



Und was passiert mit Omas Haus?

Partizipative Planungsansätze im Umgang
mit den aktuellen Herausforderungen in
Einfamilienhausgebieten der 1950er - 70er Jahre

Bachelor-Thesis im Studiengang Stadtplanung

verfasst von: Clara Marie Römhild
betreut durch: Prof. Dr.-Ing. Jörg Knieling M.A.
Dipl.- Ing. Thomas Zimmermann

Und was passiert mit Omas Haus?

Partizipative Planungsansätze im Umgang
mit den aktuellen Herausforderungen in
Einfamilienhausgebieten der 1950er - 70er Jahre

Bachelorthesis zur Erlangung des Titels Bachelor of Science
vorgelegt von Clara Marie Römhild (Matrikelnummer 3016240)
am 16.04.2013

HafenCity Universität Hamburg

Studienfach Stadtplanung

Fachgebiet Stadtplanung und Regionalentwicklung

Erstbetreuer: Prof. Dr.-Ing. Jörg Knieling M.A.

Zweitbetreuer: Dipl.- Ing. Thomas Zimmermann

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	8
1.1 Ausgangslage und Problemstellung	8
1.2 Zielsetzung	11
1.3 Struktur und Methode	11
2. Aktuelle Herausforderungen an die Entwicklung von Eigenheimsiedlungen der 1950er -1970er Jahre	13
2.1 Eigenheimsiedlungen der 1950er – 1970er Jahre	13
2.1.2 Eingrenzung des Untersuchungsgegenstandes	14
2.1.3 Entstehung und Entwicklung	15
2.1.4 Charakterisierung	17
2.2 Rahmenbedingungen	26
2.2.1 Demografische Rahmenbedingungen	26
2.2.2 Gesellschaftliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen	29
2.3 Herausforderungen und Erklärungsansatz	31
2.3.1 Herausforderungen	31
2.3.2 Erklärungsansatz: Nutzungszyklustheorie von Wohnquartieren	32
2.4 Konzeptansatz: Nutzungszyklus-Management	36
3. Partizipation im Nutzungszyklus-Management von Eigenheimsiedlungen der 1950er – 1970er Jahre	39
3.1 Bedeutung von Partizipation im Nutzungszyklus-Management von Eigenheimsiedlungen	40
3.2 Formen von Partizipation im Nutzungszyklus-Management von Eigenheimsiedlungen	45
3.3 Kriterien für partizipative Instrumente im Nutzungszyklus - Management von Eigenheimsiedlungen	48
3.3.1 Grundlagen	49
3.3.2 Kriterien	64

4. Partizipative Instrumente im Umgang mit Leerstand in Eigenheimsiedlungen der 1950er - 1970er Jahre	69
4.1 Auswahl der Instrumente	69
4.2 Quartiersszenarien	72
4.2.1 Methode	72
4.2.2 Folgerungen für die Anwendung des Instruments „Quartiersszenarien“ in den Eigenheimsiedlungen der 1950er - 1970er Jahre	73
4.3 Scoringmethode	75
4.3.1 Methode	75
4.3.2 Folgerungen für die Anwendung des Instruments „Scoringmethode“ in den Eigenheimsiedlungen der 1950er - 1970er Jahre	76
4.4 Verträge, Zielvereinbarungen	79
4.4.1 Methode	79
4.4.2 Folgerungen für die Anwendung des Instruments „Verträge, Zielvereinbarungen“ in den Eigenheimsiedlungen der 1950er - 1970er Jahre	80
4.5 Partizipative Ansätze der Mittelverwertung	82
4.5.1 Methode	82
4.5.2 Folgerungen für die Anwendung des Instruments "Partizipative Ansätze der Mittelverwertung" in den Eigenheimsiedlungen der 1950er - 1970er Jahre	83
4.6 Neighbourhood Improvement District (NID)	85
4.6.1 Methode	85
4.6.2 Folgerungen für die Anwendung des Instruments „NID“ in den Eigenheimsiedlungen der 1950er - 1970er Jahre	86
4.7 Zusammenfassung	88
5. Partizipative Instrumente des Nutzungszyklus-Managements in Eigenheimsiedlungen der 1950er - 1970er Jahre: Fazit	89

Literaturverzeichnis

Selbstverfassererklärung

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildung 1:	Nutzungszyklen von Wohnquartieren	35
Abbildung 2:	Phasen des Nutzungszyklus-Managements	38
Tabelle 1:	charakteristische Eigenschaften von Einfamilienhaussiedlungen und Geschosswohnsiedlungen der 1950er- 70er Jahre im Vergleich	25
Tabelle 2:	Voraussetzungen für partizipative Verfahren in Einfamilienhaussiedlungen und Geschosswohnsiedlungen der 1950er- 70er Jahre im Vergleich	60 ff.

Abkürzungsverzeichnis

Bayern LB	Bayerische Landensbank
BBR	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
BLG	Bundesverband der gemeinnützigen Landgesellschaften
BMVBS	Bundesbehörde für Verkehr, Bauwesen, Städtebau und Raumordnung
Difu	Deutsches Institut für Urbanistik
DStGB	Deutscher Städte- und Gemeindeverbund
dvs	Deutsche Vernetzungsstelle Ländliche Räume
ILS	Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung
LBS	Landesbausparkasse
NID	Neighbourhood Improvement District
NZM	Nutzungszyklus-Management
WoBauG	Wohnungsbau- und Familienheimgesetz



1. Einleitung

Und was passiert mit Omas Haus? - In den 1950er-70er Jahren sind in Westdeutschland zahlreiche Einfamilienhaussiedlungen entstanden. Von Beginn an wurden sie von der Bevölkerung weitgehend akzeptiert und erfreuten sich großer Beliebtheit. Gegenwärtig ist die nachhaltige Entwicklung von Einfamilienhaussiedlungen der 1950er-70er Jahre, welche lange Zeit als Selbstverständlichkeit galt, jedoch vielerorts nicht mehr sichergestellt.

1.1 Ausgangslage und Problemstellung

Die 1950er Jahre in Deutschland waren geprägt von Wachstum, Wirtschaftswunder und Babyboom, aber auch von Wiederaufbau und Wohnungsnot. Das eigene Haus als eine lebenslange Wohnperspektive auch für nachfolgende Generationen, sollte da Sicherheit geben, bis ins hohe Alter. Starkes Eigenengagement der Bewohner wurde auch politisch durch staatliche Eigentumsförderung unterstützt und die Neubautätigkeit im Einfamilienhausbau nahm deutlich zu. Jedes dritte Wohngebäude in den westdeutschen Bundesländern, das zwischen 1949 und 1978 erbaut wurde, ist ein Ein- oder Zweifamilienhaus (Forum Baulandmanagement NRW 44; Difu 2012: 22). Die Bevölkerungsstruktur der innerhalb kürzester Zeit entstandenen Siedlungen war von Homogenität geprägt. Vor allem junge Familien bezogen die neuen Häuser (Zakrzewski 2011: 47).

Heute, rund 40 – 60 Jahre später, müsste sich ein Generationswechsel vollziehen, Kinder und Enkelkinder das Haus der (Groß-)Eltern übernehmen.

Die Fertilitätsrate in den westdeutschen Bundesländern liegt jedoch bereits seit den 70er Jahren unter dem Bestandserhaltungsniveau. Von Generationen zu Generation schrumpft die Zahl der Einwohner um je ein Drittel. Prognosen gehen davon aus, dass sich dieser Trend weiter fortsetzen wird (Gans, Schmitz-Veltin 2011: 9).

Neben demografischen Faktoren wie Schrumpfung und Alterung der Bevölkerung führen auch veränderte Haushaltsstrukturen und Wohnwünsche zu einer geringeren

Nachfrage von Wohnraum in Einfamilienhausgebieten, die bislang als Selbstläufer der Stadtentwicklung galten (Berndgen-Kaiser: 2011). Das Wohnmodell des Einfamilienhauses wird mittlerweile insgesamt weniger nachgefragt. Der Erwerb eines Einfamilienhauses aus den 1950er – 70er Jahren ist zudem oft mit hohen Umbaukosten verbunden, da die Häuser in der Regel nicht den heutigen, vor allem energetischen, Standards entsprechen. Hinzukommen oftmals überhöhte Preisvorstellungen der Anbieter. Die daraus resultierenden zunehmenden Vermarktungsprobleme in den Beständen können zu sinkenden Preisen und Leerstand führen (Difu 2012: 22).

Was also tun, wenn es keine Kinder oder Enkelkinder gibt, die das Haus ihrer (Groß-) Eltern übernehmen können oder wollen?

Entwicklungsschwierigkeiten in den Einfamilienhaussiedlungen der 1950er – 70er Jahre in Westdeutschland ist keine ganz neue, aber eine immer dringendere Herausforderung für die Planung. Es besteht in der wissenschaftlichen Diskussion weitgehend Einigkeit darüber, dass es zukünftig in immer mehr Siedlungen, besonders in strukturschwachen Regionen, zu einem Rückgang der Nachfrage kommen wird. Konsens ist auch, dass es aufgrund der regional sehr unterschiedlichen Gegebenheiten und Ausprägungen des Problems, nicht die eine „Lösung“ geben kann (Back 2006: 6). Bereits 2004 wurde mit dem Programm des „Stadtumbau West“, der Paradigmenwechsel vom Wachstum zur Schrumpfung im westdeutschen Städtebau vonseiten der Planer eingeläutet. Auf den Ebenen staatlicher, privatwirtschaftlicher und zivilgesellschaftlicher Akteure ist die Akzeptanz des Paradigmenwechsels und somit die Basis für einen angemessenen Umgang mit Schrumpfung, jedoch auch heute bei Weitem nicht überall gegeben (Butzin, Pahs, Prey 2010: 259 ff.). An dieser Stelle kann Partizipation dazu beitragen, dass sich die Beteiligten über den gesamtgesellschaftlichen Umbruch vom Wachstum zur Schrumpfung bewusst werden, lernen ihn als Chance wahrzunehmen und durch Kommunikation gemeinsam Lösungen erarbeiten.

Eigenheimsiedlungen der 1950er- 70er Jahre, in denen bereits heute eine umfassende Entwicklungsnotwendigkeit besteht, sind ihrer Zahl überschaubar. Die Zahl derer, die zukünftig von Problemen, wie einer rückläufigen Nachfrage betroffen sein könnten, ist, so ist anzunehmen, erheblich größer. Die Eigentümer und Bewohner der jeweiligen Siedlungen sowie die zuständigen Stadtverwaltungen sind sich der sie zukünftig erwartenden Probleme jedoch häufig nicht bewusst (Piegsa 2009: 21).



Erfahrungen mit Partizipation in Eigenheimsiedlungen gibt es in Deutschland dementsprechend bislang kaum. In den Großwohnsiedlungen der 1950er – 70er Jahre hingegen ist die sinkende Nachfrage und daraus resultierende Probleme, auch wenn sie gegenwärtig ebenfalls als noch gering einzustufen sind (Bizer et al. 2009: 7), seit einiger Zeit bekannt und weitgehend akzeptiert. Die theoretischen Ansätze, aber auch praktische Erfahrungen mit Partizipation in der Quartiersentwicklung dieser Gebiete, sind entsprechend zahlreich und vielfältig.

Ein Konzept, das sich explizit mit der durch den Generationenwechsel bedingten Umbruchsituation beschäftigt, in der sich viele der 1950er – 70er Jahre Siedlungen mit Geschosswohnungsbau heute befinden, ist das nachfrageorientierte Nutzungszyklus-Management (NZM). Sein Ziel ist es, die Zukunftsfähigkeit dieser Quartiere durch „frühzeitiges Gegensteuern“ zu sichern und so zu verhindern, dass sie sich in den nächsten zehn bis 20 Jahren zu „Sorgenkindern“ entwickeln. Das NZM bedient sich dabei vor allem Instrumenten mit partizipativem Ansatz (Bizer et al. 2009: 7). Das Nutzungszyklus-Management basiert, wie der Name bereits vermuten lässt, auf der Theorie der Nutzungszyklen von Wohnquartieren. Die Geschosswohnsiedlungen der 1950er-70er Jahre haben mit den Eigenheimsiedlungen desselben Zeitraums, neben einer ähnlichen baulichen Homogenität auch eine weitgehend homogene Bewohnerschaft gemein. Es lässt sich deshalb die These aufstellen, dass der Nutzungszyklus von Siedlungen mit Geschosswohnungsbau mit dem der Einfamilienhausquartiere der 1950er – 70er Jahre vergleichbar und auch eine Übertragbarkeit des Konzeptes des NZM möglich ist. In vielerlei Hinsicht unterscheiden sich die beiden Gebiete aber auch deutlich voneinander, so zum Beispiel in ihrer Eigentümerstruktur (Bizer et al. 2010: 296). Es bleibt deshalb zu überprüfen, inwiefern die Instrumente des NZM von Großwohnsiedlungen der 1950er – 70er Jahre auch im Bereich der Eigenheimsiedlungen Anwendung finden können. An diesem Punkt wird die vorliegende Arbeit mit Fokus auf partizipative Instrumente ansetzen, die unter folgender Forschungsfrage bearbeitet wird:

Inwiefern können die partizipativen Planungsinstrumente des nachfrageorientierten Nutzungszyklus-Managements zu einer nachhaltigen Entwicklung der 1950er-70er Jahre Eigenheimsiedlungen in Westdeutschland beitragen?

1.2 Zielsetzung

Zentrale Aufgabenstellung dieser Bachelorarbeit ist es anhand von Kriterien zu bewerten, ob die partizipativen Ansätze des Nutzungszyklus-Managements, welche für 1950er-70er Jahre Quartiere mit Geschosswohnungsbau entwickelt wurden, auch in Eigenheimsiedlungen desselben Zeitraums Anwendung finden können.

Ergebnis soll ein Überblick über die Anwendungsmöglichkeiten partizipativer Planungsinstrumente des Nutzungszyklus-Managements von Geschosswohnsiedlungen in Einfamilienhaussiedlungen der 1950er-70er Jahre sein. Der Überblick kann Kommunen bei der Auswahl geeigneter partizipativer Instrumente für eine nachhaltige Entwicklung der 1950er-70er Jahre Eigenheimsiedlungen unterstützen. Darüber hinaus kann diese Arbeit einen Ansatz für die Entwicklung eines NZM für Einfamilienhaussiedlungen der 1950er-70er Jahre liefern.

1.3 Struktur und Methode

Theoretischer Hintergrund

Um in das Thema einzuführen, werden zunächst die Ursachen und Zusammenhänge der aktuellen Herausforderungen in der Entwicklung von Einfamilienhausgebieten der 1950er- 1970er Jahre in Westdeutschland erläutert. Hierbei wird zunächst, folgend auf einen kurzen Überblick über die Entstehung und Entwicklung von Eigenheimsiedlungen in den 1950-70er Jahren in Westdeutschland, eine Charakterisierung des Gebietstyps vorgenommen. Um im Folgenden einen Vergleich von Einfamilienhaus- und Geschosswohnsiedlungen zu ermöglichen, werden darüber hinaus auch die wichtigsten Eigenschaften von Siedlungen mit Geschosswohnungsbau kurz dargelegt. Anschließend wird mit der Nutzungszyklustheorie und dem Nutzungszyklus - Management ein möglicher Erklärungs- bzw- Konzeptansatz für die aktuellen Herausforderungen in Einfamilienhaussiedlungen diskutiert. Die Begründung der Fokussierung dieser Arbeit auf partizipative Instrumente geht aus dem dann folgenden Kapitel hervor, welches einen kurzen Überblick zum aktuellen Stand der wissenschaftlichen Diskussion zur Bedeutung von Partizipation in der



Planung und insbesondere im NZM gibt und verschiedene Formen und Verfahren von Partizipation vorstellt. Die Darstellung des theoretischen Hintergrundwissens basiert auf Literaturrecherche.

Analyse

Aufbauend auf den Ergebnissen der Literaturrecherche werden die besonderen Anforderungen an partizipative Instrumente im NZM von Eigenheimsiedlungen der 1950-70er Jahre im Vergleich zu Siedlungen mit Geschosswohnungsbau desselben Zeitraums gefolgert und darauf aufbauend Kriterien zur qualitativen Bewertung dieser entwickelt. Vergleichend werden hierbei Siedlungen der 1950er – 70er Jahre hinzugezogen.

Konzept

Mithilfe der analysierten Anforderungen werden die partizipativen Instrumente des nachfrageorientierten Nutzungszyklus-Managements in Wohnquartieren der 1950er – 70er Jahre mit Geschosswohnungsbau hinsichtlich ihrer Übertragbarkeit auf die Wohnquartiere der 1950er – 70er Jahre mit Einfamilienhausbau untersucht.

2. Aktuelle Herausforderungen an die Entwicklung von Eigenheimsiedlungen der 1950er -1970er Jahre

Die Eigenheimsiedlungen, die in den 1950er-70er Jahren in Westdeutschland entstanden, galten lange Zeit als ein eher „unproblematischer“ Siedlungstyp. Gegenwärtig wird ihre Entwicklung jedoch mehr und mehr als eine Herausforderung für die Planung betrachtet. Das folgende Kapitel stellt zunächst die den Siedlungstyp charakterisierenden Merkmale vor und geht vergleichend dazu kurz auf die Charakteristika von Geschosswohnsiedlungen der 1950er-70er ein um die gebietsspezifischen Eigenschaften der beiden Siedlungstypen anschließend gegenüberstellen zu können und Unterschiede deutlich zu machen. Darauf folgend werden die, die Entwicklung beeinflussenden Rahmenbedingungen und die daraus resultierenden aktuellen Herausforderungen in Einfamilienhaus-siedlungen erläutert. Anschließend wird mit der Nutzungszyklustheorie ein möglicher Erklärungsansatz vorgestellt und darauf aufbauend mit dem Nutzungszyklus-Management, welches für Siedlungen mit Geschosswohnungsbau der 1950er-70er entwickelt wurde, ein möglicher Konzeptansatz dargelegt.

2.1 Eigenheimsiedlungen der 1950er – 1970er Jahre in Westdeutschland

Ein Eigenheim galt für weite Teile der Bevölkerung in Deutschland lange Zeit als die ideale Wohnform. Auch heute ist die Akzeptanz bei den Bewohnern ungebrochen und für ein Großteil der Deutschen ist das Eigenheim nach wie vor die beliebteste Wohnform (Wüstenrotstiftung 2012: 36). Die Nachfrage nach Wohnraum ist jedoch in vielen Regionen aus verschiedenen im Folgenden erläuterten Gründen rückläufig und die Konkurrenz unter den Anbietern auf dem Wohnungsmarkt nimmt zu. Die Siedlungen der 1950er-70er Jahre weisen dabei verschiedene Charakteristika auf, die ihre Position auf dem Wohnungsmarkt nicht nur gegenüber anderen Eigenheimsiedlungen, sondern gegenüber allen Wohnformen, beeinflussen.



2.1.2 Eingrenzung des Untersuchungsgegenstandes

Einfamilienhaussiedlungen gibt es in Deutschland sowohl in den Gebieten der ehemaligen DDR (Ostdeutschland) als auch innerhalb der bis 1990 bestehenden Grenzen der Bundesrepublik (Westdeutschland). Die Entstehung von Einfamilienhaussiedlungen lief jedoch, aufgrund der unterschiedlichen historischen Voraussetzungen in Ost- und Westdeutschland, sehr unterschiedlich ab. Die Herausforderungen, mit denen die Planung in den jeweiligen Siedlungen heute konfrontiert ist und zukünftig sein wird, sind dementsprechend verschieden und bedürfen einer differenzierten Betrachtung (BBR o.J.). Der Fokus der vorliegenden Arbeit liegt, gemäß der zuvor dargelegten Aktualität der Thematik, auf Einfamilienhaussiedlungen in Westdeutschland.

Darüber hinaus werden in dieser Arbeit, nur Einfamilienhaussiedlungen betrachtet, die im Zeitraum der 1950er-70er Jahre entstanden sind, da in diesen Siedlungen, wie zuvor und im Folgenden erläutert, akuter Handlungsbedarf besteht. Wird im Folgenden aus Gründen der Lesbarkeit der Gegenstand dieser Arbeit verkürzt als Eigenheim bzw. Einfamilienhaussiedlungen, -gebiete oder -quartiere bezeichnet, so sind dennoch, sofern nicht anders gekennzeichnet, ausschließlich Siedlungen in Westdeutschland gemeint, die in den 1950er-70er Jahren entstanden sind.

Einfamilienhaussiedlungen bilden eine in sich geschlossene Einheit, die ein städtebauliches Arrangement bilden. Die Gebäude der Siedlungen werden in der vorliegenden Arbeit unter dem Begriff des Eigenheims bzw. des Einfamilienhauses zusammengefasst. Nach dem II. WoBauG sind Eigenheime als „[...] ein im Eigentum einer natürlichen Person stehendes Grundstück mit einem Wohngebäude, das nicht mehr als zwei Wohnungen enthält, von denen eine Wohnung zum Bewohnen durch den Eigentümer oder seine Angehörigen bestimmt ist“ definiert (II. WoBauG 1994: §9, Abs.1).

Vergleichend werden in dieser Arbeit Siedlungen mit Geschosswohnungsbau hinzugezogen, welche ebenfalls in den 1950er-70er Jahren in Westdeutschland entstanden sind.

2.1.3 Entstehung und Entwicklung

Während des Zweiten Weltkriegs wurde ein Großteil des Wohnungsbestandes der Vorkriegszeit in Deutschland zerstört. Der daraus resultierende massive Wohnraummangel hatte eine Wohnungsnot zur Folge, die nur durch den Neubau von Wohnungen zu überwinden war.

Dies wurde auch politisch rasch erkannt und umgesetzt. Bereits 1950 wurde mit dem ersten Wohnungsbaugesetz eine wohnungspolitische Maßnahme ergriffen, die durch gezielte Objektförderung den Wohnungsneubau unterstützte. Welcher Form der Wohnraum war, spielte dabei zunächst keine Rolle. Doch bereits mit der 1952 folgenden Gesetzesnovelle wurden Eigenheime, Kleinsiedlungen und Mietwohnungen nicht mehr gleichgestellt behandelt. Die Eigentumsbildung, insbesondere in Form des Einfamilien- und Kleinsiedlungsbaus, wurde in der Wohnungsbaupolitik besonders gefördert (Forum Baulandmanagement NRW 2010: 44). In den darauf folgenden Jahren stieg der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser am Wohnungsmarkt deutlich an (Simon 2001: 68). Die Entwicklung vieler Städte war dementsprechend, in der Folge der Verbreitung dieses niedrig verdichteten Siedlungstyps, durch expansives Flächenwachstum gekennzeichnet. Die neu entstandenen Wohngebiete griffen immer weiter ins Umland (Simon 2001: 11). Diese Entwicklung, welche heute rückblickend als erster großer Suburbanisierungsschub bezeichnet werden kann, ist aber nicht nur auf die getroffenen wohnungspolitischen Maßnahmen, sondern auch auf den allmählich einsetzenden Wohlstand, die hohe Geburtenrate sowie die zunehmende Mobilisierung der Bevölkerung zurückzuführen (Forum Baulandmanagement NRW 2010: 44). Die zunehmende Mobilisierung ging mit dem damals dominierenden räumlichen Leitbild, der Trennung von Arbeit und Freizeit einher. Sie ermöglicht es vielen, meist jungen Haushalten, in der Familiengründungsphase oder mit kleinen Kindern sich das „Ideal eines ruhigen Wohnens im eigenen Haus am Rande der Städte und Gemeinden“ zu erfüllen. Oftmals verband die Familien auch ein ähnlicher Lebensentwurf, „in dessen Mittelpunkt die von der Frau umsorgte Kleinfamilie stand und die Erwerbstätigkeit des Mannes die ökonomische Grundlage“ bildete (Wüstenrotstiftung 2012: 7).

Mit Beginn der 1960er Jahre erfüllten sich immer mehr Menschen, sofern sie es sich leisten konnten, den Traum vom eigenen Haus im Grünen. Die Suburbanisierung



erlebte Anfang der 1960er Jahre in den alten Bundesländern ihre erste Hochphase und die ersten größeren suburbanen Wohngebiete entstanden. Vorherrschender Siedlungstyp waren dabei die monostrukturierten, weitläufigen Einfamilienhausgebiete. Die Stadterweiterung erfolgte nicht mehr wie zuvor über Jahresringe, sondern durch in sich geschlossene Wohngebiete (Forum Baulandmanagement NRW 2010: 44).

Gegen Ende der 1960er Jahre und Anfang der 70er Jahre kam es zu einer Veränderung der Ausrichtung in der Wohnungspolitik. Sie war nun nicht mehr schwerpunktmäßig auf Neubau, sondern auf die umfassende Sanierung des Wohnungsbestands und der Innenstädte ausgelegt. Dennoch standen nach wie vor das Eigentum fördernde Maßnahmen im Mittelpunkt (Simon 2001: 81).

Mit der weitgehenden Überwindung der Wohnungsnot Mitte der 1960er Jahre wurden Einfamilienhaussiedlungen erstmals wohnungs- und sozialpolitisch kontrovers diskutiert. Während die konservativen Parteien die Vorrangstellung des Eigenheims im Wohnungsbau beibehalten wollten, sollte nach Meinung der SPD vor allem der Bau preiswerter Wohnungen gefördert werden und die von einigen Planern bereits seit Längerem geäußerte Kritik, insbesondere hinsichtlich des Flächen- und Landschaftsverbrauchs der Siedlungen, wurde politisch zunehmend diskutiert (Simon 2001: 81).

