

Impressum

Ein Forschungsprojekt der Wüstenrot Stiftung.
Im Auftrag der Wüstenrot Stiftung bearbeitet von:
Hochschule für Technik Stuttgart (HfT)
Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung, Dortmund (ILS)
Institut für Raumordnung und Entwicklungsplanung der Universität Stuttgart (ireus)

Wüstenrot Stiftung
Hohenzollernstraße 45
71630 Ludwigsburg
Tel. +49-7141-16-4777
Fax +49-7141-16-3900
info@wuestenrot-stiftung.de
www.wuestenrot-stiftung.de

Die Abbildungen erscheinen mit freundlicher Genehmigung der Rechteinhaber.
Wo diese nicht ermittelt werden konnten, werden berechnete Ansprüche
im Rahmen des Üblichen abgegolten.

Gestaltung: Sophie Bleifuß, Berlin
Satz: Uta-Beate Mutz, Leipzig
Herstellung: HillerMedien, Berlin
Druck und Bindung: AZ Druck und Datentechnik GmbH, Berlin

© 2012 Wüstenrot Stiftung, Ludwigsburg
Alle Rechte vorbehalten. All rights reserved.
Printed in Germany

ISBN 978-3-933249-79-1

Wüstenrot Stiftung (Hrsg.)

**Die Zukunft von Einfamilienhausgebieten
aus den 1950er bis 1970er Jahren**

**Handlungsempfehlungen
für eine nachhaltige Nutzung**

Andrea Berndgen-Kaiser

Kerstin Bläser

Rainer Danielzyk

Runrid Fox-Kämper

Karin Hopfner

Stefan Siedentop

Christina Simon-Philipp

Philipp Zakrzewski

WÜSTENROT STIFTUNG



Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	10	4	Problemwahrnehmung	196
1.1	Einleitung	12	4.1	Kommunale Perspektive	198
1.2	Forschungsstand	14	4.2	Immobilienwirtschaftliche Perspektive	204
1.3	Forschungsdesign	20	4.3	Bewohnerperspektive	212
1.3.1	Ziele und Forschungsfragen	20	4.4	Gesamtperspektive	220
1.3.2	Aufbau	20			
1.3.3	Forschungsansatz und methodische Grundlagen	20	5	Handlungsempfehlungen	222
2	Bestandsaufnahme	22	5.1	Gebietsentwicklungsstrategien	224
2.1	Bestandsanalysen	24	5.2	Rolle der Kommunen	226
2.1.1	Kreisanalyse	24	5.3	Kommunale Handlungsfelder	228
2.1.2	Gemeindeanalyse	30	5.3.1	Strategische Stadtentwicklungsplanung und Monitoring	229
2.2	Bestandscharakterisierung	34	5.3.2	Innenentwicklung und Flächenmanagement	233
2.2.1	Unterscheidungsmerkmale auf regionaler Ebene	34	5.3.3	Infrastruktur und Nahversorgung	241
2.2.2	Unterscheidungsmerkmale auf Gebietsebene	35	5.3.4	Öffentlicher Raum und Stadtbild	248
2.2.3	Unterscheidungsmerkmale auf Gebäudeebene	36	5.3.5	Verkehr und Mobilität	254
2.2.4	Zusammenfassung	39	5.3.6	Gebäude und Wohnraum	258
3	Fallstudien	40	5.3.7	Bewohner und Beteiligung	265
3.1	Auswahl der Kommunen und Untersuchungsgebiete	42	5.4	Baurechtliche Instrumente	269
3.1.1	Fallstudienansatz und ausgewählte Fallstudienkommunen	42	5.5	Handlungsoptionen auf übergeordneter Ebene	276
3.1.2	Anforderungsprofil an Fallstudienkommunen	42	6	Szenarien	280
3.1.3	Suche und Auswahl der Fallstudienkommunen	42	6.1	Grundlagen	282
3.1.4	Vorgehen bei der Auswahl der Untersuchungsgebiete	46	6.1.1	Konzeption	282
3.2	Steckbriefe der Kommunen und Untersuchungsgebiete	48	6.1.2	Modellgebiet	282
3.2.1	Arnsberg	48	6.1.3	Rahmenannahmen	283
3.2.2	Backnang	62	6.2.	Gebietskarrieren für Fall A	284
3.2.3	Bad Sachsa	72	6.2.1	Variante A1: Reaktive Kommune	284
3.2.4	Beverungen	78	6.2.2	Variante A2: Proaktive Kommune	285
3.2.5	Erkrath	88	6.3.	Gebietskarrieren für Fall B	287
3.2.6	Garbsen	98	6.3.1	Variante B1: Reaktive Kommune	287
3.2.7	Gundelsheim	108	6.3.2	Variante B2: Proaktive Kommune	288
3.2.8	Kassel	116	7	Fazit	290
3.2.9	Lauterbach	130	7.1	Einführung	290
3.2.10	Meppen	140	7.2	Zentrale Ergebnisse und Erkenntnisse	290
3.2.11	Mosbach	150	7.3	Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Bestandsentwicklung	292
3.2.12	Pressig	164	7.4	Ausblick	295
3.2.13	Rehau	170			
3.2.14	Sulzbach-Rosenberg	180			
3.3	Gesamtauswertung	193			
				Anhang	296
				Literaturverzeichnis	297
				Bildquellen	303

