

In den westdeutschen Bundesländern befinden sich derzeit viele innenstadtnahe Quartiere der 1950er bis 1970er Jahre mit Geschosswohnungsbau in einer Umbruchsituation. Gebäude und Bewohner sind gemeinsam gealtert und ein Generationswechsel hat eingesetzt. Dabei entsprechen diese Quartiere häufig nicht mehr den veränderten Bedürfnissen neuer Bewohnergruppen. Das Ergebnis kann eine Abwärtsspirale aus Bevölkerungsrückgang, Leerstand und sinkender Attraktivität dieser Quartiere sein. Dies wirft die Frage auf, welche Interventionen unter der Rahmenbedingung einer oft heterogenen Eigentümerstruktur denkbar sind.

Im Rahmen des vom BMBF geförderten REFINA-Projektes „Nachfrageorientiertes Nutzungszyklusmanagement“ entwickelt ein Forschungsverbund aus HafenCity Universität Hamburg, Universität Göttingen, Institut für sozial-ökologische Forschung (Frankfurt), und team-ewen (Darmstadt) ein Instrumentarium, mit dessen Hilfe bestehende Wohnquartiere kontinuierlich an die sich verändernde Nachfrage angepasst werden können. Dies soll gleichzeitig zum Flächensparziel beitragen, indem infolge der Attraktivität des Bestandes weniger Neubauf Flächen ausgewiesen werden müssen.

Das nachfrageorientierte Nutzungszyklusmanagement basiert zum einen auf den Nutzungszyklen der Quartiere und zum anderen auf den Bedürfnissen der aktuellen und potenziellen Nutzer. Es soll die Kommune und die Wohnungsbauunternehmen bei der Entscheidung unterstützen, in welche Quartiere sie Finanzmittel investieren sollten. Am Beispiel zweier Modellquartiere aus den 1950er und 1970er Jahren in Kiel und Göttingen und in Zusammenarbeit mit Vertretern der Partnerstädte Braunschweig, Darmstadt und Hamburg wird das Instrumentarium entwickelt und erprobt.

DAS NUTZUNGSZYKLUSMODELL

Wohnquartiere sind komplexe und sich über die Zeit verändernde Systeme, die einem Nutzungs- und Investitionszyklus unterliegen. Innerhalb eines Wohnquartiers kann es zu einer Überlagerung von ökonomischen Produkt- und Markt-Lebenszyklen, von Lebenszyklen der einzelnen Immobilien und Lebenszyklen der dort lebenden Bewohner kommen (vgl. Bizer u. a. 2008; Bunzel/Henckel 2003). Anders als bei Produkten, Immobilien oder Menschen wird jedoch bei Wohnquartieren in der Regel nicht der gesamte Lebenszyklus durchlaufen, denn in den seltensten Fällen wird ein Wohnquartier vollständig abgerissen oder durch ein neues ersetzt, sondern verschiedene Nutzungsphasen wechseln einander ab (vgl. Abb. 1).

Insbesondere in Quartieren der 1950er bis 1970er Jahre, vereinzelt auch in Quartieren älteren oder jüngeren Datums, ergeben sich folgende Nutzungsphasen:

1. Planung und Realisierung: In den 50er bis 70er Jahren entstanden gemäß der damals vorherrschenden Leitbilder und Wohnungsbaupolitik zahlreiche Siedlungen mit großen (Abstands-)Grünflächen, die durch eine relativ homogene

Struktur in Bezug auf die Größe und Grundrisse der Wohnungen charakterisiert waren.

2. Einführung und Erstbezug der Neubauten: Die neuen Wohnungen und Quartiere erfreuten sich großer Beliebtheit, die Wohnungen waren im Vergleich zu unsanierten Vorkriegsgebäuden und teilweise zerstörten Innenstadtkwartieren in gutem Zustand, die Freiflächen gepflegt und die Infrastruktur wurde ständig ergänzt. Häufig bezogen junge Paare oder Familien die Quartiere.

