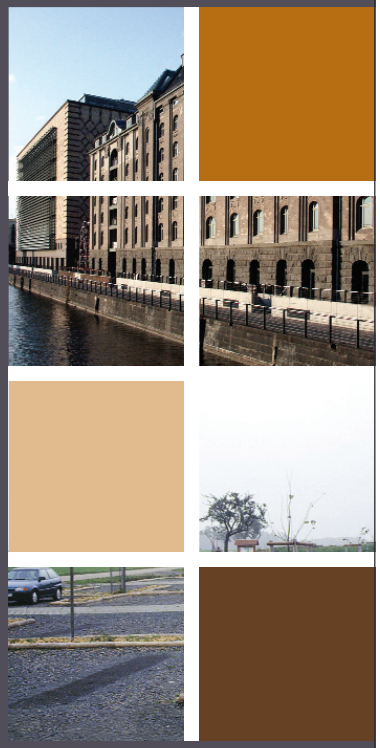
Flächenpost –

nachhaltiges Flächenmanagement in der Praxis

Nr. 8 | April 2009

Wenn Wohnquartiere in die Jahre kommen:
Nutzungszyklus-Management für Kommunen



Wenn Wohnquartiere in die Jahre kommen: Nutzungszyklus-Management für Kommunen

Rund 1.000 Wohnungen in zentrumsnahen vier- bis achtgeschossigen Wohnblöcken aus den 1950er- und 60er-Jahren, insgesamt ein wenig in die Jahre gekommen, noch gibt es hier einen kleinen Supermarkt: Dieses Wohngebiet könnte fast überall in Deutschland liegen. „Eigentlich ist Suchsdorf zurzeit kein problematisches Quartier, und wir hatten uns bislang gar nicht damit beschäftigt“, berichten Manfred Wagner, Leiter des Kieler Amts für Wohnen und Grundsicherung, und seine Mitarbeiterin Emilie Sittel. „Uns fehlte schlicht der Überblick und ein Wissen darüber, ob wir das Stadtviertel in Zukunft entwickeln müssen, weil sich beispielsweise die Einwohnerzusammensetzung ändert und damit auch die Anforderungen an Wohnungsgrößen und -ausstattung.“

Zahlreiche Quartiere im Umbruch

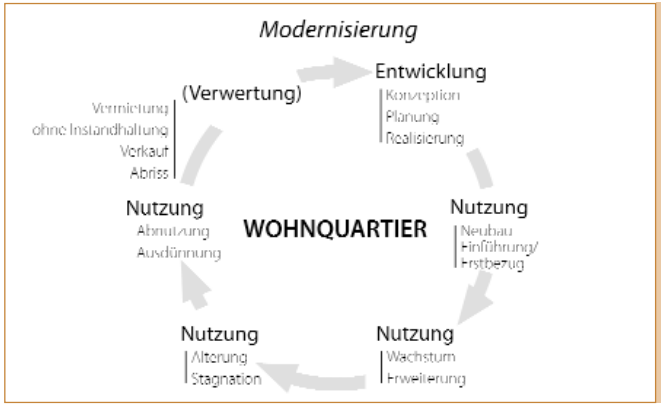
„Den Städten und Gemeinden war bislang oft nicht bekannt, welche Planungsinstrumente für vorausschauendes Quartiersmanagement am sinnvollsten sind“, kommentiert Jörg Knieling, Professor am Institut für Stadt-, Regional- und Umweltplanung der Hamburger HafenCity Universität, die Kieler Situation. „Wir plädieren dafür, Wohnquartiere genauso wie ökonomische Produkte in einem Entwicklungszyklus zu betrachten“, sagt er. Dieser setzt bei Wohnquartieren mit der Entwicklung ein, verläuft über Neubau, Wachstum, Alterung, Ausdünnung und endet mit Verkauf oder Abriss. Im Projekt

