

Zukunft und Revitalisierung von Einfamilienhausgebieten der 1950er bis 1970er Jahre



Bad Reichenhall, 7. Oktober 2015

Dr. Stefan Krämer

WÜSTENROT STIFTUNG



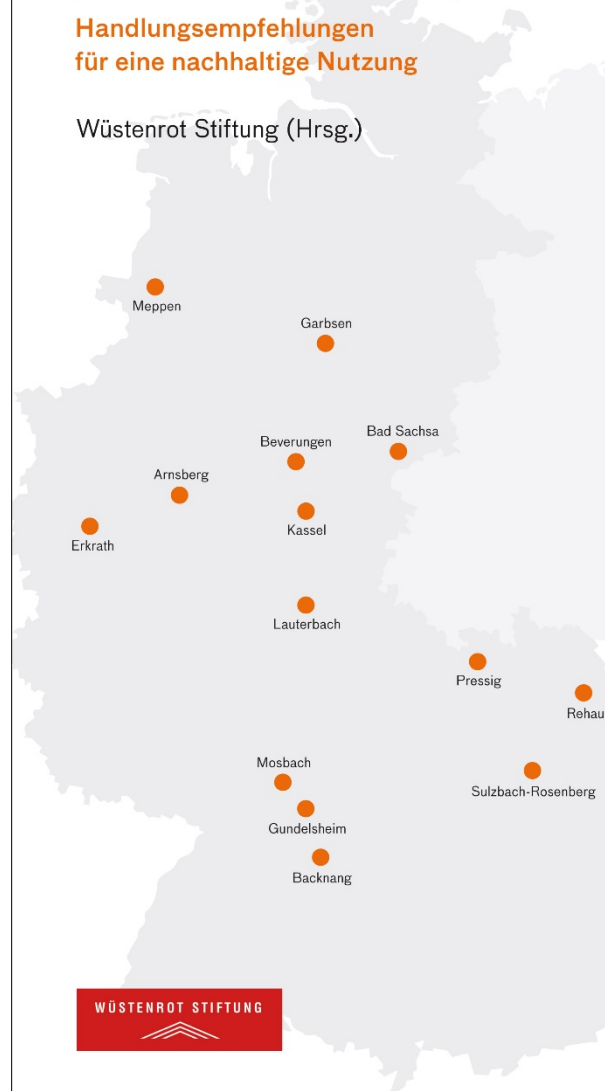
Ein Forschungsprojekt der Wüstenrot Stiftung



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

Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Nutzung

Wüstenrot Stiftung (Hrsg.)



