Maßnahmen durchgeführt werden.

Aus Sicht der Kommune stellen die Gebiete der 1960er und 1970er Jahre keine besonderen Problemlagen dar. Bei der Vermarktung sind bisher keine strukturellen Schwierigkeiten bekannt. Zudem muss sich die Vermarktung nach Einschätzung der befragten Experten des Planungsamtes letztlich über den Preis regeln und fällt nicht in den Aufgabenbereich der Kommune. Städtebauliche Probleme oder größere Akzeptanzschwierigkeiten gibt es nur in anderen Lagen wie z.B. in den stark verkehrsbelasteten Lagen an der Hauptstraße oder in Autobahnnähe sowie in einzelnen Objekttypen (v.a. Leerstände in Nebengebäuden und bei Haus- und Hofbauweise). Die Gebiete der 1960er und 1970er Jahre sind hingegen typischer Bestandteil der Siedlungsstruktur und somit Teil der für die Verbandsgemeinde anstehenden Herausforderungen. Diese konzentrieren sich vor allem auf die erfolgreiche Positionierung der Kommune als Wohnstandort innerhalb der Region. Daneben gilt es auch, den Anforderungen des demographischen Wandels gerecht zu werden.



Anbau und Neugestaltung bei Generationenwechsel



Modernisierung bei Generationenwechsel

Handlungsfelder/Handlungsbedarfe

Vor dem o.g. Hintergrund ergeben sich aus Sicht der Experten folgende zentrale Handlungsfelder für die Ortsgemeinde:

- Stärkung der Wettbewerbssituation der Verbandsgemeinde als Wohnstandort im regionalen Kontext: Hierzu gehört vor allem die Steigerung der Attraktivität der Gemeinde als Wohnstandort inklusive der Bereitstellung von ausreichend Wohnungsbaupotenzialen. Gemäß der Regionalplanung sind der Gemeinde dabei Grenzen gesetzt (z.B. wird keine neue öffentliche Infrastruktur, z.B. Schulen, genehmigt).
- Auseinandersetzung mit dem demographischen Wandel: Dies beinhaltet zum einen die Anforderungen älterer Menschen an ihren Wohnstandort (u.a. Mobilität, Hilfen). Zum anderen zählen hierzu z.B. zunehmende Nutzungskonflikte zwischen Jung und Alt im öffentlichen Raum, dies vor allem in Quartieren mit einem hohen Anteil Älterer (u.a. fehlende Angebote für Jugendliche zur Freizeitbeschäftigung).
- Steigerung der Naherholungsqualitäten der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim (umliegende Flächen sind landwirtschaftlich genutzt, nächste Naherholungsgebiete in Autoentfernung).

Lösungsansätze – Strategien und Maßnahmen

- Die Kommune verfolgt das Ziel, ihre Wettbewerbsfähigkeit als Wohnstandort im regionalen Kontext zu stärken. Dies schließt das Thema Wohnen sowohl quantitativ (ausreichende Baulandangebote wurden bereitgestellt) als auch qualitativ (Steigerung der Attraktivität als Wohnstandort) mit ein. Zu Letzterem zählt z.B. auch der Ausbau der Angebote im Bereich der Kinderbetreuung, die Fortführung eines Radwegs ebenso wie baulich-verkehrliche Maßnahmen (z.B. Gestaltung der Hauptstraße, Autobahnan-schlüsse, Verkehrserschließung).
- Es wurde eine Dorfentwicklungsplanung erstellt und fortgeschrieben und die Ortsgemeinde Dannstadt-Schauernheim war jahrelang Schwerpunktgemeinde mit erhöhter Förderung.
- Z.T. erlaubt die Kommune in Wohngebieten das Bauen in der zweiten Reihe, um Vermarktungsschwierigkeiten z.B. bei großen Grundstücken oder bei der traditionellen Haus- und Hofbauweise zu vermeiden.
- Verschiedene Vertreter der Gemeinde denken seit einiger Zeit darüber nach, wie die Gemeinde möglichst gut dem demographischen Wandel gerecht werden kann. Neben dem Ziel, den Bedürfnissen einer alternden Bevölkerung zu entsprechen, spielt dabei auch die frühzeitige Vermeidung von Vermarktungs-

schwierigkeiten in den Beständen der 1960er und 1970er Jahre eine Rolle (noch keine konkreten Maßnahmen vorhanden). In diesem Rahmen gibt es eine Reihe von Ansätzen, die sich mit der Thematik beschäftigen. Hierzu zählen z.B. eine Seniorenplanung seit dem Jahr 1995, die Unterstützung der Untersuchung »Seniorenkonzept für die Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim unter besonderer Berücksichtigung des Wohnens« von Esther Dieler (Technische Universität Kaiserslautern, Materialien zur Regionalentwicklung und Raumordnung, Band 23) und die Einrichtung eines Seniorenbeirats im Jahr 2009. Auch das Thema Wohnen für Ältere ist Bestandteil der Maßnahmen. So ist in einem neuen Baugebiet in Schauernheim-West u.a. ein Seniorenwohnprojekt angedacht (angegliedert an das Seniorenstift Maxdorf).

- Zusammen mit der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim und den benachbarten Verbandsgemeinden Maxdorf und Wachenheim wird in den nächsten Jahren ein integriertes ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) erstellt.

Finanzierung, Programme/Förderung

Keine

HINTERGRUNDINFORMATIONEN IM DETAIL

Städtebauliche Aspekte

Sozialräumliche Einbindung

- Östliche Ortsgemeinde (OG) der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim, die beiden übrigen dorfähnlichen Ortsgemeinden Rödersheim-Gronau und Hochdorf-Assenheim liegen in westlicher Richtung. Der Siedlungsbereich der Ortsgemeinde Dannstadt-Schauernheim grenzt überall an landwirtschaftlich genutzte Flächen.
- Das Gemeindegebiet wird von der Autobahn A65 durchkreuzt und liegt ca. 2 km entfernt vom Autobahnkreuz Mutterstadt (A61 und A65).

Bebauung/Nutzung im Umfeld

- Die OG wird durch die Autobahn in Schauernheim im Norden und Dannstadt im Süden unterteilt. In Schauernheim überwiegt aufgelockerte Ein- und Zweifamilienhausbebauung, eingestreut auch Mehrfamilienhäuser sowie einzelne gewerbliche und zentrale Angebote zur Nahversorgung (z.B. eine Grundschule). In Dannstadt ist die Bebauung etwas dichter (u.a. höherer Reihenhausanteil), dort sind im Zentrum auch verschiedene Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen angesiedelt.
- Sofern noch kein Generationenwechsel stattgefunden hat, sind häufig geringe Investitionen in die Fassadengestaltung sichtbar und der Sanierungsgrad ist eher gering.

Anzahl Gebäude

2.266 (davon 2.204 Wohngebäude)

Anzahl Wohneinheiten

3.179

Grundstruktur der Bebauung und Gebäudetypologien

Bei den Gebieten aus den 1960er und 1970er Jahren v.a. Ein- und Zweifamilienhäuser als frei stehende Objekte, vereinzelt Doppelhaushälften; in Dannstadt zusätzlich Bereiche mit Reihenhäusern.

Wohnumfeld und Aufenthaltsqualität

- Grünanteil in den Wohnquartieren: Als ländliche Gemeinde insgesamt hoher Grünanteil in den Quartieren.
- Freiraumgestaltung (hausnah und öffentlich): Aufgelockerte Bebauung mit gestalteten Vorgärten und Gärten; in einigen Bereichen wohnumfeldverbessernde Maßnahmen und sonstige Investitionen in den öffentlichen Raum, gepflegter Gesamteindruck, Spielbereiche vorhanden.
- Wegeführung/Orientierung: Übersichtliche durchgrünte Straßenführung, Bildung eigener Quartiere je nach Entstehungszeitraum.
- Verkehrsbelastung: In direkter Autobahnnähe hohe bis sehr hohe Verkehrsbelastung, in weiterer Entfernung je nach Windrichtung gewisser Geräuschpegel durch die Autobahn vorhanden; darüber hinaus ruhig bis sehr ruhig.

Ruhender Verkehr

Es stehen ausreichend Stellplätze im öffentlichen Raum zur Verfügung.

Sichtbeziehungen

Je nach Wertigkeit der Bestände gute bis sehr gute Sichtbeziehungen (hoher Grünanteil).

Wohnungswirtschaftliche Aspekte

Struktur und Qualitätsmerkmale der Wohnungen

- Der Ausstattungsstandard der Objekte variiert stark, da die Eigentümer in der Regel Privatleute sind.
- Überwiegende Grundstücksgröße bei baureifem Land: ca. 240 bis 700 m².
- Frei stehende Einfamilienhäuser: typische Wohnflächen 100 bis 250 m², Baujahre v.a. ab 1965.
- Doppelhaushälften und Reihenhäuser: typische Wohnflächen 80 bis 180 m², Baujahre v.a. ab 1970.
- Mietwohnungen: überwiegend 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen in der Größe von 50 bis 130 m², Baujahre v.a. ab 1970.

Preise

- Aktuelle Kaufangebote liegen je nach Objektmerkmalen und Mikrolage im Preis vorwiegend zwischen 1.200 und 1.800 Euro/m² Wohnfläche, wobei relativ große Abweichungen nach oben und unten möglich sind.
- Die Wohnbaulandpreise lagen 2006 abhängig von der Lage bei ca. 225-270 Euro/m².
- Mietwohnungen werden bei Neuvermietung überwiegend für 5,00 bis 6,50 Euro/m² Kaltmiete angeboten.

Eigentümerstruktur

Private Einzeleigentümer.

Wiedervermarktung/Akzeptanz/Fluktuation

- Regelmäßig einzelne Objekte im Angebot, dann gleiche Wiedervermarktungserfolge wie bei anderen Baujahren/Lagen.
- In einzelnen Fällen Vermietung der Objekte durch die Erben.

Leerstände

Keine Leerstände bekannt.



Aufgelockertes Wohngebiete



Energiemaßnahmen als Nachrüstung

Sozialstruktur

Altersstruktur

- Die Altersstruktur in der Ortsgemeinde Dannstadt-Schauernheim hat sich in den letzten Jahren verschoben. Im Jahr 2002 waren noch 16,8% der Bewohner unter 15 Jahre alt, mittlerweile ist der Anteil dieser Gruppe um zwei Prozentpunkte kleiner geworden. Hinzugewonnen hat die Altersgruppe der über 60-Jährigen, deren Anteil im selben Zeitraum um etwa vier Prozentpunkte angestiegen ist.

Altersgruppe von ... bis unter ... Jahre	2002	2003	2004	2005	2006	2007
0-15	16,8%	15,1%	14,6%	15,9%	14,4%	14,6%
15-60	60,8%	61,9%	61,6%	59,4%	59,7%	59,3%
60 und älter	22,4%	23,0%	23,8%	24,7%	25,9%	26,1%

Quelle: VG Dannstadt-Schauernheim (Stand jeweils 31.12)

Bewohner mit Migrationshintergrund

Der Ausländeranteil in der Verbandsgemeinde liegt bei 7,4%, in der Ortsgemeinde liegt er auf ähnlichem Niveau.

Haushaltsstruktur

K.A.

Kaufkraft

22.370 Euro Kaufkraft pro Person in der OG, in der VG unwesentlich weniger.

Bevölkerungsentwicklung

In der Ortsgemeinde Dannstadt-Schauernheim ist die Bevölkerung von 1975 bis 1990 um 2.000 Bewohner von etwa 5.000 auf über 7.000 Bewohner angestiegen. Seit 2000 ist die Bevölkerungszahl leicht rückläufig und liegt nun bei 7.019.

Infrastruktur**Verkehrsanbindung**

- Dannstadt-Schauernheim liegt 2 km westlich des Autobahnkreuzes Mutterstadt (A61 und A65). Es existiert eine Autoauffahrt zur A65 zwischen den beiden Ortsteilen. Ein weiterer Autobahnanschluss an der A 61 am Mutterstadter Kreuz steht kurz vor der Realisierung. Aufgrund der überschaubaren Gemeindegröße ist das Ortszentrum von allen Bereichen aus gut zu erreichen. Landstraßen in alle Himmelsrichtungen verbinden die Ortsgemeinde mit den umliegenden Gemeinden.
- Es gibt mehrere Bushaltestellen und -linien in der Ortsgemeinde:
 - Buslinie 482 nach Schifferstadt fährt als Schulbus einmal täglich.
 - Buslinie 571 von Ludwigshafen über Dannstadt bis Meckenheim verkehrt morgens und nachmittags einmal stündlich.
 - Buslinie 584 von Ludwigshafen über Dannstadt bis Deidesheim fährt tagsüber einmal stündlich. Diese Linie fährt als Schnellbuslinie direkt über die Autobahn von/nach Ludwigshafen, die Fahrtzeit beträgt dadurch nur ca. 15 bis 20 Minuten.
- Nach Ende der Linienbusfahrplanes gibt es in der Zeit von ca. 22-1 Uhr Anschlussverbindungen aus Ludwigshafen-Maudach in die Verbandsgemeinde.
- Des Weiteren gibt es einen Ruftaxiservice der Gemeinde Mutterstadt, in den die Gemeinde eingebunden ist. Der Ruftaxiverkehr Maxdorf/ Fußgönheim/ Dannstadt-Schauernheim/ Schifferstadt, Hbf. ist in Trägerschaft der Ortsgemeinde.

Alltagsversorgung

- In Schauernheim befinden sich einzelne Nahversorgungsangebote wie z.B. eine Bäckerei, eine Fleischerei und ein Lebensmittelmarkt. Im Zentrum sowie im Gewerbegebiet von Dannstadt gibt es mehrere Verbrauchermärkte, Obst & Gemüse-Läden, Bäckereien, Fleischereien sowie auch Restaurants und Geschäfte für den mittelfristigen Bedarf.
- Dienstleister wie eine Bank, eine Postagentur, Friseur und Kosmetikstudio sind in Schauernheim vertreten. Das Zentrum von Dannstadt bietet weitere Angebote wie z.B. eine Post, weitere Friseursalons und ein Reisebüro.

Ärzte/Apotheke

In der Ortsgemeinde gibt es zwei Apotheken, drei Zahnärzte und sieben praktizierende Ärzte (darunter fünf Allgemeinmediziner).

Schulen/ Kinderbetreuungseinrichtungen

- In der Ortsgemeinde befindet sich eine Grundschule in Schauernheim in der auch über eine 10. Klasse die mittlere Reife erreicht werden kann sowie eine kombinierte Grund- und Hauptschule in Dannstadt. Weiterführende Schulen gibt es in Schifferstadt, Mutterstadt und Ludwigshafen.
- Insgesamt existieren vier Kindertagesstätten auf dem Gebiet der Ortsgemeinde, davon eine in Schauernheim.
- Weitere Angebote inklusive Schulen befinden sich in den angrenzenden Gemeinden.

Freizeitangebote für verschiedene Altersgruppen

- Kulturhof Schrittmacher in Dannstadt mit Café, Discoraum, Theaterraum, Fotolabor und Videoraum

-
- Sechs Sportplätze, mehrere Sportvereine (z.B. Tennis, Fußball, Reiten, Schießen) und ein Flugplatz auf dem Segelflugsport betrieben wird.
 - Mehrere Kinderspielplätze
 - Seit 1995 gibt es einen Seniorenplan der Gemeinde, der versucht durch Freizeitaktivitäten, Verpflegungs-, Haushalts- und Nachbarschaftshilfe ein möglichst lückenloses Angebot für die ansässigen Senioren zu entwickeln. Zu den Aktivitäten gehören z.B. Schwimmen, Kegeln und Spielenachmittage.

Soziale und kulturelle Infrastruktur

- Zentrum Alte Schule mit Angeboten wie Seniorentanzen, Konzerten etc.
- Je eine katholische und eine evangelische Gemeinde in beiden Ortsteilen
- Kurpfalzhalle für größere sportliche und kulturelle Veranstaltungen
- Zwei Vereinshallen und mehrere Vereinsgebäude, in denen ebenfalls Veranstaltungen durchgeführt werden (insgesamt gibt es 50 Vereine).
- Gemeindebücherei in Dannstadt mit Ausgabestelle in Schauernheim

Fallstudie Hannover – Weimarer Allee: Randstädtisches Wohnquartier mit homogener Reihenhausbebauung

ÜBERBLICK ÜBER DIE SITUATION VOR ORT

Basisdaten

Bundesland	Niedersachsen
Kommune	Landeshauptstadt Hannover
Wohnungsmarktregion	Hannover
Regions-/Kreistyp	Agglomerationsraum, Kernstadt, Kernstadt um 500.000 EW und mehr (Region: 1,2 Mio. EW)

Einwohneranzahl (Stand 31.12.2007)

Stadt: 518.069

Quartier: 2.082 (Statistischer Bezirk Vahrenheide-West):

Untersuchungsgebiet: ca. 500 (geschätzt)

Altersstruktur im Vergleich zur Gesamtstadt

Im statistischen Bezirk Vahrenheide-West sind die Altersgruppen der unter 18-Jährigen und der über 65-Jährigen stärker vertreten als in Hannover.

Wohnungswirtschaftliche Entwicklungsperspektive: Durchschnittlich

Quartiersname Weimarer Allee

Baujahre 1958-1965

Lagetyp

Nördliches Stadtrandgebiet

Quartier im städtischen Kontext

Der Stadtteil Vahrenheide wurde im Zuge der Wohnungsknappheit nach dem zweiten Weltkrieg auf ehemaligen Militär- und Flugplatzflächen errichtet. Aufgrund stadträumlicher Barrieren (Mittellandkanal, Verkehrswege) zu innerstädtischen Bereichen bildet das Reihenhausquartier Weimarer Allee eine Art Insel, eingefasst von mehreren Wohngebieten unterschiedlicher Bautypologien, Kleingärten und einem Stadtteilzentrum.

Eigentümerstruktur

Private Einzeleigentümer



Stadt Hannover
 Westdeutschland
 Ostdeutschland

Quelle: OpenStreetMap, Lizenz: Creative Commons Attribution Share Alike-Lizenz 2.0



Entwicklung und Problemstellungen

Die Bebauung von Vahrenheide begann im westlichen Bereich mit der Errichtung von Reiheneigenheimen im Quartier Weimarer Allee durch die Baugesellschaft Neue Heimat (zunächst: Niedersächsische Heimstätte) ab Ende der 1950er Jahre bis 1965. Die mit modernen Grundrissen ausgestatteten Eigenheime wurden in erster Linie von jungen Familien aufstrebender sozialer Milieus bezogen (Beamtenhaushalte, Bundeswehrangehörige, Architekten etc.). Mitte der 1950er Jahre wurde in Vahrenheide-Ost mit dem Bau einer Großwohnsiedlung (überwiegend im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues mit zunächst Zeilenbauten, später Hochhäusern mit bis zu 18 Stockwerken) und der Ortskernbebauung Vahrenheider Markt begonnen. Das Reihenhausesgebiet Weimarer Allee blieb unberührt von der negativen Entwicklung der benachbarten Großwohnsiedlung, die Anfang der 1970er Jahre deutlich spürbar wurde (Imageverlust, Vandalismus, hohe Fluktuation, nachbarschaftliche Konflikte etc.). Berührungspunkte zwischen den Stadtbereichen gibt es kaum. Die Reihenhaussiedlung bildet städtebaulich und sozialstrukturell eine in sich geschlossene Einheit.

Die Infrastruktur und Versorgungslage war anfangs äußerst provisorisch, verbesserte sich jedoch Anfang der 1960er Jahre mit dem Bau des Einkaufszentrums (heute: Vahrenheider Markt) und der Inbetriebnahme der Straßenbahnlinie 18 als Verbindung in die Innenstadt. Die erste Kindertagesstätte wurde erst 1965 errichtet. Die Bewohner des Gebietes Weimarer Allee engagierten sich in hohem Maß, um die Engpässe zu überbrücken. Eine wesentliche Rolle spielte dabei die evangelische Titusgemeinde, die am Rand des Reihenhausesgebietes liegt und in deren Räumen eine Kinderbetreuung eingerichtet wurde. Inzwischen gibt es eine Vielzahl von Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen im Stadtteil, u.a. einen Kulturtreff, mit Kursangeboten der Volkshochschule und einer Bücherei. Schulen, Sportvereine und Ärzte ergänzen das Angebot. Einige Bewohner beklagen die Qualität des Nahversorgungsangebotes und die Schließung von Läden am Vahrenheider Markt. Dieser Prozess konnte zwar durch Anstrengungen im Rahmen der städtebaulichen Sanierung (Vahrenheide-Ost ist seit 1998 Sanierungsgebiet) gestoppt werden - das Niveau und die Breite des Angebots der 1970er Jahre wurde jedoch noch nicht wieder erreicht. Die Anbindung an das Stadtzentrum von Hannover ist jedoch ausgesprochen gut. Die Stadtbahnhaltestelle befindet sich 300 bis 500 m südlich der Siedlung, von dort sind es rund 10 Minuten in die Innenstadt.

Die Zufriedenheit mit der Wohnsituation ist außerordentlich hoch. Die Nachbarn kennen sich häufig bereits seit Jahrzehnten („Isoliert wohnt man hier nicht.“) und auch Neubewohner fühlen sich gut aufgenommen. Die Nähe zum Problemstadtteil Vahrenheide-Ost führt zwar hin und wieder zu Irritationen bei Bekannten, aber Besucher sind positiv überrascht von der Reihenhaussiedlung mit „Dorfcharakter“. Zweimal im Jahr feiern die Anwohner gemeinsame Straßenfeste.

Die meisten Eigentümer haben im Laufe der Zeit Um-/Anbauten und Modernisierungen an ihren Häusern vorgenommen (z.B. Einbau von Dachgauben, Anbau von Wintergärten, Fassadenerneuerung, Abstellräume im Garten), sodass sich die Häuser heute teilweise stark voneinander unterscheiden. Nach Eigentümerwechseln wurden An- und Umbauten durch neue An- und Umbauten ersetzt. Nur wenige Häuser befinden sich heute noch im Urzustand. Zentrales Ziel vieler Umbauten war und ist es, mehr Wohnfläche zu schaffen (ursprünglich rund 90 m²) und die Häuser entsprechend der Anforderungen ihrer neuen Bewohner umzugestalten. In der Anfangszeit hat die Neue Heimat die gestalterischen Vorgaben im Grundstücksvertrag festgeschrieben und diese rigoros durchgesetzt. In den Folgejahren haben sich viele Eigentümer nicht mehr an die Vorgaben gehalten, und nach der Auflösung der Neuen Heimat konnten die Bestimmungen nicht mehr durchgesetzt werden. Heute gibt es kaum ein Haus ohne Erker bzw. Gaube im Dachzimmer, das erst durch einen solchen Einbau als vollwertiger Raum (zweites Kinderzimmer) nutzbar wurde. Umbauten und Moderni-

sierungsarbeiten sowie in wenigen Fällen Neubauten auf großen Eckgrundstücken (ehemalige Baureserve im Sinne eines Generationenwohnens) weichen teilweise gestalterisch deutlich von den anderen Eigenheimen der Siedlung ab. Darüber kommt es in der Nachbarschaft vereinzelt zu Differenzen.

Generationenwechsel

Inzwischen findet in dem Reihenhausbereich ein Generationenwechsel statt. Die neuen Eigentümer sind häufig junge Familien aus innerstädtischen Altbaugebieten, aber auch ältere Paare und vereinzelt auch soziale Aufsteiger aus dem benachbarten Quartier. Es gibt einige Alteigentümer, die ein zweites Haus kaufen und als Kapitalanlage vermieten. Im Falle von Verkaufsabsichten starten die Eigentümer z.T. mit überhöhten Preis-erwartungen. Dabei kommt es zu einer Übergangszeit, in der sie das Haus alternativ vermieten oder aber ihre Preiserwartungen reduzieren. Auch Kinder der Erstgeneration haben sich ein Haus im Gebiet gekauft. Die Reihenhäuser sind beliebt, Wiedervermarktungsschwierigkeiten sind nicht bekannt. Geschätzt werden vor allem die ruhige, grüne, verkehrsarme und gewachsene Lage, die vergleichsweise großen Grundstücke, die ausgezeichnete Anbindung an das Stadtzentrum sowohl für den MIV als auch den ÖPNV. Aber auch die Grundrisse der Häuser stoßen sowohl bei Familien mit bis zu drei Kindern als auch bei älteren Paaren auf eine hohe Akzeptanz.



Evangelische Titusgemeinde-Vahrenheide



Einkaufsmöglichkeiten am Vahrenheider Markt

Handlungsfelder/Handlungsbedarfe

Die Stadt sieht keinen aktuellen Handlungsbedarf. Es gibt weder Vermarktungsschwierigkeiten noch negative soziale Entwicklungen, die die öffentliche Aufmerksamkeit auf sich ziehen. Auch von Seiten der Bewohner sind keine dringenden Handlungsbedarfe bekannt.

Die Älteren bleiben so lange wie möglich in ihren Häusern wohnen. Im Falle der Pflegebedürftigkeit übernehmen ambulante Pflegedienste die Versorgung. Zudem wohnen vielfach die Kinder in der Nähe und sind unterstützend tätig. Werden dennoch Objekte zum Verkauf angeboten, verläuft die Vermarktung unproblematisch.

Durch Zuzüge und eine sukzessive Durchmischung vollzieht die Siedlung aus sich selbst heraus einen Generationenwechsel. Ausschlaggebend sind die Qualitäten als Wohnstandort auch für jüngere Familien, die dort neben einem familiengerechten Wohnumfeld und einer sehr guten Verkehrsanbindung auch eine familiengerechte Infrastruktur vorfinden. Es stehen sowohl Kinderbetreuungseinrichtungen als auch Schulen im direkten Umfeld zur Verfügung. Die Einrichtungen können existieren, weil sie auch von Familien der umliegenden Wohngebiete aufgesucht werden. Selbst die Grundschule im sozial schwierigen Wohngebiet Vahrenheide-Ost stößt aufgrund innovativer Konzepte bei Bewohnern des Quartiers Weimarer Allee auf Akzeptanz.



Zusätzliche Abstellflächen im Garten



Individuelle Gestaltungsmöglichkeit

Lösungsansätze – Strategien und Maßnahmen

Bei Anfragen zu Um- und Anbauten reagiert die Stadt Hannover flexibel. Es gibt einen Bebauungsplan, in dessen Rahmen der Gestaltungsspielraum sehr weit ausgelegt wird. Diese Verhandlungen verlaufen problemlos. Darüber hinaus gibt es keine quartiersspezifischen Ansätze.

Der Umgang mit Anfragen zu An- und Umbauten ist immer mal wieder Thema in der Verwaltung. Dabei geht es um die Gratwanderung, den Charakter einheitlicher Wohnquartiere zu erhalten und gleichzeitig die zukunftsfähige Entwicklung eines Quartiers nicht zu behindern. Dem Wunsch nach größeren Erweiterungen stehen jedoch die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen und die Grenzabstandsregelungen in der niedersächsischen Bauordnung entgegen. Ein denkbarer Ansatz wäre in Fällen wie diesem, die Änderung oder Neuaufstellung eines Bebauungsplanes, um klare und rechtlich einwandfreie Möglichkeiten für Anbauten und Erweiterungen zu schaffen. Dies setzt allerdings voraus, dass die Mehrzahl der Eigentümer dies wünscht und niemand Einwände erhebt. Wünschenswert wäre es, wenn dabei auch gestalterische Auflagen festgesetzt werden könnten. Oftmals ist dies im Nachhinein allerdings nicht mehr möglich, weil es den Gebäuden in diesen Siedlungen durch die inzwischen erfolgten zahlreichen „Modernisierungen“ an der dafür notwendigen Einheitlichkeit fehlt. Darüber hinaus bedeutet ein solches Vorgehen einen erheblichen Mehraufwand für Koordinierung und Abstimmung zwischen den Eigentümern – bei ungewissem Ausgang des Bebauungsplanverfahrens.



Einheitlicher Charakter der homogenen Reihenhausbebauung



Anliegerstraßen mit Stellplätzen

Finanzierung, Programme/Förderung

Keine

HINTERGRUNDINFORMATIONEN IM DETAIL

Städtebauliche Aspekte

Sozialräumliche Einbindung

Vahrenheide liegt im nördlichen Stadtbereich von Hannover und ist durch den Mittellandkanal vom Kernbereich der Stadt getrennt. Das Quartier Weimarer Allee liegt in Vahrenheide-West und wird im Norden von Kleingärten und einem dahinter liegenden Gewerbegebiet begrenzt. Im Süden befinden sich viergeschossige Zeilenbauten an der Straße Sahlkamp und dahinter Grünflächen und Sportanlagen. Im Westen grenzt das Quartier an weitere Wohngebiete und im Osten schließen öffentliche Einrichtungen (Gesamtschule, Kirchengemeinde, Kulturhaus und Stadtbahnlinie sowie der Vahrenheider Markt an. Inselartiger Charakter der Siedlung.

Bebauung/Nutzung im Umfeld

Die Wohngebiete im Osten und Westen sind durch mehrgeschossige Zeilenbauten, vereinzelte Hochhäuser und ausgedehnte Grünflächen gekennzeichnet. Diese wurden in etwa in der gleichen Zeit wie das Untersuchungsgebiet errichtet, weisen aber eine weniger hohe Qualität auf. Die Entwicklung der Großsiedlung Vahrenheide-Ost seit den 1970er Jahren war von einer hohen Fluktuation, Leerständen, Verwahrlosung im öffentlichen Raum und einer problematischen Bewohnerzusammensetzung geprägt (überdurchschnittlicher Anteil so genannter Belegrechte). Seit 1998 ist Vahrenheide-Ost Sanierungsgebiet. Knapp 700 Wohnungen wurden dort bisher mit Städtebauförderungsmitteln saniert und aufgewertet (inklusive Rückbaumaßnahmen, verstärkte Gemeinwesenarbeit, Schulentwicklung etc.).

Anzahl Gebäude

283 Wohngebäude

Anzahl Wohneinheiten

283

Grundstruktur der Bebauung und Gebäudetypologien

Im Gebiet gibt es ausschließlich Reihenhäuser auf vergleichsweise großen Grundstücken, wobei diese südlich der Weimarer Allee etwas einfacher und kleiner gehalten sind als im nördlichen Teil des Quartiers. Darüber hinaus befinden sich einige Garagenhöfe direkt an der Weimarer Allee und einige öffentliche Gebäude am östlichen Rand des Gebietes.

Wohnumfeld und Aufenthaltsqualität

- Grünanteil im Wohnquartier: Starke Durchgrünung des öffentlichen Raumes durch Baumbestand; Privatgärten; eine größere öffentliche Grünfläche am östlichen Rand des Gebietes.
- Freiraumgestaltung (hausnah und öffentlich): Sehr gepflegter Eindruck sowohl der Privatgärten als auch des öffentlichen Raumes. Ein Spielplatz ist nahe des Vahrenheider Marktes vorhanden.
- Wegeführung/Orientierung (Erreichbarkeit und Sicherheitsgefühl): Erschließung des Quartiers durch die Weimarer Allee und von ihr abgehende Stichstraßen zu den Grundstücken; zudem Fußwegverbindungen zwischen den Stichstraßen und in die benachbarten Wohnquartiere; hohes Sicherheitsgefühl der Bewohner.
- Keine besondere Verkehrsbelastung im Gebiet selbst, aber an südlichen Rändern erhöhte Lärmbelastung durch den nahen Sahlkamp (Hauptverkehrsstraße).

Ruhender Verkehr

Im südlichen Bereich sind ausreichend Stellplätze vorhanden, im nördlichen Bereich gibt es dagegen Engpässe („Zweitwagenproblematik“).

Sichtbeziehungen

Die Sichtbeziehungen sind von sehr guter Qualität. Sämtliche Bereiche des Quartiers sind stark durchgrünt. Orientierungspunkt ist der markante Kirchturm der Titusgemeinde im östlichen Teil.

Wohnungswirtschaftliche Aspekte

Struktur und Qualitätsmerkmale der Wohnungen

- Die Grundstücksflächen liegen bei Reihemittelhäusern bei etwa 200 bis 300 m² und bei Reihenendhäusern teilweise bei über 600 m².

- Die ursprüngliche Wohnungsgröße lag bei knapp 90 m². Durch Aus- und Anbauten liegen die Wohnungsgrößen heute in der Regel zwischen 100 und 130 m². Teilweise gehört ein Garagenstellplatz (Garagenhöfe) zum Haus. Keller sind aufgrund des hohen Grundwasserspiegels nicht vorhanden, in Einzelfällen nachträglich eingebaut. Alle Häuser haben eine Breite von mindestens 7,25 m, teilweise 8,75m (hohe Flexibilität).
- Üblicherweise befinden sich im Obergeschoss zwei Zimmer (Schlaf- und Kinderzimmer sowie ein Dachzimmer (lange, flache Dachneigung), ein Abstellraum und ein Bad. Fast alle Dachzimmer haben inzwischen einen Erker bzw. eine Gaube erhalten. Erst dadurch konnten diese Zimmer voll genutzt werden (in der Regel als zweites Kinderzimmer). Im Erdgeschoss befinden sich ein Wohnzimmer, eine Küche mit Essplatz, ein Gäste-WC sowie das so genannte Nordzimmer, das teilweise als Arbeits- oder Gästezimmer genutzt wird oder im Rahmen von Umbauten dem Wohnzimmer zugeschlagen wurde.
- Durch die Umstellung von Kohleheizung auf Gasheizung konnten noch in den 1960er Jahren der Kohlenkeller im Eingangsbereich des Hauses zu einem weiteren Abstellraum umfunktioniert werden.

Preise

- Die aktuellen Angebotspreise für Mittelhäuser liegen vorwiegend zwischen 145.000 und 170.000 Euro, bei Endhäusern mit entsprechend größeren Grundstücken werden auch Preise über 200.000 Euro verlangt. Damit liegen die Angebotspreise auf dem Niveau von Neubauten in der Nähe (Angebotspreise zwischen 150.000 – 160.000 Euro).
- Für Häuser im Erstzustand werden nach Aussagen von Bewohnern nicht mehr als 100.000 Euro gezahlt. Für Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten müssen dann ca. 60.000 Euro kalkuliert werden. Allerdings gibt es Häuser ohne durchgeführte Erneuerungsmaßnahmen so gut wie nicht mehr.
- Mietangebote gibt es nur vereinzelt, diese liegen für gut modernisierte Häuser bei 7 bis 8 Euro/m² (z.B. mit neuem Bad inklusive Dusche im Erdgeschoss, neue Heizung, pflegeleichter Garten). Unsanierete Häuser werden für deutlich niedrigere Beträge vermietet (4 bis 5 Euro/m² Wohnfläche).

Eigentümerstruktur

Private Einzeleigentümer.

Wiedervermarktung/Akzeptanz/Fluktuation

Durch Generationswechsel regelmäßige Angebote einzelner Objekte, die in der Regel schnell wiedervermarktet werden. Bei zu hohen Preiserwartungen der Verkäufer stattdessen Vermietung, auch hier hohe Nachfrage.

Leerstände

Keine Leerstände bekannt.

Sozialstruktur

Altersstruktur

Im statistischen Bezirk Vahrenheide-West sind sowohl Ältere als auch Kinder und Jugendliche stärker vertreten als im Durchschnitt der Gesamtstadt Hannover. Für das Untersuchungsgebiet, welches nur einen Teil des statistischen Bezirks ausmacht, liegen die Werte für Ältere wahrscheinlich höher und der Anteil der Jüngeren ist geringer.

Altersgruppe von ... bis unter ... Jahre	Vahrenheide-West Absolut	Vahrenheide-West Anteil	Hannover Absolut	Hannover Anteil
0-17	352	16,9%	77.131	14,9%
18-64	1.249	60,0%	337.093	65,3%
65 und älter	481	23,1%	102.119	19,8%
insgesamt	2.082	100,0%	516.343	100,0%

Quelle: Stadt Hannover (Stand: 01.01.2008)

Bewohner mit Migrationshintergrund

Der Anteil der Ausländer und Bewohner mit Migrationshintergrund liegt im statistischen Bezirk Vahrenheide West deutlich höher als in Hannover. Im Quartier Weimarer Allee Anteil der Bewohner mit Migrationshintergrund eher geringer als in Vahrenheide-West.

	Vahrenheide-West	Hannover
Bewohner mit Migrationshintergrund	34,8%	24,3%
Ausländische Staatsbürger	22,1%	14,6%
Türkische Staatsbürger	7,2%	3,7%

Quelle: Stadt Hannover (Stand: 01.01.2008)

Haushaltsstruktur

Im statistischen Bezirk Vahrenheide-West leben mehr Familien als in Hannover. Auch der Anteil der Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder ist überdurchschnittlich hoch.

Haushaltsstruktur	Vahrenheide-West	Hannover
Einpersonenhaushalt	38,1%	54,6%
Mehrpersonenhaushalt ohne Kinder	40,2%	28,5%
Haushalt mit Kindern	21,7%	16,9%
insgesamt	100,0%	100,0%
Haushalte absolut	1.000	285.868

Quelle: Stadt Hannover (Stand: 01.01.2007)

Kaufkraft

Die Kaufkraft im Quartier liegt mit 22.318 Euro pro Person deutlich über der durchschnittlichen Pro-Kopf-Kaufkraft in Hannover (18.563 Euro).

Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerung Hannovers ist in den letzten zehn Jahren relativ konstant geblieben. Im statistischen Bezirk Vahrenheide-West gab es eine leichte Bevölkerungszunahme.