Die Zahl der Einfamilienhäuser stieg im Laufe der 1970er Jahre dennoch weiter an. Ende des Jahres 1976 betrug der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser am gesamten Wohnungsneubau sogar den Rekordwert von 91% (Petsch 1989: 2), eine deutliche Steigerung zu dem vergleichsweise niedrigen und dennoch signifikanten Wert von 50% in den 1950er Jahren (Petsch 1989: 205). Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern war, wie diese Zahlen verdeutlichen, in den 1970er Jahren ungebrochen. Noch immer war das eigene Haus für weite Teile der Bevölkerung der Ort, „in dem sich die Familie am besten entfalten kann“ wie auch der damalige Wohnungsbauminister Lücke, welcher als ein großer Befürworter des Eigenheims galt, betonte (Lücke 1963: 5). Ingesamt wird deutlich, dass das Einfamilienhaus und das damit verbundene Lebensmodell auch in den 70er Jahren, genau wie in den beiden vorangegangenen Jahrzehnten, in weiten Teilen der Bevölkerung große Anerkennung fanden und dementsprechend zahlreiche Einfamilienhaussiedlungen entstanden. In der Folge ist noch heute jedes dritte Wohngebäude in den westdeutschen Bundesländern ein zwischen 1949 und 1978 errichtetes Einfamilienhaus ist (Wüstenrotstiftung 2012:

12). Diese Zahlen verdeutlichen den erheblichen Beitrag des Einfamilienhausbaus an der Beseitigung des durch Kriegszerstörung verursachten Mangels an Wohnraum.

Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass es auch in den darauffolgenden Jahrzehnten eine beständige Nachfrage an Einfamilienhäusern gegeben hat und somit auch weitere Eigenheimsiedlungen entstanden. Diese werden jedoch, da sie gegenwärtig wie zukünftig aufgrund anderer Voraussetzungen, andere Herausforderungen an die Planung stellen, in dieser Arbeit nicht betrachtet.

2.1.4 Charakterisierung

Im Folgenden werden die für Eigenheimsiedlungen charakteristischen Merkmale, bezüglich der Siedlungsstruktur, der Gebäudetypen, der Eigentumsverhältnisse und der Bewohnerstruktur zusammengefasst. Im Hinblick auf das Ziel dieser Arbeit, zu überprüfen, inwieweit die partizipativen Instrumente des für Siedlungen der 1950-70er Jahre mit Geschosswohnungsbau entwickelten Nutzungszyklusmanagements in Einfamilienhaussiedlungen desselben Zeitraums Anwendung finden können, sind auch die wesentlichen Merkmale von Geschosswohnsiedlungen kurz dargestellt. Anschließend ist es möglich, die Gebietsspezifika der beiden Siedlungstypen miteinander zu vergleichen.

Die Siedlungen der 1950er – 70er Jahre sind in der Regel durch bestimmte allgemeingültige Gebietsmerkmale gekennzeichnet, die sich in beinahe allen Siedlungen dieser Art wiederfinden und die sich auf deren zukünftige Entwicklung auswirken. Zu beachten ist aber, dass die regionalspezifisch unterschiedliche Ausformung diese Merkmale, genau wie die inter- und intraregionale Lage der Siedlungen, die zukünftige Entwicklung der Siedlungen direkt beeinflussen und diese somit zu Unterscheidungsmerkmalen werden können. So kann es zum Beispiel sein, dass die Nachfrage in einer Siedlung, in der der Gebäudetyp des freistehenden Einfamilienhauses mit großer Gartenfläche vorherrschend ist, insgesamt stabil ist. Ein angrenzendes Reihenhausesgebiet hat hingegen, da es kaum Möglichkeiten zur baulichen Anpassung bietet und zudem die Gärten sehr klein sind, zunehmend Schwierigkeiten bei der Nachvermietung frei werdender Gebäude.



Eine Betrachtung allgemeingültiger Charakteristika der Siedlungen der 1950er-70er Jahre ist aber zunächst dennoch sinnvoll, da diese die Grundlage für das Herausstellen von besonderen Anforderungen an Planungsinstrumente in Einfamilienhaussiedlungen im Gegensatz zu den Anforderungen an andere Gebietstypen ermöglichen.

Siedlungsstruktur

Der Städtebau der Nachkriegsjahre ist durch detaillierte Siedlungsmodelle der gegliederten, aufgelockerten, autogerechten Stadt gekennzeichnet. Vornehmliches Ziel war zunächst die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem und „gesundem“ Wohnraum. Besonderer Wert wurde auf die ausreichende Belüftung und Belichtung der Häuser gelegt. Das Leitbild vom Wohnen im Grünen und die Trennung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Verkehr sind sowohl in Einfamilienhaussiedlungen als auch in den Siedlungen mit Geschosswohnungsbau der 1950-70er Jahre deutlich erkennbar (Forum Baulandmanagement NRW 2010: 45).

Die Einfamilienhausgebiete der 1950-70er Jahre sind monostrukturierte, auf bloßes Wohnen ausgerichtete, in sich geschlossene Siedlungen, die in einem Zuge geplant wurden und innerhalb kurzer Zeit entstanden. Öffentliche Freiflächen sind in der Regel kaum bis gar nicht vorhanden. In einigen Siedlungen war ein Spielplatz vorgesehen, der heute in vielen Fällen diese Funktion jedoch nicht mehr erfüllt, da nur wenige Kinder im Quartier wohnen (Forum Baulandmanagement NRW 2010: 46). Grünflächen sind in den Quartieren dennoch in ausreichendem Maße vorhanden, allerdings befinden sich diese in privatem Eigentum. Ein privater Garten gehört in der Regel zu jedem Grundstück, die jeweilige Größe variiert jedoch stark nach Entstehungszeitraum und Siedlungstyp (BBR o.J).

Die Geschosswohnungsbausiedlungen der 1950er-70er Jahre wurden auf Grundlage des Konzepts der gegliederten und aufgelockerten Stadt entwickelt. Sie weisen ebenfalls eine einheitliche Planung und einen kurzen Entstehungszeitraum auf. Neben der zwei- bis viergeschossigen Bebauung prägen großzügige Freiflächen das Bild des Quartiers, die bauliche Dichte ist entsprechend gering. Ähnlich wie die Einfamilienhaussiedlungen wurden auch die Siedlungen mit Geschosswohnungsbau als reine Wohnsiedlungen geplant. Die Versorgung mit Gütern zur Deckung des täglichen Bedarfs war jedoch vorgesehen (Bizer et al. 2010: 20 ff.).

Gebäude

In den Eigenheimsiedlungen der 1950er-70er Jahre gibt es grundsätzlich fünf Gebäudetypen; das freistehende Einfamilienhaus, das Doppelhaus, das Reihenhaus, das Kettenhaus und das Gartenhofhaus, die sich hinsichtlich des Städtebaus, der Wohnqualität und der potenziellen Umbau- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten unterscheiden lassen (Wüstenrotstiftung 2012: 36 ff.). Aufgrund unterschiedlicher Qualitäten und Mängel werden die einzelnen Typen unterschiedlich stark nachgefragt. Somit haben sie, je nach dem welcher Gebäudetypus in einer Siedlung dominierend ist, auch Einfluss auf dessen zukünftige Entwicklung.

In den ersten Wohnsiedlungen der 1950er Jahre wurden vor allem Häuser des Typs des freistehenden Einfamilienhauses gebaut (Petsch 1989: 219). Das Gebäude ist hierbei frei auf dem oft großzügigen Grundstück positioniert und rundherum von privaten Gartenflächen umgeben. Es bietet den Eigentümern im Rahmen des baurechtlich Möglichen, verglichen mit anderen Gebäudetypen, in vielerlei Hinsicht Raum zur Gestaltung nach den eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen und ist deshalb auch heute noch die beliebteste Wohnform. Es weist jedoch auch die vergleichsweise höchsten Bau-, Betriebs- und Erschließungskosten auf. Hinzukommt, dass die überdurchschnittlich große Wohnfläche des als Familienheim geplanten Gebäudes nach dem Auszug der Kinder oftmals nur noch teilweise genutzt wird und es somit zu „innerem Leerstand“ kommen kann (Wüstenrotstiftung 2012: 36). Eine Sonderform des Einfamilienhausbaus der 1950er Jahren ist der Kleinsiedlungsbau. Die als geschlossene Siedlungen errichteten Kleinsiedlungen wurden meist in organisierter Selbsthilfe in Form sogenannter „Siedlervereine“ errichtet (Wüstenrotstiftung 2012: 38).

Mit dem Einsetzen des Einfamilienhausbooms und dem damit verbundenen deutlichen Anstieg der Grundstückspreise Ende der 1950er Jahre kam es zu einer Ausdifferenzierung der Bauform des Einfamilienhauses. Mitte der 1960er Jahre nahm die durchschnittliche Grundstücksgröße trotz steigendem Wohlstand im Vergleich zu den Vorjahren erstmals ab. Gebäudetypen mit deutlich geringeren Grundstücksgrößen wie das Doppelhaus oder das Reihenhaus entstanden (Nierhoff 2006: 28). Unter Doppelhäusern sind hierbei „zwei selbstständige, aneinander gebaute Einfamilienhäuser mit jeweils einem eigenen Zugang und Erschließungskern“, unter Reihenhäusern „Einfamilienhäuser, die Wand an Wand aneinander gebaut werden“ zu verstehen (Wüstenrotstiftung 2012: 36).



Das Reihenhaus gilt im Gegensatz zum freistehenden Einfamilienhaus als relativ kostengünstig. Grund hierfür ist neben dem in der Regel niedrigeren Kaufpreis, insbesondere die Senkung der, mit der Reduzierung der Außenfläche einhergehenden, Energiekosten. Die daraus resultierende räumliche Nähe zu angrenzenden Häusern schränkt jedoch auch die Privatsphäre der Bewohner und die Möglichkeiten zur baulichen Anpassung an geänderte Bedürfnisse stark ein (Wüstenrotstiftung 2012: 36).

Bei Kettenhäusern handelt es sich, ähnlich wie bei Reihenhäusern, um eine Reihung von Einfamilienhäusern. Diese sind allerdings durch den Einschub kleiner Zwischenteile, wie zum Beispiel Garagen, deutlich voneinander abgegrenzt. Sie ermöglichen den Bewohnern so ein größeres Maß an Privatsphäre. Kettenhäuser haben jedoch bei ansonsten gleicher Bauweise, verglichen mit Reihenhäusern, einen höheren Energiebedarf.

Auch bei Gartenhofhäusern handelt es sich um eine Aneinanderreihung von Gebäuden, jedoch mit l- oder u-förmigen Grundrissen. Die Belichtung der Gebäude, welche hauptsächlich in 1960er Jahren gebaut wurden, wird über einen kleinen geschlossenen Wohnhof sichergestellt (Wüstenrotstiftung 2012: 37, 39).

Die Wohnräume der in den 1950er Jahren entstandenen Einfamilienhäuser sind meist sehr klein und die Geschosshöhen niedrig. Kennzeichnend sind separate Küchen, vergleichsweise große Wohnzimmer und mehrere Schlafzimmer (Forum Baulandmanagement NRW 2012: 46). Die material und kostensparende Bauweise der frühen Nachkriegszeit hat außerdem einen Baubestand mit schlechten Wärme- und Schallschutzeigenschaften zur Folge, der heute zahlreiche bautechnische und bauphysikalische Mängel aufweist (Wüstenrotstiftung 2012: 38).

In den 1960er Jahren wurden die Grundrisse, einhergehend mit dem steigenden Wohlstand, großzügiger. Zudem wurden auch Aspekte wie Wärme- und Schallschutz verstärkt berücksichtigt, den heutigen Standard genügen diese jedoch auch diese bei Weitem nicht (Wüstenrotstiftung 2012: 38).

In den 1970er Jahren nahm wegen steuerlicher Vergünstigungen der Anteil an Zweifamilienhäusern deutlich zu. Die Ölkrise 1973 hatte zudem ein gesamtgesellschaftliches Umdenken angestoßen, welches sich unter anderem auch in einem Trend zu kosten- und flächensparenden Bauen auswirkte. Die Architektur der Einfamilienhäuser, die in den 1970er Jahren entstanden sind, ist im Vergleich zu den Vorgängern der 1950er und 60er Jahre vielfältiger. So kamen zum Beispiel zu dem bis dahin nahezu obligatorischen Satteldach weitere Formen, wie das Flachdach, hinzu (Wüstenrotstiftung 2012: 38).

Insgesamt wird deutlich, dass die verschiedenen Gebäudetypen in Einfamilienhausgebieten unterschiedliche Modernisierungs- bzw. Sanierungsmöglichkeiten bieten. Je nach Gebäudetyp und Zustand können die Kosten für eine solche Modernisierung- bzw. Sanierung stark variieren. Viele Eigentümer und Interessenten stellen die Einschätzung des nötigen Aufwands vor eine Herausforderung. Sie „scheuen davor zurück, Fachleute einzuschalten, verlassen sich auf zweifelhafte Schätzungen oder lassen den Gedanken an eine Um- oder Nachnutzung einer Altimmoblie gleich wieder fallen“ (BLG et al. 2012: 76). Ein Großteil der Einfamilienhäuser der 1950er-70er Jahre ist heute in einem schlechten baulichen Zustand und weist einen hohen Modernisierungsbedarf auf (Wüstenrotstiftung 2012: 7).

Der Geschosswohnungsbau der 1950er-70er Jahre weist kaum Differenzierungen verschiedener Haus- und Wohnungstypen auf. Die Wohnungen wurden, ihrer Entstehungszeit entsprechend, zweckmäßig und nach geltenden Standards gebaut. Im Laufe der Zeit wurden die Wohnungszuschnitte und die Gebäudesubstanz entsprechend weiterentwickelt. Während Wohnungen, die in den 1950er Jahre entstanden sind, im Schnitt 45-60m² groß sind und aus Gründen der Materialeinsparung besonders kostengünstig gebaut wurden, sind die Wohnungen der 1960er Jahre bereits etwas größer und von besserer Bausubstanz. Heute ist ein Großteil des Gebäudebestands des Geschosswohnungsbaus der 1950er – 70er Jahre zumindest teilrenoviert. Aufgrund bestehender Mietverhältnisse ist in nur wenigen Siedlungen bislang eine vollständige Renovierung durchgeführt worden (Bizer et al. 2009: 21).



Bewohnerstruktur

Die Bewohnerschaft von Einfamilienhausgebieten bildet in der Regel eine sehr homogene, relativ wohlhabende Bevölkerungsgruppe der Mittelschicht. Die Erbauer und Erstnutzer der Gebäude waren häufig Paare. Sie befanden sich bei Bezug der Siedlung meist in der Phase der Familiengründung oder hatten bereits, oftmals noch sehr kleine, Kinder. Die jungen Eltern der Erbauergeneration sind heute häufig schon Groß- oder gar Urgroßeltern, die kleinen Kinder von damals, wohnen in der Regel nicht mehr im einstigen „Familienheim“. Die soziale Struktur von Siedlungen der 50er – 70er Jahre ist dementsprechend durch ein (noch) vergleichsweise hohes Durchschnittsalter ihrer Bewohner gekennzeichnet. Dies ist vor allem auf den kurzen Entstehungszeitraum der Siedlungen, die daraus resultierende Altershomogenität der Bewohner bei Bezug und die in den folgenden Jahrzehnten geringe Fluktuationsrate in diesen Gebieten zurückzuführen. Ein Großteil der Häuser wird noch heute von den Erstnutzern bewohnt (Forum Baulandmanagement NRW 2010: 45), sodass nur in knapp einem Viertel der Ein- und Zweifamilienhäuser in Deutschland insgesamt überhaupt Personen leben, die jünger sind als 18 Jahre (Bayern LB 2009: 18). Eine Studie des Instituts für Landes- und Sozialforschung aus dem Jahr 2012 zeigt jedoch, dass der Generationenwechsel, besonders in den Siedlungen der 1950er- und 60er Jahre, bereits weit fortgeschritten ist. Die Ergebnisse einer empirischen Untersuchung von 29 Gemeinden in Westdeutschland zeigen, dass nur noch 45% der Eigentümer, die an der Erhebung teilgenommen haben, aus der Erstbewohnergeneration stammen (Berndgen-Kaiser; Fox-Kämper 2012: 3).

Insgesamt wird deutlich, dass sich in den Einfamilienhaussiedlungen der 1950-70er Jahre in Bezug auf die Bewohnerstruktur eine ähnliche Situation darstellt, wie sie von Bizer et al. für Geschosswohnungsbausiedlungen desselben Entstehungszeitraums beschrieben wird: „Die Fluktuationsrate war in den vergangenen Jahrzehnten sehr gering, die „Erstbezieher [...] bildeten daher häufig eine intensive und über Jahrzehnte tragfähige Nachbarschaft. In den Quartieren der ersten Nachkriegsgeneration sind Erstbezieher [...] nur noch selten anzutreffen. In später errichteten Quartieren hat der Mieterwechsel begonnen oder ist voll im Gang [...]“ (2010: 22). Resultierend aus der geringen Fluktuationsrate und des kurzen Entstehungszeitraums der Siedlungen, ergibt sich eine, für beide Siedlungstypen charakteristische, altershomogene Bewohnerschaft, die sich sehr stark mit ihrem Quartier identifiziert.

Eigentumsverhältnisse

Die Einfamilienhäuser der 1950er-70er Jahre sind zu 95% und somit fast ausschließlich, in privatem Besitz (Forum Baulandmanagement 2010: 46). Als private Eigentümer werden dabei „alle Eigentümer, die als natürliche Person im Grundbuch eingetragen sind und damit alleinverantwortlich Entscheidung über die Bewirtschaftung eines Gebäudes oder einer Nutzungseinheit treffen“ verstanden (BMVBS, BBR 2007: 9). In der Regel handelt es sich um Einzeleigentümer, also um Einzelpersonen oder Paare, aber auch um Wohneigentümergeinschaften und Erbgemeinschaften, deren Investition in die entsprechende Immobilie vor allem dem Zweck der Selbstversorgung, der Altersvorsorge, der Vermögensanlage oder der steuerlichen Vergünstigung dienen soll (Jakob, Knieling 2011: 130).

Einfamilienhäuser in den Siedlungen der 1950er – 70er Jahre befinden sich überwiegend im Eigentum von Einzelpersonen oder Paaren. Zukünftig dürfte auch der Anteil an Erbgemeinschaften, die in Besitz eines solchen Gebäudes sind, eine immer größere Rolle spielen.

Die Eigentümer von Einfamilienhäusern sind überwiegend dem Typ des Bestandsverbesserers bzw. des Bestandserhalters zuzuordnen. Bestandsverbesserer nehmen umfassende Modernisierungsarbeiten vor, Bestandserhalter sind zumindest zu Erhaltungsinvestitionen bereit, weil sie das Haus entweder selbst nutzen oder Substanz und Wert des Gebäudes erhalten wollen. Eigentümergeinschaften, im Falle der Einfamilienhausgebiete der 1950er-70er vor allem Erbgemeinschaften, zählen häufig zu den Bestandserhaltern, da sie sich z.B. aufgrund von Meinungsverschiedenheiten nicht auf Modernisierungsinvestitionen einigen bzw. zum Verkauf der Immobilie entschließen können. Entschließen sie sich doch zum Verkauf, wechseln sie häufig zur Gruppe der „Exit-Strategen“ und investieren nicht mehr in die Immobilie, sondern verfolgen lediglich das Ziel, das Haus möglichst schnell zu verkaufen (BMVBS, BBR 2007: 11).

Die kleinteiligen, überwiegend privaten Eigentumsverhältnisse in Eigenheimgebieten haben zur Folge, dass sich die Siedlungen „in vielerlei Hinsicht außerhalb der staatlichen, kommunalen und professionellen wohnungswirtschaftlichen Einflussphären“ befinden und daraus folgend, „bei übergeordneten Fragen ihrer zukünftigen Entwicklung [...], ein koordiniertes Handeln und gemeinsame Entwicklungsstrategien nur schwer erarbeitet und vereinbart werden können (Wüstenrotstiftung 2012: 7).



Geschosswohnsiedlungen der 1950er-70er befinden sich in der Regel in Besitz von kommunalen Wohnungsunternehmen, Kapitalanlegern und/oder Einzeleigentümern (Bizer et al. 2009: 16). Überwiegend sind die Eigentümer der professionellen Wohnungswirtschaft zuzuordnen. Auch wenn, so Bizer et al., für die Eigentümer der Immobilie, vor allem der Werterhalt ihrer Immobilie Priorität hat und sie somit die Entwicklung des gesamten Quartiers nur in Ausnahmefällen im Blick haben (Bizer et al. 2009: 16), ist dennoch davon auszugehen, dass dies insbesondere dann, wenn kommunale Wohnungsunternehmen einen entscheidenden Teil des Gebäudebestands besitzen, in Siedlungen mit Geschosswohnungsbau wesentlich häufiger der Fall ist, als in Einfamilienhaussiedlungen. Dies stellt, neben der vergleichsweise niedrigen Anzahl an Eigentümern, einen entscheidenden Unterschied zu Einfamilienhaussiedlungen dar und es ist davon auszugehen, dass sich der Prozess der Bestandserneuerung in Einfamilienhausgebieten „da sich die Gebäude fast ausschließlich in privatem Einzeleigentum befinden, [...] um ein vielfaches komplizierter und langwieriger als bei den großen zusammenhängenden Gebäudebeständen der Wohnungswirtschaft“ gestaltet (Wüstenrotstiftung 2012: 18)

In Tabelle 1 sind die zuvor erläuterten, charakteristischen Eigenschaften von Einfamilienhaussiedlungen und Geschosswohnungsbausiedlungen der 1950-70er Jahre zusammengefasst. Um die Vergleichbarkeit zu ermöglichen, sind diese verallgemeinert und schlagwortartig dargestellt. Somit ist in der Tabelle auch nicht berücksichtigt, dass sich auch Siedlungen desselben Typs, je nach Entstehungszeitpunkt, deutlich voneinander unterscheiden.

	Siedlungen der 1950er-70er Jahre mit Einfamilienhäusern	Siedlungen der 1950er-70er Jahre mit Geschosswohnungsbau
Siedlungsstruktur		
Entstehungszeitraum	1950er-70er Jahre	1950er-70er Jahre
Entstehungsdauer	kurz	kurz
Öffentlicher Freiraum	sehr wenig bis keine öffentlichen Freiflächen	großzügige Freiflächen
Nutzung	ausschließlich Wohnen	vorrangig Wohnen
Gebäude		
Gebäudetyp	Einfamilienhäuser	Geschosswohnungsbauten
Modernisierungsbedarf	hoch	hoch
Bewohnerstruktur		
Identifikation mit dem Quartier	hoch	hoch
Fluktuationsrate	gering	gering
Altersstruktur	altershomogen	altershomogen
Eigentümerstruktur		
Eigentümerstruktur	private Einzeleigentümer	vor allem professionelle Großeigentümer (z.B. kommunale Wohnungsbaugesellschaften)
Nutzer	Selbstnutzer (Eigentümer = Bewohner)	Mieter

Tabelle 1: charakteristische Eigenschaften von Einfamilienhaussiedlungen und Geschosswohnsiedlungen der 1950er- 70er Jahre im Vergleich



2.2 Rahmenbedingungen

Die Entwicklung der Nachfrage von Gebäude- und Siedlungstypen wird sowohl von demografischen als auch von weiteren gesellschaftlichen sowie wirtschaftlichen Faktoren beeinflusst. Im Folgenden werden die aktuellen demografischen, gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Trends mit Auswirkungen auf die Entwicklung der 1950er-70er Jahre Einfamilienhaussiedlungen in Westdeutschland erläutert.

2.2.1 Demografische Rahmenbedingungen

Demografische Prozesse stehen in direktem Zusammenhang mit der Wohnungsnachfrage und somit mit der Siedlungsentwicklung. Sie beeinflussen sowohl die quantitative als auch die qualitative Nachfrage. Die quantitative Nachfrage ist hierbei vor allem von der Entwicklung der Bevölkerungs- bzw. der Haushaltszahlen abhängig. Die qualitative Nachfrage wird wesentlich von der Veränderung der Altersstruktur und des Anteils von Personen mit Migrationshintergrund an der Gesamtbevölkerung beeinflusst (Forum Baulandmanagement NRW 2010: 16).

