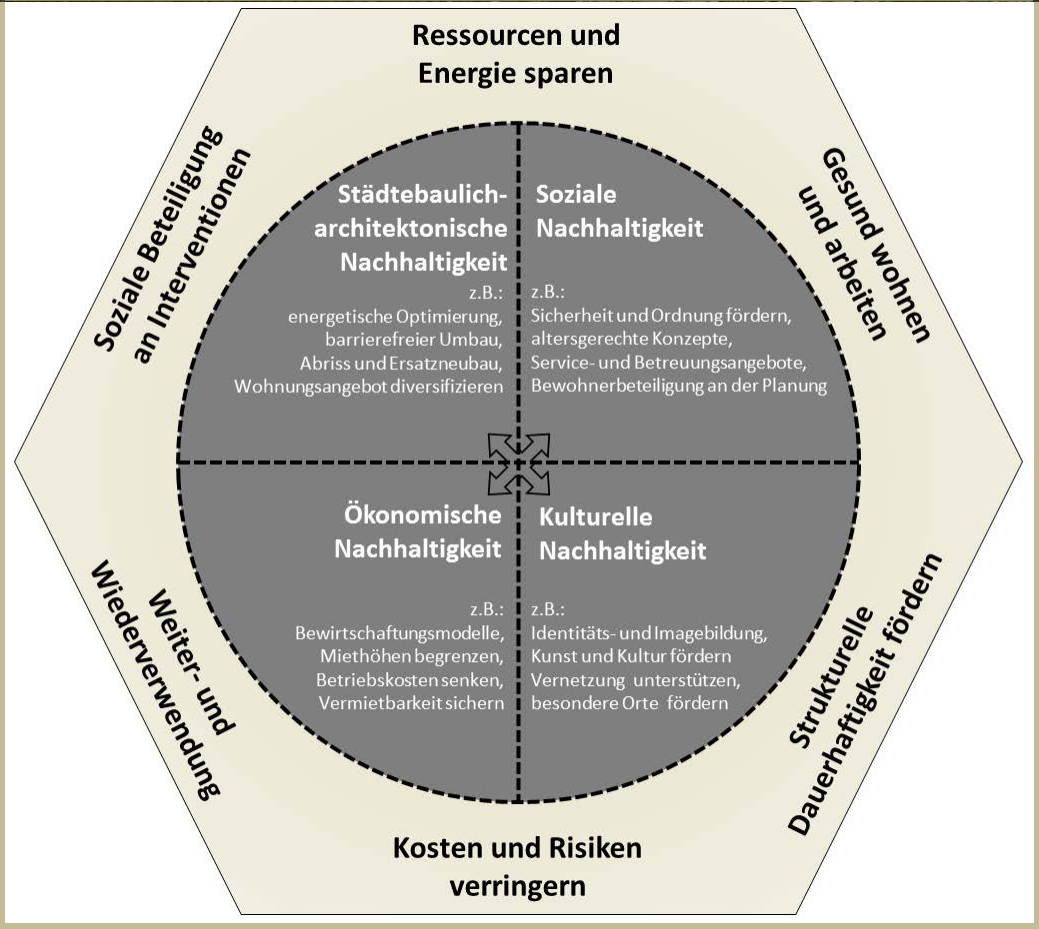


Grenzen der Bestandserhaltung

Abriss als Paradigma nachhaltiger Quartiersentwicklung?

Ulli Meisel



ILS - Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung gGmbH

Associated Member of the Leibniz-Gemeinschaft

Grenzen der Bestandserhaltung – Abriss als Paradigma nachhaltiger Quartiersentwicklung?

Ulli Meisel

Herausgeber:
Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung gGmbH
Dortmund 2014

Impressum

Herausgeber und Vertrieb	ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung gGmbH ILS Research Institute for Regional and Urban Development Brüderweg 22–24, 44135 Dortmund Deutschland / Germany www.ils-forschung.de
Forschungsthema	Grenzen der Bestandserhaltung. Abriss als Paradigma nachhaltiger Quartiersentwicklung?
Auftraggeber	Das Forschungsprojekt wurde im Rahmen der Grundfinanzierung des ILS bearbeitet
Leitung und Autor	Ulli Meisel ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung, Honorarprofessor an der RWTH Aachen University
Mitgearbeitet haben	Robert Barbarino Mehmet Celik Alexandre Cérovac Carina Engler Maja Fischer Thomas Knur Bianca Menz Benjamin Scholz Pierre-Nicolas Tilkin Saskia Wolf Stefan Zens
Erschienen als E-Book	2014
ISBN-Nummer	ISBN-978-3-86934-066-1
Gestaltung & Satz / Layout	ILS gGmbH
Bezugsquelle	www.ILS-forschung.de
Bildnachweis Titelseite	Eigenes Foto und eigene Grafik
Nachdruck und Vervielfältigung	Alle Rechte vorbehalten ILS gGmbH

Inhalt

0.1 Kurzfassung des Untersuchungsberichts …… 1
0.2 Abstract (English) …… 3

1. Anlass, Problemsicht und Forschungsfragen …… 4
1.1 Bestandserhaltung als Paradigma im Wandel ……... 4
1.2 Beispiele: Beobachtungen und Interpretationen …… 6
1.3 Stadtquartiere als relevante Maßstabsebene ……. 8
1.4 Forschungsthesen und deren Überprüfung …… 9
1.5 Forschungsziele und Forschungsfragen ……. 10

2. Forschungsdesign und Methodenwahl …… 11
2.1 Wissenschafts-Verständnis der Untersuchung …….. 11
2.2 Desktop-Analyse und Stand der Forschung …….. 13
2.3 Statistiken zu Abriss als Handlungsoption ……. 14
2.4 Publizierte Fallbeispiele als quantitativer Ansatz …….. 17
2.5 Multidisziplinäre „approaches“ und Checkliste …… 18
2.6 Handlungsmuster als theoretische Optionen …… 19
2.7 Vertiefende Einzelfallstudien als qualitativer Ansatz ……. 20
2.8 Datenauswertung, Hypothesen- und Theoriebildung …… 21

3. Bestandserhaltung und nachhaltige Entwicklung ……. 22
3.1 Definitionen: Bestand, Erhaltung, Erneuerung, Abriss …… 22
3.2 Theorien einer behutsamen Stadterneuerung …….. 26
3.3 Wohnungsunternehmen als Quartiers-Akteure ……. 29
3.4 Zielkorridore für eine nachhaltige Entwicklung …….. 31
3.5 Theoretische Überlegungen zu Erhaltungsgrenzen ……. 36
3.6 Entwicklungen in Westeuropa und den USA …… 39

4. Paradigmen im Wandel von Planung und Bürgermeinung ……. 44
4.1 Bauhaus Europa oder Centre Charlemagne in Aachen …… 44
4.2 Neue Altstadt nach Rathausabriss in Frankfurt/Main …… 45
4.3 Abriss oder Modernisierung des Schauspielhauses Köln …… 47
4.4 Rekonstruktion einer gotischen Fassade in Wesel …… 47
4.5 Abriss Palast der Republik und Neubau Stadtschloss in Berlin …….. 49
4.6 Asbestsanierung EU-Gebäude Berlaymont in Brüssel …….. 50

5. Analyse publizierter Fallbeispiele mit Abrissoption …….. 51
5.1 Auswertungen nach verschiedenen „approaches“ ……. 51
5.2 Ergebnisse nach Einzelkriterien der Checkliste ……. 54
5.3 Theoretische Handlungsmuster für Interventionen ……. 57
5.4 Eingrenzung und Auswahl von 44 Fallbeispielen …….. 59

6. Vertiefende Untersuchung von zehn Einzelfallstudien …… 62
6.1 Bestände und Quartiere – Übersicht der Einzelfallstudien …….. 62
6.2 Problemorientierte Experten-Interviews ……... 67
6.3 Ergänzende Analysen zu den Einzelfallstudien ……. 68
6.4 Akteure, Netzwerke und Aushandlungsprozesse ……... 69

7. Einzelfallstudien bei Wohnungsüberangebot 71
7.1 Einzelfallstudie Sondershausen, Thüringen 71
7.2 Einzelfallstudie Lübbenau, Brandenburg 74
7.3 Einzelfallstudie Mülheim an der Ruhr, Nordrhein-Westfalen 78

8. Einzelfallstudien bei starker Wohnungsnachfrage 82
8.1 Einzelfallstudie Ingolstadt, Bayern 82
8.2 Einzelfallstudie Düsseldorf, Nordrhein-Westfalen 85
8.3 Einzelfallstudie München, Bayern 89
8.4 Einzelfallstudie Münster, Nordrhein-Westfalen 93

9. Einzelfallstudien bei ausgeglichenem Wohnungsmarkt 96
9.1 Einzelfallstudie Nürnberg, Bayern 96
9.2 Einzelfallstudie Dresden, Sachsen 100
9.3 Einzelfallstudie Bottrop, Nordrhein-Westfalen 104

10. Quervergleiche der untersuchten Einzelfallstudien 107
10.1 Treibende Kräfte und ihre Handlungsauswirkungen 107
10.2 Theoretische Handlungsmuster und Realtypen 110
10.3 Akteure, Netzwerke, Handlungen und Instrumente 114
10.4 Strategien nachhaltiger Quartiersentwicklung 122
10.5 Annäherung an Grenzen der Bestandserhaltung 129

11. Zusammenfassung und Ausblick 135

12. Literaturliste 144

13. Abbildungsquellen 152

14. Anhang 155
14.1 Checkliste zur Auswertung der DW 155
14.2 Karten zu „approaches“ der DW-Auswertung 157
14.3 Beschreibung der ausgewählten 44 Fallbeispiele 159
14.4 Fragebogen zum Interview mit fünf „approaches“ 172
14.5 Angaben zu Interviewpartnern und Einzelfallstudien 176

0.1 Kurzfassung des Untersuchungsberichtes

Der Abriss von Wohnungen als Handlungsoption in Quartieren gewinnt in Westeuropa und auch in Deutschland zunehmend an Bedeutung. An Fallbeispielen mit kontroversen Debatten verschiedenster gesellschaftlicher Gruppen ließ sich belegen, dass das Abreißen in Bestandsquartieren und ein Ersatzneubau an gleicher Stelle gesellschaftlich sehr gegensätzlich gesehen wurden. Das seit mehreren Dekaden eingeübte und inzwischen manchmal auch relativ unkritisch angewendete Bewahren richtete sich zum Teil auch auf urbane Bestände mit grenzwertigen Qualitäten. Es verstellte unter Umständen den Blick für geeignetere Konzepte in Bestandsquartieren unter Einbeziehung von Abriss und Ersatzneubauten, mit denen die Kriterien einer nachhaltigen Entwicklung ggf. besser erfüllt werden könnten.

Zunehmend standen vor dem Hintergrund der These einer künftigen Verringerung staatlicher Einflussnahme und der Bedeutungszunahme bürgerschaftlichen und privatwirtschaftlichen Engagements in Quartieren agierende Institutionen und Organisationen, ihre unterschiedlichen Handlungslogiken, Impulse und Wirkungen in Quartieren im Fokus des Forschungsinteresses von Stadtforschung. Unser Forschungsziel war die Analyse eines möglichen Paradigmenwandels von der weitgehenden Erhaltung vorhandener urbaner Strukturen hin zu mehr Abriss und Ersatzneubau und deren möglichen Auswirkungen. Ein besonderer Fokus lag auf wohnungswirtschaftlichen Aktivitäten und einem interdisziplinären offenen Zugang, der bauliche, ökonomische, soziale und kulturelle Perspektiven für Beschreibungen und Explikationen verbinden konnte.

Aus den amtlichen Statistiken war zu ersehen, dass sich der Wert für den jährlichen Abgang von Wohnungen für Westdeutschland nach einem Maximum 1972 mit etwa 34.000 Wohnungen ab der Mitte der 1980er Jahre auf etwa 15.000 Wohnungen pro Jahr eingependelt hat. In Ostdeutschland – ab 2005 mit Berlin – spiegelte sich die politische Förderung von Wohnungsabrissmaßnahmen im „Stadtumbau Ost"-Programm in jährlichen Abgängen von bis zu 43.000 Wohnungen jeweils in den Jahren 2004-2005 wider. Damit lag die Abrissquote in Ostdeutschland in diesem Zeitraum fast um den Faktor 10 höher als in Westdeutschland. Bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand von 40.473.823[1] Wohnungen betrug die jährliche Abrissquote in Deutschland insgesamt 0,07 %.

Der Begriff der Bestandserhaltung umfasste in unserer Untersuchung die Konservierung einer bestehenden städtebaulich-architektonischen, physischen urbanen Struktur, eines sozialen Gefüges als Nachbarschaft aus eingesessenen Bewohnerinnen und Bewohnern, eines Bestandes an kulturellen Elementen im Quartier, die aus physischen Artefakten, aber auch aus dem Verhalten seiner Bewohnerinnen und Bewohner bestehen konnten, und eines ökonomischen Modells zur Bewirtschaftung und dauerhaften Unterhaltung von Quartieren.

Der Begriff „Abriss" war nicht allein als vollständiges Entfernen physischer Strukturen mit gleichzeitiger völliger Zerstörung sozialer und kultureller Bestände im Sinne früherer Flächensanierungen zu verstehen, sondern er differenzierte sich in verschiedene mögliche Ausprägungen. Ein Abriss konnte sich sozusagen zwischen 0 und 100 % bewegen. In diesem Sinne verwendet konnte er durchaus eine vielfältig anwendbare Methode für vom Aufwand her abgestufte Konzepte für Wohnungsbestände und Quartiersentwicklungen darstellen, die bis auf die Ebene der Teilerneuerung von einzelnen Gebäude-Elementen und Bauteilen reichte.

Entwicklung urbaner Strukturen als Begriff wurde in der wissenschaftlichen Debatte oft im Sinne einer analysierenden Untersuchung von in Stadtquartieren ablaufenden Prozessen verwendet. Er konnte aber auch in einem planerischen Sinn verstanden werden zur Charakterisierung von planendsteuernden Aktivitäten und Interventionen z.B. der Wohnungswirtschaft, die damit Quartiere und Wohnungen gezielt nach ihren Handlungslogiken und Zielvorstellungen veränderte. Mit einem Fokus auf der Rolle wohnungswirtschaftlicher Akteure lag ein Schwerpunkt unserer Untersuchung auf diesem Verständnis von Entwicklung.

Gemäß der Ausrichtung unserer Untersuchung auf die bestandshaltende Wohnungswirtschaft und auf die Bewohnerinnen und Bewohner von Mietwohnungen als der überwiegenden Wohnform der Bevölkerung in Deutschland ergaben sich die beiden Basis-Akteure. Anders als bei einer meist nicht genehmigungsbedürftigen Modernisierung von Wohnungen trat bei einem geplanten Abriss oder Rückbau die jeweilige Kommune ebenso als genehmigende Institution hinzu, wie bei intensiverem Umbau, Anbau, Aufstockung oder Nachverdichtung. Jeder dieser drei Basis-Akteure bediente sich einer Viel-

[1] zum Stichtag 31.12.2011

zahl von internen und externen Kompetenzen zur Klärung und Kommunikation seiner Position im Verfahren der Aushandlung des jeweiligen Quartierskonzeptes.

Verschiedene Kategorien der Interpretation von Nachhaltigkeit durch die bestandshaltende Immobilien- und Wohnungswirtschaft zeigten, dass der erkannten Notwendigkeit nachhaltigen Handelns bei den Akteuren eine große Unsicherheit bezüglich der verschiedenen Zieldimensionen und der anzuwendenden Verfahren und Methoden gegenüberstand. Dies begründete sich unter anderem darin, dass sich verschiedene Ziele der Nachhaltigkeit nicht einfach addieren ließen, sondern sich im ungünstigen Fall sogar widersprechen konnten. Die Überwindung der Schwelle vom Erkennen einer Handlungsnotwendigkeit zum abgestimmten Handeln konnte unterstützt werden durch die Diskussion von Zielkorridoren als „Leitplanken" nachhaltiger Entwicklung.

Theoretische Grundlagen und Einflussgrößen für die Bestimmung möglicher Grenzen einer Bestandserhaltung fanden sich in vier bis fünf verschiedenen disziplinären Forschungsfeldern, aus denen ausgewählte Theorien herangezogen wurden mit dem Ziel, konkrete Einflussgrößen und Veränderungsprozesse plausibel zu erklären. Es wurde deutlich, dass die einzelne disziplinäre Betrachtung möglicher Erhaltungsgrenzen die unverzichtbare Grundlage von Analysen bildete und jeweils separat durchgeführt wurde. Auf dieser Basis wurde dann in einem weiteren Schritt eine die Disziplinen übergreifende Gesamtbewertung, oft unter Beteiligung von verschiedenen Fachgutachtenden vorgenommen.

Die urbane Innenentwicklung als Leitlinie rückte geringer wertige Wohnungsbestände in den Fokus von Nachverdichtungen des Quartiers und Abrissüberlegungen. Neben dem physischen betraf der symbolische Verschleiß sowohl das äußere Erscheinungsbild von Wohngebäuden in der Wahrnehmung von Nutzenden und Externen, als auch zahlreiche überholte funktionale Entwicklungsstufen und Ausstattungs-Standards. Abriss zur Marktbereinigung bei Wohnungsüberangebot erfasste neben Plattenbauquartieren auch ältere Gebäudegenerationen in unattraktiven städtischen Lagen, zum Beispiel an stark verkehrsbelasteten Ausfallstraßen.

Das für die Einschätzung der Sozialverträglichkeit von Interventionen entscheidende Kriterium war die präzise Einschätzung ihrer Auswirkungen auf die vorhandenen Bewohnerinnen und Bewohner. Dies betraf zum einen das angestrebte Ergebnis derartiger Interventionen in seinen Konsequenzen für die betroffenen Menschen, zum anderen aber ebenso die Operationalisierung und Durchführung der Maßnahmen in einer sozial verträglichen Form. Die Intensität von physischen Teilerneuerungen des Bestandes stellte das entscheidende Kriterium dafür dar, ob vorhandene Mieterinnen und Mieter in ihren Wohnungen verbleiben konnten.

Aus ökonomischer Sicht wurden aufgrund der wirtschaftlichen Ausrichtung der Wohnungsunternehmen für die Erhaltung der bestehenden ökonomischen Bewirtschaftungsmodelle und Wohnungsbestände Grenzen gesetzt durch geringe Nachfrageperspektiven für die vorhandenen Wohnungen, ungünstige Positionierung des Bestandes und des Unternehmens im Wohnungsmarkt, geringe Mieterhöhungsspielräume zur Kompensation von Investitionen, günstigere Kosten-/Nutzenrelationen für Neubau als für die Bestandserhaltung, trotz hohem Modernisierungsaufwand verbleibende Qualitätsmängel, hohe Investitionsrisiken und Unsicherheit bei den Ertragsperspektiven.

Kulturelle Faktoren, die sich auf die Wahrnehmung des Bestandes und das Verhalten der dort lebenden Bewohnerinnen und Bewohner, sowie auf Aussagen über physische Artefakte ergaben und die als relevant für mögliche Grenzen der Bestandserhaltung angesehen wurden waren negative Bedeutungs-Aufladung des vorhandenen Bestandes, geringe Nutzer-Identifikation und fehlende kulturelle Netzwerke, ungünstiges Image in der externen und internen Wahrnehmung, geringe schützenswerte künstlerische oder denkmalpflegerische Qualitäten, keine Orte besonderer Bedeutung oder symbolische Zeichen im Quartier, geringe Bedeutung des Bestandes für das Gedächtnis der Stadt und fehlende Geschichten, Mythen und Rituale im Quartier.

Differenzierte Beurteilungen der Qualitäten von Wohnungsbeständen und Bestandsquartieren sollten auf objektiven und nachvollziehbaren Kriterien basieren. Erst diese qualifizierten Beurteilungen geben Hinweise darauf, welche Bestände erhalten und welche abgerissen werden können. Letztlich entscheiden wird aber die Gesellschaft durch die Rezeption oder Ablehnung der vom Staat, Planenden und Investoren getroffenen und begründeten Entscheidungen über die Zukunft urbaner Wohnungsbestände und Stadtquartiere.

0.2 Abstract (English)

From an international view this research focusses on German cities and recent changes from established paradigm of cautious preservation to more demolition and new building, evaluating analyses of about six hundred published case examples, accentuating ten case studies. Since more than thirty years in German society preservation of urban structures was fundamentally established as a paradigm for urban development and planning. After the reunion of Germany and a movement of population from east to west in the year 2000 an advisory board of German government had advised to demolish 400.000 redundant dwellings for the stabilization of regions with decreasing population.

In general today a lot of urban projects are subject of an intense social discussion, putting relationships of planning authorities and citizens on a new base. Even there is the saying of a crisis of political representation in Germany, because there are some outstanding examples for the refusal of political urban planning, including demolition, by the society. And even if demolition is socially accepted, a wide range of options for the new urban structures are discussed antithetically, covering contemporary concepts up to reconstruction of previously lost history. In 2012 for example in the city center of Frankfurt am Main the 70 million euro city hall from the 1970's was torn down. Results of an international urban planning competition were totally refused by the citizens of Frankfurt. Now there is under construction a mixture of totally reconstructed half-timbered buildings, using original shapes and techniques, and modern-adapted interpretations.

Our qualitative research highlights the main arguments and pros and contras of preservation, demolition and reconstruction in German cities, focusing on housing and neighborhoods. The data is provided by GdW German Association of Real Estate and Housing Enterprises and ten case studies in the cities of München, Ingolstadt, Nürnberg, Sondershausen, Dresden, Lübbenau, Bottrop, Düsseldorf, Mülheim/Ruhr and Münster. We distinguished three types of regions one with decreasing population, another dynamically growing and with an undecided middle. The case studies are classified following options of action with demolition as an intensely discussed component. Additional criterion was the combination with differentiated principles of preservation, modernisation or new building. In this respect we intended to showcase a survey of wide-spread case examples in Germany.

Mainly concerned by demolition was housing stock from the 1970s, especially high rise buildings. Second subject of demolition were dwellings from the 1950s with low physical and technical quality, and third houses of the "fin de siècle" around 1900, if situated at unattractive sites of the cities. Over all we identified four interdisciplinary approaches to describe and explain theoretical patterns of action, which we did compare with the prototypes of case studies. In each approach there were several criteria to be observed that set limits to preservation. Aiming at sustainability as a goal for interventions we defined six "corridors for sustainable development" which especially took into account personal value for occupiers and owners. Finally, in an individual process of negotiation with several different involved parties decisions were made in respect of preservation or demolition and new building.

Keywords

Germany, Urban Structures, Housing, Demolition, Reconstruction, Preservation, Neighborhoods, Decision-making, Housing Companies

1. Anlass, Problemsicht und Forschungsfragen

1.1 Bestandserhaltung als Paradigma im Wandel

Der Abriss von Wohnungen gewinnt in Westeuropa und auch in Deutschland als Handlungsoption in Quartieren zunehmend an Bedeutung. Erhaltung oder Abriss werden jedoch gesellschaftlich kontrovers diskutiert, und das in der Folge der innerstädtischen Flächensanierungen ab den 1980er Jahren verinnerlichte Paradigma der behutsamen Erhaltung bröckelt. Auch der heute gesellschaftlich akzeptierte Vorrang einer nachhaltigen Entwicklung im urbanen Bestand und die effiziente Nutzung bereits bebauter Flächen vor neuen Stadterweiterungen lassen den Abriss und Ersatzneubau als Handlungsoptionen für bereits bebaute urbane Teilräume zunehmend an Bedeutung gewinnen.

> *„[…] wenn wir unsere Innenstadt weiter stabilisieren und entwickeln wollen, dann kommen wir an der Stelle auch nicht umhin, mal einen Abriss zu befürworten und dafür der gesellschaftlichen Entwicklung Rechnung zu tragen." Zitat Interview H, Seite 9, Zeile 337-339.*

An Fallbeispielen mit kontroversen Debatten verschiedenster gesellschaftlicher Gruppen lässt sich aber belegen, dass das Abreißen in Bestandsquartieren und ein Ersatzneubau an gleicher Stelle gesellschaftlich sehr gegensätzlich gesehen werden. Durch Bürgerproteste wurden bereits politisch legitimierte Planungsentscheidungen über den Abriss urbaner Strukturen und einen Ersatzneubau zugunsten von Erhaltungskonzepten revidiert. Selbst lange verloren gegangene urbane Strukturen werden aber nach dem Abriss nachfolgend errichteter baulicher Zeugnisse der Moderne wieder (teil-) rekonstruiert und zum Teil mit diskussionswürdigen Ausprägungen und Nutzungen versehen, wie mit der so genannten „Neuen Altstadt" in Frankfurt am Main oder der Rekonstruktion des Stadtschlosses in Berlin zu belegen ist, um nur zwei Beispiele zu nennen.

Nach dem bereits erfolgten Abriss von weit über 300.000 Wohnungen[2] im Osten Deutschlands im Rahmen des Programms „Stadtumbau Ost" (BMVBS 2012, S.24) - meist in industrieller Bauweise errichtete Plattenbauten - ist nun auch im Westen das etablierte Paradigma[3] vom behutsamen Erhalten Gegenstand einer zunehmenden Diskussion (Blotevogel 1997, S.55).



Abbildung 1.1-1: Titel von ausführlichen Medienberichten über von Bürgerinnen und Bürgern zu Fall gebrachte Ratsbeschlüsse, mit denen 1950er-Jahre Gebäude abgerissen und durch zeitgemäße Neubauten ersetzt werden sollten. Quelle der Berichte: Aachener Nachrichten vom 3.3.2010 und Welt am Sonntag vom 16.5.2010.

[2] Zum 31. Dezember 2011 waren bereits 299.765 Wohnungen abgerissen worden.

[3] Nach Thomas Kuhn (1962/67) sind Paradigmen „(…) relativ stabile Muster, die durch ein System von gemeinsamen Grundüberzeugungen, Problemsichten, methodischen Regeln und Standards in der Scientific Community gebildet werden".

Das seit mehreren Dekaden eingeübte und inzwischen manchmal auch relativ unkritisch angewendete Bewahren richtet sich zum Teil auch auf urbane Bestände mit grenzwertigen Qualitäten. Es verstellt unter Umständen den Blick für geeignetere Konzepte in Bestandsquartieren unter Einbeziehung von Abriss und Ersatzneubauten, mit denen die Kriterien einer nachhaltigen Entwicklung ggf. besser erfüllt werden könnten.

Investoren, kommunale und größere private Eigentümer betreiben oft differenzierte, methodische Abwägungsprozesse über die Zukunft ihrer Wohnungsbestände und wenden dabei Due-Diligence-Verfahren, Portfolio- und SWOT-Analysen[4] an, die sich zunehmend auch auf umgebende Quartiere insgesamt beziehen. Die Analysen beinhalten eine sorgfältige Bewertung des Ist-Zustandes, die Entwicklung alternativer Planungsszenarien und sie umfassen neben baulichen, ökonomischen und politischen zunehmend auch ökologische, soziale und kulturelle Kriterien für die urbanen Bestände.

> *„[…] die Entscheidung zum Abriss (ist) in erster Linie geprägt vom Zustand der Gebäude, weil Sie können in guten Lagen auch ein einfaches Gebäude über viele Jahre noch vermieten." Zitat Interview J, Seite 1, Zeile 40-42.*

Als eine Folge internationalen Engagements auf dem deutschen Wohnungsmarkt mit der Übernahme sehr großer Wohnungsbestände, zum Teil einschließlich der zugehörigen Wohnungsunternehmen, wurden im Zusammenhang mit Abwägungsverfahren über Quartiersentwicklungen oft auch die beteiligten Unternehmen selbst, ihre Struktur, ihre Ziele und Managementkultur kritisch reflektiert – z.B. unter Einbeziehung des EFQM-Modells.[5] Bestandteil derartiger Prüfungen sind dann oft auch überkommene Unternehmensphilosophien und Handlungsleitbilder.

Immer häufiger ist das Ergebnis dieser Prüfungen, dass Zukunftsfähigkeit von Bestandsquartieren weniger durch Strategien einer erhaltenden Erneuerung und Modernisierung, sondern eher durch Abriss und Neubau zu gewährleisten sei. Dies könnte erhebliche soziale und kulturelle Konsequenzen gegenüber bisher eher erhaltungsorientierten Verfahrensweisen haben, deren positive und negative Folgen sorgfältig abgeschätzt werden sollten. Ständig steigende Anforderungen auch an die Qualität von Bestandswohnungen spielen dabei eine wichtige Rolle wie z.B. deren energetische oder barrierefreie Nachrüstung. Diese verursachen regelmäßig steigende Mieten für die Bewohnerinnen und Bewohner, was zu deren Überforderung und Verdrängung führen kann.

> *„[…] diese Energieeinsparverordnung […] bringt uns eigentlich dazu, dass das aus den Fugen gerät. Du musst heute mit Materialien bauen, du musst heute Dämmungen draufpacken ohne Ende […] und da kommt natürlich ein Bestandsgebäude auch an seine Grenzen." Zitat Interview G, Seite 14, Zeile 514-518.*

Aus der Perspektive von Eigentümern und Investoren werden heute Handlungsfolgen nicht nur für ihre Wohnungsbestände, sondern auch für die Quartiere insgesamt betrachtet, deren Bedeutung erkannt wird. Allerdings fehlen dafür häufig noch abgesicherte Grundlagen. Auch vor diesem Hintergrund macht es Sinn, mit der disziplinär offen angelegten Forschungsarbeit Grenzen sinnvoller Bestandserhaltung und ihre möglichen gesellschaftlichen und räumlichen Konsequenzen auszuloten.

> *„[…] grundsätzlich halten wir Abriss erst mal für Vermögensvernichtung, denn in der Regel ist es ja so, dass diese Objekte auch noch belastet sind und dass macht die Geschichte ja jetzt wirtschaftlich doppelt problematisch." Zitat Interview D, Seite 1, Zeile 8-11.*

Aus der vergleichenden Analyse von wohnungswirtschaftlichen und kommunalen Überlegungen für oder gegen die Erhaltung von Wohnquartieren, der Vorstellungen von Bewohnerinnen und Bewohnern und den entsprechenden Diskursen lassen sich ggf. Handlungsmuster erkennen, die zu einem besseren Verständnis von Abriss als einer möglichen Handlungsoption beitragen können.

---

[4] SWOT – Akronym für „Strengths, Weaknesses, Options, Threats", aus der Betriebswirtschaft stammende Methode der systematisierten Darstellung von Einflussfaktoren bei der Immobilienbewertung.

[5] EFQM - European Foundation for Quality Management: Modell für Exzellenz einer Organisation und ihrer Ergebnisse auf der Basis von acht Grundkonzepten.

1.2 Beispiele: Beobachtungen und Interpretationen

In West-Europa und in Deutschland lassen sich als strategische Optionen zur Steigerung der Attraktivität von Stadtzentren einige Handlungslinien erkennen, mit denen Städte im Wettbewerb mit anderen einen Vorsprung gewinnen wollen. Für derartige Aktivitäten werden bestimmte, ökonomisch potente Zielgruppen in den Fokus genommen wie Geschäftsleute und die so genannte kreative Klasse, Wohnungen und Büros für Angehörige der Mittel- und Oberschicht der Bevölkerung sowie attraktive Angebote für zahlungskräftige Stadt-Touristen. Drei wichtige derartige Handlungslinien sind:

- die attraktive Gestaltung der City-Skyline, z.B. auch als Wasserfront
- die Erstellung großer Flagship-Gebäude durch Star-Architekten
- die Neu-Interpretation des kulturellen, historischen Erbes

Hochrangige internationale Beispiele für derartige Strategien sind die weltweit beachtete Wiedergewinnung des Hafenquartiers von Barcelona oder die Londoner Docklands, das Guggenheim-Museum in Bilbao mit seinem inzwischen sprichwörtlichen „Bilbao-Effekt“ oder das Museums-Quartier in Wien als eines der zehn größten Kulturareale der Welt, bei dem historische Gebäude aus dem 18. und 19. Jahrhundert gemeinsam mit zeitgenössischer Museumsarchitektur ein einzigartiges architektonisches Ensemble bilden.

Deutsche Beispiele für derartige, durchaus kontrovers diskutierte Aktivitäten lassen sich z.B. beobachten in Köln mit der Neugestaltung der Wasserseite des ehemaligen Rheinau-Hafenbereichs zu einem neuen Quartier für Wohnen und Arbeiten, dem Bau der Elbphilharmonie in Hamburg auf der Basis eines alten Speichergebäudes, der vieldiskutierten Entwicklung der Spreeinsel in Berlin mit dem Abriss des ehemaligen Palastes der Republik und der Rekonstruktion des ehemaligen preußischen Stadtschlosses, oder der Errichtung einer „neuen Altstadt“ in Frankfurt am Main nach dem 2012 erfolgten Abriss des technischen Rathauses aus den 1970er Jahren.

Da derartige Beispiele für die Öffentlichkeit in Deutschland intensiv aufbereitet werden, hohe Aufmerksamkeit in den Medien erfahren, die öffentliche Diskussion stark prägen und damit auch den Hintergrund für Diskurse über Grenzen der Bestandserhaltung und Abriss- und Rekonstruktions-Debatten bilden, werden einige davon ausführlicher daraufhin untersucht und dokumentiert, wie die jeweiligen Entscheidungen in Aushandlungsprozessen zwischen politischem Wollen und dem Spannungsfeld von Expertenplanungen und artikuliertem Bürgerwillen getroffen wurden (siehe Kapitel 4).



Abbildung 1.2-1: Das Dom-Römer-Projekt, auch neue Altstadt genannt, ist ein Rekonstruktionsprojekt für Teile der historischen Altstadt Frankfurts. Ein rund 7.000 m² großes Areal wird von 2012 bis 2016 neu bebaut. Realisiert wird nach dem Abriss des Technischen Rathauses an dessen Stelle eine historisierende, kleinteilige Bebauung mit einer möglichst genauen Wiederherstellung von historischen Gebäuden, die im Zweiten Weltkrieg total zerstört worden waren. Vorgesehen sind unter Anderem fünfzehn vollständige Rekonstruktionen von Altstadthäusern in historischer Holzfachwerk-Bauweise – die so genannte „neue Altstadt“. Quelle: Eigene Abbildung unter Verwendung von eigenen Fotos öffentlich ausgestellter Planungen.

Die Attraktivität von Städten wird jedoch neben den geschilderten strategischen Optionen und für potente Bevölkerungsteile entscheidend auch dadurch geprägt, in welchem Umfang sie lebenswerte Wohnquartiere für die dort vorhandene, durchschnittliche Bevölkerung bieten. Dabei spielen für das

Zusammenleben in den Quartieren andere Zielgruppen eine Rolle wie verschiedene ethnische Gruppen, Bevölkerung mit geringeren Einkommen oder Transferleistungsbezug, die sich am Markt kaum aus eigener Kraft mit Wohnraum versorgen können, ältere Menschen mit eingeschränkter Mobilität oder Pflegebedürftigkeit oder junge Familien mit Kindern.

> *„Selbst in diesen Quartieren […] aus den 1940er Jahren, die technisch komplett veraltet sind und die dann große Probleme machen, gibt es funktionierende Nachbarschaften […] " Zitat Interview J, Seite 8, Zeile 303-305.*

Zur Sicherstellung der Versorgung derartiger Bevölkerungszielgruppen mit attraktivem, bezahlbarem Wohnraum sind andere Handlungslogiken und Akteure gefragt, unter denen die bestandshaltende Wohnungswirtschaft mit dem Anspruch der Wohnungsversorgung breiter Kreise der Bevölkerung eine besonders wichtige Rolle einnimmt.

> *„Wir wollen natürlich auch die weniger nachgefragten Quartiere attraktiv halten im Sinne einer dauerhaften Vermietbarkeit. Also Gebäudepflege, Instandhaltung usw. auch Anpassung der Außenanlagen, das betreiben wir dort genauso intensiv wie in den besseren Lagen." Zitat Interview J, Seite 1, Zeile 31-33.*

Die Gewährleistung der Attraktivität von Wohnungen und urbanen Wohnquartieren für derartige Zielgruppen unterliegt auch anderen Rahmenbedingungen, die sich von denen viel beachteter Leuchtturmprojekte dadurch unterscheiden, dass sie baulich-physische Gesichtspunkte mit sozialer Verantwortung, ökonomischer Zuverlässigkeit und Präzision und sozio-kulturellen Kompetenzen analytisch verknüpfen, und zu nachhaltigen Zielsystemen verdichten müssen.

> *„[…] also ich glaube es werden auch viele Sachen erhalten, wo ich behaupte, ob die wirklich wirtschaftlich sind das bezweifle ich mal, weil viele Unternehmen nehmen das dann so als Leuchtturmprojekt wahr und das verkaufen sie dann, wie toll sie sanieren und erhalten, aber das ist dann natürlich wieder Vernachlässigung von anderen Projekten und da passiert dann natürlich nichts […]" Interview A, Seite10, Zeile 349-353.*

Bezahlbares Wohnen für Menschen, die zur Miete wohnen, und durchschnittliche, aber attraktive Wohnquartiere standen vorwiegend im Fokus unserer Untersuchung. Ihre Potenziale zu erkennen und zu aktivieren durch vergleichende Analyse von Strategien der Erhaltung und Modernisierung, durch Umbau und Nachverdichtung, (Teil-) Rückbau oder Abriss und den nachfolgenden Ersatz in Form von zeitgemäßen Neubauten war das Erkenntnisinteresse dieser Untersuchung.



Abbildung 1.2-2: In Duisburg-Neumühl realisiertes Beispiel, bei dem ein Wohnquartier von einem Wohnungsunternehmen, der Sahle Baubetreuungs-Gesellschaft, in einer Kombination von Wohnungsabriss, Umbau und Modernisierung und ergänzendem Neubau unter Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner aufgewertet wurde. Drei achtstöckige Wohngebäude mit insgesamt 54 Wohnungen wurden ersatzlos abgerissen (im Plan schraffiert), die verbleibenden Wohnungen modernisiert und umgebaut und ein neues Generationenhaus mit Service-Räumen und Pflegestation im Zentrum des Quartiers errichtet. Das Konzept als Kombination von Modernisierungs-, Umbau-, Abriss- und Neubaumaßnahmen erscheint durchaus zukunftsweisend. Quelle: Eigene Abbildung unter Verwendung eigener Fotos. Planskizze: Sahle Baubetreuungs-GmbH.

1.3 Stadtquartiere als relevante Maßstabsebene

Stadtquartiere sind zum aktuellen Kristallisationspunkt der Auseinandersetzung mit Städten und Urbanität geworden. Die Legitimationskrise der westlichen, meist parlamentarisch-demokratischen Systeme vor dem Hintergrund immer komplexer werdender, in globale Prozesse eingebundener politischer Entscheidungsprozesse hat ein Nachdenken darüber gefördert, wie und auf welcher Ebene politische Partizipation nachhaltig gefestigt werden könnte. Urbane Quartiere lassen mit ihrer physischen Komplexität, heterogenen gesellschaftlichen und sozio-kulturellen Strukturen und ihren Funktionen als Wohn-, Wirtschafts-, Erholungs-, Bildungs-, Versorgungs- und Verwaltungsraum zahlreiche miteinander verwobene Aktionsfelder erkennen.

> *„Wir haben dort auch die Chance genutzt eine soziale Vernetzung im Quartier zu betreiben […]" Interview H, Seite 5, Zeile 185-186.*

Zunehmend stehen vor dem Hintergrund der These einer künftigen Verringerung staatlicher Einflussnahme und der Bedeutungszunahme bürgerschaftlichen und privatwirtschaftlichen Engagements in Quartieren agierende Institutionen und Organisationen, ihre unterschiedlichen Handlungslogiken, Impulse und Wirkungen in Quartieren im Fokus des Forschungsinteresses von Stadtforschung. Im politischen Diskurs gilt der Begriff Quartier als eher neutral und nicht negativ besetzt. Er weckt vielmehr Assoziationen von Nachbarschaft, von Nähe und Identität, die im günstigen Fall vorhanden sein oder angestrebt werden können, und die seine Verwendung insbesondere für durch Wohnen geprägte Quartiere attraktiv erscheinen lassen.

In der deutschsprachigen akademischen Forschung haben Stadtquartiere seit Mitte der 1990er Jahre einen starken Bedeutungsgewinn erlangt. Während „neighbourhood research" vor allem im angelsächsischen Sprachraum, aber z.B. auch in den Niederlanden eine lange Tradition besitzt, wurde das Thema in der deutschsprachigen Wissenschaft erst mit dem Einzug raumbezogener Formen der Stadtpolitik systematischer und verstärkt in den Blick genommen. Für zahlreiche wissenschaftliche Disziplinen sind Stadtquartiere in Deutschland seitdem ein relevanter Arbeitsgegenstand (Deffner, Meisel 2013).

Die Komplexität der diese Disziplinen prägenden Paradigmen, Orientierungen und Forschungsziele führt jedoch zu sehr unterschiedlichen disziplinären Auffassungen und Konzeptionen von Quartieren, die jeweils erkenntnisgeleitet entstanden sind und für das jeweilige Forschungsziel meist auch ihren Zweck erfüllen. Aus der Vielzahl unterschiedlicher Definitionen für Wohnquartiere z.B. aus sozialwissenschaftlicher Perspektive mit einem „Fuzzy Place"-Konzept (Schnur 2008, S.40) oder als einer räumlichen Skalierung zwischen Einzelgebäuden und Stadt lassen sich für die vorliegende Untersuchung einige relevante Aspekte herausarbeiten:

- Quartiere sind der kleinste gemeinsame Nenner, für den ihre Bewohner noch den Begriff „wir" verwenden
- Quartiere besitzen eine geringere Größe als aus Verwaltungsgesichtspunkten heraus festgelegte Stadtteile, in denen verschiedene Quartiere existieren können
- Quartiere sind groß genug, um eine kritische Masse von Akteuren beteiligen zu können und klein genug, um nicht unübersichtlich zu werden
- Quartiere sind eine Argumentations-Ebene die es erlaubt, unterschiedliche Interessen z.B. vieler Einzeleigentümer zu bündeln
- Quartiere sind die Summe ihrer sozialen, städtebaulich-architektonischen, ökonomischen und kulturellen Eigenschaften

In diesem Sinne bilden für unsere Untersuchung Quartiere und ihre vielfältigen Betrachtungsmöglichkeiten den Kontext für Analysen zu Bestandsqualitäten und Grenzen der Bestandserhaltung. Auch potenzielle Interventionen durch die Eigentümer von Wohnungsbeständen und insbesondere die bestandshaltende Wohnungswirtschaft berücksichtigen inzwischen für die Einschätzung von Chancen einer nachhaltigen Entwicklung auch zunehmend gesamte Quartiere, die eine geeignete Ebene für den Abgleich unterschiedlicher Konzeptionen darstellen können.

> *„Es muss abgestimmt werden. Es kann nicht jeder einzelne hier irgendwas hin bauen oder so. Das muss im Quartier irgendwo mal abgestimmt werden." Zitat Interview G, Seite 19, Zeile 724-725.*

1.4 Forschungsthesen und deren Überprüfung

Die Ausgangs-These unserer Forschung lautete, dass bei Bestandsquartieren in Deutschland West und Ost die Diskussion über das Abreißen als eine Handlungsoption gegenüber früher eher erhaltungsorientierten Strategien an Bedeutung gewinnen wird, und dass die gesellschaftlichen Folgen derartiger veränderter Interventions-Strategien in Bestandsquartieren zuverlässig eingeschätzt werden müssen. Der im Jahr 2000 ausgesprochenen Empfehlung der Bundes-Expertenkommission "Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Ländern" im Rahmen des Stadtumbau Ost Programms bis zu 400.000 Wohnungen abzureißen kommt dabei eine wichtige Initial-Funktion für die Veränderung der gesellschaftlichen Wahrnehmung von Abriss und Ersatzneubau zu.

Grenzen der Bestandserhaltung und Kriterien für vorrangig abzureißende und durch Neubauten zu ersetzende Wohnungsbestände sind aber zunehmend auch in Westdeutschland von Bedeutung und wurden in unserer Untersuchung identifiziert und überprüft. Auch für die alten Bundesländer lagen bereits quantitative gutachterliche Empfehlungen vor zur staatlichen Förderung von Abriss und Ersatz-Neubau (Eichener/Bengtssohn 2012, S.16-17), und diese wurden zum Teil auch bereits vereinzelt politisch umgesetzt (Tölle/Nakelski 2009). Abrissüberlegungen waren also nicht mehr Tabu. Die Ausprägungen und komplexen Ursachen dieser Entwicklung und ihre möglichen gesellschaftlichen und räumlichen Auswirkungen sind bisher jedoch noch nicht ausreichend erforscht worden.

„[…] bewahren ja, aber nicht um jeden Preis." Zitat Interview B, Seite 12, Zeile 535.



Abbildung 1.4-1: Abriss von mehreren Baublöcken in der Innenstadt von Hamburg für die Neuerrichtung der Mall „Europa Arkade" (links) und großflächiger Abriss mehrerer, zum Teil auch erst kürzlich aufwendig umgebauter Gebäude auf einem Areal in der Innenstadt von Aachen für die Neuerrichtung einer Versicherungszentrale. Quelle: Eigene Fotos.

Überlegungen über den Abriss von Teilen von Stadtquartieren konnten verschiedene Auslöser und Konsequenzen haben, denen in unserer Untersuchung nachgegangen und für deren Systematisierung das DPSIR-Modell herangezogen wurde (Jesinghaus 1999). Forschungshypothesen auf diesem Hintergrund waren, dass offensive Ansätze meist das Ziel einer Aufwertung von Quartieren zur Erzielung höherer Erträge, einer besseren Ausnutzung von Grundstücksflächen oder zur Gewinnung neuer, attraktiverer Nutzergruppen verfolgten, und dass eher defensive Ansätze meist auf absehbare oder bereits eingetretene Problemsituationen in entspannten Wohnungsmärkten mit einem Wohnungsüberangebot reagierten.