	1999	2002	2005	2007
Vahrenheide-West	1.991	2.013	2.142	2.108
Hannover	506.252	509.561	507.524	509.636

Quelle: Stadt Hannover (Stand: 01.01.2008)

Infrastruktur

Verkehrsanbindung

- Die Fahrzeit mit dem Pkw in die Innenstadt von Hannover liegt bei rund zehn Minuten (über Vahrenwalder Straße). Etwa fünf Autominuten nördlich des Gebietes befindet sich die Bundesautobahn 2; der Flughafen Hannover ist innerhalb von 15 Minuten zu erreichen.
- Die nächste Stadtbahnhaltestelle liegt östlich, wenige hundert Meter vom Quartier entfernt (Vahrenheider Markt). Von hier fährt die Linie 2 (Rethen - Alte Heide) in 12 bzw. 13 Minuten zum Hauptbahnhof und Stadtzentrum. Die Linie verkehrt tagsüber alle 10 Minuten und Freitag/Samstag auch nachts einmal stündlich. Eine weitere Stadtbahnhaltestelle der Linie 2, "Reiterstadion" liegt südlich, an der Straße Sahlkamp. Zusätzlich gibt es eine Buslinie.

Alltagsversorgung

Die Nahversorgung wird über die Einrichtungen am Vahrenheider Markt (ca. 300-500m Entfernung) abgedeckt, z.B. ein Discounter, Bäckereien, zwei Drogeriemärkte, Imbisse und Eiscafé, Schreibwaren. Zudem befinden sich dort Sparkasse, Tankstelle, Postagentur sowie ein Textildiscounter.

Ärzte/Apotheke

In fußläufiger Entfernung (Vahrenheider Markt) gibt es Zahnärzte, Allgemein- und Kindermediziner sowie verschiedene Spezialisten und eine Apotheke.

Schulen/ Kinderbetreuungseinrichtungen

- Die Fridtjof-Nansen-Grundschule, eine Halbtagschule mit 350 Schülern, liegt in Vahrenheide-Ost. Mit der Integrierten Gesamtschule Vahrenheide-Sahlkamp und dem Herschel-Gymnasium befinden sich zwei weiterführende Ganztagschulen mit 527 bzw. 820 Schülern in direkter Nachbarschaft.
- In der Nähe des Quartiers befinden sich mehrere Kinderbetreuungseinrichtungen, so z.B. zwei Kindergärten der evangelischen Titusgemeinde, ein Kindergarten der Caritas und weitere Einrichtungen in Vahrenheide-Ost.

Freizeitangebote für verschiedene Altersgruppen

- Das Freibad Lister Bad liegt in einer Entfernung von etwa 1 km, das Hallenbad Vahrenwalder Bad ist in wenigen Minuten mit der Stadtbahn erreichbar.
- Ca. 300 m nordöstlich des Quartiers liegt das Jugendzentrum CAMP als Angebot für 10- bis 25-Jährige. Der Kulturtreff Vahrenheide, am östlichen Rand des Quartiers gelegen, bietet Freizeitangebote für Kinder und Erwachsene.
- Der TuS Vahrenwald e.V. befindet sich etwa 300 m südwestlich vom Quartier und bietet seinen 160 Mitgliedern die Möglichkeit verschiedene Sportarten wie Handball, Fitness, Tennis oder Badminton auszuüben. Gleiches gilt für den SV Borussia, dessen Vereinsgelände ebenfalls 300 m südlich des Wohnquartiers liegt. Die 420 Mitglieder spielen großteils Fußball, es wird aber noch Tennis und Gymnastik angeboten. In Nachbarschaft des SV Borussia befindet sich der Eis- und Rollsportclub e. V. Hannover (Rollkunstlauf, Inlinehockey und Stocksport). Reitsport ist auf dem südlich der Straße Sahlkamp gelegenen weitläufigen Gelände des Reiterstadions möglich.
- In und um das Quartier herum befinden sich eine Vielzahl von Spielplätzen, zwei von ihnen auch mit Bolzplätzen.

Soziale und kulturelle Infrastruktur

- Der Kulturtreff Vahrenheide e.V. am östlichen Rand des Quartiers bietet ein vielfältiges Programm mit Kursen, Workshops und Veranstaltungen aus den Bereichen Musik, Theater und Literatur. Dort befindet sich auch die Stadtteilbibliothek mit einer Mediathek.
- Es gibt ein Jugendzentrum und einen Mädchentreff in der direkten Umgebung des Quartiers.
- Die evangelische Titusgemeinde liegt im Quartier und ist mit der Bewohnerschaft eng verbunden. Es gibt ein breites Angebot für verschiedene Altersgruppen (Jugendmitarbeiterkreis, Frauentreff, Chor, Seniorentreff).
- Die katholische St. Franziskus-Gemeinde befindet sich ebenfalls in der Nähe und bietet Bibel-, Familien- und Seniorenkreise an.

Fallstudie Hemmingen: Suburbanisierungsgemeinde direkt angrenzend an eine Großstadt

ÜBERBLICK ÜBER DIE SITUATION VOR ORT

Basisdaten

Bundesland	Niedersachsen
Kommune	Stadt Hemmingen
Wohnungsmarktregion	Hannover
Regions-/Kreistyp	Agglomerationsraum, hochverdichteter Kreis, sonstige Gemeinde

Einwohneranzahl (Stand 31.12.2007)

- Stadt: 19.875
- Quartier: 1.316 (inkl. Haupt- und Nebenwohnsitz)

Altersstruktur im Vergleich zur Gesamtstadt

- Niedrigerer Anteil der unter 18-Jährigen
- Überdurchschnittlicher Anteil der über 60-Jährigen

Wohnungswirtschaftliche Entwicklungsperspektive

Durchschnittlich

Quartiersname Stadtteil Arnum, Pattenser Feldweg

Baujahre überwiegend 1960er und 1970er Jahre (ca. 85%)

Lagetyp

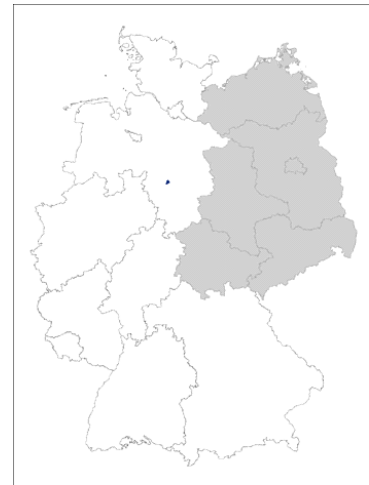
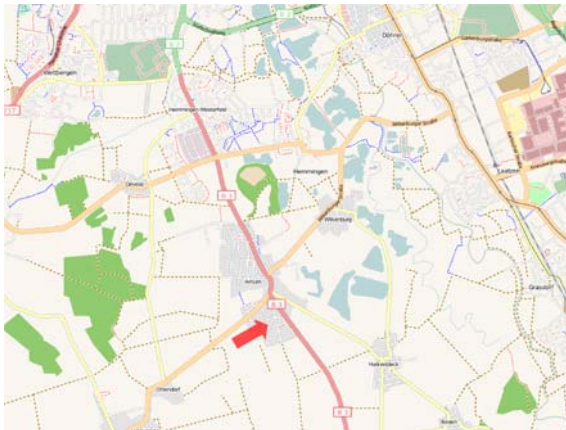
Ländlich geprägter Stadtteil einer Kleinstadt, wenige Kilometer von der Stadtgrenze Hannover entfernt.

Quartier im städtischen Kontext

Das Quartier Pattenser Feldweg liegt im Süden von Arnum, dem größten Stadtteil Hemmingens. Der Stadtteil ist ländlich geprägt, die Wohnfunktion dominiert, zentrale Infrastruktureinrichtungen sind vorhanden, Nahversorgung im Stadtteilzentrum.

Eigentümerstruktur

Überwiegend private Einzeleigentümer



Quelle: OpenStreetMap, Lizenz: Creative Commons Attribution Share Alike-Lizenz 2.0



Entwicklung und Problemstellungen

Die Stadt Hemmingen grenzt unmittelbar an den südlichen Stadtrand von Hannover und ist eine der wachstumsstärksten Städte der Region. Gründe hierfür sind u.a. die Nähe zu Hannover. Die größten Stadtteile Hemmingens sind Arnum und Hemmingen-Westerfeld. Der Stadtteil Arnum hat aufgrund seiner Baulandreserven das größte Entwicklungspotenzial. Südlich des Quartiers Pattenser Feldweg entstehen seit den 1990er Jahre sukzessive neue Wohngebiete. Aktuell wird das Baugebiet „Östlich Pattenser Feldweg“ entwickelt (frei stehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser). Die Potenzialflächen grenzen im Süden und Westen direkt an das Quartier. Die Bautätigkeiten führen zu einem verstärkten Zuzug von Familien nach Arnum.

Das Quartier Pattenser Feldweg liegt in Arnum, dem mit knapp 7.500 Bewohnern größten Stadtteil Hemmingens. Ausgehend von dem ursprünglichen Dorfkern Arnums setzte in den Nachkriegsjahren eine planmäßige Wohnbebauung ein. Soziale Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen folgten sukzessive. Das Gebiet um den Pattenser Feldweg wurde ab den späten 1960er Jahren bis in die frühen 1980er Jahre errichtet. Neben Reihen- und Gartenhofhäusern entstanden frei stehende Einfamilienhäuser sowie Geschosswohnungsbauten (mit bis zu 6 Stockwerken). Letztere hat zu einem großen Teil die Wohnungsbaugesellschaft Neue Heimat im Rahmen des Sozialen Wohnungsbaus errichtet. Die Wohnungen wurden Anfang der 1990er Jahre in Privateigentum umgewandelt.

Anfangs zogen überwiegend junge Familien mit Kindern in das Gebiet. Diese kamen zum einen aus dem direkten Einzugsbereich, zum anderen zogen sie arbeitsplatzbedingt aufgrund der Nähe zu Hannover zu. Bei den Einfamilienhäusern steht aktuell bzw. mittelfristig ein Generationenwechsel an. In der Zwischenzeit sind die Kinder aus dem Haus. In einigen Fällen sind Partner verstorben und die Wohnhäuser werden teilweise nur noch von einer Person bewohnt. In der Regel wünschen die Bewohner, im fortschreitenden Alter in ihrer Wohnung und Nachbarschaft wohnen zu bleiben. Die Identifikation und Zufriedenheit mit dem Wohnquartier ist hoch, in der Nachbarschaft kennt man sich. Die eingeschossigen und ebenerdigen Gartenhofhäuser eignen sich nach Aussagen der Bewohner auch bei eingeschränkter Mobilität besonders für ein Leben im Alter. Aber auch die Reihenhäuser mit einer Breite von acht Metern ermöglichen bei Bedarf das Leben auf einer Etage (separates Schlafzimmer und Einbau einer Dusche im Erdgeschoss möglich). Kommt es doch zu einem Verkauf (z.B. nach Umzug innerhalb des Gebietes in eine kleinere Eigentumswohnung oder Todesfall), werden die Häuser in der Regel schnell wieder vermarktet. Die Nachfrager stammen überwiegend aus dem lokalen Einzugsbereich, in der Regel Familien mit Kindern. Sie schätzen vor allem die vergleichsweise großen Grundstücke, die Unterkellerung und die ruhige, gewachsene und integrierte Lage. Die Verkaufspreise für Reihenhäuser liegen deutlich unter dem Preisniveau für Neubauten in Arnum. Je nach Zustand und Ausstattung der Häuser müssen die neuen Eigentümer teilweise umfassende Modernisierungsarbeiten und Umbaumaßnahmen im Außen- und Innenbereich einkalkulieren.

Aktuell ergeben sich folgende Probleme im Quartier Pattenser Feldweg:

- Im Quartier gibt es keine Versorgungsangebote. Eine Einzelhandelsfläche, in der früher ein Supermarkt und zwischenzeitlich ein Getränkemarkt untergebracht waren, steht seit längerer Zeit leer. Für größere Einkäufe sind die Bewohner auf einen Pkw angewiesen. Der Fußweg in das Ortsteilzentrum mit Geschäften und Ärzten ist insbesondere für ältere Menschen mit Mobilitätseinschränkungen beschwerlich (etwa 1 km). Gleiches gilt für die Erreichbarkeit der Bushaltestellen (lange Wege, Überquerung von Hauptverkehrsstraßen).
- Soziale Infrastruktureinrichtungen wie Seniorentreffs, Gemeindehäuser, Schulen und Kindergärten liegen außerhalb des Quartiers. Bei eingeschränkter Mobilität sind Ältere auf Unterstützung angewiesen, um

die Orte aufzusuchen. Das Sozialreferat berichtet von vereinzelt Vereinsamungstendenzen älterer Menschen.

- Akzeptanzschwierigkeiten und eine vergleichsweise hohe Fluktuation bestehen aktuell bei den Geschosswohnungen im östlichen Bereich des Quartiers (Pattenser Feldweg). Die Eigentümer sind überwiegend Kapitalanleger. Die Wohnungen werden in der Regel vermietet. Trotz erheblicher Bemühungen und Investitionen der Eigentümergemeinschaft, die Gebäude und Wohnungen attraktiv zu gestalten (Gartengestaltung, Dach- und Fassadenerneuerung, neue Balkone, Strangsanierungen) ist die Nachfrage nach den 3- und 4-Zimmer-Wohnungen mit 77 bzw. 92 m² Wohnfläche gering. Eine zusätzliche Belastung stellt nach Aussagen von Vermietern auch die sich verschlechternde Bewohnerzusammensetzung in den gegenüberliegenden Geschosswohnungsbauten dar, seit die Wohnungen dort auch an eine „problematische Klientel“ vermietet werden. Versuche, Eigentumswohnungen zu verkaufen, sind bisher mangels Interesse gescheitert. Eine Ausnahme bilden die Erdgeschosswohnungen (z.B. 3 Zimmer, 95 m², Garten), die teilweise von älteren Bewohnern aus dem Gebiet nach einem Verkauf ihres Eigenheims nachgefragt werden.
- Die Wiedervermarktung der Einfamilienhäuser erfolgt derzeit ohne größere Schwierigkeiten. Häufig führen jedoch unrealistische Preisvorstellungen der Eigentümer zu einer längeren Vermarktungszeit.



Leer stehende Ladenfläche



Vermietungs-/Vermarktungsschwierigkeiten im Geschoss

Handlungsfelder/Handlungsbedarfe

Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung ist es Ziel der Stadt Hemmingen, junge Familien in Hemmingen zu halten und neue hinzuzugewinnen. Dafür stellt sie zum einen Baugrundstücke zur Verfügung und setzt zum anderen auf einen funktionierenden Generationswechsel in den „Alt-Siedlungen“. Zentrales Anliegen der Kommune ist es daher, die Standortqualitäten dieser Quartiere wie z.B. „Pattenser Feldweg“ herauszustellen und zu bewahren. Aus Sicht der Akteure ergeben sich folgende zentrale Handlungsfelder für das Quartier Pattenser Feldweg:

- Anpassung des Wohnungsbestandes an den demographischen Wandel, insbesondere im Hinblick auf Konzepte für eine altengerechte Umstrukturierung der Einfamilienhäuser und Geschosswohnungen sowie für eine Wiedervermarktung insbesondere an junge Familien.
- Organisation von Alltagshilfen und Unterstützung für ältere Menschen mit eingeschränkter Mobilität in Bezug auf Infrastruktur und Versorgung.
- Attraktive Gestaltung des Wohnumfeldes für alle Generationen.



Generationenwechsel im Reihenhaus



Modernisierter Bungalow

Lösungsansätze – Strategien und Maßnahmen

- In der Stadtentwicklungsplanung 2007 berücksichtigt die Stadt Hemmingen erstmals die so genannten „Alt-Siedlungen“ mit einem hohen Anteil an Einfamilienhäusern im Hinblick auf deren Zukunftsfähigkeit. Eine detaillierte Auswertung bestimmter Stadtgebiete in Hemmingen ergab, dass es in den „Alt-Siedlungen“ durchaus zu einer „natürlichen Umstrukturierung“ kommt und Familien nachziehen, ohne dass hier besondere Maßnahmen seitens der Stadt unternommen werden müssen. Die Stadt hat jedoch beobachtet, dass diese Entwicklung insbesondere dann eintritt, wenn die baurechtlichen Beschränkungen gering sind, sodass die neuen Eigentümer optimale Ausnutzungsmöglichkeiten der Grundstücke haben und ihre Wohnvorstellungen realisieren können. Vielfach werden inzwischen Grundstücke komplett geräumt und anschließend Neubebaut. Um den Generationenwechsel zu begünstigen, ist die Kommune in Bezug auf baurechtliche Anfragen großzügig (unbeplanter Innenbereich, keine örtlichen Bauvorschriften etc.).
- Im Süden des Quartiers Pattenser Feldweg werden sukzessive Neubaugebiete entwickelt. Damit ist vor allem ein Zuzug von jungen Familien verbunden. Erforderliche Infrastruktureinrichtungen wie z.B. eine Kinderkrippe werden in die „Alt-Siedlung“ Pattenser Feldweg integriert (Grundstück der ehemaligen katholischen Kirche). Dadurch werden die Siedlungsbereiche miteinander verknüpft und der ältere Bereich belebt.
- Die Wiederbelegung der Einzelhandelsfläche im Quartier (Pattenser Feldweg/Schaperweg) ist trotz aktiver Suche erfolglos geblieben. Standort und Fläche entsprechen nicht den aktuellen Anforderungen des Einzelhandels und der Einzugsbereich ist zu klein. Alternativ hat die Stadt die Einrichtung eines Quartiersladens (Selbstorganisation der Bürger) geprüft. Aufgrund der Konkurrenzsituation (Nähe zu mehreren Zentren) eignet sich das Konzept aus Sicht von Experten nicht für den Standort. Die Ansiedlung eines Supermarktes auf der östlichen Seite der Göttinger Straße (neue Fußgängerampel) wird derzeit diskutiert und könnte eventuell die Nahversorgungssituation etwas verbessern.
- Eine Strategie bezüglich der Unterstützung Älterer im Quartier gibt es seitens der Kommune nicht. Eine Maßnahme ist der seit drei Jahren durch den freien Träger ASB organisierte Einkaufsfahrdienst im Ortsteil Harkenbleck. Einmal in der Woche holt ein Fahrer die Interessenten ab, fährt mit ihnen zum Einkaufen in Hemmingen und bringt sie mit den Einkäufen wieder nach Hause. Das Angebot ist kostenlos. Der Einkaufsfahrdienst wurde nun auf andere Stadtteile von Hemmingen, unter anderem das Wohnquartier im Pattenser Feldweg, erweitert. Es gibt bislang allerdings noch keine Anfragen aus Arnum.
- Die Stadt Hemmingen bietet über die Klimaschutzagentur Region Hannover eine Beratung zur energetischen Sanierung an. Dieses Beratungsangebot soll vor allem für die Häuser der 1970er-Jahre-Siedlungen intensiviert werden, da teilweise eine Langzeitberatung erforderlich ist.



Doppelhaus mit und ohne Modernisierung



Hohe Akzeptanz von Erdgeschosswohnungen

Finanzierung, Programme/Förderung

Keine

HINTERGRUNDINFORMATIONEN IM DETAIL

Städtebauliche Aspekte

Sozialräumliche Einbindung

Südliche Ortsteilrandlage, angrenzend an Neubaugebiete und Flur. Im Norden und Westen eingefasst von der Hiddestorfer bzw. Göttinger Straße (B 3).

Bebauung/Nutzung im Umfeld

Nördlich schließen Wohngebiete unterschiedlicher Baujahre und der ursprüngliche Ortskern mit einem Nahversorgungsstützpunkt und einigen Infrastruktureinrichtungen an. Im Westen weitere Siedlungsbereiche, teilweise jünger.

Anzahl Gebäude

508 (inklusive Gewerbe- und Bürogebäude)

Anzahl Wohneinheiten

K.A.

Grundstruktur der Bebauung und Gebäudetypologien

- Überwiegend Einfamilienhausbebauung (ca. 85%), vor allem Reihenhäuser, Gartenhofhäuser und frei stehende Einfamilienhäuser.
- 3- bis 5-geschossige Zeilenbauten eingestreut und in Randlagen.

Wohnumfeld und Aufenthaltsqualität

- Grünanteil im Wohnquartier: Durch ländliche Prägung insgesamt hoher Grünanteil; angrenzend an Flur und zentrale Naherholungsgebiete in der Region (Deister); Freibad im direkten Umfeld.
- Freiraumgestaltung (hausnah und öffentlich): Gepflegte und gestaltete (Vor-) Gärten, im Bereich der Mehrfamilienhäuser überwiegend begrünte Höfe, gepflegter Gesamteindruck, Spielflächen in geringem Umfang vorhanden, neu gestalteter Bolz- bzw. Skaterplatz für Jugendliche im östlichen Randbereich der Siedlung.
- Wegeführung/Orientierung (Erreichbarkeit und Sicherheitsgefühl): Übersichtliche Straßenführung; attraktive begrünte Durchwegung für Radfahrer und Fußgänger.
- Verkehrs- und Lärmbelastung gering, da kein Durchgangsverkehr; verkehrsarme Anliegerstraßen, teilweise Sackgassen; Lärmschutzwall zur Bundesstraße.

Ruhender Verkehr

Es stehen ausreichend Stellplätze im öffentlichen Raum zur Verfügung.

Sichtbeziehungen

Die Sichtbeziehungen sind von guter Qualität. Nahezu alle Bereiche des Quartiers sind stark durchgrünt. Im Bereich Schaperweg/Pattenser Feldweg leichte Einschränkungen durch 5-geschossige riegelartige Wohnbe-

bauung und leer stehendes Ladengeschäft. Aufgrund von Neubautätigkeiten an den Rändern des Quartiers freie Sicht auf die Flur inzwischen eingeschränkt.

Wohnungswirtschaftliche Aspekte

Struktur und Qualitätsmerkmale der Wohnungen

- Der Ausstattungsstandard der Objekte variiert, da die Eigentümer in der Regel Privatleute sind.
- Überwiegende Grundstücksgröße: ca. 220 bis 650 m².
- Frei stehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser: typische Wohnflächen 100 bis 200 m², Baujahre v.a. ab 1965.
- Reihen- und Gartenhofhäuser: typische Wohnflächen 105 bis 160 m², Baujahre v.a. ab 1965.
- Eigentumswohnungen: überwiegend 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen in der Größe von 50 bis 100 m², Baujahre v.a. ab 1970.

Preise

- Aktuelle Kaufangebote liegen für Reihenhäuser je nach Objektmerkmalen und Mikrolage im Preis vorwiegend zwischen etwa 140.000 und 190.000 Euro, wobei Abweichungen nach oben und unten möglich sind. Die tatsächlichen Verkaufspreise liegen nach Aussagen von Bewohnern und Experten teilweise deutlich darunter (zwischen 110.000 und 150.000 Euro zzgl. Kosten in Höhe von bis zu 50.000 Euro für Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten). Die Preise für gebrauchte Reihenhäuser liegen damit auf einem ähnlichen Niveau wie in der Stadt Hannover.
- Die Baulandpreise liegen aktuell zwischen 149 und 189 Euro/m² (Neubaugebiet: Östlicher Pattenser Feldweg).
- Mietwohnungen werden bei Neuvermietung überwiegend für 5,20 bis 6,50 Euro/m² Kaltmiete angeboten. Die Preise für Mietwohnungen liegen damit leicht unter dem durchschnittlichen Preisniveau von Hemmingen-Westerfeld und Hannover.

Eigentümerstruktur

Private Einzeleigentümer

Wiedervermarktung/Akzeptanz/Fluktuation

- Regelmäßig einzelne Objekte im Angebot. Wiedervermarktungserfolge ähnlich gut wie bei anderen Baujahren/Lagen in Hemmingen, aber im Vergleich zu integrierten Lagen in Hemmingen-Westerfeld etwas schleppender. Hohe Akzeptanz von Reihenhäusern (große Grundstücke).
- In Einzelfällen Vermietung durch Erben.

Leerstände

Keine Leerstände bekannt.

Sozialstruktur

Altersstruktur

Die Bewohner des Quartiers Pattenser Feldweg sind im Vergleich zur Gesamtstadt älter. Vor allem die Altersgruppe der 60- bis 75-Jährigen ist um 4%-Punkte stärker besetzt als in Hemmingen Gesamtstadt.

Die unter 18-Jährigen sind dagegen unterrepräsentiert.

Altersgruppe von ... bis unter ... Jahre	Pattenser Feldweg Insgesamt	Pattenser Feldweg Anteile	Hemmingen Insgesamt	Hemmingen Anteile
0 - 6	49	3,7%	921	4,6%
6 - 10	34	2,6%	769	3,9%
10 - 18	95	7,2%	1.683	8,5%
18 - 30	171	13,0%	2.221	11,2%
30 - 45	307	23,3%	4.346	21,9%
45 - 60	268	20,4%	4.393	22,1%
60 - 75	305	23,2%	3.819	19,2%
75 u.ä.	87	6,6%	1.723	8,7%
Insgesamt	1.316	100,0%	19.875	100,0%

Quelle: Stadt Hemmingen (Stand 31.12.2007)

Bewohner mit Migrationshintergrund

Der Ausländeranteil liegt im Quartier Pattenser Feldweg bei 5,8%, in der Gesamtstadt etwas darunter.

Haushaltsstruktur

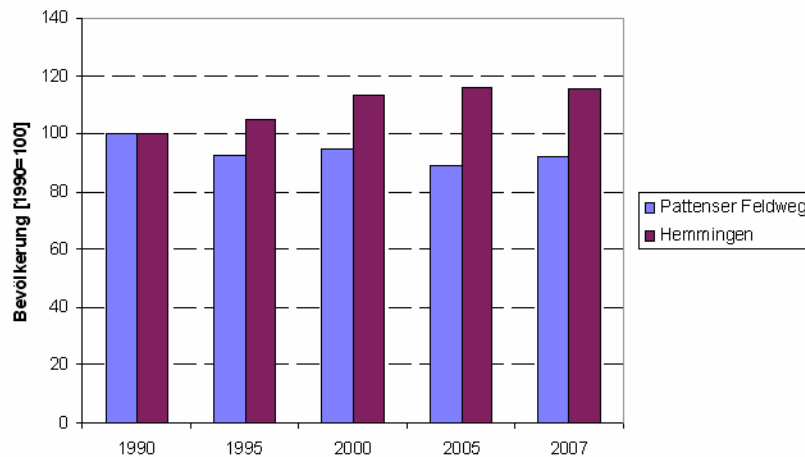
K.A.

Kaufkraft

19.821 Euro p.P. im Pattenser Feldweg, 23.031 Euro p.P. in Hemmingen.

Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Hemmingen hat in den letzten Jahren vergleichsweise stark an Einwohnern gewonnen. 2007 lebten 14% mehr Menschen in der Stadt als noch 1990 (knapp 17.400 Einwohner). Im gleichen Zeitraum ist die Bevölkerungszahl im Quartier Pattenser Feldweg aufgrund von Haushaltsverkleinerungen leicht gesunken. Seit einigen Jahren steigt die Einwohnerzahl tendenziell wieder an, u.a. weil junge Familien in das Gebiet nachziehen.



Quelle: Stadt Hemmingen (jeweils 31.12.)

Infrastruktur

Verkehrsanbindung

- Das Quartier Pattenser Feldweg ist verkehrstechnisch gut angebunden. Die angrenzende Bundesstraße 3 führt in das Hemminger Zentrum und die Stadt Hannover. Die Fahrtzeit beträgt in der Regel 5 bzw. 15 Autominuten. Die Hiddestorfer Straße im Norden verbindet das Quartier mit den Nachbargemeinden.
- Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist zufriedenstellend. Aktuell gibt es drei Bushaltestellen am Rand des Quartiers mit drei Buslinien:
 Buslinie 300 (Pattensen - Arnum - Hemmingen – Hannover Zentrum; in der Woche alle 20 Minuten, am Wochenende alle 30 Minuten).
 Buslinie 360 (Benningsen – Arnum – Hemmingen – Hannover Ricklingen; mehrmals pro Stunde und am Wochenende bzw. in den Abendstunden einmal stündlich).
 Buslinie 366 (Pattensen - Arnum – Hemmingen – Stadtbahn Richtung Hannover; stündlich).

Alltagsversorgung

Einkaufsmöglichkeiten und Versorgungseinrichtungen gibt es im Quartier nicht. Die nächsten Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe wie ein Supermarkt, zwei Bäcker, ein Weinladen, eine Fleischerei, ein Gemüseladen, zwei Banken, ein Drogeriemarkt, Post, Blumengeschäft sowie ein Buchladen befinden sich im Ortsteilzentrum Arnum (Entfernung 600-1.300m). Darüber hinaus gibt es hier mehrere Restaurants.

Ärzte/Apotheke

Die nächsten Ärzte befinden sich im Ortsteilzentrum Arnum. Dort gibt es auch eine Apotheke. Ein Zahnarzt betreibt seine Praxis etwa 200 m vom nordöstlichen Rand des Quartiers entfernt.

Schulen/ Kinderbetreuungseinrichtungen

- Die nächste Grundschule liegt im Ortsteilzentrum Arnum (379 Schüler). Eine weiterführende Gesamtschule befindet sich im Hemminger Zentrum.

- Im Quartier Pattenser Feldweg gibt es zurzeit noch keine Kindergarteneinrichtung, jedoch wird auf dem ehemaligen Grundstück der katholischen Kirche im Pattenser Feldweg eine Kinderkrippe mit zwei Gruppen gebaut (Erwerb und Bau durch die Stadt).
- Darüber hinaus gibt es drei weitere Kindergärten in Arnum, zwei in der Nähe des Quartiers Pattenser Feldweg, mit insgesamt 242 Plätzen, sowie ein Hort mit 40 Plätzen.

Freizeitangebote für verschiedene Altersgruppen

- Direkt neben dem Quartier am Pattenser Feldweg wurde ein Bolz- und Skaterplatz für Jugendliche neu angelegt. Zwei Spielplätze gibt es in den Neubaugebieten südlich und westlich des Quartiers. Kleinere Spielflächen (u.a. Tischtennis) befinden sich in den Hofbereichen der Geschosswohnungsbauten.
- Der Sportverein SV Arnum bietet verschiedene Sportmöglichkeiten in Arnum an u.a. Fußball Tennis, Turnen, Schwimmen, Judo).
- Das Freibad Arnum liegt in direkter Nachbarschaft zum Quartier.
- In Arnum – etwas 1 km vom Quartier Pattenser Feldweg entfernt – gibt es ein Jugendzentrum, welches an drei Tagen in der Woche verschiedene Freizeitaktivitäten anbietet (Töpfern, Kochen, Fußball, Tischtennis, Computer).

Soziale und kulturelle Infrastruktur

- Im Ortsteilzentrum gibt es ein Bürgerbüro und eine Bücherei.
- Die aktive Gemeinde der Friedens-Kirche Arnum, die in der Nähe des Quartiers liegt, organisiert einen Seniorentreff, einen Besuchsdienst, Gitarrenstunden und hat ein Theaterprojekt ins Leben gerufen.
- Die AWO Arnum organisiert einmal wöchentlich einen Seniorentreff in der Begegnungsstätte im Arnum Ortsteilzentrum.
- Es gibt einen Abholservice im Quartier, der ältere Menschen zu den Einkaufsmöglichkeiten fährt und wieder zurück nach Hause bringt.

Fallstudie Viersen – Berliner Höhe im Vergleich zum Wohnquartier Rahser: Innerstädtisches Wohnquartier ohne Alltagsversorgung vor Ort

ÜBERBLICK ÜBER DIE SITUATION VOR ORT

Basisdaten

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Kommune	Viersen
Wohnungsmarktregion	Mönchengladbach
Regions-/Kreistyp	Agglomerationsraum, hochverdichteter Kreis, Ober- und Mittelzentrum

Einwohneranzahl (Stand 31.12.2007)

- 75.774 in Viersen
- 916 im statistischen Bezirk Berliner Höhe

Altersstruktur im Vergleich zur Gesamtstadt

- Höherer Anteil der unter 20-Jährigen
- Höherer Anteil der über 65-Jährigen

Wohnungswirtschaftliche Entwicklungsperspektive

Durchschnittlich

Quartiersname Berliner Höhe (im Vergleich zum Quartier Rahser)

Baujahre Mitte der 1960er Jahre

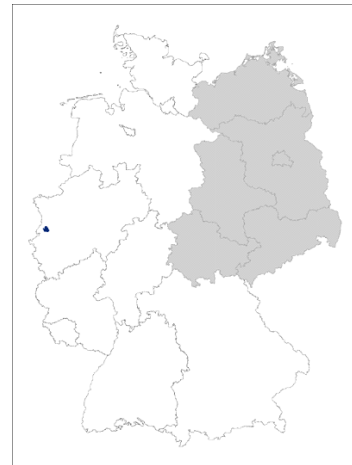
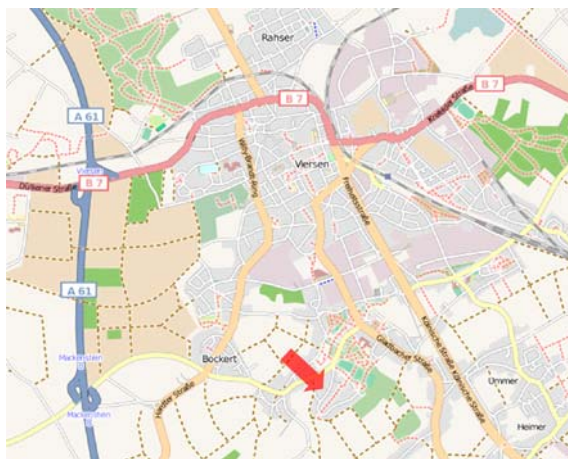
Lagertyp Südlicher Stadtrand

Quartier im städtischen Kontext

Der Stadtteil Berliner Höhe ist im Vergleich zu anderen Wohngebieten relativ unattraktiv, u.a. wegen der Insellage und der fehlenden Alltagsversorgung vor Ort. Diese Wahrnehmung wird auch durch den außen liegenden Geschosswohnungsbau bestimmt. In Verbindung mit der Sackgassensituation macht das Quartier einen abgeschotteten Eindruck. Ergänzend kommt hinzu, dass dem Quartier das Image des sozialen Wohnungsbaus nachhängt.

Eigentümerstruktur

Viersener Aktien-Baugesellschaft (VAB), Gagfah, selbstnutzende Einzeleigentümer



Quelle: OpenStreetMap, Lizenz: Creative Commons Attribution Share Alike-Lizenz 2.0



Entwicklung und Problemstellungen

Der Stadtteil Berliner Höhe ist Mitte der 1960er Jahre entstanden. Auf dem Gebiet standen zuvor städtische Notunterkünfte, die abgerissen wurden, um Raum für das Neubaugebiet zu schaffen. Bei der Bebauung handelt es sich im Kernbereich um Ein- und Zweifamilienhäuser und im Randbereich um Geschosswohnungsbau. Der innere und äußere Bereich sind räumlich durch die Straße „Berliner Höhe“ getrennt, die sich in Hufeisenform um den Innenbereich legt.

Ein positiver Aspekt der Berliner Höhe ist die Grünkonzeption. Es gibt einen großen Grünstreifen in der Mitte des Quartiers, der besonders im Sommer als zentraler Treffpunkt des Quartiers dient. Ein weiterer Pluspunkt sind die Flachdachgebäude, bei denen es leicht möglich ist, mit Solarenergie energiesparende Maßnahmen durchzuführen.

Ca. zehn Jahre nach dem Erstbezug sind in die Geschosswohnungen relativ viele sozial schwache Bewohner gezogen. Lange Zeit galt die Berliner Höhe wegen des starken sozialen Gefälles zwischen dem Innen- und Außenbereich als sozialer Brennpunkt. Die von der Stadt, der katholischen Kirche und der Diakonie initiierte Gemeinwesenarbeit und die daraus entstandene Straßengemeinschaft haben das Zusammenleben im Quartier aber deutlich verbessert, sodass heute das Miteinander von Kerngebiet und angrenzendem Geschosswohnungsbau gut funktioniert.

Vor Ort gibt es keine Alltagsversorgung, was insbesondere für die Bewohner, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind, von großem Nachteil ist. Der zwei Kilometer entfernte Supermarkt bietet einen Bring-service an.

Generationenwechsel

Sowohl Expertenaussagen als auch empirische Daten deuten darauf hin, dass die Kinder der ersten Generation schon weggezogen sind und zum Teil die Partner der älteren Bewohner sterben. Die Einwohnerzahlen der Berliner Höhe lagen beispielsweise Ende der 80er Jahre noch bei etwa 1.200 Bewohnern, heute werden 916 Einwohner gezählt. Im Geschosswohnungsbau ist ein großer Teil der ersten Generation an Mietern weggezogen. Problematisch ist der Zuzug weiterer sozial schwacher Haushalte, da ihre Integration in die Nachbarschaft nur sehr schwer vonstatten geht.

Insgesamt besteht der Trend, dass ältere Bewohner der Einfamilienhäuser so lange wie möglich im Quartier wohnen bleiben. Wenn die Senioren aus ihren Häusern ausziehen müssen, werden diese überwiegend verkauft, da die Kinder der Eigentümer die Häuser nicht selber weiternutzen (arbeitsplatzbedingter Wegzug). Im Kernbereich sind nur vereinzelt junge Familien zugezogen. Die Häuser, die zum Verkauf anstehen, werden zum Teil von Haushalten in der postfamilialen Phase erworben.

Bisher gibt es kaum altengerecht orientierte bauliche Umbaumaßnahmen. Einzelne ältere Bewohner sind in der Mobilität eingeschränkt und ziehen sich auf eine Etage zurück. Eine organisierte Seniorenhilfe gibt es nicht, allerdings funktioniert die Nachbarschaftshilfe gut.