Die Bevölkerungszahl entwickelt sich in Deutschland seit 2003 rückläufig, im Jahr 2030 werden voraussichtlich fast fünf Millionen Menschen weniger in der Bundesrepublik leben als 2008 (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2011: 8). Dies lässt zunächst vermuten, dass es bereits heute ein Überangebot an Wohnraum gibt, welches sich zukünftig noch ausweiten, und zu einem zunehmenden Ungleichgewicht von Angebot und Nachfrage am Wohnungsmarkt führen wird. Zu beachten ist jedoch, dass Haushalte die auch aus mehreren Personen bestehen können und nicht jeder einzelne Bürger, Träger und somit Nachfrager einer Wohneinheit sind. So ist es möglich, dass die Zahl der Haushalte in den letzten Jahren anstieg, während die Bevölkerungszahl sank (Forum Baulandmanagement NRW 2010: 16). Das ist neben sozioökonomischen Gründen vor allem auf den bereits seit den 1950er Jahren bekannten Trend zu tendenziell immer kleiner werdenden Haushalten zurückzuführen. Die Einpersonenhaushalte, welche bereits seit drei Jahrzehnten die größte Gruppe der Haushalte stellen, nehmen dabei genau wie die Zahl der Zweipersonenhaushalte

weiter zu. Die immer höhere Lebenserwartung sowie der Rückgang der Geburtenrate spielen dabei eine entscheidende Rolle. Aber auch die Pluralisierung der Lebensformen trägt erheblich zu Veränderungen der Haushaltsstrukturen bei. Prognosen des Statistischen Bundesamts gehen insgesamt von einer Fortsetzung des Trends zu kleineren Haushalten aus (2010: 4). Dennoch ist davon auszugehen, dass es auch bei weiter steigendem Flächenbedarf pro Kopf auf dem Wohnungsmarkt in Deutschland künftig insgesamt zu einem Angebotsüberhang kommen wird (Bayern LB 2009: 17). Einfamilienhäuser sind ursprünglich für Haushalte mit circa vier Personen ausgelegt und entsprechen demnach nicht den Bedürfnissen der zahlenmäßig zunehmenden Ein- und Zweipersonenhaushalte. Es ist deshalb anzunehmen, dass Einfamilienhausgebiete besonders deutlich den Rückgang der Nachfrage spüren werden. Immer häufiger wird es wie in einigen Regionen bereits heute der Fall, zu Leerstand und sinkenden Preisen kommen (Difu 2012: 22; Forum Baulandmanagement NRW 2010: 19). Die Tendenz zu sinkenden Preisen im Bereich der Bestandsimmobilien äußert sich, auch wenn Neubautätigkeiten weitestgehend eingeschränkt werden, in Regionen mit rückläufiger Nachfrage bereits heute (Forum Baulandmanagement NRW 2010: 20).

Insgesamt gilt, dass sich der demografische Wandel, wie auch gegenwärtig bereits erkennbar ist, sich regional sehr differenziert auswirken wird. Häufig ist in diesem Zusammenhang von „Gewinner- und Verliererregionen“ die Rede. Als „Verliererregionen“ galten dabei bislang vor allem Gebiete im Osten Deutschlands (Gans et al. 2010: k.A.). Zunehmend sind aber auch westdeutsche Regionen „betroffen“, wie z. B. Nordhessen, Südniedersachsen, Nordost-Bayern, Saarland sowie Teile von Rheinland-Pfalz und Nordrhein-Westfalen (Bertelsmann Stiftung 2005: 10). Alles in allem ist davon auszugehen, dass es auch weiterhin auf der einen Seite Wachstumsregionen, in denen der Flächenverbrauch weiter ansteigt und auf der anderen Seite Schrumpfsregionen, die zunehmend Leerstände und Brachflächen zu verzeichnen haben werden, geben wird (Nierhoff 2006: 16).

Auf die Entwicklung des Eigenheimmarktes nimmt neben der demografisch bedingt sinkenden quantitativen Nachfrage vor allem die Veränderung der Altersstruktur und die damit verbundene Änderung der qualitativen Nachfrage Einfluss. So wird der Anteil der unter 20-Jährigen 2030 im Vergleich zum Jahr 2011 voraussichtlich 17% niedriger sein. Der Anteil derjenigen, die 65 Jahre und älter sind, wird hingegen



um gut ein Drittel gestiegen sein (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2011: 8). Daraus folgt, dass die Gruppe 30- bis 45-Jährigen, welche bislang als „die tragende Säule der Nachfrage nach Eigenheimen im Grünen“ galt, langfristig, auch unter Berücksichtigung des Aspektes der Zuwanderung aus dem Ausland, insgesamt kleiner werden wird. Dies gilt nicht nur für die „typischen Verliererregionen“, sondern zukünftig auch für derzeitige Wachstumsregionen wie das Berliner oder das Hamburger Umland sowie noch prosperierende Regionen Süddeutschlands (Umweltbundesamt 2010, Forum Baulandmanagement NRW 2010: 17).

Darüber hinaus wird, aufgrund der zahlenmäßigen Zunahme der Gruppe der Senioren in Deutschland, der Bedarf, an barrierefrei gestaltetem Wohnraum steigen. Die Einfamilienhäuser der 1950 – 70er Jahre im Sinne der Barrierefreiheit zu modernisieren, ist in den meist mehrstöckigen Gebäuden nur sehr bedingt möglich. Zudem ist die Wohnfläche der Häuser, schon wegen ihrer großen Größe, nur schwer zu bewirtschaften (Nierhoff 2006: 16). Generell wird deutlich „dass viele Einfamilienhausgebiete nicht generationengerecht geplant worden sind, sondern mit dem Fokus auf Familie. Was die Versorgung für Kinder betrifft, ist das vielleicht noch gut. Aber wenn man an ältere Menschen denkt, dann gibt es in vielen Gebieten Defizite, die noch nicht überall durch eine Überplanung der Infrastrukturausstattung abgebaut werden konnten“, wie Dr. Stephanie Boch in einem Interview mit Deutschlandfunk betonte (Breuer: 2012).

Eine große und auch weiter wachsende Bevölkerungsgruppe, die in zunehmendem Maße Einfamilienhäuser nachfragt, ist die der in Deutschland lebenden Menschen mit Migrationshintergrund. In Niedersachsen bewohnen laut einer Studie der LBS bereits 16 % der Migranten ein Einfamilienhaus, 12 % leben in einem Reihnhaus und 6 % in einem Doppelhaus (2009). Es ist jedoch davon auszugehen, dass steigende Nachfrage durch Migranten, nicht ausreichen wird, um die insgesamt sinkende Nachfrage zu kompensieren (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2011: 30).

Alles in allem wird deutlich, dass sich der Einfluss demografischer Faktoren auf die Entwicklung von Einfamilienhausgebieten der 1950er – 70er Jahre, in Form sinkender Nachfrage äußert. Dies liegt zum einen am quantitativen Rückgang der Bevölkerung, ist aber auch auf eine Verschiebung der Nachfrage zugunsten anderer Wohnformen,

mit wiederum anderen Qualitäten, wie z.B. Barrierefreiheit, zurückzuführen.

Neben den beschriebenen demografischen Phänomenen haben auch weitere gesellschaftliche und wirtschaftliche Veränderungen, Einfluss auf Nachfrage und Siedlungsentwicklung, die im Folgenden näher erläutert werden.

2.2.2 Gesellschaftliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Kleinfamilie mit einem alleinverdienenden Haushaltsvorstand, die sich „für immer“ an einem Ort niederlässt, ist ein für die industrielle Erwerbsgesellschaft typisches Modell, welches heute bei Weitem nicht mehr der Lebensform der Mehrheit der in Deutschland lebenden Menschen entspricht. Vielmehr gibt es heute eine Vielzahl von Lebensentwürfen. Die Lebensabläufe und Phasen sind differenzierter geworden, die Individualisierung der Gesellschaft hat zugenommen.

Sehr wahrscheinlich wird die „klassische Familie“ - Mutter, Vater, Kind(er) – weiter an Bedeutung verlieren und die bereits heute deutliche erkennbare Diversifizierung der Haushalte – Patchworkfamilien, Singles, Paare ohne Kinder, „Living apart together“ etc. - weiter zunehmen. Die Veränderung der Lebensstile und Vorstellungen hat veränderte Wohnansprüche und geänderte Haushaltsstrukturen zur Folge (Forum Baulandmanagement NRW 2010: 26 ff., 47). Hinzukommt, dass die Pluralisierung der Lebensformen sich auch in der räumlichen Verschiebung der Wohnungsnachfrage zugunsten stark verdichteter Räume äußert und sich dieser Trend zukünftig noch verstärken wird. Alternative, vor allem urbane Wohnformen gewinnen, mit steigender Tendenz, an Bedeutung (Wüstenrotstiftung 2012: 7 ff.).

Die zunehmende Diversifizierung der Gesellschaft hat auch auf den Bereich der Arbeitswelt großen Einfluss, sodass sich immer neue Arbeitsformen entwickeln. Von besonderer Bedeutung für die Stadtentwicklung ist dabei, dass Arbeit oftmals nicht mehr in vollem Umfang an einen Ort gebunden ist. Das Leitbild der Funktionstrennung von Wohnen und Arbeiten, welches bei der Planung der Einfamilienhausgebiete in den 1950er-70er Jahren eine entscheidende Rolle spielte, verliert zunehmend an Bedeutung, die räumliche Funktionstrennung löst sich mehr und mehr auf. Ebenfalls von großer Bedeutung für die Entwicklung der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt ist, dass auf dem Arbeitsmarkt immer häufiger (räumliche) Flexibilität von Arbeitnehmern gefordert



wird. Wohnimmobilien, die auf eine lange Nutzung ausgelegt sind und die Bindung an einen Ort über einen langen Zeitraum bedeuten, wie es auch bei Eigeheimen der Fall ist, stehen diesem Trend entgegen (Forum Baulandmanagement NRW 2010: 27).

Darüber hinaus beeinflusst die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung und dabei insbesondere die Senkung der Realeinkommen und die steigenden Energiekosten, die Nachfrage und die Entwicklung der Einfamilienhausgebiete der 1950er-70er Jahre (Forum Baulandmanagement NRW 2010: 31).

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die aktuellen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Veränderungen, zu einem Rückgang der Nachfrage im Einfamilienhausbereich führen und urbane Wohnformen spürbar an Bedeutung gewinnen. Unklar ist, ob sich dies auch in Destabilisierungsproblemen und Wertrückgang ganzer Quartiere äußern wird (Wüstenrotstiftung 2012: 12).

2.3 Herausforderungen und Erklärungsansatz

Im Folgenden werden die aktuellen Herausforderung an die Entwicklung von Eigenheimsiedlungen der 1950er-70er Jahre zusammengefasst und anschließend ein auf der Nutzungszyklustheorie von Wohnquartieren aufbauender, möglicher Erklärungsansatz vorgestellt.

2.3.1 Herausforderungen

Die Betrachtung, der für die Entwicklung der Nachfrage und somit für die Zukunft von Einfamilienhaussiedlungen der 1950- 70er Jahre Eigenheimsiedlungen relevanten Faktoren verdeutlicht, wie im Folgenden noch einmal zusammengefasst wird, dass der Umgang mit den bislang als „Selbstläufer“ geltenden Siedlungen immer mehr zu einer Herausforderung für die Planung wird.

Das Leitbild der räumlichen Trennung der Funktionen Arbeit, Wohnen, Versorgung und Verkehr, welches bei der Planung der entsprechend monostrukturierten Eigenheimwohnsiedlungen in den 1950er – 70er Jahren die Grundlage bildete, gilt heute in vielerlei Hinsicht, aber besonders im Hinblick auf Zersiedlung und Flächenverbrauch als überholt und nicht mehr zeitgemäß.

Wie zuvor dargelegt, erfüllt ein Großteil des Gebäudebestands in den Siedlungen der 1950er-70er Jahre nicht die heute gültigen Anforderungen an Energie- und Schallschutzstandards. Entsprechende Modernisierungsmaßnahmen sind mit hohen Kosten verbunden jedoch prinzipiell, je nach Gebäudetyp besser oder schlechter, umsetzbar. Gleiches gilt für die Innenraumaufteilung- und -gestaltung, die den heutigen Wohnwünschen und -vorstellungen häufig nicht mehr entspricht.

Hinzukommt, dass es, wenn auch in regional sehr unterschiedlichen Ausprägungen, aufgrund des Bevölkerungsrückgangs im Zuge des demografischen Wandels, teilweise zu einem Überangebot an Wohnraum kommen wird. Für die 1950-70er Jahre Einfamilienhäuser wird es zunehmend schwieriger werden, sich gegen die Konkurrenz auf dem Wohnungsmarkt zu behaupten.

So kann es zu Vermarktungsschwierigkeiten kommen, die sich auf die Entwicklung



der Siedlungen aus 1950er-70er Jahre wegen des sich bereits vollziehenden oder bevorstehenden abrupten Generationenwechsels, besonders dramatisch auswirken. Die Homogenität der Bewohnerschaft und die geringe Fluktuationsrate haben zur Folge, dass ein Großteil der Häuser einer Siedlung relativ zeitgleich den Eigentümer wechselt bzw. wechseln sollte.

Zudem führen tief greifende gesellschaftliche Veränderungen wie die Pluralisierung der Lebensformen zu einer Verschiebung der Nachfrage zugunsten stark verdichteter Räume. Für die am Stadtrand gelegenen, suburbanen Eigenheimsiedlungen, kann dies durchaus eine Nachfragesteigerung bedeuten. In Siedlungen in ländlich-peripheren Gebieten wird es hingegen vermehrt zu einer insgesamt rückläufigen Nachfrage kommen.

Hinzukommt, dass die Möglichkeiten der öffentlichen Hand, ebenso wie die der professionellen Wohnungswirtschaft im Umgang mit aktuellen und bevorstehenden Herausforderungen in den Eigenheimsiedlungen relativ begrenzt sind, da sich die Häuser überwiegend in privatem Besitz befinden.

Insgesamt gibt es deutliche Anzeichen dafür, dass es in Einfamilienhaussiedlungen der 1950er-70er Jahre verstärkt zu einem Wandel der qualitativen und zu einem Rückgang der quantitativen Wohnungsnachfrage kommt.

2.3.2 Erklärungsansatz: Nutzungszyklustheorie von Wohnquartieren

Zukünftige und gegenwärtige Herausforderungen im Umgang mit Einfamilienhausgebieten der 1950er - 70er Jahre waren in den letzten Jahren immer häufiger Gegenstand der planerischen, aber auch der gesellschaftlichen Diskussion (z.B. Wüstenrotstiftung 2012; Dransfeld et al. 2010; Zakreweski 2011; Forum Baulandmanagement NRW 2010, Göres 2013).

Eine einfache Rechnung kann zunächst verdeutlichen, wieso das Thema aus bevölkerungsstruktureller Sicht, gerade heute so aktuell ist. Nimmt man an, dass die Erstbewohner, die alle circa zum gleichen Zeitpunkt eingezogen sind, in der

Entstehungsphase der Siedlung etwa 30 Jahre alt waren und im Laufe ihres Lebens nicht mehr umgezogen sind, so sind die Bewohner der Einfamilienhaus-siedlungen der 1950er-70er Jahre, heute ungefähr zwischen 70 und 90 Jahre alt. Die Siedlungen durchleben demzufolge früher oder später, einen vollständigen Wechsel „ihrer“ Bewohnerschaft.

Würden nun ausreichend neue Bewohner die frei werdenden Häuser nachfragen, wären die Anforderungen an das Wohnen noch die Gleichen und wären die Gebäude in einem baulich-technisch einwandfreien Zustand, so könnte dieser Wechsel reibungslos ablaufen. Das ist aber, wie in Kapitel 2.3.1 noch einmal zusammengefasst, nicht der Fall. Wie sich ein Wohnquartier entwickelt, ist also nicht nur von den Lebensphasen der dort lebenden Bewohner abhängig, eben sowenig ist die Entwicklung jedoch nur von den baulich-technischen Lebenszyklen der einzelnen Immobilien und Infrastrukturen abhängig. Vielmehr sind Quartiere als „komplexe und sich im Laufe der Zeit verändernde Systeme“ zu verstehen, „die einem Nutzungs- und Investitionszyklus unterliegen“ (Bizer et al. 2010: 18).

Aufbauend auf dieser Annahme, haben Bizer et al. ein Modell zu Nutzungszyklen von Wohnquartieren entwickelt (siehe Abb. 1). Die zuvor beschriebenen Überlagerungen des technischen Lebenszyklus mit den Lebensphasen der Bewohner spielt dabei eine zentrale Rolle. Die Grundlage für dieses Modell bilden die, auch in anderen Wissenschaftsdisziplinen vielfach angewandten, Lebenszykluskonzepte (2010: 22).

Die produkt- bzw. marktbezogenen Zyklustheorien der Ökonomie bieten dabei Ansätze, die auf den Nutzungszyklus von Wohnquartieren übertragbar sind. So schlussfolgern Bizer et al., dass auch Quartiere, ähnlich wie Produkte einen Zyklus durchlaufen, der aus mehreren Phasen besteht. Die erste Phase ist die Phase der Einführung, in der erste Gebäude entstehen und „Pioniere“ das Quartier beziehen. Es folgt die Wachstumsphase, Bewohner ziehen hinzu und das Quartier entsteht. In der dann anschließenden Reifephase ist das Quartier entwickelt und bezogen. Im Folgenden ist eine weitere Phase möglich, die durch eine sinkende Nachfrage gekennzeichnet ist, „da anderenorts neue attraktive Quartiere entstehen, die veränderten Bedürfnissen und einer veränderten Nachfragestruktur besser angepasst sind“ (Bizer et al. 2010: 31).



Zudem stellen die Gebäude, die soziale und technische Infrastruktur sowie die Bewohner genau wie unterschiedliche Produkte, die Komponenten eines Unternehmens sind; die verschiedenen Komponenten eines Quartiers dar (Bizer et al. 2010: 30).

Die aus der Immobilienwirtschaft bekannte Unterscheidung zwischen der wirtschaftlichen und der technischen Lebensdauer eines Bauwerks ist, so Bizer et al., auch auf den Lebenszyklus von ganzen Quartieren übertragbar (2010: 30). Der wirtschaftliche Nutzungszyklus einer Immobilie bzw. eines Quartiers endet dann, wenn sie bzw. es aus ökonomischer Sicht nicht mehr rentabel ist. Das Ende des „technischen Lebens“ eines Gebäudes bzw. eines Quartiers ist an diesem Punkt für gewöhnlich noch nicht erreicht. Der technische Lebenszyklus von Quartieren ist also, genau wie der von Immobilien, in der Regel deutlich länger als der einzelne wirtschaftliche Nutzungszyklus. Zu beachten ist, dass die letzte Phase des technischen Lebenszyklus von Immobilien bei Wohnquartieren normalerweise entfällt, da diese das „Ende“ und somit den vollständigen Abriss einer Siedlung bedeuten würde (Bizer et al. 2010: 30).

Erkenntnisse aus Zyklustheorien der Sozialwissenschaften liefern, so Bizer et al., den Beleg für „das Auftreten geordneter Entwicklungsprozesse auf der Ebene städtischer Teilräume“ und belegen so, dass das „Nutzungszykluskonzept nicht nur auf der Ebene einzelner Gebäude relevant ist, sondern auch auf der Quartiersebene zur Beschreibung von Transformationsprozessen verwendet werden kann“ (2010: 43,44). Bizer et al. kommen so zu der Annahme, dass Veränderungen der Bewohnerstruktur, den Nutzungszyklus eines Quartiers beeinflussen (2010: 44).

Die ökonomischen und sozialwissenschaftlichen Lebens- bzw. Nutzungszyklen innerhalb eines Quartiers laufen nicht unabhängig voneinander ab, sondern interagieren und beeinflussen so den Nutzungszyklus des gesamten Quartiers. Dass die verschiedenen Zyklen gleichzeitig und gleichförmig ablaufen, ist dabei keine Bedingung. Es kann zu Überlagerungen und zeitlichen Verschiebungen kommen. Der baulich Zustand von Immobilien und Infrastruktur entspricht also nicht zwangsläufig den, den Lebensphasen der Bewohner entsprechenden, an sie gestellten Anforderungen (Bizer et al. 2010: 45).

Bizer et al. gehen aber davon aus, dass das gleichzeitige Ablaufen der Phasen in einem

Quartier, durch eine gleichförmige Bebauung, eine einseitige (insb. Wohn-) Nutzung sowie eine homogene Bewohnerstruktur, die auch durch einen ähnlichen Umgang mit der Bausubstanz gekennzeichnet ist, begünstigt wird. Dies ist, wie auch in den von Bizer et al. in diesem Zusammenhang untersuchten Siedlungen mit Geschosswohnungsbau der 1950er-70er Jahre, auch in den Einfamilienhaussiedlungen desselben Zeitraums der Fall. Das parallele Ablaufen der Zyklen ist während der Nutzungsphasen zunächst unbedenklich. Wenn die verschiedenen Zyklusphasen in einem Quartier jedoch gleichzeitig enden, kommt es, so Bizer et al., zu Schwierigkeiten. Diese können zum Beispiel bei der Neuvermietung oder dem Verkauf von Wohnraum auftreten, wenn die stark modernisierungsbedürftigen Wohneinheiten in einem Quartier alle relativ zeitgleich auf den Wohnungsmarkt gelangen und dort nicht entsprechend nachgefragt werden (2010: 46).

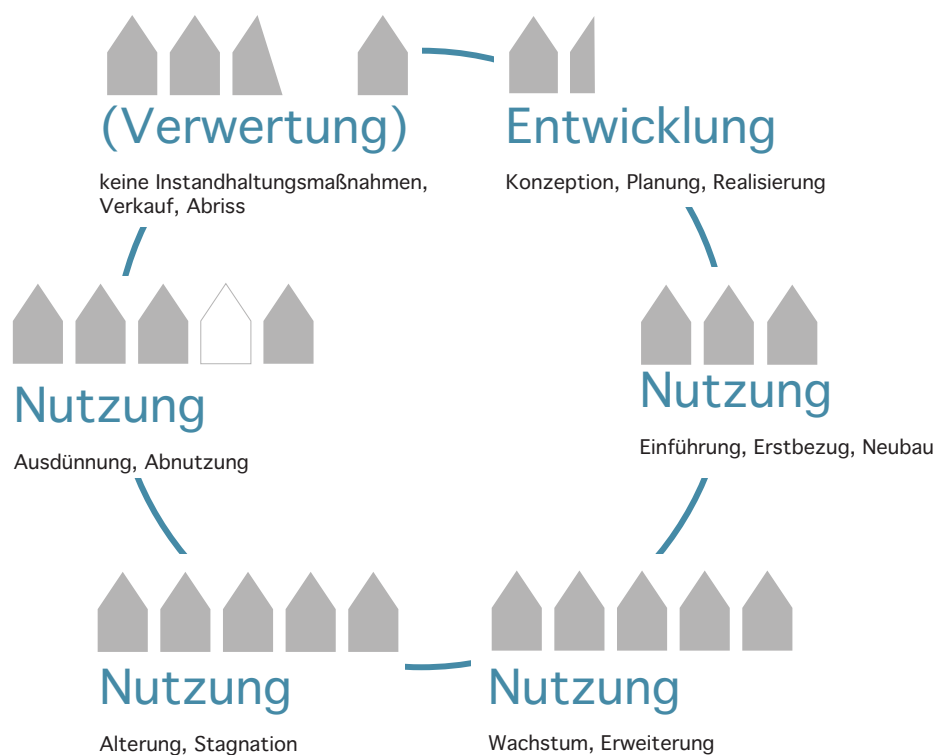


Abb. 1: Nutzungszyklen von Wohnquartieren (eigene Darstellung nach Bizer et al. 2010)



2.4 Konzeptansatz: Nutzungszyklus-Management

Aufbauend auf die Nutzungszyklustheorie, haben Bizer et al. ein Konzept zum Nutzungszyklus-Management entwickelt (2008,2009,2010). Im Folgenden wird dieses zunächst kurz vorgestellt und anschließend dargelegt, inwieweit das Nutzungszyklus-Management einen Konzeptansatz für den Umgang mit den aktuellen Herausforderungen an die Entwicklung von Eigenheimsiedlungen der 1950er -1970er Jahre liefern kann.

Um die „kritische Übergangsphase zwischen den Nutzungszyklen zu bewältigen sowie Erneuerungsprozesse in Wohnquartieren einzuleiten und zu koordinieren“, haben Bizer et al. ein Konzept zur Zukunftsvorsorge in Stadtquartieren entwickelt (2009: 15). Um die nachhaltige Entwicklung der Quartiere zu ermöglichen, ist das Wohnungs- und Infrastrukturangebot entsprechend den Bedürfnissen der aktuellen und potenziellen Nutzer anzupassen. Diesbezügliche Aktivitäten der einzelnen Maßnahmenträger sind dabei aufeinander abzustimmen und alle Beteiligten sind miteinzubeziehen (Bizer et al. 2009: 15).

Das Konzept des NZM gliedert sich in drei Phasen, die aufeinander aufbauen (siehe Abb. 2). Zwischen der ersten und der zweiten Phase sowie zwischen der zweiten und dritten Phase steht dabei jeweils eine Entscheidungssituation. In den einzelnen Phasen kommen, dem Ziel der Phase entsprechend, bestimmte Instrumente zum Einsatz (Bizer et al. 2009: 21).

Die erste Phase ist die Phase der „Information und Analyse“. Die Instrumente, die in dieser Phase Anwendung finden, sollen es ermöglichen Veränderungen in Quartieren frühzeitig erkennbar zu machen und somit Quartiere mit Modernisierungsbedarf ausfindig zu machen. Der methodische Ansatz der Analyse- und Informationsinstrumente basiert auf der Auswertung von vorhandenen Daten sowie dem Erfassen weiterer Informationen. Zu den Instrumenten dieser Phase zählen Monitoring und die Wanderungsmotivbefragung (Bizer et al. 2010: 104).

Im Anschluss an die erste Phase steht eine strategische Entscheidung der zuständigen Kommune. Sie entscheidet aufbauend auf den Ergebnissen der Analyse, ob eine weitere

Anwendung des eigentlichen NZM in einem Quartier notwendig bzw. sinnvoll ist oder nicht. Sofern ein Quartier für das NZM ausgewählt wurde, beginnt die zweite Phase.