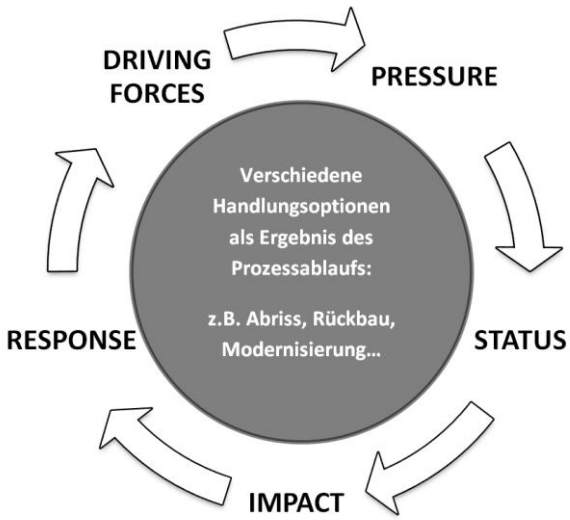


Abbildung 1.4-2: Grafische Darstellung des erweiterten „Drivingforce-Pressure-State-Impact-Response-Modells“ (Akronym: DPSIR) nach Jesinghaus (1999). Dieses Modell wurde entwickelt, um die Auswirkungen verschiedener auf die Umwelt wirkender Kräfte und mögliche Antworten von Akteuren mit Handlungs- oder Meinungsbildungsmacht (z.B. Politik, Ökonomie, Medien) systematisch darzustellen. Quelle: Eigene Abbildung unter Verwendung des DPSIR-Modells.

Eine weitere, für unsere Untersuchung relevante Forschungshypothese lautete, dass neue Formen der Kooperation von ökonomisch orientierten Institutionen und Organisationen mit kommunalen Stellen und Vertretungen von Bewohnerinnen und Bewohnern in Stadtquartieren zur gemeinsamen Entwicklung von Konzeptionen für Wohnquartiere an Bedeutung gewinnen würden und ggf. auch in neuen „Bündnissen für Wohnen“ münden könnten. Dem gegenüber würden staatlich finanzierte, hierarchisch-steuernde Top-Down-Verfahren auf dem Hintergrund der sich abzeichnenden politischen Legitimationskrise von Planung und knapper Kassen eher an Bedeutung verlieren.

1.5 Forschungsziele und Forschungsfragen

Forschungsziel war die Analyse eines möglichen Paradigmenwandels von der weitgehenden Erhaltung vorhandener urbaner Strukturen hin zu mehr Abriss und Ersatzneubau und deren möglichen Auswirkungen. Betrachtungsebene für derartige Auswirkungen waren urbane, überwiegend durch Wohnen geprägte Quartiere. Ein besonderer Fokus lag auf wohnungswirtschaftlichen Aktivitäten und einem interdisziplinär offenen Zugang, der bauliche, ökonomische, soziale und kulturelle Perspektiven für Beschreibungen und Explikationen verbinden konnte.

Es wurde insbesondere untersucht, wie wohnungswirtschaftliche und kommunale Überlegungen für oder gegen die Erhaltung von Quartiersbeständen unter Einbeziehung von Bewohnerinnen und Bewohnern diskursiv abliefen, und wie darauf basierende Entscheidungen begründet wurden. Dafür wurde ein breit angelegtes Raster von Themenfeldern, Kriterien und Indikatoren entwickelt, in das aus Desktop-Analysen und Experten-Interviews sowie anderen Quellen gewonnene Informationen systematisch eingeordnet wurden. Als Forschungsfragen waren insbesondere zu beantworten:

- Welche Faktoren wirkten als treibende Kräfte für eine Erhöhung der Abrissquote?
- Für welche urbanen Strukturen war Abriss als Handlungsoption von Bedeutung?
- Welche Akteure und Argumente entschieden über eine Erhaltung oder Abriss?
- Welche Instrumente und Strategien wurden von den Akteuren angewendet?
- Wie war Abriss von Wohnungsbeständen in Quartierszusammenhängen zu verstehen?
- In welchen Bereichen ließen sich Grenzen der Bestandserhaltung identifizieren?
- Konnte sich die Zunahme von Abriss positiv auf die Stadtentwicklung auswirken?
- Gab es negative Folgen einer Zunahme von Abriss für die Stadtentwicklung?

Für die Beantwortung dieser Forschungsfragen wurde ein Spektrum verschiedener Untersuchungsmethoden im Wechsel von quantitativen und qualitativen Elementen angewendet. Weiterhin wurde neben analysierend-beschreibenden und erklärenden Teilen der Untersuchung auch jeweils Bezug auf theoretische Grundlagen und deren Relevanz für zukünftige Entwicklungen von Wohnungsbeständen und Stadtquartieren genommen.

2. Forschungsdesign und Methodenwahl

2.1 Wissenschafts-Verständnis der Untersuchung

Mit der Ableitung von Hypothesen aus einer außerwissenschaftlichen Problemsicht und auch der Einbeziehung praktischer Anwendungen von Erkenntnissen folgte die vorliegende Untersuchung einem qualitativen Ansatz mit dem Ziel der Erschließung und Interpretation von Sinngehalten und Sinnzusammenhängen von Handlungen, und nicht dem positivistischen Wissenschaftskonzept z.B. moderner Ingenieur- und Naturwissenschaften (Blotevogel 1997, S.27-28, S.37). Bei der Bearbeitung und Ergebnisdarstellung wurde besonderer Wert auf die intersubjektive Nachvollziehbarkeit und kritische Reflexion des methodischen Vorgehens gelegt.

Für die Bearbeitung der Forschungsfragen wurden ein hermeneutisches Wissenschaftsverständnis und ein geisteswissenschaftliches methodologisches Paradigma zugrunde gelegt. Mit dem Ziel des „Handlungs-Verstehens“ wurden Texte, schriftlich niedergelegte Aussagen und auch andere Quellen interpretiert, um Sinnzusammenhänge von Intentionen, Kontexte, Ergebnisse und Folgen menschlichen Handelns zu rekonstruieren.

Es wurden aber auch materielle Gegenstände mit ihrer physischen Gestalt und Bedeutung in die Untersuchung einbezogen – in diesem Fall Stadtquartiere und Gebäude in ihrem städtebaulich-architektonischen Zusammenhang. Dieses hermeneutische Wissenschaftsverständnis umfasste nicht nur die Handlungen selbst, sondern auch relevante Randbedingungen, Entscheidungssituationen und Handlungsalternativen.

In der vorliegenden Untersuchung wurde davon ausgegangen, dass die benötigten komplexen Erklärungsmuster multidisziplinäre Zugänge erforderten. Theoretische Grundlagen, mögliche Erklärungen und Theorien für den Abriss von Bestandsquartieren fanden sich nämlich - meist bezogen auf bestimmte Quartierstypologien - in verschiedenen Wissensdisziplinen wie der geographischen Stadtforschung, Städtebau und Architektur, den Sozial- und Kulturwissenschaften und der Ökonomie.

Dieser multidisziplinäre Zugang prägte sich daher für die vorliegende Untersuchung durch die Einbeziehung der Perspektiven von Architektur, Städtebau, Stadtplanung, Sozialwissenschaft und Stadtgeographie aus. Die Forschungsgegenstände der Untersuchung ließen sich typisieren als (Blotevogel 1997, S.42-43):

- Handlungen, z.B. Entscheidungen pro oder contra Abriss
- Verhalten, z.B. Sequenz bzw. Habitualisierung von Handlungen
- Handlungssysteme, z.B. als Zusammenhänge handlungssteuernder Faktoren
- Handlungsartefakte, z.B. materielle Zeugnisse und Ergebnisse von Handlungen

Die Abbildung 2.1-1, deren Einzelelemente im Folgenden kurz erläutert werden, bietet einen Überblick über das Forschungs-Design und seine einzelnen empirischen und theoretischen Elemente. Die wesentlichen Annahmen der Forschung, ihr theoretischer Aufbau und die methodischen Bearbeitungsschritte wurden weiterhin in den Kapiteln 2.1- 2.8 ausführlicher beschrieben. Einer Desktoprecherche zum Stand der Forschung als erstem Schritt folgten quantitative empirische Elemente durch die Auswertung publizierter Fallbeispiele, sowie die Entwicklung von theoretischen wissenschaftlichen „approaches“ und Kriterien-Checklisten. Aus 599 identifizierten, publizierten Fallbeispielen wurden in einem ersten Verdichtungsprozess 44 zur Weiterverfolgung ausgewählt.

Auf dieser Basis wurden theoretische Handlungsmuster als eine Matrix für die weitere Untersuchung herausgearbeitet. In einem weiteren Schritt wurden nach zusätzlichen Recherchen dann zehn Fallbeispiele ausgewählt, die in Form detaillierterer Einzelfallstudien analysiert und im Hinblick auf die Breite möglicher Prototypen im Untersuchungsfeld ausgewertet wurden. Mit dem Generieren eines Kategorienschemas für einen typologischen Vergleich der theoretischen Handlungsmuster mit den realen Prototypen, Quervergleichen und der Formulierung theoretischer Aussagen über Handlungen, Verhalten, Handlungssysteme und Handlungsartefakte schließt die Untersuchung ab.

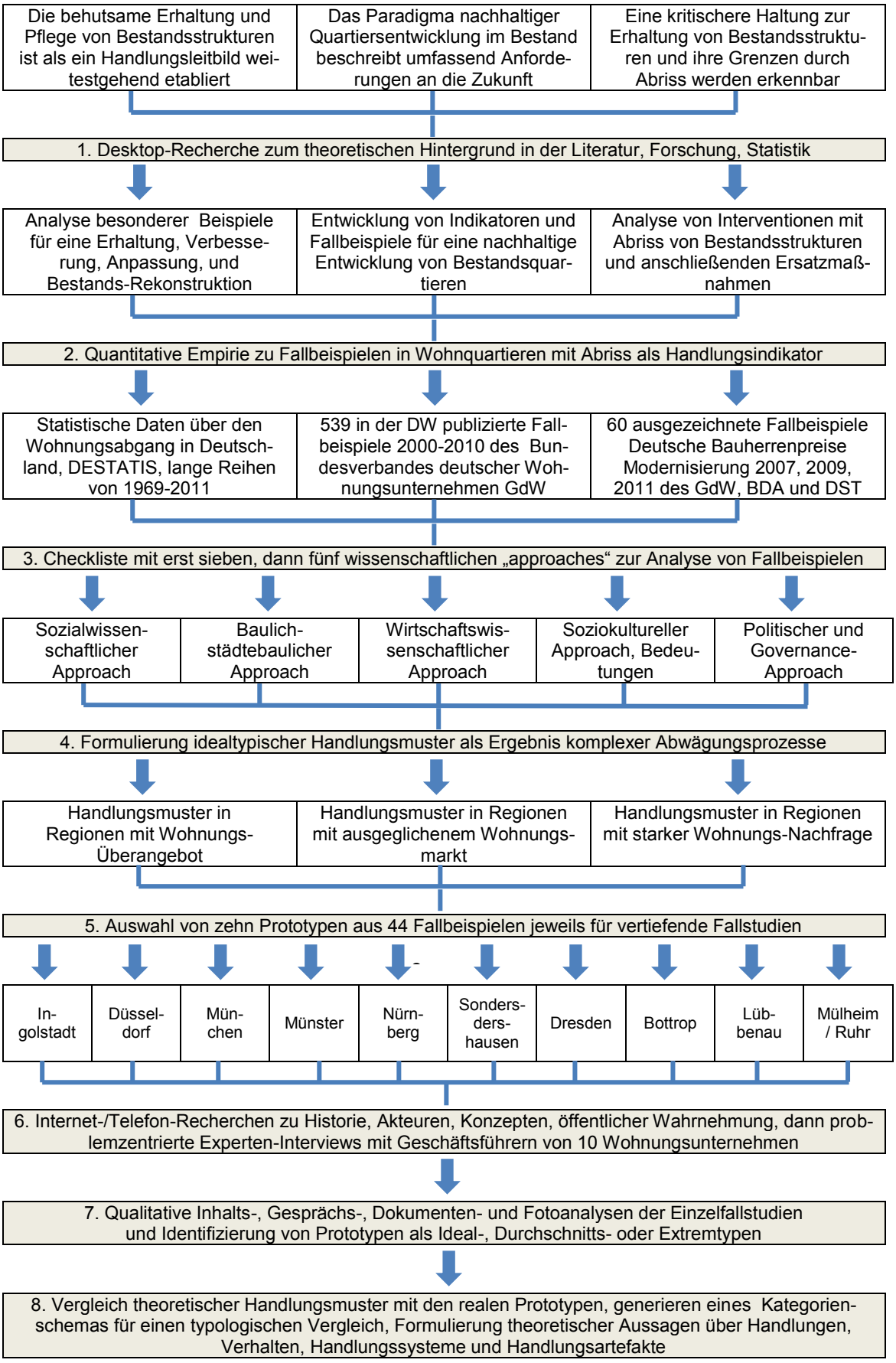


Abbildung 2.1-1: Forschungs-Design und methodische Struktur der Untersuchung im Überblick mit einem Wechsel von quantitativen und qualitativen empirischen und theoretischen Elementen. Quelle: Eigene Abbildung.

Die in der Grafik dargestellten methodischen Schritte der Forschung zeichneten sich aus durch einen Wechsel von empirischen und theoretischen Elementen. In einem iterativen Verfahren wurden jeweils Ergebnisse eines vorangegangenen empirischen Schrittes theoretisch verarbeitet, zu neuen hypothetischen Aussagen verdichtet und in Modellen dargestellt. Auf dieser Basis erfolgten dann weitere empirische Schritte und theoretische Einordnungen. Die Untersuchung beinhaltete in diesem Sinne folgende Elemente:

Theorie 1 Entwicklung von 7 „approaches“ mit 135 Unter-Kriterien für Fallbeispiele-Auswertung
Empirie 1 Erhebung von 599 veröffentlichten Fallbeispielen in GdW-Publikationen

Theorie 2 Beschreibung von 15 theoretischen typischen Handlungsmustern
Empirie 2 Reduktion von 599 auf 44 Fallbeispiele durch ergänzende Recherchen und Auswahl

Theorie 3 Bestimmung von Kriterien und Kontext für 10 auszuwählende Einzelfallstudien
Empirie 3 Problemorientierte Interviews und Erfassung von Planungen und Medienberichten

Theorie 4 Matrix zur Beschreibung von Akteuren, Netzwerken, Instrumenten und Strategien
Empirie 4 Analyse, Beschreibung und Ergebnis-Dokumentation für 10 Einzelfallstudien

Theorie 5 Quervergleiche der Realtypen und Beschreibung von Handlungsmustern

2.2 Desktop-Analyse und Stand der Forschung

Als erstes methodisches Element erfolgte bei der Untersuchung eine Sichtung und Auswertung themenbezogener Literatur als Auswahl aus verschiedenen Wissensdisziplinen, um die theoretischen Grundlagen eines multiperspektivischen Zugangs für das Phänomen „Abriss“, seine Bedeutung für die Ebene der Stadtquartiere, in deren Kontext sich derartige Maßnahmen abspielten, und für mögliche Grenzen der Bestandserhaltung zu überprüfen. Dabei lag der Schwerpunkt auf Deutschland. Entwicklungen in anderen westeuropäischen Ländern unter Einbeziehung des Themas „Abriss“ wurden zusätzlich exemplarisch gesichtet (BBSR 2008).

Aktuelle Diskurslinien der Forschung zur Entwicklung von Wohnungsbeständen und Stadtquartieren (Schnur 2013, S.17-18) umfassten programmorientierte Fachdebatten wie „Soziale Stadt“, Abgrenzungs- und Sozialraumdebatten wie z.B. die Quartierszertifizierung, Ungleichheitsdebatten zu Segregation, Exklusion und Gentrifizierung, Identitätsdebatten zu Lebensstilen, Nachbarschaft oder Branding, Macht- und Steuerungsdebatten z.B. zu Governance sowie raumtheoretische Debatten z.B. über Lebenswelten und Glokalisierung. Als unterschiedliche, für unsere Untersuchung relevante Forschungslinien wurden identifiziert (Schnur 2013, S.20-25):

- Sozialökologie mit Zyklenabfolgen, Segregation und Gleichgewichtsbildung
- Neoklassische Ökonomie mit Filtering, Arbitrage und Vacancy-Chain Modellen
- Demographie-Forschung mit Standortentscheidungen von Haushalten
- Nachbarschafts-Forschung zu Lebenswelten, Aktionsräumen und Nachbarschaftseinheiten
- Governance-Forschung zu „urban regimes“, Netzwerken und „local governance“
- Neomarxistische Forschung zu Kapitalakkumulation und Verwertungslogiken
- Handlungstheoretische Forschung, Diskurstheorie und soziale Quartiers-Konstruktion

Die anwendungsorientierte Forschung der letzten zwei Dekaden mit dem Fokus auf Deutschland und dem Thema Abriss beschäftigte sich vielfach mit dem staatlich geförderten Abriss von bis zu 400.000 Wohnungen in den neuen Bundesländern, seinen Rahmenbedingungen und Konsequenzen (BMVBS/BBR 2012). Untersuchungen zur methodologischen Entwicklung näherten sich der Problematik vorwiegend empirisch und induktiv, indem sie exemplarisch eine begrenzte Zahl von Projekten auswählten, nach unterschiedlichen Kriterien-Sätzen analysierten und daraus verallgemeinernde Handlungsempfehlungen ableiteten (Selk/Walberg 2007). Dabei konzentrierten sich die methodisch orientierten Untersuchungen meist auf typologische Problemfälle, für die es noch keine erprobten Lösungen gab – zum Beispiel auf als nicht mehr marktfähig eingeschätzte urbane Strukturen (Kirchhoff/Jacobs 2007).

Die Rechtsinstrumente, die bei leer stehenden und verwahrlosten Immobilien anwendbar waren, wurden ebenfalls untersucht und an Fallbeispielen erläutert (Schäfer/Lau 2009). Positive Beispiele, die den quasi selbstverständlichen Umgang mit dem Abrissthema belegten, fanden sich zum Teil in Dokumentationen als vorbildlich ausgezeichneter Projekte (BDA, GdW et. al 2007). Zahlreiche Beispiele für den systematischen Rückbau von Plattenbauten unter unbewohnten und bewohnten Bedingungen waren in der Literatur belegt (Janorschke/Rebel 2009). Auch die Möglichkeiten der Wiederverwendung demontierter Plattenbau-Elemente wurden ausführlich untersucht (Asam/Dallmann 2005).

Hinweise auf die Aktualität des Themas in der Forschung und der politischen Landschaft gaben verschiedene gutachterliche Untersuchungen, die den künftigen Wohnungsbedarf, notwendigen Abriss und zukünftiges Neubauvolumen in Deutschland und den Bundesländern wissenschaftlich untersuchten.[6] Durch Vorträge (Meisel 2011, 2012a, 2012b) und die Mitwirkung bei Fachveranstaltungen sowohl mit theoretischem als auch mit anwendungsbezogenem Charakter, erfolgte eine Verifizierung der hypothetischen Eingrenzung des Forschungsgegenstandes, der darin enthaltenen Problemsicht und der zu bearbeitenden Forschungsfragen.

Die Teilnahme an eingeladenen Experten-Werkstattgesprächen des BMVBS - Ministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und des BBSR - Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Rahmen einer Forschung zu "Möglichkeiten und Grenzen des Ersatzneubaus" am 16.4.2012 und am 5.11.2012 in Berlin, und am Experten-Workshop der DGNB - Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen zu "Forschung für eine nachhaltige Stadtentwicklung" am 17.+18.01.2013 in Stuttgart trug zur weiteren thematischen Fokussierung und Klärung unserer Untersuchung bei.

2.3 Statistiken zu Abriss als Handlungsoption

Für die quantitative Überprüfung der These einer möglicherweise zunehmenden Bedeutung von Abriss wurden als zweites methodisches Element amtliche Statistiken des Bundes für Wohnungs-Zu- und Abgänge herangezogen, aus denen sich die unterschiedlichen Entwicklungen in Deutschland West und Ost über längere Zeiträume ablesen ließen. In Deutschland existierten zum 31.12.2011 insgesamt 40.473.823 Wohnungen, von denen mit 31.585.200 etwa 78,0 % im früheren Bundesgebiet, ohne Berlin, lagen. Dagegen befanden sich zu diesem Stichtag 8.888.700 Wohnungen oder 22,0 % in den neuen Ländern und Berlin.

Ein eindeutiger quantitativer Gesamttrend für Deutschland im Hinblick auf eine dauerhafte Zunahme von Wohnungsabriss als Handlungsoption war allerdings aus den amtlichen Statistiken des Bundes für Wohnungs-Zu- und Abgänge bisher nicht herzuleiten. Für Westdeutschland pendelte sich der Wert für den jährlichen Abgang von Wohnungen nach einem Maximum 1972 mit etwa 34.000 Wohnungen ab der Mitte der 1980er Jahre auf etwa 15.000 Wohnungen pro Jahr ein. Damit verringerte sich die Abrissquote in Westdeutschland von etwa 0,11 % im Jahr 1972 auf etwa 0,05 % im Jahresmittel ab etwa 1986. Für 2013 wurde eine Zunahme der Neubautätigkeit von bisher etwa 160 000 Wohnungen pro Jahr auf etwa 210 000 Wohnungen erwartet. Dies würde dann einem jährlichen Wohnungszuwachs von ca. 0,52 % des Bestandes von derzeit 40.473.823 Wohnungen entsprechen.

In Ostdeutschland – ab 2005 mit Berlin – spiegelte sich jedoch die politische Förderung von Wohnungsabrissmaßnahmen im „Stadtumbau Ost“-Programm in jährlichen Abgängen von bis zu 43.000 Wohnungen in den Jahren 2004/2005 wider. Bezogen auf den Wohnungsbestand von 8.888.700 Wohnungen bedeutete dies eine Abrissquote von 0,48 % pro Jahr in Ostdeutschland. Damit lag die Abrissquote in Ostdeutschland in diesem Zeitraum fast um den Faktor 10 höher als in Westdeutschland. Insgesamt waren bis zum 31.12.2011 im Rahmen des Programms „Stadtumbau Ost“ knapp 300.000 Wohnungen abgerissen worden.

Inzwischen hat sich der Abriss in Ostdeutschland auch auf etwa 15.000 abgängige Wohnungen pro Jahr eingependelt. Allerdings bedeutet das wegen des geringeren Anteils am gesamten Wohnungsbestand Deutschlands gegenüber Westdeutschland weiterhin eine deutlich höhere Abrissquote von etwa 0,17 % in den neuen Ländern und Berlin gegenüber 0,05 % im Jahresmittel in Westdeutschland. Das heißt, dass in Ostdeutschland die Abrissquote immer noch mehr als drei Mal so hoch ist, wie in Westdeutschland. Bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand in Deutschland von 40.473.823 Wohnungen und den addierten Wohnungsabgang in Ost- und Westdeutschland von zusammen etwa 30.000 Wohnungen pro Jahr betrug die Abrissquote für Deutschland insgesamt etwa 0,07 %.

[6] Hinweise und Quellen wurden im Kapitel 2.3 konkretisiert.

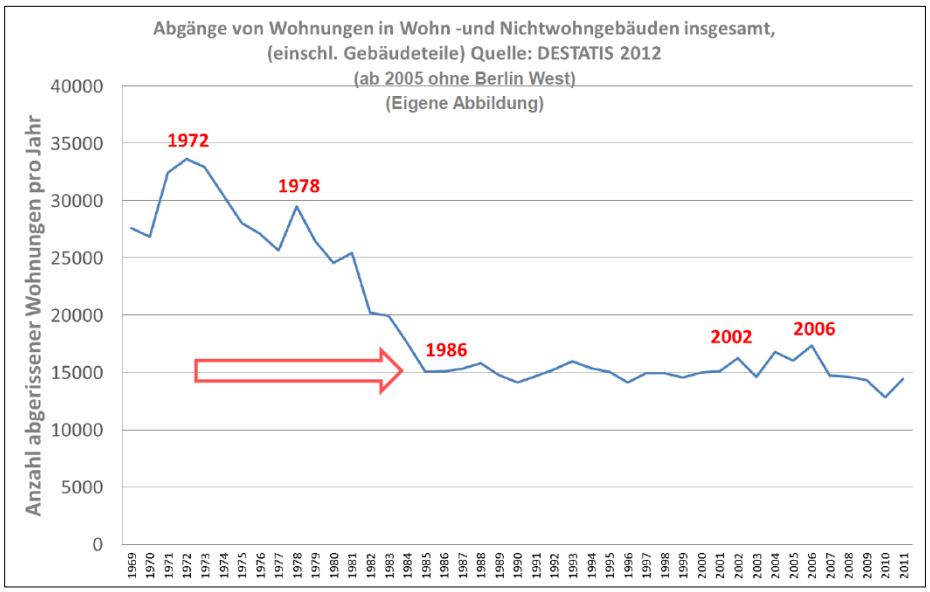


Abbildung 2.3-1: Lange Zeitreihe von 1969 – 2011 für Wohnungsabgänge in Deutschland, ab 2005 ohne Berlin West. Wohnungsbestand West: 31.585.200 Wohnungen = ca. 78 % von Deutschland, Abrissquote pro Jahr: 0,05 %. Quelle: Eigene Abbildung unter Verwendung von Daten nach DESTATIS 2012.



Abbildung 2.3-2: Zeitreihe von 1993 – 2011 für Wohnungsabgänge in Deutschland Ost, ab 2005 einschließlich Berlin West. Die roten Balken markieren die zehnjährige Laufzeit des „Stadtumbau Ost"-Programms von 1999 bis 2009. Wohnungsbestand Ost: 8.888.700 Wohnungen = ca. 22 % von Deutschland, Abrissquote Ost 2004:0,48 %, Abrissquote Ost 2011: 0,17 % pro Jahr. Quelle: Eigene Abbildung unter Verwendung von Daten nach DESTATIS 2012.

Vergleicht man den Anteil von abgängigen Wohnungen in Deutschland pro Jahr mit dem in anderen europäischen Ländern, so stellt man fest, dass Deutschland mit einer Abrissquote von 0,07 % des Bestandes pro Jahr im unteren europäischen Vergleichsbereich liegt. Anhand vergleichender Darstellungen nach van der Flier und Thomsen 2006 war zu belegen, dass Frankreich und England ähnliche Werte wie Deutschland aufwiesen, während die Schweiz und Schweden im Durchschnitt noch darunter lagen. In den Niederlanden dagegen war die Abrissquote zum Zeitpunkt der Darstellung von van der Flier und Thomsen etwa dreimal so hoch, wie in Deutschland heute.

Für Prognosen und Szenarien über die allgemeine Entwicklung des deutschen Wohnungsbestandes und den Neubaubedarf unter Einbeziehung von Abriss und Ersatzneubau als Optionen lagen verschiedene aktuelle wissenschaftliche Studien und Gutachten vor, die auch bereits in der Fachöffentlichkeit und der Politik breit diskutiert wurden (Günther 2012, Walberg/Holz 2011, Diederich/Hemprich 2010). Ausgangsbasis derartiger bundesweiter Prognosen war der derzeit vorhandene Wohnungsbestand von 40.473.823 Wohnungen in Deutschland zum 31.12.2011 (DESTATIS 2012a).

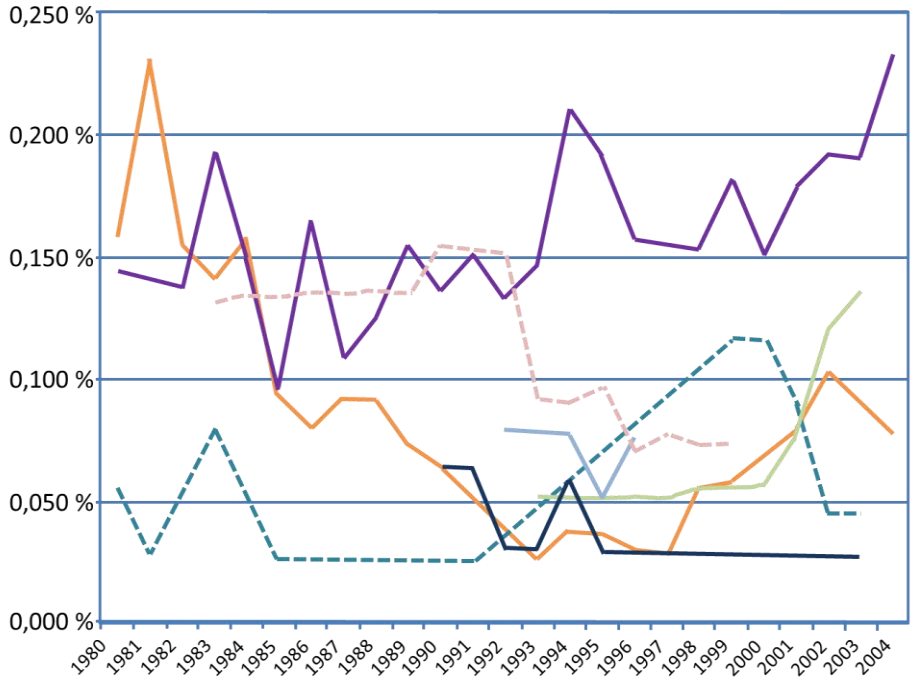


Abbildung 2.3-3: Vergleich der Abrisstätigkeit in ausgewählten europäischen Ländern. Für Deutschland ist in der Grafik der Höhepunkt des geförderten Wohnungsabrisses im Rahmen des Programms „Stadtumbau Ost“ im Jahre 2004 zu erkennen, der sich nach Wegfall der Förderung wieder auf die Hälfte reduzierte (Eigene Abbildung unter Verwendung von van der Flier, Thomsen 2006)

Bundesweit waren mehr als drei Viertel der Wohnungen im Besitz privater Eigentümer. Etwa 43 Prozent der Eigentümer nutzten die Wohnung selbst, während 57 Prozent der Wohnungen in Deutschland zur Miete angeboten wurden. Weniger als ein Viertel der Mietwohnungen insgesamt war im Besitz von Wohnungsunternehmen, jeweils wiederum etwa zur Hälfte von privatwirtschaftlich orientierten Unternehmen und von Unternehmen mit öffentlichem oder gemeinwohlorientiertem Hintergrund wie kommunalen, öffentlichen, kirchlichen Gesellschaften oder Genossenschaften (BMVBS 2007).

Der Anteil der Einfamilienhaus-Wohnungen und Reihenhäuser am deutschen Gesamtbestand wurde mit 48 % angegeben, der Anteil kleinerer Mehrfamilienhäuser mit 40 % und der Anteil von großen Mehrfamilienhäusern und Hochhäusern mit insgesamt 12 % (Diefenbach/Born 2007). Etwa drei Viertel der deutschen Wohnungen heute im früheren Bundesgebiet wurden in den Jahrzehnten nach dem Zweiten Weltkrieg errichtet. In den neuen Ländern einschließlich Berlin waren es dagegen nur etwas mehr als die Hälfte (DESTATIS 2010a, S.13).

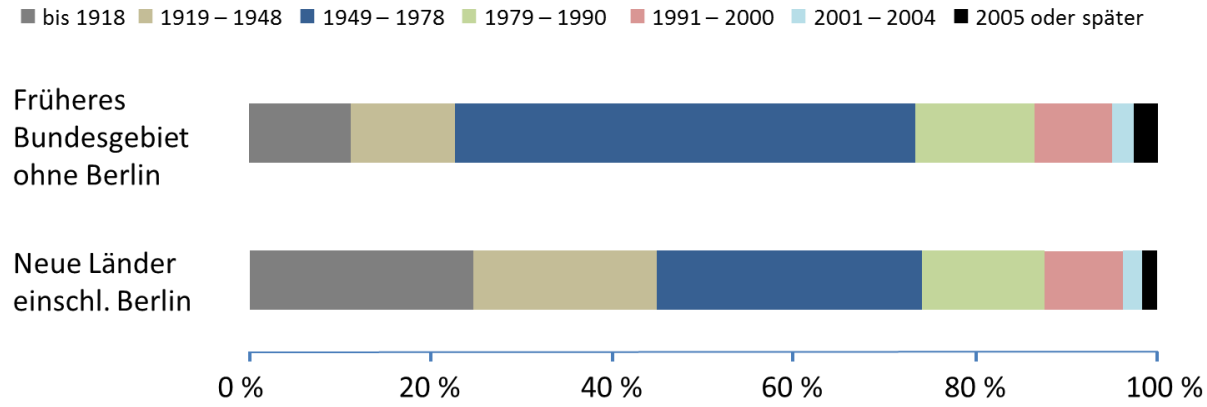


Abbildung 2.3-4: Bewohnte Wohnungen nach Baujahr des Gebäudes/der Wohnung für das frühere Bundesgebiet und die neuen Länder einschließlich Berlin. Es wurde deutlich, dass der Anteil von Wohnungen in alten Gebäuden bis 1918 in den neuen Ländern und Berlin mit ca.23 % mehr als doppelt so hoch war, wie im früheren Bundegebiet. Gleiches galt für Wohnungen der Baujahre 1919-1948, deren Anteil mit ca.20 % ebenfalls in den neuen Ländern und Berlin doppelt so hoch war, wie im früheren Bundesgebiet. Dagegen machten Wohnungen von 1949-1978 in den neuen Ländern und Berlin nur ca.30% aus gegenüber ca.50 % im früheren Bundesgebiet (Eigene Abbildung unter Verwendung von DESTATIS 2010b, Abb.5)

2.4 Publizierte Fallbeispiele als quantitativer Ansatz

Um eine quantitative Abschätzung der aktuellen gesellschaftlichen Relevanz des Themas vorzunehmen, konzentrierte sich die vorliegende Untersuchung als drittes, empirisches methodisches Element auf die Präsenz des Themas „besondere Beispiele unter Einbeziehung von Abriss“ über einen längeren Zeitverlauf in offiziellen Publikationen des GdW - Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Die im GdW zusammengeschlossenen Unternehmen bewirtschafteten etwa 6 Millionen Wohnungen, in denen über 13 Millionen Menschen wohnten.

Immobilien- und Wohnungsunternehmen sind bedeutende Akteure in Quartieren, in denen sie Bestände besitzen. Sie passen diese an neue Anforderungen an und errichten und auch neue Wohnungen. Der gewählten Methode der Auswertung vom GdW publizierter Fallbeispiele lag die Hypothese zugrunde, dass „bottom-up“-Aktivitäten derartiger Wohnungsunternehmen insbesondere in komplexen Bestandsquartieren mit gemischter Eigentümerstruktur künftig einen deutlichen Bedeutungszuwachs gegenüber staatlich-kommunal gesteuerten Entwicklungsprogrammen erfahren würden, und dass die Wohnungswirtschaft über ihre eigenen Bestände hinaus zunehmend auch Quartiere insgesamt als Handlungsebene in den Blick nehmen würde.

Auch waren zum Teil in der Entwicklung befindliche Formen der Kooperation der bestandshaltenden Wohnungswirtschaft, Investoren, Nutzenden und Kommunen zur Aktivierung der endogenen Potenziale in Bestandsquartieren als neue „Bündnisse für Wohnen“ zu beobachten (Montag Stiftung 2013). Je nach Unternehmensform wurde die Rolle von Wohnungsunternehmen dabei bestimmt durch eine vorwiegend privatwirtschaftliche Orientierung, aber auch durch ihre soziale Verantwortung als wichtige Organisationen zur Wohnraumversorgung für breite Schichten der Bevölkerung. Der GdW war mit rund 3.000 kommunalen, genossenschaftlichen, kirchlichen, privatwirtschaftlichen, Landes- und bundeseigenen Wohnungsunternehmen der größte deutsche Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene. Sein offizielles Organ ist die Monats-Zeitschrift „Die Wohnungswirtschaft“ (DW), in der der GdW auch die Publikation von Projekten betreibt, denen er besondere Bedeutung beimisst. Die flächendeckende Organisation des GdW in Deutschland stellte sicher, dass deutschlandweit eine möglichst umfassende Erfassung von Daten und Projekten erfolgte.

Die Zeitschrift „Die Wohnungswirtschaft“ wurde im Rahmen unserer Untersuchung mit ihren Jahrgängen 2000 bis 2010 hinsichtlich thematisch relevant erscheinender, dort publizierter Fallbeispiele in Bestandsquartieren über den Zeitverlauf analysiert. Dieser Zeitraum wurde gewählt, um möglichst aktuelle Daten zu erhalten, weil ein Jahrzehnt als geeigneter Zeitraum für eine umfangreiche zeiträumliche Datenerhebung betrachtet wurde und weil für den Zeitraum 2000-2010 lückenlose Daten für die Untersuchung zugänglich waren. Für die Auswertung wurden alle betreffenden Ausgaben der DW auch in digitaler Form vom GdW zur Verfügung gestellt.

Es wurden im genannten Zeitraum insgesamt 132 Ausgaben der Zeitschrift „Die Wohnungswirtschaft“ gesichtet und ausgewertet, und dabei insgesamt 539 relevant erscheinende Fallbeispiele identifiziert. Hauptkriterien für die Auswahl aus den vom GdW als publikationswürdig angesehenen Fallbeispielen waren, dass es sich dabei um Bestandsquartiere handelte, dass Abriss als Handlungsoption erwogen und realisiert wurde oder dass man sich nach einer derartigen Abwägung dennoch für bestandserhaltende Maßnahmen entschieden hatte.

In einem weiteren, zusätzlichen Arbeitsschritt neben der Auswertung der DW erfolgte die ergänzende Analyse von insgesamt 60 mit den „Deutschen Bauherrenpreisen Modernisierung“ 2007, 2009 und 2011 vom GdW ausgezeichneten Fallbeispielen. Die vergleichenden Bewertungen, die Auswahl und die Auszeichnungen waren jeweils durch eine Arbeitsgruppe „Kooperation“ des GdW, des BDA Bund Deutscher Architekten und des DST Deutscher Städtetag erfolgt, und die Ergebnisse wurden jährlich in Publikationen dokumentiert (BDA/GdW/DST 2007,2009,2011). Die deutschen Bauherrenpreise, bei denen jeweils aus 50-80 geprüften Projekten 20 ausgezeichnet wurden, fokussierten im jährlichen Wechsel auf Wohnungsneubau und Wohnungsmodernisierungen.

Deutschlandweit konnten also in der vorliegenden Untersuchung durch die Auswertung der Jahrgänge 2000-2010 der DW und die ergänzende Analyse der Publikationen von drei deutschen Bauherrenpreisen 2007, 2009 und 2011 insgesamt 599 Fallbeispiele in Bestandsquartieren identifiziert werde, bei denen Abriss als eine Handlungsoption erwogen und zum Teil auch umgesetzt wurde. Diese Fallbeispiele wurden nach einem theoretisch entwickelten, multidisziplinären Auswertungsschema mit so genannten „approaches“ weiter untersucht und ausgewertet.

2.5 Multidisziplinäre „approaches“ und Checkliste

Als viertes methodisches Element und auf der Basis der theoretischen Auseinandersetzung mit dem Stand der Forschung und den identifizierten Fallbeispielen wurde eine Checkliste erarbeitet, die sieben disziplinäre *„approaches“* (Lamnek 2010, S.272 ff.) an das Thema beinhaltete. Diese waren jeweils ein sozialwissenschaftlicher, ein städtebaulich-architektonischer, ein sozio-kultureller, ein ökonomischer, sowie je ein auf Nutzungszyklen und Nachhaltigkeit, auf räumliche Netze und auf Bildungslandschaften bezogener wissenschaftlicher Zugang.



Abbildung 2.5-1: Die Bezugsebene Quartier ließ für Überlegungen zu Abriss als Handlungsoption verschiedene disziplinäre Zugänge relevant erscheinen, die sich in ihren Betrachtungsweisen, Erkenntniszielen und Paradigmen deutlich unterschieden, jedoch jeweils einzeln und in ihren Interdependenzen Potenzial für umfassendere Analysen bieten konnten. Für diese Untersuchung wurden in einem ersten Schritt hypothetisch sieben mögliche „approaches“ zugrunde gelegt. Quelle: Eigene Abbildung.

Verschiedene akademische Disziplinen bearbeiteten innerhalb dieser „approaches“ unterschiedliche Forschungsthemen, die für Erklärungen zu den Handlungsoptionen „Abriss oder Erhaltung“ im Kontext von Bestandsquartieren relevant sein konnten. Mit unserem hermeneutischen Forschungsansatz war im günstigen Fall davon auszugehen, dass die Zusammenschau verschiedener disziplinärer Sichtweisen die Beschreibung komplementärer Facetten und Erklärungen für den Forschungsgegenstand „Zukunftschancen von Wohnen und bestehenden Wohnungen im Quartierskontext“ besser ermöglichen würde, als eine lediglich einzeldisziplinäre Betrachtungsweise. Andererseits war zu erwarten, dass ggf. auch Brüche und Schnittstellen zwischen einzelnen disziplinären Analysen festzustellen sein würden, deren Überwindung das umfassende Verständnis fördern konnte.

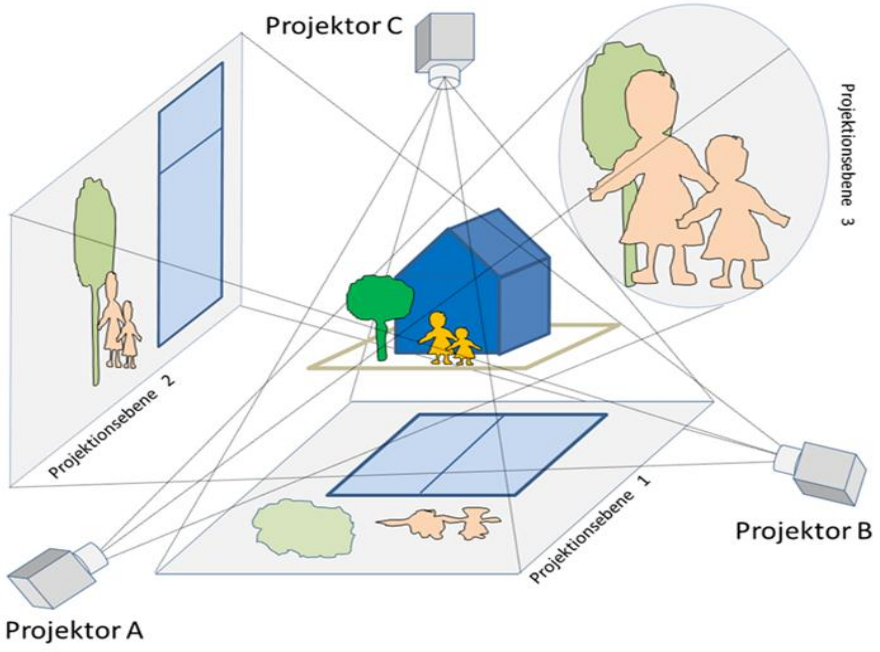


Abbildung 2.5-2: Durch unterschiedliche Erkenntnisinteressen der Wissenschaft und verschiedene Paradigmen bedingt konnten auf verschieden angeordneten Projektionsflächen in ihren Aussagen differierende, im Idealfall sich aber komplementär in der Abbildung der Realität ergänzende Bilder von einem Untersuchungsgegenstand erzeugt werden. Quelle: Eigene Abbildung, Weiterentwicklung nach Weichhart 2008, S.488.

Für die Auswertung der 599 identifizierten Fallbeispiele wurde in unserer Checkliste grundsätzlich unterschieden nach a) der Beschreibung der Ausgangslage eines Bestandes und b) möglichen Interventionen in Bestandsquartiere. Beide konnten zentraler Gegenstand der jeweiligen Publikationen sein. Für die Beschreibungen der Ausgangslage und auch der Interventionen bei publizierten Fallbeispielen wurden innerhalb der jeweiligen disziplinären „approaches" sehr verschiedene Merkmale verwendet, je nach Forschungsinteresse und Erkenntniszielen der jeweiligen Disziplin.

Aus sozialer Perspektive konnte z.B. die Ausgangslage in Bestandsquartieren charakterisiert werden durch Angaben zur Demographie, Segregation, Netzwerken, Erreichbarkeiten oder politischer Teilhabe, während aus städtebaulich-architektonischer Perspektive z.B. Siedlungstypologien, Häuser-Generationen, Nutzergruppen oder Erhaltungszustände zur Charakterisierung herangezogen wurden. Ebenso konnten zur Beschreibung sozial motivierter Interventionen z.B. die Integration Benachteiligter, Unterstützung ökonomisch Schwächerer oder Förderung der Teilhabe an Bildungsangeboten herangezogen werden, während städtebaulich-architektonische Interventionen z.B. Modernisierung und Umbau, Teilrückbau und Aufwertung oder Abriss und Ersatzneubau in Quartieren zum Ziel hatten.

Die entwickelte Checkliste wurde auf der Basis unserer Analysen daher für die breit angelegte Auswertung der vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen publizierten Fallbeispiele in den sieben „approaches" und den beiden Hauptmerkmalsgruppen a) Ausgangslage und b) Interventionen weiter unterlegt mit insgesamt 135 disziplinären Einzelkriterien, die jeweils eine spezifische Zuordnung der beschriebenen Fallbeispiele zu einem oder mehreren dieser Kriterien ermöglichten. Die vollständige Checkliste ist im Anhang Nummer 14.1 abgedruckt.

2.6 Handlungsmuster als theoretische Optionen

Als fünftes methodisches Element wurden auf der Basis der Fallbeispiele und der erfolgten Rechercheschritte in einem theoretischen Abstraktionsschritt verschiedene Handlungsmuster identifiziert, die den Umgang mit Wohnungsbeständen und Bestandsquartieren idealtypisch abbilden konnten. Derartige Idealtypen als *„… durch Pointierung des Wesentlichen und Weglassen des Unwesentlichen gewonnene Gedankenbilder stellen einen analytischen Orientierungsrahmen dar, dienen als Raster der Analyse realer Fälle, als Bezugspunkte bzw. Vergleichsmaßstäbe, mit deren Hilfe sich die Eigenschaften des Untersuchungsgegenstandes herausfiltern lassen."* (Kelle/Kluge 1999, S.206)

Bei diesem Untersuchungsschritt wurden die verschiedenen Ausgangslagen von Fallbeispielen, theoretisch formulierte Ziele von Interventionen, Aushandlungsprozesse und deren Beteiligte, Begründungen für getroffene Entscheidungen, deren Umsetzung in praktisches Handeln und dessen Ergebnisse berücksichtigt, soweit aus dem verfügbaren Material ableitbar. Es zeigte sich, dass Wohnungsunternehmen Bestandsquartiere als komplexe Phänomene wahrnahmen, in denen soziale, städtebaulich-architektonische, ökonomische und kulturelle Faktoren von Bedeutung waren und sich gegenseitig beeinflussen konnten.

Eine Herangehensweise nur über einzelne „approaches" und daraus abgeleitete Typisierungen - z.B. nur im Sinne städtebaulich-architektonischer Strukturtypen (Blum/Gruhler 2010, Loga et al. 2011) -, wäre dieser Komplexität nicht gerecht geworden und hätte eine unzulässige Verkürzung dargestellt. Handlungsmuster für Interventionen in Bestandsquartieren ließen sich also aus einer fallbezogenen, komplexen Problemsicht insbesondere mit ihren sozialen, städtebaulich-architektonischen, ökonomischen und kulturellen Aspekten herleiten, und sie stellten eine von den Akteuren daraus abgeleitete Intervention dar.