Problemstellungen

Es ergeben sich folgende Probleme für den Stadtteil Berliner Höhe:

- Das Quartier hat keinerlei soziale Infrastruktur für Senioren. Ab einem gewissen Punkt dürfte die Nachbarschaftshilfe allein für die Versorgung eingeschränkter, älterer Bewohner nicht ausreichen. Auch der Rückzug auf eine Etage stellt ein Problem dar, da sich das Bad der Einfamilienhäuser meist im ersten Stock befindet. Der nachträgliche Einbau eines Bades im Erdgeschoss ist nur teilweise möglich. Zudem

haben viele Häuser Eingangsstufen und die überwiegende Anzahl der Einfamilienhäuser ist nur fußläufig über Stichwege zu erreichen.

- Absehbar besteht die Gefahr, dass durch den Generationenwechsel im Geschosswohnungsbau ein Konflikt zwischen Alt und Jung entstehen könnte, der die Probleme des sozialen Gefälles weiter verstärkt. Es besteht die Gefahr des „Umkippens“. Die Benachbarung von Jung und Alt führt auch im Kernbereich teilweise zu Problemen, beispielsweise wegen hoher Lärmbelastigungen.
- Die Integration neu Zugezogener in die Nachbarschaft verläuft sehr problematisch. Zum einen haben insbesondere Migrantenhaushalte oft Schwierigkeiten sich zu integrieren, u.a. wegen fehlender Sprachkenntnisse. Aber auch die Zugezogenen im Kernbereich nehmen aufgrund ihrer Berufstätigkeit nur selten an den nachbarschaftlichen Aktivitäten der Berliner Höhe teil.
- Die Eigentümerin der Geschosswohnungen (Gagfah) hat ihre Bestände kaum modernisiert. Die Gagfah versucht im Bestand zu privatisieren, dies funktioniert jedoch sehr schleppend. Insgesamt gibt es v.a. in den Punkthochhäusern Leerstände. Leerstände gibt es auch in den Zeilenbauten (trotz Modernisierung), weil es einen großen Anteil von 3-Zimmer-Wohnungen gibt, die sich wegen der Größe nur schwer vermieten lassen. Besonders problematisch sind die Wohnungen, wenn sie über 75 m² groß sind, da für drei Personen nur Wohnungen bis zu 75 m² als zulässig angesehen werden (Hartz IV Empfänger).
- Mittel- bis langfristig werden bei den Ein-/Zweifamilienhäusern Wiedervermarktungsprobleme auftreten. Die konventionelle Bauweise dieser Häuser ist für jüngere Familien nicht sehr attraktiv. Sollten die Probleme des sozialen Gefälles mit Zuzug neuer Haushalte wieder auftreten, könnte es erneut zu einer Stigmatisierung des Quartiers kommen. Dies ist absehbar zu erwarten, weil die älteren Bewohner, die sich bisher stark für die Nachbarschaftsgemeinschaft engagiert haben, aufgrund ihres fortgeschrittenen Alters dazu nicht mehr in der Lage sind.
- Der Anteil von Kindern mit Migrationshintergrund in der Kindertagesstätte des Quartiers liegt zurzeit bei über 50%. Vor allem die Einbindung der Eltern gestaltet sich als sehr schwierig. Gleichzeitig kämpft die Kindertagesstätte mit sinkenden Anmeldungen. Dies ist einerseits auf den demographischen Wandel im Quartier zurückzuführen. Zum anderen hat die Berliner Höhe vereinzelt noch einen schlechten Ruf in der Umgebung, der immer noch aus den Zeiten der sozialen Instabilität im Quartier resultiert.

Vergleich mit dem Quartier Rahser

Bei dem Wohnquartier Rahser handelt es sich um ein Wohnquartier am Rande der Innenstadt. Die Wohnbebauung ist aus den 1950er und z.T. aus den 1960er und 1970er Jahren. Insgesamt sind die Rahmenbedingungen deutlich besser als bei der Berliner Höhe. Das betrifft die Lage (keine abgetrennte Insellage) wie auch die Nähe zur Innenstadt. Die Angebote für die Alltagsversorgung sind im Quartier sehr gut. Die bauliche Struktur ist vergleichbar mit der Berliner Höhe. Der Generationenwechsel bei den Einfamilienhäusern verläuft reibungslos. Auch die Nachfrage beim Geschosswohnungsbau ist hoch.

Das Wohnquartier Rahser ist im Vergleich zur Berliner Höhe eher ein gewachsenes Quartier. Im Unterschied zur Berliner Höhe ist das Quartier Rahser sehr beliebt. Beim Quartier Rahser wird deutlich, dass unter den Voraussetzungen einer gewachsenen Nachbarschaft, die nicht nur ausschließlich Bebauung der 1960er und 1970er Jahre umfasst, mit einer guten Lage und Alltagsversorgung vor Ort, die Akzeptanz und Nachfrage sehr hoch ist. Insbesondere die Älteren möchten hier wohnen bleiben. Auch Kinder, die z.B. aus dem Elternhaus ausziehen, versuchen in der Nachbarschaft der Eltern eine Wohnung zu finden, sodass das Wohnen mehrerer Generationen im Familienverbund in räumlicher Nähe gegeben ist.

Mittel- bis langfristig entsteht allerdings beim Geschosswohnungsbau die Problemsituation, dass die Gebäude nicht altengerecht sind (z.B. kein Aufzug). Von den baulichen Rahmenbedingungen her ist es durchaus möglich, den ein oder anderen Block altengerecht nachzurüsten. Hier gibt es auch schon Planungen von Seiten der Viersener Aktienbaugesellschaft (Laubengänge und kostengünstige Aufzugerschließung). Das Problem ist, dass ein entsprechender altengerechter Umbau zu Mieten führt, die von den älteren Bewohnern nicht finanziert werden können. Die Mietgrenze im Quartier Rahser liegt bei maximal fünf Euro pro Quadratmeter (netto kalt).



Unsaniierter Geschosswohnungsbau



Sanierte Bestände



Vereinzelt Generationenwechsel



Für Ältere ungeeignete Eingangssituation

Handlungsfelder/Handlungsbedarfe

- Eine Infrastruktur für Senioren muss aufgebaut werden, z.B. Serviceangebote, damit die älteren Einwohner im Quartier wohnen bleiben können.
- Es müssen Lösungen für altengerechte Umbaumaßnahmen bei den Ein-/Zweifamilienhäusern gefunden werden.
- Die Attraktivität des Quartiers muss für junge Familien gesteigert werden.

Lösungsansätze – Strategien und Maßnahmen

Anpassung des Bebauungsplans

Die Stadt Viersen passte in den vergangenen Jahrzehnten den Bebauungsplan für die Berliner Höhe auf Wunsch einer Vielzahl von Anwohnern sukzessive an die veränderte Nachfrage an. Neben weiteren Stellplätzen bzw. Garagen werden konstruktive erdgeschossige Erweiterungen in Form von überdachten Terrassen und Wintergärten zugelassen, die so angelegt sind, dass sie einerseits die Wohnfläche der Häuser erhöhen, andererseits aber die Sichtbeziehungen der Nachbargrundstücke nicht belasten. Dabei sind die Dachflächen und mindestens eine weitere Außenwandfläche in Glas auszuführen. Insgesamt sorgt die Stadt über die Festsetzung von Regeln dafür, dass der Umbau qualitativ verläuft, z.B. wurden keine Gauben zugelassen. So kann die Wertbeständigkeit des Quartiers erhalten bleiben, ein wichtiger Aspekt auch für die Vermarktung beim Generationenwechsel.

Zunächst wurde mit der Erdgeschossenerweiterung das Ziel verfolgt, größere Wohnflächen zu schaffen. Gleichzeitig ist diese Erweiterung auch sinnvoll im Hinblick auf den Generationenwechsel. Damit besteht z.B. die Möglichkeit, auf einer Ebene wohnen zu können – beispielsweise im Fall von eingeschränkter Mobilität bzw. Pflegebedürftigkeit. Die bisher schon initiierten Vergrößerungen im Erdgeschoss haben auch den Vorteil, dass, wenn ein Generationenwechsel stattfindet, die Flächen eher den Bedürfnissen von Familien entsprechen. Dadurch ist die Attraktivität des Quartiers gestiegen und damit auch die Bereitschaft von Familien mit Kindern, in solche Häuser zuzuziehen.

Umbaumaßnahmen im bestehenden Geschosswohnungsbau

Die Viersener Aktien-Baugesellschaft (VAB) investiert bis 2010 3,5 Mio. Euro in die 121 Wohneinheiten in der Berliner Höhe. Sowohl die Außenanlagen, Treppenhäuser, Balkone und Hauseingänge als auch die Gebäu-

de wurden umfassend renoviert und neu gestaltet. Unter anderem wurden Energiesparfassaden errichtet, neue Kunststofffenster und eine neue Heizzentrale eingebaut und Sonnenkollektoren angebracht, was die Attraktivität der Wohnungen besonders im Hinblick auf steigende Energiekosten deutlich erhöht. Die Wohnungen werden sukzessive renoviert, beispielsweise vor einem Neubezug.

Wohnungsgröße und Hartz IV

In der Stadt Viersen gibt es bereits eine Lösung für das Problem der zu großen Wohnungen für Hartz-IV-Empfänger. So wird ein maximaler Quadratmeterpreis von 4,65 Euro/m² festgelegt. Die Obergrenze der Hartz-IV-Förderung ergibt sich dann nicht allein über die Quadratmeterobergrenze, sondern aus dem Produkt des geförderten Quadratmeterpreises und der Wohnfläche. Mit dieser Lösung soll dem Leerstand von „zu großen“ Wohnungen entgegengewirkt werden.

Straßengemeinschaft Berliner Höhe e.V.

In der Berliner Höhe wurde in der Vergangenheit, initiiert von der Stadt Viersen sowie der katholischen und evangelischen Kirche, unter der Trägerschaft der Diakonie eine Gemeinwesenarbeit durchgeführt. Es wurde ein Sozialarbeiter für das Gebiet eingestellt. In einer Anfangsphase, der so genannten Aktivierungsphase, hat sich eine Gruppe von Bürgern gefunden, die sich aktiv für die Belange der Berliner Höhe einsetzen. Um die Nachhaltigkeit der Gemeinwesenarbeit, auch nach Ablauf der professionell unterstützten Aktivierungsphase, zu gewähren, wurde die Straßengemeinschaft Berliner Höhe als eingetragener Verein gegründet. Die Angebote der „Straßengemeinschaft Berliner Höhe e.V.“ umfassen sowohl Aktivitäten wie Kinderfeste, Seniorentreffs, Deutschkurse als auch organisierte Ausflüge und Verschönerungen des Quartiers. Außerdem findet viermal im Jahr ein Gesprächskreis mit allen wichtigen Funktionsträgern (Polizei, Stadt, Kirchen, andere Vereine, Schulen etc.) statt, der zum Informationsaustausch der einzelnen Akteure dient. Somit kann einerseits zeitnah auf Probleme reagiert werden und andererseits wird der Ruf des Quartiers durch diese Gesprächskreise deutlich verbessert. Insgesamt begreift sich die Straßengemeinschaft als Organ mündiger Bürgerinnen und Bürger. Weiterhin erscheint seit zehn Jahren eine ca. 20-seitige Stadtteilzeitung, die die Interessen, Sorgen und Wünsche der Bürger mit großer Außenwirkung vertritt. Ein Verein hat aus Sicht der Engagierten mehr Gewicht als ein Zusammenschluss einzelner Bürger. Ein besonderer Erfolg der Straßengemeinschaft ist die Verbesserung des nachbarschaftlichen Miteinanders. So ist der Zusammenschluss zwischen den Bürgern aus dem Außen- und dem Kernbereich gelungen.

Familienzentrum

Die Kindertageseinrichtung „St. Elisabeth“ ist vor kurzem zu einem Familienzentrum weiterentwickelt worden. Das landesweite Projekt „Familienzentrum NRW“ will Kindertagesstätten zu Knotenpunkten in einem neuen Netzwerk entwickeln, das Kinder individuell fördert und Familien umfassend berät und unterstützt. Ziel ist die Zusammenführung von Bildung, Erziehung und Betreuung als Aufgabe der Kindertageseinrichtungen mit Angeboten der Beratung und Hilfe für Familien. In der Kita der Berliner Höhe werden jetzt beispielsweise Elterncafés, Tanzkurse und Leseförderung abgehalten. Zur verbesserten Integration der Migrantenhaushalte wird der Kurs „Eltern mit Zuwanderergeschichte – starke Partner in der Erziehung“ von einer türkischen Mutter geleitet. Weiterhin gibt es die Maßnahme „das offene Ohr“, durch die Hilfe und Unterstützung für alle Fragen rund um die Familie angeboten werden.



Möglichkeiten der nachträglichen Erweiterung © Landesvermessung NRW, Bonn (www.lverma.nrw.de)



Beispiel für einen aufwendigen Anbau und Belichtung für den Innenbereich



Attraktive Erweiterungen mit großer Privatheit



Beispiel für einen Anbau

Finanzierung, Programme/Förderung

- Die Straßengemeinschaft finanziert sich als Verein größtenteils selbst und nutzt gleichzeitig Fördermittel.
- Das Programm „Familienzentrum NRW“ wurde vom Ministerium für Generationen, Familie, Frauen und Integration des Landes Nordrhein-Westfalen initiiert. Die Kindertagesstätten, die an der Pilotphase des Projektes teilnehmen, werden von vier regionalen Kompetenzteams beim Aufbau der Familienzentren, der Bearbeitung von generellen Fragestellungen und der Auswertung von Erfahrungen aus Coaching und Fortbildungen angeleitet.

HINTERGRUNDINFORMATIONEN IM DETAIL

Städtebauliche Aspekte

Sozialräumliche Einbindung

Insellage

Bebauung/

Nutzung im Umfeld

Die Berliner Höhe grenzt überwiegend an Felder und die Sportplätze des Tennis- und Hockeyclubs an.

Anzahl Gebäude

181 (inklusive Gewerbe- und Bürogebäude)

Anzahl Wohneinheiten

341 WE, davon 197 WE im Geschosswohnungsbau

Grundstruktur der Bebauung und Gebäudetypologien

Hoher Anteil an Reihenhäusern und Doppelhaushälften, am Rand einige Geschosswohnungsbauten.

Wohnumfeld und Aufenthaltsqualität

- Grünanteil im Wohnquartier: sehr hoher Grünanteil durch Baumbestand, private Gärten und öffentliche Rasenfläche im Kernbereich, Quartier angrenzend an Flur.
- Freiraumgestaltung (hausnah und öffentlich): Begrünte Gärten, Blumenbepflanzung im Quartier, insgesamt gepflegter Eindruck, Spielplätze vorhanden.
- Wegeföhrung/Orientierung (Erreichbarkeit und Sicherheitsgeföhl): Haupteinföhrung des Quartiers in Form eines Hufeisens, davon abgehend kleine Stichstraßen für Fußgänger; einfache Orientierung; hohes Sicherheitsgeföhl der Bewohner.
- Keine besondere Verkehrsbelastung im Gebiet.

Ruhender Verkehr

Ausreichend PKW-Stellplätze im öffentlichen Raum vorhanden.

Wohnungswirtschaftliche Aspekte

Struktur und Qualitätsmerkmale der Wohnungen

Die Wohnungen in den Hauszeilen sind überwiegend 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit einer typischen Wohnungsgröße von 70 bzw. 86 m². In den Punkthäusern finden sich 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen mit jeweils 58, 74 oder 83 m².

Die Einfamilienhäuser unterteilen sich in 10 eingeschossige Flachdachbungalows à 104 m², in 16 eingeschossige Reihenhäuser mit Satteldach à 100 m² und in 118 zweigeschossige Reihenhäuser mit Satteldach à 90 m².

Die Grundstücksgrößen bei den zweigeschossigen Reihenhäusern liegen bei ca. 230 bis 250 m² für die Mittelhäuser, bei den eingeschossigen Reihenhäusern mit Satteldach bei ca. 400 m² und bei den Flachdachbungalows bei ca. 370 m².

Die Ausstattungsstandards bei den Reiheneinfamilienheimen sind eher schlicht. Einige Gebäude wurden mit Vollunterkellerung, andere nur mit Teilunterkellerung angeboten. Die Badezimmer sind klein und bescheiden, aber die Küchen zumindest so groß, dass ein kleiner Esstisch Platz hat.

Preise

- Eine angebotene 3-Zimmer-Eigentumswohnung kostet bei 83 m² rund 89.000 Euro. Das entspricht einem Preis von 1.072,29 Euro pro m².

- Die Preise für Mietwohnungen liegen zwischen 5,34 und 4 Euro pro m².

Eigentümerstruktur

- Eigentümer der Geschosswohnungen sind die Viersener Aktienbaugesellschaft und die Gagfah.
- Die Ein- und Zweifamilienhäuser gehören selbstnutzenden Einzeleigentümern.

Wiedervermarktung/Akzeptanz/Fluktuation

- Es werden zurzeit vier Wohnungen von der Gagfah, und jeweils eine von der Sparkasse und der VAB angeboten. (Stand: 09.09.2008)
- Bisher gab es bei der Wiedervermarktung der Einfamilienhäuser noch keine Probleme.
- Die Geschosswohnungen der Gagfah können kaum oder nur sehr schwer wiedervermarktet werden.

Leerstände

- In den Einfamilienhäusern und den renovierten Geschosswohnungen der VAB gibt es keine strukturellen Leerstände.
- In den Geschosswohnungen der Gagfah stehen einige Wohnungen schon seit längerer Zeit leer.

Sozialstruktur

Altersstruktur

Die Altersstruktur im Quartier Berliner Höhe ist geringfügig anders als in Viersen. In Viersen sind etwa 40% aller Bewohner 50 Jahre oder älter, im Quartier Berliner Höhe ist dieser Wert um vier Prozentpunkte höher. Auch der Prozentwert der Personen unter 20 Jahren ist im Quartier Berliner Höhe um drei Prozentpunkte höher als in der Gesamtstadt Viersen. Dementsprechend ist der Anteil der 20- bis 50-Jährigen im Quartier Berliner Höhe vergleichsweise gering.

Altersgruppe von ... bis unter ... Jahre	Stadtteil	Stadtteil	Berliner	Berliner
	Viersen	Viersen	Höhe	Höhe
	Absolut	Anteil	Absolut	Anteil
0-5	1.474	4,02%	47	5,13%
5-10	1.705	4,65%	56	6,11%
10-15	2.004	5,46%	64	6,99%
15-20	2.098	5,72%	43	4,69%
20-25	1.903	5,18%	46	5,02%
25-30	2.032	5,54%	33	3,60%
30-35	1.984	5,41%	44	4,80%
35-40	2.623	7,15%	64	6,99%
40-45	3.229	8,80%	64	6,99%
45-50	2.915	7,94%	52	5,68%
50-55	2.473	6,74%	56	6,11%
55-60	2.333	6,36%	51	5,57%
60-65	1.997	5,44%	45	4,91%
65-70	2.396	6,53%	78	8,52%
70-75	2.098	5,72%	81	8,84%
75 und älter	3.439	9,37%	92	10,04%
insgesamt	36.703	100,00%	916	100,00%

Quelle: Stadt Viersen (Stand: 31.12.2007)

Bewohner mit Migrationshintergrund

Der Ausländeranteil im Quartier liegt mit 11,2% deutlich höher als im Stadtteil Viersen (8,7%). In der Gesamtstadt Viersen liegt der Ausländeranteil sogar nur bei 7,4%. Bei der Altersstruktur unterscheidet sich die ausländische Bevölkerung erheblich von der deutschen Bevölkerung im Quartier. Während etwa 65% der Ausländer im Quartier zwischen 20 und 50 Jahre alt sind, sind nur 33% der deutschen Bewohner der Berliner Höhe in diesem Alter (Quelle: Stadt Viersen, Stand: 31.12.2007).

Haushaltsstruktur

Haushalte nach Anzahl der Kinder	Viersen Absolut	Viersen Anteil	Berliner Höhe Absolut	Berliner Höhe Anteil
keins	37.495	82,21%	401	79,09%
1	4.107	9,01%	49	9,66%
2	3.001	6,58%	34	6,71%
3	773	1,69%	17	3,35%
4	176	0,39%	6	1,18%
5 und mehr	55	0,12%	0	0,00%
insgesamt	45.607	100,00%	507	100,00%

Quelle: Stadt Viersen (Stand: 31.12.2007)

Diese Daten sind nur als Schätzung zu verstehen, da nicht die Haushalte, sondern die Anzahl der Familienvorstände ermittelt wurde. Der Anteil der Haushalte ohne Kinder dürfte deswegen zu hoch liegen, da z.B. auch Heimbewohner als eigenständiger "Haushaltsvorstand" gezählt werden. Daher können die angegebenen Haushaltszahlen (Anzahl der Familienvorstände) im Hinblick auf die Gesamtstadt lediglich als "Schätzwerte" betrachtet werden. Für die Berliner Höhe sind die Zahlen korrekt, weil es hier kein Heim gibt.

Kaufkraft

Die Kaufkraft im Quartier ist mit 16.392 Euro p.P. um ca. 13% niedriger als in der Gesamtstadt (18.849 Euro Kaufkraft p.P.)

Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerung ist im Wohnquartier Berliner Höhe sowie in der Gesamtstadt Viersen gesunken. Während die Bevölkerung in der Gesamtstadt aber nur um zwei Prozentpunkte abnahm, verringerte sich die Bevölkerungszahl in der Berliner Höhe im selben Zeitraum um etwa acht Prozentpunkte.

	1999	2001	2003	2005	2007
Berliner Höhe	991	961	960	958	916
Veränderung	100,0%	97,0%	96,9%	96,7%	92,4%
Viersen	77.169	77.259	76.603	76.330	75.774
Veränderung	100,0%	100,1%	99,3%	98,9%	98,2%

Quelle: Stadt Viersen (Stand jeweils 31.12.)

Infrastruktur

Verkehrsanbindung

- ÖPNV: mehrere Busstationen im Quartier; das Ortszentrum ist in zehn Bus-Minuten zu erreichen, dieser kommt jedoch nur zweimal die Stunde und fährt nur bis 21:30 Uhr.

Alltagsversorgung

- Es gibt keinerlei Möglichkeiten im Quartier sich für den Alltag zu versorgen. In der Nähe des Quartiers befinden sich ein Friseursalon, aber keinerlei Lebensmittelmärkte oder Bäcker. Der nächste Bäcker und das nächste Restaurant sind etwa anderthalb Kilometer entfernt, der nächste Lebensmittelmarkt befindet sich in einer Entfernung von zwei Kilometern.

Ärzte/Apotheken

- Eine ärztliche Versorgung im oder in der Nähe des Quartiers ist nicht verfügbar. Ein Zahnarzt und eine Apotheke befinden sich ca. 700 m und ein Allgemeinmediziner ca. 2 km entfernt vom Quartier.

Schulen/ Kinderbetreuungseinrichtungen

- Im Quartier selber gibt es keine Schule. Eine Grundschule befindet sich etwa in einer Entfernung von 800 m, allerdings soll diese innerhalb der nächsten drei Jahre geschlossen werden. Näher zum Quartier gelegen ist die Städtische Gemeinschaftshauptschule Viersen-Süd, die in etwa 300 Schüler besuchen, von denen knapp die Hälfte einen Migrationshintergrund haben.
- Es gibt eine Kinderbetreuungseinrichtung im Quartier.

Freizeitangebote für verschiedene Altersgruppen

-
- Der Viersener Tennis- und Hockeyclub 1896 e.V. befindet sich in der Nähe des Quartiers und trainiert auf den Sportplätzen, die im Nordosten an das Quartier angrenzen. Die Sporthalle in der Nähe des Quartiers wurde erst kürzlich saniert.
 - Jeden Freitag kommt der Spielbus in das Wohnquartier Berliner Höhe und bietet Kindern verschiedene Spielmöglichkeiten.

Soziale und kulturelle Infrastruktur

- Ein Gemeinschaftsraum kann genutzt werden, ansonsten gibt es keine soziale Infrastruktur im Quartier.
- Es gibt eine Straßengemeinschaft Berliner Höhe.
- Die Kindertagesstätte ist seit kurzem ein Familienzentrum.
- Die katholischen Pfarrgemeinschaften St. Peter (Bockert) und Papst-Johannes-Zentrum (Unterbeberich) befinden sich in einer Entfernung von etwa 1,5 km bzw. 1 km. Sie sind damit die nächsten kirchlichen Gemeinden. Es werden Seniorennachmittage, Chöre und Bastelgruppen angeboten.

Fallstudie Saarbrücken – Eschberg: Randstädtisches Wohnquartier in Insellage

ÜBERBLICK ÜBER DIE SITUATION VOR ORT

Basisdaten

Bundesland	Saarland
Kommune	Saarbrücken
Wohnungsmarktregion	Saarbrücken
Regions-/Kreistyp	Agglomerationsraum, Kernstadt, Kernstadt unter 500.000 EW

Einwohneranzahl (Stand 31.12.2007)

- Stadt: 179.891
- Quartier: 6.689

Altersstruktur im Vergleich zur Gesamtstadt

- Deutlich höherer Anteil ab 60 Jahre
- Niedrigerer Anteil in allen anderen Altersgruppen

Wohnungswirtschaftliche Entwicklungsperspektive

Sehr negativ

Quartiersname	Saarbrücken-Eschberg
Baujahre	1960er und 1970er Jahre, v.a. 1961-65

Lagetyp

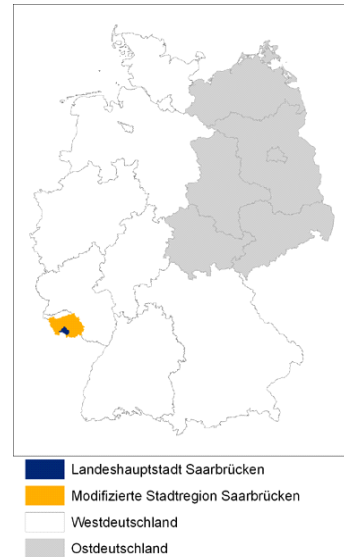
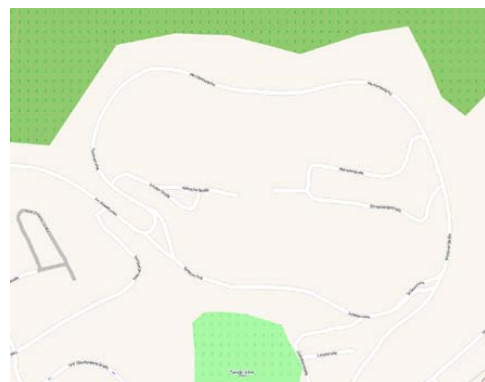
In sich abgeschlossene Insellage auf dem Eschberg am östlichen Stadtrand, unterschiedliche Bautypologien, von frei stehenden Ein-/Zweifamilienhäusern (v.a. im Inneren) bis zu Geschosswohnungsbauten und Punkthochhäusern (v.a. entlang des äußeren Rings).

Quartier im städtischen Kontext

Das Wohngebiet hat im gesamtstädtischen Kontext gesehen eine leicht überdurchschnittliche Wohnqualität, ein eigenes Image durch städtebauliche Insellage auf einem Berg und eine zeitlich relativ kompakte Entwicklung. Es handelt sich um einen Standort mit hohem Potenzial.

Eigentümerstruktur

Große Wohnungsunternehmen sind die Immobiliengruppe Saarbrücken (IGS, zu der auch die Saarbrücker gemeinnützige Siedlungsgesellschaft gehört) mit 1.040 WE, Dr. Breit mit ca. 400 bis 500 WE sowie in kleinerem Umfang die WOGÉ Saar. Darüber hinaus gibt es weitere einzelne gewerbliche Eigentümer und private Einzeleigentümer sowohl bei Ein-/Zweifamilienhäusern als auch bei Eigentumswohnungen in Geschosswohnungsbauten.



Quelle: OpenStreetMap, Lizenz: Creative Commons Attribution Share Alike-Lizenz 2.0



Entwicklung und Problemstellungen

Der Eschberg war ursprünglich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche mit einem Gutshof, dem heute gastronomisch genutzten Eschberger Hof. Zur Zeit der Entstehung der Siedlung war die Nachfrage nach Wohnungen in Saarbrücken sehr hoch (Bevölkerungswachstum) und es bedurfte neuer Wohngebiete. Es wurde ein B-Plan aufgestellt, der eine gemischte Struktur aus Einzelhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern, Zeilenbauten sowie Geschosswohnungen vorsah. Während sich die Ein-/Zweifamilienhäuser im Inneren der Siedlung konzentrieren, sind die verdichteteren Bauweisen überwiegend an den Rändern angeordnet. Bauherr der Siedlung war die Immobiliengruppe Saarbrücken. Die Bewohner in den zentraleren Bereichen sind meist Selbstnutzer (Einfamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen als so genannte „Professoren-Wohnungen“), bei den übrigen Bereichen handelt es sich mehrheitlich um Mieter, darunter auch im öffentlich geförderten Wohnungsbestand (Bindung mittlerweile ausgelaufen). Einige Jahre nach der Wohnbebauung wurde in der Mitte der Siedlung im Bereich Brandenburger Platz ein kleines Einkaufszentrum in Form einer offenen Zeilenpassage für Fußgänger gebaut. Zusätzlich befindet sich eines der beiden Wohnstifte für ältere Menschen in Saarbrücken in der Siedlung auf dem Eschberg. Dieses verfügt über ein sehr gutes Image und eine hohe Akzeptanz.

Bedingt durch die Insellage und die zeitlich kompakte Entwicklung hat sich der Eschberg zu einem Wohnquartier mit ganz eigener Identität entwickelt („Volk für sich“). In den selbstgenutzten Wohnangeboten waren die Erstbewohner meist gehobene Einkommensgruppen mit hohem Bildungsstand. Demgegenüber wohnt in dem Mietwohnungsbau eine weniger zahlungskräftige Klientel. Gleichzeitig ist mittlerweile eine hohe Anzahl an Menschen mit Migrationshintergrund auf dem Eschberg vertreten, darunter auch viele Aussiedler, die häufig nur über geringe Deutschkenntnisse verfügen. Somit ist dort in der Vergangenheit eine sehr gemischte Bewohnerzusammensetzung entstanden.

Die Siedlung verfügt auch heute noch über ein insgesamt gutes Image als ruhiger und grüner Wohnstandort, es gibt umfangreiche Aktivitäten, u.a. auch von kirchlicher Seite. Die Bewohner, die bereits lange Zeit auf dem Eschberg wohnen, wünschen i.d.R. auch im Alter dort wohnen zu bleiben. Die älteren Bewohner bleiben i.d.R. auch dann in ihren großen Wohnungen bzw. Einfamilienhäusern wohnen, wenn die Kinder aus dem Haus sind. Nach den Erfahrungen von Experten vor Ort sind dabei die Eigentümer finanziell eher in der Lage, sich im Alter eigenständig Hilfen zu organisieren, als die Mieter.

Hinsichtlich der Zukunftsfähigkeit der Siedlung sind vor allem die folgenden Aspekte problematisch:

- Die Leerstandsquote im Geschosswohnungsbau der IGS ist in den letzten ein bis zwei Jahren auf mehr als das Doppelte angestiegen (zuvor ca. 3,6%, aktuell 8,12%). Für die Zukunft wird bei einem weiteren Versterben bzw. altersbedingten Wegzug der Älteren ein zunehmender Leerstand befürchtet, ohne dass es gelingt, neue Nachfragegruppen zu gewinnen (z.B. keine Resonanz auf Werbetätigkeiten bei Studenten). Hemmend für die Akzeptanz ist dabei auch die Höhe der Nebenkosten (unzureichende Wärmedämmung).
- Die Alterung der Bevölkerung führt zu veränderten Anforderungen an den Wohnraum. Umfassende bauliche Umstrukturierungen (z.B. Barrierefreiheit, Veränderung von Grundrissen, Erreichen aller Etagen mit einem Aufzug) sind in den Geschosswohnungen aus Kostengründen jedoch kaum möglich (bauliche Rahmenbedingungen). Gleichzeitig gibt es in den verdichteten Bereichen nur geringfügige bauliche Erweiterungsmöglichkeiten für neue Wohnangebote, die dem heutigen Bedarf entsprechen. Ebenso erfordert die Alterung der Bevölkerung eine Anpassung der öffentlichen Infrastruktur. Schwierig für eine ältere Klientel ist zudem die Topographie der Siedlung, deren Steigungen bei stark eingeschränkter Mobilität nur schwer zu überwinden sind.

- Das Einkaufszentrum am Brandenburger Platz hat deutlich an Attraktivität und Angebotsvielfalt verloren und es kommt zu einem Downgrading-Prozess mit Leerständen. Von Beginn an war die Erreichbarkeit nur eingeschränkt gewährleistet (u.a. Zugänge über Fußwegeverbindungen und Treppen, Umwege, eingeschränkte Autoerreichbarkeit). Seit der Eröffnung des großflächigen Einkaufszentrums Saarbazar nahe dem Eschberg (knapp 30.000 m² Verkaufsfläche) Anfang der 1990er Jahre dient dieses für viele Bewohner des Eschbergs als Hauptversorgungsziel. Das Einkaufszentrum auf dem Eschberg befindet sich in privatem Einzeleigentum. Es sind keine umfangreichen Investitionen oder eine gemeinsame Strategie vorgesehen. Hintergrund ist die Vermutung, dass sich entsprechende Investitionen nicht lohnen würden (zu geringe Steigerungserwartung der Nachfrage).
- In der Vergangenheit ist der Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund, v.a. Aussiedlern/Spätaussiedlern, stark angewachsen. Häufig verfügen sie kaum über Deutschkenntnisse. Während aus Sicht der IGS als Vermieter bei diesen Haushalten keinerlei Auffälligkeiten bestehen, stellt dies in vielen Häusern mit einem hohen Anteil an Haushalten mit Verständigungsschwierigkeiten ein erhebliches Akzeptanzproblem dar.
- Das Wegesystem in der Siedlung ist nicht optimal. So gelten die Hauptzufahrts- und Ringstraßen als überdimensioniert und das Erschließungssystem (für den motorisierten Verkehr, aber z.T. auch für Fußgänger) ist z.T. unübersichtlich.

Als wichtigste Akteure für die Weiterentwicklung auf dem Eschberg sieht die Stadt dabei folgende Partner: Hofplatzverein (zahlreiche Mitglieder, organisiert u.a. Runde Tische zum Eschberg), Wohnstift, Eigentümer des Einkaufszentrums, Wohnungseigentümer, Kirchen sowie öffentliche Infrastruktur wie Grundschule, Abenteuerspielplatz und Jugendzentrum (Träger: Regionalverband).



Typisches Einfamilienhaus (Generationenwechsel)



Typischer Geschosswohnungsbau



Umfangreiches Fußwegesystem



Mehrgeschossige Flachdachbauweise

Handlungsfelder/Handlungsbedarfe

Ausgehend von den o.g. Entwicklungen sehen die Akteure vor Ort folgende zentrale Handlungsfelder:

- Städtebauliche und funktionale Gestaltung/Aufwertung des Einkaufszentrums im Bereich Brandenburger Platz. Zum einen gilt es, die Angebotssituation zu verbessern. Dies gilt hinsichtlich des Umfangs, der Attraktivität und der Vielfalt des Einzelhandels, wobei das Defizit eines Vollversorgers (Vollsortiment) z.B.

baulich nicht umsetzbar ist. Ebenso soll die Gestaltung aufgewertet werden, da v.a. der nördliche Bereich verwahrlost ist (kein gemeinsames Konzept der Eigentümer vorhanden).

- Sicherung und Stärkung der Wohnqualität im Hinblick auf den demographischen Wandel und Anpassung des Wohnungsangebotes und sonstiger Hilfestellungen an eine alternde Klientel.
- Optimierung der ÖPNV-Anbindung.
- Integration von Bewohnern mit Migrationshintergrund, Abbau von Sprachbarrieren.
- Überprüfung des Bedarfs an öffentlicher Infrastruktur (z.B. Spielplätze, Begegnungsstätte für Ältere, Jugendzentrum).

Lösungsansätze – Strategien und Maßnahmen

Die Akteure vor Ort setzen eine Reihe von Strategien und Maßnahmen um. Die zentralen Punkte sind:

- Seit der Entstehung der Siedlung wurden bereits gut 30 Änderungen an dem B-Plan vorgenommen. Auf diese Weise wird der Eschberg sukzessive angepasst. Dabei legt die Stadt Wert darauf, die typische Grundstruktur beizubehalten. So wurde in den 1990er Jahren z.B. die Forderung laut, neben den sonst vorherrschenden Flachdächern in einem neuen Bauabschnitt auch Satteldächer zuzulassen. Der Stadtrat hat dies jedoch weitgehend abgelehnt und nur in einem kleinen Teilbereich (Küstriner Straße) zugelassen.
- Es gibt ein Seniorenwohnhaus in einem Bestandsobjekt (Mecklenburgring 53). Das Objekt ist baulich nicht annähernd altengerecht, aber die IGS finanziert dort zwei Halbtagskräfte des Diakonischen Werkes zur Betreuung der Bewohner (jährliche Gesamtsumme rund 30.000 Euro). Nach gewissen Vermarktungsschwierigkeiten wurde die Altersgrenze dort auf 50 Jahre herabgesetzt und es wurden vermehrt Aussiedler aufgenommen (rund die Hälfte der Bewohner). Das Objekt ist aktuell voll belegt.
- Barrierefreie Gestaltung eines Teils der Wohnungen durch die Wohnungseigentümer (z.B. Bereich Tilster Straße und Königsberger Straße durch die IGS).
- Betreuungskonzeptionen im Bereich Wohnen im Alter durch Wohnungseigentümer (z.B. Kooperation der IGS mit dem Diakonischen Werk)
- Organisation und Vermittlung von Hilfsdiensten für Ältere und entsprechende Bedarfsfeststellung durch die Seniorenberatung der Stadt (inkl. Hilfen bei Anträgen etc.). Hierzu zählen auch „1 Euro-Jobber“ (Arbeitsgelegenheit in der Mehraufwandsvariante) in Zusammenarbeit mit freien Trägern und dem Arbeitsamt, die Begleitdienste anbieten. Ältere Bewohner können diese ein bis zweimal wöchentlich in Anspruch nehmen.
- Es gibt vereinzelt Anfragen von Interessenten für Einfamilienhäuser nach Umbau- und Anbaumöglichkeiten. Die Stadt kommt diesen Wünschen nach Möglichkeit entgegen und sieht dabei z.T. auch von Vorgaben des B-Plans ab (z.B. gewisse Wohnflächenvergrößerung).
- Behindertengerechte Gestaltung von Bushaltestellen.
- Durchführung eines Workshops auf dem Eschberg (Stadt, EU-Verwaltungsstelle, Akteure vor Ort) zu Zukunftsperspektiven für die Siedlung.
- Die Stadt macht von ihrem Belegungsrecht bei Wohnungen keinen Gebrauch, sondern lässt den Eigentümern in Anbetracht der insgesamt entspannten Situation auf dem Wohnungsmarkt freie Hand.