Werfen wir einen Blick zurück auf die Wohnungssituation zu Beginn der 1950er Jahre in Deutschland. Die Wohnungsnot infolge der Kriegszerstörungen und der Aufnahme zahlreicher Flüchtlinge war noch nicht überwunden, und es waren weiterhin große Anstrengungen erforderlich, um zügig das Ziel erreichen zu können, jeder Familie eine alleine von ihr genutzte Wohnung zu bieten. Deshalb entstanden viele Wohnungen immer noch in Form eines vorrangig auf schnelle Erfolge ausgerichteten und an der Menge orientierten Schlichtwohnungsbaus.

Erst der stärker werdende wirtschaftliche Aufschwung – das sogenannte Wirtschaftswunder – eröffnete dann früher als erwartet finanzielle Spielräume für die Verwirklichung neuer Vorstellungen vom Wohnen, sowohl auf Seiten der Wohnungspolitik als auch bei den Haushalten. Das zu jener Zeit wenig hinterfragte Leitbild der Trennung von Arbeit und Freizeit führte auf der einen Seite zu den Entwürfen eines modernen Wohnens in neuen, verdichteten Siedlungen und Stadterweiterungen. Auf der anderen Seite trug es in Verbindung mit der schnell wachsenden Motorisierung großer Bevölkerungsgruppen dazu bei, das Wohnen aus den inneren, gewachsenen Bereichen der oft noch reparaturbedürftigen Städte an deren Rand und in deren Umland zu verlagern.

Die Suburbanisierung wurde in den 1960er und 1970er Jahren zu einem dominanten Merkmal der Siedlungsentwicklung, vor allem bei den Bevölkerungsgruppen, die Wohneigentum bilden konnten. Sie erlaubte es einer großen Zahl von Haushalten, das von ihnen bevorzugte Ideal eines ruhigen Wohnens im eigenen Haus am Rande der Städte und Gemeinden zu verwirklichen. Es waren meist junge Haushalte, entweder in der Familien Gründungsphase oder mit kleinen Kindern, die sich als homogene Nachfragegruppen in den neu ausgewiesenen Baugebieten ansiedelten. Sie befanden sich mehrheitlich nicht nur in jüngerem Alter und in einer vergleichbaren Lebensphase, sondern sie folgten oftmals auch einem ähnlichen Lebensentwurf. In dessen Mittelpunkt standen die von der Frau umsorgte Kleinfamilie und die Erwerbstätigkeit des Mannes als ökonomische Grundlage.

Für diesen Lebensentwurf bot das Wohnen in den neuen Ein- und Zweifamilienhausgebieten am Rande der Städte oder in deren Umland eine attraktive Alternative zum Wohnen in den Städten oder in den verdichteten Stadterweiterungen. Außerdem hatten viele der neu errichteten, verdichteten Siedlungen und Stadterweiterungen zu dieser Zeit mit erheblichen Imageproblemen sowohl in der Eigen- wie auch in der Fremdwahrnehmung zu kämpfen und waren deshalb bestenfalls zweite Wahl bei vielen Haushalten, die zwischen verschiedenen Standorten wählen konnten.

Die in diesen Jahrzehnten in großer Anzahl entstandenen Ein- und Zweifamilienhäuser bilden auch heute noch einen zentralen, auf absehbare Zeit nicht ersetzbaren Teil des gesamten Gebäudebestandes in Westdeutschland. Allerdings haben sich inzwischen die wichtigsten Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung und die vorherrschenden Strukturen von Arbeit und Freizeit ebenso verändert wie die Bandbreite und die Verteilung der Haushaltstypen sowie die von ihnen präferierten Wohnformen. Entsprechend diesen Veränderungen sind nicht nur die Gebäude selbst inzwischen so weit gealtert und in die Jahre gekommen, dass sie einer grundlegenden Modernisierung und Anpassung an die gewandelten Ansprüche bedürfen. Auch für die Bevölkerung vieler dieser Gebiete gilt, dass ein umfassender Generationswechsel ansteht und zugleich auch erforderlich ist, damit diese Gebiete in eine neue Lebenszyklusphase als attraktive Standorte für unterschiedliche Nachfragegruppen und Haushaltsformen eintreten können.

