

Forschungsvorhaben

"Angebotsdifferenzierung durch Zubau"

Kostengünstiger eigenheimähnlicher Mietwohnungsneubau zur Differenzierung des Angebots in bestehenden Siedlungen

Kurzfassung

Hamburg, Juni 2007

Der Forschungsbericht wurde mit Mitteln des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung gefördert (Aktenzeichen: Z 6 - 10.07.03-05.02 / II 13 - 80 01 05 - 02). Die Verantwortung für den Inhalt des Berichts liegt beim Autor.

Wir bedanken uns bei den Mitgliedern der projektbegleitenden Arbeitsgruppe
Herrn Prof. Dr. Hartmut Großhans, Köln,
Herrn Dipl.-Ing. Dirk Schumacher, Wohnstadt Stadtentwicklungs- und Wohnungsbau-
gesellschaft Hessen mbH,
Herrn Dipl.-Ing. Dieter Selk, Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. Kiel
und bei allen, die uns im Rahmen der Erhebungen als Gesprächspartner zur Verfügung
gestanden und Materialien bereitgestellt haben.

INHALT	Seite
KURZFASSUNG	I - VIII
1. Problemstellung	1
2. Ziel und Ansatz der Untersuchung	2
3. Familien in der Stadt	5
3.1 Stadtentwicklung	5
3.1.1 Wohnungsmarkt und Familien	5
3.1.2 Suburbanisierung	7
3.1.3 Innenentwicklung (Reaktionen auf die Randwanderung)	10
3.2 Eigentümer und Investoren für den Wohnungsneubau	11
3.3 Ansprüche von Familien	14
3.3.1 Umzugsmotive	14
3.3.2 Zielgruppen und Ansprüche	15
4. Anpassung von Wohnquartieren	19
4.1 Erfahrungen aus den Beispielfällen	19
4.1.1 Städtebauliche und bauliche Möglichkeiten und Restriktionen	20
4.1.2 Aufwand und Wirtschaftlichkeit	26
4.1.3 Kosten und Finanzierung	28
4.1.4 Verfügungsform	30
4.1.5 Auswirkungen auf das Umfeld	32
4.2 Potential	33
4.3 Komplementärmaßnahmen zum Wohnungsangebot	40
5. Zusammenfassung und Empfehlungen	42
6. Darstellung von Beispielen	51
Literatur	130

KURZFASSUNG

A. Anlaß und Grundlagen der Untersuchung

Problemstellung

Der Rückgang der Kinderzahl, der Anstieg kleiner Haushalte und des Anteils alter Menschen gehen zunehmend mit einer räumlichen Segregation einher und führen zu einseitigen Strukturen in Teilbereichen der Städte. Mit der Abwanderung von Familien aus den Kernstädten besteht die Gefahr, daß die "Kinderlosigkeit" hier durch die Veränderung der Infrastruktur und ein funktional und sozial ausschließlich auf andere Gruppen ausgerichtetes Umfeld langfristig manifestiert wird.

In der Folge entstehen sowohl in den Kernstädten als auch in den Zuzugsgebieten Monostrukturen, die grundsätzlich anfällig und teurer sind, weil soziale Netze fehlen und diese durch eine spezifische Infrastruktur ersetzt werden müssen. Für die öffentliche Hand resultiert eine wachsende wirtschaftliche Belastung aus der Erschließung disperser Baugebiete in Randlagen und dem Fortzug von Steuerzahlern dort, wo in hohem Maße öffentliche Leistungen für sie erbracht werden; für die Haushalte steigt die finanzielle und zeitliche Belastung aus "Transportkosten".

Auch Vermieter bekommen in zunehmenden Maße die Folgen zu spüren: Die Bewohnerschaft überaltert, mit nachrückenden jungen Mietern steigt die Fluktuation; in weniger nachgefragten Quartieren konzentrieren sich die auf dem Wohnungsmarkt benachteiligten Gruppen, in anderen manifestieren sich Normen und informelle Regeln des Zusammenlebens, in denen Kinder eher stören.