Derzeit bestehen verschiedene weitere Überlegungen bzw. konkrete Vorhaben für die Zukunft:

- Schaffung von Rahmenbedingungen für nachfragegerechten Neubau, hierbei v.a. altengerechtes Wohnen inklusive z.B. Betreutem Wohnen für Demenzerkrankte (Baurecht für den Neubau eines Altenwohnstifts soll 2009 geschaffen werden), aber auch Terrassenwohnungen als Eigentumsmaßnahme (v.a. auf ausgelagerten Flächen des Zoos, dort Potenzial für rund 70 WE), evtl. Entwicklungspotenziale bei Flächen und Gebäuden durch Zusammenlegung kirchlicher Einrichtungen.
- Die Stadt überlegt, wie das Einkaufszentrum Brandenburger Platz attraktiver werden kann. Sie hat in diesem Rahmen u.a. ein Beratungsbüro beauftragt, Möglichkeiten der Einflussnahme zu prüfen. Hierzu gehört auch die Verbesserung der städtebaulichen Situation im Bereich des Brandenburger Platzes zur Aufrechterhaltung einer wohnungsnahen und fußläufig erreichbaren Versorgung, vornehmlich für die bereits bestehende und noch wachsende Bevölkerungsgruppe älterer Menschen.
- Neuordnung des öffentlichen Raumes und barrierefreie Gestaltung.
- Überprüfung der Notwendigkeit der breiten Zufahrtsstraße und Ringstraßen (z.B. Rückbau der Ringstraßen).

- Prüfung der Möglichkeiten für Sanierungen in den Beständen inklusive Wärmedämmung.
- Neuordnung des Saarbrücker Zoos am Eschberg für die überörtliche Anziehung.
- Verbesserung der Anbindung an das Netz des ÖPNV für mobilitätseingeschränkte Gruppen.
- Stärkung vorhandener sozialer Strukturen (z.B. Bürgertreff).
- Anpassung der öffentlichen Infrastruktur (z.B. Reduzierung der ausgewiesenen Kinderspielplätze).
- Schaffung von kleinteiligen Unterstützungsaktivitäten z.B. in Form eines Telefonrings, wöchentlicher Busservicedienste, Lieferservice von Supermärkten für Ältere.



Unattraktives Einkaufszentrum



Attraktiver Grünbereich am alten Stadtkern

Finanzierung, Programme/Förderung

Finanzierung über reguläre Mittelwege, bisher keine gesonderten Fördermaßnahmen.

HINTERGRUNDINFORMATIONEN IM DETAIL

Städtebauliche Aspekte

Sozialräumliche Einbindung

- Kompakte Insellage auf dem Eschberg am östlichen Stadtrand.
- Im Norden angrenzend an zusammenhängendes Waldgebiet, im Osten begrenzt durch begrünten Hang, im Süden großflächiger Zoo, Einkaufszentrum sowie Siedlungsbereiche im Übergang zu weiteren Wohngebieten, im Westen Grünbereiche und Hauptzufahrt zum Wohngebiet Eschberg.

Bebauung/Nutzung im Umfeld

- Hoher Anteil Grünflächen/Wald im Umfeld.
- Angrenzende Wohngebiete ähnliche Struktur und Qualität wie Eschberg.

Anzahl Gebäude

840 (davon 834 Wohngebäude)

Anzahl Wohneinheiten

3.568

Grundstruktur der Bebauung und Gebäudetypologien

- Mit Ausnahme des Fernmeldeamtes Saarbrücken und wohnortnaher Versorgung praktisch ausschließlich Wohnnutzung der 1960er und 1970er Jahre.
- Relativ niedriger Anteil an frei stehenden Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften (13,7% aller Gebäude) und hoher Anteil an Reihenhäusern (64,6%) – diese aufgelockerte Bebauung dominiert v.a. im Inneren der Siedlung. An den Ränder ist die Siedlung durch Wohnblöcke und Punkthochhäuser (20,9%) charakterisiert.
- Im Falle von Wiederverkäufen i.d.R. Sanierung bei Ein-/Zweifamilienhäusern, ansonsten vielfach nicht Fassadensanierte Gebäude.

Wohnumfeld und Aufenthaltsqualität

- Grünanteil im Wohnquartier: Hohe Durchgrünung im öffentlichen Raum (Bäume, Gärten, Abstandsflächen, begrünter historischer Kern rund um den Gutshof etc.), zusätzlich umgeben von umfangreichen Grünflächen.
- Freiraumgestaltung (hausnah und öffentlich): Insgesamt gepflegter Gesamteindruck, punktuell größere Investitionen in der Vergangenheit, Straßenbild vielfach im Urzustand.
- Wegeführung/Orientierung (Erreichbarkeit und Sicherheitsgefühl): Mit dem Auto ist die Siedlung auf einer Ringstraße, die die Siedlung umschließt, zu umfahren. Von dieser gehen Stichstraßen in die Siedlung ab. Ein Durchqueren der Siedlung ist somit mit dem Pkw nicht möglich. Zu Fuß bestehen umfangreiche Fußwegeverbindungen in alle Richtungen. Zum Teil sind diese verwinkelt.
- Verkehrsbelastung: Innerhalb der Siedlung durch Stichstraßensystem praktisch nur Anwohnerverkehr, an den Ringstraßen geringfügig höhere Verkehrsbelastung.

Ruhender Verkehr

- Im öffentlichen Raum stehen ausreichend Stellplätze zur Verfügung, u.a. wurde eine B-Planänderung hierzu durchgeführt.
- Nur in einigen Straßenzügen gibt es Engpässe, weil die Bewohner einen Stellplatz vor dem Haus nutzen möchten und daher ihre Garagen (Sammelgaragen) nicht nutzen.

Sichtbeziehungen

Überwiegend durchgrünte und vielfach aufgelockerte Sichtbeziehungen, je nach Gebäudezustand typischer Gesamteindruck der 1960er und 1970er Jahre.

Wohnungswirtschaftliche Aspekte**Struktur und Qualitätsmerkmale der Wohnungen**

- Die Ausstattung der frei stehenden Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften sowie der Reihenhäuser variiert je nach Eigentümer, entspricht aber überwiegend dem Standard der Entstehungszeit – so z.B. mit gefliestem Bad, Zentralheizung, Terrasse/Garten und Garage/Stellplatz. Typische Wohnflächen sind 100 bis 200 m².
- Auch die Ausstattung der Mietwohnungen entspricht meist dem Standard der Entstehungszeit, mit allen daraus resultierenden Vor- und Nachteilen wie z.B. vergleichsweise kleinen Zimmergrößen, niedrigen Deckenhöhen und fehlenden Balkonen. Es handelt sich überwiegend um 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen in der Größe von 40 bis 110 m².
- Die Bestände der IGS sind nicht wärme gedämmt (nach DIN), eine solche Investition steht an, lässt sich aber nach Einschätzung der Eigentümer nicht im Rahmen der Modernisierungszulage refinanzieren.

Preise

- Aktuelle Kaufangebote liegen je nach Objektmerkmalen und Mikrolage bei Einfamilienhäusern vorwiegend im Bereich von 1.100 bis 1.600 Euro/m², bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern liegen die Preise darunter. Das Preisniveau ist im stadtweiten Vergleich eher niedrig.
- Mietwohnungen werden bei der Neuvermietung vorwiegend für 5 bis 7 Euro/m² angeboten. Die Mieten in den Beständen der Saarbrücker Siedlungsgesellschaft z.B. liegen bei rund 5 Euro/m² Wohnfläche. Hinzu kommen vergleichsweise hohe Nebenkosten (rund 3 Euro/m² Wohnfläche). Im übrigen Stadtgebiet sind vielfach auch Wohnungen zu niedrigeren Preisen zu finden.

Eigentümerstruktur

Wohnungsunternehmen und private Einzeleigentümer sowohl bei Ein-/Zweifamilienhäusern als auch in Geschosswohnungsbauten.

Wiedervermarktung/**Akzeptanz/****Fluktuation**

- Ursprünglich insgesamt sehr hohe Akzeptanz, u.a. bedingt durch hohen Ausstattungsstandard der Wohnungen.
- Bei Ein-/Zweifamilienhäusern auch heute noch zügige Wiedervermarktung.

- Im Geschosswohnungsbau je nach Wohnungsgrößen Vermarktungsschwierigkeiten bis hin zu Leerständen (seit ca. ein bis zwei Jahren mit steigender Tendenz), z.B. sind von 825 Wohneinheiten der IGS derzeit 67 Wohneinheiten leer (entspricht 8,12%), darunter v.a.
 - o 3-Zimmer-Wohnungen mit typischerweise 78 m² Wohnfläche, kein Balkon, Nettokaltmiete ca. 300 Euro zzgl. Neben- und Betriebskosten => ca. 620 Euro Warmmiete (für Paare mit zwei Kindern zu klein bzw. ungünstig geschnitten, für Paare ohne Kinder häufig zu teuer).
 - o 4-Zimmer-Wohnungen (hoher Gesamtpreis).
 - o Wohnungen, die nur bis zur halben Etage mit einem Aufzug zu erreichen sind (gut 300 WE von 825 WE der IGS).

Leerstände

- Ein-/Zweifamilienhäuser: keine strukturellen Leerstände.
- Geschosswohnungsbau: Je nach Beständen Leerstände vorhanden (s.o.)

Sozialstruktur

Altersstruktur

Die Bewohner im Stadtteil Eschberg sind im Durchschnitt deutlich älter als in der Gesamtstadt: Gut 37% der Bewohner auf dem Eschberg sind 60 Jahre oder älter, während in Saarbrücken der Wert in Saarbrücken um ca. 12 Prozentpunkte niedriger liegt. Bei Kindern und Jugendlichen ist das Bild entgegengesetzt.

Altersgruppe von ... bis unter ... Jahre	Saarbrücken	Saarbrücken	Eschberg	Eschberg
	Absolut	Anteil	Absolut	Anteil
0-6	8.170	4,54%	267	3,99%
6-15	13.478	7,49%	433	6,47%
15-25	21.083	11,72%	541	8,09%
25-60	90.897	50,53%	2.964	44,31%
60-75	29.858	16,60%	1.460	21,83%
75 und älter	16.405	9,12%	1.024	15,31%
insgesamt	179.891	100,00%	6.689	100,00%

Quelle: Stadt Saarbrücken (Stand: 31.12.2007)

Bewohner mit Migrationshintergrund

Der Ausländeranteil im Wohnquartier ist mit 13,5% (Absolut: 901) ungefähr genauso hoch wie in der Gesamtstadt (Anteil: 13,3% - Absolut: 23.878).

Haushaltsstruktur

K.A.

Kaufkraft

19.400 Euro Kaufkraft pro Person im Quartier; in Saarbrücken ist die Kaufkraft mit 17.477 Euro pro Person deutlich niedriger

Bevölkerungsentwicklung

In den Jahren von 1991 bis 2007 verringerte sich die Bevölkerung Eschbergs um 6,5%. Vor allem die Altersgruppe der unter 60-Jährigen war davon betroffen, während der Anteil der über 60-Jährigen zunahm.

Bevölkerungsveränderung von 1991-2007

Altersgruppe von ... bis unter ... Jahre	Saarbrücken	Saarbrücken	Eschberg	Eschberg
	Absolut	Anteil	Absolut	Anteil
0-14	-2.848	-11,60%	-50	-6,70%
15-59	-10.353	-8,50%	-635	-15,30%
60 und älter	2.135	4,80%	221	9,80%
insgesamt	-11.066	-5,80%	-464	-6,50%

Quelle: Stadt Saarbrücken (Stand: 31.12.2007)

Infrastruktur

Verkehrsbindung

- Über die Bundesstraße B40, welche südlich des Quartiers verläuft, ist das Zentrum Saarbrückens innerhalb von ca. 15 Minuten mit dem Auto zu erreichen.
- In Eschberg befinden sich mehrere Bushaltestellen, die drei Buslinien bedienen:
 - Buslinie 105 kommt aus dem Norden Saarbrückens und durchfährt die Innenstadt (Takt tagsüber einmal stündlich).
 - Buslinie 107 durchfährt die Innenstadt in Richtung Süden (Takt tagsüber zweimal stündlich, ansonsten bis in die Nacht einmal stündlich).
 - Buslinie 139 fährt im Westen der Stadt (Takt tagsüber einmal stündlich).

Alltagsversorgung

Im Einkaufszentrum am Brandenburger Platz gibt es Angebote für den täglichen Bedarf und ergänzende Dienstleister: Lebensmittelmarkt, Supermarkt, Geschenkeengeschäft, Buchladen, Bäckerei, Kiosk, Kosmetikstudio, Friseursalon, Bank, Post.

Ärzte/Apotheke

Zwei Zahnärzte, drei Ärzte für Innere Medizin, drei Allgemeinmediziner, zwei Apotheken.

Schulen/ Kinderbetreuungseinrichtungen

- Im Zentrum des Quartiers befinden sich eine Grundschule mit 184 Schülern und ein Hort mit 35 Plätzen.
- Es gibt einen evangelischen Kindergarten.

Freizeitangebote für verschiedene Altersgruppen

- Mehrere Spielplätze.
- Zoo Saarbrücken.
- Christlicher Pfadfinderverein.
- Jugendzentrum, das bis 21.30 Uhr Beschäftigungsmöglichkeiten bietet.

Soziale und kulturelle Infrastruktur

- Die Evangelische Kirchengemeinde bietet verschiedene Veranstaltungen wie z.B. offenes Gemeindecafé oder Seniorennachmittag an.
- Eine private Galerie befindet sich im Wohnquartier.

Fallstudie Neunkirchen – Fuhropach: Randstädtisches Wohnquartier in einem Naherholungsgebiet

ÜBERBLICK ÜBER DIE SITUATION VOR ORT

Basisdaten

Bundesland	Saarland
Kommune	Neunkirchen
Wohnungsmarktregion	Saarbrücken
Regions-/Kreistyp	Agglomerationsraum, hochverdichteter Kreis, Ober- und Mittelzentrum

Einwohneranzahl (Stand 31.12.2007)

- Stadt: 48.313
- Quartier: 4.239

Altersstruktur im Vergleich zur Gesamtstadt

- Geringerer Anteil unter 18-Jähriger und in der Altersgruppe 18 bis unter 45 Jahre
- Gleicher Anteil in der Gruppe von 45 bis unter 60 Jahre
- Deutlich höherer Anteil über 60-Jähriger

Wohnungswirtschaftliche Entwicklungsperspektive

Sehr negativ

Quartiersname Neunkirchen-Fuhropach

Baujahre Überwiegend 1936-1980 (85% aller Gebäude), mit Schwerpunkt 1961-70

Lagetyp

Südöstlicher Stadtrand

Quartier im städtischen Kontext

Es handelt sich um ein beliebtes Wohngebiet mit folgenden Qualitäten: Verkehrsgünstige und naturnahe Lage, umgeben von Naherholungsgebieten mit touristischer Relevanz

Eigentümerstruktur

GSG Neunkirchen (Gesellschafter: 2/3 Stadt, 1/3 Sparkasse), WOGÉ Saar, private Einzeleigentümer



Quelle: OpenStreetMap, Lizenz: Creative Commons Attribution Share Alike-Lizenz 2.0



Entwicklung und Problemstellungen

- Furpach ist einer der neun Stadtteile von Neunkirchen. Neunkirchen ist ein alter Industriestandort, der zusammengebrochen ist. Als Folge ist die Innenstadt, vor allem die Altstadt, vergleichsweise unattraktiv. Furpach bildet gemeinsam mit Kohlhof und Ludwigsthal ein zusammenhängendes und weitgehend in sich abgeschlossenes Siedlungsgebiet, rund 3 km von der Neunkircher Innenstadt entfernt. Der Stadtteil ist eingebettet in Naherholungsgebiete, die über eine überregionale touristische Attraktivität und eine entsprechende Infrastruktur am Ort verfügen (u.a. Hotels, Robinson-Dorf für Gruppenfahrten). Furpach bildet das funktionale Zentrum dieser drei Stadtteile mit einem Grundangebot an Versorgungseinrichtungen und einzelnen zentralen Einrichtungen wie Schule und Kindergarten. Durch die naturnahe Lage, die Infrastrukturausstattung und die direkte Nähe zur Autobahnauffahrt ist der gesamte Bereich Furpach/Kohlhoff/Ludwigsthal als Wohnstandort sehr beliebt (als Wohnstandort bei vielen beliebter als die Innenstadt von Neunkirchen).
- Der Stadtteil Furpach hat seinen historischen Ursprung in Form eines Gutshofes und dazugehöriger Parkanlagen, die bis heute erhalten sind. In den 1930er Jahren kamen im Rahmen des Siedlungsbaus größere neue Bauabschnitte hinzu (v.a. kleine Einfamilienhäuser in Eigenleistung und zur Selbstversorgung), die auch nach dem Krieg sukzessive ergänzt wurden. Von 1961 bis 1970 entstanden weitere Bauabschnitte mit Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbauten. Die Einwohnerzahl ist in dieser Zeit von insgesamt 2.930 auf 5.638 Personen angestiegen. Danach ließ die Bautätigkeit nach und beschränkte sich im Wesentlichen auf Nachverdichtungen. Dies hat sich bis heute nicht verändert, es werden keine neuen Baugebiete ausgewiesen.
- Die Bauabschnitte der 1960er Jahre verteilen sich auf den gesamten Stadtteil und prägen aufgrund ihres hohen Anteils dessen Gesamtcharakter wesentlich. Sie unterscheiden sich je nach Bautypologie und Preissegment und reichen z.B. von verdichteten Geschosswohnungsbeständen (überwiegend 4,5-geschossig, z.T. öffentlich gefördert) im Norden des Stadtteils bis zu einem aufgelockerten Bereich im Süden, der so genannten „Känguruh-Siedlung“ (ebenfalls Eigenbauweise, aber großzügigere Grundstücke und Objektgrößen als in den älteren Bauabschnitten). Bei dieser Siedlung handelt es sich mehrheitlich um 2,5-geschossige Zweifamilienhäuser, die in Form von Stichstraßen angeordnet sind. An deren Enden befinden sich frei stehende Einfamilienhäuser.
- Die Bewohner von Furpach identifizieren sich i.d.R. stark mit ihrem Wohnstandort (u.a. gutes nachbarschaftliches Miteinander, Vereinsleben) und wünschen meist auch im Alter dort wohnen zu bleiben. Sie bleiben i.d.R. in ihren Häusern bzw. Wohnungen wohnen. Oftmals leben auch die Kinder noch in der Nähe. Bei den Zweifamilienhäusern, bei denen im Erdgeschoss sowie in der oberen Etage jeweils eine Wohnung vorhanden ist, nutzen die Eigentümer die Objekte auf unterschiedliche Weise. So bewohnen einige nur noch die untere Etage, während die obere Etage leer steht (keine Vermietungsbemühungen), andere vermieten die oberen Etagen, wieder andere leben dort als Drei-Generationen-Haushalt mit Kindern und Enkeln.
- Es kommt immer wieder zu Verkäufen, wenn die Bewohner altersbedingt z.B. in ein Pflegeheim (u.a. in das im Stadtteil ansässige Altenpflegeheim der AWO, dort Warteliste), in Betreutes Wohnen oder in die Nähe ihrer Kinder ziehen. Bedingt durch die beliebte Wohnlage verläuft die Vermarktung der frei werdenden Ein-/Zweifamilienhäuser zügig. Die neuen Eigentümer führen Modernisierungen durch, häufig sind auch Um- oder Anbauten gewünscht. Die Stadt kommt diesen Wünschen nach, sofern sie nicht das Gesamterscheinungsbild der Siedlung beeinträchtigen. Auf diese Weise möchte die Stadt verhindern, dass eine ähnliche Entwicklung wie in den Siedlungsbereichen der 1930er Jahren stattfindet, wo prak-

tisch jedes Haus auf unterschiedlichste Weise verändert oder ergänzt wurde und dadurch ein recht unstrukturiertes Gesamterscheinungsbild entstanden ist. Die Erfahrungen aus diesem Siedlungsbereich zeigen, dass Objekte mit umfangreichen Veränderungen deutlich schlechtere Vermarktungserfolge haben als solche Objekte, die weniger verbaut und dadurch flexibler anzupassen bzw. zu modernisieren sind.

- Die Geschosswohnungsbestände werden derzeit saniert (in bewohntem Zustand), inklusive dem Einbau von Heizungen (zuvor keine Heizung vorhanden). Die Vermietung verläuft unproblematisch. Ausschlaggebend sind neben der hohen Akzeptanz von Furpach auch die nachfragegerechten Grundrisse (pragmatische Grundrisse mit hoher Nutzungsqualität, Balkon als Hauptakzeptanzmerkmal) und die moderaten Preise. Allerdings kommt es bei den Beständen im Norden des Stadtteils durch die direkte Lage an der Autobahn trotz Lärmschutzvorrichtungen zu spürbaren Verkehrsemissionen. Sie werden v.a. von solchen Neumieter nachgefragt, die keine große Wahlfreiheit auf dem Wohnungsmarkt haben. So hat sich seit den 1990er Jahren die Zusammensetzung der Bewohnerschaft dort auch verändert. Rund 2/3 der Mieter der GSG Neunkirchen sind Transferleistungsempfänger und seit den 1990er Jahren hat sich der Anteil osteuropäischer Haushalte sukzessive vergrößert. Unter den Nationalitäten sind keine gravierenden Konflikte bekannt. Dennoch kommt es aufgrund unterschiedlicher kulturell bedingter Verhaltensweisen und vorhandener Sprachbarrieren bei einem Teil der deutschen Bewohner (u.a. Erstbewohner) zu Vorbehalten.



Gepflegtes Straßenbild mit „Charme“ der 1960er Jahre



Typische Ein-/Zweifamilienhausbebauung

Handlungsfelder/Handlungsbedarfe

- In den Ein-/Zweifamilienhausbeständen sind aus Sicht der Akteure vor Ort keine besonderen Handlungsbedarfe gegeben. Der Generationenwechsel vollzieht sich bereits erfolgreich und die Bestände verfügen im gesamtstädtischen Kontext über eine hohe Akzeptanz. Dies wird dadurch gestützt, dass die Stadt gewisse Anpassungen im Bestand zulässt, sofern sie das Gesamterscheinungsbild nicht stören (z.B. Duldung des Anbaus von Wintergärten im rückwärtigen Bereich).
- Bei den Geschosswohnungen bestehen verschiedene Handlungsbedarfe:
 - Noch entsprechen nicht alle Gebäude einem zeitgemäßen baulichen Standard, der erforderlich ist, um die Wettbewerbsfähigkeit dauerhaft zu gewährleisten.
 - Die Alterung der Bewohner führt zu einem Betreuungsbedarf, bei dessen Organisation viele Haushalte auf Unterstützung angewiesen sind. Dies gilt insbesondere für Haushalte ohne Kinder und/oder mit sprachlichen Barrieren.
 - Die Bewohnerzusammensetzung bei den Mietwohnungen verändert sich sukzessive (hoher Anteil an Haushalten mit Migrationshintergrund), hier gilt es eine Negativentwicklung zu vermeiden (v.a. Konflikte in der Nachbarschaft, Stigmatisierung der Siedlung).



Weitgehend im Originalzustand belassenes Objekt



Frei stehender Einfamilienhaustyp mit hoher Akzeptanz



Typischer Geschosswohnungsbau nach Sanierung



Blumenbeet der Bewohner – hohe Identität

Lösungsansätze – Strategien und Maßnahmen

- Fortsetzung der Modernisierung/Sanierung in den Mietwohnungsbeständen (Abschluss durch die GSG bis etwa zum Jahr 2009/2010)
- Im Rahmen der Bauleitplanung (B-Plan aus dem Jahr 1964 vorhanden) wurden aktuell örtliche Bauvorschriften erlassen, um zu verhindern, dass unkontrollierte Anbauten an den Ein-/Zweifamilienhäusern das Gesamterscheinungsbild beeinträchtigen.
- Bei dem Eigentümer der Mietwohnungsbestände GSG ist ein Sozialarbeiter tätig, um Ältere bei der Organisation von Betreuung und Pflege zu unterstützen.

Finanzierung, Programme/Förderung

Keine

HINTERGRUNDINFORMATIONEN IM DETAIL

Städtebauliche Aspekte

Sozialräumliche Einbindung

Furpach liegt rund 3 km südöstlich der Neunkirchener Innenstadt, jenseits einem Waldstück. Im Norden und Osten von Furpach verläuft die Bundesautobahn 8, welche den Stadtteil von Ludwigsthal und Kohlhof trennt.

Bebauung/Nutzung im Umfeld

Der Stadtteil ist fast vollständig von Wald umgeben. Ausnahme sind die Stadtteile Ludwigsthal im Nordosten und Kohlhof im Osten. Diese sind ähnlich wie Furpach überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt und haben einen eher dörflichen Charakter. Im Gegensatz zu Furpach handelt es sich bei diesen Stadtteilen aber um reine Wohngebiete. Kohlhof liegt preislich über Furpach, dort gibt es auch größere Baugebiete aus der jüngsten Zeit.

Anzahl Gebäude

1.081 (davon 1.074 Wohngebäude)

Anzahl Wohneinheiten

Geschätzte ca. 2.450

Grundstruktur der Bebauung und Gebäudetypologien

Hoher Anteil an frei stehenden Ein-/Zweifamilienhäusern (59% aller Gebäude) und Reihenhäusern (34%), geringer Anteil Mehrfamilienhäuser (6%).

Wohnumfeld und Aufenthaltsqualität

Insgesamt gepflegter Gesamteindruck, geprägt durch die typischen Baujahre der 1950er und 1960er Jahre.

Ruhender Verkehr

Es stehen ausreichend Stellplätze im öffentlichen Raum zur Verfügung.

Sichtbeziehungen

Insgesamt ansprechende Sichtbeziehungen (aufgelockert, durchgrünt, gepflegt).

Wohnungswirtschaftliche Aspekte**Struktur und Qualitätsmerkmale der Wohnungen**

- Die typische Wohnfläche liegt bei frei stehenden Einfamilienhäusern bei 100 bis 250 m², wobei die Grundstücksgröße meist zwischen 500 und 1.200 m² liegt. Bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern sind die typischen Wohnflächen geringer (100 bis 170 m²), ebenso wie die Grundstücksflächen (überwiegend zwischen 300 und 600 m²). Der Ausstattungsstandard der Objekte ist sehr unterschiedlich, da die Eigentümer überwiegend Privatleute sind.
- Wohnungen in Furpach sind insgesamt zwischen rund 60 bis 110 m² groß und haben 2 bis 5 Zimmer. Der überwiegende Anteil der Gebäude aus den 1960er Jahren umfasst 2-Zimmer-Wohnungen mit rund 60 m² Wohnfläche und 3-Zimmer-Wohnungen mit rund 70 m² Wohnfläche. Größere Wohnungen sind vorhanden, aber seltener.

Preise

- Die Angebotspreise für Einfamilienhäuser schwanken stark, je nach Mikrolage, Größe und Ausstattung. Die Bandbreite liegt zwischen ca. 130.000 Euro für 100 m² Wohnfläche bei kleinem Grundstück und über 300.000 Euro für Häuser mit mehr als 250 m² Wohnfläche und sehr großen Grundstücken. Reihenhäuser werden zu Preisen um etwa 130.000 Euro angeboten. Doppelhaushälften sind zu Preisen um etwa 150.000 Euro im Angebot (bei ca. 400 m² Grundstück), sofern sie baulich gut erhalten sind, aber das Innere modernisiert werden muss (inkl. z.B. Sanitärerneuerung, Leitungen).
- Bei Eigentumswohnungen werden aktuell Preise zwischen 900 und 1.400 Euro/m² angesetzt.
- Die Nettokaltmieten für aktuelle Mietwohnungsangebote liegen zwischen 3,30 (unsaniert) bzw. 3,80 (saniert) und rund reichen bis etwa 6,00 Euro/m² Wohnfläche.

Eigentümerstruktur

GSG Neunkirchen, WOGÉ Saar, private Einzeleigentümer.

Wiedervermarktung/Akzeptanz/Fluktuation

I.d.R. zügige Wiedervermarktung sowohl bei frei werdenden Ein-/Zweifamilienhäusern (i.d.R. wenige Monate) als auch bei Geschosswohnungen. Gründe für etwas längere Vermarktungszeiträume sind in Einzelfällen überhöhte Preisvorstellungen. Neue Käufer stammen aus Neunkirchen oder ziehen arbeitsbedingt (Arbeitsplatz in einer der umliegenden Großstädte) aus anderen Regionen zu.

Leerstände

Im Gegensatz zu z.B. der Innenstadt von Neunkirchen keine auffälligen Leerstände.

Sozialstruktur**Altersstruktur**

Die Bevölkerung im Stadtteil Furpach ist im Schnitt älter als die in Neunkirchen: In Furpach sind ca. 12% der Bewohner jünger als 17 Jahre, in Neunkirchen liegt dieser Anteil bei knapp 16%. Umgekehrt sind in Furpach über 35% der Bewohner 60 Jahre oder älter, während in Neunkirchen dieser Wert bei nur 27% liegt.

Altergruppe von ... bis unter ... Jahre	Furpach Insgesamt	Furpach Anteil	Neunkirchen Insgesamt	Neunkirchen Anteil
0 - 17	513	12,2%	7.648	16,0%
18 - 44	1.182	28,2%	16.080	33,6%
45 - 59	1.005	24,0%	11.187	23,3%
60 und älter	1.494	35,6%	13.003	27,1%
Insgesamt	4.194	100,0%	47.918	100,0%

Quelle: Stadt Neunkirchen (Stand: 31.07.2008)

Bewohner mit Migrationshintergrund

Der Ausländeranteil in Neunkirchen beträgt 9,2% und ist damit deutlich höher als in Furpach (2,6%) (Stand 31.07.2008).

Haushaltsstruktur

K.A.

Kaufkraft

Die durchschnittliche Kaufkraft in Furpach ist mit 17.300 Euro pro Person um ca. 10% höher als in der Gesamtstadt Neunkirchen (15.739 Euro Kaufkraft pro Person).

Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerung ist in Furpach genauso wie in der Gesamtstadt Neunkirchen in den letzten Jahren geschrumpft. Während die Bevölkerung in Neunkirchen in den Jahren 2000 bis 2007 um ca. 5 Prozentpunkte zurückging, lag der Rückgang in Neunkirchen im selben Zeitraum bei ca. 7 Prozent.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Furpach	4.548	4.494	4.443	4.393	4.350	4.322	4.282	4.239
Veränderung	100,0%	98,8%	97,7%	96,6%	95,6%	95,0%	94,2%	93,2%
Neunkirchen	51.042	50.609	50.341	49.874	49.516	49.212	48.909	48.530
Veränderung	100,0%	99,2%	98,6%	97,7%	97,0%	96,4%	95,8%	95,1%

Quelle: Stadt Neunkirchen (Stand: 31.12.2007)

Infrastruktur

Verkehrsanbindung

- Furpach ist für den motorisierten Individualverkehr sehr gut angebunden: In etwa 10 Autominuten erreicht man die Neunkirchener Innenstadt. Zudem befindet sich das Autobahnkreuz Neunkirchen (A6 und A8) wenige Kilometer östlich des Wohnquartiers.
- Die Buslinien NVG 305 und NVG E durchfahren den Stadtteil und halten dabei an insgesamt sieben Haltestellen. Die Buslinie 305 fährt tagsüber zweimal stündlich ins Zentrum von Neunkirchen. Die Buslinie NVG E verkehrt einmal täglich von Furpach nach Wellesweiler.
- Eine Anbindung an den Schienenverkehr besteht in der Innenstadt von Neunkirchen

Alltagsversorgung

Im Quartier gibt es verschiedene Einrichtungen zur Lebensmittelversorgung wie z.B. einen Supermarkt, einen Getränkemarkt, eine Bäckerei und eine Fleischerei. Weiterhin für den kurzfristigen Bedarf vorhanden sind Blumengeschäfte, zwei Drogeriemärkte und Kioske. Darüber hinaus befinden sich mehrere Friseursalons, ein Kosmetikstudio, eine Post und zwei Banken in Furpach.

Ärzte/Apotheke

- Zwei Zahnärzte, ein Allgemeinmediziner, ein Arzt für Innere Medizin
- Eine Apotheke

Schulen/ Kinderbetreuungseinrichtungen:

- In Furpach gibt es eine Grundschule mit 214 Schülern, die auch Nachmittagsbetreuung (bis 16.30 Uhr) anbietet. Eine weiterführende Schule befindet sich in der Neunkirchener Innenstadt.
- In Furpach gibt es eine Kindertagesstätte für Kinder bis 12 Jahre sowie zwei Kindergärten.

Freizeitangebote für verschiedene Altersgruppen

-
- Furpach ist ein wichtiges Naherholungsgebiet Neunkirchens, dementsprechend gibt es Hotels sowie Restaurants und Cafés im Stadtteil.
 - In Furpach gibt es einen Sportverein, der Fußball, Selbstverteidigung und Turnen anbietet, sowie eine Sporthalle (Tennis und Kegeln), einen Angelsportverein und einen Reiterhof.
 - Der Gutspark Furpach bietet mit seinem Veranstaltungsraum, Park und Waldspielplatz sowie einem Restaurant ein breites Freizeitangebot für verschiedene Altersklassen.
 - In der Furpacher Grundschule befindet sich eine Zweigstelle der Stadtbücherei Neunkirchen.

Soziale und kulturelle Infrastruktur

Von der katholischen Kirche in Furpach werden Veranstaltungen für alle Altersgruppen organisiert (Kinderchor, Bastelgruppen, Seniorenkreis, Familienkreis, Tischtennisgemeinschaft).

Fallstudie Kassel Waldau: Randstädtisches Wohnquartier mit homogenem Geschosswohnungsbau

ÜBERBLICK ÜBER DIE SITUATION VOR ORT

Basisdaten

Bundesland	Hessen
Kommune	Kassel
Wohnungsmarktregion	Kassel
Regions-/Kreistyp	Verstädterter Raum, Kernstädte, Kernstadt
Einwohneranzahl (Stand 31.12.2007)	

Stadt: 193.803

Quartier: 6.398

Altersstruktur im Vergleich zur Gesamtstadt

Höherer Anteil der 0- bis 14-Jährigen

Leicht höherer Anteil der 15- bis 59-Jährigen

Geringerer Anteil 60 Jahre und älter

Wohnungswirtschaftliche Entwicklungsperspektive

Negativ

Quartiersname Waldau

Baujahre 1967/68 und 1970/71, später einzelne
Nachverdichtungen

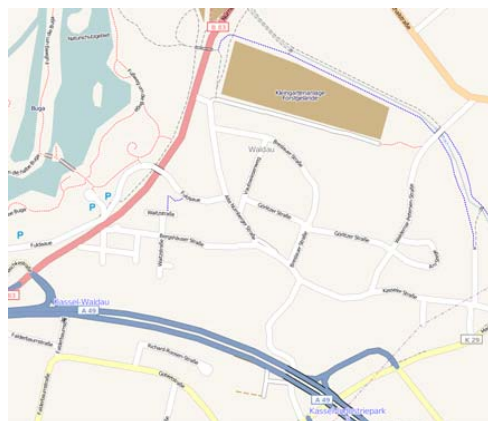
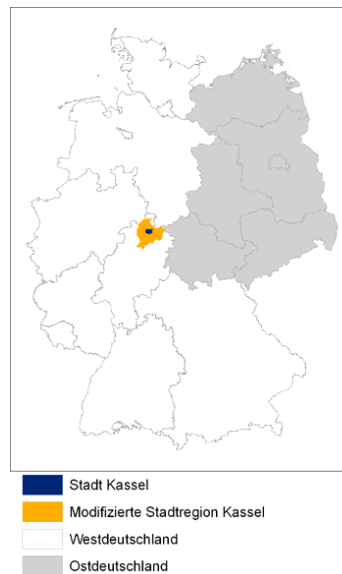
Lagetyp Südlicher Stadtrand

Quartier im städtischen Kontext

Das Image von Waldau ist zweigeteilt. Während Bewohner von außerhalb zum Teil Vorbehalte haben, schätzen die Waldauer ihren Stadtteil. Im Unterschied zu den vergangenen Jahren sind heute Fortzüge selten. Aufgrund der sehr beliebten offenen Ganztagschule zieht der Stadtteil z.B. auch jüngere Familien aus anderen Bereichen an.