Als ein entscheidender Einflussfaktor auf die Chancen und Perspektiven solcher Ein- und Zweifamilienhausgebiete erweist sich dabei zunehmend, dass sie sich aufgrund der kleinteiligen, überwiegend privaten Eigentumsverhältnisse in verschiedener Hinsicht außerhalb der staatlichen, kommunalen und professionellen wohnungswirtschaftlichen Einflussphären befinden. Dies führt dazu, dass bei übergeordneten Fragen ihrer zukünftigen Entwicklung, die von Anpassungen in Infrastruktur, Erschließung und lokaler Energieversorgung bis zu Schwerpunkten bei Modernisierung und Ausstattung der Gebäude reichen, ein koordiniertes Handeln und gemeinsame Entwicklungsstrategien nur schwer erarbeitet und vereinbart werden können. Gerade die infolge der Zersplitterung der Eigentumsverhältnisse oft sehr unterschiedlichen Interessen und Lebenslagen der Nutzer führen dazu, dass zunehmend auch die Kommunen gefordert sind, sich als Moderatoren, Unterstützer und Mentoren der weiteren, nicht nur städtebaulichen Entwicklung dieser Gebiete zu engagieren. Ihr Ziel muss es sein, durch präventives Handeln zu verhindern, dass für diese Gebiete ein akuter Reparaturbedarf und kumulierte Problemlagen entstehen, die zu einem späteren Zeitpunkt eine wachsende Belastung für die Kommunen darstellen.

Dies ist allerdings keine einfache, sondern eine sehr komplexe Aufgabe, denn die weiteren Entwicklungschancen dieser Gebäude und Quartiere werden durch eine Vielzahl von unterschiedlichen, teilweise auch gegenläufig wirksam werdenden Faktoren bestimmt. Dazu gehört, dass sich das Nachfragepotenzial für diese Gebäude demographisch bedingt in den nächsten Jahren in vielen Regionen insgesamt verringern wird. Aufgrund der allgemeinen Pluralisierung von Lebensmodellen und Wohn-

wünschen gewinnen zugleich alternative, stärker urbane Wohnformen zunehmend an Bedeutung. Betroffen werden von diesen veränderten Wettbewerbsbedingungen vor allem solche Gebiete und Gebäudebestände sein, die ungünstige Lageeigenschaften, bauliche und energetische Mängel oder Imageprobleme aufweisen, oder die in Regionen mit schwierigen demographischen und wirtschaftsstrukturellen Perspektiven liegen. Solche Regionen sind inzwischen längst nicht mehr auf ländliche, strukturschwache Räume begrenzt und ihre Verteilung folgt auch nicht mehr ausschließlich einem dominanten Nord-Süd- oder Ost-West-Muster.

Gefährdet sind in vielen Gebieten die Qualität und die Differenzierung der zukünftigen Infrastrukturversorgung, weil sich die altersbezogenen Nachfrageschwerpunkte verändern und weil die ökonomische Tragfähigkeit dieser Gebiete oft ohnehin wenig robust ist. Dies liegt an ihrer geringen Bebauungsdichte und der mit dem Auszug der erwachsen gewordenen Kinder in den vergangenen Jahren noch weiter zurückgegangenen Einwohnerdichte. Es muss damit gerechnet werden, dass vor allem ältere Ein- und Zweifamilienhausgebiete immer häufiger nicht nur mit verschiedenen Formen der Entdichtung und Entwertung, sondern auch mit wachsenden Anteilen an Leerständen zu kämpfen haben. Dies ist eine Entwicklung, die aus einer Reihe von ökologischen, ökonomischen, sozialen und städtebaulichen Gründen ein aktives und frühzeitiges Gegensteuern anmahnt, und die deshalb zunehmende Handlungserfordernisse für die Kommunen bereit hält.

Die Wüstenrot Stiftung hat vor diesem Hintergrund eine umfassende Untersuchung der Nutzungs- und Anpassungsfähigkeit von Ein- und Zweifamilienhausgebieten an die Kriterien einer veränderten Nachfrage in Auftrag gegeben. Diese Untersuchung konzentriert sich aufgrund der unterschiedlichen Schwerpunkte in der Siedlungsentwicklung der 1950er bis 1970er Jahre auf verschiedene Regionen in Westdeutschland. Ausgehend von einer statistischen Analyse der regionalen Rahmenbedingungen, einer gebietsbezogenen Bestandstypisierung und verschiedenen Szenarien zur Entwicklung der zukünftigen Nachfrage in quantitativer und qualitativer Hinsicht wurden auf der Grundlage von 29 untersuchten Gebieten in 14 Kommunen aus fünf (alten) Bundesländern konkrete städtebauliche, infrastrukturelle und konzeptionelle Anpassungsoptionen identifiziert und bewertet.