Die zweite Phase ist die Phase der „kommunikativen Entscheidungsvorbereitung“. Zweck dieser Phase ist es, Ziele für die weitere Entwicklung des Quartiers zu bestimmen. In diesen kommunikativen Prozess werden alle relevanten Akteure einbezogen und Entscheidungen gleichberechtigt getroffen (Bizer et al. 2010: 105). „An der nicht-hierarchischen Entscheidungsfindung im NZM sind alle relevanten Akteure zu beteiligen“ (Bizer et al. 2009: 43). Zu Beginn des Prozesses steht zunächst die Aufgabe, konkrete Probleme im Quartier zu benennen. Anschließend werden gemeinsam Ideen entwickelt, die in Zukunftsvisionen und Leitbildern zusammengefasst werden. So ist es möglich, darauf aufbauend konkrete Maßnahmen zu priorisieren und diese in einem Maßnahmenkatalog festzuhalten. Instrumente der strategischen Entscheidungsvorbereitung sind z.B. Quartiersszenarien (siehe Kapitel 4.2) oder die Scoringmethode (siehe Kapitel 4.3) (Bizer et al. 2010: 105).

Im Anschluss an die zweite Phase kommt es erneut zu einer Entscheidungssituation. Die für die jeweilige Maßnahme verantwortlichen Handlungsträger entscheiden, ob- und inwiefern sie zu einer Umsetzung der Maßnahme bereit sind. Entscheiden sich die Handlungsträger grundsätzlich für eine Umsetzung, so können die Instrumente der darauffolgenden, dritten Phase, sie bei dieser unterstützen (Bizer et al. 2009: 72 ff.).

Die dritte Phase des NZM ist die Phase der „operativen Quartiersentwicklung“. Die Instrumente dieser Phase dienen der kooperativen Umsetzung der beschlossenen Maßnahmen für die zukünftige Entwicklung des Quartiers. Die einzelnen, mit der Umsetzung betrauten Akteure, welche in dieser Phase auch die Entscheidungskompetenz besitzen, stimmen dabei ihr Vorgehen miteinander ab. Die Kommunikation mit den weiteren Akteuren der Entscheidungsvorbereitung ist während dieser Phase aufrechtzuerhalten. Mögliche Instrumente der dritten Phase sind z.B. Verträge und Zielvereinbarungen (siehe Kapitel 4.4) und Neighbourhood Improvement Districts (NID, siehe Kapitel 4.6) (Bizer et al. 2010: 109).



Ziele	Was ist? Information und Analyse	Was soll sein? Kommunikative Entscheidungs- vorbereitung	Was tun? Operative Quartiers- entwicklung
Verfahren Instrumente Produkte	durch <ul style="list-style-type: none"> • Monitoring • Wanderungs- motivbefragung (bei Bedarf) 	z.B. durch <ul style="list-style-type: none"> • Szenarien • Leitbilder • Planungswerkstatt • Scoringmethode 	z.B. durch <ul style="list-style-type: none"> • Veträge, Zielvereinbarungen • Neighbourhood Improvement District • Quartiersmarketing
<div style="background-color: #4F81BD; color: white; padding: 5px; display: flex; justify-content: space-around;"> >>> Strategische Entscheidungen >>> Maßnahmen katalog >>> langfristige Sicherung </div>			

Abb. 2: Phasen des Nutzungszyklus-Managements (eigene Darstellung nach Bizer et al. 2010)

Zusammenfassend dient das NZM, welches exemplarisch für Siedlungen mit Geschosswohnungsbau der 1950er-70er ausgearbeitet wurde, „als Analyse-, Kommunikations- und Steuerungskonzept, das Handlungsmöglichkeiten und -prioritäten aufzeigt, Kommunen und Wohnungswirtschaft bei der Entscheidung über Investitionen unterstützt und dazu beiträgt, dass Maßnahmen kooperativ umgesetzt werden können“ (Bizer et al. 2009: 20).

Die Geschosswohnungsbausiedlungen und die Eigenheimsiedlungen der 1950er-70er Jahre befinden sich aufgrund ihres kurzen Entstehungszeitraums und der weitgehend homogenen Bewohnerschaft, beide in einer Situation des soziodemografischen und baulichen Umbruchs. Es ist deshalb davon auszugehen, dass die Ansätze des NZM von Geschosswohnungsbausiedlungen grundsätzlich auch auf Eigenheimsiedlungen der 1950er-70er Jahre übertragbar sind (Bizer et al. 2010: 296).

Zugleich sind aber Unterschiede zwischen den beiden Siedlungstypen, die darauf schließen lassen, dass es einer gebietsspezifischen Anpassungen des NZM bedarf, deutlich erkennbar (siehe Kapitel 2.1.4).

3. Partizipation im Nutzungszyklus-Management von Eigenheimsiedlungen der 1950er – 1970er Jahre

Die Forderung nach Teilhabe an Entscheidungsprozessen bildet den Kern der meisten wichtigen politischen Phänomene der Gegenwart, wie der Occupy-Bewegung, der Internetbewegung Anonymus oder der Piratenpartei (Miessen 2012: 7). Wie gesellschaftlich relevant diese Forderung ist, verdeutlicht eine Umfrage der Bertelsmann Stiftung, die zu dem Ergebnis kommt, dass 81% der Deutschen, sich mehr Beteiligungs- und Mitsprachemöglichkeiten im politischen Prozess wünschen (2011).

Neben einem „Mehr“ an Partizipation wird zunehmend auch „bessere“ Beteiligung gefordert. Besonders in der Planung werden bisherige Beteiligungsverfahren öffentlich scharf als unzureichend kritisiert und „echte“ Partizipation gefordert. Populäre Beispiele sind umstrittene Großprojekte wie Stuttgart 21 oder die EastSideGallery in Berlin. Die Forderungen reichen von mehr Transparenz bis hin zu einer Entscheidungskompetenz für Bürger in Planungsprozessen. Viele Bürger fühlen sich übergangen, bisherige Bürgerbeteiligungsverfahren werden als Farce wahrgenommen (vgl. hierzu u.A. Michel 2012, Knoche 2012, Schneider 2008).

„Bürger wollen gehört werden und Einfluss auf Planung [...]“ und „Entwicklungen [...] nehmen“ (Sinning 2013: 13). Das Drängen auf mehr Partizipation ist seit einigen Jahren zu allgegenwärtig, als dass es von Regierung und Verwaltung nicht ernst genommen werden könnte. Exemplarisch für die politische Relevanz des Themas sei zudem ein Fraktionsbeschluss der Grünen vom 27.02.2013 genannt, der „Mehr Bürgerbeteiligung für bessere Planung“ und in diesem Zusammenhang gar ein neues Planungsrecht für mehr Öffentlichkeitsbeteiligung bei Infrastrukturprojekten fordert (Bündnis 90 Die Grünen 2013: 1). Aber nicht nur bei der Entwicklung von Großprojekten, sondern auch bei den Alltagsaufgaben der Stadtplanung, wird die Zahl der Beteiligten größer und die Vorhaben werden immer komplexer, eine Zusammenarbeit aller Akteure wird somit zunehmend unverzichtbar (Selle 2012: 3).



Partizipative Prozesse spielen in nahezu allen Bereichen der Planung eine immer größere Rolle. Welche Bedeutung ihnen bei der zukünftigen Entwicklung von Einfamilienhaussiedlungen der 1950-70er Jahre zukommen kann, wird aufbauend auf einem kurzen Überblick zum Stand der wissenschaftlichen Diskussion über Partizipation in der Planung im Folgenden dargestellt. Eine Übersicht verschiedener Formen und Verfahren von Partizipation ermöglicht es anschließend, den Begriff der Partizipation im Hinblick auf den Umgang mit den aktuellen Herausforderungen in Einfamilienhaussiedlungen der 1950er-70er Jahre zu definieren und so die Auswahl partizipativer Instrumente des NZM zu ermöglichen. Somit wird eine entscheidende Grundlage für die Überprüfung der Anwendbarkeit der partizipativen Instrumente des NZM von Geschosswohnsiedlungen auf Einfamilienhaussiedlungen geschaffen.

3.1 Bedeutung von Partizipation im Nutzungszyklus-Management von Einfamilienhaussiedlungen der 1950-70er Jahre

Dass Partizipation in Planungsprozessen von großer Bedeutung ist, wird in der wissenschaftlichen Diskussion immer wieder hervorgehoben. So stellen, beispielsweise Bischoff et al., die These auf, dass wohl heute niemand mehr einen Satz wie; „Kommunikation ist nicht alles - aber Planung ohne Kommunikation ist nichts“; bestreiten würde (Bischoff et al. 2005: 9). Im Folgenden wird die Bedeutung von Partizipation für Planungsprozesse im Allgemeinen dementsprechend nur kurz erläutert, um dann anschließend darzustellen, warum es besonders im Nutzungszyklusmanagement der Eigenheimgebiete der 1950-70er Jahre entscheidend ist, dass alle Akteure zusammenarbeiten.

Der kommunikative bzw. kooperative/kollaborative, von Habermas „Theorie des kommunikativen Handelns“ inspirierte, Planungsansatz kann mittlerweile als die im deutschsprachigen, aber auch im angloamerikanischen Raum, vorherrschende Planungstheorie bezeichnet werden (Peters 2004: 9). Wesentlich an der Entwicklung der kommunikativen Planungstheorie waren u.A. Healey (z.B 1992, 1997) und Selle (z.B. 1996) beteiligt. Idealistische, Grundannahme des theoretischen Modells der

kommunikativen Planung ist, dass „nicht vorgegebene Machtverhältnisse, sondern die Macht des besseren Arguments den Prozess bestimmen“ (Peters 2004: 10). Eine entscheidende Erkenntnis ist darüber hinaus, dass der gesamte Planungsprozess im wesentlichen auf Kommunikation beruht.

Die Räume in denen Planer agieren, sind in der Regel bereits „belegt“ und durch die Überlagerung verschiedener Nutzungen, Rechte, Interessen und Zuständigkeiten gekennzeichnet. Kommunikation wird somit zu einer notwendigen Voraussetzung für die Planung. (Bischoff et al. 2005: 16 ff.). So kommen Bischoff et al. zu dem Schluss, dass „[...] partizipativ ausgerichtete Kommunikation die Vorbereitung und Umsetzung von Maßnahmen verbessern [...]“ kann und so, wenn der Kommunikationsprozess sinnvoll gestaltet ist und erfolgreich verläuft, die Planung inhaltlich verbessern, lokales Potenzial nutzbar machen, die Abstimmung beschleunigen, die Umsetzung erleichtern und somit auch die Zufriedenheit mit der entsprechenden Maßnahme erhöhen kann (Bischoff et al. 2005: 22 ff.).

Dass Partizipation die Qualität von Planungsprozessen in vieler Hinsicht verbessern kann, ist, wie zuvor beschrieben, unumstritten. So ist es möglich die These aufzustellen, dass es auch im Umgang mit den zukünftigen Herausforderungen in Eigenheimsiedlungen der 1950er – 70er Jahre wichtig ist, rechtzeitig alle Akteure in die Planung miteinzubeziehen.

Hierbei ist es zunächst sinnvoll, festzustellen, welche Akteure bei der Entwicklung von Einfamilienhausgebieten von Bedeutung sind, welche Rolle sie dabei einnehmen und welche Voraussetzungen sie mitbringen, die den Prozess bereichern oder erschweren können. So ist es möglich zu überprüfen, ob die Akteurskonstellation, wie sie typischerweise in Einfamilienhaussiedlungen der 1950er-70er vorzufinden ist, Partizipation generell ermöglicht oder verhindert bzw. sogar benötigt.

Stadtverwaltung:

Die Stadtverwaltung ist bei der Entwicklung von Siedlungen in schrumpfenden oder stagnierenden Gemeinden besonders gefragt. Sie spielt eine wichtige Rolle als Initiatorin und Koordinatorin von Erneuerungsprozessen und kann zudem durch verschiedene Aktivitäten zur Aufwertung und Stabilisierung des Quartiers beitragen



(Bizer et al 2009: 16). Da sich ein Großteil der Eigenheimsiedlungen der 1950er -70er Jahre in Privatbesitz befindet, ist der Möglichkeitsspielraum der Verwaltung jedoch sehr begrenzt (Wüstenrotstiftung 2012: 7). Dementsprechend ist es wichtig, dass die Stadtverwaltung die Eigentümer und Bewohner zu eigenem Handeln anregt. Das Aktivieren und Mobilisieren ist dabei nicht ohne umfassende Information, Beratung und Aushandlung möglich (Bischoff et al. 2005: 22). Hinzukommt außerdem, dass sich der Paradigmenwechsel vom Wachstum zur Schrumpfung, der sich im Bewusstsein vieler Stadtvertreter noch nicht durchgesetzt hat, nur durch eine Intensivierung der Öffentlichkeitsarbeit vermitteln lässt (Piegsa 2009: 21).

Hauseigentümer und Bewohner:

Die Einfamilienhäuser in den Gebieten der 1950er-70er Jahre sind überwiegend in privatem Besitz (siehe Kapitel 1.2.4). Die Eigentümer sind in der Regel Selbstnutzer, die Gruppe der Bewohner und die der Eigentümer gehören demselben Personenkreis an. Sie können, wie im Folgenden dargestellt, partizipative Prozesse sowohl in ihrer Position als Eigentümer als auch in ihrer Rolle als Bewohner unterstützen.

Die Bereitschaft zur Zusammenarbeit im Stadtumbau ist bei Selbstnutzern grundsätzlich größer als bei Vermietern, die außer der Immobilie die sie besitzen, keinen Bezug zu dem Ort haben, an dem diese steht (BMVBS, BBR 2007: 10). Positiv ist darüber hinaus zu bewerten, dass es sich bei den Eigentümern überwiegend um Bestandsverbesserer oder zumindest um Bestandserhalter handeln dürfte. Sie sind also grundsätzlich zu Modernisierung- oder zumindest zu Erhaltungsinvestitionen bereit (BMVBS, BBR 2007: 11, siehe Kapitel 2.1.4). Einzig der hohe Altersdurchschnitt der Eigentümer in den Quartieren, kann auf eine verminderte Investitionsbereitschaft hindeuten (BMVBS, BBR 2007: 10).

Zugleich kann das überdurchschnittlich hohe Alter der Bewohner eine Chance für die Beteiligung in der Quartiersentwicklung bieten. So führt laut Selle „die demografische Entwicklung [...] dazu, dass die Zahl sehr aktiver und qualifizierter, aber vom Berufsleben freigestellter älterer Menschen, stark zunimmt“ und sich so „bereits ein immenses Potenzial für Einmischung und Mitwirkung gebildet hat, das weiter wachsen wird“ (2012: 4).

Zudem kennen die Bewohner ihr Quartier sehr gut und können durch ihr Wissen

helfen, mögliche Planungsfehler zu vermeiden. Darüber hinaus haben sie großen Einfluss auf Image und Wohnqualität und somit auf den Marktwert der Siedlung (Bizer et al. 2009: 17).

Weitere Akteure:

Die Einfamilienhaussiedlungen aus den 1950er-70er Jahren sind monostrukturiert und fast ausschließlich auf Wohnen ausgerichtet, neben den Bewohnern bzw. Eigentümer sowie der städtischen Verwaltung gibt es in der Regel kaum weitere Akteure. In einigen Siedlungen befinden sich jedoch auch kleine Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs, wie zum Beispiel Bäckereien. Auch Schulen, Kitas, Kirchen, Vereine und weitere soziale Einrichtungen können ggf. zu den Siedlungen gehören oder aber sich in angrenzenden Vierteln befinden und so einen Beitrag zur zukünftigen Entwicklung von Eigenheimsiedlungen leisten.

Insgesamt wird deutlich, dass die für Eigenheimsiedlungen der 1950er – 70er Jahre typische Akteurskonstellation die Steuerung der Entwicklung des Quartiers durch Partizipation generell ermöglicht und erfordert, um Stagnation oder Fehlentwicklungen zu verhindern. Dies ist besonders auf die kleinteiligen Eigentumsverhältnisse und die damit verbundenen geringen Einflussmöglichkeiten der Kommunen auf die Quartiersentwicklung zurückzuführen.

Hinzukommen weitere Aspekte, die die These, dass Partizipation bei der Entwicklung von Eigenheimsiedlungen aus den 1950er-70er Jahre wichtig ist, stützen. So stellen Bizer et al. heraus, dass die kommunale Politik und die Verwaltung immer stärker auf die Zusammenarbeit mit den unterschiedlichen Akteuren eines Quartiers angewiesen sind, um die, im Zuge des wirtschaftlichen und demografischen Wandels immer komplexer werdenden, Prozesse der Wohnquartiersentwicklung steuern zu können. Die Bedeutung der Zusammenarbeit wird durch die prekäre finanzielle Situation der Kommunen weiter verstärkt (2009: 8).

Hinzukommt ein weiterer Aspekt, der die Bedeutung von partizipativen Prozessen bei der Quartiersentwicklung der 1950er – 70er Jahre Einfamilienhaussiedlungen, wenn auch zunächst nur indirekt, verdeutlicht. So kann Neubau auf bisher unerschlossener Fläche nur dann verringert werden, wenn die vorhandenen Quartiere entsprechend den Wünschen der Nachfragenden entwickelt werden (Jakob, Knieling 2011: 130).



Eine Verminderung des Flächenverbrauchs der Gemeinde insgesamt, aber auch ein Kleinhalten der zu Eigenheimsiedlungen der 1950-70er Jahre in Konkurrenz stehenden Siedlungen ist also nur möglich, wenn potenziellen Nachfragern Raum gegeben wird, ihre Wünsche zu artikulieren.

Mangelnde Erfahrung im Umgang mit der Umbruchsituation, in der sich Einfamilienhausgebiete aus den 1950er-70er Jahren momentan befinden sowie die räumlich sehr differenzierte Ausprägung des Phänomens haben außerdem zur Folge, dass zum einen auftretende Probleme, wie in der Planung meistens der Fall, nicht abschließend definiert sind und es zudem keine festgelegten Lösungswege gibt und auch nicht geben kann (Rittel 1992: 45).

Ähnliche Ergebnisse liefert auch ein Modellvorhaben, welches ebenfalls Schrumpfung und Leerstand, jedoch nicht in Einfamilienhausgebieten, sondern am Beispiel von Ortskernen in Südniedersachsen thematisiert. Piegsa, der das Projekt in einem Artikel des „Deutschen Architektenblatts“ vorstellt, kommt zu dem Schluss, dass im Umgang mit dem Phänomen Schrumpfung unter anderem „individuelle Lösungen gefragt sind“ und eine „Intensivierung der Öffentlichkeitsarbeit [...] unverzichtbar ist, [...] um den Paradigmenwechsel von Wachstum zur Schrumpfung zu vermitteln“ (2009, 21).

Zusammenfassend wird deutlich, dass es notwendig ist, dass alle beteiligten Akteure in der kritischen Übergangsphase zwischen den einzelnen Nutzungszyklen zusammenarbeiten und so eine nachhaltige Entwicklung der Siedlung ermöglichen. Die These, dass Partizipation im Nutzungszyklus-Management von Eigenheimsiedlungen der 1950er – 1970er Jahre unerlässlich ist, konnte somit bestätigt werden.

3.2 Formen von Partizipation im Nutzungszyklus-Management von Eigenheimsiedlungen der 1950er-70er Jahre

Die Bestätigung der These, dass Partizipation im Nutzungszyklus-Management von Eigenheimsiedlungen der 1950er – 1970er Jahre unerlässlich ist, wirft sogleich die Frage auf, welcher Form Partizipation in diesem Zusammenhang sein müsste. Im Folgenden werden deshalb zunächst verschiedenen Partizipationsformen vorgestellt und anschließend hinsichtlich ihrer Relevanz für die Quartiersentwicklung von Eigenheimsiedlungen untersucht. So ist es im Folgenden möglich Partizipation die zu einer nachhaltigen Entwicklung von Einfamilienhaussiedlungen der 1950er-70er Jahre beitragen kann, begrifflich einzugrenzen. Grundlage bildet die in der deutschsprachigen Planungsdiskussion weitverbreitete Systematisierung der Partizipationsformen bzw. Kommunikationsformen nach Bischoff et al. (2005).

Kommunikation

Nach Bischoff et al. umfasst Kommunikation die Begriffe Informieren, Beteiligen und Kooperieren. Beteiligung wird hierbei synonym mit dem Begriff der Partizipation verwendet (2005: 11). Im allgemeinen Sprachgebrauch ist der Begriff der Partizipation, jedoch weiter gefasst und bezieht auch die Prozesse des Informierens und Kooperierens mit ein. In dieser Arbeit wird Partizipation, entsprechend seiner geläufigen Bedeutung, analog dem Begriff der Kommunikation nach Bischoff et al. verwendet.

Informieren

Der Prozess des Informierens hat nach Bischoff et al. vorrangig das Ziel, die verschiedenen Interessen und Positionen der einzelnen Akteure zu erfahren sowie weiteres Wissen zu erlangen. Er liefert so einen wichtigen Beitrag zur Bestandsanalyse und zur Findung bzw. Bewertung konkreter Probleme sowie Hinweise zu möglichen Kooperationen. Die Kommunikation kann dabei sowohl „one way“ ablaufen, um das jeweilige Thema zunächst an Zielgruppen oder auch die breite Öffentlichkeit heranzutragen, aber auch „two way“ um neben dem reinen Informationszweck, auch Vorschläge und Stellungnahmen anderer Beteiligter aufzunehmen (2005: 49).



Beteiligen

Im Beteiligungsprozess, der das Mitwirken sowie die aktive Teilhabe an Planungs- und Entwicklungsprozessen ermöglicht, stehen Verfahren der „two way communication“, anders als im Informationsprozess, deutlich im Vordergrund. Während des Prozesses gibt es, nach der Definition von Bischoff et al., eine klare Rollenverteilung. Auf der einen Seite stehen diejenigen, die die Kommunikation ermöglichen und Informationen beisteuern. Auf der anderen Seite die Teilnehmenden, die Interessen und Anregungen äußern (2005: 50). Beteiligungsprozesse können in einem formalen Rahmen, wie es z.B. bei der öffentlichen Auslegung von Bebauungsplänen der Fall ist, ablaufen (Bischoff et al. 2005: 98). Sie können aber auch informell, z.B. als Zukunftswerkstatt, gestaltet sein (Bischoff et al. 2005: 138). Am Ende eines Beteiligungsprozesses steht, so Bischoff et al., eine Entscheidung von Politik und Verwaltung (2005: 50).

Kooperieren

Während in Beteiligungsverfahren, die Rollenverteilung eindeutig ist und der Entscheidungsprozess innerhalb des politisch-administrativen Systems eine zentrale Rolle spielt, sind Kooperationsprozesse nach Bischoff et al. „Aushandlungs- und Entscheidungsprozesse zwischen zahlreichen Akteuren aus den Sphären von Markt, Staat und privaten Haushalten“ (2005 : 172). Kooperationsverfahren entwickeln sich in der Regel in einem informellen Rahmen und schaffen erst nach und nach feste, formelle Strukturen. Um Überschaubarkeit zu gewährleisten, ist der Teilnehmerkreis in Kooperationsprozessen, im Gegensatz zu dem in Beteiligungsverfahren, die grundsätzlich öffentlich sind, zu begrenzen (Bischoff et al. 2005 : 172).

Formen von Partizipation im NZM von Eigenheimsiedlungen der 1950er-70er Jahre

Die in Kapitel 3.2 vorgestellten Akteure, die bei der Entwicklung von Einfamilienhausgebieten typischerweise von Bedeutung sind sowie die weiteren Aspekte, die Partizipation im Umgang mit den Herausforderungen in Einfamilienhaussiedlungen erforderlich machen, ermöglichen es an dieser Stelle zu überprüfen, ob und inwiefern die zuvor beschriebenen Kommunikationsformen im Umgang mit den Herausforderungen in der Quartiersentwicklung von Eigenheimsiedlungen der 1950-70er Jahre zunächst einmal grundsätzlich Anwendung finden können. Inwiefern einzelne Instrumente der jeweiligen Kommunikationsform, die im

NZM Anwendung finden, sich tatsächlich eignen, um den Herausforderungen in Eigenheimsiedlungen der 1950er-70er Jahre zu begegnen, lässt sich zu diesem Zeitpunkt jedoch noch nicht feststellen. Hierzu bedarf es der Prüfung durch weitere Kriterien, die erst in einem nächsten Schritt entwickelt werden können (siehe Kapitel 3.3).

Um zu mobilisieren und zu eigenem Handeln anzuregen ist es zunächst wichtig, dass alle Akteure gut informiert sind. Dies betrifft zum einen die Stadtverwaltung selbst, aber auch gegenwärtige und potenzielle neue Eigentümer und Bewohner, die mit Informationen zum Beispiel über Modernisierungs- und Anpassungsmöglichkeiten ausgestattet werden können.

Werden die vermittelten Informationen aufgenommen und sich daraus ergebende Maßnahmen entsprechend umgesetzt, kann Information so zu einer Stabilisierung der Nachfrage und einer nachhaltigen Quartiersentwicklung beitragen. Verfahren, die nach der Definition von Bischoff et al. (2005) zur Kommunikationsform „Information“ gehören, können dementsprechend im Umgang mit den Herausforderungen in der Quartiersentwicklung von Eigenheimsiedlungen der 1950-70er Jahre grundsätzlich Anwendung finden.

Dem Beteiligungsprozess zuzuordnende Verfahren beruhen auf einer eindeutigen Rollenverteilung sowie der alleinigen Entscheidungsgewalt durch Politik bzw. Verwaltung. Die Eigentumsverhältnisse in Eigenheimsiedlungen sind kleinteilig. Die Entscheidungskompetenz über einen Großteil der Siedlung liegt demnach nicht bei der Politik bzw. Verwaltung, sondern ist auf viele Privateigentümer verteilt. Die Entwicklung der Eigenheimsiedlungen ist dementsprechend von Einzelentscheidungen aller Akteure abhängig.