Vor diesem Hintergrund ist eine stärkere Ausrichtung auf eine familiengerechte Gestaltung von innerstädtischen Quartieren - einschließlich eines entsprechenden Wohnungsangebots - sinnvoll.

Im Rahmen der "Innenentwicklung" gab es schon in der Vergangenheit ein Bündel von Maßnahmen zur Eindämmung weiterer Bevölkerungsverluste in den Kernstädten und zum Erhalt der sozialen Mischung. Die Anforderungen von Familien finden allerdings - trotz oft gegenteiliger Bekundung - bisher noch nicht hinreichend Beachtung.

Ziel und Ansatz der Untersuchung

Mit diesem Forschungsvorhaben werden Kommunen und Investoren Neubaulösungen für familiengerechtes Wohnen in der Stadt aufgezeigt. Die Untersuchung stützt sich unter anderem auf 23 Beispiele, zu denen intensive Erhebungen vor Ort durchgeführt wurden. (15 dieser Fälle werden in der Langfassung des Berichts dargestellt.)

Mit der Auswahl der Beispiele wurden gezielt unterschiedliche Konstellationen erfaßt:

- umfangreiche Nachverdichtungsmaßnahmen in angespannten Wohnungsmärkten, kleinteilige Ergänzungen in ausgeglichenen Märkten und der (punktuelle) Ersatz von Geschoß- durch Reihenhausbauten in entspannten bzw. leerstandsgeprägten Teilmärkten,
- verschiedene Gebietstypen nach der Entstehungszeit und der Lage im Stadtgebiet,
- unterschiedliche Investoren (Landes-/kommunale Wohnungsunternehmen, private Wohnungsgesellschaften, Genossenschaften, Bauherrengruppen, Projektentwickler und Bauträger; darunter solche mit überregionalen Erfahrungen).

Der Schwerpunkt liegt auf Mietangeboten. Den Anforderungen unterschiedlicher Zielgruppen wurde dadurch Rechnung getragen, daß Beispiele mit unterschiedlicher Bauform, Wohnungsgröße, Preiskategorie und städtebaulicher Einbindung und auch

einige Eigentumsmaßnahmen einbezogen wurden.

Ansprüche von Familien

Zielgruppen dieser Untersuchung sind zum einen die potentiellen "Abwanderer", zum anderen Haushalte, die aufgrund ihrer finanziellen Situation oder beruflichen Perspektive kein Eigentum bilden können oder wollen oder die in einer urbanen Umgebung bleiben wollen.

Abhängig von der finanziellen Lage und der Lebenssituation variieren die Ansprüche an die Wohnsituation. Hinzu kommen individuelle und gruppenspezifische Ansprüche - einschließlich räumlicher Präferenzen. Auch die Stadtgröße spielt eine Rolle: Großstadtbewohner haben bei vielen Bewertungen eine andere Schwelle als Kleinstädter.

Befragungsergebnisse zu Wohnwünschen zeigen dementsprechend erhebliche Unterschiede, auch abhängig davon, ob die Befragten (noch) in der Stadt leben oder bereits fortgezogen sind, ob Eigentum überhaupt gewünscht, noch gesucht wird oder bereits erworben wurde. Wiederkehrende Aspekte sind:

- Die meisten bleiben (aus Kostengründen) eine Stufe unterhalb ihrer angestrebten Hausform - und sind damit auch zufrieden (insbesondere in größeren Städten, in denen das Reihenhaus und die Mietwohnung nicht "stigmatisieren").
- Nur ein kleiner Teil der Bevölkerung ist auf isolierte Neubauquartiere für Familien fixiert. Für die meisten muß der Standort nicht "weit draußen" liegen.
- Das Wohnen sollte möglichst ebenerdig und mit Gartenbezug stattfinden - in einer Bauform, die eine gewisse Distanz zu den Nachbarn sicherstellt ("Privatheit"). In Großstädten sind verdichtete Bauformen akzeptiert; ein großer Garten ist hier nicht erforderlich.
- Die Wohnung sollte angemessen groß sein. Bei der Fläche werden Kompromisse eingegangen, ausschlaggebend ist die Zahl der Zimmer; Raumaufteilung und Zuordnung von Funktionen müssen in Maßen veränderbar sein.
- Die Mitgestaltungsmöglichkeit vor Einzug (Funktionszuweisungen innerhalb der Wohnung) und bei der Bewirtschaftung hat einen hohen Stellenwert.
- Der Preis muß angemessen und bezahlbar sein (abhängig von Einkommen und Ausgabeprioritäten kann dies eine beträchtliche Spannweite umfassen).
- Das Wohnumfeld muß nicht immer aus "großräumigem Grün" bestehen, eher funktional und gepflegt sein.
- Bevorzugt werden - unabhängig von der Entfernung zur City -
 - o überschaubare, möglichst gewachsene Quartiere,
 - o eine wohnungs-/quartiersnahe Infrastruktur,
 - o ein Wegenetz, das mit Kinderwagen und für kleinere Kinder zu bewältigen ist,
 - o eine sichere, mäßig belastete Verkehrssituation im Quartier, in direkter Wohnungsnähe teilweise "autofrei".

Ein weiterer Aspekt, der in Befragungen nur selten angesprochen wird, ist das soziale Umfeld: Ein großer Teil der Zielgruppe kommt z.B. nicht mit einem hohen Ausländer-/Migrantanteil und mit Parallelgesellschaften im Quartier zurecht.

B. Ergebnisse

Die untersuchten Projekte umfassen 5 bis 60 Wohnungen. Mit einer Ausnahme handelt es sich um Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser, z.T. in zentraler Lage. Mehrere Beispielfälle stehen in einer Reihe vergleichbarer Aktivitäten der einbezogenen Träger; einige sind in umfassendere Quartiersmaßnahmen eingebunden.

Zwei Vorhaben sind Ersatzbauten für Objekte mit Baumängeln, in einem Fall wurde ein Geschößbau zurückgebaut.

Die Beispiele zeigen, daß mit innerstädtischen Angeboten die anvisierten Zielgruppen angesprochen werden können: Die eigentumsähnlichen Wohnformen waren überall problemlos zu vermieten, die Eigentumsmaßnahmen - teils nach anfänglicher Skepsis von Interessenten - früh gezeichnet bzw. von den Bewerbern selbst mitgeplant.

Die Projekte haben zu einer Qualifizierung und Differenzierung des Wohnungsangebots beigetragen. In vielen Fällen haben umzugswillige Haushalte aus dem Quartier das neue Angebot genutzt und somit direkt für den Fortbestand sozialer Netze gesorgt. In den jüngeren Siedlungen konnten Außenstehende angeworben und damit ein Beitrag zur Stabilisierung geleistet werden.

Mit der höheren Ausnutzung der Grundstücke haben die Eigentümer i.a. eine Wertschöpfung erreicht (wenn auch nicht immer im erwünschten Umfang), die z.B. für die Modernisierung des umliegenden Bestands genutzt wurde. Die Bauformen der Mietobjekte sind zudem für eine Privatisierung geeignet; dies hält die Eigentümer im Fall einer veränderten wirtschaftlichen Situation flexibel.

Die regionalen und lokalen Gegebenheiten - vom Wohnungsmarkt über den Städtebau, die gegebene Sozialstruktur bis hin zu präferierten Wohnformen - haben allerdings Einfluß darauf, was in einer Stadt und dort in einem bestimmten Gebietstyp realisierbar ist. Für manche Bauformen gibt es regional keine Nachfrage ("hier wohnt man nicht verdichtet") oder derzeit nur eine sehr geringe (Einfamilienhäuser in zentraler Lage). Man muß "mit dem Angebot spielen, um Anreize zu schaffen", wie ein Vermieter formulierte.