Diese Analyseergebnisse wurden ergänzt durch Interviews mit verschiedenen Experten vor Ort zu den Perspektiven dieser Gebiete aus kommunaler und aus immobilienwirtschaftlicher Sicht, durch mehrere Workshops mit weiteren Experten zu rechtlichen, gesellschaftlichen und konzeptionellen Fragen hin-

sichtlich verschiedener möglicher Entwicklungsstrategien, sowie durch eine umfangreiche Befragung der Bewohner in einer Auswahl der untersuchten Gebiete, um deren individuelle Erwartungen und Handlungsabsichten betreffend ihrer Ein- und Zweifamilienhäuser in Erfahrung zu bringen.

Die ausführliche Diskussion der verschiedenen Anpassungsmöglichkeiten mündete in der Formulierung einer Auswahl von Handlungsempfehlungen für potenziell gefährdete Bestände. Diese Handlungsempfehlungen im Sinne einer „Tool-Box“ bilden das Grundgerüst an Möglichkeiten, mit denen einer ökonomischen, sozialen, städtebaulichen und baulichen Entwertung entgegengetreten werden kann. Die Hauptadressaten des Forschungsvorhabens sind Städte und Gemeinden mit Ein- und Zweifamilienhausgebieten, die heute oder in absehbarer Zukunft eine nachlassende Nutzungsattractivität aufweisen könnten, und die im Falle ausbleibender Handlungsansätze und Strategien mit hoher Wahrscheinlichkeit einen problematischen Entwicklungsverlauf nehmen werden.

Ein allgemein gültiges Konzept zur Qualifizierung und für eine nachhaltige Entwicklung von Ein- und Zweifamilienhausgebieten aus den 1950er bis 1970er Jahren kann es aufgrund der unterschiedlichen Merkmale, Ausgangsbedingungen und Chancen nicht geben. Wie so oft bei komplexen Aufgaben und Herausforderungen sind stattdessen jeweils eigene Lösungsansätze erforderlich, die an die gebietspezifischen Besonderheiten angepasst werden. Die Handlungsempfehlungen auf der Basis der Untersuchungsergebnisse sind deshalb in Form einer Sammlung unterschiedlicher Instrumente und Maßnahmen entstanden. Eine auf mehreren Szenarien beruhende Beschreibung möglicher Entwicklungswege hilft bei der Auswahl der Werkzeuge aus der „Tool-Box“ ebenso wie die Auflistung von Referenzprojekten und weiterführender Literatur.

Die Wüstenrot Stiftung möchte mit diesem Forschungsprojekt und der Veröffentlichung der daraus entstandenen Ergebnisse einen Beitrag dazu leisten, dass präventive Orientierungen in verschiedenen Aufgaben und Handlungsfeldern der Stadtentwicklung mehr Gewicht als bisher erhalten. Es geht darum, früh- und damit rechtzeitig die Weichen zu stellen, um die Dynamik einer negativen Eigenspirale verhindern und über adäquate Konzepte und Unterstützungsmaßnahmen das eigenständige Entwicklungspotenzial betroffener Gebiete stärken zu können, auch unter veränderten Rahmenbedingungen und Nachfrageparametern.

Ein herzlicher Dank der Wüstenrot Stiftung gilt den Autorinnen und Autoren, die in ihrem Auftrag an diesem komplexen Forschungsprojekt mitgewirkt haben. Der vorliegende Bericht ist ein gemeinsames Werk dieser Personen und der drei Institute,

die sie vertreten. Dies sind die Hochschule für Technik Stuttgart (HfT, Masterstudiengang Stadtplanung), das Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (ILS, Forschungsfeld Gebaute Stadt) und das Institut für Raumordnung und Entwicklungsplanung der Universität Stuttgart (ireus), das für die einzelnen Bausteine der Untersuchung eine koordinierende Funktion übernommen hat.

Wir haben in diesem Forschungsprojekt weder alle Fragen beantworten können noch ist es gelungen, Lösungsvorschläge für alle Aufgaben und Problemstellungen zu finden. Die konstruktive und zielgerichtete Zusammenarbeit aller Beteiligten hat es jedoch ermöglicht, eine in dieser Form und mit diesem konkreten Praxisbezug erstmals erstellte Analyse der Rahmenbedingungen, der Voraussetzungen und der möglichen Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Nutzung von Ein- und Zweifamilienhausgebieten vorzulegen.

*Dr. Stefan Krämer
Ressortleiter Wissenschaft und Forschung,
Wüstenrot Stiftung*