Eine klare Rollenverteilung im Sinne von Veranstalter/Entscheider und Teilnehmer, wie bei Beteiligungsverfahren üblich, ist im NZM von Einfamilienhaussiedlungen nicht möglich. Beteiligungsprozesse nach Bischoff et al. sind demnach von ihrem Grundsatz her für die Entwicklung von Einfamilienhausquartieren ungeeignet.

In Kooperationsverfahren agieren verschiedene Akteure in einem Aushandlungs- und Entscheidungsprozess. Für die gegenwärtigen und zukünftigen Herausforderungen in Einfamilienhaussiedlungen gibt es nicht die eine Lösung. Darüber hinaus hat die



kleinteilige Eigentümerstruktur in Einfamilienhaussiedlungen zur Folge, dass es sehr viele Entscheidungsträger gibt, die sehr unterschiedliche Interessen verfolgen können. In großen Einfamilienhaussiedlungen sind dementsprechend mitunter sehr viele Akteure zu beteiligen. Die erfolgreiche Durchführung von Kooperationsverfahren ist jedoch an die Voraussetzung eines überschaubaren Teilnehmerkreises geknüpft.

Es wird also deutlich, dass Verfahren der Kooperation im Umgang mit den Herausforderungen in der Quartiersentwicklung von Eigenheimsiedlungen der 1950-70er Jahre, von ihrem Grundansatz her, als geeignet einzustufen sind. Es wird aber auch bereits an dieser Stelle deutlich, dass sich Schwierigkeiten im Hinblick auf die Durchführbarkeit ergeben könnten.

Partizipative Instrumente, die im NZM von Einfamilienhaussiedlungen von Einfamilienhaussiedlungen der 1950er-70er Jahre Anwendung finden können, müssen demnach den Verfahren der Information oder der Kooperation zuzuordnenden sein. Instrumente, die nach der Definition von Bischoff et al., der Beteiligung zuzuordnenden sind, sind hingegen nicht geeignet.

3.3 Kriterien für partizipative Instrumente im Nutzungszyklus - Management von Eigenheimsiedlungen der 1950er – 1970er Jahre

Dass die Nutzungszyklustheorie einen Erklärungsansatz, für die sich momentan in Einfamilienhaussiedlungen der 1950er – 70er Jahre abzeichnenden Entwicklungsschwierigkeiten, liefern kann, wurde bereits in Kapitel 2.3.2 hergeleitet. Daraus resultierend ergab sich, dass auch das Konzept des Nutzungszyklusmanagements unter dem Vorbehalt der sich aus den Gebietsspezifika ergebenden möglichen Einschränkungen grundsätzlich übertragbar ist und so zu einer nachhaltigen Quartiersentwicklung beitragen kann (siehe Kapitel 2.4). Darüber hinaus konnte die besondere Bedeutung von Partizipation im Umgang mit den aktuellen Herausforderungen von Einfamilienhaussiedlungen der 1950er-70er Jahre deutlich gemacht und somit die Fokussierung dieser Arbeit auf partizipative Instrumente legitimiert werden (siehe Kapitel 3.1).

Offen bleibt jedoch bislang, ob nicht nur das NZM insgesamt, sondern auch die partizipativen Ansätze des Nutzungszyklus-Managements im speziellen, welche explizit für 1950er-70er Jahre Quartiere mit Geschosswohnungsbau entwickelt wurden, auch in Eigenheimsiedlungen desselben Zeitraums Anwendung finden können. Um dies überprüfbar zu machen, werden im Folgenden Kriterien entwickelt, die die besonderen Anforderungen an partizipative Instrumente in Einfamilienhaussiedlungen der 1950er-70er Jahre im Unterschied zu Geschosswohnungsbausiedlungen zusammenfassen.

3.3.1 Grundlagen

Das Erstellen der Kriterien und somit die Beantwortung der Frage, wie beteiligt werden soll, kann nur auf der Grundlage der Klärung folgender Fragen erfolgen (Bischoff et al. 2005: 45 ff.):

- Was ist „Gegenstand“ der Kommunikation?
- Wer soll teilnehmen?
- Warum und wozu soll die Kommunikation angeboten und genutzt werden?

In Folgenden werden diese Fragen für den Umgang mithilfe der analysierten gebietsspezifischen Eigenschaften von Einfamilienhaussiedlungen der 1950-70er Jahre beantwortet (siehe Kapitel 2.1.4). Mit Blick auf das Ziel dieser Arbeit, zu überprüfen, inwieweit die für Siedlungen mit Geschosswohnungsbau der 1950er – 1970er Jahre entwickelten Instrumente auch in Einfamilienhaussiedlungen desselben Entstehungszeitraums Anwendung finden können, werden dieselben Fragen in diesem Zusammenhang auch für Geschosswohnungsbausiedlungen dieser Zeit beantwortet (siehe Kapitel 2.1.4, Tabelle 2). Aufbauend auf diesen Ergebnissen ist es anschließend möglich, Kriterien zu erstellen, die die besonderen Anforderungen an Partizipationsinstrumente in Eigenheimsiedlungen im Vergleich zu Großwohnsiedlungen darlegen.



Was ist „Gegenstand“ der Kommunikation?

Ziel

Zunächst geht es also darum, die Frage nach dem „Gegenstand“ der Kommunikation zu klären. Hierbei ist es zu allererst wichtig, ein Gesamtziel zu definieren. Dieses entspricht sowohl in den Einfamilienhaussiedlungen der 1950er-70er Jahre, als auch in den Siedlungen mit Geschosswohnungsbau desselben Zeitraums dem Ziel des NZM, die „kritische Übergangsphase zwischen den einzelnen Nutzungszyklen zu bewältigen sowie Erneuerungsprozesse in Wohnquartieren einzuleiten und zu koordinieren“ (Bizer et al. 2009: 15). Im Folgenden wird dieses Ziel unter dem Begriff einer nachhaltigen Quartiersentwicklung zusammengefasst.

Zweck

Im Nutzungszyklus-Management werden unterschiedliche Phasen benannt, die unterschiedliche Zwecke verfolgen (siehe Kapitel 2.4). Die erste Phase der Information und Analyse wird hierbei nicht betrachtet, da sie zunächst der Auswahl eines Quartiers dient, indem das NZM sinnvoll angewendet werden kann. Das Quartier an sich und somit die gebietsspezifischen Eigenschaften eines Quartiers, welche sich in Form unterschiedlicher Anforderungen an partizipative Instrumente auswirken könnten, spielen hierbei zunächst keine Rolle. Die zweite Phase hingegen, die der Entscheidungsfindung dienen soll, bedient sich hauptsächlich partizipativer Instrumente und wird deshalb in die folgende Analyse miteinbezogen. Hinzukommt die operative Phase, welche durch umsetzungsorientierte und ebenfalls zu einem Großteil partizipative Instrumente, ausgestaltet ist. Im Folgenden wird demnach zwischen dem Zweck der Entscheidungsfindung dienlichen Prozessen und umsetzungsorientierten Maßnahmen in dem jeweiligen Gebietstyp unterschieden.

„Gegenstand“ der Kommunikation

Ist das Gesamtziel formuliert und der Zweck des Prozesses definiert, so ist es möglich festzustellen, welche Grundvoraussetzungen das Quartier bietet, dieses Ziel zu erreichen und somit den „Gegenstand“ der Kommunikation zu benennen.

In partizipativen Prozessen, die der Entscheidungsfindung dienen, kann zu Beginn noch kein konkreter „Gegenstand“ der Kommunikation benannt werden. Vielmehr wird

dieser, im Laufe des Prozesses, je nach dem welche Problemfelder analysiert und welche Ideen entwickelt wurden, definiert. Das Benennen von konkreten „Gegenständen“ ist erst am Ende des Prozesses, im Zuge der Priorisierung einzelner Maßnahmen möglich. Der „Gegenstand“ der Kommunikation von Prozessen der Entscheidungsfindung ist demnach, sowohl in Geschosswohnsiedlungen als auch Einfamilienhaussiedlungen, zunächst nicht eindeutig zu benennen.

Für Prozesse, die der Phase der operativen Quartiersentwicklung zuzuordnen sind, ergeben sich hingegen, je nach Siedlungstyp, unterschiedliche mögliche Kommunikationsgegenstände.

In Einfamilienhaussiedlungen können operative Prozesse privates Eigentum zum „Gegenstand“ haben. Die partizipativen Instrumente unterstützen die Eigentümer bei der Umsetzung von Maßnahmen, die sich auf konkrete Häuser und das dazugehörige Grundstück beziehen. Auf dieser Ebene sind demnach Prozesse möglich, die konkrete planerische Fragestellungen zum Anlass haben.

DarüberhinauskönnenoperativeProzesseauchdasQuartieralsGanzeszum„Gegenstand“ haben. Dies ist unter anderem dann möglich, wenn sie Maßnahmen bedeuten, die auf sich auf ein Umdenken, auf eine Veränderung der Wahrnehmung des Quartiers beziehen.

Operative Prozesse, die das ganze Quartier betreffen, können auch in Siedlungen mit Geschosswohnungsbau Anwendung finden. Des weiteren sind in Geschosswohnungsbausiedlungen auch operative Prozesse denkbar, die konkrete Maßnahmen auf in Privatbesitz befindlichen Immobilien und Flächen zum „Gegenstand“ haben. Die Immobilien und Grundstücke sind jedoch in der Regel nicht das Eigentum vieler privater Einzeleigentümer, wie in den Einfamilienhaussiedlungen üblich, sondern in Besitz vergleichsweise weniger, in der Regel professioneller Eigentümer aus der Immobilienwirtschaft. Darüber hinaus kommt aufgrund der großzügigen Freiraumgestaltung und der im Vergleich zu Einfamilienhaussiedlungen zumindest in einigen Siedlungen mit Geschosswohnungsbau vorhandenen sozialen Einrichtungen, mit dem öffentlichen Raum sowie der sozialen Infrastruktur ein dritter „Gegenstand“ hinzu.

Die Beantwortung der weiteren Fragen, die es im Folgenden zu klären bedarf, ist unmittelbar vom „Gegenstand“ der Kommunikation abhängig. Dementsprechend



wird im Folgenden nicht mehr nur nach Gebietstyp und Zweck differenziert, sondern darüber hinaus auch nach dem „Gegenstand“ der Kommunikation.

Entscheidungssituation und Reichweite von Mitsprache

Aus in der Phase der Entscheidungsfindung werden Entscheidungen, zum Beispiel über das weitere Vorgehen oder die grundsätzliche Strategie, getroffen. Aus diesen gehen jedoch zunächst keine Verpflichtungen hervor, die von einem oder mehreren Akteuren erhebliche Ressourcen, z.B. finanzieller Art, einfordern. Entscheidungen in entscheidungsvorbereitenden Prozessen können dementsprechend, sowohl in Einfamilienhaussiedlungen als auch in Geschosswohnsiedlungen, von allen Akteuren gleichberechtigt getroffen werden. Es ist zu beachten, dass die Entscheidungen dieser Phase, lediglich die Priorisierung von Maßnahmen betreffen. Die Entscheidung ob und inwiefern die Maßnahmen tatsächlich umgesetzt werden, obliegt den jeweiligen Handlungsträgern und wird außerhalb partizipativer Prozesse, zwischen der entscheidungsvorbereitenden Phase und der operativen Phase, getroffen.

Wer in operativen Prozessen entscheidungsberechtigt ist, ergibt sich aus dem jeweiligen „Gegenstand“ der Kommunikation. Die Entscheidungssituation in Prozessen, die das ganze Quartier betreffen, stellt sich dementsprechend in Einfamilienhaus- und Großwohnsiedlungen gleichermaßen dar. Alle am Prozess beteiligten Akteure sind an der Entscheidungsfindung zu beteiligen. Der Entscheidungssituation entsprechend sind auch alle Akteure gleichermaßen mitspracheberechtigt.

Ist hingegen Eigentum „Gegenstand“ des operativen Kommunikationsprozesses, stellt sich eine andere Situation dar. In Einfamilienhaussiedlungen liegt die Entscheidungskompetenz bei den privaten Einzeleigentümern, da diese für die konkrete Umsetzung der (Teil-)Maßnahme die ihr Eigentum betrifft, in vollem Umfang verantwortlich sind. Die Mitsprache weiterer Akteure, vor allem der Stadt, beschränkt sich dementsprechend auf unverbindliche Handlungsempfehlungen.

In Siedlungen mit Geschosswohnungsbau ist die Situation ähnlich. Die Entscheidung steht den Besitzern der Immobilien zu. Hierbei handelt es sich in der Regel um Vertreter der professionellen Wohnungswirtschaft, wie z.B. Wohnungsbaugesellschaften oder Genossenschaften. Da diese oftmals einen Großteil des Immobilienbestandes eines Quartiers oder gar einer Stadt besitzen

und verwalten, sind Eigentümer und Stadtverwaltung oftmals stark voneinander abhängig. Unter diesen Umständen kann auch die Stadt, bei Partizipationsprozessen, die das Eigentum betreffen, in Geschosswohnungsbausiedlungen, indirekt Entscheidungsträger sein. Im Falle dessen, dass sich die Siedlungen in Besitz städtischer Wohnungsbaugesellschaften befinden, auch direkt.

Im Geschosswohnungsbau kommen noch operative Partizipationsprozesse hinzu, die den öffentlichen Raum bzw. die soziale Infrastruktur zum „Gegenstand“ haben. Hierbei trifft in der Regel die Stadt die finale Entscheidung zur konkreten Ausgestaltung, da sie auch für Finanzierung, Umsetzung und Pflege bzw. Betrieb verantwortlich ist. Gibt die Stadt diese Verantwortlichkeiten ab, weil sie beispielsweise im Gegensatz zu anderen Akteuren nicht die Notwendigkeit zum Handeln sieht, bzw. nicht die benötigten Ressourcen zur Verfügung hat, so übergibt sie auch ihre Funktion als „Entscheider“ an die „neuen Verantwortlichen“ ab. Der Begriff „öffentlicher Raum“ impliziert bereits, dass er öffentlich nutzbar und somit den Bedarfen der Akteure in einem Quartier gerecht werden sollte. Ähnliches gilt für die soziale Infrastruktur. Es erscheint deshalb sinnvoll, die Öffentlichkeit in den Entscheidungsprozess einzubeziehen, ihr aber unbedingt ein Mitspracherecht zu gewähren.

Wer soll teilnehmen?

Akteure

Je nach Siedlungstyp sowie Zweck und „Gegenstand“ der Kommunikation und Entscheidungssituation ergeben sich unterschiedliche Akteurskonstellationen.

In Partizipationsprozessen zur Entscheidungsvorbereitung, sowohl in Einfamilienhaussiedlungen als auch in Geschosswohnsiedlungen sind alle Akteure des Quartiers entscheidungs- und mitspracheberechtigt, dementsprechend sind alle Akteure des Quartiers miteinzubeziehen. In Einfamilienhaussiedlungen sind das, die Stadt, die momentanen sowie potenziellen Bewohner und Eigentümer und ggf. weitere Akteure. In den Geschosswohnungsbausiedlungen sind es die Stadt, die bzw. der Eigentümer und Verwalter der Immobilien, die Bewohner, potenzielle Bewohner und weitere Akteure. In Einfamilienhaussiedlungen entspricht die Gruppe der Eigentümer und Bewohner



in der Regel demselben Personenkreis. Bei Prozessen zur Entscheidungsvorbereitung ist sie zunächst vor allem in ihrer Funktion als Bewohner gefragt. Die Bewohner verfügen über breites Wissen über die 1950er-70er Jahre Quartiere und haben die Entwicklung der Siedlungen oftmals von Anfang mitverfolgt und geprägt. Je weiter der Prozess voranschreitet, muss jedoch, sofern Maßnahmen in Erwägung gezogen werden, die das private Eigentum betreffen, auch ihre Sichtweise als Eigentümer zunehmend berücksichtigt werden. So kann bereits frühzeitig abgewogen werden, welche Maßnahmen die entsprechenden Handlungsträger in der operativen Phase prinzipiell durchzuführen bereit sind und die Akzeptanz für die entsprechende Maßnahme so erhöht werden.

In Siedlungen mit Geschosswohnungsbau entsprechen Bewohner und Eigentümer in der Regel nicht derselben Personengruppe. Beide Akteursgruppen sind am gesamten Prozess zu beteiligen.

Darüberhinaus sind in beiden Siedlungstypen, soweit möglich, auch potenzielle Bewohner in den Prozess der Entscheidungsvorbereitung miteinzubeziehen, da Ihre Entscheidung für oder gegen das Quartier erheblichen Einfluss auf die Quartiersentwicklung hat und sie den Prozess um eine andere Sichtweise und neue Aspekte bereichern können. In Geschosswohnsiedlungen ist Zahl dieser in der Regel vergleichsweise höher, als in den sehr stark monostrukturierten Einfamilienhaussiedlungen.

In operativen Prozessen, die ganze Quartiere betreffen, sind in beiden Siedlungstypen ebenfalls alle Akteure miteinzubeziehen. In Einfamilienhaussiedlungen ist besonders das Einbeziehen potenzieller Eigentümer wichtig, da die operativen Instrumente, die Interessierten, bei der Kalkulation der Risiken, die mit der Entscheidung für den Kauf eines Bestandsgebäudes verbunden sind, sein können. Bei Siedlungen mit Geschosswohnsiedlungen ist dies zu vernachlässigen, da als Neueigentümer in der Regel nur Interessenten der professionellen Wohnungswirtschaft infrage kommen, bei denen von einem gewissen Fachwissen auszugehen ist.

Für die Akteurskonstellation in operativen Kommunikationsprozessen, die Eigentum zum „Gegenstand“ haben, ist vor allem die Entscheidungssituation ausschlaggebend. Entscheidungen werden, in Einfamilienhaussiedlungen dementsprechend

ausschließlich und in Geschosswohnsiedlungen vorwiegend von den Eigentümern getroffen. In Einfamilienhaussiedlungen tritt die Gruppe der Eigentümer und Bewohner, in Partizipationsprozessen, die das Eigentum betreffen, dementsprechend vornehmlich in ihrer Rolle als Eigentümer in Erscheinung. Ähnlich stellt sich die Situation in Großwohnsiedlungen dar. Die „Entscheider“ können darüber hinaus durch das Einbeziehen der Bewohner auf deren Wünsche eingehen und die Akzeptanz für eventuelle Maßnahmen steigern. Weitere Akteure können das Handeln der „Entscheider“, z.B. durch Information unterstützen. Dies ist am ehesten durch die Stadtverwaltung möglich.

Auch die Partizipationsprozesse zum öffentlichen Raum bzw. zur sozialen Infrastruktur von Großwohnsiedlungen sind durch die Entscheidungssituation bestimmt. So ist die Stadt als „Entscheider“ ein wichtiger Akteur. Jedoch nicht ausschließlich, denn wie bereits erläutert, ist die Rolle des „Entscheiders“ nicht endgültig an die Stadt vergeben und darüber hinaus sind auch die potenziellen Nutzer des öffentlichen Raums, als Akteure im Planungsprozess zu berücksichtigen. Zu beteiligende Akteure bei Partizipationsprozessen, die den öffentlichen Raum zum Thema haben, sind dementsprechend die Stadt, die Eigentümer, die Bewohner und alle weiteren im Quartier ansässigen bzw. das Quartier nutzenden Akteure.

Intensität

Unter dem Begriff der Intensität wird im Folgenden dargelegt, wie intensiv sich die Akteursgruppen in Bezug auf Zahl und Ressourcen in den jeweiligen Prozess einbringen müssen, damit diese zu einer nachhaltigen Quartiersentwicklung beitragen können.

Die Qualität der Ergebnisse von partizipativen Prozessen in der Phase der Entscheidungsfindung ist zunächst nicht unmittelbar von der Teilnehmerzahl abhängig. Unter dem Aspekt ein möglichst repräsentatives, qualitativ hochwertiges Ergebnis zu erlangen, ist es dennoch sinnvoll, wenn eine Vielzahl verschiedener Akteure teilnimmt. Sind es zu viele, kann es zu jedoch auch zu Schwierigkeiten in der praktischen Umsetzung der Prozessgestaltung kommen. Die Ressourcen, die Akteure einbringen müssen, damit der Prozess brauchbare Ergebnisse liefert, beschränken sich auf einige Stunden Zeit sowie die Bereitschaft den Prozess durch eigenes Wissen und Ideen zu gestalten. Dies gilt zunächst für Siedlungen mit Geschosswohnungsbau



und Einfamilienhaussiedlungen. Zu beachten ist jedoch, dass die Zahl der Akteure der folgenden operativen Phase, unmittelbar von der Anzahl der Teilnehmer der Entscheidungsfindungsphase abhängt.

Dies ist vor allem dann relevant, wenn die operativen Prozesse Eigentum zum „Gegenstand“ haben, denn hierbei lassen sich wesentliche Unterschiede zwischen den beiden Siedlungstypen in Bezug auf die Intensität der Partizipation feststellen. Auch wenn diese zunächst im Hinblick auf die erheblichen Ressourcen (Kapital, Arbeit, Zeit), die die Eigentümer mobilisieren müssen, eine Gemeinsamkeit aufweisen, so wird ein entscheidender Unterschied deutlich. In Einfamilienhaussiedlungen bleibt, sofern nur wenige Hauseigentümer partizipieren und entsprechende Ergebnisse des Kommunikationsprozesses umsetzen, also zum Beispiel die energetische Sanierung ihres Hauses durchführen, der gewünschte Effekt für die Quartiersentwicklung aus. Bei Großwohnsiedlungen hingegen kann, da große Teile einer Siedlung oftmals in Besitz einer Gesellschaft sind, eine Einzelentscheidung, bereits Auswirkungen auf die Entwicklung des gesamten Quartiers haben.

In Einfamilienhaussiedlungen ist es dementsprechend, besonders in der Entscheidungsfindungsphase wichtig, möglichst viele potenzielle zukünftige „Entscheider“ miteinzubeziehen. In Siedlungen mit Geschosswohnungsbau ist ebenfalls wichtig, die „Entscheider“ miteinzubeziehen, die Gruppe dieser ist jedoch im Vergleich zu der Gruppe der Entscheidungsträger in Einfamilienhaussiedlungen, sehr überschaubar.

In Partizipationsprozessen der Umsetzungsphase, die den öffentlichen Raum in Großwohnsiedlungen betreffen, sind von den Eigentümern der Immobilien, den Bewohnern und allen weiteren Akteuren im Quartier, Zeit sowie Ideen einzubringen. Die Stadt hingegen muss je nach Größe der Freifläche und Prozessergebnis sowohl Kapital, Arbeit als auch Zeit aufbringen. Diese Rolle kann jedoch, wie bereits zuvor beschrieben, auch an andere Akteure übertragen werden. Genau wie bei Kommunikationsprozessen, die die Wahrnehmung des Quartiers betreffen, sollte der Teilnehmerkreis nicht zu groß, wenn möglich aber auch nicht zu klein sein.

Warum und wozu soll die Kommunikation angeboten und genutzt werden?

Interesse

Das Interesse, welches die einzelnen Akteure in Kommunikationsprozessen verfolgen, ist vom Nutzen, den sie persönlich aus den Ergebnissen ziehen und somit wesentlich vom „Gegenstand“ der Kommunikation abhängig.

Kommunikationsprozesse zur Entscheidungsfindung dienen der Bestimmung von Zielen für das gesamte Quartier. Die teilnehmenden Akteure können in dieser Phase, da noch kein konkreter Kommunikationsgegenstand bestimmt ist und der Bezugspunkt zunächst das Quartier als Ganzes ist, alle gleichermaßen profitieren. Dementsprechend ist davon auszugehen, dass alle Akteure die sich in der Entscheidungsfindungsphase, sowohl in Einfamilienhaussiedlungen, als auch in Siedlungen mit Geschosswohnungsbau, beteiligen, im wesentlichen ein gemeinsames Interesse verfolgen. Sie wollen sich mit ihrem Quartier auseinandersetzen und Ideen entwickeln, die das Quartier voranbringen können. Das Interesse der Akteure, welches sie motiviert an Prozessen der Entscheidungsfindungsphase teilzunehmen, entspricht dementsprechend dem Gesamtziel der Kommunikation, der nachhaltigen Quartiersentwicklung.

Sowohl der Nutzen den die jeweiligen Akteursgruppen in den jeweiligen Quartierstypen aus operativen Partizipationsprozessen, die privates Eigentum betreffen ziehen können, als auch die Ressourcen, die sie aufbringen müssen, variieren hingegen stark. Dementsprechend unterscheiden sich auch die Einzelinteressen der einzelnen Akteure deutlich voneinander. In Einfamilienhaussiedlungen ist das Interesse der Stadt vor allem, eine nachhaltige Entwicklung des Quartiers sicherzustellen. Die Eigentümer und Bewohner hingegen verfolgen vor allem das Interesse, den Wert ihrer Immobilie zu erhalten oder zu verbessern. Die nachhaltige Entwicklung des gesamten Quartiers spielt für die Eigentümer dabei, wenn überhaupt, eine untergeordnete Rolle. Das Hauptmotiv der „Entscheider“, also der Eigentümer, entspricht dementsprechend in Prozessen, welche privates Eigentum betreffen, in Einfamilienhaussiedlungen nicht dem Gesamtziel, der nachhaltigen Quartiersentwicklung.