Rahmenbedingungen von EFH-Gebieten aus den 1950er-1970er Jahren

Erneuerung und Modernisierung erforderlich

Energetische Optimierung, Grundrisse, Ausstattung

Präferenzmuster wandeln sich

Individualisierung, Infrastruktur, Lebensentwürfe

Bewusstsein bisher gering

Kommune, Eigentümer, Öffentlichkeit

Wertbeständigkeit in Frage gestellt

Nachfrage, Lebenszyklus, Perspektiven

Integrierte Konzepte kompliziert

Zersplitterung, Kooperation, Quartier

Standortqualitäten wichtiger

Anbindung, Infrastruktur, Kohäsion, Städtebau

Paradigmenwechsel erforderlich

Prävention, Verantwortung, Konzentration



Ziele/Aufgaben im Forschungsprojekt

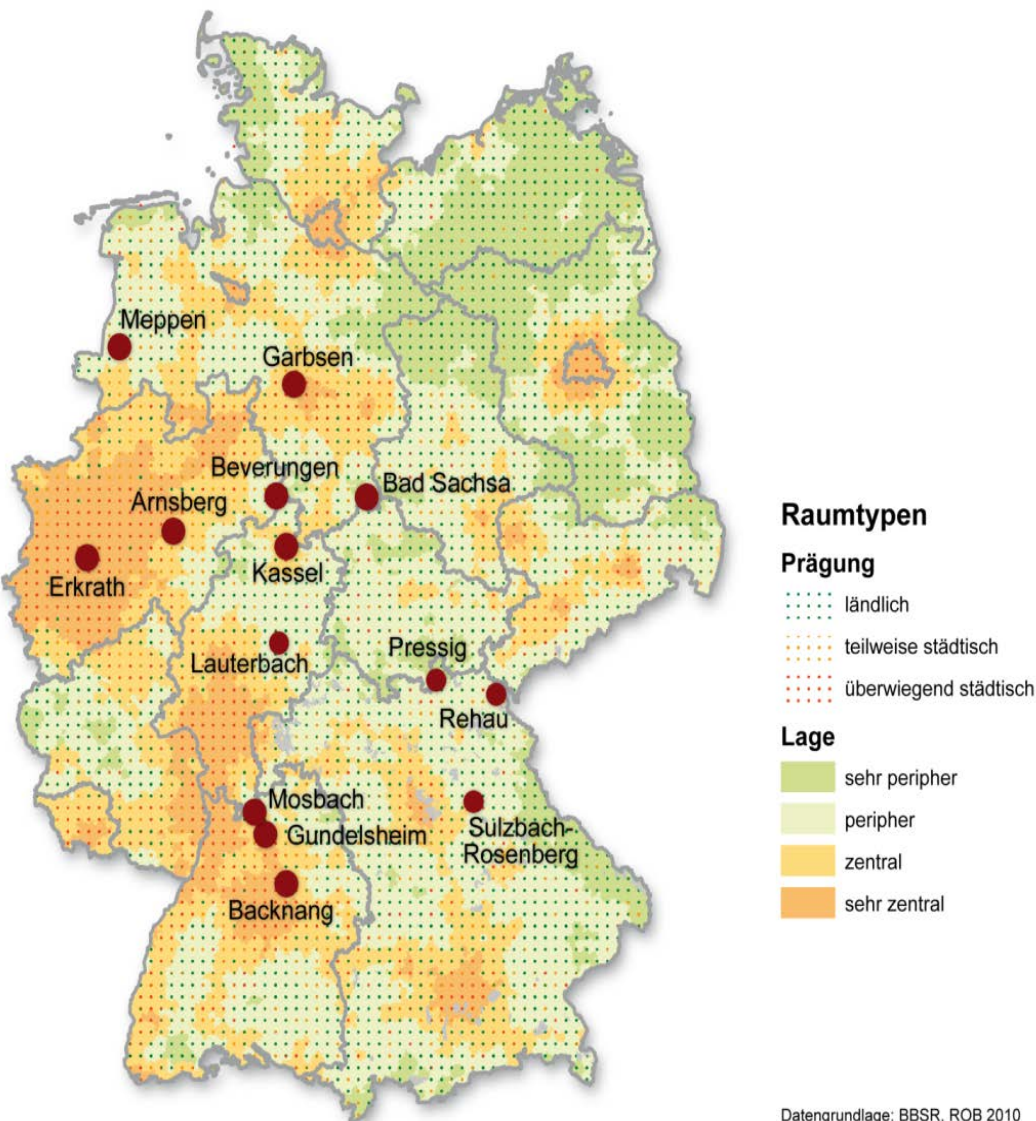
- Forschungsstand zur nachhaltigen Entwicklung von EFH-Gebieten
- Bestandsaufnahme von Rahmenbedingungen und Perspektiven (Kreis- und Gemeindeanalyse)
- Fallstudien auswählen und bearbeiten
- Problemwahrnehmung insgesamt verbessern (Kommune, Immobilienwirtschaft, Bewohner)
- Handlungsempfehlungen (für Kommunen) entwickeln
- Szenarien der weiteren Entwicklung beschreiben