Städtebauliche und bauliche Möglichkeiten und Restriktionen

Nicht in jedem baulichen Kontext läßt sich jede Architektur realisieren. Familien wohnen bevorzugt im eigenen Haus oder "eigenheimähnlich". Die resultierenden Baukörper kommen also i.a. auf zwei Vollgeschosse. Solche Objekte müssen in die vorhandenen Baumassen und -höhen passen, zudem die Orientierung von Fenstern und Freisitzen im Bestand berücksichtigen, damit für alte und neue Bewohner die Privatheit der Wohnsituation gewahrt ist. Dies ist schwieriger zu erreichen, wenn die umgebende Bebauung höher ist und dicht an die Neubebauung heranreicht. Während sich bei einer Anschlußbebauung i.a. Lösungen finden lassen, ist bei der Bebauung von Innenhöfen auf ausreichende Abstände zu achten und ggf. eine geeignete Bauform zu wählen (z.B. Gartenhofhaus).

Die Neubebauung muß den Bestand nicht kopieren, aber hinsichtlich Maßstäblichkeit, Wertigkeit und Optik in das Quartier passen. Bauliche Typenlösungen - ein probates Mittel zur Kostenbegrenzung - eignen sich deshalb zwar für wiederkehrende Umgebungstypen. Ansonsten sollten solche Konzepte aber hinsichtlich Wohnungsgröße und Qualitätsniveau anpaßbar bleiben.

Nur in einzelnen Situationen kann man sich über den engen Zusammenhang von Quartiers- und Angebotsqualitäten/Zielgruppen hinwegsetzen. Ein architektonischer

Bruch kann erlaubt oder gar erforderlich sein

- in potentiellen Sanierungsgebieten, die auf geringe Akzeptanz in der Stadt und auch bei den derzeitigen Bewohnern stoßen,
- im Rahmen des Stadtumbaus in schrumpfenden Städten im Osten und Westen in den jüngeren Siedlungen, um die Attraktivität der verbleibenden Quartiere wiederherzustellen.

Potential

Das Neubaupotential "im Bestand" beläuft sich nach Untersuchungen, die seit den 80er Jahren in verschiedenen Städten durchgeführt wurden, auf bis zu 30 %. Dies gilt jedoch nicht gleichermaßen für alle Gebietstypen, und nicht alles ist (für Familien) "aktivierbar". Reserven finden sich eher in Nachkriegsquartieren und in Arbeiter- und gartenstadtähnlichen Siedlungen aus allen Epochen, in Altbauquartieren dort, wo z.B. für eine (frühere) gewerbliche Nutzung große Innenhöfe ausgebildet wurden. In jüngeren Siedlungen ("70er Jahre") gibt es zwar punktuelle Reserven, aufgrund der Gesamtplanung ist eine Ergänzung aber nur bei günstigen Ausgangsbedingungen möglich (Hanglage, moderate Gebäudehöhen), bzw. bei Abriß einzelner Häuser sinnvoll. Abweichend gibt es in den neuen Ländern aufgrund geringerer Sanierungstätigkeit noch in größerem Umfang Reserven in Alt- und Wiederaufbaugebieten, in jüngeren Siedlungen mit Monumentalbauten oft größere zusammenhängende Freiflächen ohne spezifische Nutzung.

In fast allen Gebietstypen finden sich zudem gewerblich genutzte Flächen oder öffentliche Einrichtungen, die irgendwann zur Disposition stehen können, und überall Reserven im öffentlichen Raum aus obsoleten Nutzungskonzepten, Erweiterungs- oder Verkehrsplanungen.

Mit den Ergänzungsbauten muß stadtteilbezogen eine gewisse Menge erreicht werden, damit Familien sich finden können, ein Faktor im Quartiersleben werden und die Infrastruktur auslasten. Größere Neubauvorhaben auf Brachen oder Konversionsflächen bringen einen Mengeneffekt. Die Weiterentwicklung von Quartieren wird aber in der Regel (auch) von innen heraus mit einer Vielzahl kleiner Projekte betrieben werden müssen. Soweit Quartiere weitgehend "in einer Hand" liegen, ist dies zügig möglich. Die Beispiele zeigen, daß aufgeschlossene Wohnungsunternehmen ein vitales Interesse an der Weiterentwicklung "ihrer Quartiere" haben. Bei kleinteiligen Eigentumsverhältnissen ist das realistische Neubaupotential jedoch kurzfristig durchweg geringer, als die eingangs genannten Größenordnungen widerspiegeln. Hier stellt sich eine Entwicklung "pro Familien" nicht von selbst ein, es werden ein konzeptioneller Hintergrund und Hilfestellungen bzw. eine Moderation erforderlich.