Eigentümerstruktur

Nassauische Heimstätte/ Wohnstadt (607 WE), GWG (550 WE), Vivacon AG (840 WE) und einzelne Gebäude von Privateigentümern



Quelle: OpenStreetMap, Lizenz: Creative Commons Attribution Share Alike-Lizenz 2.0



Entwicklung und Problemstellungen

Die Wohnsiedlung Waldau in Kassel ist innerhalb weniger Jahre neu entstanden. Sie besteht überwiegend aus vier- und mehrgeschossigen Zeilenbauten und einigen achtgeschossigen Punkthäusern. Die Wohnungen gehören fast ausschließlich drei Wohnungsunternehmen – der Nassauischen Heimstätte/Wohnstadt, der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Kassel (GWG) und der Vivacon AG (Verwaltung durch Curanis Holding). Die Bestände der Vivacon AG wechselten im Laufe der Zeit mehrmals den Besitzer und die Verwaltung. Zunächst wurden sie von der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Hessen (GWH) und nachfolgend von Krüger Immobilien verwaltet, die nach punktuellen Aussagen von Bewohnern aufgrund fehlerhafter Abrechnungen Misstrauen hervorriefen.

Mit Erstbezug zogen überwiegend Arbeitnehmer und Angestellte ein, die meist in den im Norden angrenzenden Firmen wie Enker und AEG tätig waren. Waldau hatte bei seiner Entstehung einen sehr guten Ruf; die Wohnungen galten als die besten der Stadt. Anfang der 1970er Jahre wanderten viele Bewohner (ca. 1.500-3.000 pro Jahr nach Schätzungen der Stadt Kassel) von der Kernstadt Kassel ins Umland ab. Gründe hierfür waren das geringe Angebot an Bauland, die steigenden Energiekosten bei nicht modernisierten Wohnungen und Häusern und eine mangelnde Durchgrünung der Quartiere im Vergleich zum Umland. Dieses gesamtstädtische Phänomen machte sich insbesondere in den Geschosswohnungsbaubeständen der 1960er und 1970er Jahre (Mietwohnungen) bemerkbar. So war für junge Familien die Mietwohnung im Geschosswohnungsbau in Kassel-Waldau oft eine Übergangslösung vor der Eigentumsbildung (meist Eigenheim). So zogen zwecks Eigentumsbildung auch Bewohner aus dem Stadtteil Waldau ins Umland. Gleichzeitig hatten sich viele Bewohner der Siedlung finanziell übernommen, sodass Waldau bald aufgrund der häufigen Anwesenheit von Gerichtsvollziehern den Spitznamen „Kuckucksiedlung“ bekam. Das Zusammenspiel dieser Aspekte führte letztlich zu strukturellen Leerständen im Gebiet. Etwa zur gleichen Zeit kam es zu großen Zuzugswellen von Migrantenfamilien, vor allem von Spätaussiedlern und Flüchtlingen vom Balkan, die zu einem hohen Anteil nach Waldau zogen. Auch im weiteren Zeitverlauf stieg der Anteil an Spätaussiedlern stetig an.

Waldau ist heute ein junges Quartier mit überdurchschnittlich vielen Familien. Der Anteil an Erstmietern ist nur noch gering – beispielsweise liegt er bei den Wohnungen der Wohnstadt bei rund 5%. Die älteren Bewohner bleiben meist so lange wie möglich in der eigenen Wohnung wohnen und greifen im Bedarfsfall auf ihre in der Nähe wohnenden Kinder und/oder ambulante Dienste zurück. Kommt es dennoch zu Auszügen (z.B. Pflege- oder Todesfall), findet der Generationenwechsel problemlos statt. Der Grund liegt in der mittlerweile wieder hohen Akzeptanz der Siedlung (Vollbelegung bei den beiden Wohnungsunternehmen), die nicht zuletzt auf das große Engagement dieser Vermieter zurückzuführen ist (s.u.).

Ausgehend von der dargestellten Entwicklung kam es zu folgenden Problemen:

- Bauliche Probleme: Fehlende Wärmedämmung und Fassadengestaltung verringerten die Akzeptanz der Wohnungen in Waldau. Für ältere Bewohner sind vor allem fehlende Aufzüge, bei allen Bauten mit weniger als vier Stockwerken, und die Eingangstreppe im Erdgeschoss problematisch.
- Soziale Probleme: Viele der alteingesessenen Bewohner begegneten den Zugezogenen mit Vorurteilen und Ablehnung. Das bereits bestehende Spannungsverhältnis zwischen den Bewohnern des alten Dorfes Waldau, welches in unmittelbarer Nähe zur Siedlung Waldau liegt, und den Bewohnern der Siedlung verschärfte sich dadurch weiter. Gleichzeitig existieren in Waldau eine hohe Arbeitslosigkeit, ein hoher Anteil an Haushalten mit Bezug von SGB II-Leistungen und mit sozialen Problemlagen. Der Anteil an ALG II- bzw. Hartz IV-Empfängern ist mit 19,2% im Vergleich zu Kassel mit 15% sehr hoch. Vor allem die Elterngeneration kämpft mit Sprachproblemen. Jugendkriminalität und -vandalismus sowie häufige Nachbarschaftskonflikte führten zu einer Stigmatisierung des Gebiets. Der schlechte Ruf des Quartiers in

der Gesamtstadt hält bis heute vor, wodurch die Akzeptanz des Wohnquartiers bei sozial besser gestellten Haushalten zusätzlich erschwert wird.



Dreigeschossige Solitärbauten, unsaniert



Maximale Geschosshöhe



Typische Zeilenbauten nach Sanierung



Sehr beliebt: Mietergärten im Zuge der Sanierung realisiert

Handlungsfelder/Handlungsbedarfe

Aus Sicht der Akteure ergeben sich aktuell folgende zentrale Handlungsfelder für das Quartier Waldau:

- Stetige Sicherung der Attraktivität der Bestände (Modernisierung, Gestaltung).
- Integration der Migranten und Abbau von sozialen Spannungen.
- Vernetzung von Aktivitäten der verschiedenen Akteure im Gebiet.
- Schaffung von ausreichenden Angeboten im Kinder- und Jugendbereich, u.a. um Jugendkriminalität und -vandalismus entgegenzutreten.
- Sofern Bedarf im Einzelfall gegeben, Anpassung des Wohnungsangebotes an den demographischen Wandel.



Aufwertung der Eingangssituation



Hoher Grünanteil im Quartier

Lösungsansätze – Strategien und Maßnahmen

Maßnahmen der Nassauischen Heimstätte/Wohnstadt

Modernisierungsmaßnahmen: Die Wohnstadt hat bis heute 274 ihrer Wohnungen saniert. Dies entspricht 45% des Bestandes. Die Modernisierung beinhaltet u.a. die Wärmedämmung der Gebäude, die Aufwertung der Gebäudefassaden und des wohnlichen Umfelds, die Einrichtung von Kabelfernsehen und die Komplett-sanierung der Badezimmer. Im Durchschnitt steigt die Miete um 45 bis 50 Euro pro Monat. Bis 2009 sollen weitere 24 Wohnungen saniert werden. Es ist geplant, vier Gebäude pro Jahr zu modernisieren, sodass die Bestände in 20 Jahren vollständig saniert sein werden (bzw. dann voraussichtlich eine erneute Sanierung der zuerst sanierten Bestände ansteht). Gleichzeitig wurden im Jahr 2004 (ohne eine Anhebung der Mieten) Mietergärten für die Erdgeschosswohnungen angelegt. Die Modernisierungsmaßnahmen fanden bisher große Zustimmung – sowohl bei „Alteingesessenen“ wie auch neuen Mietern.

Wohnungsvermittlung im Haus: Eine weitere bestandsweite Maßnahme zur Vermeidung von Leerständen und zur Förderung der Identifikation mit dem eigenen Wohnstandort ist die so genannte „Wohnungsvermittlung im Haus“. Dabei erhalten Mieter, die einen Nachmieter für eine frei werdende Wohnung empfehlen, bei Abschluss des Mietvertrags eine einmalige Prämie von 250 Euro.

Sorglos wohnen zu Hause: Seit August 2008 bietet die Wohnstadt in Kooperation mit der Deutschen Gesellschaft für Seniorenberatung (DGS) unverbindliche und kostenlose Informationsveranstaltungen für Wohnstadt-Mieter an. Alle Dienstleistungen wie kulturelle Angebote, hauswirtschaftliche Hilfen, Fahrdienste, Mahlzeiten-Service, Hausnotruf und ambulante Pflege sowohl von der DGS als auch von weiteren Anbietern werden dort ausführlich vorgestellt. Ziel ist es, den älteren Mietern auch im Alter ein selbstständiges Wohnen zu Hause zu ermöglichen.

Barrierefreiheit: Die Wohnstadt bietet bei individuellen Anfragen Maßnahmen zur Barrierefreiheit an, z.B. den Einbau einer Rampe.

Maßnahmen der GWG

Belegungspolitik: Das Unternehmen achtet bei der Belegung u.a. auch auf die soziale Zusammensetzung im Haus. Auf diese Weise soll eine ausgewogene Bewohnerzusammensetzung in den einzelnen Häusern gewährleistet sein.

Modernisierungsmaßnahmen: Die GWG hat bisher ihre Modernisierungsaktivitäten auf andere Stadtgebiete mit höherem Handlungsbedarf konzentriert. In Waldau hat sie bisher nur einzelne Modernisierungen im Falle von Mieterwechseln und z.T. bei bestehenden Mietverhältnissen durchgeführt. Dabei wurden bisher u.a. die Bäder und Fußbodenbeläge erneuert. Bei durchgeführter Modernisierung erhöht sich die Nettokaltmiete von 3,50 auf 4,50 Euro/m² Wohnfläche. Eine umfassende Modernisierung des Bestandes in Waldau ist ab dem Jahr 2011 geplant.

Seniorenbegleitung: Ältere Bewohner können direkt über einen Siedlungsverwalter oder den Treffpunkt Samowar Kontakt mit der GWG aufnehmen. Zur Unterstützung der älteren Bewohner beschäftigt die GWG Seniorenbegleiter, die ältere Mieter aufsuchen und bei der Bewältigung des Alltags (z.B. beim Einkaufen) Hilfestellung leisten.

Barrierefreiheit: Auch die GWG bietet bei individuellen Anfragen Umbaumaßnahmen an. Dazu zählen u.a. das Einbauen von Haltegriffen und Hilfen für die Öffnung von Fenstern oder auch der Einbau von bodengleichen Duschen. Die GWG hilft dabei, entweder diese Umbaumaßnahmen bei der Krankenkasse zu beantragen oder wendet sich direkt an die Krankenkasse. Wenn die Krankenkasse die Umbaukosten nicht übernimmt, finanziert die GWG die baulichen Anpassungen gegen einen Mietaufschlag. Angabegemäß führt die Sanierung des Bades inklusive bodengleicher Dusche, deren Einbau ca. 10.590 Euro kostet, zu einer Mieterhöhung von maximal 40 Euro pro Monat.

Kooperation mit der Offenen Schule Waldau: Es bestehen umfangreiche Kooperationen zwischen der Offenen Schule Waldau und Akteuren im Gebiet. So finanziert die GWG z.B. im Rahmen des Praxisunterrichts einmal wöchentlich die Pflege des Wohnumfelds durch Schüler. Die Schüler entfernen und beschneiden dabei u.a. Sträucher und Bäume, kontrollieren die Dachbegrünungen, reinigen Sandkästen und reparieren und streichen Bänke. Ziel der Schule ist es, zur Förderung der Berufsvorbereitung den Regelunterricht stärker praxisorientiert zu gestalten. Umgekehrt profitiert die GWG davon, dass die Schüler sich auf diese Weise mit ihrem Wohngebiet identifizieren und einen verantwortungsbewussten Umgang erlernen. Für ihre Leistungen erhält die Offene Schule Waldau von der GWG jährlich einen Sachkostenzuschuss von 2.000 Euro. Die Schule kann mit diesem Geld beispielsweise Familien bezuschussen, die sich aus finanziellen Gründen keine Klassenfahrt für ihre Kinder leisten können. Auch besteht die Möglichkeit, zusätzliche Unter-

richtsgeräte zu beschaffen, oder verschiedene Angebote wie Konfliktberatung, Fortbildungsmaßnahmen und Sprachunterricht anzubieten.

Andere Maßnahmen

Treffpunkt Samowar: Der Treffpunkt Samowar wurde Anfang 2001 von der evangelischen Kirchengemeinde Waldau initiiert. Der Nachbarschaftstreff bietet nicht nur typische Aktivitäten wie gemeinsames Kaffeetrinken und Mittagessen, Stricken und Häkeln, eine Bibelstunde sowie einen Arbeitskreis „Waldauer Geschichten“ an, sondern auch Sprachkurse, die Folkloregruppe „Berjoska“, in der Lieder auf russisch und deutsch einstudiert werden, sowie eine Migration-Erstberatung. Für die älteren Einwohner Waldaus gibt es den Klub 50+. Der Treffpunkt zeichnet sich insbesondere durch seine Integrationsarbeit aus. Es soll sowohl Kontakt zwischen dem Dorf und der Siedlung, als auch zwischen deutschen Stammbewohnern und den zugezogenen Spätaussiedlern hergestellt werden, um Vorurteile abzubauen und das nachbarschaftliche Miteinander zu verbessern. Für seine erfolgreiche Integrationsarbeit hat der Treffpunkt Samowar allein im Jahr 2008 einen Preis beim Bundeswettbewerb für Demokratie und Toleranz, den Hessischen Integrationspreis und den Preis Soziale Stadt erhalten.

Offene Schule Waldau: Die integrierte Gesamtschule „Offene Schule Waldau“ (OSW) ist sehr aktiv und genießt über die Grenzen von Kassel hinaus einen sehr guten Ruf. Um die 150 Plätze für Fünftklässler konkurrierten zuletzt mehr als doppelt so viele Bewerber, viele davon mit einer Gymnasialempfehlung. Trotz hoher Nachfrage von Seiten anderer Kasseler Gebiete haben Kinder aus Waldau stets Vorbelegungsrecht. Die Aktivitäten der Schule sind zahlreich und wurden bereits mit dem deutschen Schulpreis (2006) ausgezeichnet. Zwei Maßnahmen werden im Folgenden kurz vorgestellt:

- In der Jahrgangsstufe 5 werden Klassen mit je 24 Schülerinnen bzw. Schülern als eine „Integrationsklasse“ eingerichtet, in der unter Mitarbeit einer Sonderschulpädagogin behinderte und nicht behinderte Kinder gemeinsam unterrichtet werden.
- Seit 30 Jahren werden im Rahmen der Schulsozialarbeit der OSW Schülerinnen und Schüler, aber auch Eltern sowie Lehrerinnen und Lehrer unterstützt und beraten, um präventiv Kriseninterventionen zu reduzieren. Kinder sollen frühzeitig gefördert und notwendige Maßnahmen eingeleitet werden, bevor sich Problemlagen verschärfen.

Runder Tisch und städtische Finanzierung von sozialen Projekten: Es wurde ein Runder Tisch speziell für den Stadtteil Waldau eingerichtet, zu dem sich einmal im Jahr Vertreter der Stadt, der Wohnungsbaugesellschaften und andere zentrale Akteure treffen. Leiter ist der Oberbürgermeister der Stadt Kassel. Es werden Arbeitsgruppen z.B. zum Thema Kinder und Jugend gebildet, um Informationen auszutauschen und die Maßnahmen der Akteure zu koordinieren. Insgesamt wird durch den Runden Tisch die Netzwerkbildung im Quartier gefördert. Gleichzeitig werden jeweils ca. 20.000 Euro städtische Gelder für soziale Aktivitäten bzw. Projekte bereitgestellt. Anspruchsberechtigt sind städtische Einrichtungen.

Leuchtturmprojekt Bildungsregion Waldau: Im Rahmen eines Projektes der Stadt Kassel zum Thema demographischer Wandel wurden fünf Leuchtturmprojekte initiiert. Mit dem Projekt „Bildungsregion Waldau“ soll bis Mitte 2011 eine modellhafte Bildungsregion entstehen, in der möglichst alle Akteure im Bereich Bildung in ein System konzeptionell vernetzter Bildungsverläufe einbezogen werden. Das Projekt zielt neben der Optimierung der örtlichen Bedingungen für einen strukturierten und kontinuierlichen Bildungsverlauf für alle Kinder und Jugendlichen auf die Vernetzung der Gesundheitsförderung und -prävention im Stadtteil und die konkrete Umsetzung des Anspruchs von lebenslangem Lernen. Letztlich sollen übertragbare Erkenntnisse über die kommunalen Steuerungsmöglichkeiten und -funktionen beim Aufbau einer Bildungsregion gewonnen werden.

Erfolge der bisherigen Maßnahmen

- Die Maßnahmen der GWG und der Wohnstadt haben dazu geführt, dass beide Wohnungsbaugesellschaften kaum bzw. keine Leerstände haben und die Mieter sehr zufrieden sind. Im Gegensatz dazu kommt es bei der Vivacon AG zu Leerständen, obwohl die Wohnungsgrößen, die Grundrisse der Wohnungen sowie das großzügige und durchgrünte Wohnumfeld im Vergleich zu den Beständen der anderen zwei Wohnungsbaugesellschaften von Mietern als durchaus attraktiver eingeschätzt werden. Ausschlaggebend für die Leerstände ist nach punktuellen Aussagen von Bewohnern das Preis-Leistungs-Verhältnis. So wurde z.B. die Gesamtmiete deutlich erhöht, beispielsweise von 450 Euro auf 600 Euro pro Monat für eine 3-Zimmer-Wohnung, ohne entsprechende Gegenleistungen.
- Die Angebote der Wohnungsbauunternehmen für ältere Bewohnern erleichtern das Wohnenbleiben im Quartier, auch bei eingeschränkter Mobilität.

- Der Treffpunkt Samowar trägt erheblich zur Verbesserung der Integration im Gebiet bei.
- Die Offene Schule Waldau trägt maßgeblich zur Steigerung der Attraktivität des Quartiers – insbesondere für junge Familien – bei.
- Der Runde Tisch und das Pilotprojekt „Bildungsregion Waldau“ unterstützen diese Tendenzen und fördern die Netzwerkbildung im Quartier.



Durchgrünte Fußwegführung im Gebiet



Unsanisiertes Nahversorgungszentrum

Finanzierung, Programme/Förderung

Die Maßnahmen der beiden Wohnungsbaugesellschaften und die städtischen Projekte haben die jeweiligen Träger selbst finanziert. Der Treffpunkt Samowar deckt seine Auslagen von ca. 3.000-5.000 Euro pro Jahr über Spenden und Preisgelder. Weiterhin wird die Wohnung des Treffpunkts zu zwei Dritteln von der GWG und zu einem Drittel von der Wohnstadt getragen. Kleinere Tätigkeiten wie die Reinigung des Treffpunkts übernehmen 1-Euro-Jobber.

Städtebauliche Aspekte

Sozialräumliche Einbindung

- Im Westen durch die Parkanlage der Bundesgartenschau „Fuldaaue“ und im Süden sowie im Nordwesten von einem Gewerbegebiet bzw. einem Unternehmenspark abgegrenzt. Das südlich liegende Gewerbegebiet wird durch die Bundesautobahn A49 vom Wohnquartier getrennt.
- Im Osten befindet sich der Kasseler Stadtteil Forstfeld und im Nordwesten ist eine weiträumige Kleingartenkolonie an das Wohnquartier angeschlossen. Das Gebiet Waldau ist somit teilweise städtebaulich integriert.

Bebauung/Nutzung im Umfeld

- In unmittelbarer Nähe der Siedlung liegt das alte Dorf Waldau. In erster Erweiterung des Ortskernes gibt es eine gepflegte Siedlung, die ab 1927 entstanden ist. Die Strukturen sind auch hier sehr dörflich.
- Der im Osten angrenzende Stadtteil Forstfeld besteht vorwiegend aus Ein-/ Zweifamilienhäusern mit großzügigen Gartengrundstücken.

Anzahl Gebäude

630 Wohngebäude

Anzahl Wohneinheiten

2.675 Wohneinheiten

Grundstruktur der Bebauung und Gebäudetypologien

- Fast 90% vier- oder mehrgeschossige Mietwohnungshäuser in Zeilenstruktur
- Vereinzelt Ein-/Zweifamilienhäuser

Wohnumfeld und Aufenthaltsqualität

- Grünanteil im Wohnquartier: Durchgrünung des öffentlichen Raums durch Baumbestand und Rasenflächen zwischen den Häusern, Quartier angrenzend an Gelände der Bundesgartenschau
- Freiraumgestaltung (hausnah und öffentlich): Begrünte Abstandflächen, überwiegend einfache Gestaltung; insgesamt gepflegter Eindruck, Spielplätze vorhanden

- Wegeföhrung/Orientierung (Erreichbarkeit und Sicherheitsgeföhl): einfache Orientierung; gutes Sicherheitsgeföhl der Bewohner
- Keine besondere Verkehrs-, Lärm- oder Geruchsbelastung

Ruhender Verkehr

Ausreichend PKW-Stellplätze im öffentlichen und im privaten Raum vorhanden.

Sichtbeziehungen

In den zentralen Bereichen typische Sichtbeziehungen einer Großwohnsiedlung mit überwiegend gepflegtem Gesamterscheinungsbild.

Wohnungswirtschaftliche Aspekte

Struktur und Qualitätsmerkmale der Wohnungen

Die Wohnstadt verfügt überwiegend über 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen mit 54m² bzw. 70 m². 4-Zimmer-Wohnungen mit 80 m² gibt es eher weniger. Die GWG verfügt überwiegend über 3- bis 5-Zimmer-Wohnungen (2/3 des Bestandes) mit jeweils 50-65 m², 65-80 m² und größer als 80 m². Die Wohnungen sind fast vollständig im sozialen Wohnungsbau errichtet. Grundrisse und Größe der Wohnungen orientieren sich an den damaligen Vorgaben des sozialen Wohnungsbaus.

Preise

- Die durchschnittliche Nettokaltmiete für Wohnungen der Wohnstadt liegt bei rund 3,63 Euro/m². Sind die Wohnungen modernisiert, liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete bei 4,20 Euro/m².
- Bei der GWG kosten die Wohnungen durchschnittlich 3,50 Euro/m² Wohnfläche und 4,50 Euro/m² Wohnfläche nach erfolgter Modernisierung.
- Die durchschnittliche Nettokaltmiete der zur Vermietung angebotenen Wohnungen von der Vivacon AG liegt zwischen 3,46 und 4,13 Euro/m².

Eigentümerstruktur

Nassauische Heimstätte/Wohnstadt 607 WE, GWG 550 WE, Vivacon AG 840 WE und einzelne Gebäude von Privateigentümern

Wiedervermarktung/Akzeptanz/Fluktuation

- Die beiden Wohnungsunternehmen Wohnstadt und GWG haben praktisch eine Vollvermietung. Die Fluktuation bei den Wohnungen ist nach Einschätzung der Eigentümer gering. Wenn ein Umzug aufgrund der Wohnungsgröße notwendig ist, ziehen die betreffenden Haushalte häufig innerhalb des Gebietes um. Frei werdende Wohnungen werden zügig wieder belegt.
- Bei der Vivacon AG stehen zurzeit neun Geschosswohnungen zur Miete leer.

Leerstände

Sowohl die Wohnstadt als auch die GWG haben nahezu keine Leerstände. Bei der Vivacon AG konnten bei der Quartiersbegehung mehrere Leerstände festgestellt werden.

Sozialstruktur

Altersstruktur

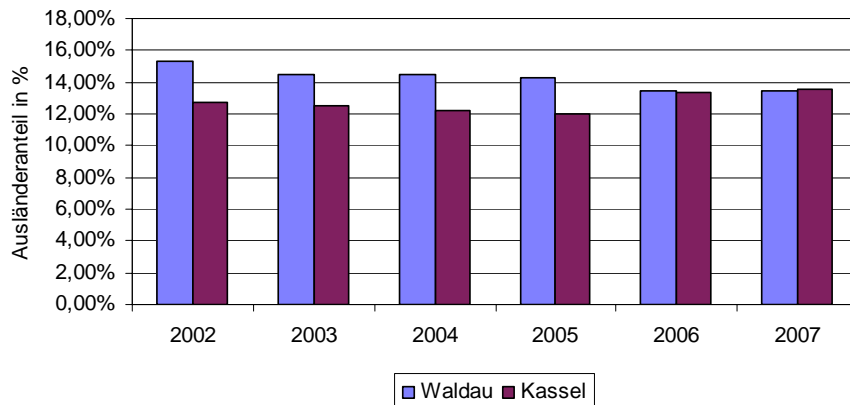
Die Bewohner Waldau sind etwas jünger als die Bewohner der Gesamtstadt Kassel: 15,8% der Bewohner Waldau sind jünger als 15 Jahre, in Kassel sind es nur 13%.

Altersgruppe von ... bis unter ... Jahre	Waldau	Kassel
0 - 6	6,2%	5,1%
6 - 14	9,6%	7,9%
15 - 24	12,7%	12,5%
25 - 44		
45 - 59	49,2%	49,0%
60 und älter	22,3%	25,5%
Insgesamt	100,0%	100,0%

Quelle: Stadt Kassel (Stand: 31.12.2007)

Bewohner mit Migrationshintergrund

Der Ausländeranteil in Waldau liegt bei 13,4% gegenüber 13,6% in Kassel. In den letzten Jahren hat sich der Ausländeranteil in Waldau stetig verringert (von 15,3% im Jahr 2002 auf 13,4% im Jahr 2007). Der Anteil der Bewohner mit Migrationshintergrund liegt allerdings deutlich höher.



Quelle: Stadt Kassel (Stand jeweils 31.12)

Haushaltsstruktur

Gegenüber der Gesamtstadt leben in Waldau deutlich mehr Familien mit Kindern bzw. größere Haushalte. Der Anteil der 1-Personen-Haushalte ist in Waldau um ca. 18 Prozentpunkte niedriger als in der Gesamtstadt. Während in Waldau in 27,1% der Haushalte Kinder vorkommen, ist das nur in 17,9% der Haushalte in Kassel der Fall.

mit ... Personen im Haushalt	Waldau		Kassel	
	Absolut	Anteil	Absolut	Anteil
1	904	32,4%	50.998	50,8%
2	838	30,0%	25.746	25,6%
3	501	18,0%	11.687	11,6%
4 und mehr	548	19,6%	12.040	12,0%
Insgesamt	2.791	100,0%	100.471	100,0%
dav. HH mit Kindern	775	27,8%	17.970	17,9%

Haushalte nach Anzahl der Kinder	Waldau		Kassel	
	Absolut	Anteil	Absolut	Anteil
keins	2.034	72,9%	82.501	82,1%
1	354	12,7%	8.830	8,8%
2	324	11,6%	6.778	6,7%
3 und mehr	79	2,8%	2.362	2,4%
Insgesamt	2.791	100,0%	100.471	100,0%

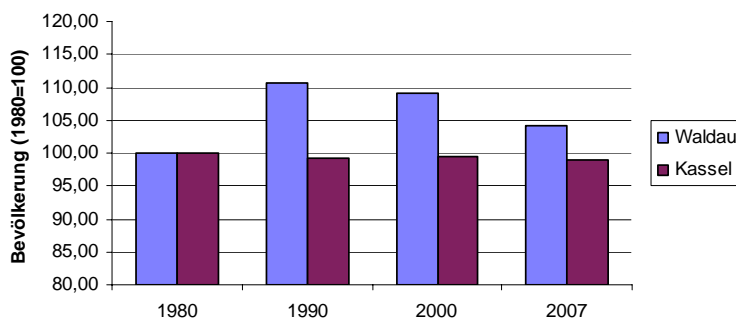
Quelle: Stadt Kassel (Stand: 31.12.2006)

Kaufkraft

Die Kaufkraft p.P. in Waldau liegt mit 14.608 Euro klar niedriger als in Kassel mit 17.018 Euro Kaufkraft p.P.

Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerung Kassels hat in den letzten 30 Jahren stetig in kleinen Schritten abgenommen. Bei dem Wohnquartier Waldau ist bis zu Beginn der 1990er Jahre ein Bevölkerungsanstieg zu erkennen, seitdem nimmt die Bevölkerung jedoch kontinuierlich ab.



Quelle: Stadt Kassel (Stand jeweils 31.12)

Infrastruktur

Verkehrsanbindung

- Das Wohnquartier Waldau ist verkehrstechnisch sehr gut angeschlossen: Ins Zentrum von Kassel benötigt man ca. zehn Autominuten über eine Bundesstraße (B83). Zudem ist das Wohnquartier an zwei Autobahnen (A7, A49) angebunden.
- Fünf Buslinien, mit denen man ca. 20 Minuten bis in die Innenstadt benötigt, führen durch das Wohnquartier:
 Buslinie 15 fährt in die Kasseler Innenstadt (2-mal stündlich am Tag)
 Buslinie 18 nach Rasenallee durchfährt die Kasseler Innenstadt bis an den westlichen Stadtrand (2-mal stündlich am Tag)
 Buslinie 19 nach Holländische Straße durchfährt die Kasseler Innenstadt in Richtung Norden (2-mal stündlich, auch nachts)
 Buslinie 25 fährt durch das südliche Stadtgebiet an den Messehallen vorbei (nur 2-mal stündlich am Tage, in der Nacht stündlich)
 Buslinie 27 nach Ihringshäuser Straße durchfährt die Kasseler Innenstadt, sowie das südliche Stadtgebiet (2-mal stündlich am Tag)

Alltagsversorgung

Wenige Möglichkeiten zur Alltagsversorgung (zwei Supermärkte, ein Bäcker und eine Tankstelle). Kein Angebot für den mittel- und längerfristigen Bedarf.

Ärzte/Apotheken

- Es gibt vier Praxen für Allgemeinmedizin und drei Zahnärzte, jedoch keine weiteren Ärzte im Quartier.
- Zudem gibt es zwei Apotheken.

Schulen/ Kinderbetreuungseinrichtungen

- Es gibt eine Grundschule im Quartier sowie eine Gesamtschule, die ganztags geöffnet hat und ein Nachmittagsprogramm für Schüler anbietet.
- Insgesamt befinden sich vier Kindergärten sowie ein Hort im Wohnquartier Waldau, die die Kinder bis ca. 16.30 Uhr betreuen.

Freizeitangebote für verschiedene Altersgruppen

- Im Wohnquartier gibt es zwei Spielplätze mit einer Gesamtfläche von ca. 28.000 m² für Kinder im Alter von 6 bis 17 Jahren.
- Einen Sportverein, dessen Sportplatz direkt neben dem Quartier liegt. Hier werden für die ca. 650 Mitglieder viele verschiedene Sportarten angeboten.
- Eine Begegnungsstätte, von der Kirche organisiert.
- Neben dem Wohnquartier Waldau befindet sich die Fuldaaue, eine für die Bundesgartenschau im Jahr 1981 angelegte Parkanlage zur Erholung mit künstlichem Baggersee.

Soziale und kulturelle Infrastruktur

Neben der durch die Kirchengemeinde organisierte Begegnungsstätte Treffpunkt Samowar befinden sich das Bürgerhaus Waldau, zwei Bibliotheken und das Gemeindehaus der evangelischen Kirche in Waldau. Gleichzeitig ist die Offene Schule Waldau sehr aktiv.

Fallstudie Melsungen-Galgenberg: Großzügiges Wohnquartier mit individueller Bauweise im weiteren Pendelbereich einer Großstadt

ÜBERBLICK ÜBER DIE SITUATION VOR ORT

Basisdaten

Bundesland	Hessen
Kommune	Melsungen
Wohnungsmarktregion	Kassel
Regions-/Kreistyp	Verstädterter Raum; Sonstige Gemeinde im ländlichen Kreis

Einwohneranzahl (Stand 31.12.2006)

- Stadt: 13.935
- Quartier: ca. 1.000 (Schätzung)

Altersstruktur im Vergleich zur Gesamtstadt

- Geringerer Anteil der 0- bis 14-Jährigen
- Leicht geringerer Anteil der 15- bis 50-Jährigen
- Höherer Anteil 50 Jahre und älter

Wohnungswirtschaftliche Entwicklungsperspektive

Negativ

Quartiersname Galgenberg (rechts der Fulda)

Baujahre Ab 1949, überwiegend Mitte der 1960er Jahre, weitere bis 1990er Jahre

Lagetyp

Südliches Stadtgebiet, durch die Fulda vom Zentrum abgetrennt

Quartier im städtischen Kontext

Das Quartier Galgenberg gehört zu den beliebtesten Wohngebieten in Melsungen. Die besondere Attraktivität resultiert vor allem aus der ruhigen Lage, den attraktiven Sichtbeziehungen (Hanglage) und der Nähe zum Naherholungsgebiet.

Eigentümerstruktur

Größtenteils Einzeleigentümer, davon überwiegend Selbstnutzer, nur ca. 20% Mietwohnungen (Schätzung)



Quelle: OpenStreetMap, Lizenz: Creative Commons Attribution Share Alike-Lizenz 2.0



Entwicklung und Problemstellungen

Das Quartier Galgenberg entstand maßgeblich in den 1960er Jahren und war von Beginn an sehr beliebt. Eingestreut sind neben Neubauten auch einige Zeilenbauten jüngerer Datums. Die Erstabwohner waren überwiegend wohlhabende Akademikerfamilien. Auch heute verfügt der Galgenberg innerhalb der Stadt über einen sehr guten Ruf und gilt als eines der besten Wohnquartiere der Stadt.

Das Gebiet besteht überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern, vielfach mit Einlieger- oder Souterrainwohnungen. Es gibt allerdings auch einzelne Mehrfamilienhäuser. Die Gebäude sind zumeist frei stehend mit großzügigen Grundstücken. Es entsteht somit ein sehr durchgrüntes und aufgelockertes Wohngebiet mit einer gepflegten Gesamterscheinung. Die ruhige Lage, die Nähe zum angrenzenden Wald und die Hanglage mit Blick auf Melsungen steigern die Attraktivität des Quartiers nochmals.

Aufgrund der ansässigen Firmen B. Braun und Edeka ist die Arbeitsmarktsituation in Melsungen gut. Trotz des einsetzenden demographischen Wandels ist die Einwohnerzahl relativ stabil, da insbesondere die jüngere Generation aufgrund der guten wirtschaftlichen Lage in der Stadt bleiben kann. Die Altersstruktur in Melsungen als attraktives Mittelzentrum ist somit im Vergleich zu den umliegenden Dörfern weniger einseitig. Dennoch befürchten Vertreter der Stadt für die Zukunft eine problematische Entwicklung im Gebiet. Die Größe der Grundstücke (und hohe Gesamtpreise), die Sanierungsbedürftigkeit von Häusern (u.a. Grundrisse, Energie) aus den 1960er und 1970er Jahren in Verbindung mit den Anforderungen des demographischen Wandels könnte zu strukturellen Leerständen im Gebiet und im schlimmsten Fall zu dessen Stigmatisierung führen. Verstärkt werden diese Befürchtungen durch die insgesamt schlechte wohnungswirtschaftliche Entwicklungsperspektive in Nordhessen.

Generationenwechsel

Der Generationenwechsel ist im Quartier bereits in vollem Gang. In diesen Fällen sind die älteren Bewohner i.d.R. in die Nähe ihrer Kinder, in zentrumsnahe Eigentumswohnungen oder in Wohneinrichtungen für Ältere gezogen. Meist werden die Häuser nach dem Tod des ersten Ehepartners verkauft. Ausschlaggebend für den Verkauf ist neben dem Hilfebedarf häufig der zu hohe Arbeitsaufwand für Haus und Grundstück. Zudem ist die steile Hanglage des Quartiers bei eingeschränkter Mobilität sehr problematisch. Vorteilhaft ist die Arbeitsplatzsituation in Melsungen auch für die ältere Generation, da die Kinder häufig in der Nähe ihrer Eltern wohnen bleiben können. Insgesamt hat der Generationenwechsel bisher reibungslos funktioniert. Nachziehende sind überwiegend junge Familien (z.B. Verkauf von vier Häusern in einer Straße an junge Familien).

Wird ein Haus frei, entscheiden sich die Eigentümer z.T. zunächst für eine Vermietung der Häuser, vielfach kaufen diese Mieter die Objekte dann zu einem späteren Zeitpunkt. Die Wiedervermarktung ist abhängig von den Preisvorstellungen der Verkäufer. Es ist davon auszugehen, dass die getätigten Investitionen nicht durch den Verkaufspreis kompensiert werden können. Sind die Verkäufer zur Senkung der Preise bereit, erfolgt die Wiedervermarktung zügig. Ein modernisiertes Einfamilienhaus mit 4 Zimmern und 98 m² Wohnfläche sowie einer Grundstücksfläche von 605 m² kostet z.B. 149.000 Euro.

Problemstellungen

Insbesondere für ältere Bewohner ergibt sich folgende Problemstellung:

- Die sehr großen Grundstücks- und Wohnflächen sowie der damit verbundene Aufwand sind für ältere Bewohner bei eingeschränkter Mobilität häufig nur schwer zu bewältigen. Zudem sind der Zeitaufwand und die Bindung (z.B. bei Auslandsaufenthalt) hoch.