Derartige Interventionen konnten sich vordergründig manifestieren z.B. in dem Abriss eines Wohnungsbestandes mit anschließendem Ersatzneubau, dem Teilrückbau und der Modernisierung des Restbestandes oder einem vollständigen Abriss mit Umgestaltung des Grundstücks als Grünfläche. Die Erklärungen für das Zustandekommen dieser Intervention einerseits, und die Einschätzung ihrer Auswirkungen auf das jeweilige Quartier andererseits waren jedoch vielschichtig und mussten die genannten komplexen Zugänge zum Thema einbeziehen.

Im Untersuchungsschritt der Bildung theoretischer Handlungsmuster wurde jedoch insbesondere die physische und städtebaulich-architektonische Komponente als ein Leitmerkmal zur Unterscheidung und Verdeutlichung der Handlungsmuster herangezogen, um verschiedene Interventionen idealtypisch zu charakterisieren. Für die möglichst vollständige Beschreibung und Erklärung der Realtypen

von konkreten Fallbeispielen und der Entstehung realer Handlungsmuster waren jedoch jeweils weitere „approaches“ zu berücksichtigen und in ihren Interdependenzen zu beurteilen.

Diese „approaches“ charakterisierten dann jeweils aus ihrer Perspektive den Untersuchungsgegenstand, erklärten Interventionen und ihre möglichen Folgen und betrachteten auch Interdependenzen und Aushandlungsprozesse der beteiligten Akteure. Aus den Fallbeispielen sollten in einem weiteren Auswahlschritt dann auch Prototypen identifiziert werden können, also reale *„… Fälle, die besonders gut vom Forscher gebildete Typen veranschaulichen können, weil sie die Charakteristika, die etwa mittels idealtypischer Methoden gewonnen wurden, in nahezu perfekter Weise in sich vereinen (…) oder verkörpern.“* (Kelle/Kluge 1999, S.206)

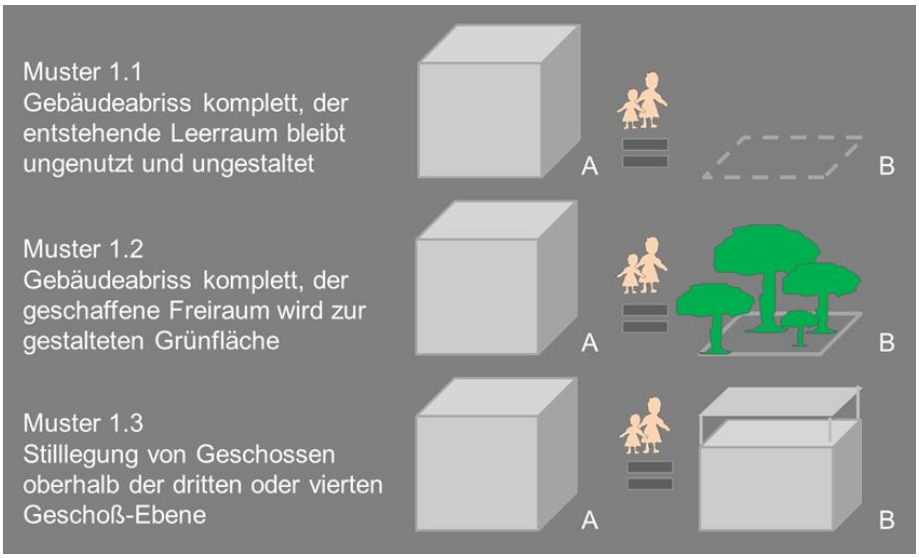


Abbildung 2.6-1: Auf der Basis der Fallbeispiele und der erfolgten Rechercheschritte wurden in einem theoretischen Abstraktionsschritt verschiedene Handlungsmuster identifiziert, die den Umgang mit Wohnungsbeständen und Bestandsquartieren idealtypisch abbilden konnten. Hier dargestellt sind drei von fünfzehn verschiedenen Handlungsmustern in visualisierter, vereinfachender Darstellung für Regionen mit Wohnungsüberangebot. Quelle: Eigene Abbildung.

2.7 Vertiefende Einzelfallstudien als qualitativer Ansatz

Die Wahl der Einzelfallstudie als sechstes Methoden-Element unserer Untersuchung wurde damit begründet, dass *„(…) sie hinsichtlich einer gleich oder ähnlich strukturierten größeren Menge von Phänomenen als typische Fälle oder besonders prägnante oder aussagefähige Beispiele gelten“*, um *„(…) genaueren Einblick in das Zusammenwirken einer Vielzahl von Faktoren (…) zu erhalten, wobei sie meist auf das Auffinden und Herausarbeiten typischer Vorgänge gerichtet ist“*, um *„(…) die untersuchten Einzelfälle in ihrer Ganzheitlichkeit realitätsgerecht zu erfassen“,* und eine Einzelfallstudie ist *„(…) schon von ihrem Anspruch her meist multimethodisch anzulegen“*. (Lamnek 2010, S.273-275)

Als ein wesentliches bestimmendes Element für die Auswahl der Einzelfallstudien wurde deren räumliche Lage in drei unterschiedlichen, regionalen sozio-ökonomischen Entwicklungskontexten identifiziert: in dynamisch wachsenden Regionen mit starker Wohnungsnachfrage, in schrumpfenden Regionen mit einem Wohnungsüberangebot und in relativ stabilen Regionen mit ausgeglichenem Wohnungsmarkt. Entscheidend für die tatsächlichen Effekte war dabei allerdings die kleinräumige Einschätzung des Wohnungsmarktes in der betreffenden Kommune und für das ins Auge gefasste Stadtquartier.

Zentrales Element der angewendeten Methodentriangulation waren bei zehn Einzelfallstudien durchgeführte, problemorientierte Experten-Interviews. Bei den ausgewählten Prototypen wurden jeweils die Geschäftsführer des maßgeblich beteiligten Wohnungsunternehmens und zum Teil auch noch weitere Mitarbeiter als auf ihr Fallbeispiel bezogene Experten mit weitreichendem Überblick über die verschiedenen „approaches“ identifiziert und interviewt.

Die in den Interviews jeweils als Bezugspunkte der Expertenmeinungen angesprochenen Fallbeispiele und Bestandsquartiere befanden sich in München, Ingolstadt, Nürnberg, Sondershausen, Dresden, Lübbenau, Bottrop, Düsseldorf, Mülheim an der Ruhr und Münster. Die Lage der Fallbeispiele und ihre Einbindung in den Stadtraum und die räumliche Struktur des Bestandsquartiers, von Freiräumen, Wohnumfeld und Gebäuden wurden mit Hilfe von öffentlich zugänglicher Satelliten-gestützter Soft-

ware vorab recherchiert und zusammen mit weiteren Unterlagen zur Vorbereitung der Experteninterviews verwendet.

Für die zehn Einzelfallstudien erfolgten sowohl eine kartographische Darstellung ihrer Einbindung in den jeweiligen Stadtraum auf der Basis von im ILS vorhandenen Datengrundlagen, als auch eine quartiersbezogene kartographische Darstellung der in den Analysen erhobenen jeweiligen Ausgangslage der Einzelfallstudien und der Interventionen mit ihren Auswirkungen auf die baulich-physischen Strukturen in den Quartieren. Als Datengrundlage dafür wurden die Open-Source-Daten von Open-Street-Map verwendet, die mit Hilfe eines Geo-Informationssystems um eigene Informationen erweitert wurden.

2.8 Datenauswertung, Hypothesen- und Theoriebildung

Als siebtes Methoden-Element erfolgte die Fixierung und Auswertung der erhobenen Daten mit dem Ziel der Beschreibung und der Interpretation von Zusammenhängen und der Hypothesenbildung. Dafür wurden insbesondere die bereits im Titel der Untersuchung verankerten Hauptforschungsfragen in Erinnerung gerufen:

- Lassen sich Grenzen der Bestandserhaltung identifizieren, beschreiben und begründen?
- Kann Abriss als Handlungsoption ein Paradigma nachhaltiger Quartiersentwicklung sein?

Diese Fragestellungen implizierten die durch eine Reihe von Beobachtungen in Bestandsquartieren gestützte Hypothese, dass sie zustimmend beantwortet werden könnten – dies war jedoch anhand der erhobenen Informationen und Daten zu überprüfen. Die Auswertung der Daten und der theoretischen Vorarbeiten erfolgte mit dem Ziel, „approaches“ und deren Relevanz zur Beantwortung der gestellten Fragen zu identifizieren, und die *„konkrete Wirklichkeit und Wahrnehmungen dieser Wirklichkeit“* (Lamnek 2010, S.284) in den Einzelfallstudien über Handlungen, Verhalten, Handlungssysteme und Handlungsartefakte zu erfassen und zu dokumentieren.

Die Auswertungsmethode umfasste Verfahren der Inhaltsanalyse, der Gesprächsanalyse, Dokumentenanalysen, der Typenbildung und hermeneutische Verfahren. Sie berücksichtigte die Gütekriterien und Standards qualitativer Forschung und insbesondere der intersubjektiven Nachvollziehbarkeit. So wurden vollständige Transkriptionen der Interviews erstellt und mit Hilfe der qualitativen Inhaltsanalyse und der *„Definition inhaltsanalytischer Einheiten (Kodiereinheit, Kontexteinheit, Auswertungseinheit)“* (Mayring 2010, S.49-50) ausgewertet.

Dabei wurden Hauptkategorien der Auswertung durch die Wahl des problemorientierten Leitfaden-Interviews als Methode vorab deduktiv festgelegt *„ (…) dieser Leitfaden spiegelt die Überlegungen des Forschers zu einer spezifischen Problemstellung wider und stellt damit eine klare Vorab-Konstruktion dar. Die Problem- und Fragestellungen werden vor Beginn der empirischen Phase, also vor der Führung der Interviews, analysiert.“* (Pfaffenbach/Reuber 2005, S.134)

Dennoch enthielt die Fallstudienauswertung der Prototypen auch ein induktives Element, da zusätzlich auch Kategorien direkt aus dem Material verallgemeinernd abgeleitet wurden. Durch Zusammenfassung konnte das Datenmaterial reduziert und durch Abstraktion ein überschaubarer Corpus geschaffen werden. Für die Explikation wurden neben dem Text der Transkriptionen auch weitere der vorher beschriebenen Unterlagen herangezogen. Mit der Strukturierung konnten bestimmte Ordnungskriterien identifiziert werden.

Als ein weiterer, besonderer Aspekt hervorzuheben ist auch *„die bewusste Wahrnehmung und Einbeziehung des Forschers und der Kommunikation mit den Beforschten als konstitutives Element des Erkenntnisprozesses“ (*Kardorff 1995). Für die Führung der Interviews und insbesondere die Auswertung der Einzelfallstudien stützte sich der Bearbeiter auch auf eigene langjährige theoretische, methodische und praktische Erfahrungen mit dem Thema der Entwicklung von Wohnungsbeständen und Bestandsquartieren.

Neben den Daten aus den geführten Interviews und den im Zusammenhang mit den Fallbeispielen erhobenen Informationen basierte die Auswertung auf den geleisteten theoretischen Vorarbeiten mit dem Ziel, regelmäßige Muster in dem untersuchten Material zu identifizieren: *„Eine gelungene qualitative Untersuchung zeichnet sich (…) durch die beständige Integration von empirischen und theoretischen Arbeitsschritten aus (…) Die Bildung von Typen (…) wird dabei zum Bindeglied zwischen Empi-*

rie und Theorie und damit zur Grundlage empirisch begründeter Theoriebildung" und *„In qualitativen Studien, die nicht ausschließlich in deskriptiver Absicht erfolgen, wird über die empirisch begründete Kategorien- bzw. Typenbildung hinaus die Generierung von Theorien angestrebt".* (Kelle/Kluge 1999, S.210)

Es stellte sich die Frage, welcher Art die in der vorliegenden Untersuchung neben der Empirie auch angestrebte Theoriebildung sein, und mit welchen Methodenschritten sie erfolgen konnte. Wesentliche Grundlage einer Theoriebildung waren die als fünftes methodisches Element als Arbeitshypothesen formulierten, theoretischen Handlungsmuster, anhand derer die zehn Fallbeispiele für die Einzelfallstudien ausgewählt wurden.

Diese zehn realen Prototypen wurden in der Auswertungsphase wiederum jeweils einzeln *„methodisch kontrolliert fremdverstanden"* und vertiefend daraufhin untersucht, ob sich in dem jeweiligen Einzelfall *„ (…) in irgendeiner Weise typische, als extrem-, ideal- oder durchschnitttypische Handlungsmuster (…) identifizieren"* (Lamnek 2010, S.284) ließen. *„Ziel der Analyse ist also nicht die Rekonstruktion individueller Handlungsfiguren, sondern letztlich (wiederum) das Herausarbeiten typischer Handlungsmuster. (…) Geklärt werden sollen die relative Bedeutung möglicher Ursachen und das Ausmaß der Folgen bestimmter Prozesse."* (Lamnek 2010, S.285)

In diesem Auswertungsschritt wurde einzelfallbezogen auch untersucht, ob sich Grenzen der Bestandserhaltung identifizieren ließen und ob Abriss eine Handlungsoption für die nachhaltige Quartiersentwicklung war. Die Ergebnisse jeder der Einzelfallstudien lieferten also den Vergleich eines oder mehrerer theoretischer mit einem realen Handlungsmuster. Mit der Methode der komparativen Kasuistik wurden weiterhin *„eine iterative Such- und Prüfstrategie zur Generierung funktional relevanter Hypothesen"* (Lamnek 2010, S.291) und ein Kategorienschema zur Charakterisierung des untersuchten Einzelfalls im Zusammenhang der zehn Einzelfallstudien insgesamt angewendet.

Ziel dieses vergleichenden Methoden-Schrittes war die systematische Darstellung einer Typologie der erkannten realen Handlungsmuster als Realtypen und ggf. als Prototypen oder Extremtypen, um die im Untersuchungsfeld tatsächlich vorhandene Heterogenität abzubilden. Eine sozusagen verkleinerte, repräsentative Abbildung einer Grundgesamtheit wurde mit diesem Methoden-Schritt nicht angestrebt und war auch nicht möglich.

Durch die Beschreibung und Interpretation von systematischen Zusammenhängen im Kontext der einzelnen Handlungsmuster und Typen wurde jedoch eine Hypothesenbildung und Formulierung theoretischer Aussagen über Handlungen, Verhalten, Handlungssysteme, Handlungsartefakte und Grenzen der Bestanderhaltung unter Einbeziehung von Abriss als Paradigma für eine nachhaltige Quartiersentwicklung in einer bestimmten Tiefe angestrebt.

3. Bestandserhaltung und nachhaltige Entwicklung

3.1 Definitionen: Bestand, Erhaltung, Erneuerung, Abriss

Mit dem Titel unserer Untersuchung „Grenzen der Bestandserhaltung – Abriss als Paradigma nachhaltiger Quartiersentwicklung?" haben wir verschiedene Begriffe eingeführt, von denen jeder einer näheren Erläuterung bedarf, um die Zielrichtung unserer Forschung zu verdeutlichen. „Grenzen der Bestandserhaltung" stellt durchaus bewusst den Bezug her zur deutschen Übersetzung des 1972 erschienen Berichtes „Limits to Growth" von Dennis Meadows an den Club of Rome, die „Grenzen des Wachstums" lautete.

In der Folge dieses Berichtes, der die Zunahme der Weltbevölkerung, der Industrialisierung, der Umweltverschmutzung, der Nahrungsmittelproduktion und der Ausbeutung von natürlichen Rohstoffen kritisierte und die absoluten Wachstumsgrenzen auf der Erde im Laufe der nächsten hundert Jahre prognostizierte, wurden auch die seinerzeit geltenden, auf stetiges Wachstum ausgerichteten Paradigmen der heute als Moderne bezeichneten Periode globaler und urbaner Entwicklung zunehmend in Frage gestellt.

Begünstigt wurde diese Entwicklung hin zu einer neuen Wertschätzung von bereits Vorhandenem und dessen Bedeutung als Kapitalstock für die Zukunft - bei gleichzeitiger Skepsis gegenüber neuen technologischen Entwicklungen - durch zahlreiche Umwelt-Katastrophen, die die möglichen negativen

Folgen ungebremster Wachstums-Ideologien und unkritischer Breitenanwendung neuer Technologien bestätigten. Als derartige Ereignisse bis in die heutige Zeit hinein waren nur schlaglichtartig zu nennen:

- 1973 Erste Ölkrise, die die Abhängigkeit der Industriestaaten von fossiler, nicht erneuerbarer Energie aufzeigte
- 1979 Reaktor-Katastrophe mit partieller Kernschmelze im Kernkraftwerk „Three Mile Island" bei Harrisburg im US-Staat Pennsylvania
- 1984 Giftgasunfall in Bhopal, Indien, mit 23.000 Toten und mehr als 100.000 chronisch erkrankten Menschen
- 1984 Dioxin- und Holzschutzmittel-Skandale mit schweren Gesundheitsschäden von betroffenen Menschen und Gerichtsverfahren
- 1986 Nukleare Umwelt-Katastrophe von Tschernobyl, Russland, mit zahlreichen Toten und erkrankten Menschen sowie großflächig verseuchten Gebieten
- 1989 – Öltanker Exxon-Valdez schlägt vor Alaska leck, 400.000 Tiere sterben, noch heute ist die Küste verseucht
- 1998 Verseuchung des spanischen Nationalparks Coto Donana durch Giftschlamm aus Rückhaltebecken mit Bergbauabfällen
- 2010 Ölpest im Golf von Mexiko durch die Explosion der Ölbohrplattform Deepwater Horizon mit Verseuchung großer Meeresteile
- 2010 Verseuchung in Ungarn durch Dammbruch von Giftschlammbecken mit vier Toten, über hundert Verletzten und Verwüstung von fünf Ortschaften
- 2011 Kernschmelze in drei Reaktoren des Kernkraftwerks Fukushima-Daiichi, 160.000 Menschen müssen ihre Heimat verlassen

Der bereits in den 1970er Jahren einsetzende Umdenkungsprozess führte zu einem Innehalten der Gesellschaft und der kritischen Reflexion des bis dahin geltenden Paradigmas, überholtes Altes sei großflächig durch überlegenes Neues zu ersetzen. In der Stadtplanung wurden bis dahin übliche so genannte Flächensanierungen mit dem großflächigen Abriss gewachsener innerstädtischer urbaner Strukturen und anschließender Neubebauung (Tamms/Wortmann 1973 S.119ff) nun abgelöst durch kleinteiligere Konzepte der Bestandserhaltung. Dieser Wandel hin zu erhaltenden Strategien erforderte nun auch eine erforderlich werdende Neubewertung des Bestehenden hinsichtlich seiner möglichen Bedeutung für das menschliche Leben jetzt und in der Zukunft.

Was aber war nun genau der Bestand, den es zu bewerten galt? Nach dem Konzept der Flächensanierungen in den 1960er und 1970er Jahren wurden bisher vorhandene physische und sozio-kulturelle Strukturen in den Städten durch Abriss vollständig zerstört und durch Neues ersetzt. Mit diesen urbanen Strukturen verbundene städtebaulich-architektonische und kulturelle Zeugnisse und Bedeutungen für das Gedächtnis der Stadt wie Stadtgrundrisse, Grundstückszuschnitte, öffentliche Räume, Gebäude-Ensembles und Denkmäler gingen mit diesen Praktiken unwiederbringlich verloren. Die Bezeichnungen „Sanierer" und „Sanierung" wurden in dieser Zeit stigmatisiert und auf die Investoren und die Bauindustrie gemünzt, denen man vorwiegend ökonomische Interessen unterstellte.

Bewohnerinnen und Bewohner der Quartiere wurden vor dem großflächigen Abriss umquartiert, z.B. in neue oder noch im Bau befindliche Großsiedlungen am Stadtrand, in der Regel, ohne dass ihnen Gelegenheit zur Mitsprache an der Planung gegeben wurde. Nachbarschaftliche Bindungen und Netzwerke im ehemaligen Quartier lösten sich auf. Die Mieten für die angebotenen Ersatzwohnungen waren höher, als in den alten Quartieren, ebenso wie in den an Stelle der alten errichteten neuen Wohnungen, so dass ehemalige Mieter verdrängt und durch neue, zahlungskräftigere ersetzt wurden. Das seinerzeit übliche Prinzip der degressiven Wohnungsbau-Förderung führte zu weiteren, kontinuierlichen Mietsteigerungen für die umgesiedelten Mieterinnen und Mieter in den Neubau-Wohnungen.

Diese komplexen Zusammenhänge verdeutlichten, dass für Bestandsbewertungen mindestens vier verschiedene Bewertungs-Komponenten erforderlich waren - nämlich städtebaulich-architektonische, soziale, ökonomische und kulturelle Gesichtspunkte -, wenn sie zu belastbaren Aussagen über Potenziale und Zukunftschancen von Quartiersbeständen insgesamt führen sollten. Da derartige analytische Bewertungen jeweils besondere neue Kompetenzen erforderten, entstanden aus dieser Aufgabenstellung auch neue Aufgabenfelder und Akteurs-Konstellationen, die ihre jeweiligen Kompetenzen der Bestandserhaltung komplementär vernetzten und ergänzend miteinander abglichen (Gibbins 1988, Zeuchner 1989). Auch die Denkmalschutzgesetze der Bundesländer wurden erst in der zweiten Hälfte der 1970er Jahre auf den Weg gebracht und verabschiedet.



Abbildung 3.1-1: Kompetenzfelder für Bestandsbewertungen und Kriterien, nach denen vorhandene urbane Bestände differenziert beurteilt werden konnten. Die gleiche Struktur wurde benötigt, wenn man vorhandene Bestände mit verschiedenen Entwicklungs-Szenarien vergleichen wollte. Quelle: Eigene Abbildung.

Der Begriff der Bestandserhaltung umfasste in seinem vollständigen Sinn also die Bewahrung einer bestehenden städtebaulich- architektonischen physischen urbanen Struktur, eines sozialen Gefüges als Nachbarschaft aus eingesessenen Bewohnerinnen und Bewohnern, eines Bestandes an kulturellen Elementen im Quartier, die aus physischen Artefakten, aber auch aus dem Verhalten seiner Bewohnerinnen und Bewohner bestehen konnten, und eines ökonomischen Modells zur Bewirtschaftung und dauerhaften Unterhaltung von Quartieren. Die sorgfältige Zustandsanalyse derartiger Bestände bildete methodisch lediglich die Basis für eine Beurteilung zu diesem Zeitpunkt vorhandener Qualitäten, sowie ihrer künftig mit bestimmten Strategien zu aktivierenden Potenziale.

Die bloße Konservierung von Wohnungsbeständen konnte jedoch nicht den Königsweg für eine dauerhafte Erhaltung und nachhaltige Entwicklung von Stadtquartieren darstellen. Bis dahin übliche Theorien, Methoden und Praktiken für Neubauten und Flächensanierungen ließen sich auch nicht erfolgreich auf die Entwicklung von Bestandsquartieren anwenden. So wurden seit den 1980er Jahren neue Theorien einer Bestandsentwicklung, verschiedenste Methoden und ein umfangreiches Instrumentarium entwickelt und praktisch erprobt. Auf dieser Basis erst konnten Wohnungsbestände dann an sich ändernde Anforderungen an das Wohnen in Quartieren sozialverträglich erfolgreich angepasst, und ihre Erhaltung für die Zukunft erreicht werden (Schmitz/Meisel/Fleischmann 1981).

Zentrales Element dieses Instrumentariums war - neben einer intensiven Einbeziehung von Bewohnerinnen und Bewohnern in der Analysephase und der konzeptionellen Phase (Schmitz/Meisel/Krings 1994, S.221-282) - ein Baukastensystem für bewohnergerechte, abgestufte und komplementäre Maßnahmenpakete, die kleinteilig auf dem analysierten Ausgangszustand des Bestandes aufbauten. Diese Maßnahmenpakete waren jeweils in ihren sozialen, baulichen, kulturellen und ökonomischen Auswirkungen auf die betreffenden Bestände mithilfe von Szenarien-Modellen zu beurteilen, und im Hinblick auf ein vorher festgelegtes Anforderungsprofil und zu erreichende Qualitäts-Standards zu optimieren (Schmitz/Meisel 1983).

Von besonderer Bedeutung für die breite Durchsetzung von Bestandserhaltung und –Verbesserung als neues Prinzip der Stadtentwicklung und des Stadtumbaus war auch die Entwicklung neuer Theorien und Methoden zur zuverlässigen Berechnung investiver Aufwendungen für erhaltende und bestandsverbessernde Maßnahmen innerhalb fester Budget-Grenzen. Bis dahin hatte die Modernisierung generell als teurer und unwirtschaftlicher gegolten, als der Abriss und ein Ersatzneubau. Wegen der Komplexität zu berücksichtigender Faktoren galten derartige Maßnahmen lange Zeit grundsätzlich als nicht zuverlässig kalkulierbar, was sich erst änderte, nachdem wissenschaftlich gesicherte Methoden zu Baukostenberechnung bei der Instandsetzung und Modernisierung entwickelt und erprobt worden waren (Schmitz/Meisel/Krings 1994, S.75-172).

Im Rahmen der Theorie abgestufter Erhaltungskonzepte für Wohnungsbestände und Quartiere konnten nun auch gezielte Veränderungen des sozialen und kulturellen Ausgangszustandes durch die Einbindung neuer Nutzergruppen in vorhandene soziale Strukturen geplant werden. Die Erneuerung der vorhandenen Wohnungen in abgestuften Standards und Maßnahmenpaketen, die in der wohnungswirtschaftlichen Terminologie als Instandsetzung, Modernisierung, Ausbau oder Umbau bezeichnet wurden, ermöglichte nun belastbare Szenarien-Modelle, die nun auch soziale und kulturelle Kriterien umfassten. Die genannten unterschiedlichen wohnungswirtschaftlichen Begriffe und Zuordnungen hatten jeweils erhebliche ökonomische und soziale Konsequenzen, denn sie wirkten sich direkt auf die aus den Investitionen resultierenden Mietsteigerungen aus.

Langjährige vergleichende Untersuchungen und Evaluationsreihen von realisierten Modernisierungsprojekten hatten weiterhin gezeigt, dass der Aufwand für die physische Anpassung von Wohnungsbeständen an gewandelte Anforderungen nach 40-50 Jahren etwa bei zwei Dritteln der Herstellungskosten für vergleichbare Neubauten lag (Schmitz/Krings 2013). Auch bei Maßnahmen mit derartigem Aufwand blieben dennoch möglichst viele Teile der Bestände erhalten, andere wurden völlig ausgetauscht und erneuert, wieder andere der vorhandenen Struktur neu hinzugefügt. In der Regel blieb aber auch dann das raumbildende Gefüge von Beständen im Wesentlichen erhalten oder es wurde nur in geringem Umfang verändert, um Risiken und Folgemaßnahmen zu reduzieren.

Modernisierung konnte also nur dann eine wirtschaftliche Alternative zum Neubau darstellen, wenn durch theoretisch abgesicherte, altbaugerechte Analyse- und Planungsmethoden der Umfang der Anpassungsmaßnahmen möglichst gering gehalten werden konnte. Abriss als physisch assoziierter Begriff suggerierte nun vordergründig, dass vorhandene materielle urbane Strukturen vollständig entfernt wurden, wie das bei den Flächensanierungen der 1970er Jahre auch der Fall war. Bildhafter Ausdruck dieser Verfahrensweise war z.B. die Sprengung von ganzen Hochhäusern, die meist auch öffentlichkeitswirksam medial verbreitet wurde. Zurück blieb dann nach dem Wegräumen und Deponieren des Schuttes lediglich ein leeres Grundstück, das frei von den Bindungen eines nun nicht mehr zu berücksichtigen physischen, sozialen und kulturellen Bestandes für neue Nutzungen zur Verfügung stand – eine für bauindustrielle Vorstellungen verlockende Perspektive.

Derartige Bindungen existierten dann ggf. nur noch im Zusammenhang des Quartiers, in das das nun neu nutzbare Grundstück eingebunden war. Mit der Einbeziehung der gestärkten Rolle von Bewohnerinnen und Bewohnern in Planungsprozesse und dem Wandel von Anforderungen an das Wohnen hat sich jedoch eine Vielzahl von graduell abgestuften möglichen Szenarien und Konzepten herausgebildet, die Teilerneuerungen von Gebäudeteilen oder den nur teilweisen Abriss von Wohnungsbeständen mit einschlossen. So beinhaltete der Begriff der so genannten „Kernsanierung“ - man beachte den terminologischen Bezug zu den historischen Flächensanierungen - den fast vollständigen Abriss bestehender Gebäude unter Erhaltung lediglich von Teilen der umgebenden Außenwände und Fassaden, und deren anschließende Integration in einen kompletten Neubau.

Konsequenzen derartiger „Kernsanierungs“-Konzepte waren wie bei den ehemaligen Flächensanierungen die Verdrängung vorhandener Bewohnerinnen und Bewohner und ihr Austausch mit neuen ökonomisch potenteren Nutzergruppen. Bei einer derartigen Verfahrensweise waren in der Regel auch noch die erforderlichen Investitionen deutlich höher, als bei einem vollständigen Abriss und Ersatzneubau, so dass die daraus resultierenden höheren Mieten von den vorhandenen Bewohnerinnen und Bewohnern nicht mehr getragen werden konnten. In diesem Zusammenhang verwendet konnte die Wortbedeutung von „Sanierung“ im Sinne von Heilung nur als abstrus bezeichnet werden.

Auch der so genannte Rückbau bedeutete einen Teilabriss z.B. durch Reduzierung der Geschoßanzahl von vielgeschossigen Wohnanlagen. Bei derartigen Verfahren wurden z.B. von sechs Geschossen die drei oberen mit kostenaufwendigen Demontageverfahren Stück für Stück abgetragen, zum Teil sogar unter Beibehaltung der Wohnnutzung in den unteren Geschossen. Im Rahmen unserer durchgeführten Einzelfallstudien wurden Abriss- und Entsorgungskosten für komplette Gebäude von 50 bis100 Euro je m² Wohnfläche genannt, während der Rückbau mit 250 Euro je m² Wohnfläche deutlich aufwendiger veranschlagt wurde.

Auch die Trennung von sehr langen Baukörpern durch den partiellen Abriss von Gebäude-Segmenten über die volle Gebäudehöhe wurde als Rückbau bezeichnet. Auf diese Weise wurde dann die Durchlässigkeit von Quartieren mit neuen Wege- und Sichtbeziehungen erreicht, und der unerwünschte Eindruck großer, abweisend wirkender Baumassen vermieden. Allerdings ergaben sich teilweise bei derartigen Rückbaumaßnahmen zum Teil notwendig werdende nachträgliche Maßnahmen zur Trag-

werk-Stabilisierung, deren zum Teil nicht unerheblicher Aufwand nicht immer vorhergesehen worden war.

In dem in dieser Untersuchung verwendeten Sinne war der Begriff „Abriss“ also nicht allein als vollständiges Entfernen physischer Strukturen mit gleichzeitiger völliger Zerstörung sozialer und kultureller Bestände im Sinne früherer Flächensanierungen zu verstehen, sondern er differenzierte sich in verschiedene mögliche Ausprägungen. Ein Abriss konnte sich sozusagen zwischen 0 und 100 % bewegen. In diesem Sinne verwendet konnte er durchaus eine vielfältig anwendbare Methode für vom Aufwand her abgestufte Konzepte für Wohnungsbestände und Quartiersentwicklungen darstellen, die bis auf die Ebene der Teilerneuerung von einzelnen Gebäude-Elementen und Bauteilen reichte.

Für die Einschätzung der Sozialverträglichkeit von Modernisierungs- und Rückbaumaßnahmen entscheidendes Kriterium war die präzise Einschätzung ihrer Auswirkungen auf die vorhandenen Bewohnerinnen und Bewohner. Dies betraf zum einen das angestrebte Ergebnis derartiger Interventionen in seinen Konsequenzen für das Leben der betroffenen Menschen, zum anderen aber ebenso die Operationalisierung und Durchführung der Interventionen in einer sozial verträglichen Form. Die Intensität von physischen Teilerneuerungen des Bestandes stellte das entscheidende Kriterium dafür dar, ob vorhandene Mieterinnen und Mieter während der Durchführung der Maßnahmen in ihren Wohnungen verbleiben und die dadurch verursachten Beeinträchtigungen auch ertragen konnten.

3.2 Theorien einer behutsamen Stadterneuerung

Theorien des Städtebaus im Deutschland der Nachkriegszeit begründeten in den 1950er Jahren das Leitbild der organisch gegliederten, aufgelockerten Stadt mit Prinzipien, wie sie Göderitz, Rainer und Hoffmann 1957 beschrieben: *„Große Massen von Menschen kann man organisieren, indem man sie in kleinere, übersehbare, einander über- und untergeordnete Einheiten, Gruppen usw. aufgliedert. Entscheidend für den Erfolg ist dabei die Übersichtlichkeit der Gliederung nach menschlichem Maßstab. (…) Wie die Masse der Menschen durch Gruppierung und Gliederung organisiert und übersichtlich gemacht wird, so kann auch der Stadtraum, die Masse der städtischen Baugebiete als das bauliche und räumliche Gefäß des menschlichen Lebens, nur durch Gliederung in überschaubare Einheiten geordnet, das heißt organisiert werden. (…)*

Das bedeutet grundsätzlich die Aufgliederung der großen Masse großstädtischer Baugebiete (…) in mehrere in sich abgeschlossene Stadtbezirke, Stadtzellen, Nachbarschaften usw., die deutlich voneinander abzutrennen sind (…). Wenn man versuchen will eine Stadt sinnvoll aufzugliedern, so dass immer mehrere kleinere Einheiten zu einer größeren zusammengeschlossen werden (…) so entspricht eine städtebauliche Einheit von rund 1000 bis 1500 Wohnungen = 4000 bis 6000 Einwohnern etwa dem Einzugsbereich einer 16klassigen Volksschule. Aus dem englischen „neighbourhood“ abgeleitet hat man eine solche Einheit „Nachbarschaft“ genannt und zur Grundlage städtebaulicher Organisation gemacht.“ (Göderitz/Rainer/Hoffmann 1957, S.79-80)

Dieses Gedankengebäude entsprach dem heute von der Wissenschaft sehr kritisch gesehenen „Container“-Prinzip, bei dem Raumeinheiten lediglich als Behälter für Soziales gesehen wurden. Dabei entkleidete man im Bild und Begriff der Nachbarschaft die einprägsame Gleichsetzung räumlicher und sozialer Organisationsformen häufig ihres politischen Inhaltes und führte sie als Ausdruck einer quasi „natürlichen Ordnung“ vor (Durth/Gutschow 1987, S.32). Auch die Konflikte zwischen einem der Geschichte verpflichteten Wieder-Aufbau und den Plänen für einen demonstrativen Neubeginn ließen sich im Ringen um das architektonische Erscheinungsbild der deutschen Städte nachzeichnen. Im Spannungsfeld zwischen Tradition und Moderne prallten dabei oft unversöhnliche Positionen aufeinander (Durth/Gutschow 1987, S.34).

In der ehemaligen DDR wurden 1950 die sechzehn „Grundsätze des Städtebaus“ beschlossen, nach denen *„Die Stadt in Struktur und architektonischer Gestaltung Ausdruck des politischen Lebens und des nationalen Bewusstseins des Volkes ist.“* (Grundsatz 1) und *„Die Städte werden in bedeutendem Umfange von der Industrie für die Industrie gebaut.(…) Die Bestimmung und Bestätigung der städtebildenden Faktoren ist ausschließlich Angelegenheit der Regierung.“* (Grundsatz 3). *„Die Wohngebiete bestehen aus Wohnbezirken, deren Kern die Bezirkszentren sind. (…) Das zweite Glied in der Struktur der Wohngebiete ist der Wohnkomplex, der von einer Gruppe von Häuservierteln gebildet wird (…). Die Häuserviertel als drittes Glied haben dabei hauptsächlich die Bedeutung von Komplexen in Planung und Gestaltung.“* (Grundsatz 10). *„Die vielgeschossige Bauweise ist wirtschaftlicher als die ein-*

oder zweigeschossige. Sie entspricht auch dem Charakter der Großstadt." (Grundsatz 13). (Bolz 1950, S.63-76)

Neben Vorschlägen zur grundlegenden Umgestaltung im Sinne eines radikalen Umbaus vorhandener Stadtstrukturen und Lebensformen in den 1950er und 60er Jahren bis hin zur Verlagerung und Neuplanung ganzer Städte an anderer Stelle gab es aber bereits auch kontroverse Debatten über Konzepte zur Wiederherstellung des vertrauten Stadtbildes, die sich z.B. in Nürnberg, Freiburg oder Münster durchsetzen konnten (Durth/Gutschow 1987, S.28). Mit dem Europäischen Jahr des Denkmalschutzes 1975 wurde die historische Stadt wieder entdeckt. Neben Schlössern und Kirchen galten Wohn- und Industriegebäude nun auch als denkmalwürdig, und auch die vorher verpönte „Mietskasernenstadt" der Vergangenheit erfuhr neue Wertschätzung. Dennoch war z.B. die Bilanz des Jahres 1976 in Berlin ernüchternd: 18.000 nach Kahlschlag neu gebauten Wohnungen standen nur ca. 400 modernisierte gegenüber (Bodenschatz/Polinna 2010, S.10-11).

Ende der 1970er Jahre entluden sich die gesellschaftlichen Proteste gegen Kahlschlagsanierungen in Hausbesetzungen, mit denen gegen die Zerstörung sozialer Netzwerke und die Vernichtung preisgünstigen Wohnraumes durch derartige Flächensanierungen protestiert wurde. In der Bevölkerung ging das Vertrauen in die Kompetenz städtebaulicher Experten und Architekten und ihrer Konzepte nach und nach verloren. Mit Hausbesetzungen und Bürgerinitiativen protestierten viele Bürgerinnen und Bürger gegen die gängige Praxis der Stadtentwicklung. In der Folge wurde 1978 in Berlin die Internationale Bauausstellung IBA mit einer völlig neuen thematischen Ausrichtung gegründet. Von deren beiden Direktoren entwickelte Hardt-Waltherr Hämer Grundlagen der so genannten „behutsamen Stadterneuerung" durch Bestandsmodernisierung, während Paul Kleihues parallel die „kritische Rekonstruktion der Stadt" durch Neubau vorantrieb.

Die IBA rehabilitierte die Innenstadt als Wohnort als krassen Gegenpol für die bis dahin üblichen städtebaulichen Großformen am Stadtrand oder auf Abriss-Standorten, und sie respektierte die überkommenen Stadtgrundrisse als Träger des Gedächtnisses der Stadt. Revolutionär war dieser Ansatz auch deshalb, weil er den Interessen der bis dahin den Wohnungsbau dominierenden Bauindustrie und großer Wohnungsbaugesellschaften zuwiderlief, die riesige Flächen mit neuen städtebaulichen und baulichen Großstrukturen überzogen. Vorbereitet wurden derartige Maßnahmen dadurch, dass die vorhandenen Bestände bewusst einem Verfall preisgegeben, partiell gezielt demoliert und die Bewohnerinnen und Bewohner daraus vertrieben wurden.



Abb. 3.2-1: Modell der so genannten Meta-Stadt, einem vorgefertigten, demontierbaren und flexiblen Bauelemente-System, das Mitte der 1970er Jahre als Prototyp in der neuen Stadt Wulfen errichtet wurde (links). Wegen unbeherrschbarer technischer Mängel wurde dieser Versuchsneubau der Moderne mit etwa 100 Wohnungen bereits nach etwa zehn Jahren 1986 abgerissen, nachdem sich bereits erhebliche Wohnungs-Leerstände eingestellt hatten (rechts). Quelle: Links eigenes Foto, Foto rechts: E. Krings PBS Architekten Aachen.

Behutsame Stadterneuerung erforderte dagegen einen völlig anderen Umgang mit den betroffenen Menschen, deren Interessen und Möglichkeiten und eher traditionelle Handwerkstechniken, Methoden- und Analyse-Kompetenzen für zu erhaltende Bestände. Kritische Rekonstruktion der Stadt bedeutete die Unterordnung der Architektur unter einen städtebaulichen Rahmen, der die Geschichte des Ortes respektierte und neu interpretierte. Damit verbunden war auch eine Veränderung der Planungsverfahren, die stärkere analytische Komponenten und die Auseinandersetzung mit dem historischen Ort und seinen Bewohnerinnen und Bewohnern in einem kollektiven Aushandlungsprozess einbezogen. Als ein Instrument dieses Planungs-Entwicklungsprozesses wurde der städtebauliche Masterplan entwickelt.

1983 wurden die von der IBA formulierten zwölf Grundsätze der behutsamen Stadterneuerung vom Berliner Abgeordnetenhaus zustimmend zur Kenntnis genommen. Diese Grundsätze umfassten als wichtige Forderungen, dass

- die erhaltende Erneuerung mit den vorhandenen Bewohnern und Gewerbetreibenden geplant werden musste,
- technische und soziale Planungen abgestimmt und in ihren Zielen von Planenden und Bewohnern mitgetragen wurden,
- substanzbedrohende Gebäudeschäden sofort behoben und Perspektiven für die Stadtquartiere aufgezeigt wurden,
- aus den vorhandenen Raumgefügen und Wohnungszuschnitten behutsam neue Wohnformen zu entwickeln waren,
- Änderungsplanungen in Stufenkonzepten entwickelt wurden, die die vorhandenen Menschen finanziell und organisatorisch nicht überforderten,
- Gebäude-Abriss die Ausnahme wurde, Fassaden gestaltet und Blockinnenbereiche gestaltet und begrünt wurden,
- parallel zu den Wohnungen auch öffentliche Plätze und Straßen begrünt und öffentliche Einrichtungen verbessert wurden,
- Rechte auf Beteiligung und Mitwirkung der von der Planung betroffenen geregelt und konkretisiert wurden,
- Planung und Entscheidungen in den jeweiligen Quartieren offengelegt und mit den Bewohnerinnen und Bewohnern diskutiert wurden,
- gebündelte Finanzierungskonzepte mit verlässlichen Zusagen für alle notwendigen Maßnahmenpakete existierten,
- treuhänderische Sanierungsträger als Dienstleister fungierten, die nicht identisch mit den Bauausführenden waren,
- diese Prinzipien der behutsamen Stadterneuerung auch über das Ende der IBA 1987 hinaus ihre weitere Wirkung entfalten sollten.

Diese Prinzipien wurden in den letzten fünfundzwanzig Jahren nach und nach in ihren theoretischen Grundlagen überprüft, durch Instrumente und Verfahren operationalisiert und in ihrer methodischen Umsetzung weiterentwickelt (Schmitz/Meisel 1981,1983; Großhans/Meisel 1994; Meisel 2005). Sie lösten weithin als Paradigma die bis dahin geltende Zielvorstellung des durchgreifenden Stadtumbaus zu einer gegliederten und aufgelockerten Stadt durch Neubau in Form eines deduktiven Prozesses ab und sie entfalteten ihre Wirkung bis heute.

Aus der Weiterentwicklung der ebenfalls bereits im Rahmen der IBA Internationale Bauausstellung in Berlin von 1978 bis1987 thematisierten ökologischen Anforderungen [7] entstand zu Beginn der 1990er Jahre als Leitlinie auch für die Stadtentwicklung das Konzept „Nachhaltigkeit“ mit seiner vernetzten Betrachtung ökologischer, ökonomischer und sozialer Folgen möglicher Zukunftsstrategien. Dieses Konzept „Nachhaltigkeit“ erweiterte die bis dahin gültigen Vorstellungen von Stadtentwicklung um zahlreiche neue zu berücksichtigende Faktoren, deren theoretische Hintergründe in der wissenschaftlichen Forschung konkretisiert wurden und zum Teil als normative Vorgaben z.B. in politische Programme eingeflossen sind.

[7] Ökologie: Wissenschaft von den Beziehungen von Lebewesen zu ihrer Lebensumwelt

3.3 Wohnungsunternehmen als Quartiers-Akteure

In Deutschland existiert eine mehr als einhundertjährige Tradition des sozialen Wohnungsbaus, der Ende des 19. Jahrhunderts als Reaktion auf das Wohnungselend der mit der Industrialisierung in großen Massen aus dem ländlichen Raum in die Städte strömenden Bevölkerung seinen Anfang nahm. Synonym dieses Elends waren die vielstöckigen so genannten Berliner Mietskasernen als Massenquartiere, die als Renditeobjekte des ungehemmten Kapitalismus und der Bodenspekulation jener Zeit entstanden, und die dem städtebaulichen Leitbild des allseits geschlossenen, innerstädtischen Baublocks und der Korridor-Straßen folgten.

Bereits unmittelbar nach dem Reichsgenossenschafts-Gesetz von 1889 wurden als Selbsthilfe-Organisationen die ersten von weit über eintausend Wohnungsbau-Genossenschaften gegründet, die heute noch aktiv sind (Duvigneau 2006). Architekten jener Zeit entwickelten für diese Genossenschaften erste zukunftsweisende Konzepte für ein neues Wohnen als Gegenmodelle zu den Mietskasernen, und sie realisierten niedriggeschossige Wohnhöfe ohne Hinterhäuser und Seitenflügel und Gartenstadt-Siedlungen mit Doppel- und Reihenhäusern nach dem englischen Vorbild Ebenezer Howards.

In den 1920er Jahren wurde erstmals die Wohnungsversorgung als staatliche Aufgabe formuliert und eine öffentliche Wohnungsbauförderung für den sozialen Wohnungsbau aufgelegt. Von Kommunen, Gewerkschaften, Kirchen und Wirtschaftsunternehmen wurden leistungsfähige, gemeinnützige Wohnungsbau-Unternehmen als Kapitalgesellschaften zum ausschließlichen Zweck des Wohnungsbaus gegründet, die komplette neue Stadteilentwicklungsprojekte auf neuen Bauflächen in Angriff nahmen. Die Höhe der Mietentgelte war durch Satzung begrenzt, ebenso wie die Dividende für den Gesellschafter auf 4 % seiner Einlage.