In Siedlungen mit Geschosswohnungsbau verfolgen die Eigentümer in der operativen Phase in Kommunikationsprozessen, die privates Eigentum zum „Gegenstand“ haben, ebenfalls ähnlich wie die Eigentümer in Einfamilienhaussiedlungen, vor allem das Interesse, des Werterhalts bzw. der Wertsteigerung ihrer Immobilien. Sofern dieser Anteil, einem Großteil des Immobilienbestands des gesamten Quartiers entspricht, ist eine nachhaltige Entwicklung des Quartiers (Gesamtziel des NZM) jedoch unmittelbar mit dem Hauptmotiv der Eigentümer verbunden. Hinzukommt, dass die Stadt, welche als weiterer „Entscheider“ eine Rolle spielen kann, genau, wie in Einfamilienhaussiedlungen, an einer nachhaltigen Entwicklung des Quartiers im Sinne einer nachhaltigen gesamtstädtischen Entwicklung interessiert ist. In diesem Falle entspricht das Hauptmotiv der „Entscheider“ also dem Gesamtziel, einer nachhaltigen Quartiersentwicklung.

Die Bewohner in Geschosswohnsiedlungen verfolgen vor allem das Interesse, ihre Bedarfe und Wünsche mit in den Prozess der umsetzungsorientierten Phase einzubringen.

In Partizipationsprozessen, die den öffentlichen Freiraum sowie die soziale Infrastruktur in Siedlungen mit Geschosswohnungsbau betreffen, ist ebenfalls davon auszugehen, dass die Entscheider auch ebenfalls das Gesamtziel, einer nachhaltigen Quartierentwicklung im Blick haben. Das Interesse aller weiteren Akteure dürfte sich jedoch auf eine bedarfsgerechte Planung der sozialen Infrastruktur bzw. der Freiräume beschränken.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass Partizipationsprozesse in Einfamilienhaussiedlungen im Vergleich zu Siedlungen mit Geschosswohnungsbau unter teilweise anderen Bedingungen ablaufen müssen. Darüber hinaus ist festzustellen, dass sich in beiden Siedlungstypen, je nach Zweck der Kommunikation, unterschiedliche Grundvoraussetzungen für kommunikative Instrumente ergeben. Bei der Entwicklung von Kriterien, zur Überprüfung der Übertragbarkeit der Instrumente des NZM von Siedlungen mit Geschosswohnungsbau auf Einfamilienhaussiedlungen der 1950er -70er Jahre, ist es dementsprechend wichtig, zum einen Kriterien für partizipative Instrumente der Entscheidungsphase und zum anderen für die Instrumente der operativen Phase zu entwickeln.



Siedlungen der 1950er-70er Jahre mit Einfamilienhäusern			
Was ist Gegenstand der Kommunikation?			
Ziel	nachhaltige Quartiersentwicklung		
Zweck	Entscheidungsvorbereitung	Operative Quartiersentwicklung	
Gegenstand der Kommunikation	wird im Prozess definiert	das Eigentum von Privatpersonen	das ganze Quartier („in den Köpfen“)
Entscheidungssituation	alle Akteure können Entscheidungen treffen	nur private Einzeleigentümer können Entscheidungen treffen (zahlenmäßig vergleichsweise viele)	alle Akteure können Entscheidungen treffen
Reichweite von Mitsprache	gleiches Mitspracherecht für alle	Mitsprache stark eingeschränkt, Entscheidungen treffen nur private Eigentümer	gleiches Mitspracherecht für alle
Wer soll teilnehmen?			
Akteure	Stadt Bewohner + private Einzeleigentümer ggf. weitere Akteure potenzielle Eigentümer	Stadt Bewohner + private Einzeleigentümer potenzielle Bewohner + Eigentümer	Stadt Bewohner + private Einzeleigentümer ggf. weitere Akteure potenzielle Bewohner + Eigentümer
Intensität	von der Teilnehmerzahl abhängig > je mehr Akteure teilnehmen, desto höher die Bereitschaft entsprechende Maßnahmen durchzuführen Aufwand für alle Akteure: gering	stark von der Teilnehmerzahl abhängig (Prozessgestaltung hat kaum Einfluss auf Teilnehmerzahl, Entscheidung zur Teilnahme bereits getroffen) Aufwand für Stadt + potenzielle Bewohner: gering Aufwand für Eigentümer: sehr hoch	von der Teilnehmerzahl weitgehend unabhängig Aufwand für alle Akteure: gering

Siedlungen der 1950er-70er Jahre mit Geschosswohnungsbau			
Was ist Gegenstand der Kommunikation?			
nachhaltige Quartiersentwicklung			
Entscheidungsvorbereitung	Operative Quartiersentwicklung		
wird im Prozess definiert	das Eigentum von Vertretern der Immobilienwirtschaft	der öffentlichen Freiraum/ soziale Infrastruktur	das ganze Quartier („in den Köpfen“)
alle Akteure können Entscheidungen treffen	Eigentümer und Stadt können Entscheidungen treffen (zahlenmäßig vergleichsweise wenige)	Stadt trifft Entscheidungen > kann ihre Entscheidungskompetenz jedoch auch abgeben	alle Akteure können Entscheidungen treffen
gleiches Mitspracherecht für alle	Mitsprache eingeschränkt, Entscheidungen treffen vor allem die Eigentümer	Mitsprache aller möglich	gleiches Mitspracherecht für alle
Wer soll teilnehmen?			
Stadt Eigentümer Bewohner weitere Akteure	Stadt Eigentümer Bewohner	Stadt Eigentümer Bewohner weitere Akteure	Stadt Eigentümer Bewohner weitere Akteure potenzielle Bewohner+Eigentümer
von der Teilnehmerzahl weitgehend unabhängig > „Entscheider“ der operativen Phase unbedingt miteinzubeziehen Aufwand für alle Akteure: gering	von der Teilnehmerzahl weitgehend unabhängig Aufwand für Stadt und Bewohner: gering Aufwand für Eigentümer: sehr hoch	von der Teilnehmerzahl weitgehend unabhängig Aufwand für den „Entscheider“: sehr hoch Aufwand für alle weiteren Akteure: gering	von der Teilnehmerzahl weitgehend unabhängig Aufwand für alle Akteure: gering

Tabelle 2: Voraussetzungen für partizipative Verfahren in Einfamilienhaussiedlungen und Geschosswohnsiedlungen der 1950er- 70er Jahre im Vergleich (Fortsetzung auf S.62/63)



Siedlungen der 1950er-70er Jahre mit Einfamilienhäusern			
Warum und wozu soll die Kommunikation angeboten und genutzt werden?			
Interesse	<p>Alle Akteure: Probleme erkennen, Ideen entwickeln, Maßnahmen priorisieren > nachhaltige Quartiersentwicklung</p>	<p>teilnehmende Eigentümer: Interesse an einer nachhaltigen Entwicklung der eigenen Immobilie</p> <p>Stadt: nachhaltige Quartiersentwicklung</p> <p>potenzielle Eigentümer: Risikokalkulation</p>	<p>Alle Akteure: Außen- und Innenwahrnehmung des Quartiers verbessern, Qualitäten erkennen und stärken</p>

Siedlungen der 1950er-70er Jahre mit Geschosswohnungsbau			
Warum und wozu soll die Kommunikation angeboten und genutzt werden?			
<p>Alle Akteure: Probleme erkennen, Ideen entwickeln, Maßnahmen priorisieren > nachhaltige Quartiersentwicklung</p>	<p>Eigentümer: Nachhaltige Entwicklung der eigenen Immobilien (= Großteil des Gebäudebestands des Quartiers > nachhaltige Quartiersentwicklung)</p> <p>Stadt: nachhaltige Quartiersentwicklung</p> <p>Bewohner: Bedarfe einbringen</p>	<p>Entscheider: Bedarfsgerechte Planung > nachhaltige Quartiersentwicklung</p> <p>alle weiteren Akteure: Bedarfe + Ideen einbringen</p>	<p>Alle Akteure: Außen- und Innenwahrnehmung des Quartiers verbessern, Qualitäten erkennen und stärken</p>

Tabelle 2: Voraussetzungen für partizipative Verfahren in Einfamilienhaussiedlungen und Geschosswohnsiedlungen der 1950er- 70er Jahre im Vergleich (Fortsetzung von S.60/61)



3.3.2 Kriterien für partizipative Instrumente im Nutzungszyklus - Management von Eigenheimsiedlungen der 1950er – 1970er Jahre

Die im Folgenden entwickelten Kriterien, zur Überprüfung der Übertragbarkeit der Instrumente des NZM von Siedlungen mit Geschosswohnungsbau auf Einfamilienhaussiedlungen der 1950er -70er Jahre, beziehen sich zunächst auf die entscheidungsvorbereitenden Prozesse der zweiten Phase. Die sich aus den zuvor analysierten Grundlagen ergebenden Kriterien werden im Folgenden erläutert und sind unter den Begriffen „Reichweite“ und „Mobilisierung“ zusammengefasst. Anschließend sind Kriterien beschrieben, mithilfe derer überprüfbar wird, inwieweit Instrumente der operativen Phase des NZM, welche für Siedlungen mit Geschosswohnungsbau entwickelt wurden, auch in Einfamilienhaussiedlungen anwendbar sind. Sie sind unter den Begriffen „Privatheit“, „Gegenstand“ und „Kapazität“ zusammengefasst.

Kriterien für Instrumente der Phase zur Entscheidungsfindung

„Reichweite“

Das Kriterium der „Reichweite“ resultiert aus den je nach Siedlungstyp unterschiedlichen Ansprüchen an die Intensität des Partizipationsprozesses. In Einfamilienhaussiedlungen ist der Erfolg einer Maßnahme, über deren Umsetzung im Anschluss an die zweite, entscheidungsvorbereitende Phase des NZM entschieden wird, sofern die Umsetzung privates Eigentum betrifft, unmittelbar von einer regen Beteiligung abhängig. Die Akzeptanz einer Maßnahme und somit die Zahl derer, die sich für die Umsetzung entscheiden, ist demnach davon abhängig, wie viele Akteure sich bereits in der Entscheidungsfindungsphase beteiligen. Die Anzahl der Teilnehmer der Entscheidungsfindungsphase wirkt sich deshalb unmittelbar auf die Zahl der Teilnehmer der operativen Phase und somit auf den Erfolg einer Maßnahme aus. Instrumente der Entscheidungsfindungsphase müssen in Einfamilienhaussiedlungen dementsprechend möglichst vielen Akteuren die Teilnahme ermöglichen. Darüber hinaus verfügen die Eigentümer in Einfamilienhaussiedlungen in der Regel nicht über, z.B. bautechnisches Fachwissen, da es sich um private Einzeleigentümer handelt (vgl. Tabelle (X), Akteure). In Großwohnsiedlungen hingegen ist die Qualität von

Partizipationsprozessen der Entscheidungsphase von der Teilnehmerzahl weitgehend unabhängig. Wesentlich ist es, die Entscheidungsträger, also die vergleichsweise wenigen Eigentümer bzw. gar den Eigentümer der Immobilien des Quartieres bzw. die Stadt, an dem Prozess zu beteiligen. Diese verfügen in der Regel über Fachwissen, welches sie bei der Umsetzung der Maßnahmen unterstützt und ihnen Sicherheit verschafft.

Instrumente der Entscheidungsvorbereitung müssen in Einfamilienhaussiedlungen anders als in Siedlungen mit Geschosswohnungsbau demzufolge zwingend so konzipiert sein, dass sie zunächst die Teilnahme einer Vielzahl von Akteuren ermöglichen. Darüber hinaus müssen die Prozesse niedrigschwellig angelegt sein. Prozesse, die besonderes Wissen voraussetzen oder aufgrund ihrer Kommunikationsart Bedingungen an die Teilnehmer stellen, die sie an der Teilnahme hindern könnten, sind in Einfamilienhaussiedlungen nicht geeignet. Partizipative Prozesse in Siedlungen mit Geschosswohnungsbau können von Niedrigschwelligkeit ebenfalls profitieren, sie sind jedoch nicht in dem Maße darauf angewiesen.

„Mobilisierung“

Resultierend aus den zuvor beschriebenen Anforderungen an die „Reichweite“ von partizipativen Instrumenten der Entscheidungsvorbereitung von Einfamilienhaussiedlungen ergibt sich ein weiteres Kriterium. In Einfamilienhaussiedlungen sind Maßnahmen der operativen Quartiersentwicklung für die einzelnen Eigentümer und somit für einen Großteil der infrage kommenden Akteure, mit erheblichem finanziellen und zeitlichem Aufwand verbunden. Hinzukommt, dass Einfamilienhausbesitzer ggf. gar kein Interesse daran, etwas zu verändern bzw. fühlen sich, zum Beispiel, aufgrund ihres Alters oder aber mangelnden Fachwissens, nicht dazu in der Lage. In Geschosswohnsiedlungen sind operative Prozesse, die das Eigentum betreffen, zwar auch mit hohem Ressourcenaufwand vonseiten der Eigentümer verknüpft, jedoch sind diese zum einen aufgrund ihres Fachwissens begünstigt und verfügen zum anderen in der Regel über ein wesentlich größeres Kapital, welches ihnen zusätzliche Sicherheit verleiht. Darüber hinaus ist die Teilnahme an einem solchen Prozess, für eine Vielzahl von Akteuren (Bewohner) möglich, ohne dass sie das Einbringen erheblicher Ressourcen erforderlich macht. Hinzukommt, dass die überwiegend professionellen Eigentümer der Immobilien in Siedlungen mit Geschosswohnungsbau ein stark ausgeprägtes, vorrangiges Interesse am Werterhalt bzw. der Wertsteigerung ihrer Immobilie haben und sie dementsprechend



grundsätzlich zu Investitionen bereit sind.

Die Entscheidung der Akteure, ob sie in den Prozessen der operativen Phase teilnehmen, wird jedoch nicht erst in der operativen Phase selbst, sondern bereits im Anschluss an die Entscheidungsfindungsphase getroffen. Es ist demnach wichtig, möglichst viele Akteure und somit potenzielle Entscheider bereits in der Entscheidungsfindungsphase zu beteiligen. In Einfamilienhaussiedlungen ist dies, aus zuvor beschriebenen Gründen, eine besondere Herausforderung.

Demzufolge müssen die Instrumente der Phase der Entscheidungsvorbereitung von Einfamilienhaussiedlungen, anders als in Geschosswohnsiedlungen, um möglichst viele Eigentümer zu erreichen, aktivierende und mobilisierende Elemente enthalten, um „ruhendes Potenzial“, zum Beispiel durch umfassende Information, zu wecken.

Kriterien für Instrumente der operativen Quartiersentwicklung

Die im Folgenden entwickelten Kriterien, zur Überprüfung der Übertragbarkeit der Instrumente des NZM von Siedlungen mit Geschosswohnungsbau auf Einfamilienhaussiedlungen der 1950er -70er Jahre, beziehen sich auf Prozesse der operativen Quartiersentwicklung. Sie beziehen sich dabei ausschließlich auf Instrumente, die sich auf die Umsetzung von Maßnahmen in öffentlichem und privatem Eigentum befindlicher Flächen konzentrieren. Für operative Instrumente, die sich auf die Umsetzung von Maßnahmen beziehen, die keine konkreten Flächen betreffen, sondern vielmehr in den Köpfen ablaufen, ergeben sich, wie in Tabelle (X) dargestellt, für Einfamilienhaussiedlungen und Geschosswohnsiedlungen keine relevanten Unterschiede, aus denen verschiedene Anforderungen an die, die Umsetzung unterstützenden, partizipativen Instrumente resultieren.

Die Kriterien für Instrumente der operativen Phase, die Eigentum zum „Gegenstand“ haben, werden im Folgenden erläutert und sind unter den Begriffen „Gegenstand“ und „Privatheit“ zusammengefasst. Darüber hinaus kommt mit dem Kriterium der „Kapazität“ ein Teilaspekt des Kriteriums der „Reichweite“ aus der Entscheidungsfindungsphase hinzu.

„Gegenstand“

Eine erste Anforderung an kommunikative Prozesse der operativen Quartiersentwicklung von Eigenheimsiedlungen ergibt sich aus dem „Gegenstand“ der Partizipation. In Einfamilienhaussiedlungen der 1950-70er Jahre gibt es kaum öffentliche Freiräume und soziale Einrichtungen. In Siedlungen mit Geschosswohnungsbau desselben Entstehungszeitraums hingegen, ist öffentlicher Freiraum in großzügigem Maße und soziale Einrichtungen sind zumindest in kleinem Umfang vorhanden.

Operative Instrumente, die ausschließlich den öffentlichen Raum bzw. soziale Infrastrukturen zum „Gegenstand“ haben, sind in Einfamilienhaussiedlungen dementsprechend nicht sinnvoll anzuwenden. In Siedlungen mit Geschosswohnungsbau können solche Instrumente hingegen einen wesentlichen Beitrag zu einer nachhaltigen Quartiersentwicklung leisten.

„Privatheit“

Aus dem „Gegenstand“ der Kommunikation ergibt sich ein weiterer Aspekt, der unter dem Stichwort der „Privatheit“ zu berücksichtigen ist und sich lediglich auf operative Prozesse bezieht, die privates Eigentum betreffen. „Gegenstand“ der Kommunikation, in der operativen Quartiersentwicklung von Eigenheimsiedlungen, ist vor allem Privateigentum. In Geschosswohnsiedlungen hingegen betreffen Partizipationsprozesse, neben dem öffentlichen Raum, vor allem das Eigentum, eines oder mehrerer Großeigentümer, der bzw. die wiederum an eine Vielzahl von Nutzern vermieten.

In Einfamilienhaussiedlungen ist also das Verhältnis, vom Nutzen der Maßnahme für das gesamte Quartier und vom Nutzen der Maßnahme für den Einzelnen, unausgewogen. Ist zum Beispiel die energetische Gebäudesanierung als eine mögliche Maßnahme zur nachhaltigen Quartiersentwicklung ermittelt worden, so ist der Nutzen für den einzelnen Eigentümer und Bewohner wesentlich größer einzuschätzen, als der, den diese sehr konkrete Maßnahme für das gesamte Quartier hat. In Geschosswohnsiedlungen hingegen sind das Eigentum betreffende Maßnahmen denkbar, von denen alle Akteure des Quartiers dennoch gleichermaßen profitieren. Beispielhaft wäre die Neugestaltung einer Grünfläche zu nennen.

Vor diesem Hintergrund sind operative Instrumente, die auf der gemeinsamen Finanzierung einzelner (Teil-) Maßnahmen beruhen, in Einfamilienhaussiedlungen



ungeeignet, in Geschosswohnsiedlungen hingegen kann die gemeinsame Finanzierung eines Vorhabens legitim und sinnvoll sein.

„Kapazität“

Aus dem Kriterium der „Reichweite“, welches für Instrumente der Entscheidungsfindungsphase im NZM von Einfamilienhaussiedlungen entwickelt wurde, ergibt sich ein Kriterium für die Instrumente der auf die Entscheidungsfindungsphase folgenden operativen Phase. In Einfamilienhaussiedlungen ist der Erfolg einer Maßnahme, welche mithilfe der Instrumente der operativen Phase umgesetzt werden soll, sofern die Umsetzung privates Eigentum betrifft, unmittelbar von einer regen Beteiligung abhängig. Dementsprechend ist es wichtig, dass auch die Instrumente der operativen Phase in Einfamilienhaussiedlungen die Teilnahme vieler Akteure ermöglichen. Der Anspruch der Niedrigschwelligkeit, welcher für Instrumente der Entscheidungsfindungsphase ebenfalls im Rahmen des Kriteriums der „Reichweite“, analysiert wurde, kann für Instrumente der operativen Phase nicht gelten. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Instrumente der operativen Phasen, mit der Umsetzung von Maßnahmen verbunden sind und diese, sofern sie privaten Grund betreffen, mit erheblichem Aufwand für die jeweiligen Handlungsträger verbunden sind.

4. Partizipative Instrumente im Umgang mit Leerstand in Eigenheimsiedlungen der 1950er - 1970er Jahre

Im Folgenden wird eine Auswahl partizipativer Instrumente aus dem Nutzungszyklus-Management von Geschosswohnsiedlungen der 1950er Jahre vorgestellt und eine Überprüfung, hinsichtlich der Übertragbarkeit der Instrumente auf das Nutzungszyklus-Management von Eigenheimsiedlungen, anhand der zuvor entwickelten Kriterien vorgenommen. Zunächst jedoch wird dargelegt, wie sich die Auswahl der Instrumente begründet.

4.1 Auswahl der Instrumente

Die Instrumente des NZM sind den drei Phasen der Information und Analyse, der Entscheidungsvorbereitung sowie der operativen Quartiersentwicklung zugeordnet.

Die Informations- und Analyseinstrumente helfen, Veränderungen in Quartieren beobachtbar zu machen. Sie dienen der Erhebung und Auswertung von Informationen, auf deren Grundlage modernisierungsbedürftige Quartiere für das NZM ausgewählt werden können. Die Informationen werden aus bestehenden Datensätzen bzw. aus einer Bewohnerbefragung gewonnen.

Das Quartier an sich und somit die gebietspezifischen Eigenschaften eines Quartiers, welche sich in Form unterschiedlicher Anforderungen an partizipative Instrumente auswirken könnten, spielen in der Informations- und Analysephase zunächst keine Rolle. Es ist deshalb davon auszugehen, dass die Instrumente, welche für das NZM von Geschosswohnsiedlungen bereits erprobt wurden, auch bei der Auswahl von Einfamilienhaussiedlungen für das NZM Anwendung finden können. Die Informations- und Analyseinstrumente des NZM werden demnach im Folgenden nicht weiter betrachtet.

In der Phase der strategischen Entscheidungsvorbereitung und der operativen Quartiersentwicklung werden jedoch überwiegend partizipative Instrumente



angewendet, an die, wie zuvor erläutert, je nach Siedlungstyp besondere Anforderungen zu stellen sind. Betrachtet werden hierbei zunächst die Instrumente, die von Bizer et al. vertiefend betrachtet und für das NZM von Geschosswohnsiedlungen im Speziellen weiterentwickelt und bereits erprobt wurden (2010).

In einem ersten Schritt werden Instrumente der strategischen Entscheidungsvorbereitung, welche für das NZM von Geschosswohnsiedlungen weiterentwickelt wurden, hinsichtlich ihrer Anwendbarkeit in Einfamilienhaussiedlungen mithilfe der Kriterien „Reichweite“ und „Mobilisierung“ untersucht. Die zu überprüfenden Instrumente der Entscheidungsfindungsphase sind das Instrument der Quartiersszenarien und die Scoringmethode.

Das Instrument des Quartiersmarketings, welches von Bizer et al. 2010 in der Phase der operativen Quartiersentwicklung vertiefend betrachtet und erprobt wurde, wird hinsichtlich seiner Übertragbarkeit in Einfamilienhaussiedlungen nicht näher betrachtet, da bereits auf den ersten Blick deutlich wird, dass davon auszugehen ist, dass es in Einfamilienhaussiedlungen genau wie in Geschosswohnsiedlungen anzuwenden ist. Grund hierfür ist, dass dem Quartiersmarketing, ein das ganze Quartier betreffender, vor allem in Köpfen ablaufender Prozess zugrunde liegt, der sich nicht auf die Umsetzung konkreter planerischer Vorhaben in Privateigentum bezieht. Anstelle des von Bizer et al. weiterentwickelten und bereits erprobten Instruments des Quartiersmarketings (2010), werden mit Verträgen und Zielvereinbarungen, partizipativen Ansätzen der Mittelverwertung und Neighbourhood Improvement Districts (NID) Instrumente betrachtet, die Bizer et al. darüber hinaus als geeignete Instrumente der operativen Phase im NZM von Geschosswohnsiedlungen vorschlagen, die jedoch im NZM noch nicht erprobt wurden (2009). Die in diesem Zusammenhang ebenfalls vorgeschlagenen Instrumente der Mieterkommunikation und des Verstetigens der Kommunikation werden nicht betrachtet, da sie genau wie das Instrument des Quartiersmarketings „in den Köpfen“ ablaufen. Für diese Instrumente ergeben sich, wie bereits erwähnt und in Tabelle (X) dargestellt, genau wie für das Instrument des Quartiersmarketings, in Einfamilienhaussiedlungen und Geschosswohnsiedlungen keine relevanten Unterschiede, aus denen verschiedene Anforderungen an die die Umsetzung unterstützenden, partizipativen Instrumente resultieren. Es ist deshalb davon auszugehen, dass die Instrumente „Quartiersmarketing“, „Mieterkommunikation“ und

„kontinuierliche Kommunikation“ auch im NZM von Einfamilienhaussiedlungen Anwendung finden können. Sie werden dementsprechend im Folgenden nicht weiter betrachtet.



4.2 Quartiersszenarien

Im Folgenden wird zunächst die Methodik des Instruments der Quartiersszenarien, wie es im NZM von Geschosswohnsiedlungen Anwendung findet, erläutert. Anschließend wird anhand der zuvor entwickelten Kriterien für partizipative Instrumente der Entscheidungsfindungsphase überprüft, inwieweit Quartiersszenarien auch in Einfamilienhaussiedlungen der 1950er-70er Jahre zu einer nachhaltigen Entwicklung beitragen können.