- Die Versorgungslage im Quartier ist – insbesondere für nicht mobile Bewohner – dürftig. Außer einem Bäcker mit einem Minimalangebot an weiteren Nahrungsmitteln sind keine weiteren Geschäfte im Quartier vertreten. Allerdings bieten private Dienstleister einen Lieferservice an.
- Bei eingeschränkter Mobilität ist die Hanglage problematisch. So kann der Weg bergauf insbesondere mit Gehilfe beschwerlich werden (im Winter zusätzliche Erschwernis). Dies bedeutet gleichzeitig, dass Ältere den stündlichen Bus nach Melsungen aufgrund der Topographie unter Umständen nicht nutzen können.

Trotz der günstigen Ausgangslage für einen reibungslosen Ablauf des Generationenwechsels sieht die Stadt Melsungen angesichts sehr negativer Prognosen für den Immobilienmarkt in Nordhessen Handlungsbedarf im Quartier:

- Es wird befürchtet, dass die Häuser im Quartier zukünftig nur noch bedingt wettbewerbsfähig sein werden. So fehlen zum einen Wärmedämmung und entsprechende Fenster, was angesichts steigender Energiepreise ein erheblicher Nachteil ist. Die hohen Gesamtkosten (Neben- und Betriebskosten) können zu einer geringeren Wettbewerbsfähigkeit gegenüber Neubauten führen und die Wiedervermarktungschancen im Vergleich zu Neubauten somit schmälern. Zum anderen sind sowohl die Grundstücke, als auch die Häuser sehr groß und somit kostenintensiv in der Bewirtschaftung. Darüber hinaus sind die Grundrisse der Häuser mit einem großen Wohnzimmer und weiteren sehr kleinen Zimmern nicht mehr zeitgemäß, sodass z.T. umfangreiche Grundrissänderungen erforderlich sind.



Hoher Anteil großer Wohngebäude



Einzelne Geschosswohnungszeilen



Individuelle Anpassung im Bestand (Anbau)



Individuelle Anpassung im Bestand (Anbau)

Handlungsfelder/Handlungsbedarfe

- Schaffung von Infrastrukturangeboten für Senioren. Darunter fallen die Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung und Hilfs- und Dienstleistungen, aber auch altengerechte Wohnangebote in Kombination mit Dienstleistungen bis hin zur Pflege (Betreutes Wohnen).
- Schaffung von baulichen Lösungen für die bessere Nutzung der überdurchschnittlich großen Wohnflächen und der sehr großen Gärten.
- Erhalt der Attraktivität der Häuser für junge Familien.



Durchgrüntes und weitläufiges Straßenbild



Z.T. sehr umfangreiche Umbauten

Lösungsansätze – Strategien und Maßnahmen

Anpassung der Bebauungspläne

Die Stadt Melsungen hat die Bebauungspläne für das Quartier Galgenberg geändert. Zum einen wurde vor drei Jahren der Ausbau der Dachgauben freigegeben, sodass das Dachgeschoss großzügig ausgebaut werden kann. Hierdurch entsteht nicht nur zusätzliche Wohnfläche, sofern die Eigentümer dies wünschen; gleichzeitig kann der Problematik der unzureichenden Grundrisse mit überwiegend sehr kleinen Zimmern entgegengewirkt werden. Diese Möglichkeit nutzen viele Eigentümer bereits.

Gleichzeitig verfolgt die Stadt Melsungen eine restriktive Baulandpolitik. Es werden nur Nachverdichtungen vorgenommen, wobei verfügbare Grundstücke rar sind. Da Melsungen als Wohnstandort ausreichend attraktiv ist, werden Interessenten somit stärker in die bestehenden Gebiete gelenkt. Die Nachfrager könnten zwar auf andere Städte ausweichen, aber aufgrund der besonderen Attraktivität besteht für Melsungen nur Konkurrenz aus zwei angrenzenden Kleinstädten. Diese Maßnahme zielt darauf, dass trotz demographischen Wandels auch in Zukunft keine strukturellen Leerstände in den Gebieten entstehen.

Individuelle Anpassung

In vielen der Häuser befinden sich Einliegerwohnungen, die ursprünglich für die Elterngeneration gebaut wurden. Diese werden häufig vermietet, z.B. an junge Arbeitnehmer, die beruflich nach Melsungen kommen und sich noch nicht dauerhaft binden möchten, und an Wochenendpendler. Die Aufteilung der Häuser in zwei Wohnungen ist eine Möglichkeit für ältere Bewohner, die übergroße Wohnfläche zu verkleinern, ohne das Quartier verlassen zu müssen.

Darüber hinaus regelt der Markt die Preisvorstellungen der Anbieter. Wird der gewünschte Preis nicht erzielt, ein Verkauf aber gewünscht, so bleibt dem Eigentümer nichts anderes übrig als den Preis zu senken. Hierbei sind sich die Eigentümer häufig nicht darüber im Klaren, dass durchgeführte Investitionen wie Wintergarten oder Sauna beim Wiederverkauf i.d.R. nicht refinanziert werden. Im Gegenteil, die neuen Eigentümer führen i.d.R. umfangreiche eigene Modernisierungen oder gar Sanierungen durch, deren Kosten sie beim Kaufpreis bereits mit hinzurechnen.

Ausbau der Infrastruktur von Senioren

Die Stadt ist bemüht, die Infrastruktur für Senioren zunehmend auszubauen. So werden vor allem Einrichtungen für Betreutes Wohnen von der Stadt als auch von privaten Betreibern errichtet.



Eingestreute Neubauten



Sehr geringes Nahversorgungsangebot

Finanzierung, Programme/Förderung

Nicht vorhanden

Städtebauliche Aspekte

Sozialräumliche Einbindung

Das Gebiet befindet sich am südlichen Stadtrand und grenzt im Südwesten, im Süden und im Osten an Wälder bzw. Felder. Im Norden und im Westen befinden sich Wohngebiete sowie das Schulzentrum (inkl. Sportanlagen).

Bebauung/Nutzung im Umfeld

Das Gebiet grenzt an den Wald des Galgenbergs an.

Anzahl Gebäude

456 (inklusive Gewerbe- und Bürogebäude)

Anzahl Wohneinheiten

ca. 775 WE (Schätzung)

Grundstruktur der Bebauung und Gebäudetypologien

Fast nur Ein-/Zweifamilienhäuser (95%), ergänzt um einige wenige Mehrfamilienhäuser.

Wohnumfeld und Aufenthaltsqualität

- Grünanteil im Wohnquartier: Sehr hoher Grünanteil durch Baumbestand, großzügige private Gärten und angrenzende Flur.
- Freiraumgestaltung (hausnah und öffentlich): Begrünte und gepflegte Gärten, insgesamt sehr gepflegter Eindruck.
- Wegeführung/Orientierung (Erreichbarkeit und Sicherheitsgefühl): einfache Orientierung; hohes Sicherheitsgefühl der Bewohner.
- Keine besondere Verkehrsbelastung im Gebiet selbst.

Ruhender Verkehr

Ausreichend PKW-Stellplätze im öffentlichen Raum vorhanden.

Sichtbeziehungen

Insgesamt attraktive Sichtbeziehungen im Mikrobereich mit hohem Grünanteil.

Wohnungswirtschaftliche Aspekte

Struktur und Qualitätsmerkmale der Wohnungen

Struktur- und Qualitätsmerkmale von Häusern sind in Melsungen sehr unterschiedlich. Ein relativ typisches Beispiel ist ein frei stehendes Einfamilienhaus mit ca. 100 m² Wohnfläche und einer Grundstücksfläche von ca. 600 m².

Preise

Da Struktur- und Qualitätsmerkmale von Häusern in Melsungen sehr unterschiedlich sind, variieren die Verkaufspreise in Melsungen ebenfalls deutlich. Ein modernisiertes Einfamilienhaus mit vier Zimmern und 98 m² Wohnfläche sowie einer Grundstücksfläche von 605 m² kostet z.B. 149.000 Euro.

Eigentümerstruktur

- Überwiegend private Einzeleigentümer.
- Einzelne Zeilenbauten werden von der Nassauischen Heimstätte/Wohnstadt vermietet.

Wiedervermarktung/Akzeptanz/Fluktuation

- Keine Akzeptanzschwierigkeiten bei Einfamilienhäusern (in der Regel rd. drei bis max. sechs Monate Vermarktungsdauer) und Mietwohnungen.
- Die Fluktuation in den Einfamilienhäusern ist nach Einschätzungen der Stadt Melsungen sehr gering.
- Die Fluktuation bei den Mietwohnungen bewegt sich im normalen Bereich. Die Nassauischen Heimstätte/Wohnstadt hat in ihren Beständen zurzeit eine Vollbelegung.

Leerstände

Nur vereinzelt freie Objekte, keine dauerhaften Leerstände.

Sozialstruktur**Altersstruktur**

Ältere Bewohnerzusammensetzung als in der Gesamtstadt (44% der EW sind über 50 Jahre im Quartier, in der Gesamtstadt sind es 40%).

Altersgruppe	Anteile	
	Melsungen	Galgenberg
bis 14	15%	12%
15 - u.25	11%	10%
25 - u.50	34%	33%
50 - u.65	18%	20%
65 und älter	22%	24%

Bewohner mit Migrationshintergrund

Niedriger Ausländeranteil im Quartier sowie in der Gesamtstadt: 2,9% Ausländer im Quartier, 6,4% Ausländer in der Gesamtstadt.

Haushaltsstruktur

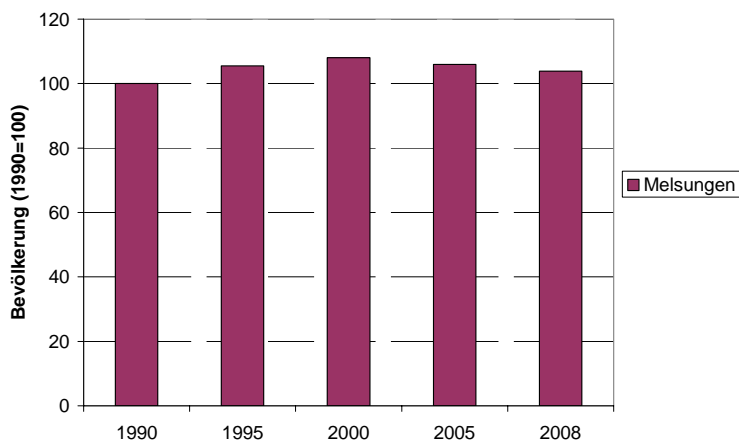
k.A.

Kaufkraft

Die Kaufkraft im Quartier liegt mit 23.702 Euro pro Person deutlich über der Kaufkraft der Gesamtstadt mit 20.116 Euro pro Person.

Bevölkerungsentwicklung

Für Galgenberg sind keine Daten verfügbar. In Melsungen ist die Bevölkerungszahl von 1990 bis 2001 um 8% gestiegen. Seitdem fällt sie stetig. Seit 2001 ist sie um 4% gesunken.



Quelle: EKOM 21 (Stand jeweils 30.06.)

Infrastruktur

Verkehrsanbindung

- Das Quartier befindet sich am Rande der Kleinstadt Melsungen, bis ins Ortszentrum von Melsungen sind es etwa 2 km, die vor allem auf kleinen Straßen zurückgelegt werden müssen. Die Bundesautobahn 7 befindet sich etwa 8 km westlich von Melsungen und führt nach Kassel (Fahrzeit etwa 30 Minuten).
- Das Quartier ist durch eine Buslinie (401) an das Netz des ÖPNV angebunden: Der Bus hält an mehreren Haltestellen im Quartier und fährt tagsüber einmal stündlich in einer Rundfahrt durch Melsungen.

Alltagsversorgung

Im Wohngebiet gibt es einen Bäcker mit minimalem Erweiterungsangebot. Außer eines Pizza-Bringdienstes gibt es keinerlei Infrastruktur zur Alltagsversorgung. Der nächste Verbrauchermarkt und das nächste Restaurant befinden sich in einer Entfernung von ca. 1,5 km.

Ärzte/Apotheken

Im Quartier gibt es weder Ärzte noch eine Apotheke. Die nächsten Ärzte befinden sich rund 2 km entfernt im Ortszentrum von Melsungen (fünf Zahnärzte, fünf Allgemeinmediziner, viele Spezialisten). Ebenso befinden sich dort vier Apotheken.

Schulen/ Kinderbetreuungseinrichtungen

- Es befinden sich mehrere Schulen in der direkten Umgebung zum Quartier. Die Christian-Bitter-Grundschule mit 300 Schülern befindet sich etwa 700 m vom Quartier entfernt, als weiterführende Schulen sind die Gesamtschule Melsungen mit 1.085 Schülern und Nachmittagsbetreuung und die direkt danebenliegende Geschwister-Scholl-Schule, die ein Oberstufengymnasium beherbergt. Diese beiden weiterführenden Schulen bilden das so genannte Schulzentrum mit angrenzendem Schwimmbad und einer 3-Feld-Sporthalle. Im Jahr 2009 wird eine weitere 2-Feld-Sporthalle hinzukommen.
- Im Quartier befinden sich keine Kinderbetreuungseinrichtungen, in Melsungen gibt es insgesamt sechs Kindergärten. In der direkten Umgebung des Quartiers befindet sich eine Einrichtung zur Betreuung von Kindern bis drei Jahre, etwas weiter entfernt vom Quartier gibt es einen Kindergarten der evangelischen Gemeinde mit 80 Plätzen und einen katholischen Kindergarten. Zudem wird von der Arbeiterwohlfahrt zweimal wöchentlich Betreuung und Hausaufgabenhilfe für Schulkinder in der Christian-Bitter-Grundschule angeboten.

Freizeitangebote für verschiedene Altersgruppen

- In der Nähe des Quartiers liegt das Freibad Melsungen mit mehreren Schwimmbecken, Minigolfanlage und Beachvolleyballfeld. Zudem gibt es direkt daneben ein Hallenbad mit mehreren Schwimmbecken und Wellnessbereich.
- Der Fußballverein Melsunger FV 08 befindet sich im Quartier. Zudem befinden sich die Tennisplätze des Blau Weiß e.V. Melsungen, einem Verein mit etwa 270 Mitgliedern, in der Nähe des Quartiers. Weiterhin ist der Handballverein MT Melsungen zu nennen, dessen Herrenmannschaft erfolgreich in der ersten Liga spielt.
- Zwei Kinderspielplätze im Quartier.
- Die Bücherei der katholischen Gemeinde befindet sich in der Nähe des Quartiers Galgenberg.

Soziale und kulturelle Infrastruktur

- Es gibt eine Freilichtbühne für Musik, Theater und Lesungen in der Nähe des Quartiers.
- Die Seniorenbeauftragte gibt ein Seniorenprogramm heraus, das Reisen, Vorträge, Kurse und Treffen anbietet.
- In der Nähe des Quartiers befindet sich das Altenzentrum der Arbeiterwohlfahrt.
- In Melsungen gibt es ein Jugendzentrum, ein Seniorenwohnheim und ein Altenzentrum, die sich jedoch nicht in der Nähe des Quartiers befinden.

Fallstudie Hof – Krötenbruck: Innerstädtisches Wohnquartier in einer wirtschaftlich schwachen Stadtregion

ÜBERBLICK ÜBER DIE SITUATION VOR ORT

Basisdaten

Bundesland	Bayern
Kommune	Hof
Wohnungsmarktregion	Hof
Regions-/Kreistyp	Kreisfreie Stadt im ländlichen Raum, Ober- und Mittelzentrum

Einwohneranzahl (Stand 31.12.2007)

Stadt: 47.521

Quartier: 6.904

Altersstruktur im Vergleich zur Gesamtstadt

Leicht höherer Anteil an Älteren im Vergleich zum städtischen Durchschnitt

Mittlere Altersgruppe (Familiengründung bzw. -erweiterung) im Stadtteil Krötenbruck niedriger vertreten als im städtischen Durchschnitt

Wohnungswirtschaftliche Entwicklungsperspektive

Durchschnittlich

Quartiersname	Krötenbruck
Baujahre	Ende der 1950er, 1960er und 1970er Jahre
Lagertyp	Südlicher Stadtrand

Quartier im städtischen Kontext

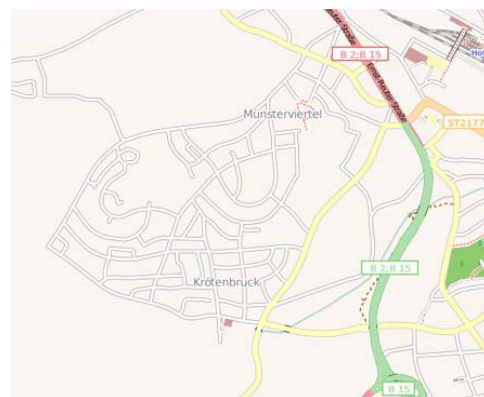
Der Stadtteil Krötenbruck ist als ein gehobenes Wohngebiet („Millionenhügel“) entwickelt worden. Auch heute noch ist Krötenbruck eines der besten Wohnquartiere in Hof. Konkurrierende Wohngebiete (vor allem neue) gibt es im Umland, weil hier die Grundstückspreise deutlich niedriger als in Hof liegen.

Eigentümerstruktur

Größtenteils private Einzeleigentümer, davon überwiegend Selbstnutzer, nur ca. 15-20% Mietwohnungen (Schätzung)



Stadt Hof
Westdeutschland
Ostdeutschland



Quelle: OpenStreetMap, Lizenz: Creative Commons Attribution Share Alike-Lizenz 2.0



Entwicklung und Problemstellungen

Der Stadtteil Krötenbruck war zum Zeitpunkt seiner Entstehung ein sehr beliebtes Wohngebiet. Mit dem Erstbezug zogen überwiegend wohlhabende Haushalte zu. Typische Berufe der Einwohner waren und sind Arzt, Lehrer, aber auch Unternehmer. Der Anteil der Arbeiter ist eher gering. Teilbereiche (v.a. Bereiche mit großen frei stehenden Einfamilienhäusern) in Krötenbruck gelten heute noch als „Prominentenwohnviertel“. Eine Qualität des Wohngebiets ist die gute Lage in der Nähe zu einem Naherholungsgebiet (Untreusee) und die Südhanglage. Es gibt gute Anbindungen an Grünflächen, eine ausgebaute Infrastruktur und ausreichende Versorgung für Kinder. Die im Quartier gelegene Kindertagesstätte, die Grundschule und die Hauptschule haben einen sehr guten Ruf. In der Nähe des Quartiers befindet sich auch ein Schulzentrum mit Realschule und Gymnasium. Von daher besteht auch heute noch ein gutes Image und die Akzeptanz des Quartiers bei Familien mit Kindern.

Das Stadtviertel teilt sich entsprechend seiner Entstehung und der Art der Häuser (z.B. Größe der Wohnungen oder Grundstücke) in drei Teilbereiche. Die Bebauung begann Ende der 50er Jahre in dem Bereich um das Sana Klinikum Hof. Hier überwiegen typische Reihen- und Mehrfamilienhäuser der 1960er Jahre. Heute ist hier der Anteil der Mietwohnungen am höchsten. Der mittlere Bereich (um die Christinasreuther Str.) entstand in den 1960er und 1970er Jahren. Typische Bebauung sind Reihenhäuser und Doppelhaushälften. Bei dem jüngst errichteten Bereich (Ende der 70er Jahre und Anfang der 80er Jahre) handelt es sich überwiegend um frei stehende Einfamilienhäuser mit großen Grundstücken und Wohnungen (Bereich um die Hermann-Löns-Str.).

Generationenwechsel

In dem älteren Bereich (um das Sana Klinikum Hof) hat der Generationenwechsel bereits stattgefunden. Die älteren Bewohner, die Ende der 1950er Jahre zugezogen sind, sind gestorben oder in die Nähe ihrer Kinder, ins Stadtzentrum oder in eine Senioreneinrichtung gezogen. Hier hat der Generationenwechsel relativ gut und reibungslos funktioniert, weil, es sich um relativ kleine Häuser handelt. Zum Teil sind Bewohner aus dem Geschosswohnungsbau in der postfamilialen Phase in die Reihenhäuser gezogen. Aus diesem Grunde steht absehbar ein weiterer Generationenwechsel an, der vereinzelt auch schon stattfindet. Beispielsweise sind bei einer Reihe mit fünf zum Verkauf stehenden Reihenhäusern in drei der Häuser Familien mit Kindern gezogen.

In den Häusern jüngeren Datums steht der Generationenwechsel erst in den kommenden Jahren an. Hier gibt es bisher nur einige wenige Beispiele für den Verkauf von Häusern älterer Bewohner an Familien mit Kindern. Die Häuser, die zum Verkauf stehen, stehen in der Regel ein viertel bis ein halbes Jahr leer, zum Teil auch länger. Die Verkaufspreise bei den Einfamilienhäusern liegen um 150.000-250.000 EUR, bei den Reihenhäusern um 80.000 bis 150.000 Euro. Sehr kleine Häuser (knapp 100 m² Wohnfläche), die Ende der 1950er Jahre gebaut wurden, werden für 80.000 Euro verkauft. Wenn sie von jüngeren Familien gekauft werden, müssen in den Häusern in jedem Fall Umbaumaßnahmen vorgenommen werden.

Insgesamt besteht der starke Trend bei den Bewohnern, die mit Erstellung des Wohngebiets eingezogen sind, hier zu bleiben. Es gibt kaum Planungen für den Fall der Hilfs- und Pflegebedürftigkeit. Ältere Bewohner reagieren oft mit einem Rückzug auf eine einzige Etage. Dies ist i.d.R. bei den Reihen- und Doppelhaushälften die erste Etage, da hier auch ein Bad ist. Das heißt, es gibt einige Ältere, die ihr Haus nicht mehr verlassen. Die Versorgung erfolgt über Nachbarn oder Kinder, die in der Nähe wohnen. Die ansässigen Geschäfte liefern die Einkäufe nach Hause. Allerdings erfolgt die informelle Versorgung zu Hause bisher nur bei Hilfs- bzw. geringer Pflegebedürftigkeit.

Kurz- bis mittelfristige Entwicklung

- Insgesamt ist es sehr schwierig abzuschätzen, wie sich Krötenbruck in den kommenden zehn Jahren entwickeln wird, wenn ein großer Anteil der Bewohner älter und damit zunehmend in der körperlichen Mobilität eingeschränkt und zum Teil auch pflegebedürftig wird. Altengerechte Umbaumaßnahmen der Gebäude und des Wohnumfeldes sind kaum bzw. nur eingeschränkt möglich. Alle Häuser haben Eingangsstufen und insgesamt ist das Wohnumfeld sehr hügelig. Aus diesem Grund gibt es heute schon Bewohner, die ihr Haus nicht mehr verlassen. Ein Umbau ist i.d.R. kaum möglich, weil z.B. Rampen und andere Hilfsmittel bei den meisten Häusern technisch nicht umsetzbar sind. Selbst die Häuser, die nur eine Stufe haben, sind z.B. mit einem Rollator beschwerlich zu begehen. Außerdem sind die meisten zentralen Einrichtungen oft nicht fußläufig, sondern nur mit dem Auto zu erreichen.
- Besonders problematisch dürfte die Entwicklung in den Wohngebieten jüngeren Datums sein. Da die Grundstücke und die Häuser selbst sehr groß sind, werden in den nächsten Jahren Probleme entstehen, weil die zunehmend älteren Bewohner die Bewältigung der Haus- und Gartenarbeit nicht mehr leisten können. Bei den vereinzelt Fällen, bei denen Ältere weggezogen sind, werden die Häuser zum Teil vermietet. Hintergrund ist die Tatsache, dass sich die Häuser nicht zum gewünschten Preis verkaufen lassen. Die Preisvorstellungen sind aufgrund der großen Grundstücke enorm hoch und können von jungen Familienhaushalten nicht finanziert werden. Die meisten Eigentümer der großen Grundstücke bzw. ihre Erben sind oft nicht finanziell gezwungen das Haus zu einem Preis, der nicht ihren Vorstellungen entspricht, zu verkaufen.
- Es besteht das Problem, dass selbst bei den Häusern, die altengerecht umgerüstet werden könnten, dies nicht (rechtzeitig) geschieht, weil die heutigen Bewohner jegliche Veränderung kategorisch zurückweisen. Die Diakonie hatte für ein Jahr eine kostenlose Beratung bezüglich eines altengerechten Umbaus angeboten, allerdings gab es für den gesamten Zeitraum nur fünf Anfragen. Es liegt an der Mentalität und einer sehr starken Bodenständigkeit, dass man seine Wohnsituation ungern verändert.
- Die Probleme, die zukünftig die älteren Bewohner betreffen, sobald sie in ihrer körperlichen Mobilität eingeschränkt, aber noch nicht pflegebedürftig sind, sind neben den genannten baulichen Handicaps die fehlenden Einkaufsmöglichkeiten im Quartier. Es gibt keine zentrale Einkaufsmöglichkeit, nur einen Supermarkt, zwei Bäckereien und einen Metzger, die verstreut im Gebiet liegen. Ein Einkaufszentrum für das Quartier ist nicht geplant.

Langfristige Entwicklung

- Die langfristige Entwicklung für das Wohnquartier ist unklar. Dies betrifft v.a. den Bereich mit den größeren Einfamilienhäusern.
- Jüngere Familienhaushalte finden attraktive Alternativen zu den Angeboten in Krötenbruck. Einerseits liegen die Fördermittel bei Neubauten relativ hoch, sodass der Umbau eines bestehenden Hauses unattraktiv ist. Zudem liegt der Preis für baureifes Land im Landkreis deutlich unterhalb der Preise in Hof. Es haben sich bereits Trabantenstädte (bzw. Schlafstädte) um Hof herum gebildet, die den billigen Grundstückspreis und gleichzeitig das städtische Angebot (Nähe zu Hof) nutzen.
- Insgesamt besteht die Gefahr, dass keine jungen Haushalte zuziehen, sondern eher wegziehen. Die Nähe zu Sachsen, Polen und Tschechien erschwert die Ansiedlung von Unternehmen. Es existiert ein starkes Lohngefälle; zusätzlich erhalten Unternehmen im nahe gelegenen Sachsen deutlich mehr finanzielle Förderung. Dies verschlechtert die Wettbewerbs- und somit auch die wirtschaftliche Situation von Hof erheblich. Wenn sich die wirtschaftliche Situation nicht verbessert, werden junge Familien fortziehen und somit gibt es keine neue Nachfrage für den Stadtteil Krötenbruck. Zukünftig könnte die Ansiedlung junger Familien aufgrund des engen Arbeitsmarktes problematisch werden.



Typisches großes Einfamilienhaus



Typisches Beispiel für ein großes Grundstück



Ungeeignete Eingangssituation für Ältere



Altengerechte Nachbesserungen (Geländer)

Handlungsfelder/Handlungsbedarfe

Die zukünftige Entwicklung des Quartiers hängt von mehreren Faktoren ab. Zunächst müssten Anpassungen erfolgen, die es der älteren Generation ermöglichen, in Krötenbruck wohnen zu bleiben. Gleichzeitig bleibt aber der Umfang des Zuzugs jüngerer Generationen aufgrund struktureller Faktoren unklar. Aus Sicht der Akteure ergeben sich folgende zentrale Handlungsfelder:

- Wichtig ist es, städtebaulich darauf zu achten, dass Krötenbruck als Wohnquartier nicht umkippt. Leerstände sollten frühzeitig verhindert und die bestehenden Angebote (im Fall von Wegzug oder Tod älterer Bewohner) für Familien mit Kindern optimiert werden. Das heißt, es müssen Vorzeigebispiele für Umbau und Finanzierungsmöglichkeiten aufgezeigt werden.
- Auch bauliche Umbaumaßnahmen für Ältere sind notwendig, damit ein Großteil der Älteren möglichst lange bzw. bis zum Tod im Stadtteil wohnen bleiben kann. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Bewohner Umbaumaßnahmen kaum bzw. gar nicht akzeptieren. Hier wäre erhebliche Beratungsarbeit mit konkreten Beispielen notwendig.
- Der Zuzug von jüngeren Haushalten ist allein schon deswegen notwendig, damit sich die Nachfrage für Angebote der Alltagsversorgung im Quartier erhöht.
- Es müssen Anreize geschaffen werden, damit die Altbestände entsprechend den Bedürfnissen der neuen Generationen umgebaut werden, anstatt weiterhin Neubauten zu fördern. Aus diesem Grund legt die Stadtplanung in Hof besonderen Wert auf die Ergänzung bzw. Auffüllung von vorhandenen Baugebieten, ohne dass weitere Baugebiete auf der grünen Wiese erschlossen werden müssen. Allerdings sieht die Stadt bisher noch keinen befriedigenden Weg, der Konkurrenz aus dem Landkreis begegnen zu können (niedrige Preise für Bauland im Umland).

Lösungsansätze – Strategien und Maßnahmen

Für den Hofer Stadtteil Krötenbruck gibt es bisher keine Strategie, wie die weitere Entwicklung des Quartiers gestaltet werden sollte. Da sich die Häuser fast ausschließlich im privaten Eigentum befinden, sind die Eingriffsmöglichkeiten der Stadt eher gering. Außerdem stehen der Stadt Hof nur sehr begrenzte finanzielle und personelle Kapazitäten zur Verfügung, sodass man sich vorerst auf die Innenstadt konzentriert, in der es derzeit eine Leerstandsquote von bis zu 10% gibt. Für Quartiere wie Krötenbruck gibt es aus Sicht der Stadt

keinerlei Förderkulisse. Insgesamt existiert deshalb keine umfassende und nachhaltige Strategie für den Stadtteil, die sich mit den Handlungserfordernissen des demographischen Wandels befasst.

Die Ansiedlung von neuen Unternehmen und die Expansion von heimischen Unternehmen werden aktiv von der Wirtschaftsförderung Hof und dem Stadtplanungsamt unterstützt und gefördert. Ziel ist es, neue Arbeitsplätze zu schaffen und bestehende zu erhalten. Wenn dies gelingt, besteht die Chance für einen arbeitsplatzbedingten Zuzug jüngerer Haushalte und damit auch günstigerer Rahmenbedingungen für den Generationenwechsel im Krötenbruck.

Punktuell wurden in den letzten Jahren allerdings einzelne Maßnahmen initiiert. So hat die evangelische Kirchengemeinde mit zunehmender Alterung der Bewohner festgestellt, dass es im Betreuungsbereich eine Lücke gibt. Ältere Menschen, die alleine leben, benötigen Hilfen, die nicht von einem ambulanten Dienst geleistet werden. Die Kirche im Quartier hat deshalb eine Seniorenbegleiterin angestellt, die 12 Stunden pro Woche die Senioren des Quartiers betreut. Typische Hilfen sind Besuchsdienste bei denen verschiedene Dinge, die es zu regeln gibt, mit den Älteren abgesprochen werden können. Die Seniorenbegleiterin kümmert sich um die professionellen ambulanten Dienstleistungen. Wichtig ist, dass diese Seniorenbegleiterin eine neutrale Person ist. Viele Ältere scheuen z.B. den Kontakt zu einem ambulanten Dienst, weil sie Angst haben, dass im Interesse der ambulanten Dienste sofort geprüft wird, ob Pflege notwendig ist und der Ältere in eine Senioren- bzw. Pflegeeinrichtung eingewiesen wird.

Zurzeit besteht für die Kirche, die sich im Krötenbruck engagiert, die Frage, ob sie in den Kindergarten weiter investieren soll. Die Nachfrage ist über die Jahre aufgrund der demographischen Entwicklung sehr zurückgegangen. Man hat sich jetzt für eine Verbesserungsmaßnahme entschieden, in der Hoffnung, dass der Generationenwechsel funktioniert.



Generationenwechsel mit Umbaumaßnahmen



Generationenwechsel ohne Umbaumaßnahmen

Finanzierung, Programme/Förderung

Die evangelische Kirche finanziert die Seniorenbegleitung über Spenden. Es besteht die Hoffnung, dass bei zunehmender Akzeptanz der Seniorenbegleitung, die Spendeneinkünfte steigen und die Stelle ausgebaut werden kann.

HINTERGRUNDINFORMATIONEN IM DETAIL

Städtebauliche Aspekte

Sozialräumliche Einbindung

- Krötenbruck bildet im Süden die Hofer Stadtgrenze und grenzt an Felder und das Naherholungsgebiet des Untreusees. Im Norden und Osten befinden sich die Stadtteile Christiansreuth und Krötenhof, die direkt an das Wohnquartier angrenzen.
- Das Quartier befindet sich zwar in Stadtrandlage, ist aber durch die Anschlüsse zu anderen Wohngebieten im Norden und Osten städtebaulich integriert.

Bebauung/Nutzung im Umfeld

Überwiegend Wohnbebauung

Anzahl Gebäude

1.502 (inklusive Gewerbe- und Bürogebäude)

Anzahl Wohneinheiten

K. A.

Grundstruktur der Bebauung und Gebäudetypologien

Größtenteils Einfamilienhäuser und verdichtete Reihenhäuser (die zusammen ca. 90% der Bebauung ausmachen), vereinzelt eingestreuter Geschosswohnungsbau.

Wohnumfeld und Aufenthaltsqualität

- Grünanteil im Wohnquartier: Quartier ist aufgrund großer Gärten sehr grün. Quartier angrenzend an Felder und Naherholungsgebiet; sehr sonnig, da Südrandlage.
- Freiraumgestaltung (hausnah und öffentlich): Sehr gepflegte Gärten, sehr gepflegte öffentliche Freiräume.
- Wegeföhrung/Orientierung (Erreichbarkeit und Sicherheitsgeföhl): Eine Durchgangsstraße, sonst nur Erschließungsstraßen; zusätzlich Fußwegverbindungen; eher schwere Orientierung, da sehr verschachtelt; hohes Sicherheitsgeföhl der Bewohner.
- Keine besondere Verkehrsbelastung.

Ruhender Verkehr

Ausreichend Pkw-Stellplätze vorhanden.

Sichtbeziehungen

Insgesamt attraktive Sichtbeziehungen im Mikrobereich mit hohem Grünanteil.

Wohnungswirtschaftliche Aspekte

Struktur und Qualitätsmerkmale der Wohnungen

- Die durchschnittliche Grundstücksfläche in Hof beträgt zurzeit 500-700 m²; die Grundstücke der Reihenhäuser in Krötenbruck liegen bei ca. 280-350 m², der Doppelhaushälften bei 350-400m² und der Einfamilienhäuser bei rund 1000m².
- Die Wohnungsgrößen sind sehr unterschiedlich; die durchschnittliche Wohnfläche der Reihenhäuser beträgt 90-100 m², die der Doppelhaushälften 100-120 m² und die der Einfamilienhäuser 120-150m².
- Die Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften verfügen meist über 5-6 Zimmer inklusive Küche. Über die Einfamilienhäuser kann keine generelle Aussage getroffen werden.

Preise

- Für ein Einfamilienhaus erzielt man 150.000-250.000 EUR
- Reihenhäuser werden angeboten zwischen 80.000-150.000 EUR

Eigentümerstruktur

Fast ausschließlich private Einzeleigentümer

Wiedervermarktung/

Akzeptanz/Fluktuation

- Wenn die Häuser in einem guten Zustand sind, bestehen bisher beim Verkauf noch keine Probleme.
- Es ist anzumerken, dass es einen großen Anteil von Erbbaurechtgrundstücken gibt (ca. 1-1,80 EUR pro m² des Grundstücks).

Leerstände

Entwicklung ist noch unklar

Sozialstruktur

Altersstruktur

Die Bevölkerung in Krötenbruck ist im Schnitt sehr viel älter als in Hof.

Altersgruppe von ... bis unter ... Jahre	Hof		Krötenbruck	
	Absolut	Anteil	Absolut	Anteil
0-18	7.228	15,31%	1.000	14,53%
18-30	6.500	13,77%	828	12,03%
30-45	9.194	19,48%	1.168	16,97%
45-65	13.031	27,61%	2.130	30,94%
65 und älter	11.250	23,83%	1.758	25,54%

Quelle: Stadt Hof (Stand: 31.12.2007)

Bewohner mit Migrationshintergrund

Der Ausländeranteil liegt in Hof bei einem Wert von 9,7%, was einer Bewohnerzahl von 4.601 entspricht. In Krötenbruck liegt der Wert mit 4,1% (281 Ausländer insgesamt) sehr viel niedriger.

Haushaltsstruktur

Im Durchschnitt ist die Haushaltsgröße in Krötenbruck etwas größer als in der Gesamtstadt Hof, was auf einen höheren Anteil an Familien im Stadtteil zurückzuführen ist.

Haushaltsstruktur	Krötenbruck	Hof
Einpersonenhaushalte	34%	37%
Zweipersonenhaushalte	32%	31%
Dreipersonenhaushalte	19%	17%
Vierpersonenhaushalte	12%	10%
Fünfpersonenhaushalte und mehr	4%	4%

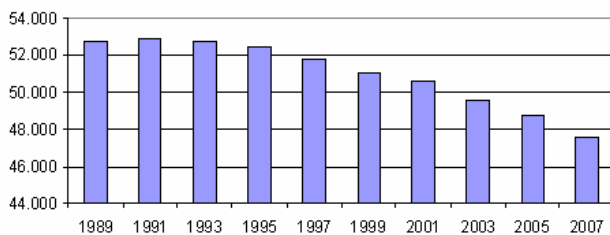
Quelle: Schätzungen der Stadt Hof (2007)

Kaufkraft

Die Kaufkraft in Krötenbruck ist mit 20.529 Euro p.P. um ca. 16% höher als in der Gesamtstadt (17.691 Euro Kaufkraft p.P.).

Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerung hat in Hof in den letzten 18 Jahren von ehemals über 53.000 Einwohnern auf unter 48.000 Einwohner abgenommen. Für das Quartier Krötenbruck existieren nur Zahlen für die letzten beiden Jahre, in denen die Bevölkerung von 6.967 um 63 Personen auf 6.904 Personen abgenommen hat.