Auf dem Gebiet der späteren Bundesrepublik, wo vor dem 2. Weltkrieg ca. 40 Millionen Menschen lebten, wurden 1950 bereits 50,8 Millionen Einwohner in 16,7 Millionen Haushalten verzeichnet, denen nur 10 Millionen verfügbare Wohnungen gegenüberstanden, nach den Kriegszerstörungen oft nur in geringer Qualität. Das 1956 verabschiedete Zweite Wohnungsbaugesetz, das bis 2001 in Kraft war, regelte den öffentlich geförderten Sozialen Wohnungsbau als Aufgabe von Bund und Ländern für so genannte „breite Schichten der Bevölkerung“, damals mehr als 80 % der Bevölkerung (Duvigneau 2006, S.4). Auch durch die großen gemeinnützigen Wohnungsunternehmen wurde die Wiederaufbauphase von den 1960er bis in die Mitte der 1970er Jahre umgesetzt, oft mit dem Ergebnis monotoner und schon bald nach Fertigstellung ungeliebter Großwohnsiedlungen mit einseitiger Belegung und fehlender Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

Die breite Kritik an den neuen Stadtteilen brachte daher neben diesen Großprojekten auch die betreffenden Wohnungsunternehmen in Verruf. Die deutschen Gewerkschaften gaben daraufhin Anfang der 1980er Jahre ihren Wohnungsbaukonzern „Neue Heimat“ auf. In der ehemaligen DDR werden die Großsiedlungen in industrialisierter Bauweise noch bis 1989 weitergebaut. Mit dem 1971 verabschiedeten Städtebauförderungsgesetz war ein rechtliches Instrument auch für die erhaltende Stadterneuerung geschaffen worden, das eine umfassende und frühzeitige Bürgerbeteiligung vorsah, und bei dem die öffentliche Wohnungsbauförderung einen wichtigen Baustein bei der Bereitstellung finanzieller Mittel darstellte. Nunmehr wurden auf dieser Basis differenzierte Städtebaukonzepte unter Einbeziehung von bestehenden Stadtquartieren und Nachbarschaften entwickelt und mit einem vielfältigen Wohnungsmix für verschiedene Nutzergruppen konzipiert und realisiert.

> *„Wir haben auch die Erfahrung gemacht, dass auch die wirtschaftliche Seite umso besser funktioniert, je besser ich mit meinen Mietern klar komme […]“ Interview D, Seite10, Zeile 360-362.*

1989 wurde das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz abgeschafft und die Wohnungsunternehmen mussten sich – auch unter der Perspektive der deutschen Wiedervereinigung - neu orientieren. Nach der Wiedervereinigung vereinheitlichte das neue Baugesetzbuch 1998 das deutsche Planungsrecht, 2001 regelte das Gesetz zum Sozialen Mietrecht die Mieten und das Mietrecht neu, und 2002 löste das Wohnraumförderungsgesetz das Zweite Wohnungsbaugesetz ab. In der Folge dieser Entwicklungen fokussierten die deutschen Wohnungsunternehmen zwischenzeitlich auf die Bestandsentwicklung und Modernisierung von Wohnungen als ihre Hauptaufgabe nach dem Slogan „Deutschland ist bereits gebaut“.



Abbildung 3.3-1: Die Diskussion über Bestandserhaltung und ihre möglichen Grenzen richtet sich auf verschiedene Generationen von Wohnquartieren, die unter sehr unterschiedlichen gesellschaftlichen Rahmenbedingungen nach wechselnden politischen und städtebaulichen Leitbildern entstanden sind. In Deutschland gibt es zum Stichtag 1.1.2012 insgesamt 40 473 823 Wohnen, überwiegend aus den letzten einhundert Jahren, die sehr unterschiedliche Qualitäten und Entwicklungspotenziale aufweisen. Quelle: Eigene Abbildung unter Verwendung eigener Fotos, Datenquelle: DESTATIS 2012.

Für die Wohnungsunternehmen stellte der soziale Wandel in den Wohnungsbeständen, insbesondere in entspannten Märkten, eine Herausforderung dar, auf die sie zum Teil mit einer konsequenten Weiterentwicklung ihres Selbstverständnisses vom Wohnungsversorger zum Dienstleistungsunternehmen reagierten.

> *„[…] es geht nicht nur darum wie früher nur zu vermieten, sondern man muss dem Mieter ein bisschen mehr bieten. Haushaltsnahe Dienstleistungen die wir anbieten, ein gewisser Service. Das greift immer mehr um sich und das machen wir auch […]“ Interview B, Seite18, Zeile 832-834.*

Parallel wurden die Unternehmen neu wirtschaftlich ausgerichtet und die Dividendenbeschränkungen z.T. aufgehoben. Dennoch verpflichteten sich die meisten Unternehmen auch für die Zukunft auf gemeinnütziges Verhalten. Sie übernahmen damit Aufgaben, aus denen sich der Staat aus ordnungspolitischen Gründen und wegen leerer Kassen zunehmend zurückzog, ohne dass bereits konsensfähige Konzepte für die politische Neugestaltung dieser Bereiche erkennbar wären (Duvigneau 2001).

> *„Der Erfolg stellt sich aber nicht nur mit dem Bau ein. Es muss auch ein Vermieter dahinter stehen, der mit Herz dabei ist. Es muss auch ein bisschen ein Vermieter seien der sich um die Leute kümmert. Die Leute müssen einen Ansprechpartner haben. Die Leute müssen sich wohl fühlen. Die müssen wissen, wenn ich jetzt zu dem ziehe, dann bin ich in einem Wohnungsunternehmen die sich auch um mich kümmern.“ Interview G, Seite17, Zeile 633-63.*

Zu Beginn des Jahres 2012 repräsentierten die in Deutschland zu diesem Zeitpunkt insgesamt existierenden 40.473.823 Wohnungen die sich wandelnden gesellschaftlichen Werthaltungen und Auffassungen darüber, wie man Wohnen zu verschiedenen Zeiten interpretiert hat. Im Jahr 2010 standen mit ca. 3,5 Millionen Wohnungen ca. 8,2 % des Wohnungsbestandes in Deutschland leer (BMVBS 2013, S.25). In 19,6 Millionen Mietwohnungen oder 48,4 % des Gesamtbestandes wurde zur Miete gewohnt, während 16,5 Millionen oder 40,8 % der Wohnungen von den Eigentümern selbst genutzt wurden

(BMVBS 2013, S.25). Weniger als ein Viertel der Wohnungen insgesamt befand sich im Besitz von professionellen Wohnungsunternehmen, fast 80 % gehörten dagegen privaten Eigentümern. Dennoch kann die Rolle von Wohnungsunternehmen z.B. als Netzwerk-Koordinatoren und Handlungs-Initiatoren für die Bestandsentwicklung in Wohnquartieren als von besonderer Bedeutung angesehen werden.

Dieser Wohnungsbestand verdeutlichte in seiner Differenziertheit auch den Einfluss politischer und technischer Entwicklungen auf die Organisation und die räumliche Ausprägung von Stadt (DESTATIS 2012b). Seit dem Ende der 1970er Jahre wies dieser komplexe Bestand zusätzlich zu seiner originären Verschiedenheit auch noch zahlreiche Anpassungen durch Modernisierung auf, mit denen der ursprüngliche Zustand durch Umbau gemäß den jeweiligen Wohnanforderungen und sich wandelnden politischen Zielsetzungen verändert wurde.

Für die bestandshaltenden Wohnungsunternehmen und auch andere Eigentümer mündeten diese meist nicht nach strategischen Prinzipien einer einheitlichen Bestandsentwicklung, sondern oft provisorisch und zeitlich versetzt nach frei werden Wohnungen realisierten Veränderungen von Beständen in eine Vielzahl komplexer Zustände. Zusätzlich zu den bereits vielfältigen typologisch unterschiedlichen Wohnungsbeständen der letzten einhundert Jahre erschwert diese komplexe Ausgangslage die Entwicklung belastbarer Strategien für die zukunftsfähige Entwicklung von Wohnungen und Bestandsquartieren.

3.4 Zielkorridore für eine nachhaltige Entwicklung

Der Begriff der Entwicklung urbaner Strukturen und Wohnungsbestände wurde in der wissenschaftlichen Diskussion oft im Sinne einer analysierenden Untersuchung von in Stadtquartieren ablaufenden Prozessen verwendet, bei der das nachvollziehende Verstehen und Erklären der bestimmenden Einflussgrößen und deren Wirkungszusammenhänge im Fokus des Erkenntnisinteresses standen. Oft befanden sich die Bewohnerinnen und Bewohner und ihr Alltagsleben in Quartieren, die vorwiegend als Nachbarschaften und individuelle Netzwerke verstanden wurden, im Mittelpunkt derartiger wissenschaftlichen Forschung. Der Begriff „Entwicklung“ besaß in diesem Sinne einen evolutionären, nachvollziehenden Charakter, bei dem externe Einflüsse und Interventionen in Quartieren aus der Sicht der Bewohnerinnen und Bewohner erlebt und betrachtet wurden.

Der Begriff „Entwicklung“ kann aber auch in einem planerischen Sinn verstanden werden zur Charakterisierung von planend-steuernden Aktivitäten und Interventionen verschiedener Akteure, die damit Quartiere und Wohnungen gezielt nach ihren Handlungslogiken und Zielvorstellungen verändern und „entwickeln“. Mit einem Fokus auf der Rolle wohnungswirtschaftlicher Akteure bei dieser Form der Bestandsentwicklung lag ein Schwerpunkt unserer Untersuchung auf diesem Verständnis von Entwicklung als einer Veränderung von Quartieren durch gezielte Interventionen. Diese Veränderungen folgten unterschiedlichen Handlungslogiken und Paradigmen, und ihnen lagen bestimmte Zielvorstellungen zugrunde, die aus Sicht der jeweiligen Verantwortlichen mit Hilfe der Interventionen erreicht werden sollten.

Die Veränderungen wirkten auf die in den Quartieren lebenden Menschen, und sie wurden während ihrer Durchführung und nach ihrem Abschluss wiederum von diesen unterschiedlich erlebt und wahrgenommen. Eine Brücke zwischen den beschriebenen beiden Bedeutungen von Entwicklung konnte die den Bewohnerinnen und Bewohner im Zusammenhang mit derartigen Interventionen zugemessene Rolle spielen wie zum Beispiel:

- Waren sie lediglich duldend beteiligt, ohne eine aktive Mitwirkungsmöglichkeit?
- Wurden sie angemessen informiert und über die Art der Intervention aufgeklärt?
- Wurden ihnen die Ziele der geplanten Intervention angemessen dargestellt?
- Sind ihnen vorab Folgen einer Intervention für ihr Alltagsleben erläutert worden?
- Wurden allgemeine Meinungen von Bewohnerinnen und Bewohnern vorab erhoben?
- Gab es eine Artikulationsmöglichkeit für eigene Vorstellungen über die Intervention?
- Wurden diese Anregungen der Bewohnerinnen und Bewohner auch berücksichtigt?
- Wurden Bewohnerinnen und Bewohner an der konkreten Planung aktiv beteiligt?
- Erfolgte ein Abgleich ihrer Interessen mit denen der Interventions-Verantwortlichen?
- War die Durchführung der Intervention sozialverträglich für die betroffenen Menschen?
- Wurden die vorab erläuterten Elemente einer Intervention auch umgesetzt?

- Sind die angekündigten Effekte einer Intervention auch tatsächlich eingetreten?
- Gab es eine nachträgliche Evaluation der Intervention durch eine Meinungsabfrage?

An diesen Fragen wurde deutlich, dass für die Entwicklung von Wohnungsbeständen in Quartieren durch Wohnungsunternehmen in unserer Untersuchung zwar die Bedeutung von „Entwicklung" im Sinne geplanter Interventionen betrachtet wurde, dass aber eine enge Verflechtung mit dem Entwicklungsbegriff im Sinne der Einbeziehung von Wirkungen auf das Alltagsleben von Bewohnerinnen und Bewohner impliziert war. Damit ist eine wichtige Komponente des allgemeinen Nachhaltigkeitsbegriffs angesprochen, der die soziale Verträglichkeit auch von ökonomisch motivierten Interventionen beinhaltet, und der als drittes Element eine Abschätzung ihrer Umweltauswirkungen erfordert.

> *„[…] ein gesamtes Quartier neu zu entwickeln, genau unter den Prämissen, wie wir's jetzt gerade gesagt haben. Rechnung tragen der städtebaulichen Situation, aber auch Rechnung tragen den Gesamtanspruch an Wohnungsmix und gesellschaftlichen Bedürfnissen." Interview H, Seite 7, Zeile 242-244.*

Nachhaltigkeit ist einerseits ein normativ verwendeter Begriff, mit dem eine breite Palette möglicher und für eine zukunftsfähige Entwicklung als sinnvoll erachteter Ziele verbunden war und auch bereits in Leitfäden (MUNLV 2004) und Handbüchern (BBSR 2013) für die konkrete Umsetzung zusammengefasst worden ist. Andererseits ist Nachhaltigkeit ein weit gefasstes naturwissenschaftliches Forschungsfeld, in dem zum Beispiel die Auswirkungen von Menschen verursachter Stoffströme auf die Umwelt thematisiert und in Datenbanken aufbereitet wurden. Die gesundheitlichen Auswirkungen gebauter Umwelt und ihrer Veränderungen auf den Menschen stellen ein weiteres intensiv beforschtes Untersuchungsgebiet dar (Lehmann/Stanetzky 2000).

Auch sogenannte Ökobilanzierungen, bei denen Umweltauswirkungen menschlichen Handelns und ihr komplexes Wirkungsgefüge detailliert erfasst und naturwissenschaftlich erforscht wurden, sind ein wichtiges Forschungsfeld. Neben die drei Grundelemente von Nachhaltigkeit mit der ökologischen, der ökonomischen und der sozialen Qualität tritt bei Ökobilanzierungen meist noch mit gleicher Gewichtung die technische Qualität, sowie mit einem reduzierten Gewichtungsanteil die Prozessqualität von Interventionen (BMVBS 2013, S.134). Eine Schwierigkeit bei der Ökobilanzierung bestand in der zum Teil geringen Verfügbarkeit komplexer benötigter Daten und ihrer schwierigen Vergleichbarkeit, sowie in der Wirkungsbilanzierung verschiedenster Einflussgrößen und ihrer Interdependenzen.

Für eine anwendungsorientierte wissenschaftliche Auseinandersetzung mit Nachhaltigkeit wurden fünf grundsätzliche generelle Ebenen vorgeschlagen (Ekardt 2009):

- Definitions-Ebene mit einer deskriptiven Bestandsanalyse
- Ursachen-Ebene mit bisherigen Hemmnissen für eine Durchsetzung
- Gebotenheits-Ebene, warum Nachhaltigkeit erstrebenswert sein sollte
- Abwägungs-Ebene mit rechtlich/moralischen und kollidierenden Belangen
- Durchsetzungs-Ebene mit Zielen, Akteuren, Instrumenten und Strategien

Die Komplexität von Nachhaltigkeit und ihrer verschiedenen Facetten erschwerte es, gesicherte Erkenntnisse für eine nachhaltige Entwicklung von Wohnungsbeständen und Quartieren zu generieren, und diese dann in zielführenden Interventionen zu operationalisieren. Bei unserer Untersuchung war festzustellen, dass Akteure zum Teil nur einzelne Aspekte als Zielprojektionen benannten, die sie dann oft mit dem generellen Nachhaltigkeitsbegriff gleichsetzten. So wurde zum Beispiel als Motivation für Interventionen in den Bestand die energetische Anpassung von Wohnungen an geltende gesetzliche Vorgaben angeführt. Begründung war der politisch gewollte Klimaschutz, der wiederum auf die eingegangene Verpflichtung der deutschen Regierung zur CO^2-Einsparung Bezug nimmt.

> *„[…] diese Energieeinsparverordnung […] bringt das eigentlich dazu, dass das aus den Fugen gerät. Du musst heute mit Materialien bauen, du musst heute Dämmungen draufpacken ohne Ende, damit es sich energetisch irgendwo sage ich mal in diesen Werten befindet und da kommt natürlich ein Bestandsgebäude auch an seine Grenzen." Interview G, Seite 14, Zeile 514-518.*

Nachhaltige Entwicklung ist aber sehr viel mehr, als die stereotype Anpassung des deutschen Wohnungsbestandes an derzeit politisch für wichtig gehaltene Klimaschutzziele – vor allem, weil in der Regel die sozialen Folgen für die von derartigen Interventionen betroffenen Menschen kaum zuverläs-

sig eingeschätzt werden konnten. So führte die energetische Verbesserung von Wohnungsbeständen in der Vergangenheit regelmäßig zu einer Erhöhung der Mieten für die davon betroffenen Mieterinnen und Mieter (BGB 2002, §§ 559-561), die oft nicht durch die dem gegenüberstehende Verringerung von Energieverbrauchskosten kompensiert werden konnte. Wohnen in Quartieren unterliegt vielfältigen Anforderungen der darin lebenden Menschen, so dass der Maßstab für eine zukunftsfähige Entwicklung nicht nur das Erreichen politisch formulierter einzelner Zielsegmente sein konnte.

> *„[…] also erst wenn's ganz schlimm kommt, ein Haus oder Quartier einen ganz schlechten Ruf hat und wir einen hohen Leerstand haben und eine ganz schwierige Vergangenheit, dann nützt es nichts so ein Haus gerade mal nur neu anzustreichen und so ein bisschen neu zu sanieren. Da muss man was komplett anderes machen, sodass niemand mehr drauf kommt, dass das mal das Haus gewesen sein kann, wo es Kakerlaken gab, wo es mal gebrannt hat, wo es mal ein schlechtes Image gab." Interview F, Seite 16, Zeile 627-632.*

Als derartiger Maßstab für eine nachhaltige Entwicklung konnte vielmehr die individuell wahrgenommene Steigerung des Nutzens und der Lebensqualität für die in den Quartieren und den Wohnungen lebenden Menschen betrachtet werden – eine zentrale Forschungsperspektive der Disziplinen Architektur und Städtebau. Architektur und Städtebau betrachten sich als eng miteinander verzahnte, akademisch gelehrte Wissensgebiete, die sich mit der materiellen Formung der Anthroposphäre nach sich wandelnden Anforderungen an diesen menschlichen Lebens- und Wirtschaftsraum auseinandersetzen. Ihre Aktivitäten richten sich auf die Entwicklung komplexer, funktionaler Innen- und Außenräume für das menschliche Leben und Wirtschaften (Meisel 2013, S.51). Sie antworten mit in die Zukunft gerichteten Konzepten auf die Analyse sich wandelnder gesellschaftlicher Bedürfnisse.

In Architektur und Städtebau gibt es keine „richtigen" Ergebnisse in einem naturwissenschaftlichen Sinne. Einiges überdauert vielmehr längere Zeit, anderes wird bald nach dem Anwendungstest durch die Gesellschaft schon wieder durch Neues abgelöst – ein evolutionäres Prinzip. Der Philosoph, Raumplaner und Architekt Georg Franck beschreibt die duale Ausrichtung von Architektur und Städtebau folgendermaßen: einerseits richten sich architektonische Aktivitäten auf die Erfüllung der immer gleichen Bedürfnisse des physischen Lebens und Wohlbefindens, andererseits aber auch auf die des psychischen Erlebens von Menschen in ihrem sozialen Umfeld.

„Architektur dient zugleich den Bedürfnissen des physischen Lebens und denen des psychischen Erlebens. Die Bedürfnisse des psychischen Erlebens unterscheiden sich von den immer gleichen Bedürfnissen des physischen Lebens darin, dass sie immer etwas neues, anderes erleben wollen. Sie wollen unterhalten werden und verlangen nach Schönheit. Sie wissen zwar, dass sie etwas wollen aber nicht, was genau das ist. Erst im Entdecken erfährt die Wahrnehmung, wonach sie verlangt. Die deskriptive Analyse und die empirische Messung versagen als wissenschaftliche Methoden zur Überwindung dieses Problems." (Franck 2009).

Betrachtet man soziale Aspekte von Nachhaltigkeit in diesem Sinne, so handelt es sich um ein offen angelegtes Forschungsfeld, das neben normativ in politischen Erklärungen und Programmen fixierten, quantitativ messbaren Faktoren zahlreiche weitere qualitative Elemente umfasst, die auch vom psychischen Erleben der Bewohnerinnen und Bewohner von Quartieren bestimmt werden. Diese qualitativen Elemente und die Wahrnehmung von Stadtquartieren und Wohnungsbeständen durch die darin lebenden Menschen können für eine nachhaltige Entwicklung mindestens ebenso bestimmend sein, wie das Erreichen quantitativ messbarer Ziele.

Bewertungsmethoden zur Prüfung der Wirksamkeit von ökonomischen, ökologischen und sozialen Aspekten von Basisinnovationen im Rahmen einer Nachhaltigkeitsstrategie wurden von der Bundesregierung bereits 1998 beschrieben (Enquete-Kommission 1998, S. 362-363). Betont wurde aber, dass deren Anwendung und Ergebnisbewertung vom Erkenntnisinteresse des Bewertenden und seinen Fragestellungen ebenso abhängen, wie von seinen Zukunftserwartungen.

> *„[…] gerade durch die neuen Grundrisse und wirklich auch sehr schick entwickelten Häuser, haben wir auch viele die von außerhalb kommen. […] da haben wir vielleicht auch schon einen Wettbewerbsvorteil anderen Nachbarstädten gegenüber, dass die Leute dann […] gerne hierher ziehen, weil man hier mittlerweile ganz schön wohnen kann." Interview F, Seite 20, Zeile 765-771.*

Mit dem Fehlen einfach anwendbarer Bewertungsmethoden und eindeutiger, verständlicher Zielprojektionen sind Grundprobleme der Wirksamkeits-Abschätzung von Nachhaltigkeit umschrieben. Um diesem Dilemma abzuhelfen, lohnte sich die Besinnung auf einige Grundprinzipien von Nachhaltigkeit. Eine systemorientierte, investiv ausgerichtete Ökopolitik und –technik, die bisherige, reaktive Ordnungsinstrumente wie Aufräumen, Reparieren, Filtern, Verbieten, Anpassen ablösen sollte, führte Schmidt-Bleek bereits 1997 als notwendig an (S.39). Als einen Bewertungsmaßstab für Effizienz-Prüfungen beschrieb er z.B. den Faktor 10 - die Reduktion auf 10% verbrauchter Stoffstromressourcen je Nutzeneinheit - als ein Maß für ökologisches Wirtschaften.

Neben Effizienz-Strategien für die Bewertung von Nachhaltigkeit und ihrer Wirksamkeit insbesondere für Quartiersentwicklungen sind als ein weiteres Prinzip von Nachhaltigkeit Suffizienz-Strategien zu nennen. Ebenso wie bei der Effizienz-Steigerung steht hier der reale, erlebbare Nutzen für die Menschen im Vordergrund. Während aber bei Überlegungen zur Effizienz-Erhöhung grundsätzlich die Maßstäbe für den Nutzen unverändert bleiben, stehen diese bei Suffizienz-Ansätzen auf dem Prüfstand und im Fokus der Forschung. Dies könnte insbesondere für verschiedene Generationen von Wohnungsbeständen, die zu ihrer Entstehungszeit gegenüber heute nach ganz anderen Wohnvorstellungen errichtet wurden, einen erfolgversprechenden Ansatz darstellen. Hier bietet sich die Chance, die in diesen Strukturen enthaltenen Qualitäten - auf heutige Bedürfnisse bezogen - neu zu überprüfen.

> *„Wir wollen natürlich auch die weniger nachgefragten Quartiere attraktiv halten im Sinne einer dauerhaften Vermietbarkeit. Also Gebäudepflege, Instandhaltung usw. auch Anpassung der Außenanlagen, das betreiben wir dort genauso intensiv wie in den besseren Lagen.“ Interview J, Seite 1, Zeile 31-33.*

Mit einer derartigen Suffizienz-Strategie wäre es ggf. auch möglich, auf aufwendige Interventionen zur Anpassungen von Quartieren zu verzichten, wenn entsprechende vorhandene Qualitäten neu interpretiert und für die Bewohnerinnen und Bewohner nutzbar gemacht werden könnten. Dies würde auch den Veränderungsaufwand senken, wäre sozialverträglich und man würde damit ein weiteres Nachhaltigkeitsprinzip erfüllen: das der möglichst langfristigen Nutzung von urbanen Strukturen als wichtige Ressource.

> *„[…] wobei die Entscheidung zum Abriss in erster Linie geprägt ist vom Zustand der Gebäude, weil Sie können in guten Lagen auch ein einfaches Gebäude über viele Jahre noch vermieten, wenn es einigermaßen funktioniert.“ Interview J, Seite 1, Zeile 40-42.*

Verschiedene Kategorien der Interpretation von Nachhaltigkeit wurden bereits in einer vorbereitenden empirischen Untersuchung der bestandshaltenden Immobilien- und Wohnungswirtschaft in NRW überprüft (Fox-Kämper/ Meisel/Ulmer 2009). Die Auswertung zeigte, dass der erkannten Notwendigkeit nachhaltigen Handelns bei den Akteuren eine große Unsicherheit bezüglich der verschiedenen Zieldimensionen und der anzuwendenden Verfahren und Methoden gegenüberstand. Dies begründete sich unter anderem darin, dass sich verschiedene Ziele der Nachhaltigkeit nicht einfach addieren ließen, sondern sich im ungünstigen Fall sogar widersprechen konnten.

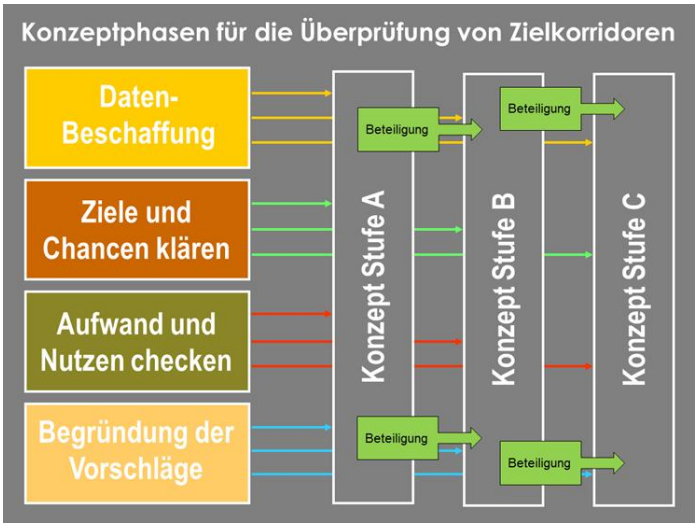


Abb. 3.4-1: Konzepte für Interventionen mit den komplexen Zieldimensionen nachhaltiger Entwicklung erforderten ein iteratives Verfahren, bei dem verschiedene mögliche Entwicklungspfade und deren Interdependenzen wissenschaftlich-vergleichend und anwendungsorientiert betrachtet wurden. Eine regelmäßige Beteiligung von Bewohnerinnen und Bewohnern am Analyse- und Zielfindungsprozess trug zum Interessensausgleich bei der Abwägung von Zielkorridoren bei und konnte ggf. auch helfen, unbeabsichtigte negative Effekte zu vermeiden. Quelle: Eigene Abbildung.

Die Überwindung der Schwelle vom Erkennen einer Handlungsnotwendigkeit zum abgestimmten Handeln konnte unterstützt werden durch die Diskussion von Zielkorridoren als „Leitplanken" nachhaltiger Entwicklung. Im Folgenden wurden sechs mögliche derartige Zielkorridore beschrieben. Bei der Erarbeitung wurde die wissenschaftliche Ebene erweitert um die Betrachtung von Erlebbarkeit, Nutzenerfahrung und Handlungsimpulsen der relevanten Akteure. Während z.B. Co^2-Einsparung als erlebbare Zieldimension kaum vermittelbar ist, leuchtet jedem Wohnungsbesitzer und Mieter die Relevanz gesunden Wohnens als ein wichtiges Ziel ein. Auch strukturelle Dauerhaftigkeit, Kostensenkung und Vermeidung von Risiken sind gut vermittelbare Nachhaltigkeitsziele.

Da verschiedene dieser jeweils sinnvoll zu verfolgenden Ziele sich jedoch auch möglicherweise ausschließen erforderte die tatsächliche Festlegung von Ziele-Bündeln einen sozialen Abstimmungsprozess mit iterativen Verfahrensschritten. So kann z.B. eine energetisch motivierte, hochkomplizierte High-Tech-Aufrüstung von Wohnungen nur von Spezial-Handwerksbetrieben durchgeführt werden, während Selbstbauverfahren durch die Bewohnerinnen und Bewohner z.B. unter Verwendung von natürlichen Baustoffen einen völlig anderen Weg nachhaltigen Bauens darstellen. Die finanziellen Folgen einer technischen Aufrüstung von Wohnungen durch Mietsteigerung können weiterhin deren Mieterinnen und Mieter überfordern, während Selbstbauverfahren wiederum einen Weg zur Kostensenkung darstellen können.

Unter dem besonderen Aspekt zeitnah wahrnehmbaren und vermittelbaren Nutzens und der geschilderten sozialen Rahmenbedingungen wurden als komplementäre Zielkorridore für eine nachhaltige Entwicklung vorgeschlagen (Meisel 2005, S.55):

- **Ressourcen und Energie sparen**, z.B. durch Minimieren von Herstellungs- und Nutzungsenergie, Nutzung unerschöpflicher Energiequellen, Vermeiden von Produkten aus nicht erneuerbaren Rohstoffen.
- **Gesund wohnen und arbeiten**, z.B. durch Vermeidung von Lärm, Staub, Fasern, Feuchtigkeit, Wohngiften, Ausgasungen, Strahlenbelastungen in der Umwelt, in Gebäuden, der Wohnungsluft, in Bauelementen und Baustoffen.
- **Soziale Beteiligung an Interventionen**, z.B. durch Einbeziehung der relevanten sozialen Gruppen in Abstimmungsprozesse und Planungen, Überprüfen der sozialen Konsequenzen verschiedener Szenarien, Vermeidung überforderter Nachbarschaften und sozialer Ungleichheiten, altersgerechte Konzepte.
- **Kosten und Risiken verringern**, z.B. durch Senkung der Investitionskosten, Einbeziehung externer Kostenfaktoren, Stabilisierung von Mieten, Verringerung von Nutzungskosten, Senkung von Mietnebenkosten, strategische Orientierung durch Portfolio-Analysen.
- **Strukturelle Dauerhaftigkeit fördern**, z.B. durch baulich-physisch und sozial ausgewogene Quartiere, Wohnumfeld, Gebäude, Funktionssicherheit, Anpassbarkeit an Nutzungsänderungen, Verwendung schadensfreier, langlebiger Produkte.
- **Weiter- und Wiederverwendung**, z.B. durch Bestandspflege und Modernisierung statt Neubau, Suffizienz-Abwägung bei der Weiterverwendung von Anlageteilen, Einsatz wieder verwendbarer Produkte und solchen aus Recyclingherstellung.

Der rasche soziale, technische und ökonomische Wandel ließ es bisher kaum möglich erscheinen, zukünftige Anforderungen an unsere Leben und Wohnen mit ausreichender Genauigkeit vorherzusehen. Dies führte zu der Anforderung möglichst großer Flexibilität von Gebäuden, Wohnungen und Quartieren als ein zentrales Nachhaltigkeitskriterium, damit diese mit geringem Aufwand an sich verändernde Lebensumstände angepasst werden können. Festzustellen war allerdings, dass es in der Vergangenheit bisher keine befriedigenden Konzepte für derartige flexible Systeme gab – siehe dazu auch das Beispiel der Meta-Stadt in Wulfen (Abbildung 3.2-1).

Quartiersentwicklung wird auch in der Zukunft neben der Bestandserhaltung nicht ohne die Errichtung neuer urbaner Strukturen auskommen (Meisel 2010, S.24-25). Die Frage nach dem wichtigsten Kriterium für die Nachhaltigkeit derartiger neuer Strukturen beantwortet Peter Schwehr sehr überzeugend: *„Dass ein Gebäude in der Gegenwart funktioniert ist (…) keineswegs ausreichend. Es ist nur dann wirklich zukunftsfähig, wenn es nicht nur akkurat auf die heutigen Bedürfnisse antwortet, sondern sich auch mit der gleichen Geschwindigkeit, in der neue Bedürfnisse entstehen, an diese anpassen lässt."* (Mayer/Schwehr/Bürgin 2011, S.10).

Zyklisch auftretende Raum-Zeit-Muster für städtische Teilräume, in denen sich wiederkehrende, vorhersagbare Regelmäßigkeiten abbildeten, sind andererseits in der Vergangenheit auch bereits er-

forscht worden (Barras 2009; Sachverständigen-Landesverband Österreichs 2006). Derartige Zyklen können sozialer Natur sein und z.B. den Lebenslauf von Menschen betreffen. Sie können aber auch baulich-physische urbane Strukturen mit den Phasen ihrer Errichtung, Nutzung, Verschleiß und Erneuerung betreffen oder auch ökonomische Konzepte mit den Phasen von Investitionen, Erträgen und Re-Investitionen umfassen.

Da das Leitbild für eine nachhaltige Entwicklung des Wohnungsbestandes geprägt ist von dem Gedanken der Kreislaufwirtschaft, der dem „Verbrauchen und Entsorgen" von Produkten das „Gebrauchen und Wiedernutzen" gegenüberstellt, könnte die weitere Erforschung von Nutzungszyklen in Quartieren mit ihren disziplinären Konvergenzen und Divergenzen eine weitere wichtige Grundlage für prospektives Handeln und nachhaltiges Wirtschaften bereitstellen.

3.5 Theoretische Überlegungen zu Erhaltungsgrenzen

Städte organisieren ihren Raum städtebaulich-flächenhaft nach den Prinzipien geometrischer Ordnung mit Verkehrs-Netzen, Nutzungszuweisungen und Verteilungsmustern für die Netzzwischenräume, Bodenteilungen mit Parzellen, Bauten auf den Parzellen, Höhenanordnungen und Silhouetten. Menschliche Grundanforderungen wie Nähe, Distanz, Kommunikation, Sicherheit, Überschaubarkeit, Dauerhaftigkeit, Veränderbarkeit prägen sich in regelmäßigen oder unregelmäßigen Stadtnetzen und zu verschiedenen Erstellungszeiten in unterschiedlichen Bauwerkstypologien aus (Curdes 2008).

Städte befinden sich in einem kontinuierlichen Wandel, der in sich überlagernden Phasen von Stadterweiterung, Stadtverfall und Stadterneuerung ablaufen und zum Beispiel in dem dualen Zyklusmodell beschrieben werden kann (Lichtenberger 1990). Der räumliche Fokus liegt dabei auf großräumigen urbanen Entwicklungen, wie sie auch im Phasenmodell von van den Berg mit den Zyklen von Urbanisierung, Suburbanisierung, Des-Urbanisierung und Re-Urbanisierung beschrieben wurden (van den Berg 1989). Ebenso wie bei anderen Zyklusmodellen - z.B. für ökonomisch fokussierte Nutzungszyklen – ist es jedoch schwierig, die absolute Dauer und die Übergänge verschiedener Phasen allgemeingültig und schlüssig herzuleiten.

Derartige Angaben bewegten sich je nach empirischer Datengrundlage zwischen 18 –25 Jahren für allgemeine Gebäude-und Bauzyklen. Diese wurden wiederum von 5-7 jährigen Unterzyklen überlagert, die in etwa auch allgemeine ökonomische Produkt-Lebenszyklen abbildeten (Barras 2009, S.60 ff). Demgegenüber steht die für die Wertermittlung von baulichen Anlagen fixierte Lebenserwartung von Gebäuden, die grundsätzlich mit etwa einhundert Jahren angesetzt wird, an deren Ende jedoch eine totale Abnutzung der Substanz und ein Abriss angenommen werden (Ross-Brachmann 2012). Derartige absolute Angaben zu Erneuerungszyklen scheinen für Zustandsanalysen von Wohnungsbeständen und zuverlässige Prognosen von deren Erhaltungsgrenzen eher nicht ausreichend.

Die Frage blieb also, welche Faktoren der Nutzungsdauer von Bestandswohnungen und Quartieren konkret Grenzen setzen und wie man diese erfassen und bewerten konnte. Als generelle derartige Einflussgrößen für die Veränderung von Wohnungsbeständen identifizierte Sabine Friedrich baulich-physische Elemente, soziale Faktoren, ökonomische Elemente, kulturelle und politische Faktoren (Friedrich 2004, S.71-76). Bestand in diesem Sinne umfasste eine städtebaulich- architektonische Struktur, ein soziales Gefüge aus Bewohnerinnen und Bewohnern, kulturelle Elemente im Quartier, die aus physischen Artefakten, aber auch aus dem Verhalten seiner Bewohnerinnen und Bewohner bestehen können, ein ökonomisches Modell zur Bewirtschaftung und dauerhaften Unterhaltung eines Quartiers sowie Haltungen politisch Verantwortlicher zu diesem Quartier und seinen Perspektiven.

Diese komplexen Zusammenhänge verdeutlichen, dass für analysierende Bestandsbewertungen hinsichtlich von Erhaltungsgrenzen mindestens vier verschiedene Bewertungs-Komponenten zu betrachten waren - nämlich städtebaulich-architektonische, soziale, ökonomische und kulturelle Gesichtspunkte -, wenn diese zu belastbaren Aussagen über die Potenziale und Zukunftschancen von Beständen insgesamt führen sollten. Nicht außer acht zulassen und oft von entscheidender Bedeutung waren zusätzlich politische Haltungen zur Entwicklung von Wohnungsbeständen, die sich jedoch oft einer systematischeren Analyse entzogen.

Methodisch stellte der gesellschaftliche Abwägungsprozess über die Zukunftsperspektiven urbaner Strukturen auf der Ebene von Stadtquartieren und ihrer Erhaltungsgrenzen also einen komplexen Vorgang dar, an dem neben Eigentümern, Nutzenden, Wirtschaftenden, Kommunen und Non-Profit-Organisationen noch zahlreiche weitere Akteure beteiligt sein konnten. Versuche, über systematische

Analyse- und Bewertungs-Teilschritte und ganzheitliche Betrachtungsweisen zu Matrix-Modellen zu gelangen, die zielgerichtet zur begründeten strategischen Option führen, waren nützlich – scheiterten jedoch in ihrer Anwendung oft an der Vielzahl zu berücksichtigender Faktoren, typologischer Variationen und iterativer Analysevorgänge.

Anwendungsorientierte Untersuchungen näherten sich daher der Problematik methodologisch vorwiegend empirisch und induktiv, indem sie exemplarisch eine begrenzte Zahl von Projekten auswählten, nach unterschiedlichen Kriterien-Sätzen analysierten und daraus unter Berücksichtigung des „ceteri paribus“ – Prinzips [8] verallgemeinernde Handlungsempfehlungen ableiteten. Dabei konzentrierten sich die methodisch orientierten Untersuchungen meist auf typologische Problemfälle, für die es noch keine erprobten Lösungen gab – zum Beispiel auf bereits als nicht mehr marktfähig eingeschätzte urbane Strukturen, Quartiers- und Gebäudetypologien.

Im Fokus derartiger Untersuchungen standen zum Beispiel Perspektiven und Erneuerungsstrategien für 1950er Jahre Siedlungen (Pesch 2003), Methoden zur Entscheidungsfindung über Abriss, Modernisierung oder Neubau für den gleichen Siedlungstyp (Kirchhoff, Jacobs 2007) oder der Erhalt oder Abriss nicht marktfähiger Wohngebäude der 1960er und 1970er Jahre (Selk/Walberg u.a. 2007). Untersuchungen erfolgten ebenso über die Grenzen der Erhaltung von in industrialisierter Bauweise errichteten Großsiedlungen und den systematischen Rückbau von Plattenbauten unter unbewohnten und bewohnten Bedingungen (Janorschke/Rebel 2009).

Auch die technischen Möglichkeiten der Wiederverwendung demontierter Plattenbau-Elemente wurden erforscht (Asam, Dallmann 2005). Weiterhin untersucht und an Fallbeispielen erläutert wurden Rechtsinstrumente, die bei leer stehenden und verwahrlosten Immobilien anwendbar sind (Schäfer, Lau u.a. 2009). Bei diesen Untersuchungen handelte es sich vorwiegend um „End-of-Pipe“ – Ansätze, die sich mit bereits eingetretenen, langjährigen Verschlechterungen in bestimmten Quartiers- und Gebäudetypologien befassten, und weniger um eine prospektive, systematische Auseinandersetzung mit Zyklen der Entwicklung von Wohnungsbeständen und Quartieren.

In unserer Untersuchung wurde Bestand in Anlehnung an Friedrich (2004) definiert als eine bestehende städtebaulich- architektonische physische Struktur, als ein soziales Gefüge als Nachbarschaft aus eingesessenen Bewohnerinnen und Bewohnern, als kulturelle Elemente im Quartier, die aus physischen Artefakten, aber auch aus dem Verhalten seiner Bewohnerinnen und Bewohner bestehen können, und als ein ökonomisches Modell zur Bewirtschaftung und dauerhaften Erhaltung eines Quartiers. Flankiert werden diese vier systematischen Annäherungen („approaches“) durch „Politik und Governance“ als einer weiteren Dimension.

Theoretische Grundlagen und Einflussgrößen für die Bestimmung möglicher Grenzen einer Bestandserhaltung fanden sich damit in vier bis fünf verschiedenen disziplinären Forschungsfeldern, aus denen ausgewählte Theorien herangezogen wurden mit dem Ziel, konkrete Einflussgrößen und Veränderungsprozesse plausibel zu erklären. Gerade durch widersprüchliche theoretische Ansätze wurden dabei für die zielgerichtete Betrachtung des Gegenstandes „Wohnungsbestände“ und die Quartiersebene auch fruchtbare Erklärungen erwartet (Feyerabend 1976, S.53). So erschienen für den baulich-physischen Bestand Phasen- und Zyklusmodelle von Bedeutung, mit denen sich Regelhaftigkeiten bei der Gebäudeerhaltung und -erneuerung nachweisen, erklären und auch empirisch belegen ließen (Dahlhaus/Meisel 2008, S.40ff).

Die für das Thema Abriss zu beantwortende Frage, welche urbanen physischen Strukturen künftig noch Funktionen erfüllen würden und welche abgerissen werden sollten, verlangte auch eine theoretische Auseinandersetzung mit den Maßstäben für ihre Architekturqualität mit der impliziten These, dass sich bei hoher architektonischer Qualität ein Abriss in der Regel verbietet. Welches aber waren die Maßstäbe, nach denen dies zuverlässig entschieden werden konnte? Der Germanist und Architekturtheoretiker Günther Fischer (2009) näherte sich dem Problem über eine Neubewertung der zehn Bücher des Vitruv mit den von diesem formulierten drei Zieldimensionen „firmitas, utilitas und venustas“ – übersetzt mit perfekter Ausführung, hoher Nutzbarkeit und guter Gestaltung.

Deren bleibende Gültigkeit auch für heutige Diskurse betonte Fischer und forderte, dass alle drei Kriterien von ausgebildeten Architekten regelmäßig als normative Anforderungen bereits mit ihren durch-

[8] Ceteri paribus = bei gleichen sonstigen Umständen, was auf die Problematik unterschiedlicher Rahmenbedingungen beim Versuch der Übertragbarkeit auf andere Situationen hinweist.

schnittlichen Bauwerken erfüllt werden müssen, damit diese den durchschnittlichen Qualitätsanforderungen der Disziplin Architektur genügen - nicht denen der Disziplin Kunstgeschichte. Für die heutige Bewertung von Gebäudegenerationen vergangener Dekaden wären primär Anforderungen der jeweiligen Erstellungszeit zu Grunde zu legen. Derartige gute Architektur als normale Kategorie unterscheidet Fischer deutlich von der darüber hinaus ragenden Baukunst im kunstgeschichtlichen Sinne, bei der die Bauwerke zusätzlich durch Originalität und Ausdrucksqualität über die rein ästhetische Ebene der guten Gestaltung hinausragen, die sich aber bereits ebenso deutlich von der Masse des „nur Gebauten" unterscheiden.

Theoretische Beschreibungen des ökonomischen Bestandes fokussierten auf den Wohnungsmarkt als bestimmende Größe und die wirtschaftlich motivierte Veränderung von Bestandsquartieren, die sich auf marktwirtschaftliche Theorien gründet und durch Zustandsveränderungen bei Gebäuden und der Bewohnerstruktur angestoßen wurde. Damit verknüpft waren handlungstheoretische Ansätze, die unterschiedliche Verhaltensweisen verschiedener Typen von Eigentümern erklärten (Werlen 1987). Erklärungsmodelle für den sozialen Wandel in Quartieren reichten von stadtsoziologischen Ansätzen mit Nutzungszyklen im Kontext gesellschaftlicher und politischer Veränderungen (Ottensmann 1975) bis hin zu solchen, die ökonomische und technische Entwicklungen einbezogen.

Für die Beschreibung und Erklärung kultureller Bestände relevante theoretische Arbeiten fokussierten einerseits auf die physische, von Menschen gestaltend geschaffene und in ihrer alltäglichen Benutzung erlebte und wahrgenommene Umwelt, ihre Artefakte und ihre Symbolik, wie sie sich auch in der physischen Gestalt von Quartieren und Wohnungsbeständen manifestiert (Baumberger 2010). Andererseits widmeten sich theoretische Arbeiten der Beschreibung und Ergründung regelhafter, symbolischer menschlicher Verhaltensweisen, die sich zum Beispiel in ritualisierten Handlungen oder Institutionen ausdrücken und damit gemeinsam geteilte kulturelle Werte repräsentieren (Michaels 2011). Neuere Forschungsansätze verknüpften die gebaute urbane Umwelt mit ihrer Rolle als Erinnerungsträger und „Gedächtnis der Stadt" für die darin lebenden Menschen (Wesener 2011).

Zur Erhaltung des immateriellen Kulturerbes hat auch die UNESCO eine völkerrechtlich verbindliche Konvention verabschiedet, die in Deutschland 2013 in Kraft getreten ist. Dieses immaterielle Kulturerbe sei Ausdruck von Kreativität und Erfindergeist, vermittele Identität und Kontinuität, werde von Generation zu Generation weitergegeben und fortwährend neu gestaltet. Zu den Ausdrucksformen gehörten etwa Tanz, Theater, Musik und mündliche Überlieferungen wie auch Bräuche, Feste und Handwerkskünste. Als dringend erhaltungsbedürftiges immaterielles Erbe gelten auch traditionelle Handwerkstechniken, und lokale, regionale oder nationale gute Praxisbeispiele sollen modellhaft die Grundsätze und Ziele der Konvention widerspiegeln (UNESCO 2014).