Kiel-Suchsdorf: eines der Wohnquartiere im Projekt

„Nachfrageorientiertes Nutzungszyklus-Management“ haben er und seine Mitstreiter eine Methode zur flächensparenden und kosteneffizienten Entwicklung von Wohnquartieren im stadtregionalen Kontext erarbeitet, die eine gezielte Analyse des Entwicklungsstandes und die Erarbeitung von Handlungsstrategien erlauben soll. Besonders spannend seien zurzeit Wohnsiedlungen aus den 1950er- bis 70er-Jahren, die vielfach in eine kritische Nutzungsphase kommen: Problematische Sozialstrukturen durch Überalterung, die Abwanderung finanzstärkerer Bewohnergruppen oder auch Modernisierungsrückstände sind dafür Stichworte. „Kommunen sollten nicht warten, bis diese Quartiere zum Sanierungsfall werden“, meint Knieling. Beim Kieler Amtsleiter stieß er 2006 damit auf offene Ohren: „Wir wollten gerade ein Wohnungsmarktkonzept erstellen.“

Genauer hinschauen

„Um passgenaue Strategien für das vorausschauende Management der Quartiere zu entwickeln, haben wir einen interdisziplinären Forschungsverbund gebildet“, erläutert Knieling den Projektansatz. Darin stellte er mit seinen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern den planerischen Instrumentenmix, wie ein Monitoringverfahren und Entscheidungsmethoden, zusammen. Forscher des Lehrstuhls für Wirtschaftspolitik und Mittelstandsforschung der Universität Göttingen identifizierten Akteure, die vom Nutzungszyklus-Management betroffen sind und analysierten deren Aufgaben. Zudem wollte das Projektteam um Knieling wissen, welche Wohnpräferenzen und -wünsche, Umzugsmotive und sozialen Aspekte des Nutzungszyklus bei den Quartiersbewohnern eine Rolle spielen. „Deshalb haben wir eine qualitative Befragung



Der Entwicklungszyklus eines Wohnungsquartiers

von Zu- und Wegziehern gestartet und daraus für die Ansprache der Wohnungseigentümer und der Mieter Kommunikationsstrategien abgeleitet“, umreißt Dr. Immanuel Stieß vom Institut für sozial-ökologische Forschung aus Frankfurt seine Aufgabe. Damit die Öffentlichkeitsarbeit und die Kommunikation zwischen den Projektpartnern reibungslos funktionierte, hat sich für die Moderation der Projektsitzungen und der Szenarioworkshops mit Eigentümern und Mietern sowie für die Öffentlichkeitsarbeit das Darmstädter Team Ewen am Forschungsteam beteiligt. Göttingen und Kiel wurden exemplarisch untersucht, und „Bensheim, Braunschweig, Darmstadt und Hamburg helfen uns, die Ergebnisse auf Praktikabilität und Übertragbarkeit zu überprüfen“, erklärt Professor Knieling die Auswahl der Städte.

Kiel: bessere Informationsgrundlagen

Kiel gehört mit seinen 240.000 Einwohnern auf 120 Quadratkilometern zu den dicht besiedelten Städten Deutschlands. „Daher müssen wir mit unseren Flächen sorgsam umgehen“, erzählt Manfred Wagner. „Dank des neuen Nutzungszyklus-Managements schauen wir uns jetzt unsere Wohnquartiere genauer an“, so Wagner. Bei der vorangehenden Bestandsuntersuchung und einer Umfrage hat die Stadt erfahren, dass viele Mieter Familienzuwachs planen, zwar gerne im Quartier bleiben wollen, dafür aber angemessenen Wohnraum brauchen, berichtet seine Mitarbeiterin Emilie Sittel. Das sei aber schwierig, wenn die größten Wohnungen nur zweieinhalb Zimmer haben. Derartige Ergebnisse zeigen, wie wichtig ein kontinuierliches Monitoring von Wohnquartieren ist. „Allerdings müssen die Ergebnisse auch an die Wohnungswirtschaft weitervermittelt werden“, fügt Wagner hinzu. Um den Umbau des Quartiers den Wünschen der Bewohner entsprechend voranzutreiben, habe die Stadt die Bevölkerung, Ortsbeiräte und ortsansässige Dienstleister wie Kindergärten mit den Eigentümern für einen Workshop an einen Tisch geholt. „Jetzt werden wir gemeinsam versuchen, im Quartier größere Wohnungen zu schaffen und auch ein Ärztecenter in das Quartier zu holen“, beschreibt Sittel das Ergebnis der Diskussionen.