3. Wachstum und Erweiterung: In den darauf folgenden Jahrzehnten wurden manche Quartiere um zusätzliche Neubauten erweitert. Gleichzeitig fand ein Bevölkerungswachstum in den Quartieren durch Geburten statt. Die Nahversorgung und die soziale Infrastruktur wurden ausgebaut. Immer noch waren die Quartiere gut am Markt platziert, obwohl sich die Vielfalt des Angebots in der Gesamtstadt durch den Einfamilienhausbau, der seit den 60er Jahren am Stadtrand zunahm, sowie beginnende Stadterneuerungsmaßnahmen Anfang der 70er Jahre vergrößerte (vgl. Harlander 1999). Für einige Bewohner wurden die Wohnungen mit steigenden Ansprüchen und steigendem Wohlstand zu klein oder genügten in ihrer Ausstattung nicht mehr. Es kam zu ersten Auszügen. Die freien Wohnungen wurden ohne große Probleme neu vermietet.

4. Alterung und Stagnation: Bauliche Erweiterungen der Siedlungen fanden in der Regel nicht mehr statt. Punktuell wurden aus technischen oder energetischen Gründen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Umfangreiche, ganze Gebäude betreffende Modernisierungsmaßnahmen waren selten (vgl. Kirchhoff/Jacobs 2005). Die Alterung der Gebäude und der Infrastruktur schritt voran. Insbesondere bei der Nahversorgung nahm die Fluktuation von Einzelhändlern zu, erste Geschäfte gaben auf. Durch die steigende Anzahl von PKW je Bewohner wurden zunehmend die Freiräume dominiert. Die Konkurrenz mit sanierten oder unsanierten innerstädtischen Gründerzeitquartieren und Neubaugebieten am Rande der Stadt verschärfte sich und begann, sich auf die Nachfrage auszuwirken. Die verbleibenden Erstbezieher wurden älter, die herangewachsenen Kinder begannen die Quartiere zu verlassen.

5. Abnutzung und Ausdünnung: Vor allem in ungünstig gelegenen Quartieren mit unzureichenden Erhaltungsinvestitionen sind heute Prozesse der Ausdünnung und Abnutzung zu beobachten. Die Quartiere haben Einwohner verloren und die Nahversorgung sowie weitere Angebote der sozialen Infrastruktur sind zurückgegangen. Die Gebäude und Wohnungen weisen bauliche oder energetische Mängel auf und die Grundrisse sowie die Ausstattung der Wohnungen sind vielfach nicht mehr zeitgemäß. Grün- und Freiflächen weisen Spuren der Vernachlässigung auf. Allerdings haben sich die Quartiere unterschiedlich entwickelt: Es gibt Quartiere, in denen nach wie vor viele Erstbezieher leben, die ihre Wohnungen regelmäßig ihren Bedürfnissen angepasst haben. In anderen Quartieren haben aufgrund

der geringen Mieten auch gesellschaftlich benachteiligte Mieter Unterkunft gefunden. Manche Quartiere sind vom Leerstand betroffen.

6. *Verwertung*: Einer anhaltenden Abnutzung von Quartieren kann durch verschiedene Verwertungsstrategien von Eigentümern begegnet werden, zum einen durch den Verkauf der Bestände an Mieter oder an Immobilienfirmen (vgl. BBR/BMVBS 2007, 68). Zum anderen können die Erhaltungsinvestitionen auf das Notwendigste reduziert werden, mit der Folge, dass die Gebäude überwiegend von Mietern mit geringem Einkommen nachgefragt werden. In anderen Quartieren beginnt ein neuer Nutzungszyklus: Insbesondere Eigentümer, die langfristig den Erhalt ihrer Bestände sichern wollen, verfolgen die Strategie, die Wertigkeit der Immobilien zu sichern und zu verbessern. Sie passen die Bestände an neue Erfordernisse an und führen umfassende Erneuerungsinvestitionen oder auch Abriss und Neubau durch.

INSTRUMENTE DES NUTZUNGSZYKLUSMANAGEMENTS

Um der Phase der Abnutzung und Ausdünnung und den damit verbundenen Problemen der Quartiere vorzubeugen, werden Beobachtungs-, Analyse- und Kommunikationsinstrumente entwickelt, mit denen die oben beschriebenen Entwicklungen erkannt, ein Dialog über die Zukunft des Quartiers geführt und Entscheidungen über zukünftige Investitionen vorbereitet werden können. Es handelt sich dabei um folgende Instrumente:

- ▶ Monitoring zum Erkennen von Veränderungen eines Quartiers (siehe unten),
- ▶ Wanderungsmotivbefragung zur Gewinnung von Informationen über zukünftige Nachfragegruppen,
- ▶ Folgekostenabschätzung zur ökonomischen Bilanzierung möglicher Maßnahmen,
- ▶ Szenariomethodik zum Aufzeigen alternativer Entwicklungspfade des Quartiers,
- ▶ Kommunikationsinstrumente zur Zusammenarbeit von Kommune, Wohnungseigentümern Akteuren aus Wirtschaft und Gesellschaft sowie Bevölkerung,
- ▶ Institutionenanalyse zur Weiterentwicklung der Organisationsstrukturen.