Bausteine im Forschungsprojekt

- **Westdeutschland: Betroffenheitsanalyse auf Kreisebene**
- **Betroffenheitsanalyse auf Gemeindeebene in den fünf Fallstudien-Ländern**
- **GIS-gestützte Analyse der Untersuchungsgebiete auf Basis von Einwohnermelde- und Strukturdaten der Kommunen**
- **Empirische Untersuchung in den Fallstudien-Kommunen**
- **Begehung der Gebiete**
- **Leitfadengestützte Interviews mit Experten aus Kommune und lokaler Immobilienwirtschaft**
- **Bewohnerbefragungen mit standardisiertem Fragebogen**
- **Szenarien der Bestandsentwicklung**
- **Handlungsempfehlungen für Kommunen**





Datengrundlage: BBSR, ROB 2010



Fallstudien-Kommunen

EW 12/09

Kassel (HE)	194.800
Arnsberg (NW)	74.800
Garbsen (NI)	61.800
Erkrath (NW)	46.000
Backnang (BW)	35.400
Meppen (NI)	34.800
Mosbach (BW)	24.600
Sulzbach-Rosenberg (BY)	19.800
Beverungen (NW)	14.300
Lauterbach (HE)	14.000
Rehau (BY)	9.500
Bad Sachsa (NI)	7.700
Gundelsheim (BW)	7.200
Pressig (BY)	4.200