Aufwand

Wie in der Literatur seit langem nachgewiesen wird, ist das Bauen im Bestand im Prinzip für Bauherren und Kommunen vorteilhaft. Sobald jedoch - über die eher zufällige Aktivierung günstiger Gelegenheiten hinaus - für eine vorgegebene Zielgruppe ein definiertes Angebot in bestimmten Quartieren erstellt werden soll, kann das Verhältnis von Aufwand und Nutzen projektbezogen ungünstig ausfallen.

Durchweg einen hohen Aufwand bescherte z.B. die Erschließung von Innenhöfen:

- die Zufahrt und die Pkw-Stellplätze für die neuen Bewohner,
- der Anschluß an die Ver- und Entsorgungsleitungen,
- die Anfahrbarkeit für Rettungsdienste, Müllabfuhr und Möbelwagen,
- Altlasten (Bodenverunreinigung und verbliebene Gebäudeteile/Fundamente aus

- gewerblicher Nutzung),
- die verfügbare zusammenhängende Fläche und die Erstellung des Baurechts bei kleinteiligem Grundbesitz.

Ob der Aufwand gerechtfertigt ist, sollte jedoch nicht allein an der Wirtschaftlichkeit des Ergänzungsbaus gemessen werden. Wenn Eigentümer oder die Kommune ein Quartier qualifizieren wollen, dann muß ggf. auch ein - objektbezogen - unrentabler Aufwand getrieben werden. "Subventionen" können in eigentümerseitigen oder kommunalen Geldleistungen liegen (z.B. Grundstückspreis) oder in der Ausnutzung von Spielräumen, die das Planungs- und Baurecht bieten (z.B. bei der Interpretation des Haustyps im Hinblick auf Abstände, Feuerschutzmaßnahmen oder Stellplatzschlüssel; oder bei der Ausgestaltung des Zuwegs als Straße oder Wohnweg).

Kosten und Finanzierung

Ein direkter Vergleich der Projekte scheitert zum einen daran, daß erhebliche Unterschiede bei den örtlichen Gegebenheiten, dem Geschick und politischen Willen der Beteiligten, der Finanzierung und den nutzbaren Erfahrungen bestehen. Zum anderen hängen die verfügbaren Zahlen davon ab, ob und wo Kostenpositionen gebucht bzw. für welche Zwecke Kostenübersichten erstellt wurden (Förderung, Verkauf, intern).

Die Baukosten liegen bei den Mietobjekten im üblichen Bereich. Erkennbar ist, daß die Erschließungskosten je Einheit bei komplizierten Innenhofbebauungen trotz großer Wohnungszahl doppelt so hoch liegen können wie bei einfacheren Lagen.

Als bewährtes Mittel für eine Kostenbegrenzung wurde bei den meisten Vorhaben auf die Unterkellerung verzichtet und statt dessen ein Ersatzraum gestellt. Der Verzicht auf Garagen und wohnungsnaher Stellplätze und ein niedriger Stellplatzschlüssel tragen ebenfalls zur Kostensenkung bei, müssen aber zielgruppengenau eingesetzt werden; bei Eigentumsmaßnahmen kann dies zum Hindernis werden.

In prosperierenden und stabilen Regionen vereiteln die Grundstückswerte i.a. eine großzügige Bebauung mit Reihenhäusern oder ähnlichen Bauformen. Eine Erhöhung der Dichte stößt an Grenzen, wenn die Zielgruppe das Angebot nicht mehr akzeptiert. In diesem Fall müssen Preise ggf. subventioniert werden.