Quelle: Stadt Hof (Stand: jeweils 31.12.)

Infrastruktur

Verkehrsanbindung

- Hof-Krötenbruck ist direkt an die Bundesstraßen 15 und 2 angeschlossen, die nach Hof bzw. in die umliegenden Kleinstädte führen. In die Innenstadt von Hof benötigt man unter 10 Autominuten.
- Mehrere Buslinien, mit denen man in etwa 15 Minuten in der Innenstadt ist, fahren am Rande des Quartiers:
 - Buslinie 3 fährt tagsüber einmal jede Stunde in die Hofer Innenstadt.
 - Buslinie 6 fährt tagsüber zweimal die Stunde am Rande der Hofer Innenstadt entlang.
 - Buslinie 7 fährt tagsüber einmal stündlich am Rande des Quartiers in die Hofer Innenstadt.
 Zudem fahren die Regionalbusse 1 und 7 durch das Quartier, die über Hof in die Städte Bayreuth bzw. Helmbrechts fahren.

Alltagsversorgung

Im Stadtteil Krötenbruck befinden sich ein Supermarkt, zwei Bäckereien und eine Fleischerei zur Alltagsversorgung. Des Weiteren gibt es einen Drogeriemarkt, drei Friseurgeschäfte und eine Post in der direkten Umgebung.

Ärzte/Apotheken

Im Quartier gibt es nur einen Tierarzt, jedoch befinden sich in der Nähe des Quartiers das Klinikum Hof, eine Praxisgemeinschaft sowie eine Apotheke.

Schulen/ Kinderbetreuungseinrichtungen

Im Quartier befinden sich eine Kindertagesstätte, Grundschule und eine Hauptschule sowie weiterführende Schulen und eine Waldorfschule in der direkten Umgebung.

Freizeitangebote für verschiedene Altersgruppen

- Es gibt zwei Spielplätze mit einem Fußballplatz im Quartier.
- Des Weiteren gibt es das in der Nähe gelegene Naherholungsgebiet am Untreusee mit weiteren Freizeitmöglichkeiten für alle Altersgruppen (Badminton, Bootsverleih, Beach-Volleyball, Basketball, Minigolf, Squash).
- In der Nähe des Quartiers befindet sich ein Schützenverein, auf dem Sportplatz trainiert der FC Krötenbruck und in den Schulsporthallen gibt es u.a. Volleyballgemeinschaften.
- In der Nähe des Quartiers befindet sich die Sternwarte Hof.

Soziale und kulturelle Infrastruktur

- Es ist eine Altenwohnanlage vorhanden.
- Die evangelische Kirchengemeinde, die etwas nördlich des Quartiers liegt, bietet z.B. eine Seniorenbegleitung, einen Chor und einen Bastelkreis an.
- Kulturelle Infrastruktur gibt es im Quartier nicht.

4 Ergebnisse der quantitativen Analysen und der empirischen Vor-Ort-Untersuchungen

4.1 Quantitative Relevanz des Wohnungsbestandes der 1960er und 1970er Jahre

In aktuellen Diskussionen zum Wohnungsmarkt wird die Frage aufgeworfen, inwieweit auch in den alten Bundesländern zukünftig die Wohnungsnachfrage in strukturschwachen Wohnungsmarktreregionen vermehrt abnimmt. Im Fokus der Diskussionen stehen insbesondere die hinsichtlich des Baualters homogenen Wohnquartiere der 1960er und 1970er Jahre, die im Zuge der Hochphase der Suburbanisierung an der Peripherie bzw. im Umland der Städte entstanden sind. Für die wohnungspolitische Diskussion ist es wichtig, eine fundierte Einschätzung über das quantitative Ausmaß und die Zukunftsfähigkeit dieses Marktsegmentes zu gewinnen. Eine empirische, flächendeckende Bestandsaufnahme liegt bisher nicht vor. Dabei zeigt sich, dass auf Basis der amtlichen Statistik eine flächendeckende quantitative Auswertung der Wohnungsbestände aus den 1960er bis 1970er Jahren nur mit erheblichen Einschränkungen in der Aussagekraft möglich ist. Über die Statistik der Baufertigstellungen ließe sich in einem aufwendigen Prozess das Neubauvolumen im Wohnungsbau (auch differenziert nach Gebäudetypologie) aus der Zeit von 1960 bis 1979 in sehr eingeschränkter Datenqualität ermitteln. Unabhängig von der Datenqualität lassen sich aus diesen Zahlen auch nur bedingt Rückschlüsse über das gegenwärtig quantitative Niveau ziehen, weil zwischenzeitliche Abgänge von Wohnungen der entsprechenden Baujahre in dieser Form nicht erfasst werden. Alle vier Jahre erfolgt im Rahmen des Mikrozensus eine Zusatzerhebung zur Wohnsituation der Haushalte. Das Baualter der Wohnungen wird nur über Baualtersklassen erhoben. Die entsprechende Baualtersklasse des Mikrozensus reicht von 1949 bis 1978 und deckt sich damit nur in Teilen mit der für das Forschungsprojekt relevanten Baualtersklasse (1960 bis 1979). Beiden Statistiken ist zudem gemein, dass auf der räumlichen Ebene der Wohnquartiere/Wohnstandorte, die im Fokus des Forschungsprojektes stehen, keine Aussagen mehr möglich sind. Es lässt sich – wenn überhaupt – nur die quantitative Dimension des Bautyps insgesamt ggf. noch differenziert nach Regions- oder Gemeindetypen bestimmen. Die Daten geben keinen Aufschluss über das Ausmaß an relativ homogenen Wohnquartieren am Stadtrand oder im Stadtumland, die hinsichtlich des Baualters überwiegend in den 1960er und 1970er Jahren entstanden sind.

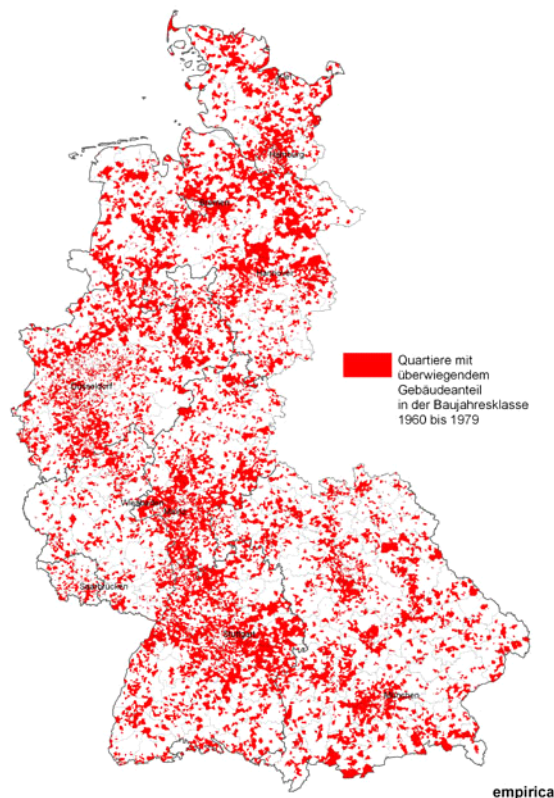
Aus diesem Grund stützt sich die quantitative Darstellung des Wohnungsbestandes der 1960er und 1970er Jahre vor allem auf die empirica-Quartiersdatenbank. Die Datenbank enthält u.a. Variablen zum Gebäudetyp, Gebäudealter sowie zur Soziodemographie (Haushalte, Einwohner nach Altersklassen, Kaufkraft und Ausländeranteil) differenziert nach 59.125 Wohnquartieren in Westdeutschland ohne Berlin. Ein Nachteil ist, dass nur die Randverteilungen der Variablen vorliegen.

Die vorliegende Studie belegt, dass es sich bei den Wohngebäuden der 1960er und 1970er Jahre quantitativ gesehen um einen relevanten Teil des Wohnungsbestandes handelt. Mit etwa 10 Mio. und damit einem Drittel der Wohnungen in Westdeutschland (ohne Berlin), die im Zeitraum von 1961 bis 1980 errichtet wurden, hat dieses Segment eine überragende Bedeutung für die Wohnraumversorgung. Bezieht man die in den 1950er Jahren entstandene Wohnbebauung mit in die Betrachtung ein, so handelt es sich um gut die Hälfte des Wohnungsbestandes.

Das räumliche Verteilungsmuster dieses Bestandes auf der Ebene der Städte und Gemeinden offenbart kein einheitliches Bild. Betrachtet man dagegen die räumliche Ebene der Quartiere, zeigt sich, dass die homogenen Wohnquartiere aus den 1960er und 1970er Jahren (Gebäudeanteil von 75% und mehr der Baualtersklasse von 1961 bis 1980) zwar nicht ausschließlich, aber überwiegend in den Kernstädten selbst und im unmittelbaren Umland liegen. Besonders ausgeprägt ist dieses räumliche Verteilungsmuster in der Region München, in der Industrieregion Mittelfranken, im Rhein-Main-Gebiet, im Rheinland, in Bremen und Hamburg.

Noch deutlicher offenbart sich diese Konzentration auf die Agglomerationen, wenn nur Wohnquartiere mit einer relativen Mehrheit an Gebäuden aus den 1960er und 1970er Jahren betrachtet werden (vgl. Karte 5). Dies sind immerhin rd. 39% aller 59.125 Wohnquartiere in Westdeutschland. In gut 5% (absolut: 2.994) der Quartiere liegt der Anteil des Gebäudebestandes aus den 1960er und 1970er Jahren bei mehr als 75% aller Gebäude im Quartier und in knapp 2% (absolut: 1.158) aller Quartiere bei mehr als 90%.

Karte 5: Wohnquartiere mit einer relativen Mehrheit an Gebäuden aus den 1960er bis 1970er Jahren



Quelle: empirica-Quartiersdatenbank, 2005

empirica

In der Tendenz sind in den Wohnquartieren der 1960er bis 1970er Jahre der Gebäudetyp des Reihenhauses und der Doppelhaushälfte überproportional vertreten. In Wohnquartieren mit einem Gebäudeanteil von 50% und mehr aus den 1960er und 1970er Jahren befinden sich rund 12,5% aller Wohnungen in Reihenhäusern und Doppelhaushälften. Der entsprechende Anteil liegt in Wohnquartieren, die zu 75% und mehr in den 1960er und 1970er Jahren entstanden sind, bei 13%. Rund 17% aller Wohnungen dieser Quartiere befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern

und 70% in Mehrfamilienhäusern. Im Durchschnitt aller Wohnquartiere liegt der Wohnungsanteil in Reihenhäusern und Doppelhaushälften dagegen bei rd. 10%. Tendenziell gilt für diese homogenen Wohnquartiere, dass mit zunehmender Entfernung von den Kernstädten der Anteil der Einfamilienhausbebauung zunimmt.

Die Auswertung der sozioökonomischen Daten für die homogenen Wohnquartiere aus den 1960er und 1970er Jahren bestätigt die vorhandenen Thesen und frühere Untersuchungen. Die in den Quartieren lebende Bevölkerung ist im Durchschnitt älter und kommt häufiger aus dem Ausland. Die Einwohner verfügen über ein leicht überdurchschnittliches Einkommen je Kopf, was u.a. auch am geringeren Anteil von Kindern ohne Einkommen liegt.

Auch bestätigt die Auswertung die Vermutung einer unterdurchschnittlichen Infrastrukturausstattung in den homogenen Wohnquartieren. Die Zahl der Einzelhandelsgeschäfte, der Dienstleistungseinrichtungen und der Ärzte liegt in den Quartieren mit überwiegender Bebauung aus den 1960er und 1970er Jahre deutlich unterhalb des Durchschnitts aller Wohnquartiere in Westdeutschland.

Eine Unterstützung für die Kommunen ist die Identifizierung der Wohnquartiere der 1960er und 1970er Jahre, bei denen ein hoher Handlungsbedarf besteht. Bei größeren Städten sind die entsprechenden Quartiere nicht ohne weiteres bekannt, schon gar nicht in Verknüpfung mit soziodemographischen Merkmalen der Bewohner. Einen ersten Anknüpfungspunkt bietet die Auswertung der empirica-Quartiersdatenbank. Quartiere mit überwiegender Bebauung aus den 1960er und 1970er Jahren lassen sich in ihrer Gebäudetypologie sowie nach soziodemographischen (z.B. Altersstruktur und Ausländeranteil) und -ökonomischen Merkmalen (Kaufkraft) mittels Geoinformationssystemen räumlich darstellen (vgl. Abschnitt 5.3).

4.2 Ergebnisse der Fallstudienanalyse im Überblick

In den Wohnquartieren der 1960er und 1970er Jahre, die über einen hohen Anteil von Geschosswohnungen verfügen, wachsen mit Bevölkerungsrückgang in den architektonisch und städtebaulich unattraktiven Mietwohnungsbeständen die Leerstände. In **Ludwigshafen-Pfingstweide** z.B. sind in den letzten Jahren zunehmend mehr Bewohner, insbesondere aus den Hochhäusern, weggezogen, obwohl das Wohnquartier insgesamt ein gutes Image unter den Bewohnern hat (das Außenimage ist dagegen weniger gut). Vor allem wohlhabende Haushalte, die sehr jung in die Mietwohnungen eingezogen sind, haben mit dem Wunsch der Eigentumsbildung das Wohnquartier verlassen. Trotz frei stehender Wohnungen im Bestand wird Neubau finanziert, weil die Bewohner ein hochwertiges Wohnen wünschen, das im Bestand nicht ausreichend verfügbar ist. Dies betrifft insbesondere die Präferenz von Familien für das Eigenheim im Unterschied zur Eigentumswohnung im Geschoss. Die Fallstudie Ludwigshafen-Pfingstweide zeigt, dass die durch die Leerstände einsetzenden Negativentwicklungen eines Wohnquartiers aufgehalten werden können. Mit Entstehung der Leerstände haben sich die wichtigsten Akteure (zwei Eigentümer des Geschosswohnungsbaus) und die Kommune für eine intensive Zusammenarbeit entschieden. Am Ludwigshafener Beispiel wird deutlich, dass, wenn rechtzeitig ein gemeinsames Konzept erstellt wird, die Attraktivität erhalten werden kann. Als besonders erfolgreich haben sich in Ludwigshafen folgende Strategien und Maßnahmen erwiesen: Entwicklung eines Leerstandskonzeptes und gezielter Abriss von Hochhäusern, Erstellung eines Nutzungskonzeptes für die Abrissflächen, Wohnungsprivatisierung im Bestand sowie zielgruppenorientierte Angebote. In Ludwigshafen-Pfingstweide werden z.B. Teile der Bestände so umstrukturiert, dass spezielle Wohnformen für

Ältere (u.a. gemeinschaftlich orientierte) entstehen. Zwecks Attraktivitätssteigerung für Familien werden u.a. die Kinderbetreuungsangebote erweitert (z.B. Eröffnung einer Kinderkrippe).

Auch bei dem Gebiet **Kassel-Waldau** handelt es sich um ein Wohnquartier am Rand der Kernstadt. Das Gebiet grenzt direkt an den gewachsenen Ortskern von Waldau an. Dennoch hebt es sich durch die homogene und einfache Gebäudestruktur der Zeilenbauten, die innerhalb weniger Jahre entstanden sind, deutlich ab. Der Anteil der Erstmieter ist relativ gering, v.a. Familien sind zwecks Eigentumserwerb ins Umland gezogen. Zugezogen sind Migrantenfamilien, v.a. Spätaussiedler und Flüchtlinge vom Balkan.

In Waldau zeigt sich, dass das Quartier trotz problematischer Rahmenbedingungen bei den Bewohnern selbst auf eine sehr hohe Akzeptanz stößt. Ein wichtiger Grund hierfür ist das außerordentlich hohe Engagement vieler Akteure vor Ort, insbesondere von zwei der drei Wohnungsunternehmen. Die beiden Wohnungsunternehmen kooperieren mit der Ganztagschule im Gebiet, die stadtweit über eine so hohe Attraktivität verfügt, dass sogar Familien aus anderen Stadtteilen nach Waldau ziehen, damit ihre Kinder dort einen Platz bekommen (Vorbelegung für Kinder aus Waldau). Die beiden aktiven Wohnungsunternehmen haben es geschafft, durch verschiedene Maßnahmen, wie z.B. Seniorenbegleitung, Umbaumaßnahmen für Barrierefreiheit (inkl. Klärung der Kostenübernahme durch die Pflegekasse), Modernisierungsmaßnahmen und dem Angebot von Mietergärten für die Erdgeschosswohnungen, eine Vollbelegung in ihren Beständen zu erreichen. Dass sich das Engagement und die Vernetzung lohnen, zeigt sich u.a. daran, dass der dritte Eigentümer trotz besserer Rahmenbedingungen (Grundrisse der Wohnungen, durchgrüntes Wohnumfeld) Leerstände hat.

Große Erfolge werden in Kassel-Waldau erreicht, weil u.a. ein Runder Tisch mit verschiedenen Akteuren vor Ort unter Leitung des Oberbürgermeisters eingerichtet wurde. Mithilfe des Runden Tisches wird die Netzwerkbildung im Quartier gefördert. Außerdem werden 20.000 Euro städtische Gelder für soziale Aktivitäten im Quartier zur Verfügung gestellt. Zur Integration der zugezogenen Spätaussiedler leistet insbesondere ein Stadtteiltreff, der sich an verschiedenen Zielgruppen wendet, einen bedeutenden Beitrag, der auch insgesamt zur Verbesserung des nachbarschaftlichen Verhältnisses beigetragen hat.

Bei den in den 1960er und 1970er Jahren im Speckgürtel von Großstädten entstandenen Suburbanisierungsgemeinden handelt es sich überwiegend um homogene Wohnquartiere. Wenn die Suburbanisierungsgemeinde in einer wirtschaftlich stabilen Stadtregion liegt und die Einfamilienhausbebauung dominiert, so verläuft die Entwicklung relativ problemlos. Die Ortsgemeinde **Dannstadt-Schauernheim** bei Ludwigshafen ist ein solches Erweiterungsgebiet der 1960er und 1970er Jahre mit einem sehr geringen Anteil von überschaubaren Mehrfamilienhäusern (maximal vier Wohneinheiten pro Eingang), die sich zudem innerhalb der Wohnquartiere verteilen. Die Fallstudie Dannstadt-Schauernheim zeigt, dass unter diesen günstigen Rahmenbedingungen die Kommune, trotz vieler privater Einzeleigentümer, den demographischen Wandel erfolgreich beeinflussen kann. Um die Wettbewerbssituation der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim als Wohnstandort zu stärken, haben sich z.B. folgende Maßnahmen als erfolgreich herausgestellt: Bereitstellung von ausreichenden Baulandangeboten, Ausbau der Angebote im Bereich der Kindertagesbetreuung und Fortführung des Radwegs. Damit wird der Zuzug von Familien, auch unabhängig vom Generationenwechsel im Bestand, ermöglicht. Um auch die Nachfrage für sehr große Grundstücke im Fall des Verkaufs zu erhöhen, erlaubt die Kommune das Bauen in der zweiten Reihe. Mit der Möglichkeit des Bauens in der zweiten Reihe werden auch günstige Rahmenbedingungen für das Mehrgenerationenwohnen nach dem Prinzip „Nähe auf Distanz“ geschaffen.

Damit Ältere, die gerne wohnen bleiben möchten, auch im Fall der eingeschränkten Mobilität nicht gezwungen sind, ihre Häuser aufzugeben, hat die Ortsgemeinde Dannstadt-Schauernheim einen Seniorenplan erstellt. Mithilfe des Seniorenplans werden Freizeitaktivitäten, Verpflegungs-, Haushalts- und Nachbarschaftshilfen für die ansässigen älteren Bewohner organisiert. Darüber hinaus wird durch die Planung eines Seniorenwohnprojekts, angegliedert an ein bestehendes Seniorenwohnstift, das Wohnenbleiben in der gewohnten Nachbarschaft auch für den Fall der Pflegebedürftigkeit ermöglicht.

Die Fallstudie Dannstadt-Schauernheim macht deutlich, dass die für die Gebiete der 1960er und 1970er Jahre typische Verschlechterung der Versorgungssituation vermieden werden kann, wenn der Generationenwechsel frühzeitig eingeleitet wird. Wenn bei einer Quartiersentwicklung parallel Wohnangebote und sonstige begleitende Maßnahmen für Familien sowie Ältere geschaffen werden, kann die für die 1960er und 1970er Jahre typische Verringerung der Kaufkraft als Folge des Alterungsprozesses vermieden werden. Durch den Zuzug von Mehrpersonenhaushalten (Familien mit Kindern), erhöht sich die Nachfrage und damit wird die Nahversorgung im Vergleich zu anderen älteren Wohnquartieren erhalten bzw. verbessert. Dies wirkt sich insbesondere positiv für die älteren Bewohner aus, die mit sinkender Mobilität auf eine wohnortnahe Versorgung angewiesen sind.

Innerstädtische Wohnquartiere der 1960er und 1970er Jahre mit ausschließlich Ein-/Zweifamilienhäusern haben sich bisher unproblematisch entwickelt. So zeigt sich in **Hannover-Weimarer Allee**, dass es ausreichend Nachfrage im Fall des Verkaufs gibt. Allerdings sind zum Teil die Preiserwartungen, die die Verkäufer in Anbetracht ihrer über die Jahre getätigten Anpassungsinvestitionen haben, zu hoch. Den Eigentümern ist in der Regel zunächst nicht bewusst, dass die Anpassungsinvestitionen zwar den Gebrauchswert der Immobilie für sie persönlich erhöhen, aber die Investition keinen Beitrag zu einem ertragssteigernden Verkauf leisten. In Hannover-Weimarer Allee haben die Verkäufer bisher ihre zu hoch angesetzten Preise reduziert und dann zügig verkauft. Wenn die Lage der Wohnquartiere gut ist (grün, ruhig, gute Verkehrsanbindung), ziehen jüngere Familien zu, zum Teil auch Paare in der postfamilialen Phase.

In Hannover-Weimarer Allee wurden nach einem Eigentümerwechsel die vorher durchgeführten An- und Umbaumaßnahmen oft durch neue ersetzt. Bei den Umbauten geht es im Wesentlichen um Vergrößerung der Wohnfläche und weniger um die Anpassungen an altengerechte Anforderungen. Es zeigt sich, dass die unterschiedlichen An- und Umbauten zu einem uneinheitlichen Gesamtbild führen, was wiederum zu Konflikten in der Nachbarschaft führen kann. Die Stadt Hannover sieht hier Handlungsbedarf. In solchen Fällen könnte eine Kommune steuernd eingreifen, indem sie z.B. einen Runden Tisch mit Bewohnern organisiert. Mit den Bewohnern wäre zu diskutieren, wie auf der einen Seite die zukünftige Entwicklung des Quartiers entsprechend der sich wandelnden Nachfrage und auf der anderen Seite der Charakter eines einheitlichen Wohnquartiers eingehalten werden können. Hier bieten sich Modullösungen an.

Wohnquartiere der 1960er und 1970er Jahre, die direkt an der Peripherie der Kernstädte liegen, haben allein aufgrund der Lage große Vorteile. Dies trifft insbesondere dann zu, wenn wie z.B. in **Hemmingen** die Einfamilienhausbebauung dominiert. In Hemmingen wird, ähnlich wie bei der Fallstudie Dannstadt-Schauernheim, der demographische Wandel unter Anleitung der Kommune erfolgreich gesteuert. Die Akzeptanz der 1960er- und 1970er-Jahre-Wohnquartiere ist sehr hoch, weil die Stadt Hemmingen unmittelbar an den südlichen Stadtrand von Hannover grenzt. Die Stadt Hemmingen sieht Handlungsbedarf im Hinblick auf den Zuzug junger Familien, bei denen generell ein Interesse besteht. Die Stadt entwickelt erfolgreich differenzierte Strategien. Dazu zählen z.B. die Berücksichtigung der „Alt-Siedlungen“ in der Stadtentwicklungsplanung 2007 inklusive der

Entwicklung von Neubaugebieten und die Integration von Infrastruktureinrichtungen für junge Familien. Um den Generationenwechsel im Bestand zu begünstigen, werden die baurechtlichen Beschränkungen sehr gering gehalten, sodass die neuen Eigentümer der Bestandsobjekte die Grundstücke optimal ausnutzen können.

Bei den Wohnquartieren der 1960er und 1970er Jahre, die als abgeschlossene „Inseln“ organisiert und am Stadtrand angesiedelt sind, zeigen sich in den letzten Jahren zunehmend wohnungswirtschaftliche und soziale Probleme. Dies betrifft im Wesentlichen den Geschosswohnungsbau. Bei Mietern von Geschosswohnungen ist die Bindung an das Wohnquartier geringer als bei Eigentümern und somit ist die Fluktuation auch mit zunehmendem Alter der Mieter relativ hoch, insbesondere wenn die Rahmenbedingungen nicht altengerecht sind. So zeigt sich z.B. bei der Fallstudie **Saarbrücken-Eschberg**, dass sich die Leerstandsquote in Mehrfamilienhäusern in den letzten zwei Jahren verdoppelt hat, u.a. weil umfassende bauliche Umstrukturierungen, wie z.B. Barrierefreiheit der Wohnungen oder Einbau eines Aufzugs, aus Rentabilitätsgründen nicht möglich sind. Wenn es sich, wie im Fall von Saarbrücken-Eschberg, um eine Stadtregion mit einem sehr gespannten Wohnungsmarkt handelt, so haben sozial stabile Haushalte Auswahlmöglichkeiten und in die leer stehenden Geschosswohnungen ziehen weniger zahlungskräftige Bewohner bzw. Bewohner mit Migrationshintergrund ein. In Saarbrücken gibt es als Folge dieses Bewohnerwechsels erhebliche Akzeptanzprobleme, u.a. weil die zugezogenen Bewohner mit Migrationshintergrund kaum über Deutschkenntnisse verfügen. Der Handlungsbedarf in diesen Wohnquartieren steigt und Verbesserungsmaßnahmen können nur dann erfolgreich sein, wenn die verschiedenen Akteure zusammenarbeiten.

In Saarbrücken hat die Stadt viele Maßnahmen unter Beteiligung der verschiedenen Eigentümer initiiert. So gibt es z.B. seit Entstehung der Siedlung etwa 30 Änderungen am B-Plan, um das Wohngebiet sukzessive der Nachfrage anzupassen. Die Wohnungseigentümer bieten Beratungs- und Hilfsdienste an. Die Stadt verzichtet auf Belegungsrechte und prüft, inwieweit sie auf die Verbesserung des Einkaufszentrums Einfluss nehmen kann. Es werden Workshops zur Zukunftsperspektive für die Siedlung organisiert. Allerdings zeigen sich Grenzen der kommunalen Steuerung, wenn, wie in Saarbrücken, keine besonderen personellen oder finanziellen Sondermittel zur Verfügung stehen. Spezifische Akzeptanz- und Vermarktungsprobleme zeigen sich dagegen bei der „innen liegenden“ Einfamilienhausbebauung nicht.

Es gibt Wohnquartiere der 1960er und 1970er Jahre, die aufgrund ihrer Lage, im Vergleich zu anderen Wohnquartieren der Stadtregion sehr attraktiv sind. In diesen Fällen gibt es keine problematischen Entwicklungen und auch keinen besonderen Handlungsbedarf. Dies trifft z.B. auf die Fallstudie **Neunkirchen-Fuhrpach** zu. Die Innenstadt von Neunkirchen ist aufgrund des Zusammenbruchs der Industrie unattraktiv. Im Unterschied dazu ist der randstädtische Wohnstandort der 1960er- und 1970er-Jahre-Quartiere viel beliebter und der Generationenwechsel gestaltet sich hier unproblematisch.

Das Wohnquartier **Melsungen-Galgenberg** ist aufgrund der ruhigen Lage, der Sichtbeziehungen (Hanglage) und der Nähe zu einem Naherholungsgebiet im stadtweiten Vergleich sehr attraktiv. Trotz positiver Entwicklungsperspektiven und eines bislang reibungslosen Generationenwechsels hat die Stadt Melsungen präventive Maßnahmen ergriffen, um eventuellen Leerständen vorzubeugen. Problematisch gestalten sich aus Sicht der Stadt die für das Wohnquartier typische überdurchschnittliche Größe der Häuser und Grundstücke sowie die Sanierungsbedürftigkeit der Häuser. Nach Kauf führen die neuen Eigentümer vielfach umfangreiche Baumaßnahmen durch. Dies schlägt sich auch im Preis nieder, sodass die Preisvorstellungen der Verkäufer meist im Zuge der Vermarktung nach unten korrigiert werden. Um auch in Zukunft strukturelle Leerstände im Gebiet

zu verhindern, betreibt die Stadt eine restriktive Baulandpolitik. Neue Baugebiete werden nicht ausgewiesen. Auf diese Weise sollen Interessenten stärker in die bestehenden Gebiete gelenkt werden.

Insbesondere für die älteren Bewohner, die noch im Wohnquartier Melsungen-Galgenberg wohnen, sind die sehr großen Grundstücks- und Wohnflächen und der damit verbundene Bewirtschaftungsaufwand sehr problematisch. Gleichzeitig kommt es bei eingeschränkter Mobilität aufgrund der Topographie des Quartiers (Hanglage) zu erheblichen Problemen. Die Stadt ist deshalb bemüht, die Infrastruktur für Senioren zunehmend auszubauen. Gleichzeitig vermieten ältere Bewohner vielfach einen Teil des Hauses und erreichen somit eine Reduktion ihrer Wohnfläche und eine finanzielle Entlastung.

In Wohnquartieren, in denen die Ein- und Zweifamilienhausbebauung räumlich getrennt vom Geschosswohnungsbau liegt, kann die Entwicklung in beiden Bereichen sehr unterschiedlich verlaufen. Typisch für die Einfamilienhausgebiete der 1960er und 1970er Jahre, die in kurzen Phasen entstanden sind, ist der Zuzug (Erstbezug) von Familien in der Haushaltsgründungs- und -erweiterungsphase. Im Gegensatz zum Mietwohnungsbau, der in Geschosswohnungen realisiert wird, ist die Fluktuation aufgrund der hohen Bindung und ausgeprägten Identifikation der Bewohner mit dem Eigenheim relativ gering. Dies zeigt sich bei der Fallstudie **Viersen Berliner-Höhe**. Während im Geschosswohnungsbau schon vor einigen Jahren die Fluktuation begonnen hat, z.T. jüngere Haushalte nachziehen, aber auch Leerstände entstehen, ist im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser ein kollektiver Alterungsprozess zu beobachten. Die Älteren bleiben wohnen, solange es geht. Dementsprechend sind die Einfamilienhäuser langfristig, vom Einzug bis zum Tod der letzten Person im Haushalt für „nachrückende Nachfrager“ blockiert.

Entsprechend dem Lebenszyklus der Haushalte im Zeitverlauf verändert sich auch die Zahl der Bewohner. Die Bevölkerungszahl stieg nach Fertigstellung des Wohnquartiers aufgrund steigender Kinderzahlen zunächst abrupt an. In der Konsolidierungsphase der Haushalte stagnierte sie und schrumpft nun, bedingt durch den Auszug der Kinder und ggf. Tod des Partners. Da die Älteren meist so lange wie möglich in ihren Häusern wohnen bleiben, kommt es nicht zu einer sinkenden Wohnungsnachfrage, sondern zu einem passiven Anstieg der Pro-Kopf-Wohnfläche. Mit dieser homogenen demographischen Entwicklung, der Alterung und Ausdünnung der Bevölkerung im Quartier, sind unterschiedliche Herausforderungen verbunden. Das betrifft die altengerechten Umbaumöglichkeiten der Ein-/ Zweifamilienhäuser und die Organisation wohnortnaher Versorgung (Alltagsbedarf), Hilfs- und Pflegeleistungen.

Mittel- bis langfristig wird es in Wohngebieten der 1960er und 1970er Jahre zu problematischen Entwicklungen kommen, wenn die Quartiere in wirtschaftlich schwachen Stadtregionen liegen. So ist absehbar im Wohnquartier **Hof-Krötenbruck** mit Vermarktungsschwierigkeiten bei großen Grundstücken zu rechnen. Auch die Nachfrage nach kleineren Einfamilienhäusern ist hier schwierig, weil Familien im Umland zu sehr günstigen Preisen Neubau finanzieren können. Die neuen Wohnquartiere im Umland bieten Familien darüber hinaus einen zusätzlichen Vorteil, weil wegen der hohen Familiendichte in der Nachbarschaft das Alltagsleben besser organisiert werden kann (informelle gegenseitige Hilfe). Wenn, wie es in Hof-Krötenbruck der Fall ist, der Generationenwechsel nur schleppend verläuft, so hat das Nachteile für die jungen Familien, die als Erste zuziehen. Dies betrifft die mangelnde Ausstattung mit familienorientierten Angeboten und die der gemeinsamen Lebensphase mit Familie entsprechenden nachbarschaftlichen Netzwerke. Da die Kommunen in wirtschaftlich schwachen Regionen nur begrenzt über finanzielle und personelle Kapazitäten verfügen, konzentrieren sie sich, wie im Fall von Hof, in der Regel zunächst auf die

Innenstadt mit hohen Leerständen, die sich negativ auf das innerstädtische Umfeld auswirken. Es verbleiben keinen Kapazitäten für die Steuerung der Wohngebiete der 1960er und 1970er Jahre.

Übersicht über die Fallstudien¹⁸

Kommune/ Quartier	Wohnungsmarkt- region	Städtebauliche Aspekte	Infrastrukturausstattung	Wohnungswirtschaftliche Aspekte	Soziale Aspekte
Ludwigshafen - Pfingstweide	Ludwigshafen	<ul style="list-style-type: none"> - Trabantensiedlung am nördlichen Stadtrand - Im Zentrum GWB, inkl. Hochhäuser - Am Rand frei stehende EFH und RH 	<ul style="list-style-type: none"> - Möglichkeiten der Alltagsversorgung, jedoch wenig weitere Infrastrukturausstattung - Zentrum in 30 Minuten mit dem ÖPNV zu erreichen - Infrastrukturanpassung (z.B. bei der Schule) 	<ul style="list-style-type: none"> - Vermarktungsschwierigkeiten bei Hochhäusern - Bei den frei stehenden EFH und RH keine Vermarktungsschwierigkeiten 	<ul style="list-style-type: none"> - Relativ hohe Zufriedenheit der Bewohner - Starkes bürgerschaftliches Engagement
Dannstadt - Schauernheim	Ludwigshafen	<ul style="list-style-type: none"> - Dörflich strukturierte Ortsgemeinde im Suburbanisierungsraum von Ludwigshafen gelegen - Frei stehende EFH, DHH, vereinzelt RH und GWB (wenige WE pro Gebäude) 	<ul style="list-style-type: none"> - Gute Infrastrukturausstattung für die Alltagsversorgung - Vielseitige Freizeitangebote - Gute Verkehrsanbindung an Ludwigshafen durch AB-Kreuz und Schnellbus; aber keine schienengebunden Anbindung wie in Umlandgemeinden 	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Vermarktungsschwierigkeiten - Nachfrage aus einem erweiterten regionalen Einzugsbereich 	<ul style="list-style-type: none"> - Hohe Akzeptanz bei Pendlern - Zuzug von Familien

¹⁸ Abkürzungen: EFH = Einfamilienhaus, RH = Reihenhause, GWB = Geschosswohnungsbau, DHH = Doppelhaushälfte.