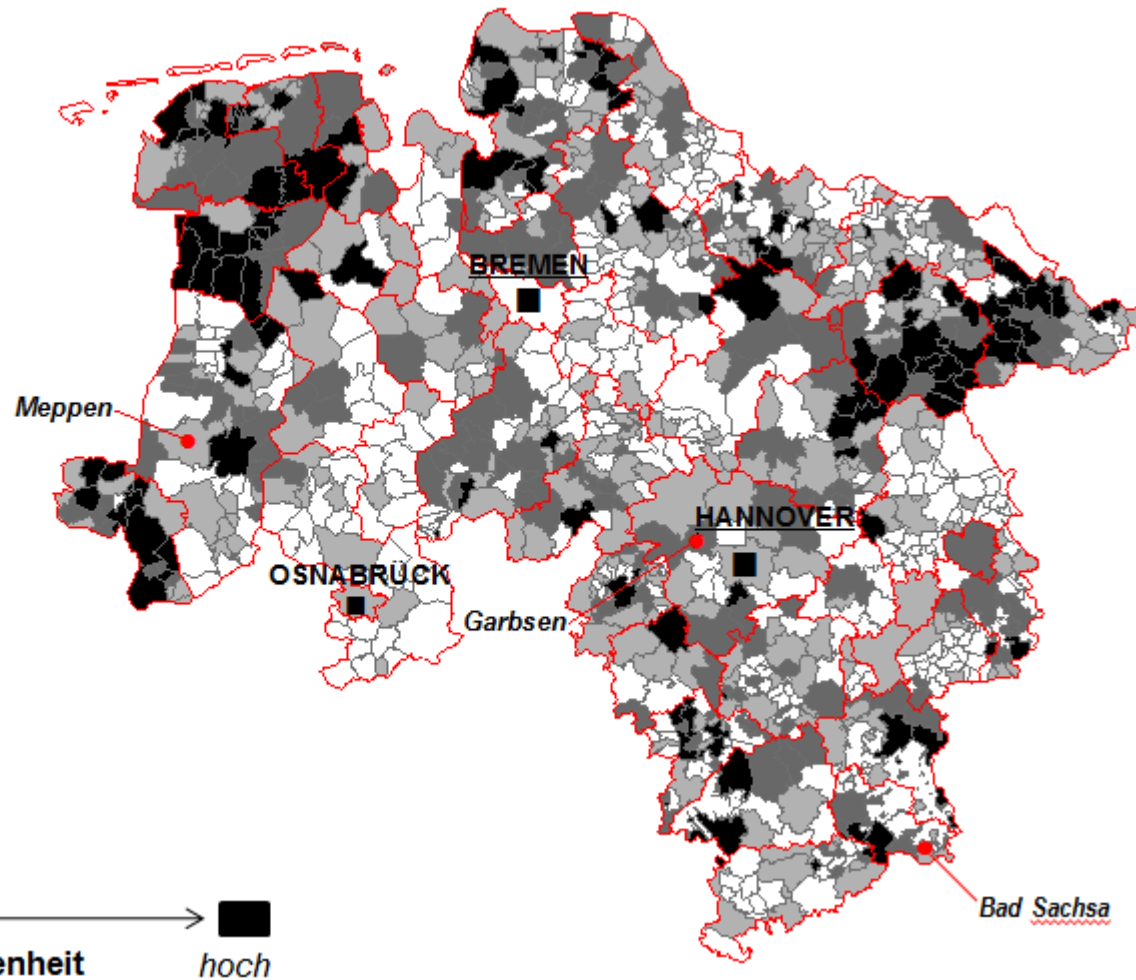
Betroffenheitsanalyse

KREISANALYSE	GEMEINDEANALYSE
<i>Bestandsindikatoren</i>	
Anteil der WE in 1950-70er EZH am Gesamtwohnungsbestand 2005	Anteil der 1950er-70er Wohngebäude am Gesamtwohngebäudebestand 2005
Anteil der WE in 1950-70er EZH am Wohnungsbestand in EZH 2005	Anteil der EZH am Gesamtwohngebäudebestand 2005
<i>Demografische Indikatoren</i>	
Prognose der räumlichen Bevölkerungsbewegung 2005-25	Entwicklung der Einwohnerzahlen 1995-2005
Prognose der natürlichen Bevölkerungsbewegung 2005-25	Saldo der Geburten und Sterbefälle 2005
Prognose der Abnahme der Drei- und Mehrpersonenhaushalte 2005-2025	Wanderungssaldo der 0-17 und 30-49jährigen 2005
Prognose der Zunahme des Altenquotienten 2005-2025	Altenquotient 2005
<i>Sozioökonomische Indikatoren</i>	
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte pro TEW 2005	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte pro TEW 2005
Dynamik des verfügbaren Haushaltseinkommens je Einwohner 1996-2005	Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2000-2005
Mittelwert der Baulandpreise 2003-2007	-
<i>Siedlungsstrukturelle Indikatoren</i>	
Erreichbarkeit der Oberzentren 2004	-