Göttingen: Quartiersstolz entwickelt

„Der Nutzungszyklusansatz passte auch in die Überlegungen für unser städtebauliches Leitbild 2020“,berichtet Hans-Dieter Ohlow vom Göttinger Fachdienst für Stadt- und Verkehrsplanung. „Unsere Bevölkerungszahl stagniert bei 120.000 Einwohnern. Deshalb wollten wir wissen, wie wir unsere Wohnquartiere attraktiver gestalten können, um die Bewohner dort zu halten“, so der städtische Mitarbeiter. Da habe sich das Quartier Leineberg angeboten. „Ein Gebiet im ‚Dornröschenschlaf‘, ähnlich wie das Wohnquartier in Kiel“, bringt es Ohlow auf den Punkt. In Workshops mit den Eigentümern beklagten sich die Mieter unter anderem über die zu hohen Energiekosten der alten Gebäude. „Die Bewohner wollen ihr Viertel weiterentwickeln – da zeigt sich ein mir bislang unbekannter Quartiersstolz“, freut sich Ohlow. Jetzt bewerbe sich die Stadt mit dem Gebiet für Niedrigenergiehaus-Programme. „Die Mieter werden bleiben, die Eigentümer investieren, die Stadt sorgt für Fördermittel und bekommt kein neues Problemviertel“, sieht Ohlow eine Win-Win-Lösung.

Göttingen-Leineberg: Siedlungsbau der Wirtschaftswunderzeit

Nutzungszyklus erkennen

„Dank der Zusammenarbeit mit den Praxispartnern wissen wir jetzt, welche Instrumente sich besonders eignen, ein Quartier erst gar nicht zum Sanierungsfall werden zu lassen“, beschreibt Knieling das Erreichte. In einem ersten Schritt sei es sinnvoll, möglichst homogene, kleinräumige Bereiche abzugrenzen und diese Quartiere regelmäßig anhand der drei Indikatoren Alter der Gebäude, Anteil der über 65-Jährigen und Anteil der Empfänger von Transferleistungen zu beobachten. „Diese Daten liegen allen Städten und Kommunen vor“, so Knieling. Wenn die Indikatoren über einen längeren Zeitraum beobachtet werden, „lassen Ausreißer zu städtischen Durchschnittsdaten Rückschlüsse zu, ob ein Stadtraum näher angeschaut werden muss“, ergänzt Stieß. Anhand von 14 Indikatoren wie Wohndauer, Ausländeranteil oder Ausstattung der Wohnungen könnten diese dann genauer analysiert werden. „Wir stellen hierfür eine einfach zu handhabende Excel-Tabelle auf CD-ROM bereit“, kündigt Knieling an. Ergänzend sei eine Wanderungsmotivbefragung sinnvoll.

Mehrfach gesucht: der Dialog mit Bürgern einer Wohnsiedlung

Eigentümer differenziert ansprechen

„Erst wenn diese Ergebnisse vorliegen, sollten die Städte einen Dialogprozess starten“, meint Knieling. Der Forscher empfiehlt, sich zunächst in Einzelgesprächen auf Eigentümer großer Wohnungsbestände – etwa Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften – zu konzentrieren, da diese viel erreichen können. Schwierig sei der Kontakt jedoch zu Finanzinvestoren. „Der Entscheidungsspielraum der Repräsentanten ist gering“, so Knieling. Um private Einzeleigentümer ins Boot zu holen, schlägt er Versammlungen vor. „Das ist allerdings kein Selbstläufer“, weiß Knieling. Der kommunale Praktiker Ohlow berichtet aus eigener Erfahrung: „Die kommen erst, wenn es Geld gibt.“ Für alle Zielgruppen hat das Projektteam ein möglichst konkretes und an der Sichtweise von Eigentümern orientiertes Vorgehen erarbeitet: Szenarienworkshops, Leitbildentwicklung und Runde Tische sind dabei die Hauptinstrumente. Hilfreich ist auch ein von Stieß vorgelegtes Modell, das mögliche neue Bewohnergruppen für Wohngebiete der 1950er- bis 70er-Jahre aufzeigt. Gerade für Gebiete, die sich in einer sozialen Umbruchsituation befinden, können so neue Zielgruppen identifiziert und durch ein Quartiersmarketing gezielt angesprochen werden. Für den weiteren Erfolg des Nutzungszyklus-Managements halten die Forscher die fachübergreifende Zusammenarbeit zwischen Stadtplanungsamt und dem Wohnungsamt für nötig. Ohlow: „Wir haben in Göttingen bei bestimmten Fragen auch das Sozialamt und das Jugendamt einbezogen.“