Auf der operativen Ebene der Quartiersentwicklung werden außerdem bestehende Instrumente einbezogen, die zu einer präventiven und stetigen Anpassung der Quartiere an sich verändernde Nutzungsanforderungen beitragen können.

MONITORING

Das Monitoring ist ein grundlegendes Instrument des Nutzungszyklusmanagements und dient dazu, Quartiere zu identifizieren, die sich in einer späten Phase des Nutzungszyklus befinden und in denen sich in absehbarer Zeit Handlungsbedarf abzeichnet. Das Monitoring stellt eine Ergänzung zu den bestehenden statistischen Auswertungen der Kommunen dar. Der Unterschied liegt zum einen in der Kombination von Bevölkerungsdaten mit Informationen zum Stand der Modernisierung der Wohnungsbestände und zum anderen in der kleinräumigen Beobachtung von Quartieren gleichen oder ähnlichen Baualters. Damit sollen die Quartiere identifiziert werden, in denen Modernisie-

rungsbedarf und ein Generationswechsel zusammentreffen, um ein frühzeitiges und präventives Handeln zu ermöglichen.

Die Datengrundlage des Monitorings besteht aus statistischen Daten der Kommune und der Wohnungseigentümer sowie einer strukturierten Begehung. Die auf Blockebene vorliegenden Daten zur Bevölkerungsentwicklung werden für kleinräumig abgegrenzte Gebiete zusammengestellt. Von den Wohnungsunternehmen werden Daten über ihre Bestände abgefragt, die sich auf Modernisierung und Vermietung beziehen. Eine vollständige Erfassung ist insbesondere bei vielen Einzeleigentümern schwierig und macht zusätzliche Erhebungen notwendig. Eine Begehung dient dazu, Informationen zu den Themen Nahversorgung und Wohnumfeld zu gewinnen. Im Forschungsvorhaben wurden die Erhebungen exemplarisch für die Modellquartiere Göttingen-Leineberg und Kiel-Suchsdorf durchgeführt.

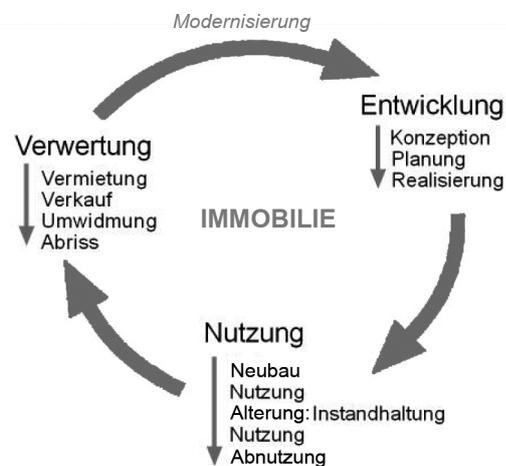


Abb. 1: Nutzungszyklus Immobilie (Quelle: eigene Darstellung)

MODELLQUARTIER KIEL-SUCHSDORF

Das ca. 5 km von der Kieler Innenstadt entfernte und naturräumlich attraktiv gelegene Quartier Kiel-Suchsdorf ist von Geschosswohnungsbau geprägt und von Einfamilienhäusern unterschiedlichen Baualters umgeben. Es befindet sich im Eigentum international agierender Fondsgesellschaften, Genossenschaften und Privatpersonen. Das Quartier hat in den letzten zehn Jahren 10,2 % seiner Bevölkerung verloren (vgl. Kiel: 3,7 %) und zeigt überdurchschnittliche Alterungstendenzen. Schon vor zehn Jahren lag der Anteil der über 65-Jährigen im Gebiet leicht über dem Durchschnitt und ist seither stark angestiegen (27,6 % im Jahr 2005, vgl. Kiel: 17,9 %). Im gleichen Zeitraum sank der Anteil kleiner Kinder und Jugendlicher deutlich. Auch der Anteil Erwerbsfähiger hat kontinuierlich abgenommen. Aufgrund einer hohen Wohnzufriedenheit ist die Fluktuation sehr gering. Ansätze sozialer Polarisierung sind nicht zu beobachten, Leerstand ist kein Problem.