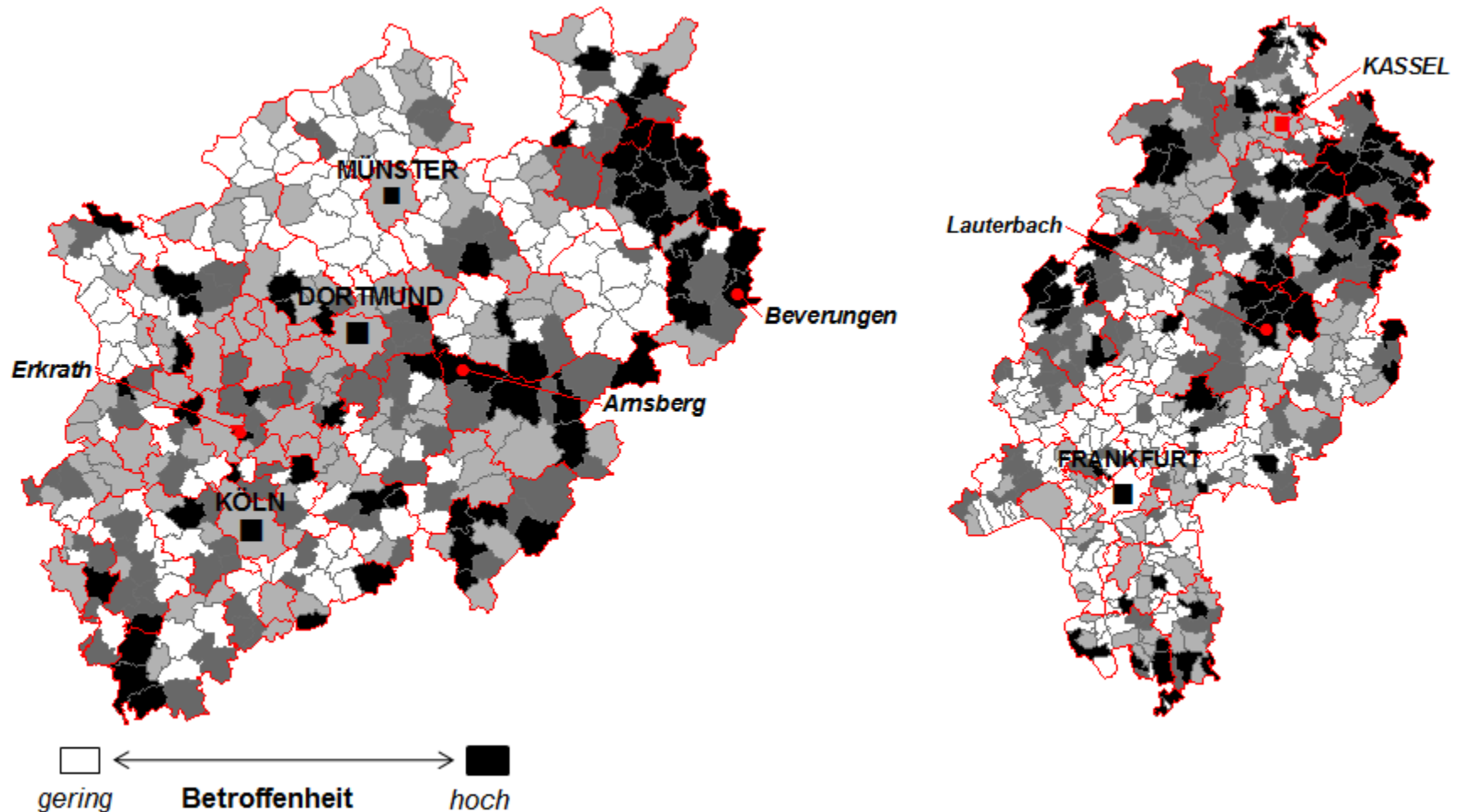
Betroffenheitsanalyse

Gemeindeebene: Niedersachsen

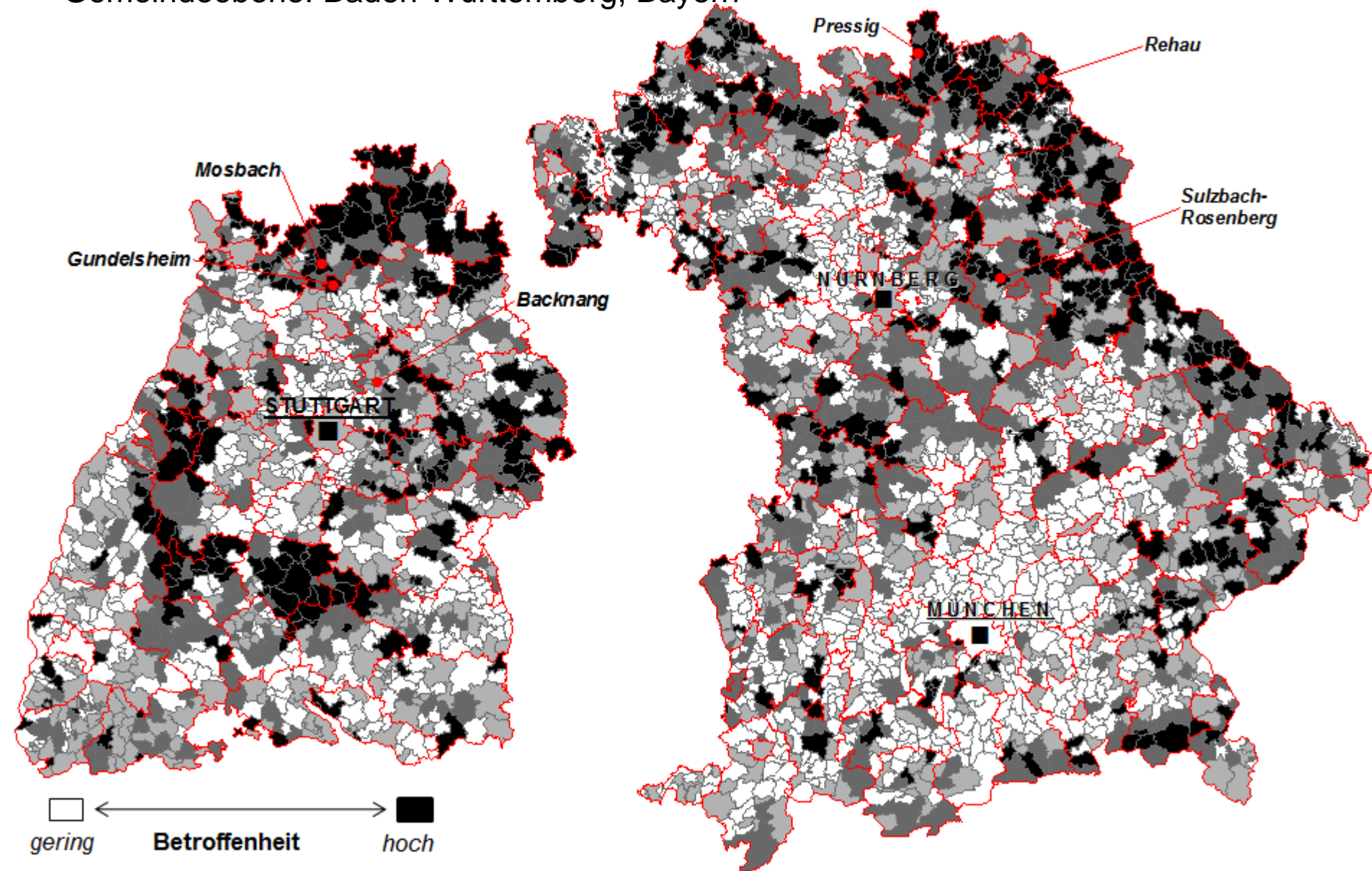


Betroffenheitsanalyse

Gemeindeebene: Nordrhein-Westfalen, Hessen



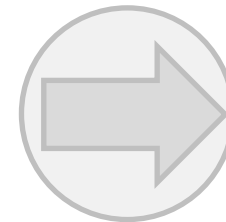
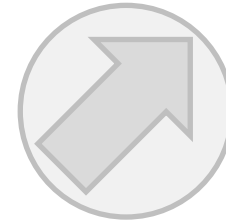
Gemeindeebene: Baden-Württemberg, Bayern



Handlungsoptionen

Hypothetische Szenarien der Bestandsentwicklung

- **Wachstum**
 - Zuzug, Verjüngung
 - Umfangreiche Modernisierung, Nachverdichtung
 - Wertzuwachs
- **Stagnation**
 - geringe Fluktuation, Tendenz zur Überalterung
 - punktuelle/sukzessive Erneuerung
 - Wertstabilität
- **Schrumpfung**
 - Wegzug, starke Überalterung
 - geringe Investitionen in den Bestand
 - Wertverlust



Grundsätzliche Optionen zur Weiterentwicklung der Gebiete

- **Stabilisierung**
Maßnahmen zur Anpassung des Gebiets an die Bedürfnisse einer alternden
Bewohnerschaft
- **Qualifizierung**
Maßnahmen, die den Generationenwechsel unterstützen und das Gebiet für neue
Zielgruppen attraktiver machen
- **Umstrukturierung/Rückbau**
Maßnahmen, die eine grundlegende Veränderung des Gebiets in baulicher und
nutzungsstruktureller Hinsicht einleiten