Kommune/ Quartier	Wohnungsmarkt- region	Städtebauliche Aspekte	Infrastrukturausstattung	Wohnungswirtschaftliche Aspekte	Soziale Aspekte
Hannover - Weimarer Allee	Hannover	<ul style="list-style-type: none"> - Im Norden der Stadt in inselartiger Lage - Einheitliche Reihenhaussiedlung in ruhiger Gegend in unmittelbarer Nähe zu einer Großsiedlung der 1960er/1970er Jahre 	<ul style="list-style-type: none"> - Vielzahl von Versorgungseinrichtungen im Stadtteil, u.a. Kulturtreff, Bücherei, Kinderbetreuung, Schulen, Sportverein und Ärzte - Erweiterte vielseitige Infrastrukturausstattung aufgrund der Nähe zum Stadtteilzentrum - Sehr gute Anbindung an das Zentrum (Fahrzeit zum Zentrum beträgt 10 Minuten mit dem MIV und 12 bzw. 13 Minuten per ÖPNV) 	<ul style="list-style-type: none"> - Hohe Nachfrage bei den Häusern, die durch den Generationenwechsel frei werden - Um-/Anbauten üblich (kleine Ursprungswohnfläche) - Nachfragegruppen: Familien, ältere Paare aus innerstädtischen Altbauquartieren und z.T. soziale Aufsteiger aus der benachbarten Großsiedlung 	<ul style="list-style-type: none"> - Hohe Akzeptanz und Zufriedenheit, trotz negativen Images des benachbarten Stadtteils - Gute nachbarschaftliche Beziehungen („Dorfcharakter“)
Hemmingen - Arnum/Pattenser Feldweg	Hannover	<ul style="list-style-type: none"> - Am südlichen Stadtrand in einer ländlichen, von Wohnnutzung dominierten Gegend - Hoher Anteil EFH, eingestreut GWB - Heterogene Bebauungsstruktur (RH, Gartenhofhäuser, frei stehende EFH) 	<ul style="list-style-type: none"> - Defizitäre Infrastrukturausstattung im Quartier - Nahversorgung im Ortsteilzentrum (ca. 1 km) - ÖPNV-Anbindung durchschnittlich bis gut (Bus; Haltestellen einige hundert Meter entfernt, Fahrzeit zum Stadtzentrum Hannover 30 Minuten) 	<ul style="list-style-type: none"> - Vermarktung bei den EFH weitgehend unproblematisch aufgrund attraktiver Objektmerkmale (Keller, große Grundstücke), jedoch vorübergehende Leerstände in Folge unrealistischer Preiserwartungen - Schwierigkeiten bei der Vermarktung/Vermietung der GWB - Zukunftsfähiges Quartier, u.a. unterstützt durch sukzessive Stadterweiterung südlich des Quartiers 	<ul style="list-style-type: none"> - Konstante EW-Entwicklung - Wachsender Anteil an Kleinkindern

Kommune/ Quartier	Wohnungsmarkt- region	Städtebauliche Aspekte	Infrastrukturausstattung	Wohnungswirtschaftliche Aspekte	Soziale Aspekte
Viersen - Berliner Höhe	Mönchengladbach	<ul style="list-style-type: none"> - Im Süden der Stadt in inselartiger Lage - Etwa 60% der Wohneinheiten im GWB - Rd. 40% der Wohneinheiten RH und DHH 	<ul style="list-style-type: none"> - Defizitäre Infrastrukturausstattung: kein Einzelhandel, keine Arztpraxen und nur wenig Freizeitangebote - Direkte Anbindung an das Zentrum mit dem ÖPNV (max. 15 Minuten) 	<ul style="list-style-type: none"> - Große Vermarktungsschwierigkeiten und oftmals Leerstände im GWB - Keine Leerstände in den Einfamilienhäusern sowie den sanierten GWB 	<ul style="list-style-type: none"> - Konzentration von sozial schwächer gestellten Haushalten und Menschen mit Migrationshintergrund im GWB - Probleme mit älteren Nachbarn
Saarbrücken - Eschberg	Saarbrücken	<ul style="list-style-type: none"> - Östlich der Stadt in inselartiger Lage auf einem Berg - Mischung aus frei stehenden EFH, RH und GWB - Frei stehende EFH und RH im Zentrum, GWB v.a. an den Rändern 	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgung ist vorhanden, jedoch nur wenig Freizeitangebote für verschiedene Altersgruppen - Zentrum gut per ÖPNV zu erreichen 	<ul style="list-style-type: none"> - Verdopplung des Leerstands im GWB in den letzten zwei Jahren (aktuell gut 8%) - Weiterhin zunehmende Leerstände, weil nur geringe Akzeptanz (u.a. aufgrund der Höhe der Nebenkosten wegen unzureichender Wärmedämmung) 	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnquartier mit eigener Identität („Volk für sich“) - In der Zwischenzeit sehr gemischte Bewohnerzusammensetzung (hoher Anteil mit Migrationshintergrund)
Neunkirchen - Furpach	Saarbrücken	<ul style="list-style-type: none"> - Wohngebiet süd-östlich der Innenstadt, in sich abgeschlossener und von Wald umgebender Vorort - Rd. 60% frei stehende EFH, rd. 35% RH, Rest GWB 	<ul style="list-style-type: none"> - Gute Infrastrukturausstattung, vor allem Freizeit- und Naherholungsangebote - 10 Autominuten zur Neunkirchener Innenstadt - Gute und direkte Anbindung an das Zentrum mit dem ÖPNV (20 Minuten) - Gute Autobahnanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> - Hohe Nachfrage, schnelle Wiedervermarktung 	<ul style="list-style-type: none"> - Hohe Akzeptanz bei Pendlern - Hohe Identifikation mit dem Quartier

Kommune/ Quartier	Wohnungsmarkt- region	Städtebauliche Aspekte	Infrastrukturausstattung	Wohnungswirtschaftliche Aspekte	Soziale Aspekte
Kassel - Waldau	Kassel	<ul style="list-style-type: none"> – Im Süden der Stadt gelegen – GWB in Zeilenbauweise, einzelne Punkt(hoch)-häuser – Großflächiger sozialer GWB im Norden des Quartiers – Im Süden alter Dorfkern angrenzend 	<ul style="list-style-type: none"> – Nahversorgungsangebote vorhanden – Gute Autobahnanbindung – Gute und direkte Anbindung an das Zentrum mit dem ÖPNV (20 Minuten) 	<ul style="list-style-type: none"> – Vollbelegung GWB bei zwei Wohnungseigentümern – Leerstände bei einem Wohnungseigentümer, weil keine besonderen Maßnahmen, aber Erhöhung der Miete (problematisches Preis-Leistungs-Verhältnis) 	<ul style="list-style-type: none"> – Sehr hohes Engagement der Akteure vor Ort gegeben – Erfolgreiche Integration (u.a. starkes Engagement der Stadt, z.B. in Form eines Runden Tisches)
Melsungen - Galgenberg	Kassel	<ul style="list-style-type: none"> – In peripherer Lage im Süden der Stadt, durch die Fulda vom Zentrum abgetrennt – Zum Großteil EFH, ergänzt um wenige Mehrfamilienhäuser im Zentrum des Quartiers 	<ul style="list-style-type: none"> – Defizitäre Nahversorgung (nur Bäcker) – Kinder- und Jugendinfrastruktur im Gebiet vorhanden (Schul- und Sportzentrum) – Direkte Bus-Anbindung an das Zentrum (15 Min.), jedoch nur einmal stündlich – Infrastruktur und Topographie (Berglage) für Senioren z.T. schwierig 	<ul style="list-style-type: none"> – Keine Vermarktungsschwierigkeiten bei den Einfamilienhäusern – Zukünftig Wettbewerbsfähigkeit gefährdet (keine Wärmedämmung, große Grundstücke) – Individuelle Bauweise, z.T. sehr große Grundstücke 	<ul style="list-style-type: none"> – Sehr gutes Image

Kommune/ Quartier	Wohnungsmarkt- region	Städtebauliche Aspekte	Infrastrukturausstattung	Wohnungswirtschaftliche Aspekte	Soziale Aspekte
Hof - Krötenbrück	Hof	<ul style="list-style-type: none"> – Am südlichen Stadtrand in peripherer Lage – Überwiegend frei stehende EFH, RH und eingestreut GWB 	<ul style="list-style-type: none"> – Durchschnittliche Infrastrukturausstattung, jedoch kaum ärztliche Versorgung im Quartier – Gute und direkte Anbindung an das Zentrum mit dem ÖPNV (15 Minuten) 	<ul style="list-style-type: none"> – Zurzeit gut funktionierende Vermarktung – Langfristig Vermarktungsschwierigkeiten, weil Grundstücksgrößen z.T. nicht nachfragegerecht 	<ul style="list-style-type: none"> – Sehr positives Image ("Millionenhügel") – Hohe Überalterung – Fragliche Entwicklung im Hinblick auf das Wohnenbleiben der Älteren (ungeeignete Topographie) und keine Planung für den Moment der Hilfs- und Pflegebedürftigkeit

4.3 Besondere Belastungsfaktoren in den Wohnbeständen der 1960er und 1970er Jahre

Es gibt typische Belastungsfaktoren, die für so gut wie alle Wohnquartiere der 1960er und 1970er Jahre gelten:

Die Wohnbebauung der 1960er und 1970er Jahre ist ursprünglich für junge Familien konzipiert worden. Mit dem Alterungsprozess hat sich die Nachfrage nach der **öffentlichen Infrastruktur** verändert. Da der Generationenwechsel bei den Ein-/Zweifamilienhäusern langsam verläuft (Ältere bleiben so lange wie möglich wohnen), sinken die Schülerzahlen. Die Folge ist, dass Schulen geschlossen oder die Kapazitäten angepasst werden und somit für Familien der Anreiz zuzuziehen abnimmt. Auf der anderen Seite bedarf es einer entsprechenden Infrastruktur für die alternde Bevölkerung (z.B. in den Bereichen Freizeit), die in der Entstehungsphase nicht geplant wurde und deshalb heute häufig auch nicht in den Quartieren vorhanden ist.

Die der vorliegenden Untersuchung zugrunde liegende flächendeckende Bestandsaufnahme zeigt, dass die **Versorgungsinfrastruktur** in homogenen Wohnquartieren der 1960er und 1970er Jahre deutlich schlechter als im Durchschnitt ist. Die Zahl der Einzelhandelsgeschäfte, der Banken und Sparkassen und der Ärzte je 1.000 Einwohner entspricht nur rd. der Hälfte des durchschnittlichen Besatzes in allen Wohnquartieren. Grund für die schlechte Versorgung ist das kollektive Altern des Wohnquartiers und die damit verbundene Ausdünnung der Bevölkerung. Etablierte Einzelhändler sind dem Konkurrenzdruck nicht gewachsen und geben ihr Geschäft auf. Veränderte betriebswirtschaftliche Konzepte des Einzelhandels bringen veränderte Anforderungen an den Standort mit sich, sodass oft Verlagerungen notwendig sind bzw. neue, konkurrierende Einzelhandelseinrichtungen an anderen Standorten entstehen. Zudem gibt es vielfach Wohngebiete aus den 1960er und 1970er Jahren, die nie die erforderliche Größe (erreicht) haben, um eine wohnortnahe Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs und der sozialen Infrastruktur zu sichern. Der Einzugsbereich ist zu klein.

Neben dem Niveau verändert sich auch die Struktur der Nachfrage. Ältere Haushalte haben andere Konsummuster als jüngere Familien. So nimmt z.B. die Bedeutung von Waren des täglichen Bedarfs zu Lasten von Produkten in den Bereichen „Gesundheits- und Körperpflege“ sowie Dienstleistungen für den Fall der Hilfs- und Pflegebedürftigkeit ab.

Die mangelnde Versorgungssituation ist für eine ältere, zunehmend immobilere Bewohnerschaft problematisch. Aber auch die Versorgung der jüngeren Nachbarn, die bei einem Generationenwechsel zuziehen, ist in diesen Quartieren schwierig. Aus diesem Grunde sind die Bewohner in den homogenen Wohnquartieren der 1960er und 1970er Jahre zunehmend auf eine gute Anbindung mit dem ÖPNV angewiesen. Eine verbesserte **Versorgung mit öffentlichen Verkehrsmitteln** ist aber in Folge der geringen Siedlungsdichte v.a. bei den Quartieren mit einem hohen Anteil von Einfamilienhäusern oftmals wirtschaftlich nicht realisierbar.

Die Geschosswohnungen der 1960er und 1970er Jahre sind überwiegend für Familien konzipiert. Da die Eigentümer der Mietwohnungen daran interessiert sind, ihre Wohnungsbestände langfristig so attraktiv zu gestalten, dass ältere Menschen auch bei zunehmend eingeschränkter Mobilität in ihren Wohnungen bleiben können, werden Umstrukturierungen angedacht. Allerdings bestehen oft **wirtschaftliche Grenzen für den altengerechten Umbau**, weil die Kosten nicht rentabel sind (Mietgrenzen, die die älteren Bewohner zahlen können) oder bautechnische Restriktionen einen Umbau nur unter erheblichem Aufwand ermöglichen. Die wirtschaftlichen Grenzen gelten insbe-

sondere für Regionen mit einem entspannten Wohnungsmarkt. Wenn nicht altengerecht umgebaut wird, so entstehen oft Leerstände bzw. die Fluktuation ist hoch.

Besonders problematisch ist häufig die **Entwicklung von Hochhäusern**. Sobald sich der Wohnungsmarkt in der Region entspannt, gibt es beachtliche Leerstände in den Hochhäusern. Ein Grund sind die hohen Nebenkosten und die Anonymität in diesen großen Gebäuden. I.d.R. wird mit ersten Leerständen nicht mehr auf die sozial verträgliche Belegung der Häuser geachtet. Die Folge ist, dass ein hoher Anteil von „problematischen“ Mietern zuzieht. Damit entstehen Spannungen zwischen den Altbewohnern und den Zugezogenen. Die Hochhäuser werden stigmatisiert und wirken sich negativ auf das Umfeld aus.

Heute wohnen in den Wohnquartieren der 1960er und 1970er Jahre oft überproportional viele ältere Bewohner und es ziehen keine jungen Familien zu, weil die Gebiete über **keine familienrechte Bautypologie** verfügen. Dies ist i.d.R. der Fall, wenn die Erstbewohner in den Einfamilienhäusern wohnen bleiben, auch wenn die Kinder aus dem Haus sind und der Partner gestorben ist. Bei den im gleichen Wohnquartier vorhandenen Geschosswohnungen wechseln öfter die Mieter (höhere Fluktuation als bei den Einfamilienhäusern), allerdings entsprechen diese Wohnungen oft nicht den Präferenzen der Familien, die ein Einfamilienhaus bzw. eine einfamilienhausadäquate Qualität suchen. Dies führt i.d.R. dazu, dass trotz frei stehender Wohnungen im Geschoss außerhalb dieser Wohnquartiere Neubau finanziert wird.

Belastungsfaktoren bei Wohnquartieren der 1960er und 1970er Jahre

Belastungsfaktor	Konkrete Belastungen für bestimmte Zielgruppen
Öffentliche Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> – Mit Alterung der Bewohner Schließung der Schulen und damit kein Anreiz für Familien, die für das Quartier gewonnen werden sollen – Fehlen von Begegnungsstätten für ältere Bewohner
Versorgungsinfrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> – Keine ausreichende oder sich verschlechternde Alltagsversorgung für alle Bewohner – Keine ausreichende Versorgung in den Bereichen Gesundheits- und Körperpflege für Ältere – Keine ausreichenden Hilfs- und Pflegeleistungen für Ältere
Öffentliche Verkehrsmittel	<ul style="list-style-type: none"> – Keine ausreichende Anbindung mit dem ÖPNV, insbesondere problematisch für Ältere
Wirtschaftliche Grenzen für den altengerechten Umbau	<ul style="list-style-type: none"> – Kein altengerechtes Angebot für Ältere im Geschosswohnungsbau – Mit Wegzug der Älteren Leerstände bzw. hohe Fluktuation
Entwicklung von Hochhäusern	<ul style="list-style-type: none"> – Keine sozial verträgliche Belegung der Häuser und somit Spannungen zwischen den Mietern – Stigmatisierung der Hochhäuser und negative Auswirkungen auf das Umfeld
Keine familien-gerechte Bautypologie	<ul style="list-style-type: none"> – Keine familienadäquaten Wohnangebote (EFH sind häufig noch belegt) – Wegzug von jüngeren Haushalten bzw. Auszug der Kinder und damit relative Überalterung der Quartiere

4.4 Verschiedene Quartierstypen und Handlungsbedarfe

Im Hinblick auf die Entwicklung der Marktfähigkeit der Wohnquartiere der 1960er und 1970er Jahre ist zu beachten, dass es unterschiedliche Quartierstypen gibt.

G. Zukunftsfähige „Selbstläufer“

Hierbei handelt es sich um Wohnquartiere mit ausschließlich Ein-/Zweifamilienhausbebauung an der Peripherie der Städte bzw. im Umland. In diesen Quartieren gibt es bisher keine strukturellen Leerstände. Es kommt z.T. zu Preisreduzierungen im Vergleich zu den anfänglichen Preisvorstellungen der Verkäufer. Die untersuchten Beispiele zeigen, dass sich die z.T. zu hohen Preiserwartungen über den Markt (ohne Steuerung von außen) regeln.

Marktfähig sind auch die Wohnquartiere in absolut bevorzugter Wohnlage an der Peripherie der Städte. Das betrifft Wohnungsmarktregionen, bei denen z.B. mit Niedergang der Industrie bestimmte Bereiche (z.B. in der Altstadt) verfallen und die Wohnquartiere der 1960er und 1970er Jahre, wenn sie durchgrünt und verkehrsgünstig erschlossen sind, im Vergleich zu anderen innerstädtischen Quartieren auf hohe Akzeptanz stoßen.

H. Entwicklungsfähige Wohnquartiere

Wenn in Wohnquartieren die Ein-/Zweifamilienhausbebauung dominiert, kommt es oft zu einer Überalterung. Dies wiederum kann Auswirkungen auf das Quartier insgesamt haben. In Folge der hohen Überalterung (weniger Bevölkerung) ist die Infrastruktur vor Ort defizitär. Eine gewisse kommunale Steuerung ist notwendig, z.B. damit Familien wohnen bleiben bzw. wieder zuziehen. Auch was die Verbesserungsmaßnahmen bei den Einfamilienhäusern betrifft, ist die Motivation höher, wenn das Quartier insgesamt marktfähig ist. Der Einzelne ist nur dann bereit zu handeln, wenn sichergestellt ist, dass das Quartier insgesamt marktfähig ist.

Auch Wohnquartiere mit dominierendem Geschosswohnungsbau können mit Hilfe der kommunalen Steuerung marktfähig entwickelt werden. Dies trifft zu, wenn die Region wirtschaftlich stabil ist. Die Voraussetzungen sind dann besonders günstig, wenn es nicht zu viele Eigentümer gibt. Von zentraler Bedeutung sind die Zusammenarbeit der verschiedenen Eigentümer und die Steuerung durch die Kommune.

I. Problematische Wohnquartiere

Problematisch ist die zukünftige Marktfähigkeit der Wohnquartiere mit einem hohen Anteil von Geschosswohnungsbau mit vielen Eigentümern. Die für die Aufwertung bzw. Stabilisierung notwendige Gesamtgebietsentwicklung ist in diesen Fällen schwierig zu koordinieren.

Während es zurzeit keine generellen Vermarktungsschwierigkeiten bei Ein-/Zweifamilienhäusern gibt, sieht dies beim Geschosswohnungsbau anders aus. Da die Bindung der Mieter an das Wohnquartier im Vergleich zu den Eigentümern geringer ist, setzt beim Geschosswohnungsbau mit Entspannung des Wohnungsmarktes i.d.R. eine hohe Fluktuation ein. Damit verändert sich die Bewohnerzusammensetzung, z.B. der Anteil von Haushalten mit Migrationshintergrund nimmt zu. Dies trifft insbesondere dann zu, wenn eine Umstrukturierung des Bestandes, sei es für Ältere oder Familien, aus Kostengründen nicht möglich ist. Als besonderes Problem kommt hinzu, dass teilweise die Wohnungsgrößen und -schnitte in diesen Gebäuden den heutigen Verhältnissen entsprechend unpassend sind. Die Größen der Wohnzimmer und Küchen (vor allem im sozialen

Wohnungsbau der 1960er und 1970er Jahre) entsprechen nicht den heutigen Bedürfnissen oder die Quadratmeterzahl ist beispielsweise für Arbeitslosengeld II-Empfänger zu hoch und gleichzeitig für Familien mit Kindern zu niedrig. Hier sind Unterstützungen von außen notwendig, wenn der Umbau unrentabel ist (Umbaukosten nicht über Miete refinanzierbar).

Die Marktfähigkeit der Ein- und Zweifamilienhausbebauung ist nach den Ergebnissen der Fallstudienanalyse selbst in strukturschwächeren Gebieten gegenwärtig noch kaum eingeschränkt. Erst längerfristig ist die Marktfähigkeit fraglich, wenn in wirtschaftlich schwächeren Regionen auch die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern schrumpft. In größerem Ausmaß ist davon allerdings in den nächsten zehn Jahren nicht auszugehen. Zudem übernimmt der Preis eine Regelungsfunktion, weil bei sinkender Nachfrage nach Einfamilienhäusern auch die Preise sinken. Damit werden vermehrt auch einkommensschwächere Familien, die gegenwärtig noch in Mehrfamilienhäusern wohnen, finanziell in die Lage versetzt, Einfamilienhäuser zu mieten oder zu kaufen. Es kommt zu einer zusätzlichen Verschiebung der Nachfrage vom Geschosswohnungsbau in die Einfamilienhäuser. Damit würden langfristig die Leerstände in den Geschosswohnungen zunehmen. Eine Unterstützung der Kommune (finanziell und personell) in diesen Fällen ist erst langfristig notwendig.

Eine These der Untersuchung, wonach sinkende Attraktivität, Leerstände und Konzentration von sozial schwachen Haushalten in gemischten Wohnquartieren auch negativ auf die Bereiche der Einfamilienhausbebauung ausstrahlen, haben die Ergebnisse der Fallstudien nur in sehr begrenztem Ausmaß belegt. Aus anderen Quartieren ist eine derartige Entwicklung allerdings, wenn auch erst in Ansätzen, bekannt. Hier entsteht in erster Linie aber kein Handlungsbedarf für die Einfamilienhausbereiche, sondern für die Geschosswohnungen (Ursache).

5 Empfehlungen

5.1 Instrumentelle Möglichkeiten von Stadtplanung und Städtebau

Die Analyse der Fallstudien belegt, dass eine Qualifizierung der Standorte der 1960er und 1970er Jahre notwendig ist und erfolgreich sein kann. Da es sich um einen quantitativ relevanten Teil des Wohnungsbestandes handelt, sind differenzierte Entwicklungsstrategien, entsprechend der unterschiedlichen Rahmenbedingungen, notwendig.

Hier stellt sich die Frage, wie mithilfe der instrumentellen Möglichkeiten von Stadtplanung und Städtebau Lösungen gefunden werden können. Neben dem Flächennutzungsplan ist der Bebauungsplan ein wichtiges formelles Instrument auf kommunaler Ebene. Die informelle Planung ist ein zur formellen Planung komplementäres Planungsinstrument (z.B. Ermittlung der Erforderlichkeit der Planung, Planalternativen, voraussichtliche Auswirkungen etc.), das sich für die Entwicklung von Lösungsansätzen anbietet. Für die Wohngebiete der 1960er und 1970er Jahre bieten sich z.B. als informelle Planungsinstrumente Quartiersanalysen oder städtebauliche und architektonische Wettbewerbe an. Im Sinne der neueren informellen Ansätze kann die Bürgerbeteiligung als Instrument genutzt werden. Bei Lösungsansätzen für Wohnquartiere der 1960er und 1970er Jahre sind neben der Teilhabe der Bürger, insbesondere Kooperationsverfahren geeignet (z.B. in Form von Stadtforen, Stadtdialogen, Zukunftswerkstätten, Workshops).

Die Städtebauförderung ist letztlich ein wichtiges Instrument, das die Realisierung von Projekten zur Stadtentwicklung und -erneuerung finanziell maßgeblich unterstützt und vielfach erst ermöglicht. Neuere stadtentwicklungspolitische Instrumente zielen stärker darauf ab, einzelne Projekte durchzusetzen und stärker mit den jeweiligen Eigentümern zu kooperieren (z.B. in Form einer Erprobung von Innovationen in Modellvorhaben).

5.2 Empfehlungen für die lokalen Akteure

Bei den **entwicklungsfähigen Wohnquartieren** der 1960er und 1970er Jahre läuft zurzeit vieles ohne bzw. mit geringer Einwirkung der Kommunen. Allerdings zeigen die untersuchten Fallstudien, dass mittel- bis langfristig eine kommunale Lenkung notwendig ist. Folgende Maßnahmen können von der Kommune initiiert bzw. übernommen werden:

- Rechtzeitige Steuerung von Wohnangeboten für junge Familien (Baulandausweisung in bzw. benachbart zu den Wohnquartieren der 1960er und 1970er Jahre)
- Anreize für altengerechten Umbau bei Ein-/Zweifamilienhäusern und/oder Neubau auf dem Einfamilienhausgrundstück, baurechtliche Beschränkungen gering halten
- Familiengerechter Wohnungsbau als Nachverdichtung in Form von Anbau oder in der „zweiten Reihe“ auf einem großen Einfamilienhausgrundstück erleichtern, baurechtliche Beschränkungen gering halten
- Wohnumfeldverbesserungen (z.B. Radwege), sichere Aufenthaltsmöglichkeiten für kleine Kinder in Wohnungsnähe
- Begleitende Angebote für Ältere (Seniorenplan) und Infrastruktur für Familien (Kinderbetreuung)
- Innovative Ansätze zur Sicherung der Alltagsversorgung (Recherche und Initiative für innovative Einzelhandelskonzepte, wie z.B. CAP-Supermarkt in Form einer Erprobung im Rahmen von Modellvorhaben)
- Mobilität für ältere Bewohner und Familien initiieren (z.B. Ruftaxi)
- Beobachtung und ggf. Verbesserung der Bildungssituation (gute Schulen) bei gemischt genutzten Quartieren mit einem Anteil von sozial schwachen Haushalten (mit Migrationshintergrund), um den Generationenwechsel (Zuzug von Familien) bei der Einfamilienhausbebauung nicht zu erschweren.
- Initiierung einer Kooperation zwischen Schulen und anderen Akteuren vor Ort (inkl. Wohnungswirtschaft) zur Steigerung der Identifikation mit dem Stadtteil (z.B. Stadtforen initiieren)

Die Aufwertung des problematischen Geschosswohnungsbaus kann vorwiegend von den Eigentümern gesteuert werden, wobei die Kommune auch hier einen lenkenden Einfluss nehmen kann. Vor dem Hintergrund der Erfahrungen, die im Rahmen der untersuchten Fallstudien gemacht wurden, sind folgende Lösungen denkbar:

- Zielgruppengerechte Umstrukturierung der Bestände. Durch die Kommune initiierte Befragung von Bewohnern und Durchführung von Veranstaltungen (z.B. Zukunftswerkstätten, Workshops) im Hinblick auf folgende Fragestellungen:

- Wohnangebote für Jung und Alt, Sonderwohnformen (Interesse prüfen, z.B. im Rahmen einer Befragung)
- Wohnortnahe Dienstleistungen, insbesondere für Ältere (Notwendigkeit und Finanzierungsbudget prüfen, z.B. in Form einer Experten- und Bewohnerbefragung)
- Infrastruktur für Familien (Notwendigkeit und Finanzierbarkeit prüfen, z.B. in Form einer Experten- und Bewohnerbefragung)
- Beratungs- und Alltagshilfen im Quartier (Interesse und Bereitschaft für ehrenamtliches Engagement prüfen, z.B. in Form einer Experten- und Bewohnerbefragung)
- Privatisierung im Bestand (Nachfrage prüfen, z.B. in Form einer Experten- und Bewohnerbefragung)
- Zielgruppengerechter Neubau (Nachfrage prüfen, z.B. in Form einer Experten- und Bewohnerbefragung, Potentiale identifizieren)
 - Wohnangebote für Familien, die Eigentum erwerben
 - Altengerechter Neubau
- Akquise von Investoren für zielgruppengerechten Neubau als Ergänzung bzw. Nachverdichtung
 - Akquise von Investoren inkl. Vermittlung bedarfsgerechter Konzeptionen für altengerechten Neubau im Geschoss (mit Aufzug) in Kombination mit Dienst- und Pflegeleistungen
 - Akquise von Investoren für familiengerechten Neubau (z.B. Abriss von nicht nachfragegerechtem Geschosswohnungsbau)
- Initiierung von Kooperationen: verschiedene Eigentümer und sonstige Akteure vor Ort
- Entwicklung von Gesamtkonzepten für die Quartiere, z.B. Aufwertungsstrategien in Form von Wettbewerben, Umfeldverbesserungsmaßnahmen, Abriss und anschließende Aufwertung
- Initiierung von Arbeitskreisen unter Beteiligung der Bewohner
- Unterstützung beim Aufbau von Strukturen der Selbsthilfe
- Integrationsmaßnahmen von Haushalten mit Migrationshintergrund, Nachbarschaftsarbeit

5.3 Empfehlungen für den Bund

Bei den problematischen Wohnquartieren sind nicht nur lenkende, sondern auch unterstützende Maßnahmen notwendig. Folgende Maßnahmen von Seiten des Bundes wären zu empfehlen:

Öffentlichkeitsarbeit zielgerichtet für Kommunen/Wohnquartiere mit guten Rahmenbedingungen

Hierbei geht es im Wesentlichen um Quartiere in wirtschaftlich stabilen Regionen. Erfolgreiche Strategien aus anderen Kommunen sollten zusammengetragen werden. Für die Kommunen sind

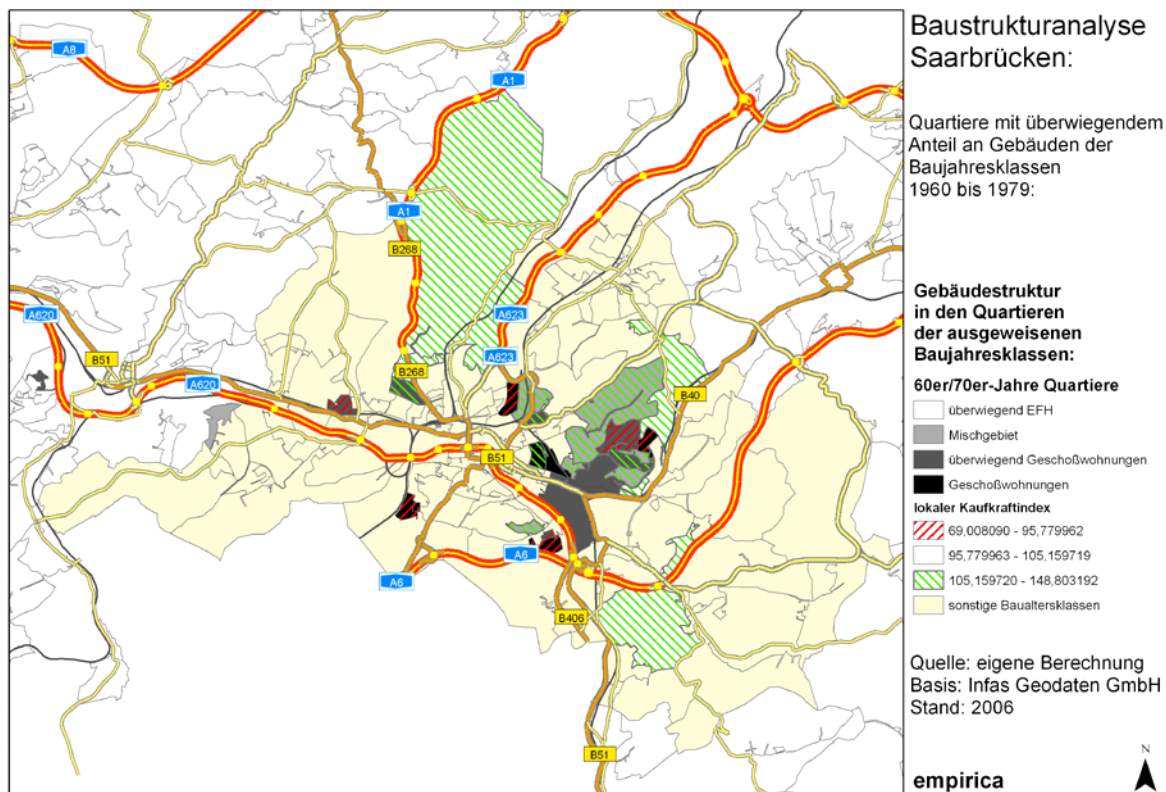
Strategien zur Verbreitung diverser Beispiele, mit denen die Erkenntnisse, Erfolgskriterien, Voraussetzungen und Anforderungen angepasst an die jeweilige Situation vor Ort vermittelt werden können, eine wichtige Unterstützung.

Mängel der amtlichen Statistik, Unterstützung für Kommunen/Wohnquartiere bei der Entwicklung von Gesamtkonzepten für die Wohnquartiere

Ein zentrales Handlungsinstrument ist eine gebietsübergreifende Strategie, die sich an den ermittelten Engpässen und Bedarfen orientiert. Kommunen in wirtschaftlich schwachen Regionen können solche Gesamtkonzepte nicht finanzieren. Hier bedarf es von Seiten des Bundes einer finanziellen Unterstützung.

Eine wesentliche Voraussetzung dafür ist zunächst einmal die Identifizierung von problematischen Wohnquartieren. In zahlreichen Städten existieren zwar bereits kleinräumige Monitoringsysteme zur sozialräumlichen Beobachtung von Wohnquartieren. Allerdings ist angesichts der grundlegenden Mängel in der amtlichen Datenbasis eine Verknüpfung dieser Daten mit baustrukturellen Merkmalen insbesondere hinsichtlich des Gebäudealters nur in seltenen Fällen möglich. Gleiches gilt für eine übergreifende Analyse von Bautypen für bestimmte räumliche Bezugssysteme des BBR (z.B. siedlungsstrukturelle Gebietstypen). Fundierte Planungs- und Entscheidungsgrundlagen können aus der amtlichen Statistik für bestimmte Bautypen, wie beispielsweise Reihenhäuser aus den 1960er und 1970er Jahren, kaum abgeleitet werden. Hier wäre der Bund in Zusammenarbeit mit den Ländern gefordert, die statistische Datenbasis zu verbessern.

Allerdings können schon heute die Kommunen bei der Identifizierung der Wohnquartiere der 1960er und 1970er Jahre, bei denen ein hoher Handlungsbedarf besteht, unterstützt werden. Bei größeren Städten sind die entsprechenden Quartiere nicht ohne weiteres bekannt, schon gar nicht in Verknüpfung mit soziodemographischen Merkmalen der Bewohner. Einen ersten Anknüpfungspunkt bietet die Auswertung der empirica-Quartiersdatenbank. Quartiere mit überwiegender Bebauung aus den 1960er und 1970er Jahren lassen sich in ihrer Gebäudetypologie sowie nach soziodemographischen (z.B. Altersstruktur und Ausländeranteil) und -ökonomischen Merkmalen (Kaufkraft) mittels Geoinformationssystemen räumlich darstellen (vgl. nachfolgendes Beispiel Saarbrücken). Deutlich sichtbar in Südosten von Saarbrücken entlang der B40 ist das als Fallstudie untersuchte Wohnquartier Eschberg mit unterschiedlichen Bebauungsstrukturen und differenziertem lokalen Kaufkraftindex. Während in den Bereichen mit aufgelockerter Bebauung der lokale Kaufkraftindex überdurchschnittlich ist, fällt er in den Gebieten mit hochverdichtetem Geschosswohnungsbau unterdurchschnittlich aus.

Karte 6: Baustrukturanalyse der Quartiere in der Stadt Saarbrücken

Anmerkung: Die hier dargestellten Quartiere aus den 1960er und 1970er Jahren umfassen alle Quartiere, in denen der Anteil der Bebauung der 1960er bis 1970er Jahre das Maximum aller Baualtersklassen ist.

Quelle: empirica-Quartiersdatenbank, 2006

empirica

Typische Beispiele für Umbau im Bestand, falls dieser geeignet ist: Geschosswohnungsbau und Ein-/Zweifamilienhausbebauung

Insgesamt sind die Wohnbestände der 1960er und 1970er Jahre, sowohl was den Geschosswohnungsbau wie auch die Ein-/Zweifamilienhausbebauung betrifft, relativ einheitlich. Von daher bietet es sich an, prototypische Umstrukturierungsbeispiele (inkl. Rentabilität) zu entwickeln. Das betrifft zum einen Vorzeigebauwerke für den altengerechten Umbau im Geschosswohnungsbau einschließlich der Wohnumfeldgestaltung. Hilfreich sind Beispiele für die kostengünstige Reduzierung von Barrieren und differenzierte Darstellungen der Kosten. Aus Kostengründen geht es insbesondere um barrierearme statt barrierefreie Lösungen.

Notwendig sind zum anderen auch Vorzeigebauwerke für den altengerechten Umbau von Ein-/Zweifamilienhäusern. Hier sollten insbesondere Lösungen gefunden werden für größere Grundstücke und zwar im Hinblick auf Mehrgenerationenwohnen („Nähe auf Distanz“). Die Kommunen sind dahingehend zu beraten, wie sie aus planungsrechtlicher Sicht der veränderten Nachfrage entgegen kommen können. Neben den altengerechten Umstrukturierungen im Geschoss und bei der Einfamilienhausbebauung geht es auch um Beispiele für familiengerechte Varianten.

Wichtig ist eine Beratung im Hinblick auf ein geordnetes Weiterbauen an einer Siedlungsstruktur bei Ein-/Zweifamilienhäusern. Dies trifft v.a. zu, wenn ein locker bebautes Ein-

/Zweifamilienhausgebiet nach § 34 BaGB entsprechend verdichtet wird. Hier sind Beispiele notwendig, wie auf Grundlage eines Bebauungsplans eine geordnete Weiterentwicklung auch zu einer langfristigen Verbesserung der gesamten Siedlungsstruktur führen kann und die Eigentümer insgesamt zufrieden sind. Solche Umstrukturierungen bei den Ein-/Zweifamilienhäusern können auch in Zusammenhang mit der Energieversorgung stehen. Es ist aufzuzeigen, wie sich gebaute Siedlungskonzepte nicht nur umstrukturieren, sondern auch zukunftsfähig profilieren lassen.

Eine zentrale Aufgabe ist es, Konzeptentwicklungen anzustoßen, die beispielhaft aufzeigen, wie anhand von unterschiedlichen Strukturen sowohl stadträumliche, bauliche und damit auch energetische Weiterentwicklungen möglich werden. Wichtig ist, Typologien zu finden, aus denen eine gewisse Übertragbarkeit ablesbar ist.

Finanzielle Unterstützung für Beratung und Begleitung vor Ort

Die Kommunen, v.a. in wirtschaftlich schwachen Regionen, sollten so ausgestattet sein, dass sie in den Quartieren vor Ort beratend und begleitend tätig sein können.

Beratung in Hinblick auf energetische Verbesserungen der Bausubstanz im Zusammenhang mit alten- bzw. familiengerechten Umstrukturierungen

Bei den Geschosswohngebäuden der 1960er und 1970er Jahre steht i.d.R. eine größere Sanierung an. Bei den Geschossbauten sollten die Veränderung in Verbindung mit einer nachhaltigen Verbesserung des Erschließungssystems, der Wohnungsaufteilung und des Wohnumfeldes erfolgen. Im Fall der Förderung einer altersgerechten Wohnraumanpassung und energiesparenden Gebäudesanierungen sollten die Maßnahmen gekoppelt werden.