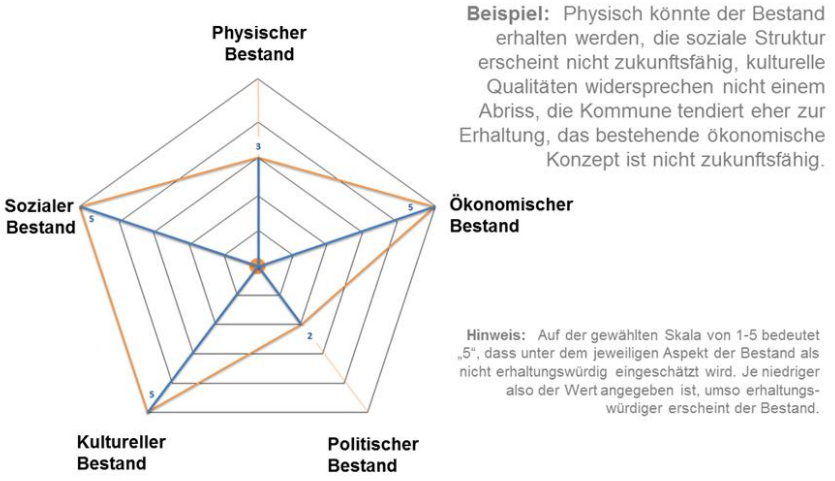


Abb. 3.5-1: Die Beurteilung von Erhaltungsgrenzen konnte in den fünf betrachteten „approaches" sehr unterschiedlich ausfallen, wie in der Modellierung exemplarisch dargestellt wurde. Dem Beispiel lagen die einzelnen, begründeten Bewertungen durch den Geschäftsführer eines Wohnungsunternehmens bei einem Fallbeispiel zugrunde. Ökonomisch, sozial und kulturell erschien der Bestand aus Sicht des Beurteilenden nicht mehr erhaltungswürdig, eine physische Erhaltung erschien jedoch grundsätzlich möglich und die politische Haltung tendierte eher zur Erhaltung. Quelle: Eigene Abbildung und Recherche.

Politischer Bestand als zu einem bestimmten Zeitpunkt deklarierte Haltung politischer Mandatsträger und Verwaltung zur Entwicklung von Wohnungsbeständen und Quartieren kann von entscheidender Bedeutung und bestimmend für Grenzen der Bestandserhaltung sein. Erhaltungs- und Abrisstendenzen manifestierten sich z.B. physisch und kulturell in Erhaltungs- oder Denkmalschutz-Deklarationen, aber auch in Abrissbeschlüssen für bauliche Bestände, deren symbolische Bedeutung politisch nicht mehr gewollt wurde. In integrierten Stadtentwicklungskonzepten formulierten Politik und Verwaltung Leitlinien für die Wohnungsversorgung der Bevölkerung, der räumlichen und der wirtschaftlichen Ent-

wicklung. Größere Eingriffe in Wohnungsbestände und Quartiere durch Umbau, Abriss oder Nachverdichtung und Nutzungsänderungen verlangten immer eine formelle Genehmigung durch die jeweilige Kommune.

Bei dem in Abbildung 3.5-1 gezeigten Beispiel wurde deutlich, dass die einzelne disziplinäre Betrachtung möglicher Erhaltungsgrenzen die unverzichtbare Grundlage von Analysen bildete und jeweils separat durchgeführt wurde. Den Einschätzungen lagen meist verschiedene disziplinäre gutachterliche Untersuchungen zugrunde, zum Beispiel über den physischen Erhaltungszustand des Bestandes. Auf dieser Basis wurde dann in einem weiteren Schritt eine die Disziplinen übergreifende Gesamtbewertung, oft unter erneuter Beteiligung von verschiedenen Fachgutachtenden vorgenommen. Diese Ergebnisbewertung unterlag nicht mehr nur einem unabhängigen, disziplinären wissenschaftlichen Interesse, sondern sie hing maßgeblich auch vom Erkenntnisinteresse des Gesamt-Bewertenden und seinen Fragestellungen ab, ebenso wie von seinen Zukunftserwartungen (Enquete-Kommission 1998, S. 362-363).

> *„[…] die Zukunft, der Fortschritt unseres Wohnungsunternehmens wird also nicht die Sanierung sein, die Modernisierung und komplette Sanierung von Gebäuden, sondern wir beschäftigen uns jetzt mit Neubau.“ Interview G, Seite 14, Zeile 532-534.*

3.6 Entwicklungen in Westeuropa und den USA

Abriss als ein Instrument der Erneuerung urbaner Strukturen ist ein Thema in allen westeuropäischen Ländern und auch in den USA, wie im Folgenden an einigen Beispielen gezeigt wurde. Die Problematik wurde jedoch national durch jeweils vorangegangene gesellschaftliche und wirtschaftliche Entwicklungen und durch Erfahrungen mit verschiedenen Interventionsstrategien in den Ländern unterschiedlich wahrgenommen. Die Situation in den Niederlanden war zum Beispiel im ersten Jahrzehnt des einundzwanzigsten Jahrhunderts durch einen hohen Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt und kontinuierliche Wertsteigerungen der Wohnungsbestände gekennzeichnet. In Deutschland zum Teil als drängend empfundene Probleme traten daher dort bisher nur ansatzweise in peripheren Kommunen auf.

In Belgien zog sich der Staat fast vollständig aus der Wohnungspolitik zurück. Italien betrachtete den Wohnungsbau und seine Weiterentwicklung bis in die Gegenwart vorwiegend als Privatsache ohne die Notwendigkeit staatlicher Interventionen. In der Schweiz besaß Wohnungseigentum eine hohe Bedeutung, dessen Weiterentwicklung nach ökologischen Standards betrieben wurde, ohne dass ein gravierender Anpassungsdruck bestünde. In England, Frankreich, Österreich und Spanien ließen sich dagegen vergleichbare Problemstellungen hinsichtlich der urbanen Entwicklung wie in Deutschland feststellen (BMVBS/BBR 2008). National unterschiedliche Wohnungspolitiken und -Präferenzen in den verschiedenen Ländern bildeten sich im Ergebnis im Anteil und der Verteilung von Gebäudegenerationen heute ab, deren architektonisch-städtebaulichen und sozialräumlichen Mängeln und der Abriss- und Erneuerungsquote (van der Flier/Thomsen 2006).

Land	Wohnungen gesamt	Sozialwohnungen
Niederlande	6.900.000 (2005)	2.400.000* = 34,8 %
England	21.700.000 (2007)	3.983.000* = 18,4 %
Frankreich	32.600.000 (2008)	5.575.000* = 17,1 %
USA	128.000.000 (2007)	1.200.000** = 0,9 %

Abb. 3.6-1: Wohnungsbestände ausgewählter Länder. Quelle: Eigene Abbildung unter Verwendung von Daten: NL - van der Flier/Thomsen 2006, UK – Power/Mumford 1999, FR - INSEE 2009, USA - Harlander/Schubert 2009, *Whitehead/Scanlon 2007, S.9, **CLPHA 2009.

Für Vergleiche über den Umgang mit Bestandsobjekten in europäischen Nachbarländern heranzuziehende raumrelevante Daten waren insgesamt relativ unsicher. Trotz der versuchten Homogenisierung durch EUROSTAT - das statistische Amt der Europäischen Union - wurden in den einzelnen Ländern sehr unterschiedliche Zählweisen und Kategorien verwendet. In der Mehrzahl der europäischen Länder lagen weiterhin keine systematischen Analysen des Zustandes der vorhandenen Gebäude vor. Lediglich in England existierte ein obligatorisch von den Kommunen umzusetzendes Monitoring-System zum Erhaltungszustand von Bestandsobjekten (BMVBS/BBR 2008).

Niederlande

Der niederländische Wohnungsbestand umfasste 2005 etwa 6.9 Millionen Wohneinheiten. Etwa 24 % des Bestandes wurden bis 1945 errichtet, etwa 30 % von 1946-1970, etwa 35 % stammen aus den Jahren 1971-1990 und etwa 11 % wurden später erbaut (van der Flier/Thomsen 2006). Das niederländische Bauministerium VROM hatte in seiner „Nota Wonen“ für das erste Jahrzehnt des 21. Jahrhunderts als Ziele formuliert:

- Abriss von 200.000 Wohnungen,
- Neubau nach Abriss von 370.000 Wohnungen,
- Umwandlung von Miet- zu Eigentumswohnungen von 250.000 bis 500.000 Wohnungen,
- Bestandsverbesserung von mindestens 761.000 Wohnungen (11,6% des Bestandes),
- Neubau auf innerstädtischen Brachflächen von 47.000 Wohnungen,
- Zusammenlegung von 80.000 Wohnungen.

Die jährlichen Wohnungsabgänge bewegten sich - vergleichbar zu anderen europäischen Ländern - bis 2004 etwa auf einem Niveau von 0,1 bis 0,2 %. Ab dem Jahr 2005 wurde eine zunehmende Tendenz der Abrisstätigkeit auf etwa 0,3 % pro Jahr prognostiziert. In den letzten Jahren waren etwa zu gleichen Teilen vor 1950 gebaute Wohnungen und solche der Baujahre zwischen 1950 und 1975 vom Abriss betroffen.

Die höchste Anzahl von Sozialwohnungen in den Niederlanden betrug etwa 2,4 Millionen Wohneinheiten im Jahr 1999 (Whitehead/Scanlon 2007, S.9). Seither nahm diese Zahl kontinuierlich ab, und zwar durch Verkauf an die Mieter und durch Abriss. Sozialwohnungen wurden in diesem Zeitraum in den Niederlanden fast drei Mal so häufig abgerissen, wie Wohnungen insgesamt. Schätzungen gingen von einem Abriss von 22.500 Sozial-Wohneinheiten im Jahr 2007 gegenüber belegten Abrisszahlen von 13.500 im Jahr 2004 aus. Etwa 3.500 Wohnungen wurden im Jahr 2004 verkauft und etwa weitere 800 durch Luxusmodernisierung aufgewertet (van der Flier/Thomsen 2006).



Abb.3.6-2 Westelijke Tuinsteden, Osdorp Midden Noord. Links: Bestand des Teilgebietes Reimershoven mit 1.310 Wohnungen. Mitte und rechts: Neuplanung mit 25% Einfamilienhäusern, 75 % Geschosswohnungen und 6000 m2 Gewerbefläche. Quelle: Haars (2006).

Die seit den 1990er Jahren im Umbau befindliche Amsterdamer Großsiedlung Bijlmermeer zeigte die Grenzen von Erhaltungsstrategien bei starker Wohnungsnachfrage in den Niederlanden auf. Dort wurden bis 2012 etwa 6.500 Wohneinheiten von ehemals 12.500 abgerissen. Betroffen waren insbesondere 31 hochgeschossige Wohnblöcke. Als Ersatzneubau wurden niedriggeschossige Strukturen als Eigentumswohnungen realisiert, sowie ein Bijlmer-Museum in den erhaltenen Reststrukturen eingerichtet (Helleman/Wassenberg 2004, S.3-17). Ein weiteres Großprojekt des Stadtumbaus in den Niederlanden stellte die Westelijke Tuinsteden - Parkstad 2015 im Südwesten Amsterdams mit 54.000 Wohnungen dar, von denen 13.300 abgerissen wurden (Haars 2006) .

England

Der englische Wohnungsbestand umfasste im Jahr 2007 etwa 21,7 Millionen Wohneinheiten. Als traditionelle englische Besonderheit waren etwa 53 % der Wohneinheiten Ein- oder Zweifamilienhäuser und weitere 28 % waren Reihenhäuser – insgesamt also über 80 % niedriggeschossige Wohnbauten. Nur 19 % der Wohnungen befanden sich in mehrgeschossigen Wohnblocks (Power/Mumford 1999). 18 % oder 3,9 Millionen der Wohneinheiten waren Sozialwohnungen (Whitehead, Scanlon 2007, S.9). Etwa 9.3 Millionen der Wohnungen oder 43% wurden als modernisierungsbedürftig eingeschätzt (International Conference Rotterdam 2007).

Von Abriss betroffen waren – wie derzeit in allen westeuropäischen Ländern - insbesondere die urbanen Strukturen der Nachkriegs-Moderne, die mit Unterstützung sogenannter Pathfinder-Programme ausgewählt wurden (Kettle/Littlewood/Maye-Banbury 2004). Der staatlich betriebene, geförderte Mietwohnungsbau wurde Mitte der 1990er Jahre beendet und die Aufgabe an Wohnungsunternehmen übertragen (Holmans 2005). In England waren Städtebau und das Bekenntnis zur Konzentration von Menschen, Wohnungen und Arbeitsplätzen im Kern der städtischen Gebiete heute ein breit diskutiertes Thema, das auf Urban Summits zum Beispiel in Birmingham 2002 und 2005 in Manchester öffentlich gemacht wurde.

1999 wurde von der Urban Task Force und Richard Rogers der Begriff der Urban Renaissance geprägt, die eine Stadt der Dienstleistungen mit teuren Wohnungen in der Kernstadt für die Mittelschichten propagierte. Die umfangreiche staatliche Förderung wurde konzentriert auf die Re-Urbanisierung dieser Kernbereiche, während Konzepte für einen sozialen Ausgleich und die Verlierer des sozialen und ökonomischen Strukturwandels in benachteiligten Quartieren am Zentrumsrand zurückstanden. Komplexe Netzwerke aller in Stadtquartieren präsenten Akteure wurden von starken Kommunen koordiniert, während in der Umsetzung der private Sektor dominierte (Bodenschatz 2005).



Abb.3.6-3: Die 1960er Jahre Wohnsiedlung in Castle Vale, einem Stadtteil von Birmingham (links). Niedrig-geschossiger Neubau mit post-modernen Architekturformen (Mitte). Neue Siedlungsstruktur nach der Fertigstellung 2005 (rechts). Quelle: Madanipour, Newcastle University (2009).

Ein frühes Beispiel für die Regeneration in England war der Stadtteil Hulme in Manchester, der als ursprünglich klassisches Arbeiterquartier bereits mehrere Abriss- und Neubebauungsphasen durchlaufen hatte. Bei der letzten Erneuerung in den 1990er Jahren wurden mit Förderung durch das Programm City Challenge 3.000 Wohneinheiten aus den 1960er Jahren abgerissen, 600 modernisiert und 2.500 neue Wohnungen in partnerschaftlichen Entwicklungsmodellen errichtet, die als Manchester Model of Regeneration Beachtung fanden (Henckel 2005 S.56 ff).

Ein weiteres englisches Beispiel war das Quartier Castle Vale in Birmingham. In diesem Stadtteil aus den 1960er Jahren wurden 32 von 34 Hochhäusern, sowie weitere Gebäude abgerissen. Von 1993 bis 2005 baute der Castle Vale Housing Action Trust nach einem Masterplan 1.464 Wohnungen neu und modernisierte weitere 1.333 Wohnungen. Die baulichen Maßnahmen wurden von weitgehenden Kommunikations- und Beteiligungskonzepten für die Bewohner des Quartiers begleitet (Madanipour 2009).

Frankreich

Der Stadtumbau in Frankreich vollzog sich vor dem Hintergrund eines angespannten Wohnungsmarkts. Von 2000 bis 2008 hatte der Wohnungsbestand von 29,6 Millionen auf 32,6 Millionen Wohneinheiten zugenommen. Zwei Drittel der neu geschaffenen Wohnungen waren Einfamilienhäuser, die einen Anteil von 57 Prozent am Gesamtbestand besaßen. 17,1 % des Wohnungsbestandes waren im Jahr 2006 Sozialwohnungen (INSEE 2009). Die als Antwort auf den Wohnungsmangel der Nachkriegszeit an den Rändern der Städte errichteten Zones d'Urbanisation prioritaire (ZUP) waren seit dem Ende der 1970er Jahre mit neuen Schwerpunktsetzungen Gegenstand der Politique de la Ville (Bauhardt 2005 S.393-405).

Im Jahr 1984 erfasste eine erste Liste mit städtischen Problemzonen (Zones Urbaines Sensibles) bereits 148 Quartiere (Neumann 2006). Kritisiert wurden an der staatlichen Definition problematischer Zonen eine damit verbundene Stigmatisierung bestimmter Wohngebiete und ihrer Bewohner, sowie ein Verdecken gesellschaftlicher Diskriminierung. Vorstadtunruhen waren kein neues Phänomen in Frankreich. Spätestens seit den Unruhen 1981, 1990 und 2000 war die Krise der Vorstädte ein zentrales Thema der öffentlichen Debatten (Glasze/Thielmann/Meyer 2007).

Im Jahr 2005 waren 752 Zones urbaines sensibles definiert worden, ergänzt durch die weiteren Kategorien der Zones de redynamisation urbaine und Zones franches urbaines, die über Merkmale wie den Anteil von Großsiedlungen am Gesamtwohnungsbestand, die Bauqualität und den Grad des Ungleichgewichts zwischen Einwohnern und Arbeitsplätzen bestimmt wurden. Grundlage der Stadtumbauaktivitäten in Frankreich war das Gesetz aus dem Jahr 2003 „Loi d'Orientation et de Programmation pour la Ville et la Rénovation urbaine" - kurz „Loi Borloo" -, das baulich-physische Verbesserungen unter Einbeziehung des Abrisses von Großsiedlungsstrukturen in den Vordergrund des Handelns stellte (Donzelot 2007 S.377). Ergänzendes Instrument seit 2007 waren Stadtverträge für sozialen Zusammenhalt, so genannte Contrats urbains de cohésion sociale.

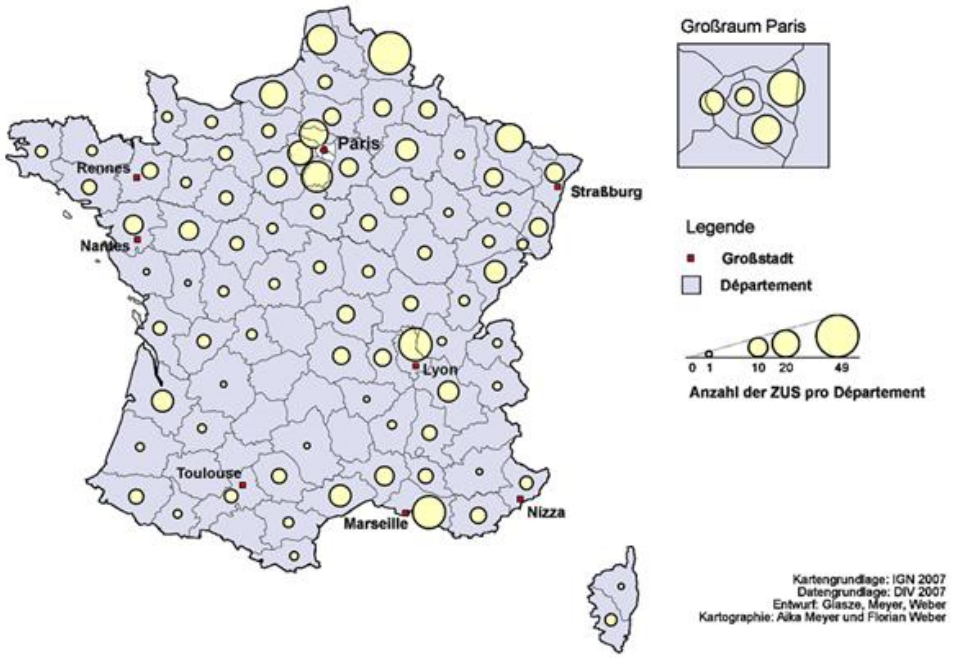


Abb. 3.6-4: Die insgesamt festgelegten 752 Zones Urbaines Sensibles verteilten sich über ganz Frankreich. Einige Schwerpunkte waren erkennbar um Paris, Lyon, Marseille. Quelle: Glasze/Thielmann/Meyer 2007.

In den 530 am stärksten benachteiligten Quartieren, in denen etwa 4 Millionen Menschen lebten, sollten Verbesserungsmaßnahmen erfolgen, die bis 2013 terminiert waren. Für die baulich-städtebauliche Erneuerung wurden 30 Milliarden Euro bereitgestellt. Von 2004 bis 2007 wurden 39.805 Wohnungen abgerissen und 26.664 neu errichtet. Diese Ersatzquote von 67 % sollte auf insgesamt 96 % weiter erhöht werden, da in Frankreich auch künftig nicht von einem Wohnungs-Überschuss ausgegangen wurde. Insgesamt sollten 200 000 neue Sozialwohnungen gebaut, 200 000 Wohnungen modernisiert und der Abriss von 200 000 Wohnungen gefördert werden (ANRU 2008 S.33).



Abb. 3.6-5: In Le Havre vollzog sich die Erneuerung der letzten in Frankreich geschaffenen Zone d'Urbanisation Prioritaire (ZUP). In diesem Rahmen wurden zwei achtzehngeschossige Türme im Quartier Mont-Gaillard gesprengt. Mit dieser Sprengung wurde die Dichte des Quartiers reduziert und Platz für neue Wohnformen geschaffen. Quelle: Lettre des Acteurs de la Rénovation Urbaine, publiée par l'ANRU, Février 2007, Page 5.

USA

Der Wohnungsbestand in den USA hat von etwa 119 Millionen Wohnungen im Jahr 1999 um knapp 9 Millionen zugenommen auf geschätzte 128 Millionen Wohneinheiten im Jahr 2007. Die Wohnungs-Eigentumsquote lag in den USA im Jahr 2007 bei 70%. Zwischen 1980 und 2006 stiegen die Hauspreise um 308 % im Vergleich zu Großbritannien mit 721 % und Spanien mit 1.342 % (Harlander/Schubert 2009). Bereits im Jahr 1974 legte die Regierung der USA das Section 8-Program auf - seit 1998 Housing Choice Voucher Program -, das Wohngeld-Berechtigungsscheine für Haushalte mit einem Einkommen von unter 50% des Durchschnitts der „metropolitan area" bereitstellte. Über einen Mietzuschuss wurde armen Haushalten damit der Zugang zum freien Mietwohnungsmarkt erleichtert. Andererseits diente das Programm dazu, Konzentrationen derartiger Haushalte zu verringern und Sozialwohnungs-Bestände abzureißen.

Diese Bestrebungen wurden 1993 im HOPE VI – Program (Home Ownership and Opportunity for People Everywhere) gebündelt, das auf eine bauliche Erneuerung sozialer Problem-Wohnungsbestände abzielte (Schönig 2008 S. 67–87). Nicht mehr rentable derartige Bestände sollten abgerissen und durch niedriggeschossige Gebäude geringerer Dichte ersetzt werden (Popkin/Katz et al. 2004). In den neuen in Public Private Partnership errichteten „mixed income developments" mussten 30-40% der Wohnungen für „extremely low income households" zur Verfügung gestellt werden. Diese Bewohnerinnen und Bewohner mussten sich jedoch Verhaltensüberprüfungen unterwerfen, um Wohnungen zu erhalten, auf die grundsätzlich kein Rechtsanspruch bestand.



Abb.3.6-6: Sozialwohnungen von Cabrini Green in Chicago zur Erstellungszeit Anfang der 1960er Jahre (links), Abrissmaßnahmen im Jahr 2005 und niedriggeschossiger Neubau im Vordergrund (Mitte), Masterplan von Cabrini Green „Near North" (rechts). Quelle links: The Paw Print, February 2009, Quelle Mitte: Wikipedia, the free encyclopedia, Zugriff 10.12.2009, Quelle rechts: Good Glancy Architecture, Boston.

1995 ermächtigte der Kongress die Wohnungsverantwortlichen festzulegen, welche ihrer Bestände abzureißen seien. Er setzte gleichzeitig ein Gesetz von 1937 außer Kraft das festlegte, dass jede Sozialwohnung bei Abriss erneuert werden müsse. Im Jahr 1999 gab es 160.000 mangelhafte Sozial-

wohnungen in Hochhäusern in New York und etwa 40.000 in Chicago, von denen 18.500 zum Abriss freigegeben wurden (U.S. Department of Housing 1998). Im Zeitraum von 1996-2003 wurden im HOPE VI – Program insgesamt 285 Projekte von 127 Wohnungsbehörden in 34 US-Staaten gefördert, bei denen 56.755 Abrissmaßnahmen mit insgesamt 391,6 Millionen Dollar gefördert wurden (HOPE VI 2004).

Für die Chicago Housing Authority (CHA), die 1999 einen Plan „CHAnge – Plan for Transformation" vorlegte, sah das HOPE VI – Program eine Fördersumme von 50 Millionen Dollar vor. Ein Beispiel für die Umsetzung dieses Plans in Chicago sind die 28 identischen Hochhausblöcke der 1962 entstandenen so genannten Taylor Homes in einer vier Meilen langen Baugruppe im Süden Chicagos, die 2005 abgerissen wurden (Taylor 2002). Sie galten mit 25.000 Bewohnern als die größte Konzentration von Armut in den USA und waren ein Synonym für geplante Rassentrennung. Im Jahr 1999 bedurften etwa 95 % der von der Chicago Housing Authority (CHA) betreuten Einwohner Chicagos einer öffentlichen Unterstützung gegenüber 25 % in New York.

Der Stadtteil Cabrini Green in hervorragender städtischer Lage in Chicago war ein Modell für die Erneuerung: 50 % wurden als private Wohnungen errichtet, 20% als „affordable housing" für Familien mit 80% des Durchschnitts-Einkommens und 30% der Wohnungen für völlig auf soziale Hilfe angewiesene Bewohner (Economist 1998). Durch den Abriss der „vertical ghettos" und die Dekonzentration Bedürftiger in den „mixed income developments" war städtebaulich die Präsenz von Armut in Chicago visuell nicht mehr deutlich wahrnehmbar.

4. Paradigmen im Wandel von Planung und Bürgermeinung

4.1 Bauhaus Europa oder Centre Charlemagne in Aachen

2006 entwickelte der Stadtrat in Aachen die Idee zu einem „Bauhaus Europa" als Ausstellungs-, Weiterbildungs- und Begegnungszentrum an prominenter Stelle im historischen Stadtzentrum zwischen dem Rathaus und dem Dom, der als erstes Objekt in Deutschland mit dem Status eines UNESCO-Weltkulturerbes ausgezeichnet worden war. Für den anschließenden Neubau des so genannten „Bauhaus Europa" sollte zuvor ein Verwaltungsgebäude aus den 1960er Jahren abgerissen werden. Die Investitionskosten des Projektes von insgesamt geschätzten 31 Millionen Euro sollten weitestgehend aus Bund- und Ländermitteln finanziert werden, die jährlichen Folgekosten von ebenfalls geschätzten 2 Millionen Euro aus der Stadtkasse.

Für die geplante Neubebauung nach dem Abriss des vorhandenen Gebäudes wurde ein internationaler Architektur-Wettbewerb durchgeführt, aus dem sechzig verschiedene Entwürfe hervorgingen. Ausgewählt und zur Realisierung vorgeschlagen wurde ein Projekt mit futuristischer Glas-Architektur, das einen völlig neuen städtebaulichen Akzent zwischen dem UNESCO-Weltkulturerbe des Aachener Doms und dem gotischen Rathaus, das auf den Grundmauern der ehemaligen Königspfalz Karls des Großen errichtet worden war, setzen sollte.

Noch im Jahr 2006 formierten sich zwei unabhängige Bürgerinitiativen gegen das Vorhaben von Abriss und Ersatzneubau, sammelten mehr als 10.000 Unterschriften Aachener Bürgerinnen und Bürger und erwirken damit einen formellen Bürgerentscheid über den erfolgten Ratsbeschluss zum „Bauhaus Europa". Hauptkritikpunkte der Initiativen waren die erheblichen jährlichen Folgekosten für die Stadt, eine dem hochrangigen historischen Ensemble nicht adäquate moderne Architektur und das aus ihrer Sicht nicht schlüssige Nutzungskonzept des Neubaus.

Mit deutlicher Mehrheit von 56.532 Stimmen gegen das Projekt gegenüber 14.546 Befürwortern brachten die Bürgerinnen und Bürger Aachens mit Hilfe des Bürgerentscheids den Ratsbeschluss zu Fall. Das Verwaltungsgebäude wurde danach unter Denkmalschutz gestellt, und auf der Basis eines Stadtrats-Beschlusses 2008 entstand nun ein neues Konzept für eine Verwaltungsnutzung und ein „Centre Charlemagne". Das Gebäude aus den 1960er Jahren wurde nicht abgerissen, sondern für kalkulierte 15,5 Millionen Euro umgebaut und modernisiert. Die Fertigstellung war für 2014 geplant.

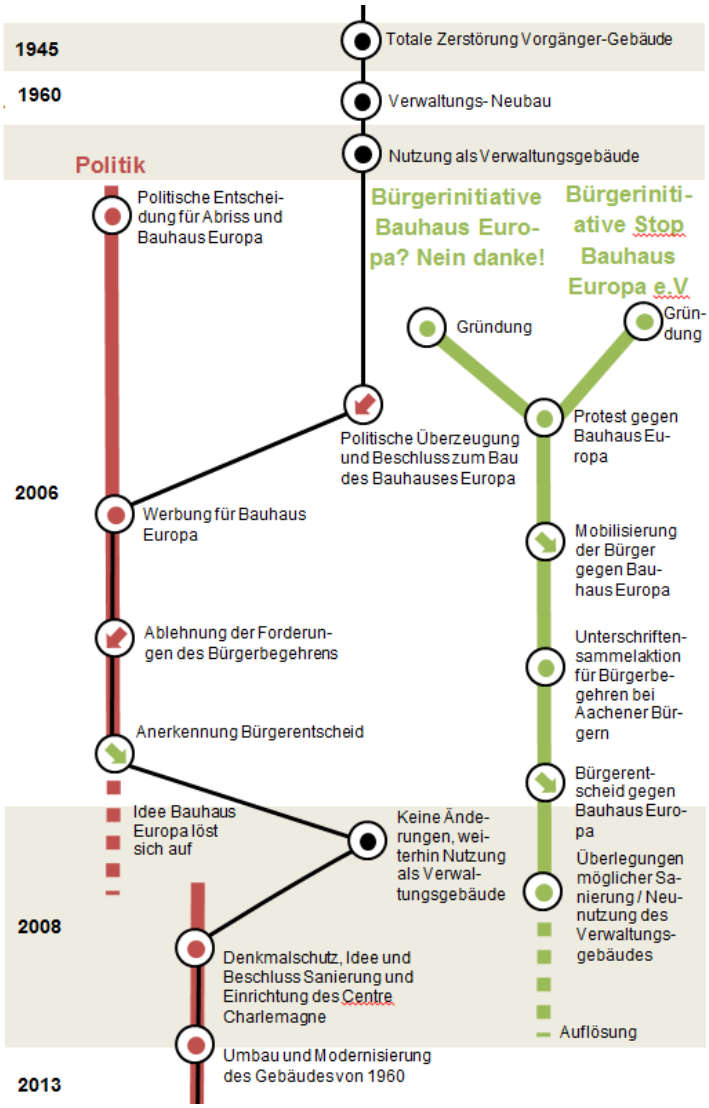


Abbildung 4.1-1: Grafische Darstellung der Entwicklungsphasen vom ursprünglich geplanten Abriss und Ersatzneubau „Bauhaus Europa“ zur Erhaltung des vorhandenen 1960er Jahre-Gebäudes, das unter Denkmalschutz gestellt, erhalten, modernisiert und zu einem „Centre Charlemagne“ umgebaut wurde. Quelle: Eigene Abbildung.

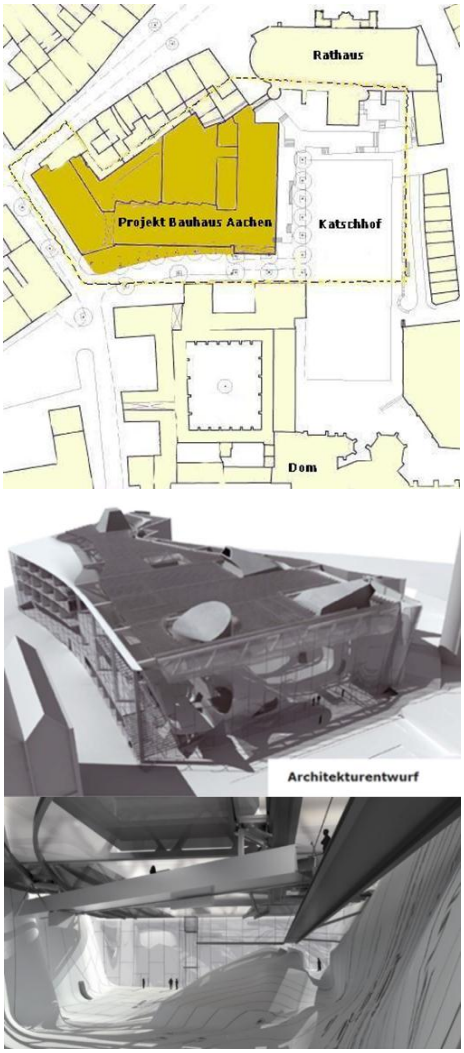


Abbildung 4.1-2: Lageplan des ursprünglich geplanten „Bauhaus Europa“ nach dem Abriss eines Verwaltungsgebäudes von 1960. Quelle: Präsentation Stadt Aachen „Bauhaus Europa“ 2006. Bilder unten: Architekturentwurf.

4.2 Neue Altstadt nach Rathausabriss in Frankfurt/Main

Das Dom-Römer-Projekt, auch neue Altstadt genannt, war ein städtebauliches Rekonstruktionsprojekt für Teile der historischen Altstadt Frankfurts in einem Quartier, das bereits zur Römerzeit besiedelt war. Ein rund 7.000 m² großes Areal wurde von 2012 bis 2016 neu bebaut, und nach dem Abriss des Technischen Rathauses an dessen Stelle eine historisierende, kleinteilige Bebauung mit einer möglichst genauen Wiederherstellung von historischen Gebäuden, die jedoch im Zweiten Weltkrieg total zerstört worden waren, geplant. Vorgesehen waren unter Anderem fünfzehn vollständige Rekonstruktionen von Altstadthäusern in historischer Holzfachwerk-Bauweise in der so genannten „Neuen Altstadt“.

Ursprünglich hatte die Planung vorgesehen, das ehemalige technische Rathaus aus den 1970er Jahren für eine neue Nutzung unter Einbeziehung von Wohnen umzubauen. Für den seinerzeitigen Neubau dieses technischen Rathauses waren 1972 fünf noch erhaltene Altstadthäuser abgerissen worden. Der Wert des Rathauses hatte 1994 noch etwa 135 bis 148 Millionen DM betragen. Es hatte mehrere Phasen des Besitzwechsels durchlaufen, war zwischenzeitlich auch an ein Leasing-Unternehmen verkauft und anschließend wieder von der Stadt zurückgemietet worden.

Das aktuelle Umbau-Szenario umfasste zuerst einen vollständigen Abriss des Rathauses und einen Ersatzneubau, für den ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt worden war. Der Entwurf sah unter anderem vor, den ehemaligen „Krönungsweg“ der deutschen Könige vom Frankfurter Dom aus wieder aufzugreifen. Die breit in der Politik und Öffentlichkeit diskutierten Ergebnisse dieses Planungswettbewerbs wurden von der Bevölkerung Frankfurts jedoch überwiegend negativ rezipiert. Die Kosten des Rathaus-Abrisses alleine schätzte man auf etwa 20 Millionen Euro.

2004 erfolgte die Gründung des „Frankfurter AltstadtForum“ durch Freunde Frankfurts e.V., Der Einzelhandelsverband Frankfurt, EQUIPE Marketing GmbH, Pro Altstadt e.V, für einen möglichst originalgetreuen Wiederaufbau der Frankfurter Altstadt zwischen Dom und Römer. Auch durch das Drängen des „Frankfurter AltstadtForum“ kam es zu einem Beschluss der Stadtverordneten-Versammlung, der nun eine kleineteilige Rekonstruktion ehemals vorhandener Bürgerhäuser vorsah.

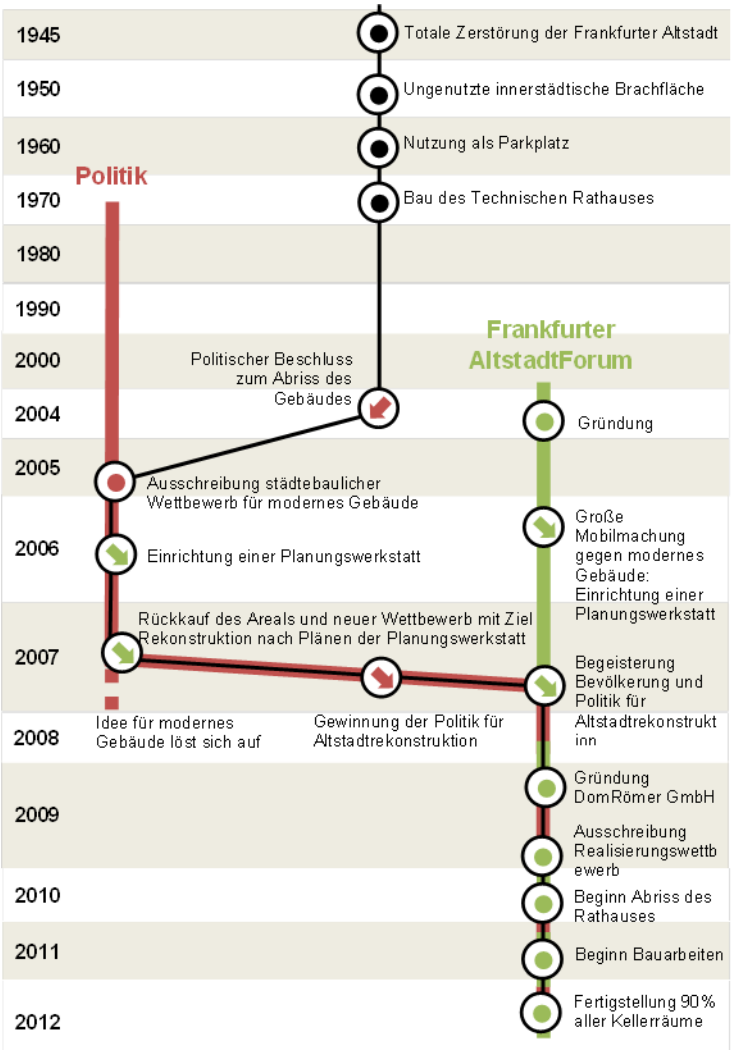


Abb. 4.2-1: Grafische Darstellung der Entwicklungsphasen von dem ursprünglich geplanten Umbau des Technischen Rathauses zu dessen Abriss und der Rekonstruktion eines Stadtquartiers zwischen Dom und Römer mit dem Nachbau von fünfzehn historischen Fachwerkgebäuden auf der Basis vorhandener Dokumentationen dieser Gebäude. Quelle: Eigene Abbildung.

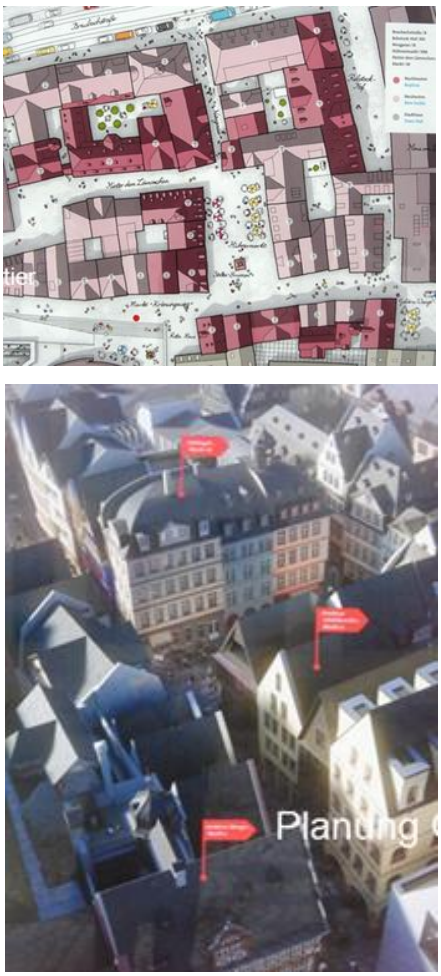


Abbildung 4.2-2: Planung für die „Neue Altstadt“ im Zentrum von Frankfurt am Main zwischen Dom und Römer. Rechts der Quartiersplan mit der kleinteiligen Rekonstruktion historischer Fachwerkgebäude, links ein Rendering der Planung zur Visualisierung. Quelle: Eigene Fotos von Informationstafeln im Quartier.

Das Grundstück des ehemaligen Rathauses wurde von der Stadt für 72 Millionen Euro zurückgekauft. Acht historische Fachwerkhäuser werden originalgetreu von der Stadt rekonstruiert, weitere sieben von privaten Investoren. 2010 wurde ein offener Architekturwettbewerb für insgesamt 35 ergänzende Neubauten ausgeschrieben, dessen Ergebnisse 2011 der Öffentlichkeit vorgestellt wurden. Das Altstadt-Forum entwickelte sich zu einem Bündnis aktiver Frankfurter Bürger, bestehend aus Immobilienexperten, Marketingfachleuten, Verbänden und Vereinen. Seit dem Abrissbeschluss für das Techni-

sche Rathaus 2010, der im Jahr 2012 umgesetzt wurde, begleitete es die Entwicklung von Konzepten. Mit der Realisierung der Rekonstruktionen der Frankfurter „Neuen Altstadt“ wurde 2013 begonnen.

4.3 Abriss oder Modernisierung des Schauspielhauses Köln

2003 begann die ausführliche Diskussion um die Zukunft der Kölner Bühnen, basierend auf einem Gutachten, das eine Sanierung nebst Anbau zusätzlicher Räume für Technik und Probebühnen auf rund 142 Millionen Euro bezifferte. Im Mittelpunkt der Debatte stand zuerst das Opernhaus als zentraler Bau des Ensembles. Nach ausführlicher Prüfung weiterer Varianten und völlig neuer Standorte, entschied sich die Politik im Juni 2006 für einen Kompromiss: Das Opernhaus solle saniert werden, auf Schauspiel und Opernterrassen sollte zugunsten eines neuen Theaterbaus verzichtet werden.

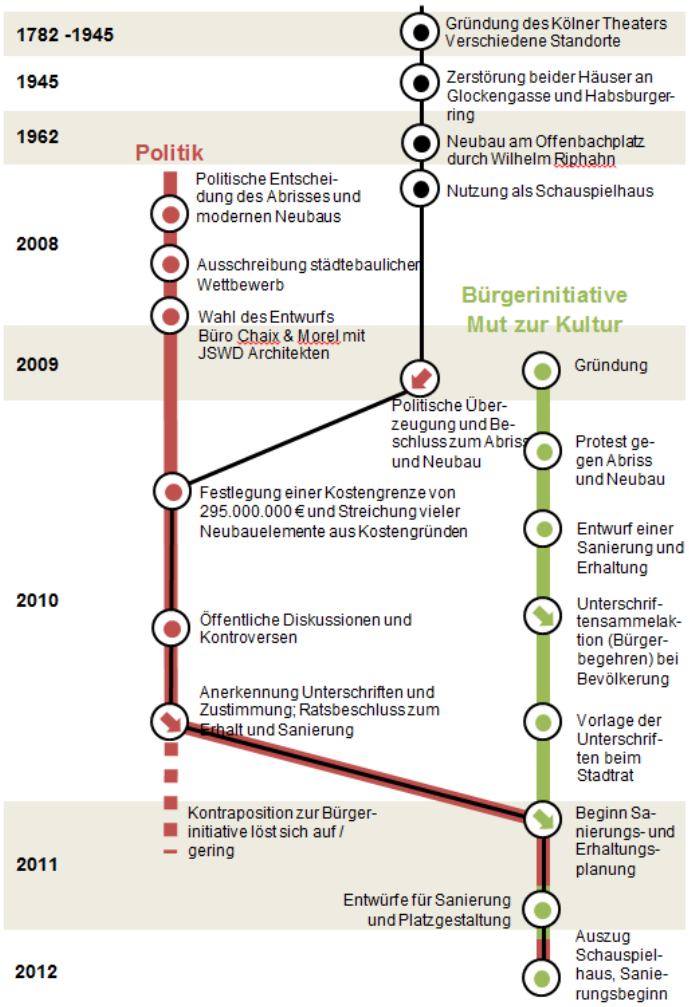


Abbildung 4.3-2: Grafische Darstellung der Entwicklungsphasen von dem ursprünglich geplanten Umbau des Technischen Rathauses zu dessen Abriss und der Rekonstruktionen eines Stadtquartiers zwischen Dom und Römer und dem Nachbau von fünfzehn historischen Fachwerkgebäuden auf der Basis von vorhandenen Dokumentationen dieser Gebäude. Quelle: Eigene Abbildung.

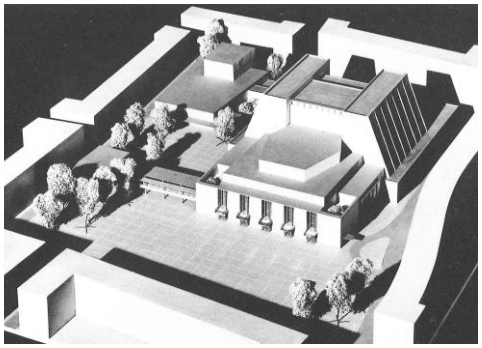


Abbildung 4.3-1: Ansicht des vom Architekten Riphahn in den 1950-60er Jahren entworfenen Ensembles mit Offenbachplatz, Opernhaus, Schauspielhaus, Restaurantpavillon in Köln. Das Schauspielhaus ist Teil dieses Ensembles und wurde als solches als ein ein architektonisches und städtebauliches Kunstwerk betrachtet. Quelle: mutzukultur 14.03.2010.

4.4 Rekonstruktion einer gotischen Fassade in Wesel

Bereits 1986 hatte sich eine Bürgerinitiative „Historisches Rathaus Wesel e.V.“ gegründet als Reaktion auf eine seinerzeit geplante südliche Randbebauung des Großen Marktes in Wesel mit modernen Gebäuden. 1991 wurde von der Initiative auch schon ein erster Rekonstruktionsplan des kriegszerstörten ehemaligen gotischen Rathauses entwickelt. Trotz durchgeführter Unterschriftenaktion für diese Rekonstruktion und trotz positiver Resonanz in der Bevölkerung beschloss der Stadtrat jedoch 1992 den Bau moderner Gebäude, die als so genannte Trappzeile realisiert worden sind.