In schrumpfenden Städten bestehen in dieser Hinsicht bessere Voraussetzungen: Allgemein sinkende Bodenpreise begünstigen selbst in innerstädtischen Lagen eine niedriggeschossige Bebauung, wenn das Baurecht herabgezont und somit die Erwartungshaltung der Grundstückseigentümer korrigiert werden. Vorübergehend sind städtische Grundstückspreise dann mit jenen der Umlandgemeinden konkurrenzfähig und gemessen am Gewohnten für Interessenten bezahlbar.

Förderung

Alle Mietobjekte wurden öffentlich gefördert errichtet (1. Förderweg, einmal mit Stadtumbaumitteln); bei drei dieser Vorhaben wurden zusätzlich Wohnungen im 2. Förderweg oder freifinanziert gebaut. Die Beispielfälle zeigen, daß damit ein sehr attraktives und erschwingliches Angebot geschaffen werden kann. Zugleich verfügen die Träger mit diesem Wohnungstyp über einen langfristig gut vermietbaren Bestand.

Die Finanzierungsform hängt letztlich davon ab, ob Mieten ab ca. 8 € von der Zielgruppe im gegebenen Wohnungsmarkt bezahlt werden. Einzelne Träger konstatieren, daß dieser Angebotstyp in großstädtischem Umfeld auch freifinanziert und mit höheren Mieten vermietbar ist. In vielen Städten stoßen aber bereits die Mieten der öffentlich geförderten Häuser an Grenzen. Die im 2. Förderweg und freifinanzierten Rei-

henhäuser mit rund 2 € höheren Mieten bereiten hier bereits Schwierigkeiten bei der Erstvermietung.

Das Mietniveau umliegender Bestandswohnungen kann dort außer acht gelassen werden, wo es kein familiengerechtes Angebot gibt; anders in Neubausiedlungen der 70er Jahre: Hier muß das neue Angebot auch neue Qualitäten aufweisen. Ist es vom Preis-/Leistungsverhältnis attraktiver als der Bestand, gilt es, "Umzugsnomaden" abzuhalten und stärker auf Zuzug zu setzen oder das Angebot gezielt potentiellen Abwanderern anzubieten.

Die untersuchten Eigentumsmaßnahmen sind eher im höheren Qualitäts-/Preissegment angesiedelt; die erreichte Zielgruppe fällt z.T. aus den Förderangeboten heraus.

Komplementärmaßnahmen zum Wohnungsangebot

Allgemein ist zu prüfen, ob das Baurecht für Ergänzungsbauten gegeben ist und ob bei Umnutzungen bzw. bei der Neuordnung von Freiflächen oder auch der lokalen Infrastruktur Änderungen von Bebauungsplänen nötig werden.

Neben dem angemessenen Wohnungsangebot spielen für Familien - wie oben dargestellt - das Umfeld, die Infrastruktur und die Verkehrssituation eine ebenso wichtige Rolle, wobei die Ansprüche in Abhängigkeit von der Stadtgröße und Nutzungsdichte variieren (z.B. hinsichtlich dessen, was als Verkehrsbelastung oder ausreichender Freiraum eingestuft wird). Folgende Hinweise sind jeweils an den örtlichen Gegebenheiten zu relativieren:

Wo die Überschaubarkeit von Quartieren nicht gegeben und das Wohnumfeld für den betreuenden Elternteil und Kleinkinder im Alltag unter funktionalen Gesichtspunkten ungeeignet ist, muß nachgebessert werden. In vielen Städten finden sich allerdings Vorraussetzungen, die mit Neubaugebieten am Stadtrand durchaus konkurrieren können. Im unmittelbaren Wohnumfeld sind bereits mit Ergänzungsbauten und Freiflächengestaltung durch die Eigentümer Verbesserungen möglich.

Besonders ungünstige städtebauliche Ausgangslagen - wie z.B. eine durch Verkehrsstrassen und Industrienutzung isolierte Lage - können dagegen eine konzertierte Aktion verschiedener Beteiligter erfordern, um eine Siedlung ins städtische Gefüge zu integrieren und für Außenstehende ins Blickfeld zu rücken.