94 % der Wohnungen haben zwischen ein und zwei Zimmer und sind 43 bis 76 m² groß. Ca. 80 % der Wohnungen verfügen über einen Balkon oder eine Loggia. Die meisten Gebäude sind gut erhalten, obwohl nur punktuell größere Modernisierungen stattgefunden haben. Gleiches gilt für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und das Wohnumfeld. Noch ist die Nahversorgung durch ein zentral

gelegenes kleines Einkaufszentrum mit einem Supermarkt und weiteren kleineren Geschäften, die in Konkurrenz zu vermehrt entstehenden großflächigen Nahversorgern im Quartiersumfeld stehen, gesichert. Jedoch ist die Fluktuation der Einzelhändler relativ hoch und der öffentliche Raum im Einkaufszentrum wirkt vernachlässigt.

Fazit: In Kiel-Suchsdorf steht ein Generationswechsel bevor, der sich aufgrund der hohen Zahl kleiner Wohnungen und leichter Abnutzungserscheinungen möglicherweise nicht ohne weitere Steuerung bewältigen lässt, obwohl das Quartier über zahlreiche Qualitäten, wie eine attraktive Lage, eine (noch) gute Ausstattung mit Infrastruktur und ein gut funktionierendes soziales Leben, verfügt.

MODELLQUARTIER GÖTTINGEN-LEINEBERG

Das innenstadtnahe Wohnquartier Göttingen-Leineberg ist in großen Teilen im Eigentum der städtischen Wohnungsbau-Gesellschaft. Es hat im Vergleich zur Stadt Göttingen überdurchschnittlich viele Einwohner verloren (10,5 % in 14 Jahren, vgl. Göttingen: 3,3 %). Bereits seit 20 Jahren zeigen sich im Quartier Alterungstendenzen, die mit einem beginnenden Generationswechsel einhergehen: Der Anteil der über 65-Jährigen liegt mittlerweile bei 25,9 % und damit über dem Göttinger Durchschnitt von 20,4 %. Gleichzeitig ist der Anteil der kleinen Kinder unter den städtischen Durchschnitt gesunken, während der Anteil Jugendlicher ständig steigt.

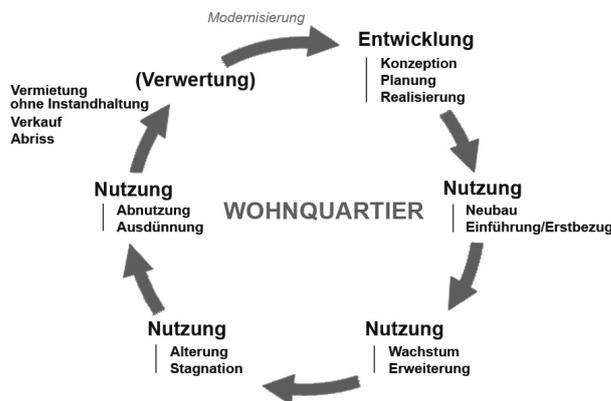


Abb. 2: Nutzungszyklus Wohnquartier (Quelle: eigene Darstellung)

Im Quartier gibt es Tendenzen sozialer Polarisierung. Entgegen dem Göttinger Trend ist der Anteil arbeitsloser Bewohner gestiegen und mittlerweile überdurchschnittlich hoch (12,4 % gegenüber 9,1 % in Göttingen). Die Fluktuation liegt zwischen 9,5 % und 12 %, obwohl es sich bei dem Stadtteil nicht um einen Studentenstadtteil handelt. Anders als in derartigen Quartieren zu erwarten wäre, haben 81 % der Wohnungen 3–4 Zimmer. Davon hat jedoch fast die Hälfte eine Wohnfläche unter 66 m². Ca. 80 % der Wohnungen verfügen über einen Balkon oder eine Loggia. Bislang wurden in den Gebäuden nur die notwendigsten Instandhaltungsmaßnahmen und kleinere Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Eine energetische Erneuerung der Gebäude ist geplant. Ein kleines Einzelhandelszentrum verfügt über ein eingeschränktes Nahversorgungsangebot und wirkt aufgrund seiner Gestaltung wenig zeitgemäß. Der öffentliche Raum ist durch Stellplätze geprägt.