Entwicklung eines Maßnahmenbaukastens

Stadtspezifika:

Großräumige Lage
Stadtgröße
Demografische Entwicklung
Wirtschaftliche Entwicklung
Haushaltslage

Gebietsspezifika:

Kleinräumige Lage
Bebauungsstruktur
Alters- und Sozialstruktur
Hauspreisentwicklung
Bauplanungsrecht

Gebiets- -typen

Entwicklungslinien:

- Qualifizierung
- Stabilisierung
- Umstrukturierung

Handlungsfelder:

0. Stadtentwicklung, Monitoring
1. Flächenmanagement, Innenentwicklung
2. Öffentlicher Raum, Stadtbild
3. Soziale Infrastruktur, Nahversorgung
4. Technische Infrastruktur
5. Verkehr, Mobilität
6. Gebäude, Wohnraum
7. Bewohner, Beteiligung



**Maßnahmen-
baukasten**



Fazit

Die Entwicklung in den meisten Fallstudien war bisher weder in der Kommunalpolitik noch in der Stadtverwaltung ein wirkliches Thema.

Die Ausgangslagen und Rahmenbedingungen sind sehr individuell und komplex.

„Werkzeugkasten“ mit Strategiebausteinen, Handlungsoptionen und Maßnahmen: für ortsangepasste, individuelle Lösungen

Auf Grund der großen Menge an Beständen sind flächendeckende Umbau- oder Erneuerungsprozesse nicht denkbar.

Kommunen können sich nicht um alle Gebiete (gleichzeitig) kümmern, daher zeigen die Handlungsfelder auch Ideen für „selbstragende“ Strukturen auf.

Es lässt sich kein eindeutiger Schwellenwert für das Eingreifen definieren.

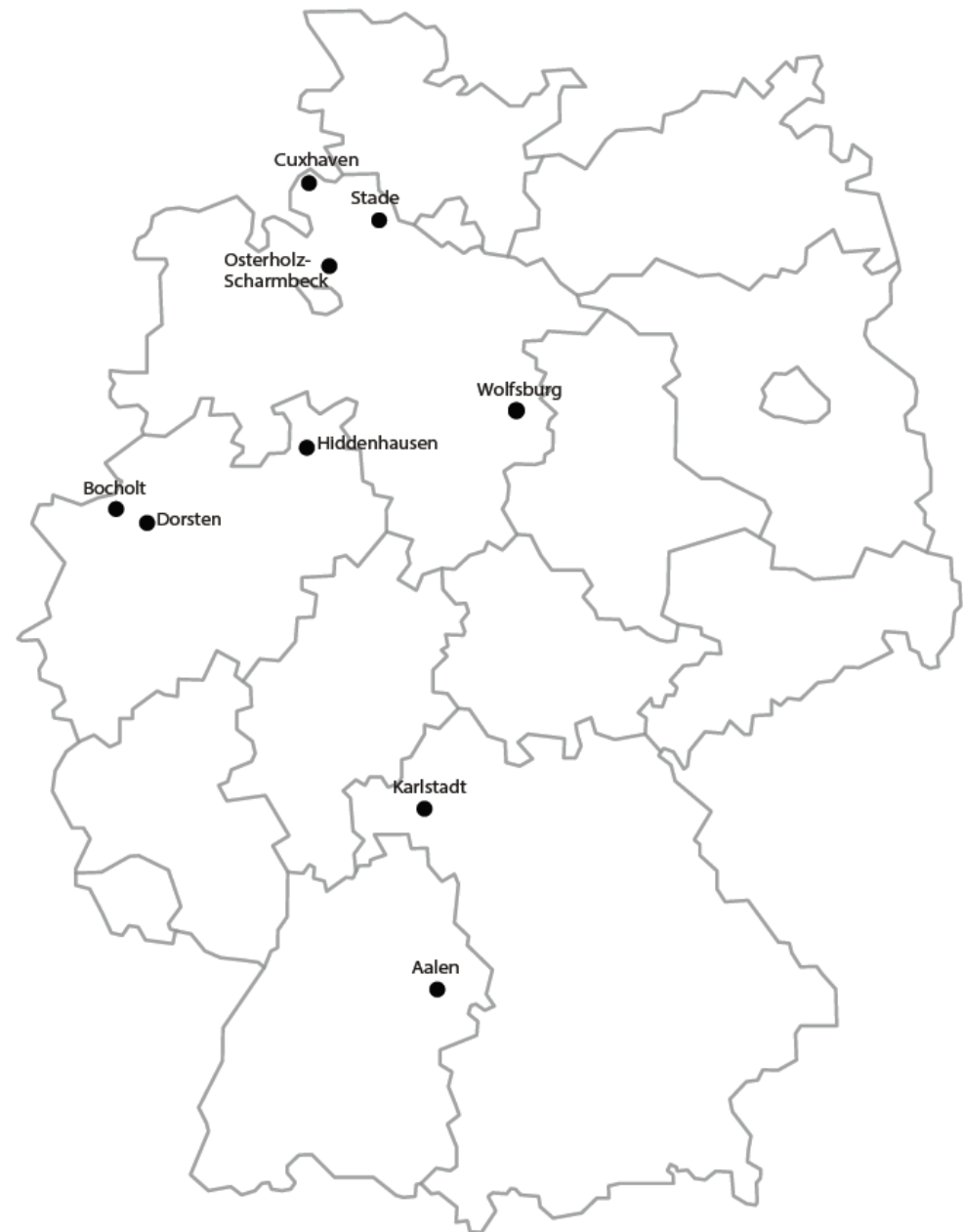
Die Rolle der Kommune erweitert sich: Beobachten und Beraten, Initiieren und Moderieren.