Wohnquartiere können mit Nutzungszyklus-Management wieder zum Leben erweckt werden (Montage)

Präventives Flächensparen

Für Knieling ist Nutzungszyklus-Management „gelebtes Flächensparen“. Er ist überzeugt davon, dass der Flächenverbrauch fürs Wohnen in vielen Regionen auf Null hinausläuft, wenn die Familien in ihren Quartieren gehalten werden könnten. Göttingen will den Monitoringansatz des Nutzungszyklus-Managements deshalb fest installieren. „Wir hoffen, dass wir dann weniger Neubaugebiete ausweisen müssen“, so Ohlow. Er fordert: „Wir müssen aber auch Geld in die Hand bekommen, um die Mieter in ihren Siedlungen zu halten.“ Knieling weiß allerdings, „dass zurzeit in erster Linie Fördergelder für umfassende Sanierungsprojekte bereit stehen, was aber aus volkswirtschaftlicher Sicht fragwürdig und für das Nutzungszyklus-Management kontraproduktiv ist.“

Leitfaden wird veröffentlicht

„Am 5. Mai veröffentlichen wir den Leitfaden für das Nutzungszyklus-Management und präsentieren die Arbeitsschritte von der Entscheidungsfindung bis zur operativen Quartiersentwicklung auf einer öffentlichen Fachtagung in Hamburg“, kündigt Knieling an. „Je nach örtlicher Situation können unterschiedliche Module unseres Instrumentenkastens herangezogen werden“, ist er sicher. „So wie es bis jetzt läuft, bekommen wir einen praktikablen Leitfaden“, bestätigt Hans-Dieter Ohlow.

Kontakt und weitere Informationen:

Prof. Dr. Jörg Knieling (Projektleitung),
HafenCity Universität Hamburg
joerg.knieling@hcu-hamburg.de
www.nzm.hcu-hamburg.de

Prof. Dr. Kilian Bizer,
Georg-August-Universität Göttingen
bizer@wiwi.uni-goettingen.de

Dr. Christoph Ewen, team ewen
ce@team-ewen.de

Dr. Immanuel Stieß,
Institut für sozial-ökologische Forschung ISOE GmbH
stiess@isoe.de

www.refina-info.de

Impressum

Flächenpost – nachhaltiges Flächenmanagement in der Praxis erscheint im Rahmen des Förderschwerpunkts „Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement (REFINA)“ des Bundesministeriums für Bildung und Forschung (BMBF).

www.refina-info.de

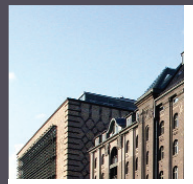
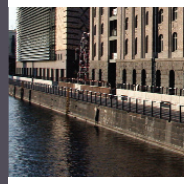
Herausgeber: Projektübergreifende Begleitung REFINA – Deutsches Institut für Urbanistik, Straße des 17. Juni 112, 10623 Berlin

Kontakt: Daniel Zwicker-Schwarm, zwicker-schwarm@difu.de

Autor: Björn Troll, BKR Aachen

Fotos: Wolf-Christian Strauss (Umschlag); HafenCity Universität Hamburg (S.2 bis S.6)

Gestaltung: Elke Postler, design.ep@gmail.com

REFINA

GEFÖRDERT VOM

Bundesministerium
für Bildung
und Forschung