Fazit: Göttingen-Leineberg befindet sich in einer späten Phase des Nutzungszyklus. Der Generationswechsel im Quartier hat bereits eingesetzt und ist mit einer leichten Veränderung der Sozialstruktur einhergegangen. Gleichzeitig zeigen Gebäude, Freiflächen und Infrastruktur Erneuerungsbedarf. Die Vielfalt der Wohnungen und die innenstadtnahe Lage sind Qualitäten des Quartiers, die Erneuerungsabsichten des Eigentümers deuten Perspektiven an.

AUSBLICK

Die für das Monitoring entwickelten Indikatoren können auf Veränderungen im Quartier hinweisen, wenn die Entwicklung über einen längeren Zeitraum und im Vergleich zur Gesamtstadt betrachtet wird. Darüber hinaus erfordert dieses Instrument, wie auch die anderen auf Information und Entscheidungsvorbereitung zielenden Instrumente des Nutzungszyklusmanagements (Wanderungsmotivbefragung, Szenarien und Folgekostenabschätzung), eine auf das Quartier bezogene Kommunikation zwischen den Fachressorts der öffentlichen Verwaltung und den vielfältigen Akteuren im Quartier (Eigentümer, Gewerbetreibende, Träger der sozialen Infrastruktur, Bewohnerinitiativen etc.). Während solche Kommunikationsstrukturen in einigen Städten bereits bestehen und teilweise aus Stadterneuerungsprogrammen hervorgegangen sind, bedeuten sie für andere Städte eine Neuerung.

Im weiteren Verlauf des Forschungsprojekts soll deshalb eine Institutionenanalyse in den Modellstädten Kiel und Göttingen die jeweiligen organisatorischen Rahmenbedingungen erfassen. Auf dieser Grundlage entwickelt das Forschungsteam Modelle, wie die Akteure dauerhaft zusammenarbeiten und wie die Schnittstellen zwischen Stadtverwaltung und Quartier ausgestaltet werden können. Das gesamte Konzept des Nutzungszyklusmanagements soll abschließend gemeinsam mit den Modellstädten in einem Planspiel erprobt werden.

Claudia Dappen, Dipl.-Ing., Wiss. Mitarbeiterin am Institut für Stadt-, Regional- und Umweltplanung, HafenCity Universität

Jörg Knieling, Prof. Dr. Ing., HafenCity Universität, Hamburg, SRL, Inhaber des Büros KoRIS Hannover

LITERATUR

- Bizer, Kilian; Ewen, Christoph; Knieling, Jörg; Othengrafen, Frank; Stieß, Immanuel (2007):** Nachfrageorientiertes Nutzungszyklusmanagement: Flächensparen und Infrastrukturkosten senken durch Modernisierung von Wohnquartieren. Raumforschung und Raumordnung, H. 2, S. 128–136
- BBR; BMVBS (Hg.) (2006):** Private Eigentümer im Stadtumbau. Werkstatt Praxis, Bd. 47. Berlin
- Bunzel, Arno; Henckel, Dietrich (2003):** Verkürzung von Nutzungszyklen bei Gewerbeimmobilien – ein Problem für die Stadtplanung? Raumforschung und Raumordnung, H. 6, S. 423–435
- Harlander, Tilman (1999):** Wohnen und Stadtentwicklung in der Bundesrepublik, in: Flagge, Ingeborg (Hg.): Geschichte des Wohnens – Von 1945 bis heute: Aufbau – Neubau – Umbau. Stuttgart
- Kirchhoff, Jutta; Jacobs, Bernd (2005):** Konzepte für den Nachkriegs-Wohnungsbestand. Hamburg
- Kurth, Detlef (2004):** Strategien der präventiven Stadterneuerung: Weiterentwicklung von Strategien der Sanierung, des Stadtumbaus und der sozialen Stadt zu einem Konzept der Stadtpflege für Berlin. Dortmund