Präventives Handeln gewinnt an Bedeutung und kann zur Schlüsselstrategie werden.

Es gibt mehr Steuerungsmöglichkeiten, Handlungsfelder und Instrumente, als auf den ersten Blick ersichtlich.

Fallstudien (konkrete Handlungsansätze)

- Aalen
- Bocholt
- Cuxhaven
- Dorsten
- Hiddenhausen
- Karlstadt
- Osterholz-Scharmbeck
- Stade
- Wolfsburg



Bewusstseinsbildung – Partizipation – Beratung

Ziele und Handlungsbereiche	Fallstudie	Instrumente	Finanzierung	Referenzprojekte
(Sicherung der) Gestaltung und Baukultur	Wolfsburg	Gestaltungsleitfaden Förderung	BMVBS / BUB ExWoSt, Stadt	Weil im Schönbuch, Stuttgart, Karlsruhe
Verdichtung	Aalen	Gestaltungsplan	Stadt	Projekt ReHABITAT
	Bocholt	Bebauungsplan	Stadt	Eichenau, Erlangen
Energetische (Quartiers-) Sanierung	Stade	Entwicklungskonzept, Beratung, Förderung	ExWoSt KfW	Ostfildern, Crailsheim, Kreis Coesfeld, Kreis Steinfurth, Ilvesheim, Mainz, Oberaspach
Generationengerechte Anpassung, Weiterentwicklung / Anpassung der Infrastruktur	Dorsten	Wettbewerb, Beratung	Regionale 2016, EUROPAN, Land EU, Stadt	Ahaus, Arnsberg, Bensheim, Kiel, Lahnstein, Flensburg, Langenneufnach, Martrodach
	Osterholz-Scharmbeck	Quartierskonzept		
	Karlstadt	Quartierskonzept	Land	
Leerstandsaktivierung / Leerstandsbewältigung	Hiddenhausen	Förderung	Stadt	Illingen
	Cuxhaven	Beratung	ExWoSt, Stadt	