Hinsichtlich der öffentlichen Infrastruktur stehen Kernstädte in vielen Teilen besser da als ihre Randbereiche. Hier gilt es vor allem, gegenüber Investoren und Familien eine verlässliche Standortpolitik zu jenen Einrichtungen zu zeigen, auf die Familien und andere Gruppen mit engem Aktionsradius angewiesen sind (Kindergärten, Schulen, Bücherhallen, Schwimmbäder, Einrichtungen für Jugendliche etc.).

Derzeitige Belastungen aus Kfz-Verkehr müssen ggf. kanalisiert und punktuell verringert werden. Neben einer Reduzierung des Tempos sind für Familien folgende Maßnahmen unerlässlich:

- ein autoarmes unmittelbares Wohnumfeld,
- die Ausbildung lokaler Wegebeziehungen, einschließlich einer besseren Querbarkeit von Hauptstraßen dort, wo Fußwegverbindungen kreuzen,
- die Verkehrsberuhigung/-lenkung zwischen Hauptstraßen zur Schaffung zusammenhängender ruhiger Bereiche,
- ggf. ein aktiver Lärmschutz entlang entsprechender Streckenabschnitte von Bahn- bzw. Schnellbahnlinien.

Akzeptanz im Umfeld

Ein Neubau mag noch so gut in den Bestand eingepaßt sein - die Akzeptanz bei den Anrainern ist nur selten spontan positiv. Die Wirtschaftlichkeit einer Nachverdichtung ist auch abhängig von dem Aufwand, der getrieben werden muß, um Nachbareigentümer, Bewohner und sonstige Nutzer von dem Vorhaben zu überzeugen.

Sachliche Gegenargumente - z.B. die erhöhte Dichte, eine Verschattung, die Belastung aus zusätzlichen Autos oder der optische oder funktionale Verlust von Freiräumen - können durch Aufklärung, ggf. Nachbesserung der Planung oder Ausgleichsangebote an die Bewohner i.a. ausgeräumt werden.

Was dann gelegentlich bleibt, ist ein unspezifischer Widerstand, insbesondere bei eingeschworenen Siedlungsgemeinschaften und mit den Quartieren alt gewordenen Bewohnern, die alles als "ihr Eigenes" ansehen. Hier besteht Angst vor Veränderungen, vor neuen Leuten und einer Überfremdung; Kinder im Innenhof würden stören (auch wenn oder weil die Innenhöfe kaum noch genutzt werden), der Neubau von Sozialwohnungen könnte "Asoziale und Migranten" mit sich bringen.

Dies ist nur auflösbar, wenn die bisherigen Bewohner ebenfalls unmittelbare Vorteile aus den Veränderungen haben oder wenn Interessenten aus dem Gebiet, die über Verwandtschaften oder Freundschaften in das bestehende soziale Netz eingebunden sind, früh in die Neubauplanung einbezogen werden können und bei der Argumentation über die Weiterentwicklung des Quartiers behilflich sind. Voraussetzung ist eine frühe Information und Einbindung in die Planung, damit zunächst die pragmatischen Bedenken ausgeräumt und spezifische Wünsche berücksichtigt werden können.

Warum sich der Aufwand lohnt, hat ein Eigentümer so auf den Punkt gebracht: "Es ist eine Frage des späteren Zusammenlebens. Wir wollen nicht neue Bewohner implantieren, die dann gehaßt werden. Und wir wollen unsere treuen Mieter nicht verärgern." Ergänzend die Erfahrung aus den älteren Projekten: Nach einiger Zeit löst sich im Alltag alles in Wohlgefallen auf. Das "Neue" gehört irgendwann dazu.

Wichtig ist es zudem, die örtliche Politik auf allen Ebenen auf das Thema "Qualifizierung von Wohnquartieren" einzunorden. Im mehreren Fällen hatten sich Lokalpolitiker als Bedenkenräger an die Spitze von Nachverdichtungsgegnern gestellt, die mit der Bebauung von Freiflächen die "grüne Lunge" ihrer Siedlung gefährdet sahen.