Seitens der Bürgerinitiative wurde parallel damit begonnen, Spenden zu sammeln und weiter in der Bevölkerung für eine Rekonstruktion der Rathausfassade zu werben. Ab 2003 wurden dann erneut konkrete Pläne für eine Rekonstruktion der Fassade des spätgotisch-flämischen Rathauses entwickelt und diese 2005 dem Stadtrat übergeben. 2006 erfolgte daraufhin der Beschluss des Stadtrates zur Rekonstruktion der Fassade vor den vorhandenen Gebäuden aus den 1990er Jahren, die anschlie-

ßend umgesetzt und zu einem großen Teil aus Spendenmitteln finanziert wurde. Rund 2,7 Millionen Euro waren dafür veranschlagt worden.

Die eine Hälfte teilten sich Stadt und Land NRW, den Rest brachten die privaten Spender auf. Diese konnten für Preise zwischen 150 Euro und mehreren tausend Euro einzelne Steine, Fensterteile oder Zierelemente für den Bau „erwerben“ und damit finanzieren. 2009 bis 2011 wurde die Rekonstruktion als neue Fassadenkonstruktion nach historischem Vorbild realisiert. Nach originalen Vorbildern von Steinmetzen und anderen Handwerkern Stück für Stück hergestellte Einzel-Bauelemente wurden anschließend mit alten Techniken zu der gotischen Fassade zusammengefügt.

Bis heute wurden weiter Spenden gesammelt, um nun auch noch den ehemals vorhandenen Figurenschmuck wiederherzustellen und in die bestehende Fassade zu integrieren. Hinter der rekonstruierten Fassade sollte das Gebäude aus den 1990er Jahren weiter von einer Bank, einer Krankenkasse und dem TÜV genutzt werden. In früheren Zeiten war es ebenfalls schon unterschiedlich genutzt worden: bis Mitte des 19. Jahrhunderts gab es im Erdgeschoss Fleischhauer, darüber saßen Bürgermeister und Stadtschreiber und ganz oben lag der Ratssaal.

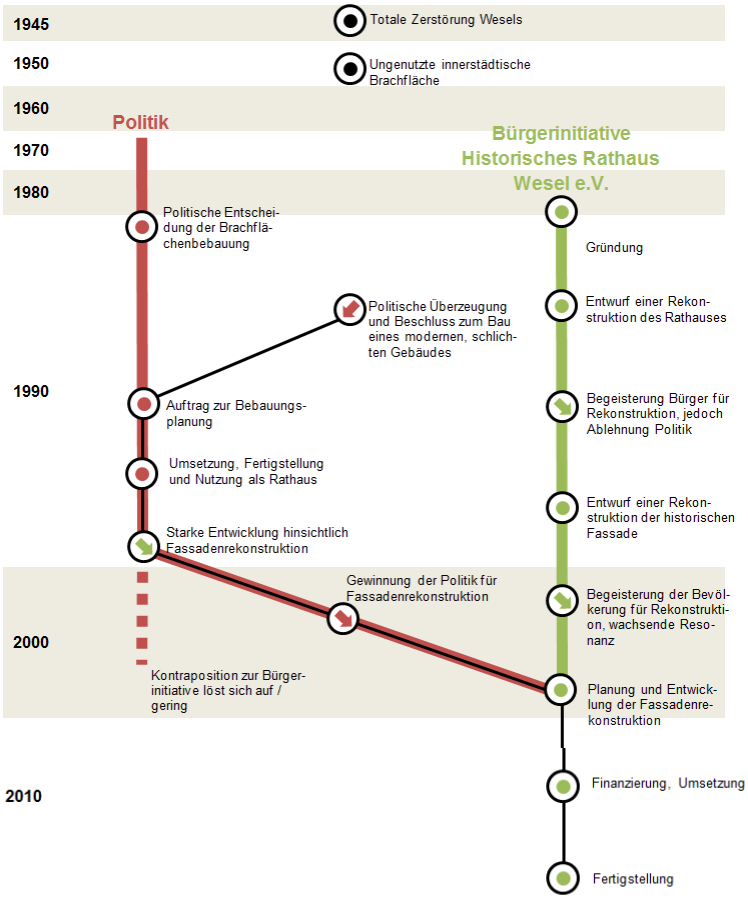


Abbildung 4.4-1: Grafische Darstellung der Entwicklungsphasen von der Zerstörung des ursprünglichen Rathauses in Wesel im zweiten Weltkrieg über eine schlichte Neubebauung im Zeitgeschmack in den 1990er Jahren bis zur Rekonstruktion der historischen gotischen Fassade auf Initiative und mit erheblicher finanzieller Beteiligung der Bürgerinitiative „Historisches Rathaus Wesel e.V.“ Quelle: Eigene Abbildung.



Abbildung 4.4-2: Über die Bürgerstiftung Historisches Rathaus wurde die gotische Fassade des Rathauses in Wesel rekonstruiert. Dahinter bleibt ein Gebäude aus den 1990er Jahren in voller Funktion. Ab 2013 wird das ehemals vorhandene gotische Figurenprogramm rekonstruiert und integriert. Quelle: http://www.historisches-rathaus-wesel.de/ der Bürgerinitiative historisches Rathaus Wesel e.V.

4.5 Abriss Palast der Republik und Neubau Stadtschloss Berlin

Mit dem Bau des Berliner Stadtschlosses war1443 begonnen worden. Ab 1918 wurde es nicht mehr als Residenzsitz, sondern als Museum genutzt und im zweiten Weltkrieg teilweise zerstört. In den 1950er Jahren beschloss die Regierung der ehemaligen DDR, die Reste des Schlosses ganz abzureißen, an seiner Stelle 1973 den so genannten Palast der Republik zu errichten und dieses Gebäude als Parlament der DDR zu nutzen. Bereits vor der deutschen Wiedervereinigung waren Gesundheitsgefahren durch den in dem Stahlbau verwendeten Spritzasbest thematisiert worden.

1991 wurde die „Gesellschaft Berliner Schloss e. V." gegründet, 1992 der Förderverein „Berliner Schloss e. V." mit dem Ziel, das Schloss möglichst originalgetreu wieder aufzubauen. Der Förderverein organisierte 1993 bis1994 für eineinhalb Jahre eine farbige, privat finanzierte Fassadeninstallation des Schlosses im Maßstab 1:1 und weckt damit starkes Interesse in der Bevölkerung am ehemaligen Stadtschloss. Im Jahr 2001 gründete sich schließlich der gemeinnützige Verein „Stadtschloss Berlin Initiative e. V." der sich dafür einsetzte, dass das neue Stadtschloss ausschließlich unter Verwendung privaten Kapitals errichtet werden sollte.

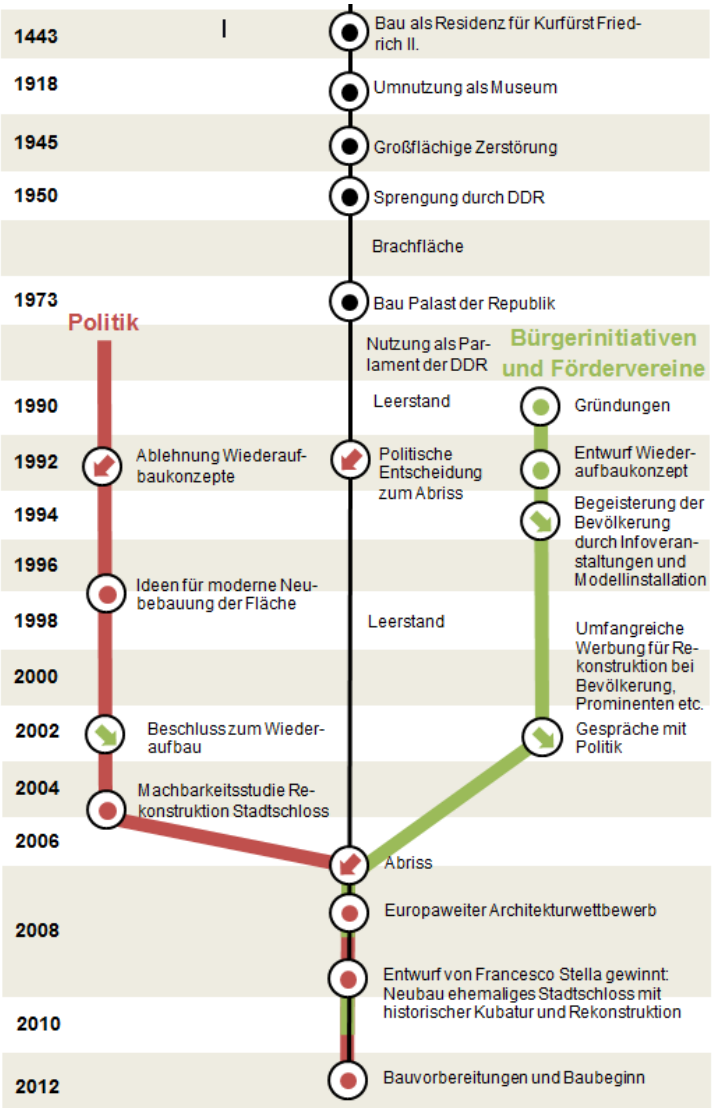




Abbildung 4.5-1: Um Platz für die Rekonstruktion des Berliner Stadtschlosses an historischer Stelle zu schaffen wurde der so genannte „Palast der Republik" aus DDR-Zeiten vollständig abgerissen. Als ein Grund für die Notwendigkeit dieses Abriss wurde die Asbestverseuchung des Stahlbaus genannt, die eine – zu Beginn ebenfalls diskutierte – Erhaltung und Modernisierung ausschließen würde. Quelle: Eigene Fotos.

Abbildung 4.5-2: Grafische Darstellung der Entwicklungsphasen des ehemaligen preußischen Stadtschlosses über dessen Abriss zu DDR-Zeiten, die Neuerrichtung des so genannten „Palastes der Republik" an seiner Stelle, nach der deutschen Wiedervereinigung wiederum dessen Abriss und dem Beschluss der Bundesregierung zur Rekonstruktion des Berliner Stadtschlosses. Quelle: Eigene Abbildung.

Dieses Konzept wurde jedoch von der Bundesregierung und dem Berliner Senat abgelehnt. Im Juli 2002 stimmte der Bundestag mit annähernder Zweidrittelmehrheit für den Wiederaufbau des Schlossäußeren und das so genannte Humboldt-Forum. Im August 2005 stellte die Bundesregierung der Öffentlichkeit Auszüge einer Machbarkeitsstudie vor, nach der die Verwirklichung des Bauvorhabens in Form eines Public Private Partnership möglich wäre. 2006 wurde von der Bundesregierung der Abriss des ehemaligen Palastes der Republik beschlossen.

2007 bewilligte der Bundestag auf Antrag der Bundesregierung im Rahmen der Haushaltsberatungen einen ersten Zahlungsabschnitt von 105 Millionen Euro. 2008 entschied sich die Jury des durchgeführten Architekturwettbewerbs für den weitgehend am historischen Vorbild orientierten Entwurf des italienischen Architekten Francesco Stella. Die Realisierung war bis 2019 geplant mit derzeit geschätzten Gesamtkosten von 590 Millionen Euro.

4.6 Asbestsanierung EU-Gebäude Berlaymont in Brüssel

Das 1963 errichtete, sternförmige Berlaymont-Gebäude war eines der zentralen Gebäude der Europäischen Union in Brüssel und es beherbergte die juristische Abteilung der Europäischen Kommission. 1990 stellte man in einem Gutachten eine starke Asbestbelastung des gesamten Gebäudes fest, so dass es wegen daraus resultierender Gesundheitsgefahren für die darin arbeitenden Menschen leergezogen werden musste. Die etwa 2.000 Beschäftigten der Europäischen Kommission wurden zwischenzeitlich in einem anderen Bürogebäude untergebracht.

Nach Prüfung der technischen Möglichkeiten und Notwendigkeiten einer Sanierung des Gebäudes insgesamt und insbesondere der Asbestsanierung – zur selben Zeit wurde auch über die Zukunft des ebenfalls asbestverseuchten Berliner „Palastes der Republik“ diskutiert – fiel 1992 die Entscheidung für eine Erhaltung und Modernisierung des Berlaymont-Gebäudes. Anfänglich kalkulierte man mit einem Realisierungszeitraum für die Sanierung und Modernisierung von 5 Jahren und einem Kostenaufwand von 260 Millionen Euro.

2001 wurde eine Kostensteigerung auf fast 1.000 Millionen Euro festgestellt bei deutlicher Verlängerung des zeitlichen Rahmens für die Baumaßnahmen. In der Folge schaltete sich die Europäische Betrugsbekämpfungsbehörde OLAF ein, deren Bericht bisher nicht veröffentlicht wurde. 2004 wurden die Sanierungsmaßnahmen abgeschlossen mit Gesamtkosten von 1.500 Millionen Euro und einer Bauzeit von 13 Jahren. Damit war das Gebäude nach dem Umbau des UNO-Hauptgebäudes dasjenige mit dem weltweit zweithöchsten Sanierungsaufwand.

Die Kosten der Sanierung und Modernisierung des Berlaymont-Gebäudes wurden von der Europäischen Union und dem belgischen Staat getragen. Nach einem Bericht des Spiegel-Online (2007) haben die Bürger der Europäischen Union davon bislang allerdings "nur" rund 550 Millionen Euro zahlen müssen - den Rest trug der belgische Staat. Rückblickend musste festgestellt werden, dass die aus symbolischen Gründe und wegen seiner Bedeutung für die Europäische Union getroffene Entscheidung für eine Erhaltung des Gebäudes und seine Sanierung und Modernisierung aus wirtschaftlichen Gründen wegen der ausufernden Kosten nicht zu rechtfertigen war.

Dieses Beispiel zeigt, dass ein Abriss und ein Ersatzneubau in diesem Fall die gegebene Lösung gewesen wäre, und dass mit der Asbestbelastung ein Sanierungsaufwand verbunden war, den alle beteiligten Fachleute völlig unterschätzt hatten. Eine Beteiligung der Bürger an der Entscheidungsfindung stand zum damaligen Zeitpunkt noch nicht auf der politischen Agenda – auch wenn diese letztendlich für die finanziellen Folgen der fachlichen Fehleinschätzungen aufkommen mussten.

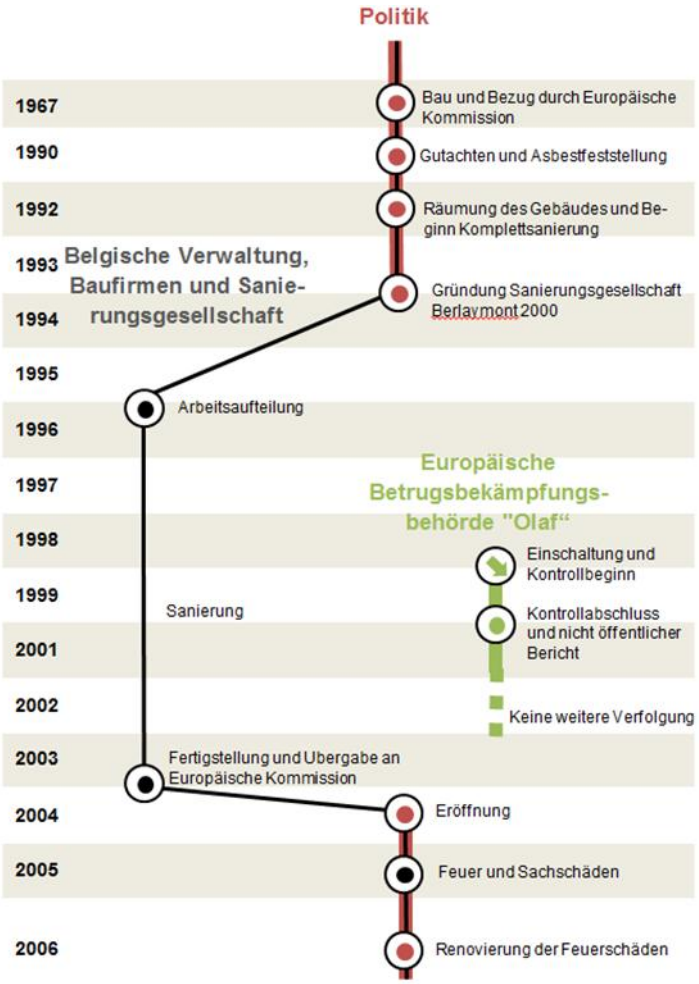


Abbildung 4.6-1: Grafische Darstellung der Entwicklungsphasen für die Erhaltung, Modernisierung und Asbestsanierung des Berlaymont-Gebäudes als einem der zentralen Gebäude der Europäischen Union in Brüssel. Das Gebäude wurde trotz seiner festgestellten hochgradigen Asbestverseuchung nicht abgerissen, sondern mit einem unglaublich hohen finanziellen Aufwand saniert. Quelle: Eigene Abbildung.

E u r o p ä i s c h e U n i o n

Verseuchte Büros

Das Brüsseler Berlaymont, bis zu seiner Räumung wegen Asbestverseuchung Sitz der Europäischen Kommission, soll jetzt für 70 Millionen Mark vom belgischen Staat saniert werden. Ökologen kritisieren, daß die staatliche Bauverwaltung sich aus finanziellen Gründen bei der Entsorgung der 28 000 Tonnen asbesthaltigen Bauschutts nicht für die umweltfreundlichste Lösung – das Einschmelzen in Glas – entschieden hat, sondern für Einbetonieren. Inzwischen hat ein ehemaliger Kommissionsbeamter, der an Lungenkrebs leidet, mit 20 weiteren Betroffenen eine Vereinigung von Asbestopfern gegründet. Diese wollen den belgischen Staat und die Kommission gerichtlich dazu zwingen, ihre Erkrankungen als Berufsleiden anzuerkennen.



Abbildung 4.6-2: Bericht des Magazins „Spiegel“ von 1995 über die Sanierung des Verwaltungsgebäudes Berlaymont der Europäischen Union in Brüssel. Die in dem Bericht genannten Sanierungskosten von 70 Millionen DM haben sich im Zuge der Baumaßnahmen etwa um das 43-fache erhöht auf 1.500 Millionen Euro. Quelle Text und Foto: Der Spiegel Nr. 30 / 1995, Seite: 109.

5. Analyse publizierter Fallbeispiele mit Abrissoption

5.1 Auswertungen nach „approaches“ der Checkliste

Für die Auswertung der in der Monats-Zeitschrift „Die Wohnungswirtschaft“ von 2000 bis 2010 publizierten Fallbeispiele wurden eine in der Auseinandersetzung mit dem Stand der Forschung entwickelte Checkliste, die nach sieben „approaches“ oder disziplinären Wissensgebieten gegliedert ist, und ihre Kriterien herangezogen[9]. Jedes publizierte Fallbeispiel wurde gemäß seinem Hauptgehalt einem der sieben „approaches“ zugeordnet, wobei jeweils zusätzlich danach unterschieden wurde, ob die Projektpublikation ihren Akzent auf die Beschreibung der Ausgangslage, oder aber auf einen bestimmten Interventionstyp gelegt hat. Folgende wissensmäßige Zugänge oder „approaches“ wurden unterschieden:

1. Städtebau/Architektur
2. Sozialraum

[9] Vergl. auch Kapitel 2.5 – die komplette Checkliste ist im Anhang dokumentiert.

3. Ökonomie
4. Kultur/Bedeutungen
5. Nutzungszyklen
6. Räumliche Netze
7. Bildungslandschaften

Zusätzlich zu den Fallbeispielen wurden in der DW im Untersuchungszeitraum 2000 – 2010 insgesamt 302 publizierte theoretische Artikel ohne direkten Projektbezug zu den verschiedenen „approaches“ identifiziert, bei denen Soziales (39,1 %), Ökonomie (24,8 %) und Städtebau/Architektur (18,9 %) mit zusammen 82,8 % dominierten. Die restlichen theoretischen Publikationen verteilten sich jeweils auf die anderen vier „approaches“.

Planungstheoretische Artikel von 2000 - 2010	**Jahr** 2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
1. Baulich-städtebaulicher "approach"	3	8	4	13	8		4	10	3	4	
2. Sozialräumlicher "approach"	7	18	4	10	13	9	9	15	24	7	2
3. Wirtschaft als "approach"	10	21	6	4	4	3	3	5	12	6	1
4. Sozio-kultureller "approach"	1		1		2	3	1	1			
5. Nutzungszyklen und Nachhaltigkeit	3	5		1	1		1	9	2	1	
6. Räumliche Netze als "approach"	2	5		1		2		5	1		2
7. Bildungslandschaften als "approach"								1		1	

Abbildung 5.1-1: Von insgesamt 302 nicht Fallbeispiel-bezogenen Artikeln befasste sich mit 118 Beiträgen (39,1 %) die weit überwiegende Mehrheit mit dem sozialräumlichen „approach“, gefolgt von 75 Beiträgen (24,8 %) zum ökonomischen Zugang – beide zusammen machen fast zwei Drittel der theoretischen Beiträge aus. Mit weiteren 57 theoretischen Artikel (18,9 %) ist der baulich-städtebauliche „approach“ vertreten, während Nutzungszyklen/Nachhaltigkeit (23 = 7,6 %) und räumliche Netze (18 = 6,0 %) dagegen zurücktreten. Bildungslandschaften finden sich kaum als theoretisches Thema.

Die Auswertung der Zuordnung der publizierten Fallbeispiele mit dem Hauptanteil ihrer Beschreibung zu einer der Hauptrubriken „Ausgangslage“ oder „Interventionen“ ergab eine erste Annäherung und Schwerpunktsetzung. Die Auswertung dieser Zuordnungen insgesamt erfolgte mit dem Ziel, die Art und Häufigkeit von thematischen Zuspitzungen bei den publizierten Fallbeispielen zu ermitteln. Ein weiteres Ziel war, die mögliche Relevanz der theoretisch formulierten „approaches“ anhand der Häufigkeitsverteilung ihrer Nennung bei den Fallbeispielen einzuschätzen. Die Verteilung der ausgewerteten Beiträge über die sieben „approaches“ und dort jeweils die Akzentuierung in a) Ausgangslage, Bestand und b) Interventionen wurde in der folgenden Übersicht dargestellt.

1a Baulich-städtebaulicher Bestand	6	1,1%	
1b Baulich-städtebauliche Interventionen	145	26,9%	1a+1b = 28,0%
2a Sozialräumlicher Bestand	38	7,0%	
2b Sozialräumliche Interventionen	115	21,3%	2a+2b = 28,3%
3a Wirtschaftliche Ausgangslage / Bestand	71	13,2%	
3b Wirtschaftliche Interventionen	27	5,0%	3a+3b = 18,2%
4a Sozio-kultureller Bestand	21	3,9%	
4b Sozio-kulturelle Interventionen	19	3,5%	4a+4b = 7,4%
5a Nutzungszyklen Ausgangslage	19	3,5%	
5b Nutzungszyklen Interventionen	42	7,8%	5a+5b = 11,3%
6a Räumliche Netze Ausgangslage	31	5,8%	
6b Räumliche Netze Interventionen	1	0,2%	6a+6b = 6,0%
7a Bildungslandschaften Ausgangslage	0	0,0%	
7b Bildungslandschaften Interventionen	4	0,7%	7a+7b = 0,7%
Summe der Beiträge insgesamt	**539**	**100%**	**100%**

Abbildung 5.1-2: Ergebnisse der Zeitschriftenauswertung der DW für die dort publizierten Fallbeispiele über den Auswertungszeitraum von 2000 bis 2010, gegliedert nach den die sieben „approaches“ und jeweils unterteilt nach Ausgangslage und Interventionen. Quelle: Eigene Daten und Abbildung.

Es wurde deutlich, dass interventionsorientierte Themen insgesamt mit knapp 66 % aller Beiträge und damit etwa zwei Dritteln deutlich dominierten gegenüber auf Bestandsanalysen gerichteten Themen mit ca. 34 %. Die beiden baulich-städtebaulichen und sozialräumlichen „approaches“ stellten dabei allerdings beide zusammen mit ca. 56 % deutlich über die Hälfte dieser handlungsorientierten Themen. Anders stellte sich das Verhältnis von Bestandsanalysen und Handlungsorientierung im soziokulturellen Wissensgebiet dar, wo die bestandsanalytischen Beiträge mit einer Anzahl von 21 gegen-

über 19 handlungsorientierten knapp dominierten. Und im wirtschaftlichen Wissensgebiet war mit 71 bestandsanalytischen Themen gegenüber 27 Beiträgen über Interventionen eine eindeutige Bestandsorientierung gegenüber dem handlungsorientierten Fokus festzustellen.

Eine erste Interpretation dieser Ergebnisse deutete darauf hin, dass im sozio-kulturellen und im wirtschaftlichen Wissensgebiet die Grundlagen für Interventionen nicht so abgesichert erschienen, dass sie ohne weiteres die Basis von Handlungskonzepten bilden könnten. Dagegen schienen die analytisch-theoretischen Grundlagen für Interventionen mit baulich-städtebaulichem und sozialräumlichem Fokus offenbar klarer, so dass hier signifikant weniger analytische Beiträge verfasst wurden.

Nach der einzelnen Zuordnung der publizierten Fallbeispiele ergaben sich Schwerpunkte beim sozialen „approach“ mit 28,3 %, bei Städtebau/Architektur mit 28,0 % sowie Ökonomie mit 18,2 %, die zusammen drei Viertel der publizierten Fallbeispiele abdeckten. Sehr gering repräsentiert waren Bildungslandschaften mit 0,7 %, während räumliche Netze immerhin mit 6,0 % vertreten waren. Das sozio-kulturelle Thema stellte den Schwerpunkt bei immerhin 7,4 % der publizierten Fallbeispiele dar.

Ebenfalls als relevant wurde der „approach“ Nutzungszyklen eingestuft mit insgesamt 11,3 % der Publikationen. Speziell mit dem Fokus auf Nutzungszyklen publizierte Fallbeispiele waren allerdings deutlich weniger anzutreffen, vielmehr wurde das Thema annähernd gleichgesetzt mit nachhaltiger Entwicklung im Allgemeinen, so dass sich der Anteil entsprechend relativierte. Die deutschlandweite Verteilung und Häufigkeit der Fallbeispiele in den verschiedenen „approaches“ wurde zusätzlich zur tabellarischen Darstellung auch in Karten visualisiert, von denen jeweils eine einen der Wissenszugänge zum Thema behandelt. Eine dieser Karten ist exemplarisch im Folgenden dargestellt, die übrigen mit den anderen „approaches“ sind im Anhang 14.2 dokumentiert.

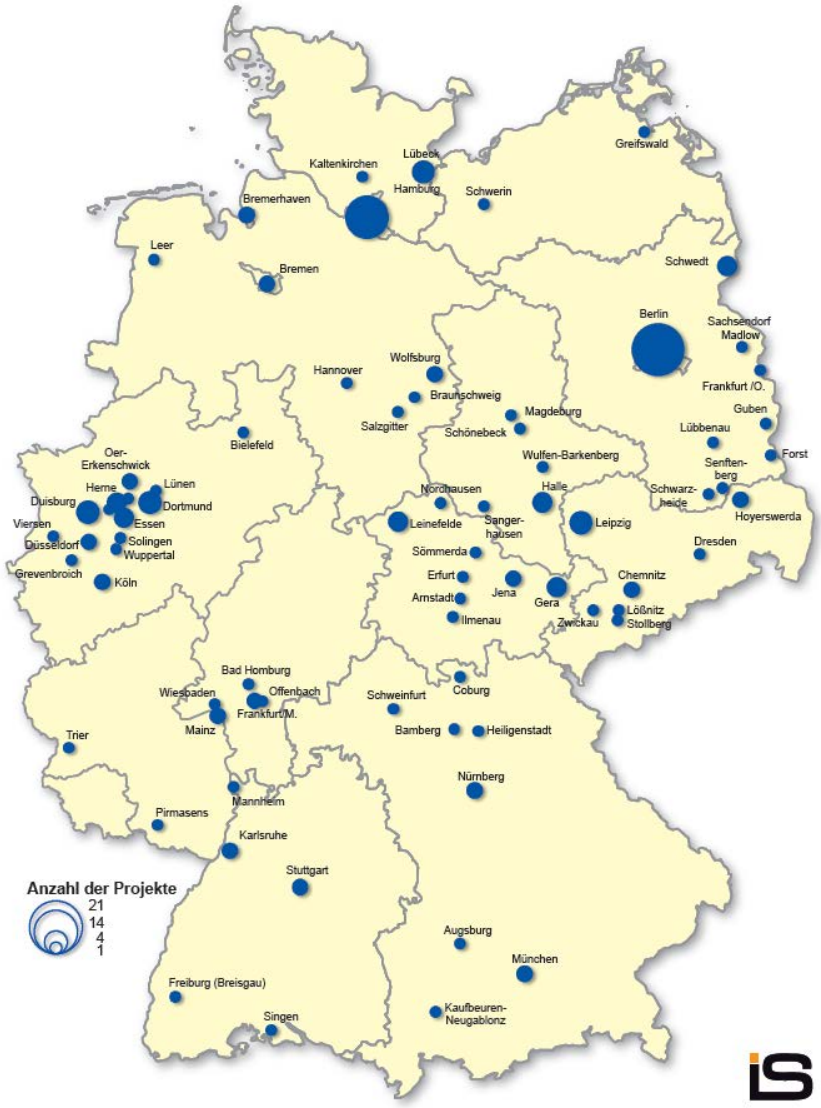


Abbildung 5.1-3: Übersichtskarte zur Verteilung der identifizierten Fallbeispiele mit baulich-städtebaulichem „approach“. Die Punktgröße repräsentiert die Anzahl der vorhandenen Fallbeispiele, von denen z.B. in Berlin 21 ermittelt wurden, in Bremen 14 und in Dortmund oder Leipzig je 4. Quelle: Eigene Daten und Abbildung.

5.2 Ergebnisse nach Einzelkriterien der Checkliste

Mit der Auswertung der Fallbeispiele aus der Zeitschrift „Die Wohnungswirtschaft“ für den Zeitraum von 2000 bis 2010 und die detaillierten Einzelkriterien der entwickelten Checkliste wurden verschiedene Ziele verfolgt. Zum einen sollte festgestellt werden, welche Themen bei den deutschlandweit als besonders bedeutsam herausgehobenen Fallbeispielen in den verschiedenen „approaches“ über den untersuchten Zehnjahres-Zeitraum akzentuiert und vertiefend behandelt worden waren.

Dafür erfolgte die Zuordnung jeder Publikation eines Fallbeispiels in ihrem jeweiligen Publikationsjahr nach ihrem Hauptinhalt zu einem der detaillierten Kriterien der Checkliste. Auf diese Weise konnten über den Zeitverlauf von zehn Jahren die relevant erscheinenden Themen-Akzentuierungen ermittelt und in ihrer Häufigkeit abgeschätzt werden. Die in den Tabellen der jeweiligen „approaches“ dargestellten Einzelkriterien sind diejenigen, die durch die Zuordnung von Fallbeispielen tatsächlich belegt wurden. Alle 135 Kriterien insgesamt sind der Checkliste im Anhang zu entnehmen.

Das Thema „Abriss“ als eine zentrale Fragestellung dieser Untersuchung und Indikator für durchgreifende Interventionen in Wohnungsbestände und Stadtquartiere, bei denen vorhandene physische, soziale, kulturell und ökonomische urbane Strukturen zu mindestens teilweise aufgegeben werden, ist durch einige Kriterien im baulich-städtebaulichen „approach“ besonders repräsentiert.

Es wurden die dafür in der Checkliste angegebenen Kriterien „Teilrückbau und Aufwertung“, „Abriss und neue Wohnbebauung“ und „Abriss und andere Nutzung“ herangezogen. Von 151 identifizierten Fallbeispielen mit städtebaulich-architektonischem Schwerpunkt thematisierten über den untersuchten Zeitverlauf von 2000 bis 2010 insgesamt 55 Publikationen oder 36,4 % den Abriss als eine Handlungsoption.

Baulich-Städtebaulicher Wissenszugang	**Jahr** 2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	**Gesamt**
Ausgangslage												
Wohnsiedlung 1920-1940				1						1		**2**
Wohnsiedlung 1970-1990							1					**1**
Großsiedlung 1960-1980	1					1						**2**
Überformtes Wohnquartier	1											**1**
Interventiontypen												
Geplante Instandhaltung								3				**3**
Modernisierung und Umbau	7	9	2	3	1	3	4	4	8	5	2	48
Anbau und Aufstockung		1										**1**
Teilrückbau und Aufwertung	2	3	2	2	4	4	2		3			**22**
Nachverdichtung durch Neubau			1			1	1	1				**4**
Umnutzung urbaner Strukturen		4			2	2			1	3		**12**
Abriss und neue Wohnbebauung		3		3		2		1	3	1	1	14
Abriss und andere Nutzung	2	2	2					4	2	5	2	19
Befristete Zwischennutzung								1		5	1	**7**
Öffentliche Räume gestalten		3						6		1		**10**
Grün-/Erholungsräume verbinden				1		1	1	1				**4**
Verkehrssituation verbessern	1											**1**
	14	25	7	10	7	14	9	21	17	21	6	**151**

Abbildung 5.2-1: Ergebnisse der Zeitschriftenauswertung DW im baulich-städtebaulichen „approach“ nach den angewendeten Einzelkriterien. Die Abriss-relevanten Themen, die als besondere Indikatoren für Abriss als Handlungsoption dienten, sind andersfarbig unterlegt. Quelle: Eigene Daten und Abbildung.

Im baulich-städtebaulichen „approach“ fokussierten weitere 71 Fallbeispiele oder 47,0 % auf Bestandspflege, Modernisierung und Umbau, Anbau und Aufstockung, Umnutzung und befristete Zwischennutzungen, so dass bei insgesamt 83,4 % der publizierten Fallbeispiele Erwägungen über Abriss, Rückbau, Umbau und Modernisierung eine entscheidende Rolle für die Entscheidungsfindung gespielt haben – im Ergebnis sowohl pro, als auch contra Abriss. In den letzten vier Jahren des Untersuchungszeitraums ließ sich eine Zunahme der Themen „Abriss und neue Wohnbebauung und Abriss und andere Nutzung“ feststellen. Das Thema „Teilrückbau und Aufwertung“ war dagegen vorwiegend in den ersten vier bis fünf Jahren des Untersuchungszeitraums relevant.

Bei der Auswertung des sozialräumlichen „approaches“ war festzustellen, dass die Wohnsituation bei der sozialräumlichen Ausgangslage mit 65,8 % das am häufigsten behandelte Thema war. Bei den

Interventionstypen dominierten „altersgerechte Konzepte“. Es fällt auf, dass das Thema „altersgerechte Konzepte“ ebenso wie das Thema „Integration Benachteiligter“ zwischen den Jahren 2006 und 2009 verstärkt behandelt wurde - möglicherweise ein Hinweis auf die einsetzende Reaktion der Wohnungswirtschaft auf den demographischen Wandel.

Über den Untersuchungszeitraum dauerhaft präsent waren die Themen „Unterstützung sozial Schwächerer“, „Sicherheit und Ordnung fördern“ und „Bürgerschaftliches Engagement“. Weniger Beachtung fanden hingegen Themen wie „Lokale Ökonomie unterstützen“ und „Identität und Image stützen“. Die Themen „Gesellschaftliche Teilhabe fördern“ und „Förderung sozialer Netzwerke“ wurden im Jahr 2008 mit einem solitären Schwerpunkt behandelt.

Sozialräumlicher Wissenszugang	**Jahr**	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	**Gesamt**
Ausgangslage													
Demographie		1					1						**2**
Sozialer Status		1										1	**2**
Wohnsituation		6		5		2	2	6	3			1	**25**
Bildung und Freizeit								1	1				**2**
Lokale Dienstleistungen						1							**1**
Soziale Netzwerke						1							**1**
Eigenlogiken				1	3	1							**5**
Interventionstypen													
Unterstützung sozial Schwächerer		1	1	1	1	1	1	3	1	1	1		**12**
Sicherheit und Ordnung fördern		1	4	1	1		3	1	1	3			**15**
Altersgerechte Konzepte		2	8			2		6	3	8	11		**40**
Förderung von Kindern / Familie		1		1		1	1		3				**7**
Integration Benachteiligter				1				2	4	1	3		**11**
Förderung sozialer Netzwerke							1	2		3			**6**
Gesellschaftliche Teilhabe fördern			1							4			**5**
Lokale Ökonomie unterstützen												1	**1**
Identität und Image stützen		3	1										**4**
Bürgerschaftliches Engagement		2	1		1		3	2	1	2	1	1	**14**
		18	16	10	6	9	12	23	17	22	16	4	**153**

Abbildung 5.2-2: Ergebnisse der Zeitschriftenauswertung DW im sozialen „approach“ nach den angewendeten Einzelkriterien. Die im Erläuterungstext angesprochenen Teile der Tabelle sind andersfarbig unterlegt. Quelle: Eigene Daten und Abbildung.

Im wirtschaftlichen „approach“ kamen im Bereich von Publikationen zur Ausgangslage die drei Themen „Lokaler Wohnungsmarkt“, „Unternehmensstellung im Markt“ und „Regionale Wirtschaftsförderung“ mit zusammen 66,2 % am häufigsten vor. Es ließ sich feststellen, dass gerade über das Thema „Regionale Wirtschaftsförderung“ in den letzten Jahren vermehrt anhand von Fallbeispielen berichtet worden war. Dies deutete evtl. auf einen Bedeutungszuwachs dieses Bereichs für die Wohnungswirtschaft hin.

Zu den Themen im Bereich der Ausgangslage, die nur vereinzelt vorkamen gehörten „Entwicklung der Nachfrage“, „Investitions-Risiken“ und „Investitionsbedarf“. Dies war erstaunlich, da gerade die Nachfrageentwicklung eine wesentliche Randbedingung für die Wohnungswirtschaft darstellt. Im Bereich der Interventionen zählten „Marketing“ und „Leerstands-Management“ zu den am meisten publizierten Fallbeispielen.

Beim sozio-kulturellen „approach“ waren im Bereich der Ausgangslage „Denkmalobjekte und -gebäude“ und „Künstlerische Gestaltung“ die am häufigsten publizierten Themen. Im Bereich der Interventionen konnten die meisten Fallbeispiele dem Bereich „Identitätsbildung“, „Aktionen und Events“ und „Image-Entwicklung“ zugeordnet werden.

Im „approach“ Nutzungszyklen und Nachhaltigkeit waren die meisten Publikationen der Fallbeispiele im Bereich der Ausgangslage auf das allgemeine Thema „Nachhaltige Entwicklung“ orientiert. Im Bereich der Interventionen spielten die Themen „Energieverbrauch senken“ und „Ressourcen schonen“ mit zusammen über der Hälfte der Publikationen die größte Rolle.

Wirtschaftlicher Wissenszugang	Jahr 2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Gesamt
Ausgangslage												
Regionale Wirtschaftsförderung	1	1			1			2	3	3	2	13
Lokaler Wohnungsmarkt	2		4	2	3	2	1	3	1			18
Unternehmensstellung im Markt	2		1	2		4	3		2	2		16
Entwicklung der Nachfrage				1			1					2
Miet- und Preisnieveau				1		2		1				4
Investitions-Bedarf										2		2
Erträge und Cash-Flow			1			1		1				3
Kunden-Zielgruppen	1	2				3	1		2	1		10
Ertragsperspektiven							1	1				2
Investitions-Risiken				1								1
Interventionstypen												
Optimierung guter Bestandsobjekte			1		1		1		1	1		5
Investitionen in Teilbestände							2		1			3
Marketing	1	1	1	2			1	1	3			10
Leerstands-Management		1	3			1	1			1		7
Senkung von Fixkosten				1				1				2
	7	5	11	10	5	13	12	10	13	10	2	98

Abbildung 5.2-3: Ergebnisse der Zeitschriftenauswertung DW nach Einzelkriterien im wirtschaftlichen „approach“. Die im Text besonders angesprochenen Themen sind andersfarbig unterlegt. Quelle: Eigene Abbildung.

Sozio-kultureller Wissenszugang	Jahr 2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Gesamt
Ausgangslage												
Orte besonderer Bedeutung	1											1
Denkmalobjekte und -gebäude			3	1			2	1	1			8
Symbolische Zeichen										1		1
Künstlerische Gestaltung		1		1		1	1	4				8
Naturräume				1								1
Geschichten und Mythen								1				1
Eigenlogik als Paradigma						1						1
Interventionstypen												
Identitätsbildung			1				1		1	1	2	6
Rekonstruktion										1		1
Neuinterpretation							1					1
Image-Entwicklung						1		2		1		4
Marketing						1						1
Aktionen und Events			1	4				1				6
	1	1	5	7		4	5	9	2	4	2	40

Abbildung 5.2-4: Ergebnisse der Zeitschriftenauswertung DW nach Einzelkriterien im sozio-kulturellen „approach“. Die im Text besonders angesprochenen Themen sind andersfarbig unterlegt. Quelle: Eigene Daten und Abbildung.

Nutzungszyklen und Nachhaltigkeit als Wissenszugang	Jahr 2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Gesamt
Ausgangslage												
Nachhaltige Entwicklung		5			1			2	1		2	11
Städtebauliche Zyklen				1					3	1		5
Hybride Zyklusmodelle		2						1				3
Interventionstypen												
Suffizienzstrategien										1		1
Energieverbrauch senken	6		1	4	2	1		1			1	16
Ressourcen schonen	3			3		2	1	2	1			12
Gesund wohnen				1					1			2
Kosten senken	3				2	2	1				1	9
Sozialverträglichkeit											1	1
Nutzungsdauer erhöhen					1							1
	12	7	1	9	6	5	2	6	6	2	5	61

Abbildung 5.2-5: Ergebnisse der Zeitschriftenauswertung DW nach Einzelkriterien im „approach“ von Nutzungszyklen und Nachhaltigkeit. Die im Text besonders angesprochenen Themen sind andersfarbig unterlegt. Quelle: Eigene Daten und Abbildung.

Räumliche Netze als Wissenszugang	Jahr 2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Gesamt
Ausgangslage												
Verkehrssteuerung	1				1							2
Abwasser-Kanalnetze								1				1
Fernwärme-Heizungsnetze				1								1
Medien-Kommunikationsnetze	1	3	2	4	1	4	3	2	6			26
Güterver- und Entsorgung									1			1
Interventionstypen												
Reduzierung		1										1
	2	4	2	5	2	4	3	3	7			32

Abbildung 5.2-6: Ergebnisse der Zeitschriftenauswertung DW nach Einzelkriterien im „approach“ räumliche Netze. Die im Text besonders angesprochenen Themen sind andersfarbig unterlegt. Quelle: Eigene Daten und Abbildung.

Bildungslandschaften als Wissenszugang	Jahr 2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Gesamt
Interventionstypen												
Interventionstypen	1							2	1			4

Abbildung 5.2-7: Ergebnisse der Zeitschriftenauswertung DW nach Einzelkriterien im „approach“ Bildungslandschaften. Quelle: Eigene Daten und Abbildung.

Im „approach“ der räumlichen Netze und den Bereichen von Ausgangslage und Interventionen war das herausragende Thema bei den ausgewerteten Publikationen mit 26 von 32 Fallbeispielen insgesamt „Medien-Kommunikationsnetze“. Die Publikationen wurden ausschließlich dem Bereich der Ausgangslage zugeordnet, was auf die bisher noch fehlenden konzeptionellen Ansätze bei einer sehr starken Relevanz des Themas in der Zukunft hindeutete.

Der „approach“ der „Bildungslandschaften“ war offenbar in den publizierten Fallbeispielen bisher fast gar nicht vertreten, wenn man von den vier Publikationen im betrachteten Zehnjahres-Zeitraum absieht. Auch bei den theoretischen Aufsätzen war dieses Thema nur ein einziges Mal präsent. Dieses eng mit der demographischen Entwicklung verknüpfte Thema (Kinderanzahl, Schulschließungen und Abriss oder Umnutzung, Angebote im Quartier) sollte jedoch für die zukünftigen Strategien der Wohnungswirtschaft und ihre Klientel an Bedeutung gewinnen.

5.3 Theoretische Handlungsmuster für Interventionen

Aus der theoretischen Auseinandersetzung mit dem Stand der Forschung und durch die Überprüfung von insgesamt 599 publizierten Fallbeispielen, bei denen Abriss als Handlungsoption pro und contra entschieden worden war, wurden in einem theoretischen Schritt wiederkehrende Handlungsmuster analysiert. Derartige Idealtypen als *„… durch Pointierung des Wesentlichen und Weglassen des Unwesentlichen gewonnene Gedankenbilder stellen einen analytischen Orientierungsrahmen dar, dienen als Raster der Analyse realer Fälle, als Bezugspunkte bzw. Vergleichsmaßstäbe, mit deren Hilfe sich die Eigenschaften des Untersuchungsgegenstandes herausfiltern lassen."* (Kelle/Kluge 1999, S.206)

Handlungsmuster für Interventionen in Bestandsquartiere ließen sich aus einer fallbezogenen, komplexen Problemsicht insbesondere mit ihren sozialen, städtebaulich-architektonischen, ökonomischen und kulturellen Aspekten herleiten, und sie stellten idealtypisch eine von den Akteuren daraus abgeleitete Intervention dar. Handlungsmuster mit städtebaulich-architektonisch indizierten Interventionen im Sinne unserer Untersuchung waren z.B. der Abriss eines Bestandsquartiers mit anschließendem Ersatzneubau, der Teilrückbau und die Modernisierung des Restbestandes oder ein vollständiger Abriss mit Umgestaltung des Grundstücks als Grünfläche.

Neben diesen durch die Einbeziehung von Abriss als einer Option charakterisierten theoretischen Handlungsmustern wurden ergänzend auch Interventionen betrachtet, bei denen nach sorgfältiger Prüfung verschiedener Alternativen auf Abriss verzichtet und die Quartiersbestände nach dem Paradigma behutsamer Verbesserungen durch Modernisierung oder Umbau weiterentwickelt worden waren. Damit war es möglich, derartige erhaltungsorientierte Konzepte eher abrissorientierten gegenüberzustellen.

Eine vergleichende Sicht auf die publizierten Fallbeispiele mit dem Ziel der Lokalisierung von Handlungsmustern ergab bestimmte Rahmenbedingungen von Interventionen in Abhängigkeit von der regionalen Einbindung der jeweiligen Kommunen, die Einflüsse und Wirkungen verschiedener treibender Kräfte für Interventionen implizierte.[10] Unabhängig davon wirkte als treibende Kraft auf alle Kommunen grundsätzlich der in Deutschland allgemein unter Nachhaltigkeits-Gesichtspunkten normativ postulierte Vorrang einer urbanen Innenentwicklung vor neuen Stadterweiterungen.