4.2.1 Methode

Die Szenariomethode in der Quartiersentwicklung ist ein Instrument, mithilfe dessen verschiedene Entwicklungsoptionen für ein Quartier entwickelt werden. In die Diskussion über die mittel- bis langfristige Zukunft einer Siedlung bzw. eines Stadtteils werden möglichst viele Akteure des Quartiers miteinbezogen (Bizer et al. 2009: 44). Der Kreis der Akteure setzt sich dabei aus verschiedenen Beteiligten zusammen, die ein Interesse an der Quartiersentwicklung haben (Bizer et al. 2010: 201).

Die Szenariomethode bietet die Möglichkeit bei relativer Ungewissheit über die Entwicklung der zukünftigen die Entwicklung des Quartiers beeinflussenden Rahmenbedingungen, Entwicklungskorridore aufzuzeigen (Bizer et al. 2010: 202). Die unterschiedlichen Szenarien, die als Ergebnis am Ende des Prozesses stehen, bieten die Möglichkeit Einflussfaktoren auf die Quartiersentwicklung abzuleiten und somit auch bereits erste Ansätze für Maßnahmen zu entwickeln (Bizer et al. 2009: 44).

Die Szenariomethode eignet sich besonders dann, wenn zu Prozessbeginn die Handlungsoptionen unklar sind, so auch, wenn wie in den 1950er-70er Jahre Siedlungen der akute Handlungsbedarf gegenwärtig noch gering ist. So können die Akteure „jenseits vom Tagesgeschäft ins Gespräch [...] kommen“ (Bizer et al. 2010: 201). Darüber hinaus bietet die Szenariomethode die Möglichkeit, zur Diskussion und Kommunikation anzuregen (Kämper, Wagner 1992: 2).

Im NZM von Geschosswohnsiedlungen sind Szenarioprozesse in Form eines Workshops mit Plenumsdiskussion und Kleingruppenarbeit angedacht, der in der Regel circa vier Stunden dauert. Zu Beginn des Workshops werden zunächst alle Akteure auf den

gleichen Kenntnisstand gebracht (Bizer et al. 2009: 46). Auf Szenarioprozesse können weitere Instrumente zur Entscheidungsfindung folgen, wie z.B. die Scoring- oder die Leitbildmethode (Bizer et al. 2009: 47).

4.2.2 Folgerungen für die Anwendung des Instruments „Quartiersszenarien“ in den Eigenheimsiedlungen der 1950er - 1970er Jahre

In Szenarioprozesse sind Akteure viel verschiedener Tätigkeitsfelder miteinzubeziehen. Die Anzahl der Teilnehmer an einem solchen Partizipationsprozess ist dabei nicht generell begrenzt. Die Durchführung des Prozesses als Workshop mit Kleingruppenarbeit und Plenumsdiskussion zeigt jedoch klare Grenzen in Bezug auf die Teilnehmerzahl auf. In Einfamilienhaussiedlungen kann je nach Größe der Siedlung eine Vielzahl zu beteiligender Akteure zusammenkommen. Abgesehen davon, dass entsprechende Räumlichkeiten um den Workshop durchzuführen ggf. nur schwer zu finden sind, wird auch die Prozessmoderation, das Diskutieren und anschließende Zusammenführen der Ergebnisse erschwert.

Die Durchführbarkeit von Szenarioworkshops in Form eines einzelnen Workshop ist im Hinblick auf die Teilnehmerzahl in größeren Einfamilienhaussiedlungen demnach eingeschränkt. Es ist jedoch grundsätzlich denkbar bspw. zwei Workshops durchzuführen und am Ende die Ergebnisse zusammenzuführen. In kleineren Einfamilienhaussiedlungen, in denen die Anzahl der relevanten Akteure die Qualität von Szenarioprozessen nicht negativ beeinflusst, ergeben sich im Hinblick auf die Teilnehmerzahl keine Einschränkungen.

Szenarioprozesse setzen kein besonderes Wissen voraus und stellen auch hinsichtlich der Kommunikationsart keine besonderen Ansprüche an die Akteure. Der Aufwand für die einzelnen Akteure beschränkt sich auf circa vier Stunden Zeitaufwand.

Dementsprechend erfüllt das Instrument des Quartierszenarios die sich aus dem Kriterium der „Reichweite“ ergebenden Ansprüche an die Niederschwelligkeit von partizipativen Instrumenten.

Szenarioworkshops erfüllen somit das Kriterium der „Reichweite“ mit Einschränkungen



in Bezug auf die Teilnehmerzahl.

Der Kreis der Akteure in Szenarioprozessen setzt sich aus verschiedenen Beteiligten zusammen, die ein Interesse an der Quartiersentwicklung haben. Es werden demzufolge diejenigen angesprochen, die bereits ein Interesse entwickelt haben. Elemente, die das Interesse wecken, Ängste nehmen und zur Teilnahme an den Workshops motivieren können, die über Veranstaltungshinweise hinausgehen, sind zunächst nicht vorgesehen.

Es ist jedoch zu beachten, dass Szenarienprozesse die Kommunikation und die Diskussion im Quartier anregen sollen und weitere Prozesse zur Entscheidungsfindung auf den Szenarioworkshop folgen können.

Ist sichergestellt, dass auf den Szenarienprozess die Anwendung mindestens eines weiteren entscheidungsvorbereitenden Instruments folgt, so kann der Szenarioprozess an sich, als motivierendes Element betrachtet und das Kriterium der Motivation als erfüllt angesehen werden. Ist der Szenarioworkshop hingegen das einzige Instrument der entscheidungsvorbereitenden Phase, so ist das Kriterium der Motivation nicht erfüllt.

Insgesamt wird deutlich, dass die Methode der Quartiersszenarien in NZM von Einfamilienhaussiedlungen der 1950er – 70er Jahre grundsätzlich angewendet werden kann. Zu beachten ist jedoch, dass in großen Einfamilienhaussiedlungen aufgrund der Vielzahl der Teilnehmer, Modifikationen in der Prozessgestaltung notwendig sein können. Darüber hinaus ist zu beachten, dass Quartiersszenarien nicht als einziges Instrument der Entscheidungsfindungsphase im NZM von Einfamilienhaussiedlungen funktionieren können, sondern immer in Zusammenhang mit einem weiteren auf den Ergebnissen des Szenarienprozess aufbauenden Instruments angewendet werden müssen.

4.3 Scoringmethode

Im Folgenden wird die Methodik des Instruments der Scoringmethode, wie es im NZM von Geschosswohnsiedlungen Anwendung findet, erläutert. Anschließend wird anhand der zuvor entwickelten Kriterien für partizipative Instrumente der Entscheidungsfindungsphase überprüft, inwieweit die Scoringmethode, auch in Einfamilienhaussiedlungen der 1950er-70er Jahre zu einer nachhaltigen Entwicklung beitragen kann.

4.3.1 Methode

Die Scoringmethode ist im NZM ein Instrument der Entscheidungsfindungsphase, mithilfe dessen die Zufriedenheit der Bewohner in verschiedenen möglichen Handlungsbereichen abgefragt wird und verschiedene Maßnahmenvorschläge zur Abstimmung gestellt werden. So können mögliche Handlungsansätze entsprechend den Bedürfnissen der Bewohner identifiziert und Maßnahmen priorisiert werden (Bizer et al. 2009: 66). Die Ergebnisse der Scoringmethode stellen eine entscheidungsvorbereitende Informations- und Diskussionsgrundlage für die jeweiligen Entscheidungsträger dar (Bizer et al. 2010: 217).

Die Scoringmethode basiert auf einer schriftlichen Befragung der Bewohner, die vom zuständigen kommunalen Planungsamt durchgeführt wird. Die Fragen und Maßnahmenvorschläge sind dabei einfach zu formulieren und müssen aus Perspektive der Befragten sinnvoll sein. Die Maßnahmenvorschläge werden aus dem Quartierskontext heraus entwickelt und bauen auf den Ergebnissen einer Stärken- und Schwächenanalyse auf oder ergeben sich aus den Ergebnissen eines vorangegangenen Szenarienprozesses. Um zu einer realistischen Einschätzung der Umsetzbarkeit der vorgeschlagenen Maßnahmen zu kommen, ist es sinnvoll auch die Zahlungs- und Beteiligungsbereitschaft abzufragen (Bizer et al. 2009: 66).

Um ein möglichst repräsentatives Ergebnis zu erreichen, ist die Befragung von einer intensiven Öffentlichkeitsarbeit zu begleiten. Darüber hinaus kann es sinnvoll sein, die Fragebögen persönlich zuzustellen und so die Rücklaufquote zusätzlich zu erhöhen ((Bizer et al. 2009: 67).



Im Zuge der Auswertung der Fragebögen ist es möglich, die Maßnahmenvorschläge entsprechend ihrer Wichtigkeit zu sortieren. So können die Maßnahmen identifiziert werden, von denen sich die Nutzer den größtmöglichen positiven Effekt versprechen. In Siedlungen mit Geschosswohnungsbau ist es so möglich, dass Stadt und die Wohnungsbaugesellschaft, entsprechend den Bedürfnissen der Bewohner investieren und so den Erfolg der entsprechenden Maßnahme erhöhen können (Bizer et al. 2010: 217). Die Erhebung des Zufriedenheitsgrades für die jeweiligen Handlungsbereiche kann, entsprechend der Annahme, dass Maßnahmen mit hoher Wichtigkeit und hoher Unzufriedenheit besonders wichtig für ein Quartier sind, die Entscheidungsfindung zusätzlich erleichtern ((Bizer et al. 2010: 218).

4.3.2 Folgerungen für die Anwendung des Instruments „Scoringmethode“ in den Eigenheimsiedlungen der 1950er - 1970er Jahre

Die Scoringmethode basiert auf einer schriftlichen Bewohnerbefragung. Das Aufbringen von Ressourcen vonseiten des Organisators, in Form von Arbeitskraft, ist hierbei vor allem bei der Erstellung und bei der Auswertung der Fragebögen notwendig. Die Anzahl der Befragten spielt bei der Erstellung keine Rolle und auch bei der Auswertung ist das Bearbeiten einer Vielzahl von Fragebögen noch relativ einfach möglich. Einschränkungen bezüglich der Teilnehmerzahl ergeben sich lediglich dann, wenn durch den direkten Kontakt mit den Bewohnern die Rücklaufquote erhöht werden soll. Dies ist, je höher die Anzahl der zu Befragenden, mit sehr großem Aufwand verbunden.

Insgesamt ist es jedoch allen Akteuren in Einfamilienhaussiedlungen möglich, an der Befragung im Rahmen der Scoringmethode teilzunehmen. Die Scoringmethode erfüllt somit die Anforderung an den Teilaspekt der Teilnehmerkapazität des Kriteriums der „Reichweite“.

Des weiteren stellt das Kriterium der „Reichweite“ Anforderung an die Niedrigschwelligkeit eines Instruments der Entscheidungsfindungsphase im NZM von Einfamilienhaussiedlungen. Die Methode des Fragenbogens an sich stellt, außer der Fähigkeit Lesen und Schreiben zu können, keine besonderen Anforderungen an die

Teilnehmenden. Zudem kann jeder Teilnehmer Zeitpunkt und Ort der Bearbeitung frei wählen. Die Fragebögen der Scoringmethode sind darüber hinaus leicht verständlich zu formulieren und inhaltlich nachvollziehbar zu gestalten. Der Zeitaufwand, den die Befragten aufbringen müssen, um den Fragebogen zu beantworten, ist überschaubar.

Die Scoringmethode kann dementsprechend als niedrigschwellig eingeschätzt werden. Das Kriterium der „Reichweite“ ist somit sowohl im Hinblick auf die Teilnehmerzahl mit Einschränkungen in Bezug auf den direkten Bewohnerkontakt als auch im Hinblick auf Niedrigschwelligkeit erfüllt.

Die Scoringmethode wird von einer intensiven Öffentlichkeitsarbeit begleitet und kann darüber hinaus als ein Folgeinstrument der Szenariomethode angewendet werden, welche die Diskussion im Quartier bereits angestoßen hat. Hinzukommt, dass das Instrument sehr niedrigschwellig angelegt ist.

Mobilisierende Elemente, welche als zwingend notwendiger Bestandteil partizipativer Instrumente der Entscheidungsfindungsphase im NZM von Eigenheimsiedlungen analysiert wurden, sind dementsprechend vorhanden. Das Kriterium der „Mobilisierung“ ist somit ebenfalls erfüllt.

Deutlich wird jedoch, dass sich abseits der Kriterien, in sich aus der Entscheidungssituation resultierender, inhaltlicher Unterschied, zwischen der Anwendung der Scoringmethode in Geschosswohnsiedlungen und in Einfamilienhaussiedlungen ergibt. Die Scoringmethode im NZM von Geschosswohnsiedlungen soll, sofern die Maßnahmenvorschläge sowohl öffentliches als auch privates Eigentum betreffen, den Handlungsträgern, also in der Regel den Wohnungsbaugesellschaften und der Stadt, die Entscheidungsfindung erleichtern, indem sie die Bedarfe der Nutzer, also der Bewohner, erfahren und so den Erfolg einer Maßnahme erhöhen. In Einfamilienhaussiedlungen hingegen entspricht die Gruppe der Handlungsträger, bei Maßnahmen, die das Eigentum betreffen, der Gruppe der Nutzer, also der Bewohner. Die Scoringmethode muss dementsprechend, um sinnvoll angewendet werden zu können, hinsichtlich eines geänderten inhaltlichen Schwerpunkts ausgewertet werden. Neben dem Zweck der Scoringmethode, zunächst über mögliche Maßnahmen zu Informieren und zur Diskussion anzuregen, welcher in beiden Siedlungstypen, aber besonders in Einfamilienhaussiedlungen, da dort die Entscheidungen über die Durchführung der



Maßnahme von den zu Befragenden gefällt wird, von hoher Bedeutung ist, müssen aus den Ergebnissen der Scoringmethode in Einfamilienhaussiedlungen andere Schlüsse gezogen werden, als in Geschosswohnsiedlungen. So können die Ergebnisse für das zuständige Planungsamt Hinweise liefern, an welcher Stelle sie die Eigentümer bspw. durch Fachwissen unterstützen können und so zur Durchführung von Maßnahmen ermutigen können. Sind die Eigentümer mit dem Istzustand eines Handlungsfeldes unzufrieden, welches sie selbst beeinflussen könnten, sie jedoch nicht zu Investitionen bereits sind, so kann dies ein Hinweis für die Stadtverwaltung sein, dass sie die Eigentümer an dieser Stelle unterstützen sollten.

Insgesamt wird deutlich, dass die Scoringmethode grundsätzlich auch in Einfamilienhaussiedlungen zu einer nachhaltigen Entwicklung beitragen kann. Die Anwendung der Scoringmethode ist im NZM von Einfamilienhaussiedlungen jedoch nur dann sinnvoll, wenn sie inhaltlich, wie zuvor beschrieben, auf die in Einfamilienhaussiedlungen, anders als in Geschosswohnsiedlungen, personelle Einheit von Entscheidern und Nutzern eingeht.

4.4 Verträge, Zielvereinbarungen

Im Folgenden wird die Methodik des Instruments der Verträge und Zielvereinbarungen, wie es im NZM von Geschosswohnsiedlungen Anwendung finden kann, erläutert. Anschließend wird anhand der zuvor entwickelten Kriterien für partizipative Instrumente der operativen Quartiersentwicklung überprüft („Gegenstand“ und „Privatheit“), inwieweit Verträge und Zielvereinbarungen, auch in Einfamilienhaussiedlungen der 1950er-70er Jahre zu einer nachhaltigen Entwicklung beitragen können.

4.4.1 Methode

Verträge und Zielvereinbarungen ermöglichen es, die Übereinkunft mehrerer Akteure, eine bestimmte Maßnahme durchzuführen, verpflichtend zu fixieren. In der Quartiersentwicklung ist dies sinnvoll, wenn eine Maßnahme entweder nicht von einem Akteur alleine umgesetzt werden kann oder die Kosten auf mehrere Akteure verteilt werden soll. Verträge sind dabei rechtlich bindend und unter anderem dann anzuwenden, wenn es um die Übernahme von Kosten geht. Zielvereinbarungen kommen hingegen einer Selbstverpflichtung gleich und sind rechtlich nicht einklagbar. An Verträgen und Zielvereinbarungen in der Quartiersentwicklung sind zunächst die Eigentümer und die Stadt beteiligt. Dienstleister können den Aushandlungsprozess zwischen den verschiedenen Akteuren unterstützen und bei der Ausarbeitung der Verträge behilflich sein. Diese Aufgabe kann auch von Vertretern der Stadt übernommen werden (Bizer et al. 2009: 78). Verträge und Zielvereinbarungen beruhen auf Freiwilligkeit. Voraussetzung, dass sie zustande kommen ist, dementsprechend, dass sich alle Akteure über die Inhalte einig sind. Aufgrund dessen müssen die jeweiligen Vertragspartner etwas anzubieten haben, was den anderen Beteiligten nutzt. Über diese Anforderungen hinaus ist die konkrete Ausgestaltung der Verträge und Zielvereinbarungen sehr flexibel (Bizer et al. 2009: 79).

Nach Bizer et al. sind Verträge und Vereinbarungen im NZM vor allem bei der gemeinsamen Beauftragung von Konzepten oder Gutachten oder bei der Durchführung von Erneuerung- bzw. Umgestaltungsmaßnahmen sinnvoll (2009:79). In Siedlungen mit Geschosswohnungsbau können sie z.B. die gemeinsame Planung von Grünflächen, die soziale Infrastruktur, aber auch Wohnimmobilien betreffen (2009: 80).



4.4.2 Folgerungen für die Anwendung des Instruments „Verträge, Zielvereinbarungen“ in den Eigenheimsiedlungen der 1950er -1970er Jahre

Das Instrument der Verträge und Zielvereinbarungen kann öffentliche und halböffentliche Räume betreffen. Ebenso ist es jedoch auch im Bereich des privaten Eigentums anwendbar. In Einfamilienhaussiedlungen sind kaum öffentliche, dementsprechend umso mehr private Räume vorhanden.

Das Kriterium des „Gegenstands“, das besagt, dass ein partizipatives Instrument der operativen Phase des NZM, um in Einfamilienhaussiedlungen sinnvoll angewendet werden zu können, nicht nur den öffentlich Raum betreffen darf, ist somit erfüllt.

Der Inhalt von Verträgen und Zielvereinbarungen ist individuell auszugestalten. So gibt die von Bizer et al. vorgeschlagene Anwendung des Instruments im NZM keine generellen Vorgaben in Bezug auf die Organisation der Maßnahmenfinanzierung. Entscheidend für Verträge und Zielvereinbarungen ist nur, dass jeder Akteur von den entsprechenden Teilmaßnahmen der anderen profitiert und auch einen eigenen Beitrag zur Erreichung des Gesamtziels leistet und dass alle Akteure den vereinbarten Maßnahmen freiwillig zustimmen. So ist es prinzipiell auch möglich zu vereinbaren, dass einzelne Teilmaßnahmen, von den, für die konkrete Umsetzung der Maßnahme Verantwortlichen und unmittelbar Betroffenen finanziert wird.

Die Finanzierung einzelner (Teil-) Maßnahmen ist, so kann zusammenfassend festgehalten werden, auch durch einzelne Akteure möglich. Das Instrument der Verträge und Zielvereinbarung erfüllt somit das Kriterium der „Privatheit“.

Verträge oder Zielvereinbarungen bieten sich immer dann an, wenn eine Maßnahme nicht von einem Akteur alleine umgesetzt werden kann. Das Ziel des NZM, einer nachhaltigen Quartiersentwicklung, kann in Einfamilienhaussiedlungen, sofern die entsprechende Maßnahme privates Eigentum betrifft, nur durch erreicht werden, wenn sich möglichst viele Einzeleigentümer beteiligen. Die Teilnehmerzahl für das Instrument der Verträge und Zielvereinbarungen ist dementsprechend nicht generell begrenzt. Die Prozessgestaltung, welche eine individuelle Abstimmung der Akteure vorsieht, an deren Ende das Finden einer gemeinsamen Lösung steht, legt jedoch nahe, dass es bei der Beteiligung vieler Akteure, nur schwer möglich sein wird, eine

Entscheidung zu fällen, an deren Findung alle relevanten Akteure beteiligt waren und sie darüber hinaus mit dem Ergebnis einverstanden sind.

Verträge und Zielvereinbarung sind dementsprechend grundsätzlich ein mögliches Instrument der operativen Phase im NZM von Einfamilienhaussiedlungen, welches zu einer nachhaltigen Entwicklung der jeweiligen Siedlung beitragen kann. Es ist jedoch davon auszugehen, dass es besonders in großen Siedlungen, aufgrund der hohen Anzahl der zu beteiligenden Akteure, an kapazitären Grenzen stößt und nicht mehr sinnvoll angewendet werden kann.



4.5 Partizipative Ansätze der Mittelverwertung

Im Folgenden wird die Methodik partizipativer Ansätze der Mittelverwertung, wie sie im NZM von Geschosswohnsiedlungen Anwendung finden können, erläutert. Anschließend wird anhand der zuvor entwickelten Kriterien für partizipative Instrumente der operativen Quartiersentwicklung überprüft, inwieweit partizipativer Ansätze der Mittelverwertung, auch in Einfamilienhaussiedlungen der 1950er-70er Jahre zu einer nachhaltigen Entwicklung beitragen können.

4.5.1 Methode

Quartiersbudgets bzw. Quartiersfonds sind partizipative Ansätze der Mittelverwertung, die in der Quartiersentwicklung bereits vielfach erprobt wurden und nach Bizer et al. auch im NZM von Geschosswohnsiedlungen einen Beitrag zu einer nachhaltigen Entwicklung leisten können (2009: 82).

Quartiersbudgets bzw. Quartiersfonds ermöglichen die kurzfristige Finanzierung quartiersbezogener Projekte durch öffentliche Gelder (Bizer et al. 2009: 82). Die Entscheidung über die Mittelvergabe wird dabei in einem Vergabegremium getroffen. Einen erheblichen Teil der entscheidungsbefugten Gremiumsmitglieder stellen Repräsentanten der Bewohnerschaft (Bizer et al: 2009: 84). Dem Erfahrungswissen der Bürger kommt bei partizipativen Ansätzen der Mittelverwertung eine ebenso große Bedeutung bei, wie dem Expertenwissen der Planer (Bizer et al: 2009: 82).

Ziel und Mittel von Quartiersbudgets bzw. Quartierfonds ist die Beteiligung und Aktivierung der Bewohner und somit die bürgernahe Verwendung kommunaler Finanzen. Das Budget, über dessen Verwendung entschieden werden soll, muss vorab sichergestellt werden (2009: 83).

4.5.2 Folgerungen für die Anwendung des Instruments „Partizipative Ansätze der Mittelverwertung“ in den Eigenheimsiedlungen der 1950er - 1970er Jahre

Partizipative Ansätze der Mittelverwertung, wie Quartiersbudgets oder Quartiersfonds sind nach Bizer et al. zunächst nicht auf einen bestimmten „Gegenstand“ festgelegt. So ist auch nicht eindeutig definiert, dass sie sich ausschließlich auf die Finanzierung von Maßnahmen beziehen, die den öffentlichen Raum oder soziale Infrastruktur betreffen. Die finanzielle Grundlage von Quartierbudgets bzw. Quartiersfonds bilden jedoch kommunale Mittel, es liegt deshalb nahe, dass die Kommune auch Handlungsträger ist, ihre Entscheidungskompetenz jedoch an die Bürger abtritt. Es ist dementsprechend davon auszugehen, dass die Maßnahmen welche mithilfe des partizipativen Instruments der Mittelverwertung umgesetzt werden können, kommunales Eigentum, also öffentliche Räume und soziale Infrastrukturen betreffen. In Einfamilienhaussiedlung sind Maßnahmen, sofern sie konkrete planerische Fragestellungen bearbeiten nur dann möglich, wenn sie in Teilmaßnahmen zerlegt, auf den einzelnen Privatgrundstücken der Siedlung durchgeführt werden. Der Umfang und somit auch die Kosten, der die einzelnen Teilmaßnahmen würde in diesem Falle stark variieren, darüber hinaus wäre der Nutzen für die Einzeleigentümer, von der auf ihrem Grund durchgeführten Teilmaßnahme ungleich höher als der für das gesamte Quartier.

Auch wenn es von Bizer et al. nicht direkt ausgeschlossen wird, dass partizipative Ansätze der Mittelverwertung auch privates Eigentum betreffen können, so ist dennoch anzunehmen, dass die partizipativen Ansätze der Mittelverwertung im NZM, vor allem bei der Realisierung von Maßnahmen die den öffentlichen Raum bzw. soziale Einrichtungen betreffen, eine Rolle spielen. Das Kriterium des „Gegenstands“, welches besagt das ein Instrument, um im NZM von Einfamilienhaussiedlung sinnvoll angewendet werden zu können, sich nicht ausschließlich auf den öffentlichen Raum und die soziale Infrastruktur beziehen kann, sondern sich vor allem auf privates Eigentum beziehen muss, ist somit nicht erfüllt. Das Kriterium der „Privatheit“ bezieht sich ausschließlich auf Instrumente der operativen Quartiersentwicklung, die die Umsetzung von Maßnahmen unterstützen sollen, welche sich auf das Privateigentum in Einfamilienhaussiedlung beziehen und kann dementsprechend für das Instrument der partizipativen Ansätze der Mittelverwertung,



wie es für das NZM von Bizer et al. vorgeschlagen wird, nicht angewendet werden und wird im Folgenden nicht überprüft. Gleiches gilt für das Kriterium der „Kapazität“.