C. Perspektiven

Mit der Ausdifferenzierung des Wohnungsangebots in bestehenden Wohnquartieren soll in laufende Stadtentwicklungsprozesse eingegriffen werden. Die Chancen für Veränderungen - sei es durch Anpassungen des Bestands oder Neubauten - hängen in hohem Maße von den aktuellen regionalen Gegebenheiten und erwarteten Entwicklungen auf den Wohnungs(teil)märkten, von der Investitionsbereitschaft potentieller Träger und nicht zuletzt von der Nachfrage ab.

Trotz der Entspannung auf vielen Wohnungsmärkten und unabhängig von der Entwicklung der Einwohnerzahl wird sich der Trend der Stadtrandwanderung zunächst fortsetzen. Aber es zeigen sich auch limitierende Faktoren: Die Lebenskosten an abseitigen Standorten steigen beträchtlich, die Umlandkreise werden sich die dispersen Baugebiete nicht mehr leisten können (Erschließung und laufende Kosten), die Bodenpreise in attraktiven Umlandgemeinden nähern sich denen des Kernstadtrands bzw. sinken in schrumpfenden Städten auf das bisherige Umlandniveau.

Häufig bieten sich "vor der Stadtgrenze" einfachere städtebauliche Ausgangsbedingungen für eine familiengerechte Erweiterung als in zentralen Lagen. Sie stellen für Wohnungssuchende ebenfalls eine Alternative zum Umland dar. Eine *Konzentration* der Angebotsausweitung auf diesen Bereich ist jedoch nicht zu empfehlen:

- Die weitere Bebauung von Freiräumen belastet die jeweils angrenzenden Bereiche durch zusätzlichen Verkehr und macht die Stadt insgesamt nicht attraktiver, weil Grün- und Naherholungsflächen reduziert werden - bei steigender Nutzungsdichte.
- Es wird die Umland-, aber nicht die Stadtrandwanderung begrenzt und somit der Abwanderung aus zentralen Stadtteilen nichts entgegengesetzt.

Die Umlandwanderung hat ihre Quellen nicht nur in den zentraleren Stadtbereichen. Auch in der Äußeren Stadt haben viele Wohnquartiere insbesondere durch Straßenausbau, Bahn- oder Fluglärm, gewerbliche/industrielle Nutzung, den Abbau der öffentlichen Infrastruktur, die Ausdünnung des ÖPNV, Nachverdichtung/Änderungen des Baurechts oder einfach "Planungsunsicherheit" an Attraktivität verloren. Für dort lebende Bewohner hat dies den einst gewählten Lebensraum verändert. Hilfreich wären hier insbesondere eine geringere Belastung aus Umlandpendlern und Wirtschaftsverkehr und ein verbesserter und billigerer ÖPNV (wenn für eine Familie das 2. Auto notwendig wird, dann spielt es für sie keine Rolle mehr, ob sie die Kinder damit in der Stadt oder im angrenzenden Landkreis herumkurvt).

Da Familien überwiegend überschaubare gewachsene Strukturen bevorzugen, kann ein beträchtlicher Teil der Nachfrage auf die Kernstadt umgelenkt werden. Geeignete Situationen sind von Vermietern/Investoren und der Verwaltung gestaltbar oder per se nur in der Stadt gegeben (im Vergleich zum entfernteren Umland). Als Hemmnisse bleiben in erster Linie die belastende Verkehrslage (die nicht zuletzt durch die Randwanderung bedingt ist) und in einzelnen Stadtbereichen die schwierige Sozialstruktur, die eine gehobene Nachfrage vereiteln. Das Potential für eine Angebotsausweitung ist aber in weiten Teilen der Städte so groß, daß Familien "in der Fläche" wieder auf ihren Durchschnittsanteil kommen und in einzelnen Quartieren einen deutlich höheren Stellenwert haben können.