Dieser ökologisch motivierte Vorrang urbaner Innenentwicklung führte zu einer Zunahme von Nutzungs-Konkurrenzen auf innerstädtischen bebauten Flächen, und bei suboptimalen Nutzungsarten und/oder Nutzungs-Intensitäten konnte die Entwicklung von Veränderungs-Szenarien für ähnliche oder neue Nutzungen eine Konsequenz darstellen. Das Ergebnis derartiger Überprüfungen konnten dann z.B. entweder die Modernisierung der vorhandenen urbanen Strukturen, oder aber auch der Abriss und Ersatzneubau sein.

Als eine andere wichtige Rahmenbedingung für theoretische Handlungsmuster von Interventionen im Zusammenhang mit Abriss als einer Handlungsoption wurden die sozio-ökonomischen Veränderungen in schrumpfenden Regionen identifiziert. Durch den Verfall von Stadtquartieren, Schrumpfung und ökonomische Verluste konnte es zu einer Leerstands-Zunahme, dem Wegzug von Bewohnern und in der Folge verwahrlosten Stadtquartieren kommen.

Diese Entwicklung wurde insbesondere in den betroffenen Kommunen und deren regionaler Einbindung durch ein Überangebot an Wohnungen charakterisiert. In der Folge wurden Konzepte zur Stabilisierung und Konsolidierung der Bestände und Stadtquartiere erforderlich, die z.B. den Abriss redundanter Wohnungsbestände oder den Rückbau von Infrastruktur zur Stabilisierung von Quartieren beinhalten konnten. Als theoretische Handlungsmuster mit der Einbeziehung von Abriss unter diesen Rahmenbedingungen wurden identifiziert:

- Gebäudeabriss komplett, der Leerraum bleibt ungestaltet
- Gebäudeabriss, der geschaffene Freiraum wird zur Grünfläche
- Stilllegung von ganzen Geschossen oberhalb der 3. bis 4.Etage
- Rückbau der obersten Geschosse mit Vermietungsproblemen
- Abriss von Gebäudeteilen zur Reduzierung und Trennung von Baukörpern

[10] vergleiche dazu auch Kapitel 1.4, DPSIR-Modell

Im Gegensatz zu Schrumpfung als einer Rahmenbedingung für Interventionen unter Einbeziehung von Abriss als Handlungsoption wurde als eine weitere treibende Kraft der Wunsch nach einer ökonomischen Ertragssteigerung in dynamisch wachsenden Regionen identifiziert. Der bei starker Wohnungsnachfrage in einem angespannten Wohnungsmarkt entstehende Verwertungsdruck auf vorhandene, untergenutzte Bestände und Quartiere forcierte die Entwicklung von Verwertungs-Konzepten für neue Nutzungen mit einem höheren Ausnutzungsgrad der Areale.

Eine Nachverdichtung von Wohnquartieren durch Anbau oder Aufstockung, oder aber auch der Abriss und der Ersatzneubau mit höherer Dichte für neue solventere Bewohner-Zielgruppen konnten Handlungsoptionen bei einer starken Wohnungsnachfrage in derartigen Vermietermärkten sein. Handlungsmuster unter Einbeziehung von Abriss vorhandener Bestände unter derartigen Rahmenbedingungen in dynamisch wachsenden Kommunen waren z.B.:

- Ersatz-Wohnungsneubau nach Abriss zur höheren Grundstücksausnutzung
- Hochwertigerer Ersatzneubau zur Gewinnung solventer Neukunden
- Ersatzloser Abriss von Wohngebäuden für Gewerbe-/Einzelhandelsnutzung
- Entkernung und hochwertiger Neubau hinter historischer Fassade
- Abriss und Rekonstruktion verlorener historischer Vorgängerbauten

Auch bei einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt als Rahmenbedingung erfolgte dennoch über den Zeitverlauf ein physischer und/oder symbolischer Verschleiß von Wohnungsbeständen und Bestandsquartieren, der sich in zunehmend geringerer Akzeptanz seitens der Nutzenden und der Gefahr von Leerstands-Zunahme manifestieren konnte. Ein entstehender Instandsetzungs-Stau und ein Image des Bestandes in der Abwärtsbewegung konnten die Prüfung größerer Investitions-Maßnahmen einschließlich von Kosten-/ Nutzen-Abschätzungen zur Folge haben.

Auch unter diesen Rahmenbedingungen konnten die Modernisierung der vorhandenen urbanen Struktur, oder aber der Abriss und Ersatzneubau die Konsequenzen derartiger Überlegungen und Überprüfungen sein. Verschiedene Handlungsmuster unter Einbeziehung von Abriss vorhandener Bestände bei der Rahmenbedingung eines ausgeglichenen Wohnungsmarktes waren z.B.:

- Abriss und Ersatz durch Neubau bei minderer baulicher Ausgangsqualität
- Abriss bei fehlender Veränderbarkeit und Neubau in gleicher Kubatur
- Ersatzneubau nach Abriss zur Diversifizierung des Wohnungsangebotes
- Abriss von Gebäudeteilen für die Aufwertung des Wohnumfeldes
- Abriss einzelner Gebäude zur Beseitigung städtebaulicher Mängel



Abbildung 5.3-1: Vereinfachende graphische Darstellung theoretisch gebildeter Handlungsmuster für Abriss als Handlungsoption im Kontext von Stadtquartieren. Als relevante Rahmenbedingungen wurden unterschieden ein Überangebot vorhandener Wohnungen, ein ausgeglichener Wohnungsmarkt und eine starke Wohnungsnachfrage. Als Leitindikator wurden baulich-physische Interventionen herangezogen, deren soziale, kulturelle und ökonomische Konsequenzen einzelfallbezogen abgeschätzt werden mussten. Quelle: Eigene Abbildung.

In den vorstehenden Ausführungen wurden als Leitindikator für die Identifizierung und charakterisierende Beschreibung von Handlungsmustern der baulich-physische „approach“, und dort die analysierten Interventionen in Wohnungsbestände als ein am meisten augenfälliges Merkmal herangezogen. Jedes dieser so charakterisierten Handlungsmuster war jedoch im Kontext einer einzelfallbezogenen, komplexen Beziehung von sozialen, kulturellen, ökonomischen und meist auch politischen Faktoren zu sehen, deren Interpretation durch die beteiligten Akteure in ihrem Zusammenwirken zu der jeweiligen Intervention führte.

Ebenso waren die mit den jeweiligen intervenierenden Handlungsmustern von den Akteuren verfolgten möglichen Ziele in ihren sozialen, kulturellen und ökonomischen Konsequenzen für das Quartier und den Wohnungsbestand auf der Basis verschiedener Handlungslogiken der Akteure sorgfältig zu analysieren. Mit den dafür heranzuziehenden Methoden der Akteursanalyse waren jeweils die Ausgangslage, die primären und sekundären Zielprojektionen und der Aushandlungsprozess mit der Interaktion der verschiedenen Beteiligten und seinen Ergebnissen transparent zu machen.

5.4 Eingrenzung und Auswahl von 44 Fallbeispielen

Im Zuge der Auswertung der Zeitschrift „Die Wohnungswirtschaft“ mit ihren Jahrgängen 2000 bis 2010 konnten 539 dort publizierte Fallbeispiele ermittelt werden, die für die Untersuchung unter den definierten Kriterien als relevant erschienen. In einem ergänzenden Arbeitsschritt ergab die zusätzliche Auswertung der Publikationen des Deutschen Bauherrenpreises „Modernisierung“ der Jahre 2007, 2009 und 2011 weitere 60 relevant erscheinende Fallbeispiele, so dass sich durch die Auswertung eine Gesamtanzahl von 599 publizierten Fallbeispielen ergab.

Diese Gesamtheit von 599 Fallbeispielen wurde anschließend wiederum nach besonders geeigneten Beispielen durchsucht, die für eine vertiefende Analyse nach den komplexen Anforderungen und den theoretisch gebildeten Handlungsmustern geeignet erschienen. In diesem Schritt wurde eine theoriegeleitete Auswahl von 44 Fallbeispielen eingegrenzt von denen vermutet wurde, dass sie als besonders repräsentativ für bestimmte Handlungsmuster angesehen werden konnten. Diese Fallbeispiele wurden jeweils nach den regionalen und lokalen Wohnungsmarkt-Gegebenheiten zusammengefasst.

Für diese Fallbeispielauswahl erfolgten weitere Recherchen zur Beschaffung vertiefender Informationen durch Internet-Scans, Sichtung von Presseberichten und z.T. Ansprache der in den Publikationen genannten Beteiligten per E-Mail oder telefonischer Nachfrage. Die im Anhang 14.3 abgedruckte Beschreibung zur Charakterisierung aller ausgewählten 44 Fallbeispiele erfolgte nach einem folgendermaßen festgelegten Schema:

- Zuordnung zu Regionen mit Wohnungsüberangebot, starker Wohnungsnachfrage oder ausgeglichenem Wohnungsmarkt
- Handlungsfeld-Kategorie: z.B. Modernisierung, Abriss, Umbau, Ausbau, Ersatzneubau
- Städtebaulich-architektonischer Grundtyp: z.B. Plattenbau, 1930er-Jahre Siedlung
- Räumlicher Ebenen-Bezug der Publikation: z.B. Stadtteil, Quartier, Gebäude
- Ausgangslage: zeitliche und räumliche Einbettung des Fallbeispiels in bisherige Entwicklungen vor Beginn der dargestellten Intervention
- Intervention: Art und Ziele beschriebener Maßnahmen mit ihren städtebaulich-architektonischen, sozialen, ökonomischen, kulturellen und politischen Aspekten

Die Übersicht in der Abb. 5.4-1 gibt einen Überblick über die in diesem Zwischenschritt der Bearbeitung ausgewählten Fallbeispiele. Im Verlauf der Untersuchungs-Bearbeitung und der Diskussion in Workshops und Expertenrunden gab es von Experten verschiedene Hinweise auf weitere, möglicherweise für unsere Forschungsarbeit relevante Fallbeispiele. Insbesondere seitens des Landes Nordrhein-Westfalen wurde starkes Interesse am Thema „Grenzen der Bestandserhaltung“ signalisiert, verbunden mit Hinweisen auf aktuell in Nordrhein-Westfalen laufende Modellprojekte.

Hintergrund war, dass bis 2010 in Nordrhein-Westfalen vom Land eine Neubauförderung von Wohnungen auf Abriss-Standorten ausgeschlossen war – eine Folge des auf Erhaltung und die Verhinderung von Abrissmaßnahmen ausgerichteten Leitbildes einer behutsamen Stadterneuerung mit der Weiterverwendung und Modernisierung des vorhandenen Wohnungsbestandes. Ab diesem Zeitpunkt war in Nordrhein-Westfalen jedoch durch die Änderung der Förderbestimmungen eine Förderung von

Fallbeispiele bei Wohnungsüberangebot			
1	Bautzen	Gesundbrunnen	Sachsen
2	Berlin	Marzahn-Schorfheideviertel	Berlin
3	Berlin	Marzahn Sella-Hasse-Straße	Berlin
4	Bremen	Tenever	Bremen
5	Chemnitz	Stadtteil	Sachsen
6	Duisburg	Neumühl	Nordrhein-Westfalen
7	Duisburg	Duissern	Nordrhein-Westfalen
8	Ennepetal	Stadtteil	Nordrhein-Westfalen
9	Eschwege	Stadtteil	Hessen
10	Espelkamp	Stadtteil	Nordrhein-Westfalen
11	Sondershausen	Crucisstraße	Thüringen
12	Essen	Vogelheim	Nordrhein-Westfalen
13	Gera	Lusan	Thüringen
14	Gotha	Fritzelsgasse	Thüringen
15	Greifswald	Ostseeviertel Parkseite	Mecklenburg-Vorpommern
16	Hannover	Vahrenheide	Niedersachsen
17	Hoyerswerda	Stadtpromenade	Sachsen
18	Leipzig	Dunckerviertel	Sachsen
19	Lübbenau	Stadtteil	Brandenburg
20	Lutherstadt Wittenberg	Stadtteil	Sachsen-Anhalt
21	Mülheim an der Ruhr	Mülheim-Dümpten	Nordrhein-Westfalen
22	Oberhausen	Sterkrade	Nordrhein-Westfalen
23	Schwerin	Modellquartier Talliner Straße	Mecklenburg-Vorpommern
24	Siegen	Fischbacherberg	Nordrhein-Westfalen
25	Wittstock/Dosse	Kuhstraße	Brandenburg
26	Wulfen	Wulfen-Barkenberg	Nordrhein-Westfalen
27	Leinefelde-Worbis	Dichterviertel/Büchnerstraße	Thüringen
Fallbeispiele bei ausgeglichenem Wohnungsmarkt			
1	Borken	Stadtteil	Nordrhein-Westfalen
2	Bottrop	Eigen	Nordrhein-Westfalen
3	Dresden	Gorbitz-Kräutersiedlung	Sachsen
4	Kaltenkirchen	Stadtteil	Schleswig-Holstein
5	Lübeck	St. Jürgen	Schleswig-Holstein
6	Nürnberg	Bahnhofsviertel	Bayern
7	Ratingen	West	Nordrhein-Westfalen
8	Weeze	Stadtteil	Nordrhein-Westfalen
Fallbeispiele bei starker Wohnungsnachfrage			
1	Berlin	Friedrichshain	Berlin
2	Düsseldorf	Gerresheim	Nordrhein-Westfalen
3	Hamburg	Hausbruch	Hamburg
4	Hamburg	Rahlstedt	Hamburg
5	Ingolstadt	Piusviertel	Bayern
6	Köln	Höhenhaus	Nordrhein-Westfalen
7	München	Sendling-Westpark	Bayern
8	Münster	Kinderhaus	Nordrhein-Westfalen
9	Oberursel	Stadtteil	Hessen
44 Fallbeispiele insgesamt			

Abbildung 5.4-1: Übersicht über das Ergebnis der Eingrenzung von 599 auf 44 Fallbeispiele. Die ausgewählten Fallbeispiele zur Weiterverfolgung wurden nach den Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes in den jeweiligen Kommunen zugeordnet. Quelle: Eigene Abbildung und Daten sowie BBSR-Analyse Kompakt (01/2012): Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2011, S.3.

neuen Wohnungen auch dann zulässig, wenn im räumlichen Zusammenhang zur Beseitigung städtebaulicher Missstände in Bestandsquartieren – auch früher bereits geförderte – Wohnungsbestände abgerissen wurden. Es wurden sogar in gewissem Umfang auch die durch derartige Abrissmaßnahmen entstehenden Kosten mit gefördert.

Voraussetzung derartiger Landesförderung waren jedoch differenzierte Konzepte, die darstellten, auf welche Weise sich die geplanten Maßnahmen auf das betreffende Quartier auswirken sollten und welche Maßnahmen-Kombination insgesamt zur Aufwertung des Quartiers vorgesehen waren. Dazu zählten z.B. die Modernisierung verbleibender Wohnungsbestände, gegebenenfalls mit Nachverdichtung, Um- und Ausbau, ergänzender Neubau für ergänzende Nutzungen wie Sozial-Versorgungs-Einrichtungen oder Serviceeinrichtungen.

Da das Land Nordrhein-Westfalen seit 2010 verschiedene Modellprojekte für diesen neuen Förderansatz auf den Weg gebracht hatte, wurden zusätzlich zu den ausgewerteten publizierten Fallbeispielen drei dieser Modellprojekte mit in die Untersuchung aufgenommen. Dies waren die Fallbeispiele in Bottrop-Eigen, Mülheim-Dümpten und Münster-Kinderhaus. Charakteristisch für diese Fallbeispiele war, dass sie zum Zeitpunkt der Untersuchung noch nicht abgeschlossen waren.

Sie befanden sich zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Ergebnisberichtes vielmehr zum Teil noch in der Phase der Planung wie z.B. in Münster-Kinderhaus, zum Teil in der Ausführung der ersten Bauabschnitte und des erfolgten Teilabrisses vorhandener Wohnungen und des Ersatzneubaus wie in Bottrop-Eigen, und bei dem Fallbeispiel in Mülheim-Dümpten befand sich der Rückbau mit der Halbierung der Geschossanzahl von acht auf vier in der Ausführung. Von den für die weiteren Untersuchungen ausgewählten 44 Fallbeispielen entstammten also 41 den ausgewerteten Publikationen und drei weitere wurden ergänzend wegen ihrer besonderen Aktualität in die Untersuchung aufgenommen. Je eins der drei ergänzenden Beispiele ist jeweils einer der drei verschiedenen Wohnungsmarkt-Kategorien zugeordnet worden.

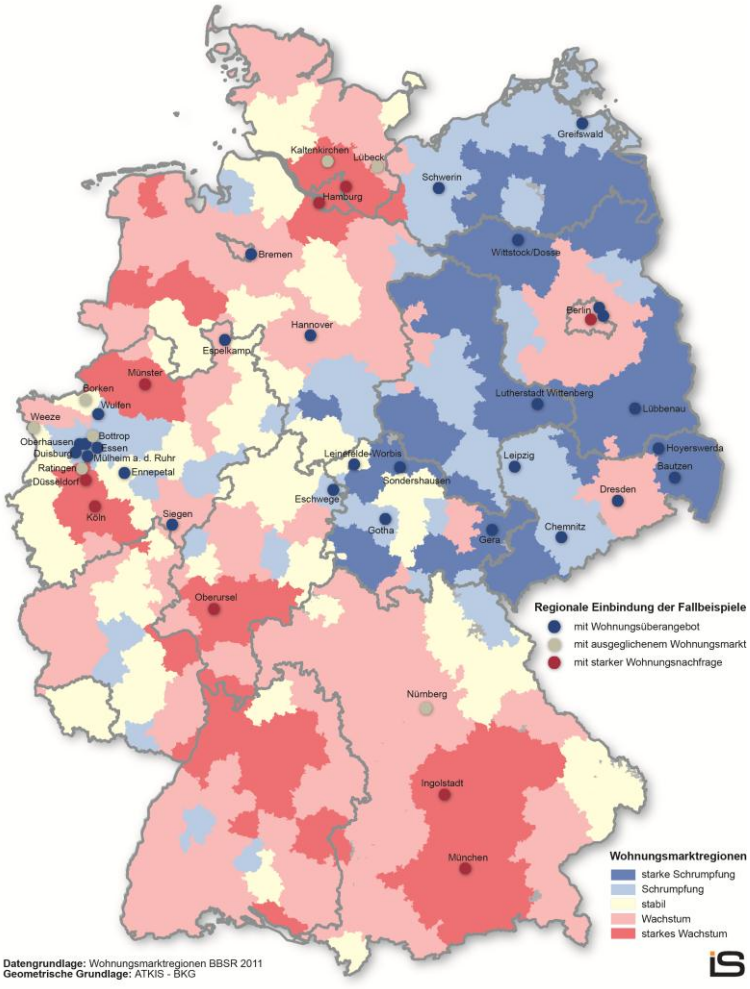


Abbildung 5.4-2: Kartendarstellung der deutschlandweiten Verteilung der 44 ausgewählten Fallbeispiele aus der Gesamtheit von insgesamt 599 lokalisierten publizierten Projektbeispielen. Die Kartengrundlage zeigt Wohnungsmarktregionen mit tendenzieller Schrumpfung, stabilem Zustand oder Wachstum, in die die Fallbeispiele eingeordnet wurden. Die Fallbeispiele wurden den drei Kategorien „mit Wohnungsüberangebot“, „mit ausgeglichenem Wohnungsmarkt“ und „mit starker Wohnungsnachfrage“ regional zugeordnet. Quelle: Eigene Abbildung, Datengrundlage BBSR 2011)

6. Vertiefende Untersuchung von zehn Einzelfallstudien

6.1 Bestände und Quartiere – Übersicht der Einzelfallstudien

Als Folgeschritt der Verdichtung von 599 auf 44 Fallbeispiele erfolgte die Eingrenzung von zehn Fällen, die näher im Rahmen von Einzelfallstudien untersucht wurden. Diese Beispiele sollten die im Untersuchungsfeld vorhandene Heterogenität von Handlungsmustern möglichst gut verdeutlichen und in Form von Einzelfallstudien eine ausführliche Beschreibung erlauben. Die Begrenzung auf zehn Einzelfallstudien war durch die für unsere Untersuchung einsetzbaren Arbeitskapazitäten bedingt. Sie entsprach nicht der Gesamtzahl der theoretisch gebildeten Handlungsmuster, die höher lag.

Bei den ausgewählten Beispielen für die Einzelfallstudien wurde Wert darauf gelegt, dass sie insgesamt eine möglichst große Bandbreite von Kriterien repräsentieren, die jeweils für ihre Beschreibung verwendet werden. Neben Internetrecherchen mit einem Schwerpunkt auf den Websites der beteiligten Wohnungsunternehmen, der jeweiligen Gemeinden und auf Presseveröffentlichungen bildeten die im Rahmen der Untersuchung durchgeführten problemorientierten Experteninterviews eine wesentliche Grundlage für die folgende Darstellung der zehn Einzelfallstudien.

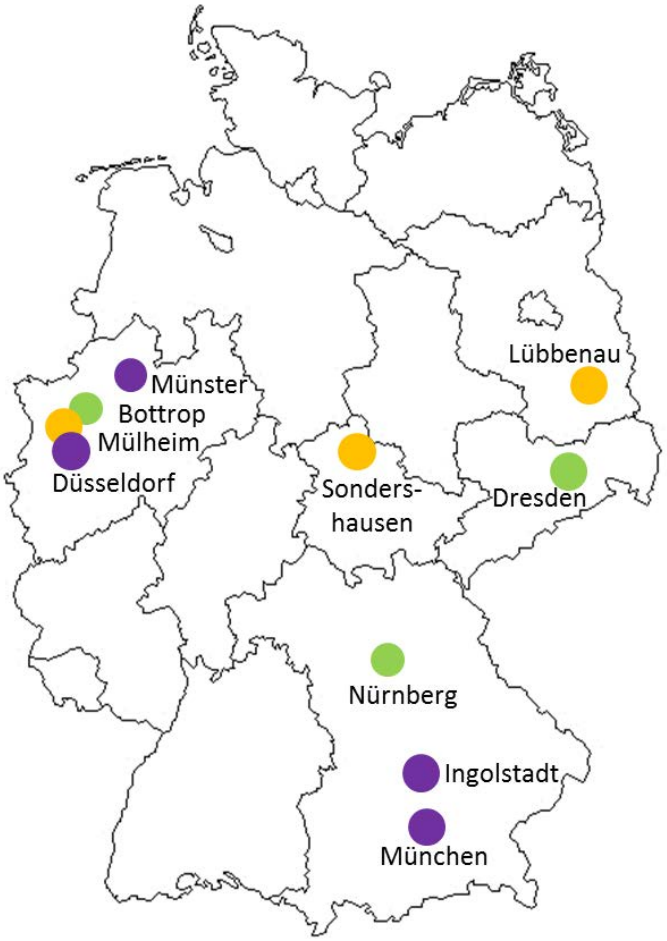


Abbildung 6.1-1: Übersichtskarte zur Lage der ausgewählten 10 Einzelfallstudien in Deutschland. Die jeweiligen Kommunen wurden danach markiert, ob sie Wohnungsüberangebot, starke Wohnungsnachfrage oder einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt aufweisen. Quelle: Eigene Abbildung.

Als Experten für die Einzelfallstudien-Interviews wurden Geschäftsführer derjenigen Wohnungsunternehmen ausgewählt, die maßgeblich die von uns identifizierten publizierten Fallbeispiele verantwortet haben und von denen wir annahmen, dass sie den größten Überblick über die verschiedenen, mit unseren Forschungsfragen verbundenen „approaches“ besaßen. Unser Interesse bei der jeweiligen Einzelfallstudie galt also der Kompetenz des ausgewählten Experten in seinem Unternehmen, die sich in dem von uns lokalisierten Projekt, aber auch in weiteren Projekten in seinem Wirkungsfeld manifestieren konnte.

Diese Annahme hat sich dahingehend bestätigt, dass verschiedene der Experten im Interview neben dem von uns vorbereitend ausgewählten Fallbeispiel zusätzlich weitere ihrer Projekte herangezogen haben, um die Breite des in ihrem Unternehmen angestrebten Umgangs mit Wohnungsbeständen und Bestandsquartieren zu verdeutlichen. Damit ist eine Einzelfallstudie nicht unbedingt beschränkt auf ein vorher ausgewähltes Fallbeispiel, sondern innerhalb dieser Einzelfallstudie können ggf. auch mehrere verschiedene Projekte herangezogen und dargestellt werden.

Kern der Einzelfallstudien war also der über ein publiziertes Fallbeispiel identifizierte Experte, dessen Kompetenz in seinem Unternehmen und seinem Arbeitsumfeld untersucht wurde, und die sich ggf. an verschiedenen Fallbeispielen in seinem Tätigkeitsfeld verdeutlichen ließ. Von besonderem Interesse in unserer Untersuchung waren weiterhin Akteurs-Konstellationen und Entscheidungsabläufe, in die der Experte eingebunden war oder die er selber verantwortlich gestaltet hat.

Die zehn Fallstudien repräsentieren in diesem Sinne Entscheidungen und Maßnahmen pro und contra Abriss, mit denen die jeweils von diesen Maßnahmen betroffenen Wohnungsbestände und Quartiere zukunftsfähig gemacht werden sollten. Sie umfassten den Ersatzwohnungsneubau nach Gebäudeabriss zur höheren Grundstücksausnutzung in Regionen mit einer starken Wohnungsnachfrage ebenso wie den Rückbau und Teilrückbau in Regionen mit Wohnungsüberangebot oder erhaltende Verbesserungen - insgesamt also eine Bandbreite von typischen Handlungsmustern in den unterschiedlichen Wohnungsmarktregionen.

Bei allen Einzelfallstudien war festzustellen, dass die Experten bereits seit einigen Jahren die Stadtquartiere als relevante Ebene, in die ihre jeweiligen Wohnungsbestände eingebunden waren, im Blick hatten. Wurde früher lediglich besitzorientiert und gebäudebezogen gedacht, so war heute die Notwendigkeit abgestimmter Gesamtkonzepte für Quartiere erkannt worden. Der Grad ihrer tatsächlichen Einflussnahme auf die Quartiersentwicklung hing allerdings neben dem Umfang ihres Engagements von der Menge ihrer Wohnungsbestände im Quartier ab, sowie möglichen Kooperationen mit anderen Eigentümern.

Auf diesem Hintergrund sind auch neue Formen der Kooperation mit Kommunen entwickelt worden wie z.B. die Mitwirkung von Wohnungsunternehmen bei der Erarbeitung kommunaler Handlungskonzepte „Wohnen“, auf deren Basis die Erfolgschancen quartiersbezogener Interventionen zuverlässiger eingeschätzt werden konnten. In den untersuchten zehn Einzelfallstudien wurden jeweils die beabsichtigten Auswirkungen auf die Stadtquartiere im räumlichen Zusammenhang dieser Quartiere analysiert und einzelfallbezogen dargestellt. Im Folgenden sind die zehn Einzelfallstudien jeweils kurz in Abhängigkeit von ihrer Wohnungsmarktsituation in einer Übersicht charakterisiert worden.

Gruppe I : Einzelfallstudien bei Wohnungsüberangebot

Einzelfallstudie Sondershausen, Thüringen
Eine Plattenbausiedlung wurde um 1-2 Geschosse auf 3-4 zurückgebaut, mit einem breiten Wohnungsmix modernisiert, um- und angebaut. Mehrere Gebäude im Quartier wurden zusätzlich komplett abgerissen, um neue Anbindungen an die benachbarte Altstadt zu schaffen. Ein integriertes Stadtentwicklungskonzept 2002-2010 umfasste bereits den kontrollierten Rückbau des Wohnungsbestandes, in dessen Fortschreibung 2011-2020 eine weitere Rückbauquote von 745 Wohnungen vorgesehen ist. Das Konzept entstand in Kooperation mit Wohnungsunternehmen, Bürger- und Sozialvertretungen und den Betroffenen Mieterinnen und Mietern.



Abbildungen 6.1-2: Wohnen im Zentrum von Sondershausen mit Rückbau, Um- und Anbau sowie anspruchsvoller Modernisierung. Quelle: Eigene Abbildung.

Einzelfallstudie Lübbenau, Brandenburg
Das letzte Wohnhochhaus mit 13 Geschossen im Zentrum sollte nach langem Leerstand abgerissen werden, wie bereits vorher sein Schwesterbau. Aus städtebaulichen Gründen wurde es nun als attraktiver Orientierungs- und Identifikationsort erhalten und als „Spreewaldhaus“ umgebaut zu Servicewohnen für Senioren „Wohnen wie im Hotel“. Es weist einen breiten Wohnungsmix auf, Concierge-Dienste, Café im Haus, Tanzsaal, im Erdgeschoss ein Dienstleistung-Zentrum mit Optiker und Zahntechnik, „Spreewiesel-Center“ mit Ticket- und Reservierungs-Service und Handwerker-Vermittlung.



Abbildung 6.1-3: Spreewaldhochhaus in Lübbenau – der Abrissbeschluss wurde widerrufen. Quelle: Eigene Abbildung.

Fallstudie Mülheim, Nordrhein-Westfalen
Ein 8-geschossiges, 86 m langes Doppelhochhaus als Teil eines Wohnquartiers aus den 1960er Jahren mit überwiegend 3-4 Geschossen wies hohe Fluktuations- und Leerstands-Quoten und erhebliche technische Mängel auf. Nun werden ein Rückbau auf vier Geschosse bei gleichzeitiger Aufwertung durch neue Aufzüge und Treppenhäuser, seniorengerechte, barrierefreie Wohnungen, neuen energetischen Standard und verglaste Loggien realisiert. Die Bewohner werden vorübergehend in anderen Wohnungen des Unternehmens untergebracht. Ein Quartiershausmeister steht künftig als hauptberuflicher Ansprechpartner zur Verfügung.



Abbildung 6.1-4: Bei dem Wohnblock in Mülheim wurden die oberen vier Geschosse zurückgebaut. Quelle: Eigene Abbildung.

Gruppe II : Einzelfallstudien bei starker Wohnungsnachfrage

Einzelfallstudie Ingolstadt, Bayern
Im in den 1960er Jahren entstandenen Piusviertel mit 7 neungeschossigen Hochhäusern als einem sozialen Brennpunkt wurden Maßnahmen ergriffen, um das Quartier aufzuwerten. Statt abzureißen erfolgte eine energetische Aufwertung mit der Neugestaltung des Erscheinungsbildes unter Beibehaltung der Mieterstruktur. Eine neue Fassadenhaut senkte Energiekosten und erhöhte den Gebrauchswert der Loggien. Landschaftsplanerische Konzepte ersetzten das ursprünglich überwucherte Wohnumfeld durch einen vielfältig nutzbaren Grün-Raum mit neuen Wegebeziehungen. Die Erdgeschoßwohnungen erhielten durch Anschüttung eigene Mietergärten.



Abbildung 6.1-5: In Ingolstadt wurden sieben Hochhäuser erhalten und modernisiert. Quelle: Eigene Abbildung.

Einzelfallstudie Düsseldorf, NRW
Eine Eckbebauung aus den 1960er Jahren in Gerresheim mit 2800 m² Wohnfläche, kleinen Wohnungen und niedrigem Wohnungsstandard wurde abgerissen, um neue zukunftsweisende Wohnungen zu realisieren. In sechs Häusern werden 54 neue Wohnungen mit 4000 m² neuer Wohnfläche errichtet. Vorangegangen waren intensive Modellrechnungen zum Vergleich der Wirtschaftlichkeit von Modernisierung oder Abriss und Neubau, ebenso wie ein Wettbewerbs-Verfahren zu Planungsalternativen. Die Entscheidung fiel eindeutig für den Abriss und Neubau aus, auch wenn dies einen höheren Investitionsaufwand erforderte, als die Modernisierung.



Abbildung 6.1-6: In Düsseldorf bietet ein Ersatzneubau völlig neue Wohnungsqualitäten an. Quelle: Eigene Abbildung.

Einzelfallstudie München, Bayern
Im Sanierungsgebiet Sendling-Westpark wurden differenzierte Konzepte für den Umgang mit Sozialwohnungen aus den 1950er Jahren entwickelt. Abriss und Ersatzneubau wurden in Teilen ebenso realisiert wie energetische Modernisierung, barrierefreie Erschließung durch neue Aufzüge, Umbau und Aufstockung um bis zu zwei Geschosse und Grünkonzepte unter Einbeziehung alter Baumbestände. Ein umfassendes soziales Management im Vorfeld war Voraussetzung dieser Konzepte. Senioren-Wohngemeinschaften mit Hilfe als Angebot und Gemeinschaft als Option wurden als Leitbild erprobt.



Abbildung 6.1-7: In München wurde Ersatzneubau kombiniert mit Nachverdichtung und Modernisierung realisiert. Quelle: Eigene Abbildung.

Einzelfallstudie Münster, Nordrhein-Westfalen
Eigentümer der in den 1970er Jahren errichteten Großsiedlung im Stadtteil Kinderhaus mit 1450 Wohnungen waren verschiedene Investoren. Teile der Wohnungen haben in den letzten Jahren mehrfach den Besitzer gewechselt, eine Abwärtsspirale wurde in Gang gesetzt. Ein achtgeschossiger Wohnblock mit 55 WE wurde zwangsversteigert von einem örtlichen Wohnungsunternehmen, das den Abriss plante und die Neuerrichtung von viergeschossigen Gebäuden. Der neue Wohnungsmix soll mit Senioren- und Studentenwohnen auf die Nachfragesituation in Münster ausgerichtet werden.



Abbildung 6.1-8: In Münster erfolgten der Abriss des Hochhausblocks und Neubau von Altenwohnungen. Quelle: Eigene Abbildung.

III. Einzelfallstudien mit ausgeglichenem Wohnungsmarkt

Einzelfallstudie Nürnberg, Bayern
Teile der Siedlung am Nordostbahnhof aus den 1930er Jahren mit 1950 WE wurden im Krieg durch Bombentreffer zerstört und in geringer Nachkriegs-Qualität wiedererrichtet. Drei dieser Baublocks wurden nun wegen Substanzmängeln abgerissen, nachdem die Mieter in einem mehrjährigen vorherigen Verfahren in anderen Wohnungen untergebracht worden waren. Neue Mietwohnungen entstanden nun neben solchen für Senioren, Familien, Alleinerziehende und Studenten, zum Teil im Rahmen des bayrischen Programms „IQ – innerstädtische Quartiere“. Die städtebauliche Grundform der Siedlung wurde mit den Neubauten wieder aufgenommen.



Abbildung 6.1-9: In Nürnberg wurden denkmalwerte Gebäude in neuer Form rekonstruiert. Quelle: Eigene Abbildung.

Einzelfallstudie Dresden, Sachsen
In der 6-geschossigen Plattenbausiedlung Gorbitz mit 14.000 WE konnte durch Modernisierung des Bestandes die Abwanderung von Mietern nicht gestoppt werden – sie wurde im Gegenteil zum Auszugsgrund und der Leerstand stieg auf bis zu 40%. Ein Gesamt-Rückbaukonzept wurde daher entwickelt und im Quartier „Kräutersiedlung“ eine Reduzierung von 828 WE auf 250 WE durch Abriss und Geschoss-Rückbau vorgenommen. Parallel erfolgten ein aufwendiger Umbau und die Modernisierung des Restbestandes, um attraktive Genossenschafts-Wohnungen für aktuelle und zukünftige Mieter-Generationen anzubieten.



Abbildung 6.1-10: In Dresden erfolgten Rückbau und Modernisierung sowie z.T. der Abriss ganzer Blöcke. Quelle: Eigene Abbildung.

Einzelfallstudie Bottrop, Nordrhein-Westfalen
Ein Quartier mit 132 Wohnungen aus den 1970er Jahren im Stadtteil Eigen mit Vermietungsproblemen wurde durch den Abriss ganzer Gebäude mit bis zu acht Geschossen und zeitgemäßen Ersatz-Neubau im Ergebnis auf 92 WE reduziert. In mehreren Bauabschnitten wurden neue dreigeschossige Gebäude für Familien und selbstbestimmtes Seniorenwohnen nach dem so genannten Bielefelder Modell geschaffen. Als letzter Schritt erfolgt die Modernisierung der verbliebenen 52 Wohnungen des Altbestandes und ihre Anpassung an heutige Wohnvorstellungen, so dass ein breites Angebot unterschiedlicher Wohnungen im neuen Quartier entstehen wird.

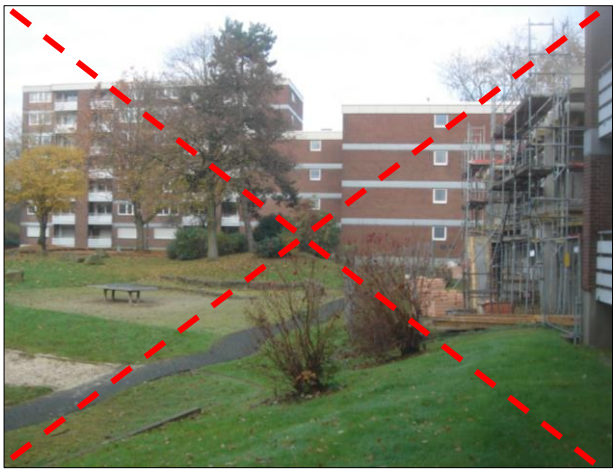


Abbildung 6.1-11: In Bottrop werden Hochhausblocks abgerissen, Altenwohnungen neu gebaut und der Rest modernisiert. Quelle: Eigene Abbildung.

6.2 Problemorientierte Experten-Interviews

Die problemorientierten Interviews der Geschäftsführer als Experten wurden vorbereitet durch Internet-Recherchen mit Schwerpunkt auf den Websites der beteiligten Wohnungsunternehmen, der betreffenden Kommunen und der örtlichen Presse. Soweit möglich wurden so die Historie und die Beteiligten der jeweiligen Einzelfallstudie im Bestandsquartier rekonstruiert, seine Einbettung in kommunale Rahmenkonzepte, die Ziele und Konzeptionen der beteiligten Wohnungsunternehmen und die Darstellung und Wahrnehmung des Fallbeispiels in der Öffentlichkeit und den örtlichen Medien. Den Interview-Partnern wurden drei problembezogene, offene Leitfragen gestellt:

- Warum wurde Abriss als strategisches Element für relevant erachtet und welche Entscheidungen gab es projektbezogen konkret pro oder kontra Abriss?
- Wie erfolgten die Entscheidungsvorbereitung und der diskursive Prozess und welche Argumente der Beteiligten waren ausschlaggebend?
- Wie sollen/werden sich die getroffenen Entscheidungen auf die Quartiere auswirken, in die die Beispielprojekte eingebunden sind?

Auch wenn im Interview das Wissen und die Haltung der jeweiligen Experten und ihrer Unternehmen zu unseren Forschungsfragen generell erfragt werden sollten, so nahmen die Fragen jeweils auch Bezug auf ein konkretes publiziertes Beispielprojekt, über das der interviewte Experte in unseren Voruntersuchungen identifiziert worden war. In manchen Fällen wurden von den Interviewten neben diesem Projekt zusätzlich weitere, ergänzende Beispiele zur Verdeutlichung ihrer Aussagen herangezogen. In einem Fall wurde sogar bewusst Bezug auf ein ganz anderes Beispiel genommen, als das vorher von uns ausgewählte.

Die drei offenen Hauptfragen waren unterlegt mit vier „approaches“, nämlich je einem städtebaulich-architektonischen, sozialen, ökonomischen und sozio-kulturellen Zugang. Die Reduzierung von ursprünglich sieben auf vier „approaches“ war ein Ergebnis der quantitativen Auswertung der in der DW publizierten Fallbeispiele, da Nutzungszyklen, räumliche Netze und Bildungslandschaften dort nur relativ gering repräsentiert waren. In diesem Sinne sollten die Interviews auch nicht durch unnötige Themenausweitung kompliziert und theoretisch überfrachtet werden.

Die drei Hauptfragen der Interviews waren so gewählt, dass sie von den Interviewten offen interpretiert, auf die verschiedenen Rahmenbedingungen ihrer Projekte und Aktivitäten orientiert beantwortet werden konnten und auch Raum für induktive Elemente ließen. Weiterhin wurde mit diesen offenen Fragen die Notwendigkeit reduziert, im Interview den theoretischen Hintergrund der Untersuchung vorab detailliert zu erläutern, und damit die Antwort-Bereitschaft der Interviewten erhöht. Diese positive Grundhaltung der Interviewpartner fand ihren Niederschlag in einer durchschnittlichen Interview-Dauer von 70 bis 90 Minuten.

Für Nachfragen seitens des Interviewers während des Interviews waren vorab Themenfelder und Unterfragen formuliert und dichotomisch zugespitzt worden, die bei Bedarf während oder nach dem Interview aufgerufen werden konnten. Dies war zumeist aber nur punktuell erforderlich, da die in den Fragen formulierten Aussagen meist bereits vorher schon von den Interviewten angesprochen wurden. Diese optional aufgerufenen Themenfelder und die zugehörigen Fragen waren:

- **Städtische Innenentwicklung vs. Neuausweisung von Bauflächen:**
  Welche langfristigen Auswirkungen hat eine verstärkte Innenentwicklung für den Bestand?
  Welche Rolle spielt die Lage von Beständen im Stadtraum für ihre künftige Entwicklung?
  Gibt es Zusammenhänge zwischen bestimmten Nutzergruppen und Bestandsentwicklungen?

- **Paradigma vom behutsamen Erhalten vs. Abriss und Neubau:**
  Sind in Deutschland diesbezüglich ein Umdenken und eine Neubewertung festzustellen?
  Warum und unter welchen Rahmen-Bedingungen werden Baubestände abgerissen?
  Welche Auswirkungen hat dies für den Umgang mit Wohnungen in Deutschland?

- **Grenzen der Bestandserhaltung vs. unkritisches Bewahren:**
  Welche Faktoren sind entscheidend für die Option „Abriss“ und gibt es ,,Tipping Points‘‘?
  Wie verlaufen Entscheidungsvorgänge bei Überlegungen zur Prüfung der Option „ Abriss“?
  Gibt es Wohnungstypologien, die künftig besonders häufig von Abriss betroffen sind?

- **Quartier als Handlungsebene vs. Einzelobjekte und Stadtteil:**
  Sind Quartiere eine geeignete Handlungsebene für die Entwicklung von Wohnkonzepten?
  Gibt es Typologien von Quartieren mit hoher Wahrscheinlichkeit von Abrissmaßnahmen?
  Wie können durch Abrissmaßnahmen die Qualitäten von Quartieren beeinflusst werden?

- **Komplexe Erklärungsmuster vs. eindimensionale Kausalbetrachtung:**
  Welche Betrachtungs-Dimensionen sind für die Zukunft von Bestandsquartieren zu bewerten?
  Welche Rolle spielen bauliche, soziale, ökonomische und kulturelle Faktoren für Abriss?
  Wie können vernetzte interdisziplinäre Konzepte in Quartieren wirksam werden?

- **Steuernde top-down-Prozesse vs. „bottom-up"- Quartiersentwicklung:**
  Finden Quartiersentwicklungen künftig eher überwiegend geplant oder ungeplant statt?
  Wer sind künftig die relevanten Akteure in Quartiersentwicklungs-Prozessen?
  Lassen sich bestimmte typologische Muster für Interaktionen in Quartieren erkennen?

- **Kommunikation und Kooperation vs. Unternehmens-Konkurrenzen:**
  Wie bewerten Sie die Zukunftschancen von Quartieren mit mehreren großen Eigentümern?
  Welche Rolle spielen private Einzel-Eigentümer für Gesamt-Quartierskonzepte mit Abriss?
  Gibt es geeignete Verfahren, um „bottom-up" abgestimmte Quartiers-Konzepte zu erreichen?

Von den Interviewten wurde zusätzlich ein vorher übersandter, nach den vier „approaches" gegliederter, detaillierter Fragebogen ausgefüllt, der auf der entwickelten Checkliste basierte und mit dem ihre Einschätzung der Relevanz von Einzelkriterien bei den jeweiligen Fallbeispielen abgefragt wurde. In den Fragebogen war „Politik und Governance" als ein zusätzlicher „approach" aufgenommen worden, da dieser Zugang in Testinterviews vorher thematisiert worden war. Mit diesem Fragebogen wurde die Einschätzung der Interviewten zu den einzelnen Kriterien mit einer fünfstufigen Bewertungs-Skala von „sehr geringe Bedeutung" bis „ sehr hohe Bedeutung" abgefragt.

6.3 Ergänzende Analysen zu den Einzelfallstudien

Im Zusammenhang mit der Interview-Durchführung wurden alle Bestandsquartiere und zum Teil auch die untersuchten Gebäude für die Einzelfallstudien begangen, zum Teil schon vor den Interviewterminen, zum Teil nach den Interviews und in Begleitung des/der interviewten Experten. Von der räumlichen Struktur der Wohngebäude, der Bestandsquartiere und ihren Freiräumen wurden ausführliche Fotodokumentationen angefertigt. Je nach dem Realisierungsstand der Einzelfallstudien wurden mit diesen Fotodokumentationen a) das Ergebnis einer erfolgten Intervention, b) eine in der Ausführung befindliche Intervention, c) Abriss zur Vorbereitung einer Intervention oder d) der Ausgangszustand vor Beginn einer Intervention dokumentiert.

Spontane narrative Interviews mit Bewohnern im Quartier ergaben z.T. Eindrücke von der Wahrnehmung der geplanten oder durchgeführten Maßnahmen und den daran beteiligten Akteuren durch die betroffenen Mieterinnen und Mieter. Auch aus Äußerungen von Mieterinnen und Mietern über die interviewten Geschäftsführer als die Repräsentanten der Wohnungsunternehmen konnten Schlüsse gezogen werden. So waren durchaus kritische Einschätzungen - *„der denkt nur an seinen Ertrag"* - bei einem Einzelfall ebenso festzustellen wie ein sehr herzlicher, vertrauensvoller Umgang von Bewohnerin und Vermieter beim zufälligen Zusammentreffen im Rahmen einer Quartiersbegehung bei einem anderen Fall.

Verschiedene der Experten stellten zusätzlich zu ihren verbalen Ausführungen in den Interviews ergänzende Unterlagen wie Quartierskarten, Pläne und Beschreibungen der Fallbeispiele, Publikationen, eigene Vortrags-Manuskripte, Powerpoint-Präsentationen und Presseberichte für die Einzelfallstudien zur Verfügung. Teilweise wurde auch in den Interviews bereits auf derartige Unterlagen Bezug genommen. So erfolgte die Erläuterung von geplanten Auswirkungen auf das betreffende Quartier z.T. anhand von großmaßstäblichen Plänen, die zwar nicht zur Verfügung gestellt, aber fotografisch vom Interviewer dokumentiert werden konnten.