Partizipative Ansätze der Mittelverwertung wie Quartierbudgets oder Quartiersfonds erfüllen das Kriterium des „Gegenstands“ nicht. Die Überprüfung des Instruments hinsichtlich der Kriterien der „Privatheit“ und der „Kapazität“ ist demzufolge irrelevant und wurde nicht vorgenommen. Die Ansätze der partizipativen Mittelverwertung, welche ein Instrument der operativen Phase im NZM von Geschosswohnsiedlungen darstellen, können im NZM von Einfamilienhaussiedlungen demnach nicht sinnvoll angewendet werden.

4.6 Neighbourhood Improvement District (NID)

Im Folgenden wird die Methodik des Instruments der Neighbourhood Improvement District (NID), wie es im NZM von Geschosswohnsiedlungen Anwendung finden kann, erläutert. Anschließend wird anhand der zuvor entwickelten Kriterien für partizipative Instrumente der operativen Quartiersentwicklung überprüft („Gegenstand“ und „Privatheit“), inwieweit NID, auch in Einfamilienhaussiedlungen der 1950er-70er Jahre zu einer nachhaltigen Entwicklung beitragen können.

4.6.1 Methode

Das Prinzip der NID besteht in der eigentümerorganisierten und -finanzierten Aufwertung von Wohngebieten. Es bietet so die Möglichkeit, private Initiativen von Eigentümern rechtlich abzusichern und durch hoheitliche Instrumente zu unterstützen. Sowohl die Entscheidung über die Mittelverwertung als auch die Finanzierung der entsprechenden Maßnahmen wird dabei ausschließlich von privaten Eigentümern getragen. Die durch einen Mehrheitsbeschluss herbeigeführte Entscheidung verpflichtet alle Eigentümer der jeweiligen Siedlung, sich an der Umsetzung des beschlossenen Maßnahmenkonzepts finanziell zu beteiligen (Bizer et al. 2009: 86).

Impulsgeber für ein NID kann neben privaten Eigentümern auch die zuständige Kommune sein. Ist die Entscheidung gefallen die Aufwertung z.B. des räumlichen Umfeldes in einem Quartier mithilfe eines NID anzugehen, beginnt die Vorbereitungsphase. In diesem Aushandlungsprozess, der in der Regel mehrere Monate dauern kann, wird sich über ein bestimmtes Maßnahmenkonzept geeinigt. Das erste Beispiel, in dem das Instrument der NID in Deutschland angewendet wurde, welches von Bizer et al. kurz vorgestellt wird, ist Hamburg Steilshoop. In diesem speziellen Fall wurden neben konkreten planerischen Maßnahmen, die den öffentlichen Raum betreffen, auch Maßnahmen umgesetzt, die im Rahmen dieser Arbeit als, das ganze Quartier, sich vor allem in den Köpfen abspielende Maßnahmen, bezeichnet werden können. Hierzu zählen unter anderem ein von Wohnungseigentümern gemeinsam getragenes Stadtteilmarketing und die Organisation und Durchführung von Events im Stadtteil (Bizer et al. 2009: 89).

Sobald sich Eigentümer über ein Maßnahmenkonzept einig geworden sind, kann ein dementsprechender Antrag an die zuständige Aufsichtsbehörde, die ihn



bezüglich städtebaulicher Ziele und Maßnahmen sowie unter dem Gesichtspunkt der Berücksichtigung öffentlicher Belange prüft, gestellt werden. Sobald dem Antrag stattgegeben wird, findet eine öffentliche Auslegung statt. Wenn nicht mehr als ein Drittel der Eigentümer aktiv Widerspruch einlegt, so gilt der Antrag als angenommen und es kann mit der Umsetzung der Maßnahme begonnen werden (Bizer et al. 2009: 87 ff.).

Voraussetzung für die Umsetzung von Maßnahmen mithilfe des Instruments der Neighbourhood Improvement Districts ist eine Gesetzesgrundlage, wie sie in Deutschland als einziges Bundesland bislang nur Hamburg erlassen hat. In allen weiteren Bundesländern besteht bis dato lediglich die Möglichkeit freiwilliger Vereinbarungen und Verträge (Bizer et al. 2009: 88).

4.6.2 Folgerungen für die Anwendung des Instruments „NID“ in den Eigenheimsiedlungen der 1950er - 1970er Jahre

Der „Gegenstand“ auf den sich Maßnahmen, die mithilfe des Instruments der Neighbourhood Improvement Districts umgesetzt werden sollen, beziehen, wird von Bizer et al. nicht eindeutig definiert. Beispielhaft werden jedoch die Neugestaltung des öffentlichen Raums und sich vor allem in den Köpfen abspielende Maßnahmen genannt. Das Instrument des NID kann somit neben der Aufwertung des öffentlichen Raums und Investitionen in soziale Infrastrukturen auch weitere Handlungsfelder der Quartiersentwicklung miteinbeziehen.

Deutlich wird jedoch, dass es sich dabei um Handlungsfelder handelt, die Maßnahmen erfordern, von denen alle Beteiligten gleichermaßen profitieren können und die das gesamte Quartier betreffen. In Einfamilienhaussiedlungen ist aufgrund des Mangels an öffentlichem Raum, die Umsetzung, solcher Maßnahmen, sofern sie konkrete planerische Fragestellungen bearbeiten nur dann möglich, wenn sie in Teilmaßnahmen zerlegt, auf den einzelnen Privatgrundstücken der Siedlung durchgeführt werden. Die Ausgestaltung der einzelnen Teilmaßnahmen und demzufolge auch die Kosten, die mit der Umsetzung verbunden sind, variieren dabei stark. Eine Prozessgestaltung, wie sie das Instrument des NID vorsieht, die alle Akteure

anteilmäßig gleichberechtigt und verpflichtend beteiligt und darüber hinaus die Umsetzung durch einen Aufgabenträger ansetzt, ist dementsprechend für die Umsetzung von Maßnahmen, die das private Eigentum in Einfamilienhaussiedlung zum „Gegenstand“ haben, ungeeignet.

Das Kriterium der „Privatheit“ bezieht sich ausschließlich auf Instrumente der operativen Quartiersentwicklung, die die Umsetzung von Maßnahmen unterstützen sollen, welche sich auf das Privateigentum in Einfamilienhaussiedlung beziehen und kann dementsprechend für das Instrument des NID, wie es für das NZM von Bizer et al. vorgeschlagen wird, nicht angewendet werden und wird im Folgenden nicht überprüft. Gleiches gilt für das Kriterium der „Kapazität“.

Wie zuvor erläutert, kann sich das Instrument der Neighbourhood Improvement Districts jedoch auch auf Maßnahmen beziehen, die das ganze Quartier betreffen und keine konkreten räumlichen, planerischen Fragestellungen betreffen. Ist dies der Fall, gilt für NID, ebenso wie für die weiteren Instrumente der operativen Phase, die sich auf Maßnahmen beziehen, die das ganze Quartier betreffen, dass es in Siedlungen es sowohl mit Geschosswohnungsbau als auch mit Einfamilienhäusern gleichermaßen anzuwenden ist.



4.7 Zusammenfassung

Insgesamt wurde deutlich, dass die partizipativen Instrumente des NZM von Geschosswohnsiedlungen nicht alle gleichermaßen auch zu einer nachhaltigen Entwicklung von Einfamilienhausgebieten der 1950er-70er Jahre beitragen können.

Zunächst konnte jedoch festgestellt werden, dass partizipative Instrumente die vor allem „in den Köpfen“ ablaufende Prozesse zum „Gegenstand“ haben und keine konkreten planerischen Fragestellungen bearbeiten, wie die Instrumente der Informations- und Analysephase, aber auch einzelne Instrumente der operativen Phase, wie das Quartiersmarketing, auch im NZM von Einfamilienhaussiedlungen Anwendung finden können.

Auch die untersuchten partizipativen Instrumente der Entscheidungsfindungsphase des NZM von Geschosswohnsiedlungen der 1950er-70er Jahre können grundsätzlich zu einer nachhaltigen Entwicklung von Einfamilienhaussiedlung desselben Zeitraums beitragen. Voraussetzung ist jedoch, dass sie entsprechend der Anforderungen an Rahmenbedingungen (betrifft insb. Quartierszenarien) und inhaltlich Ausgestaltung (betrifft insb. die Scoringmethode) partizipativer Verfahren in Einfamilienhaussiedlungen angepasst werden.

Die Anwendbarkeit der untersuchten partizipativen Instrumente der operativen Quartiersentwicklung im NZM von Geschosswohnsiedlungen in Einfamilienhaussiedlungen ist sehr differenziert zu betrachten. Während Ansätze der partizipativen Mittelverwertung in Einfamilienhaussiedlung grundsätzlich nicht sinnvoll anzuwenden sind, so ist die Verwendung der Instrumente der Verträge und Zielvereinbarungen sowie des Neighbourhood Improvement Districts grundsätzlich denkbar. Es bedarf jedoch Anpassungen in Bezug auf die inhaltliche Schwerpunktsetzung der Instrumente (betrifft insb. das NID) bzw. der Prüfung der Sinnhaftigkeit ihrer Anwendung in einzelnen, z.B. großen Siedlungen im Speziellen (betrifft insb. Verträge und Zielvereinbarungen).

5. Partizipative Instrumente des Nutzungszyklus-Managements in Eigenheimsiedlungen der 1950er - 1970er Jahre: Fazit

Und was passiert mit Omas Haus? - Einfamilienhaussiedlungen der 1950er-70er Jahre werden zukünftig immer häufiger mit Entwicklungsschwierigkeiten konfrontiert sein. In einigen strukturschwachen Regionen äußern sich diese bereits heute in Form sinkender Preise, rückläufiger Nachfrage und Leerständen.

Dass besonders die Siedlungen der 1950er-70er Jahre gerade heute zunehmend zu einer Herausforderung für die Planung werden, lässt sich zum einen durch die die Quartiersentwicklung beeinflussenden demografischen, gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und zum anderen mithilfe der Nutzungszyklustheorie begründen. Das zeitgleiche Ende, der in den 1950er-70er Jahre Siedlungen weitgehend parallel ablaufenden, wirtschaftlichen und baulich-technischen Lebenszyklen, ist heute vielerorts bereits erreicht oder steht kurz bevor. In den sehr homogenen Quartieren treten in relativ kurzer Zeit eine Vielzahl Häuser auf den Wohnungsmarkt, die in einem oftmals sehr schlechten baulichen Zustand sind und nicht den Wünschen potenzieller Nachfrager entsprechen.

Das auf der Nutzungszyklustheorie aufbauende Konzept des Nutzungszyklus-Managements, welches exemplarisch für Siedlungen mit Geschosswohnungsbau von Bizer et al. entwickelt wurde, stellt an dieser Stelle einen Konzeptansatz dar, um Entwicklungsschwierigkeiten präventiv zu begegnen, der grundsätzlich auch in Einfamilienhaussiedlungen angewendet werden kann.

Das NZM, welches sich hauptsächlich partizipativer Instrumente bedient, wird auch der besonderen Bedeutung von Partizipation im Umgang mit den zukünftigen Herausforderungen in Einfamilienhaussiedlungen gerecht.



Der Vergleich von Geschosswohnsiedlungen und Einfamilienhaussiedlungen der 1950er -70er Jahre zeigt jedoch deutlich, dass die Gebiete teilweise sehr unterschiedliche Eigenschaften aufweisen, welche nahelegen, dass sich unterschiedliche Anforderungen an die einzelnen Instrumente des NZM ergeben.

Die partizipativen Instrumente des NZM, die in dieser Arbeit betrachtet wurden, lassen sich hinsichtlich ihres Kommunikationszwecks (Entscheidungsfindung oder Umsetzung) und hinsichtlich des „Gegenstands“ differenzieren, auf den sich der Prozess bezieht. Je nachdem, ob ein Instrument in Geschosswohnsiedlungen oder Einfamilienhaussiedlungen angewendet werden soll, welchen Zweck es erfüllen und was es zum „Gegenstand“ hat, ergeben sich unterschiedliche Grundvoraussetzungen und Anforderungen an die Form des partizipativen Verfahrens.

Umsetzungsorientierte Prozesse, die sich auf Maßnahmen beziehen die ein Quartier als Ganzes betrachten und sich vor allem „in den Köpfen“ abspielen, basieren sowohl in Geschosswohnsiedlungen als auch in Einfamilienhausgebieten im wesentlichen auf denselben Voraussetzungen und können demnach in Eigenheimsiedlungen der 1950er-70er Jahre Anwendung finden.

Die Voraussetzungen, unter denen partizipative Prozesse der Entscheidungsfindung und der operativen Quartiersentwicklung zuzuordnende Verfahren, die privates und/oder öffentliches Eigentum zum „Gegenstand“ haben, in Einfamilienhaussiedlung ablaufen unterscheiden sich jedoch in wesentlichen Punkten von denen in Siedlungen mit Geschosswohnungsbau.

Um dennoch überprüfen zu können, inwieweit auch diese Instrumente in Einfamilienhaussiedlungen anzuwenden sind, wurden aufbauend auf den jeweiligen Unterscheidungsmerkmalen, Kriterien entwickelt, welche die geänderten Anforderungen an partizipative Verfahren in Einfamilienhaussiedlungen im Gegensatz zu Geschosswohnsiedlungen zusammenfassen. Hierbei wurden zum einen Kriterien für die Instrumente der Entscheidungsfindung („Reichweite“/„Mobilisierung“) und zum anderen Kriterien für die Instrumente der operativen Quartiersentwicklung („Gegenstand“/„Privatheit“/„Kapazität“) entwickelt.

Ergebnis dieser Überprüfung ist, dass nicht alle Instrumente gleichermaßen auch in Einfamilienhausgebieten sinnvoll angewendet werden können. Die Instrumente der Entscheidungsfindung sind, unter der Voraussetzung bestimmter Anpassungen bezüglich der inhaltlichen und organisatorischen Prozessgestaltung, auch in Einfamilienhaussiedlungen anwendbar. Die Übertragbarkeit der Instrumente der operativen Quartiersentwicklung des NZM von Geschosswohnsiedlungen auf Einfamilienhaussiedlungen ist hingegen nur sehr eingeschränkt bzw. überhaupt nicht möglich.

Zusammenfassend wird deutlich, dass die partizipativen Planungsinstrumente des nachfrageorientierten Nutzungszyklus-Managements von Geschosswohnsiedlungen insgesamt zu einer nachhaltigen Entwicklung der 1950er-70er Jahre Eigenheimsiedlungen in Westdeutschland beitragen können. Einzelne Instrumente müssen jedoch entsprechend der in Einfamilienhaussiedlung im Vergleich zu Geschosswohnsiedlung geänderten Voraussetzungen angepasst werden oder sind vom Grundsatz her zur Anwendung in Einfamilienhaussiedlungen ungeeignet.

Und was passiert mit Omas Haus? - Das NZM stellt einen partizipativen Ansatz dar, der die Eigentümer in Einfamilienhaussiedlungen bei der Beantwortung dieser und anderer ihr Haus betreffenden Fragestellungen unterstützen und so zu einer nachhaltigen Entwicklung der Einfamilienhaussiedlungen der 1950er-70er Jahre beitragen kann.

Demnach wäre es sinnvoll in einer weiterführenden Forschung den Konzeptansatz des NZM für Einfamilienhaussiedlungen entsprechend weiterzuentwickeln und zu erproben.

Literaturverzeichnis

Back, Hans-Jürgen (Hrsg.) 2006: Räumliche Konsequenzen des demografischen Wandels - Konsequenzen aus der demographischen Entwicklung für Regionen in Nordwestdeutschland. Bd. 7. Hannover

Bayerische Landensbank (Bayern LB) 2009: Deutschland bis 2040 - Langfristige Trends und ihre Bedeutung für den Immobilienmarkt
Ausgewählte Ergebnisse – Kurzfassung. München

Berndgen-Kaiser, Andrea 2011: Qualifizierungsstrategien für die zukünftige nachhaltige Nutzung von Einfamilienhausbeständen der 1950er bis 1970er Jahre. Vortrag im Rahmen der Veranstaltung „Demografischer Wandel in der Region Hannover“ der Region Hannover. Hannover: 15.03.2011

Berndgen-Kaiser, Andrea; Fox-Kämper, Runrid 2012: Trends - Einfamilienhausgebiete der Nachkriegszeit - Ergebnisse einer Bewohnerbefragung. ILS-Online Publikation . H. 3. http://www.ils-forschung.de/cms25/index.php?option=com_content&view=article&id=927&Itemid=239&lang=de Abgerufen am 10.04.13

Bertelsmann Stiftung 2011: Bürger fordern direkte Beteiligung - Umfrage bestätigt Wunsch nach Volks- und Bürgerentscheiden. Pressemeldung vom 13.06.2011. http://www.bertelsmann-stiftung.de/cps/rde/xchg/bst/hs.xsl/nachrichten_105735.htm. Abgerufen am 06.03.13

Bertelsmann Stiftung (Hrsg.) 2005: Demographie konkret – Handlungsansätze für die kommunale Praxis. Gütersloh

Bizer, Kilian; Dappen, Claudia; Deffner, Jutta; Heilmann, Sven; Knieling, Jörg; Stieß, Immanuel 2008: Nutzungszyklus von Wohnquartieren in Stadtregionen – Modellentwicklung. neopolis working papers. H. 3. Hamburg

Bizer, Klilian; Ewen, Christoph; Knieling, Jörg; Stieß, Emanuel (Hrsg.) 2010:
Nachfrageorientiertes Nutzungszyklus-Management - Konzeptionelle Überlegungen
für nachhaltiges Flächenmanagement in Stadt und Region. Detmold

Bizer, Klilian; Ewen, Christoph; Knieling, Jörg; Stieß, Emanuel (Hrsg.) 2009:
Zukunftsvorsorge in Stadtquartieren durch Nutzungszyklus-Management -
Qualitäten entwickeln und Flächen sparen in Stadt und Region. Detmold

Breuer, Ingeborg 2012: Wenn das Wohngebiet überaltert - Diskussion über die
Auswirkungen des demografischen Wandels auf Einfamilienhaussiedlungen. [http://
www.dradio.de/dlf/sendungen/studiozeit-ks/1877981/](http://www.dradio.de/dlf/sendungen/studiozeit-ks/1877981/). Abgerufen am 29.02.13

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) o.J.: Stadtquartiere im
Umbruch. ExWoSt-Forschungsfeld. Einfamilienhaussiedlungen, die künftigen
Stadtquartiere im Umbruch? <http://www.uni-leipzig.de/~isb/squ/index.php?main=4>.
Abgerufen am 17.03.13

Bundesbehörde für Verkehr, Bauwesen, Städtebau und Raumordnung (BMVBS);
Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.) 2007: Private
Eigentümer im Stadtumbau. Werkstatt: Praxis. H. 47. Bonn

Bundesverband der gemeinnützigen Landgesellschaften (BLG), Deutscher
Landkreistag, Deutscher Städte- und Gemeindeverbund (DStGB), Deutsche
Vernetzungsstelle Ländliche Räume (dvs) 2012: Chance! Demografischer Wandel vor
Ort: Ideen, Konzepte, Beispiele. Bonn

Butzin, Bernhard; Pahs, Raimund; Prey, Gisela 2010: Integrierte Stadtentwicklung
– Antworten auf den demografischen Wandel - Geschichtliche Wurzeln,
Handlungsfelder und Zielgruppen am Beispiel des Strukturwandels im Ruhrgebiet.
Forum Wohnen und Stadtentwicklung. H. 5: 259-266

Deutsches Institut für Urbanistik (Difu) 2012: Alternde Einfamilienhausgebiete -
Herausforderungen,
Perspektiven und kommunale Handlungsperspektiven. Berichte. H. 4: S.22-24

Forum Baulandmanagement NRW (Hrsg.) 2010: BODEN 2030. Anforderungen an die kommunale Bodenpolitik und den Umgang mit Einfamilienhausgebieten der 1950er, 1960er und 1970er Jahre. Dortmund

Gans, Paul; Schmitz-Veltin, Ansgar 2006: Räumliche Konsequenzen des demographischen Wandels. Demographische Trends in Deutschland. Bd. 6. Hannover

Göres, Joachim 2013: Auslaufmodell Einfamilienhaus? taz. die tageszeitung. 02.2013. Berlin

Healey, Patsy 1992: Planning through debate: the communicative turn in planning theory. Town Planning Review. H. 2: 143-162. Liverpool

Healey, Patsy 1997: Collaborative Planning: Shaping Places in Fragmented Societies. London

Jacob, Patricia; Knieling, Jörg 2011: Gestaltung langfristiger Perspektiven des Quartiers gemeinsam mit Wohnungseigentümern. Bock, Stephanie; Hinzen, Ajo; Libee, Jens (Hrsg.): Nachhaltiges Flächenmanagement - Ein Handbuch für die Praxis: Ergebnisse aus der REFINA-Forschung. 130-134. Berlin

Kämper, Anja; Wagner, Jeanette 1992: Szenarien in der Projektarbeit. Methodik und Erfahrungen. Dortmund

Knoche, Mirko 2012: Mehr Bürgerbeteiligung gefordert - Hamburgs Linke will Kompetenzen der Stadtbezirke bei Bauplanungen stärken. Junge Welt. 26.05.2012. Berlin

Landesbausparkasse (LBS) 2009: 90 Prozent der Migranten in Niedersachsen sind mit ihrer Wohnsituation zufrieden. <http://www.lbs.de/nord/presse/pressemitteilungen/regionale-pressemitteilungen/archiv2009/20091104>. Abgerufen am 01.03.13

Lücke, Paul 1963: Bauen und Wohnen - Wohnungspolitik, Städtebau,
Dorferneuerung und Raumordnung. Bonn

Michel, Nadine 2012: Es geht um mehr als einen Blumenkübel. taz. Die tageszeitung
15.06.2012. Berlin

Nierhoff, Sarah 2006: Alternde Einfamilienhausquartiere. Strategien für den Umgang
mit dem demographischen Wandel in Einfamilienhausgebieten der 50er bis 70er
Jahre in Kiel. Diplomarbeit an der HafenCity Universität Hamburg. Hamburg

Peters, Deike (2004): Zum Stand der deutschsprachigen Planungstheorie. Altröck,
Uwe; Simon, Günther; Huning, Sandra; Peters, Deike (Hrsg.): Perspektiven der
Planungstheorie. 5–18. Berlin

Petsch, Joachim 1989: Eigenheim und gute Stube - Zur Geschichte des bürgerlichen
Wohnens, Städtebau, Architektur, Einrichtungsstile. Köln

Rittel, Horst W.J. 1992: Planen, Entwerfen, Design. Ausgewählte Schriften zu
Theorie und Methodik. Stuttgart

Schneider, Bernd 2008: "Bürgerbeteiligung wird ignoriert" - Ex-Staatsrat Hoppensack
kritisiert nach Projektende Bremens Politik und Verwaltung als demokratiefeindlich.
Weser-Kurier. 02.10.2008. Bremen

Selle, Klaus 2012: Abschied von der »Bürgerbeteiligung«. Geschichten vom Wandel
eines alten Bildes. pnd-online. H. 2: 1-13

Selle, Klaus 2011: Stadtentwicklung und Kommunikation - Warum Aufgaben
der Stadtplanung „argumentativ“ bearbeitet werden müssen und dabei auch die
Bürgerinnen und Bürger einzubeziehen sind. Lehrbausteine - Grundlagen der Stadt-
und Landschaftsentwicklung. Aachen

Selle, Klaus 1996: Was ist bloß mit der Planung los? Erkundungen auf dem Weg zum
kooperativen Handeln. Ein Werkbuch. Dortmund

Simon, Christina 2001: Suburbane Wohngebiete - Konzepte zur städtebaulichen Qualifizierung des Ein- und Zweifamilienhauses in der Bundesrepublik Deutschland 1949-1999. Städtebau-Institut der Universität Stuttgart. Stuttgart

Sinning, Heidi 2013: Partizipation in der sozialen Stadtteilentwicklung - Daueraufgabe für öffentliche Hand und Wohnungswirtschaft. Forum Wohnen und Stadtentwicklung. H. 1: 13-18

Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2011: Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung im Bund und in den Ländern. H. 1. Wiesbaden

Umweltbundesamt 2010: Demographischer Wandel. <http://www.umweltbundesamt-daten-zur-umwelt.de/umweltdaten/public/theme.do?nodeIdent=2273> Abgerufen am 07.04.2013

Wohnungsbau- und Familienheimgesetz (II. WoBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.08.1994 (BGBl. I S. 2137). Zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13. 9. 2001 (BGBl. I S. 2376)

Wüstenrotstiftung (Hrsg.) 2012: Die Zukunft von Einfamilienhausgebieten aus den 1950er bis 1970er Jahren - Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Nutzung. Ludwigsburg

Zakrzweski, Philipp 2011: In der Übergangszone. Alternde Einfamilienhausgebiete zwischen Revitalisierung, Stagnation und Schrumpfung. Schnur Olaf; Drilling Matthias (Hrsg.): Quartiere im demographischen Umbruch. 47-66. Wiesbaden

Selbstverfassererklärung

Römhild, Clara Marie

Matrikel-Nr.: 3016240

Studiengang: Stadtplanung

HafenCity Universität Hamburg

Ich versichere, dass ich diese Bachelor-Thesis in allen Teilen ohne fremde Hilfe selbständig verfasst und nur die angegebenen Quellen und Hilfsmittel benutzt habe. Wörtlich oder dem Sinn nach aus anderen Werken entnommene Stellen sind unter Angabe der Quellen kenntlich gemacht

Hamburg, den 16.04.2013

Clara Römhild