In einem Fall wurde eine Buch-Publikation zur Verfügung gestellt, mit der eine die Bewohnerinnen und Bewohner eines Quartiers aktivierende, vom Wohnungsunternehmen initiierte und finanzierte langfristig angelegte Kunstaktion zur positiven Beeinflussung des Quartiers-Images ausführlich dokumentiert worden war. Dabei handelte es sich um eine mehrfach interaktive Aktion, bei der persönliche Fotos von Bewohnerinnen und Bewohner aus der Quartiers-Geschichte zu Kunstaktionen im öffentlichen

Raum (z. B. großformatige Installationen an Hauswänden) verarbeitet wurden. An einer eigens errichteten Litfaßsäule war zusätzlich aktuell jeweils der Ort abzulesen, an dem eine neue Installation stattfand.

6.4 Akteure, Netzwerke und Aushandlungsprozesse

Bei den zehn untersuchten Einzelfallstudien bestand gemäß der zweiten in den Interviews gestellten Leitfrage ein wesentliches Erkenntnisinteresse, die an den Entscheidungsprozessen beteiligten Akteure in ihrem Zusammenwirken, ihren Handlungslogiken und mit ihrem jeweiligen Beitrag zur Entscheidungsfindung und der Umsetzung dieser Entscheidung zu analysieren. Für jede der Einzelfallstudien wurden jeweils ein – z.T. auch mehrere - Beispielprojekte herangezogen, anhand derer die entsprechenden, jeweils beteiligten Akteure und ihre Beiträge konkret ermittelt wurden.

Für die Identifizierung der Akteure in einem oder mehreren miteinander kommunizierenden Netzwerken und ihrer Handlungen, ihrem Verhalten, ihren Handlungssystemen und Handlungs-Artefakten (Blotevogel 1997, S.42-43) war zu beachten, dass sich die den Einzelfallstudien zugrunde liegenden Interventionen in verschiedenen Phasen ihrer Umsetzung befanden, und damit ggf. dadurch bedingt unterschiedliche Sets von Akteuren und Netzwerk-Aktivitäten aufwiesen. Wesentlichste Quelle für diese Analysephase und die konkreten Zuordnungen waren die Aussagen der Experten in den geführten Interviews.

Einzelfallstudien alphabetisch	Beginn	Ende
Bottrop Eigen, Nordrhein-Westfalen	2012	2015 *
Dresden Gorbitz, Sachsen	2000	2005
Düsseldorf Gerresheim, Nordrhein-Westfalen	2012	2014 *
Ingolstadt Piusviertel, Bayern	2005	2007
Lübbenau, Brandenburg	2004	2006
Mühlheim an der Ruhr, Nordrhein-Westfalen	2012	2014 *
München Sendling-Westpark, Bayern	2000	2012
Münster Kinderhaus, Nordrhein-Westfalen	2012	2015 *
Nürnberg Bahnhofsviertel, Bayern	2009	2014 *
Sondershausen, Thüringen	2005	2007

Abbildung 6.4-1: Die zehn Einzelfallstudien wiesen zum Zeitpunkt der Untersuchung unterschiedliche Arbeitsstände auf: einige waren bereits abgeschlossen, andere befanden sich noch in der Vorbereitungsphase während wiederum andere in der Phase der Umsetzung analysiert wurden (* = geplanter Abschluss des herangezogenen Fallbeispiels). Quelle: Eigene Daten und Abbildung.

Die fallbezogene Auseinandersetzung mit Akteuren, Netzwerken und Aushandlungsprozessen erfolgte mit dem Erkenntnisziel, ihre jeweilige Haltung zu Abriss als Paradigma nachhaltiger Quartiersentwicklung und ihren Beitrag zur jeweiligen konkret erfolgten Intervention zu identifizieren. Von besonderem Interesse waren dabei neben bekannten und bewährten, dem etablierten Paradigma der behutsamen, erhaltenden Stadterneuerung folgenden Netzwerk-Beziehungen, Akteuren und Handlungsmustern auch andere Konstellationen und Verfahrensweisen, die das Thema „Abriss“ in einer neuartigen Weise interpretierten. Dabei ging es uns nicht darum, lediglich den tatsächlichen Abriss bestimmter Wohnungsbestände in Quartieren zu identifizieren, sondern vielmehr um die Beschreibung von komplexen Sichtweisen auf Bestandsquartiere mit Abriss als einer detailliert zu prüfenden Handlungsoption unter Einbeziehung von baulich-physischen, städtebaulichen, sozialen, ökonomischen, kulturellen und ggf. politischen Gesichtspunkten.

Unser Interesse bestand also darin, neue Herangehensweisen, Methoden und Erkenntnisse gegenüber dem bisher eingeübten Erhaltungs-Paradigma zu analysieren, in deren Fokus die Bestandsqualitäten und ihr Potenzial für eine nachhaltige Quartiersentwicklung standen. Um dies an einem Beispiel zu verdeutlichen kann die Einzelfallstudie in Lübbenau herangezogen werden. Dort stand ein 13-geschossiges Wohnhochhaus als Plattenbau seit langem leer und es sollte gemäß einem Beschluss der Kommune abgerissen werden, ebenso wie bereits zwei gleichartige andere Hochhäuser. In einem von dem Wohnungsunternehmen, in dessen Besitz sich das Hochhaus befand, entwickelten differenzierten Zukunftskonzept für das umgebende innerstädtische Quartier erhielt dieses Hochhaus jedoch eine neue Rolle als städtebaulicher Orientierungs- und Identifikationspunkt und Wahrzeichen der Stadt.

Damit wurde einerseits die nach der Wende 1990 medial und politisch verbreitete Doktrin von den schlechten Plattenbauten als Produkten der ehemaligen DDR konterkariert, eine neue Interpretation dieses baulichen Erbes als eine Zukunftschance erkannt, und die stereotype, förderpolitisch hinterlegte Abriss-Praxis im Osten Deutschlands kritisch hinterfragt. Andererseits erforderte dieses Quartierskonzept eine neue Ausstattung des Hochhauses mit Nutzungen, Service- und Dienstleistungs-Angeboten, die seine Akzeptanz bei den Menschen im Quartier erst möglich machten, sowie ein tragfähiges wirtschaftliches Konzept für seinen dauerhaften Betrieb. Unser Erkenntnisinteresse manifestierte sich also in der Auswahl der zehn Einzelfallstudien dahingehend, dass sie ein weites Spektrum von möglichen Handlungsmustern im Umgang mit Wohnungsbeständen und Stadtquartieren boten.

Es wurden daher ebenso besondere Erhaltungskonzepte für Bestände untersucht wie solche mit Teilrückbau oder dem vollständigen Abriss, je nach dem sozio-ökonomischen Kontext mit Ersatz-Neubauten oder aber einer bloßen Nutzung der Parzellen als Grünflächen. Gemeinsam war aber allen Beispielen, dass sie den Abriss als eine detailliert zu prüfende Handlungsoption in einem vorherigen Aushandlungsprozess untersucht hatten. Als theoretischer Hintergrund für unsere Disziplinenübergreifende Analyse der komplexen Akteurs- und Netzwerkstrukturen und deren Fokussierung auf Wohnungsbestände und Quartiere diente die von Bruno Latour und Michel Callon entwickelte Akteur-Netzwerk-Theorie als ein Konzept zur Erklärung wissenschaftlicher und technischer Innovationen. Bei dieser Theorie wird der Einfluss sozialer, technischer und natürlicher Objekte auf die Gesellschaft betrachtet - dies entspricht dem auch von uns verfolgten Untersuchungsansatz -, und der Netzwerk-Begriff wird reklamiert, um handlungs- und strukturorientierte Beobachtungen aufeinander zu beziehen (Schulz-Schaeffer 2000, S.187-211).

Technische Objekte konnten in unserem Fall z.B. Wohnungsbestände sein oder auch natürliche Objekte wie z.B. ein Fluss, in dessen Überflutungsbereich eine Wohnsiedlung errichtet worden war. Bestandteil der Akteur-Netzwerk-Theorie sind derartige Aktanten genannte materielle Dinge, die zusammen mit menschlichen Akteuren in netzwerkartigen Handlungszusammenhängen ebenso agieren und Wirkungen entfalten, wie Menschen untereinander. In ihrem Zusammenwirken definieren sie sich und ihre Beziehungen gegenseitig in ihrer Interaktion als so genannte Vermittler (Callon 2006, S.309-342). Bruno Latour schlägt vor, ein technisches Objekt als Handlungsprogramm zu betrachten, das ein oder mehrere Netzwerke und deren inkludierte Rollen koordiniert (Callon 2006, S.314). Bezogen auf unseren Untersuchungsgegenstand könnte man sich z.B. vorstellen, dass Wohnungsbestände als materielle Aktanten eine programmatische Verbindung zwischen verschiedenen Netzwerken darstellen.

Sie sind zum einen Bestandteil des Netzwerkes eines Wohnungsunternehmens, das sie mit Hilfe verschiedener anderer Akteure plant, herstellt, unterhält, vermietet und als seine Ertrags- und Existenzgrundlage betrachtet. Andererseits sind dieselben Wohnungsbestände Bestandteil des Netzwerkes von Mieterinnen und Mietern. Über sie definieren sich deren Rollen, sie stellen für die Menschen den engeren Lebensraum als Wohnort und Nachbarschaft dar, bestimmen deren Image und ihre externe und interne Wahrnehmung, und für ihre Nutzung müssen von den Mieterinnen und Mietern monatlich erhebliche Teile ihres Einkommens aufgewendet werden. Wohnungsbestände sind wiederum auch wesentlicher Bestandteil des Netzwerkes einer Kommune - immerhin machen sie etwa drei Viertel der physischen Struktur unserer Städte aus (Duvigneau 2006). Sie bestimmen verschiedene Rollen der Kommune als politischer Mandatsträger, als Planungsinstanz für Stadtentwicklung, als Sozialpartner für weniger einkommensstarke Mieterinnen und Mieter oder als Wirtschafts- und als Kulturförderer.

Für den Planungs-, Bau- und Finanzierungssektor und jeden dieser genannten Teilbereiche sind Wohnungsbestände ebenfalls ein Element von großer Bedeutung, und sie bestimmen deren Rollen als Planende, als Bauausführende und Beteiligte zur Finanzierung und Absicherung von Investitionen. Man könnte noch weitere Netzwerke anführen, z.B. die von Sozialträgern, für die wiederum Wohnungsbestände als Netzwerk-Bestandteil eine wichtige Rolle spielen. Im Sinne der Akteur-Netzwerk-Theorie definieren sich die unterschiedlichen Netzwerke über verschiedene Vermittler untereinander, und sie berühren sich jeweils zweckbezogen und zeitlich punktuell mit geregelten, normierten Beziehungen. Diese Beziehungen sind laut der Akteur-Netzwerk-Theorie jedoch nur kurze Zeit stabil und sie verändern sich kontinuierlich. Veränderte Paradigmen machen z.T. Neudefinitionen und ggf. Veränderungen der Netzwerkstruktur erforderlich, denen wir in unserer Untersuchung insbesondere nachgegangen sind.

7. Einzelfallstudien bei Wohnungsüberangebot

7.1 Einzelfallstudie Sondershausen, Thüringen

In Sondershausen in einer Region mit Überangebot an Wohnungen hat die Wohnungsbaugenossenschaft Fortschritt Sondershausen (WBG Fortschritt) in der Crucisstraße ein differenziertes Umbaukonzept für eine Plattenbau-Wohnanlage umgesetzt, das mit dem Deutschen Bauherrenpreis Modernisierung 2009 ausgezeichnet wurde. Hervorgehoben wurde dabei auch der städtebauliche Ansatz der Genossenschaft, der eine Vernetzung des Plattenbauareals mit der unmittelbar benachbarten Altstadt von Sondershausen verfolgte. Die Basis dieser Intervention bildete ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Sonderhausen, das 2002 aufgelegt und bis 2020 fortgeschrieben wurde, und das einen Schwerpunkt auf den Wohnungsbereich und die Reduzierung des Wohnungsüberhangs legte. Wegen des städtebaulichen Ansatzes und des differenzierten Umbaukonzeptes mit Teilrückbau und anspruchsvoller Modernisierung wurde diese Einzelfallstudie ausgewählt.



Abbildung 7.1-1: Die Karte zeigt die Lage des direkt an das ältere Zentrum anschließenden Plattenbau-Quartiers im Stadtraum. Quelle: Eigene Karte und Datengrundlage (BKG DLM 2012).



Abbildung 7.1-2: Alte Bestandssubstanz der fünfgeschossigen Plattenbauten im Quartier nahe dem Zentrum von Sondershausen. Oberhalb der im Vordergrund erkennbaren Pfahlgründungsköpfe, die fünf Meter tief bis auf tragfähigen Baugrund reichen, wurden inzwischen mehrere der ehemaligen Plattenbauten abgerissen. Quelle: Eigene Fotos.

Im Fokus des Projektes der WBG Fortschritt stand eine fünfgeschossige Plattenbauzeile der WBS 70 - Serie in einem Quartier, in dem mehrere gleichartige Gebäude wegen der flussnahen Lage und eines Bergsenkungsgebietes auf besonderen Pfahlgründungen errichtet worden waren, verschiedenen Eigentümern gehörten und hohen Leerstand aufwiesen. Realisiert wurden ein horizontaler Rückbau von ein bis zwei Geschossen und eine anspruchsvolle Modernisierung der verbleibenden Wohnungen mit zusätzlich vor die Fassade gestellten neuen Balkonen.

Als vertikaler Rückbau erfolgte der Abriss eines kompletten Treppenhauses, der eine neue Wegebeziehung zwischen den Gebäudeteilen herstellt, jedoch zu erheblichen nachträglichen Tragwerks-Stabilisierungsmaßnahmen führte. Die ehemaligen Bewohner des Plattenbaus sind in die modernisierten Wohnungen zurückgezogen. Das Wohnumfeld wurde aufwändig neu gestaltet. Mit dieser Konzeption sollte sozusagen im Feldversuch überprüft werden, ob der Rückbau bei gleichzeitiger Aufwertung der restlichen Wohnungen eine zukunftsfähige Perspektive darstellen würde und die im Stadtzentrum aufgetretenen sozialen Probleme lösen konnte.

Ökonomische Voraussetzung dieses Konzeptes waren gewährte Städtebauförderungsmittel, die seinerzeit verfügbar waren. Für die vorliegende Einzelfallstudie gibt das Netzdiagramm der Abb.7.1-4 die Einschätzungen der WBG Fortschritt wieder, die zu der Entscheidung für den teilweisen Rückbau und eine anspruchsvolle Modernisierung geführt haben. Im Rückblick auf die Erfahrungen mit dem durchgeführten Modellprojekt haben sich die Einschätzungen der Verantwortlichen allerdings dahingehend verändert, dass sie den Rückbau in Verbindung mit Umbau und Modernisierung kritischer sahen, als vor Beginn der Intervention.



Abbildung 7.1-3: Das Modellprojekt Crucisstraße mit einem Rückbau der oberen ein bis zwei Geschosse und der vertikalen Teilung des ehemals durchlaufenden Baublocks. Das Erscheinungsbild des ehemaligen Plattenbaus wurde vollständig verändert und das Gebäude wirkt nun wie ein Neubau. Die ehemaligen Mieter konnten nach der Intervention in ihre umgebauten und modernisierten Wohnungen zurückkehren. Quelle: Eigenes Foto.

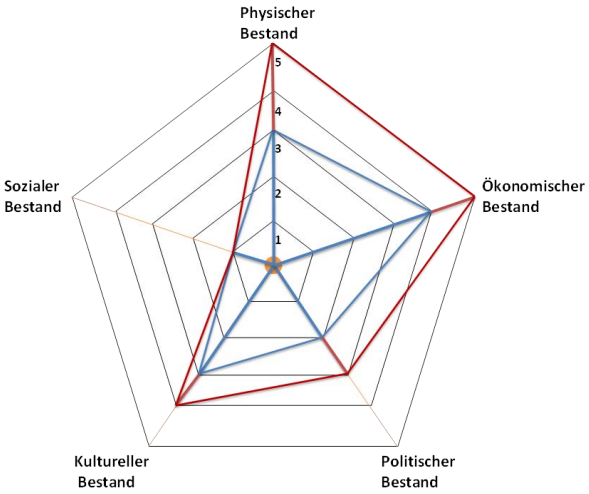


Abbildung 7.1-4: Auswertung des problemzentrierten Interviews zu Grenzen der Bestandserhaltung für die Einzelfallstudie Sondershausen. Auf der gewählten Skala von 1-5 bedeutet „5“, dass unter dem jeweiligen Aspekt der Bestand als nicht erhaltungswürdig eingeschätzt wird. Je niedriger also der Wert angegeben ist, umso erhaltungswürdiger erscheint der Bestand. Die blauen Balken geben die Einschätzungen zu Projektbeginn wieder, die zu dem realisierten Konzept geführt haben, die roten Balken die Veränderung dieser Einschätzungen nach der Projektdurchführung. Quelle: Eigene Abbildung und Daten.

Die physische Qualität des Bestandes wurde bei der Projektentwicklung zwar als gering eingeschätzt, der Rückbau und eine Verbesserung erschienen jedoch grundsätzlich machbar. Die Erhaltung der sozialen Struktur wurde als entscheidend für die Stabilisierung der Nachbarschaft im Quartier angesehen und sollte mit der Intervention erreicht werden. Kulturelle Qualitäten erschienen nicht so relevant, dass ein Rückbau ausgeschlossen gewesen wäre. Die Kommune tendierte zu einer Erhaltung, da nach ihrem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept Abriss vorrangig in den Außenbezirken erfolgen sollte. Das bestehende ökonomische Konzept erschien wegen hoher Leerstände und fehlender Perspektiven als nicht zukunftsfähig.

Nach der Realisierung des Konzeptes ergab sich eine deutliche Veränderung in den Einschätzungen zu Grenzen der Bestandserhaltung, die in den roten Balken der Grafik dargestellt ist. Eingetretene deutlich höhere Umbaukosten als veranschlagt und die Reduzierung der staatlichen Förderung sprachen nun künftig eher für einen Abriss und Ersatzneubau. Die Eignung der physischen Substanz für einen Umbau war zu optimistisch eingeschätzt worden, ebenso erschien der kulturelle Aspekt einer Erhaltung nicht mehr so relevant. Die Kommune hatte erkannt, dass punktueller Abriss auch in Zentrumsnähe notwendig sein konnte und den Abriss mehrerer Nachbargebäude im Quartier genehmigt. Die Erhaltung der sozialen Nachbarschaft behielt weiter höchste Priorität.

Die Organisation abgestimmten Handelns mit einer Koordinierung durch die Kommune benötigte Zeit und Erfahrungen, um sich zu formieren. Der realisierte Feldversuch erbrachte gemeinschaftlich genutzte Lerneffekte im Zusammenwirken der lokalen Wohnungswirtschaft und der Kommune und ihrer Interessenslagen, insbesondere was die Einschätzung von Trends und steuernden Maßnahmen betraf. So wurde ein ursprünglich vom Wohnungsunternehmen geplanter Abriss im Zentrumsbereich seitens der Kommune untersagt, der heute dagegen unter bestimmten Voraussetzungen genehmigt werden könnte. Auch der Erfahrungsaustausch und Wissenstransfer von Wohnungsunternehmen untereinander war sehr wichtig, insbesondere zur Vermeidung ungünstiger sozialer Konstellationen im Quartier. Im Folgenden sind Akteure, Netzwerke, Handlungsschritte, Instrumente und verfolgte Strategien im Überblick zusammengefasst.

Akteure + Netzwerke	Handlungsschritte + Instrumente	Inhalte + Strategie
• WBG Fortschritt • Kommune • Weitere WoGe • Mieterinnen/ Mieter	• Integriertes Stadtentwicklungs-Konzept der Kommune • Handlungskonzept Wohnen • Verhandlung über Abriss zwischen Kommune und WBG • Kommunale Ablehnung Abrisskonzept und Neubau	• Stärkung des Zentrums durch Erhaltung und Verbesserung • Konzentration und Entlastung der Infrastruktur • Abriss vom Stadtrand aus nach innen • Wegfall von insgesamt 745 Wohnungen • Erhaltung der zentrumsnahen Sozialstruktur
• WBG Fortschritt • Ministerium • Kommune • Architekturbüro • Weitere WoGe • Mieterinnen/Mieter	• Gemeinsamer städtebaulicher Wettbewerb für das Quartier • Zusage staatlicher Förderung mit Städtebaumitteln • Investitionsplanung durch WBG und andere WoGe • Konzept mit Rückbau und Modernisierung des Restbestandes	• Abgestimmtes Handlungskonzept für das Quartier • Sicherheit für Investitionen der Wohnungswirtschaft • Erhaltung günstigen Wohnraums für die Zielgruppen • Modifikation des Ursprungskonzeptes als Kompromiss
• WBG Fortschritt • Ministerium • Kommune • Mieterinnen/Mieter • Architekturbüro	• Modellprojekt als Feldversuch für eine teilweise Erhaltung • Umzugsmanagement für die Bewohnerinnen und Bewohner • Konzeptentwicklung mit gemeinsamem Architekten • Planungsanpassung während der Durchführungsphase • Nachkalkulation und Evaluation der Intervention	• Soziale Durchmischung und Aufwertung der Innenstadt • Ziel, die Mieter nach einer Modernisierung im Bestand zu halten • Miethöhe wird nach der Intervention wird verträglich begrenzt • Bewohnerwünschen für ihre Wohnung wird individuell entsprochen • Altmieter können Modernisierung ihrer Wohnung ablehnen
• WBG „Fortschritt“ • Weitere WoGe • Kommune	• Kauf benachbarten Gebäudes für Rückbau und Modernisierung • Abriss von Nachbargebäuden durch andere WoGe • Angepasster Neubau auf Abrissflächen nach Quartierskonzept • Neue Finanzierungsmodelle und Gesamtkonzeptionen	• Versuch der Weiterführen des Modellprojektes im Quartiersmaßstab • Umsetzung von Erfahrungen für die weitere Planung • Finanzierungskonzepte ohne besondere Städtebauförderung • Künftig eher Abriss und Ersatzneubau anstelle von Teilerhaltung

Abbildung 7.1-5: Auswertung der erhobenen Informationen zu Akteuren, Netzwerken, Handlungsschritten, Instrumenten, Inhalten und Strategien für die Einzelfallstudie Sondershausen. Das Beispiel ist gekennzeichnet durch einen intensiven Aushandlungsprozess unter Beteiligung der Wohnungswirtschaft, der Kommune und der staatlichen, fördernden Institutionen. Quelle: Eigene Tabelle und Daten.

Die Initiative der WBG Fortschritt zur Entwicklung von Konzepten für ihre Wohnungsbestände im Quartier zur Stabilisierung ihres Bestandes an Bewohnerinnen und Bewohnern und von deren Nachbarschaftsbeziehungen erfolgte in Kenntnis der Tatsache, dass eine Abstimmung auch mit anderen Wohnungsunternehmen als Eigentümern im Quartier notwendig war. Den Rahmen dieser quartiersbezogenen Überlegungen bildete das integrierte Handlungskonzept Stadtentwicklung der Kommune, die in der ersten Konzeptphase des Projektes Crucisstraße einen völligen Abriss von Wohnungen im Stadtzentrum ausschloss. So wurde von der WBG Fortschritt das Konzept mit horizontalem und vertikalem Rückbau und der Modernisierung des Restbestandes entwickelt und umgesetzt.

Auf der Übersichtskarte in der Abb. 7.1-6 ist zu erkennen, dass auf der Basis der Erfahrungen dieses Modellprojektes dann ein Umdenken seitens der Kommune und auch anderer Wohnungsunternehmen erfolgt war. Danach konnte eine Konzeption für das Quartier insgesamt umgesetzt werden, die auch im Zentrumsbereich den Abriss ganzer Baublöcke zur Verbesserung der städtebaulichen Verbindung der Altstadt mit dem Plattenbauquartier vorsah. Das Modell Crucisstraße war nützlich als Feldversuch unter Praxisbedingungen und es hat zur Aufwertung des Quartiers beigetragen. Künftig dürfte jedoch auf der Basis dieser Erfahrungen der Abriss, ggf. mit anschließendem Ersatzneubau, an Bedeutung gewinnen.

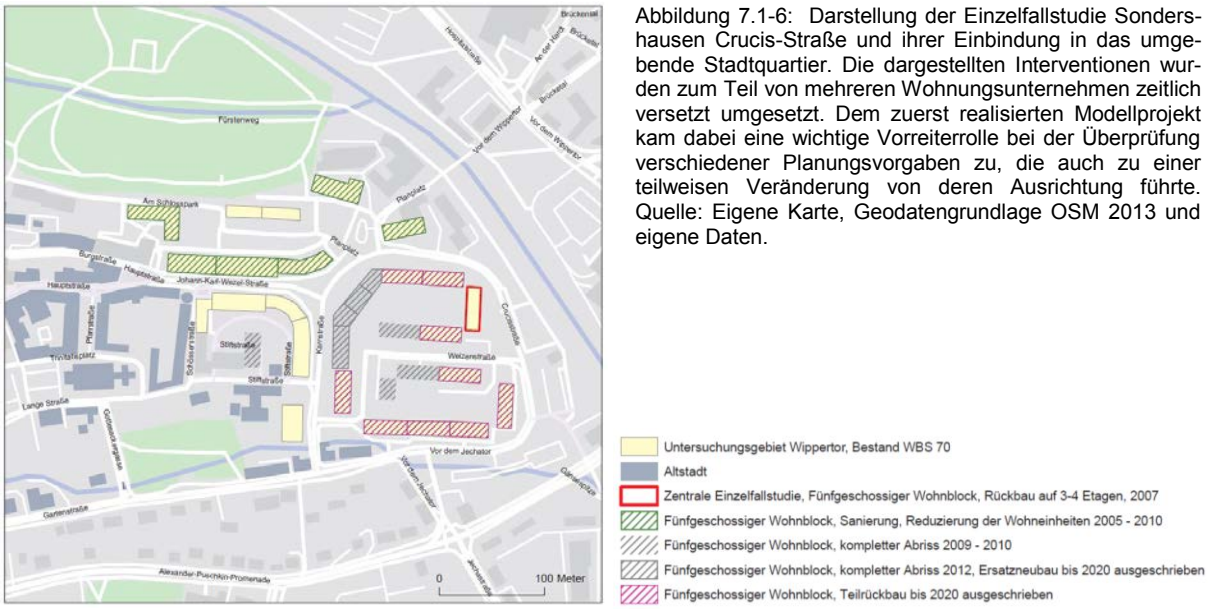


Abbildung 7.1-6: Darstellung der Einzelfallstudie Sondershausen Crucis-Straße und ihrer Einbindung in das umgebende Stadtquartier. Die dargestellten Interventionen wurden zum Teil von mehreren Wohnungsunternehmen zeitlich versetzt umgesetzt. Dem zuerst realisierten Modellprojekt kam dabei eine wichtige Vorreiterrolle bei der Überprüfung verschiedener Planungsvorgaben zu, die auch zu einer teilweisen Veränderung von deren Ausrichtung führte. Quelle: Eigene Karte, Geodatengrundlage OSM 2013 und eigene Daten.

7.2 Einzelfallstudie Lübbenau, Brandenburg

In Lübbenau in einer durch demographische und ökonomische Schrumpfung geprägten Region hat die Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald (WIS) im Bereich der durch Plattenbauten geprägten Neustadt komplexe Konzepte in Quartieren zur Bestandsentwicklung, Stabilisierung und Identitätsbildung unter Einbeziehung von Rückbau umgesetzt. Die Kommune hatte ein integriertes Stadtumbaukonzept und ein wohnungswirtschaftliches Konzept als Leitlinien erarbeitet. Im wohnungswirtschaftlichen Konzept aus dem Jahr 2002 waren insgesamt 1.993 WE für den Abriss vorgesehen, von denen bis 2010 etwa 57 % oder 1.300 Wohneinheiten bereits abgerissen waren.

Herausragendes Element der Interventionen der WIS war der anspruchsvolle Umbau des so genannten Spreewaldhauses, eines Hochhauses mit 13 Geschossen, dessen Abriss ebenfalls schon von der Kommune beschlossen worden war, zu einem neuen städtebaulichen Wahrzeichen und Quartiersmittelpunkt. Für diese neue Landmarke im Zentrum der Neustadt wurde die WIS mit dem Deutschen Bauherrenpreis Modernisierung 2009 ausgezeichnet. Wegen der differenzierten Herangehensweise an die Entwicklung der Bestandsquartiere wurde diese Einzelfallstudie ausgewählt.

Auslöser der konzeptionellen Überlegungen der WIS waren erhebliche Leerstände in den Häusern, die tendenziell weiter zunahmen. Insbesondere das leer stehende Hochhaus hatte ein negatives Image, aber auch die meist fünfgeschossigen Plattenbauten der WBS 70-Serie verloren an Akzeptanz bei den Mieterinnen und Mietern. Als weit sichtbares Ankerprojekt wurde das Spreewaldhaus als attraktiver Orientierungs- und Identifikationsort umgebaut mit Servicewohnen für Senioren „Wohnen wie im Hotel“. Es weist einen breiten Wohnungsmix auf, Concierge-Dienste, Café im Haus, Tanzsaal, im Erdgeschoss ein Dienstleistungs-Zentrum mit Optiker und Zahntechnik, „Spreewiesel-Center“ mit Ticket- und Reservierungs-Service und Handwerker-Vermittlung.

Ein breit gefächertes neues Wohnungsangebot für die vorhandenen Mieterinnen und Mieter wurde weiterhin geschaffen durch den Rückbau von weiteren Plattenbauten um ein bis zwei Geschosse und die Modernisierung der verbleibenden Wohnungen, durch den Rückbau von drei Geschossen und den Umbau zu zweigeschossigen so genannten Stadtvillen und zu zweigeschossigen Reihenhäusern, sowie durch eine anspruchsvolle Gestaltung des Wohnumfeldes, z.T. auch nach dem Abriss leer stehender Wohnungen.

Grenzen der Bestandserhaltung für das Spreewaldhochhaus wurden im Zeitverlauf anders interpretiert, als ursprünglich von der Kommune und der Wohnungswirtschaft vorgesehen. Ein Abrissbeschluss wegen der zahlreichen baulichen Mängel des Hochhauses, des Leerstandes und der wenig zukunftsweisenden Kleinraum-Appartements lag bereits vor, wurde jedoch im Zuge eines neuen Quartierskonzeptes revidiert, das nunmehr eine Erhaltung vorsah. Hintergrund dieser Überlegungen bilde-

ten auch für das Stadtgebiet insgesamt entwickelte, individuelle Quartiers-Images, die die Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrem jeweiligen Wohnquartier stärkten. Für die vorliegende Einzelfallstudie gibt das folgende Netzdiagramm die Einschätzungen der WIS wieder, die zu der Entscheidung für die Erhaltung und Aufwertung des Spreewaldhauses und den teilweisen Rückbau und die Modernisierung der Plattenbauten in den umgebenden Quartieren geführt haben.



Abbildung 7.2-1: Die Karte zeigt die Lage des Spreewaldhauses und der umgebenden Quartiere im Zentrum der Neustadt von Lübbenau, die von der historischen Altstadt durch eine Bahnlinie und eine Bundesstraße räumlich getrennt wird. Quelle: Eigene Karte und Datengrundlage.

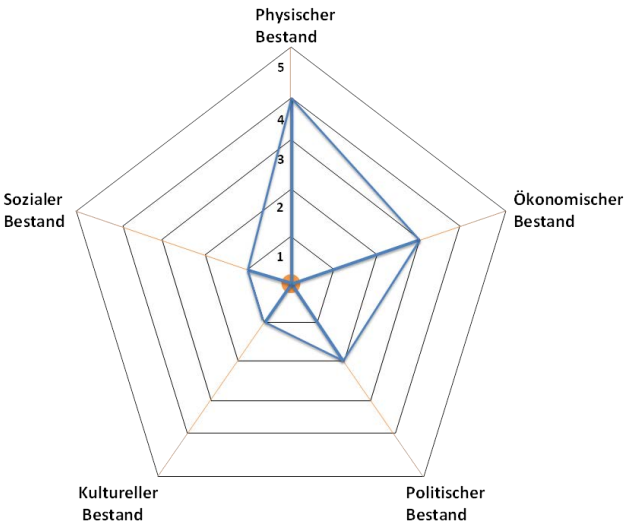


Abbildung 7.2-2: Auswertung des problemzentrierten Interviews zu Grenzen der Bestandserhaltung für die Einzelfallstudie Lübbenau. Auf der gewählten Skala von 1-5 bedeutet „5“, dass unter dem jeweiligen Aspekt der Bestand als nicht erhaltungswürdig eingeschätzt wird. Je niedriger also der Wert angegeben ist, umso erhaltungswürdiger erscheint der Bestand. Quelle: Eigene Abbildung und Daten.



Abbildung 7.2-3: Das Spreewaldhochhaus ist nach seiner Umgestaltung neuer Identifikationsort in Lübbenau. Im Erdgeschoss befindet sich ein neues Dienstleistungszentrum, das Wohnumfeld wurde anspruchsvoll gestaltet (Zeile oben, von links). Ehemals fünfgeschossige Plattenbauten wurden durch Rückbau zu Reihenhäusern, Stadtvillen und qualitätsvollen Wohnungen umgebaut (Zeile unten, von links). Quelle: Eigene Fotos.

Die physische Qualität des Bestandes wurde zwar als relativ gering eingeschätzt, grundsätzlich erschien eine Aufwertung jedoch mit bestimmten Interventionskonzeptionen machbar. Die Erhaltung und Festigung der sozialen Struktur im Quartier - nicht unbedingt im Hochhaus selber, das durch einen hohen Leerstand gekennzeichnet war - wurde als entscheidend für die Stabilisierung der Nachbarschaft in den umgebenden Quartieren angesehen, und insbesondere für ältere Bewohnerinnen und Bewohner sollten neue Angebote gemacht werden.

Die kulturelle Qualität des Gebäudes als Zeugnis einer zwar vergangenen, die Erinnerung und Wahrnehmung der Mieterinnen und Mietern aber noch prägenden Epoche erschien für das Quartier als sehr relevant und war ein wesentlicher Grund für das erhaltungsorientierte realisierte Konzept. Die Kommune tendierte erst zu einem Abriss, da nach ihrem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept ein Abbau von Wohnungs-Überkapazitäten erfolgen sollte, folgte dann aber auch dem Erhaltungskonzept. Das bestehende ökonomische Konzept erschien wegen hoher Leerstände, Stigmatisierung des Hochhauses und weiterer negativer Tendenzen als nicht zukunftsfähig.

Die Bedeutung der WIS als kommunales Unternehmen und Vermieter für jeden zweiten Einwohner von Lübbenau zeigte sich in einer engen Kooperation mit der Kommune, die sich z.B. in der Gründung eines wohnungswirtschaftlichen Kooperationsprojektes, der so genannten „Lübbenau Brücke“

Akteure + Netzwerke	Handlungsschritte + Instrumente	Inhalte + Strategie
• WIS • Kommune • Stadtplaner • Mieterinnen und Mieter	• Integriertes städtebauliches Handlungskonzept • Moderation von Kommune und Beteiligten durch einen Stadtplaner • Abrissantrag für die beiden 14-geschossigen Hochhäuser	• Fixierung von Entwicklungszielen der Stadtentwicklung • Vorgabe von 1300 Wohnungen als Abrissquote • Entwicklung eines gesamtstädtischen Stadtviertelkonzeptes • Abrissbeschluss für das Spreewaldhaus und sein Schwestergebäude
• WIS • Kommune • Genossenschaft • Handwerksfirmen • Mieterinnen und Mieter	• Umfrage unter den Senioren zu ihren Wohnansprüchen • Kooperationsprojekt der Lübbenauer Brücke mit anderen Akteuren • Finanzierungs-Szenarien für alternative Interventions-Konzepte • Tage der offenen Tür mit über 1000 Besuchern	• Zielgruppengerechte Entwicklung von Interventionen • Bündelung der Interessen bei der Strategieentwicklung • Kostensicherheit für die Planung und Durchführung • Frühzeitige Kommunikation an die Öffentlichkeit
• WIS • Architekturbüro • Kommune • Landesregierung • Mieterinnen und Mieter	• Rückbau-, Umbau- und Modernisierungs-Gesamtkonzept • Finanzielle Förderung der Intervention mit Landesmitteln • Halbjährliche Durchführung von Mieter-Stadtforen • Langfristiges Umzugs-Management für wegfallende Wohnungen	• Diversifizierung des Wohnungsangebotes für die Zielgruppen • Barrierefreier und seniorengerechter Hochhaus-Umbau • Teilweise Abfederung von Investitions-Aufwendungen • Beibehaltung eines günstigen Mietniveaus nach der Intervention • Frühzeitige Betreuung und Umzugshilfe bei Wohnungsabriss
• WIS • Ansprechpartner • Soziale Träger • Geschäftsleute • Service-Unternehmen	• Einrichtung des Spreewiesel Service-Zentrums • Gewinnung von sozialen Trägern für altengerechte Angebote • Einstellung sozialer Ansprechpartner für Mieterinnen und Mieter	• Dienstleistungs-Angebote für die Bewohner • Schaffung von zentralen Einkaufsmöglichkeiten im Spreewaldhaus • Kontinuierliche Betreuung der Mieterinnen und Mieter

Abbildung 7.2-4: Auswertung der erhobenen Informationen zu Akteuren, Netzwerken, Handlungsschritten, Instrumenten, Inhalten und Strategien für die Einzelfallstudie Lübbenau. Bei dem Beispiel erfolgte in einem intensiven Aushandlungsprozess unter Beteiligung der Wohnungswirtschaft und der Kommune eine Erhaltung und Aufwertung statt dem bereits beschlossenen Abriss des Hochhauses. Quelle: Eigene Tabelle und Daten.

manifestierte. So erfolgte auch eine Mitwirkung der WIS an der Erarbeitung des integrierten kommunalen Stadtentwicklungskonzeptes, das zusätzlich durch einen Stadtplaner als externer Moderator begleitet wurde. Bei den realisierten Projekten war eine intensivere Abstimmung mit einer anderen örtlichen Genossenschaft nicht notwendig, da deren Bestände in anderen Quartieren lagen.

Die Konzeptentwicklung der WIS für ihre Bestandsentwicklungs-Strategie erfolgte zusammen mit einem externen Architekturbüro. Besonderer Wert wurde auf die Einbeziehung der Mieterinnen und Mieter gelegt, die z.B. in Form von Tagen der offenen Tür mit mehr als eintausend Besuchern erfolgte. Halbjährlich wurden zusätzlich Stadtforen veranstaltet, bei denen die Neuordnungsplanungen vorgestellt wurden. Die Mieter von abzureißenden Wohnungen wurden etwa eineinhalb Jahre vorher informiert. Unter Senioren erfolgte eine Umfrage zu deren Wohnbedürfnissen.

Zwei bei einer Tochtergesellschaft der WIS angestellte Mitarbeiter waren für die Belange der Bewohnerinnen und Bewohner besonders ansprechbar. Im Folgenden sind Akteure, Netzwerke, Handlungsschritte, Instrumente und verfolgte Strategien im Überblick zusammengefasst. Auf der Basis und in Fortführung eines gesamtstädtischen Konzeptes mit der Herausarbeitung und Darstellung von unterschiedlichen Vierteln in Lübbenau wurden von der Kommune und der WIS zur Stärkung der Identitätsbildung mehrere unterschiedliche Quartiere im Bereich der Neustadt entwickelt, beschrieben und öffentlich kommuniziert.

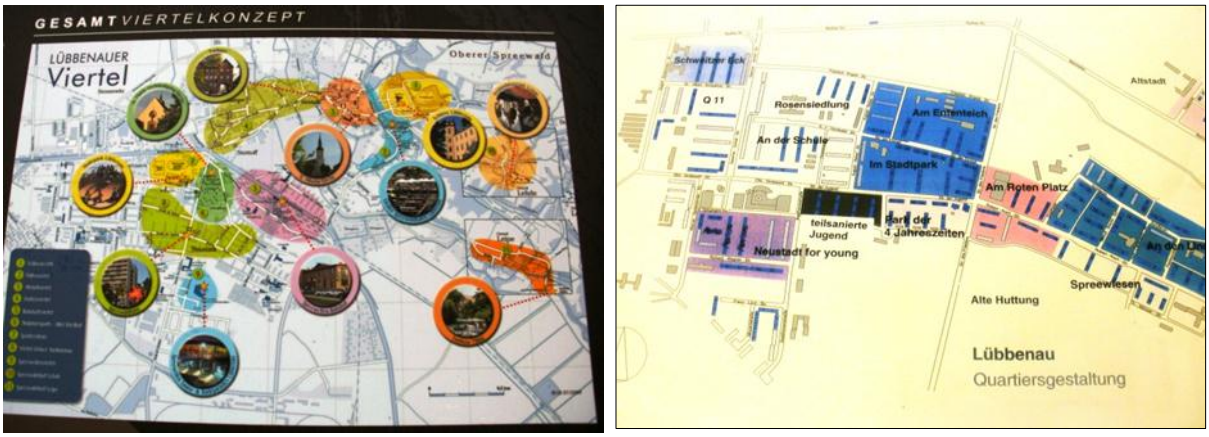


Abbildung 7.2-5: Schautafel zur Verdeutlichung verschiedener kommunaler Viertel in Lübbenau für die Altstadt und die Neustadt, die die Besonderheiten des Ortes herausarbeiten und darstellen (links, Foto von einer Schautafel). Für den Bereich der Neustadt hat die WIS den Quartiersgedanken weiter konkretisiert und für die Bewohnerinnen und Bewohner erlebbar gemacht (rechts, Foto von einem Plan der WIS). Quelle: Eigene Fotos.

In einem differenzierten Gesamtkonzept für den Bereich der Neustadt von Lübbenau erfolgte durch die WIS eine Diversifizierung des Wohnungsangebotes mit der Verwendung und Weiterentwicklung der vorhandenen Plattenbaustruktur. Als Elemente der Quartiersentwicklung wurden eingesetzt:

- Abriss hochgeschossiger Gebäude und Gestaltung des Areals als Grünfläche
- Erhaltung und Umbau eines Hochhauses zu einer Anlage für Seniorenwohnen
- Schaffung eines Service-Zentrums mit Nahversorgung im Erdgeschoss des Hochhauses
- Modernisierung der vorhandene fünfgeschossigen Plattenbauwohnungen
- Rückbau von ein bis zwei Geschossen und Modernisierung der Restwohnungen
- Gestaltung des Wohnumfeldes im Zusammenhang mit Wohnungsmodernisierung
- Rückbau von drei Geschossen und Umbau der Restsubstanz zu Stadtvillen
- Rückbau von Geschossen und Umbau zu zweigeschossigen Reihenhäusern

In der folgenden Übersichtskarte sind die aus einem differenzierten Gesamtkonzept heraus entwickelten verschiedenen Interventionen der WIS zur Quartiersentwicklung für die Neustadt von Lübbenau mit dem Spreewald-Hochhaus als zentralem Orientierungspunkt im Überblick dargestellt.

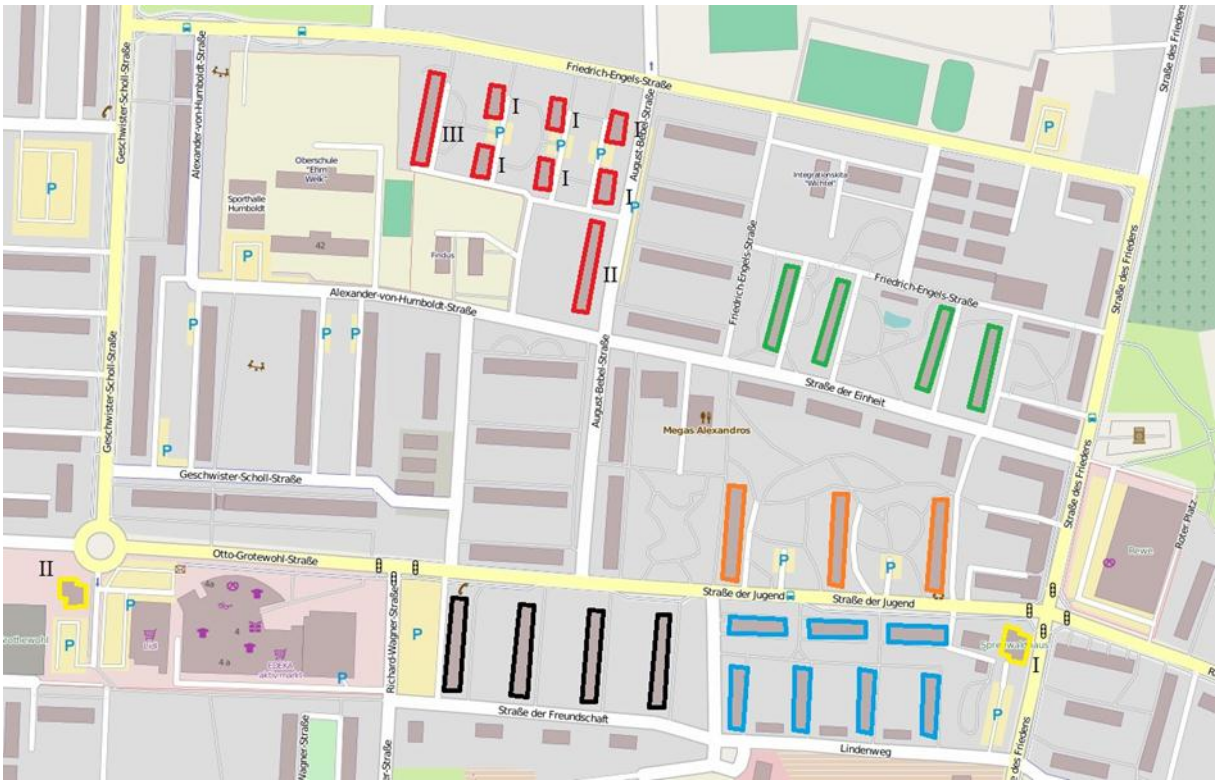


Abbildung 7.2-6: Übersicht Lübbenau Neustadt, Legende: Gelb - I Spreewaldhochhaus, Pilotprojekt altersgerechte Modernisierung 2005, II Hochhaus, bereits abgerissen, Grün: Quartier „am Ententeich“, Modernisierung 2000, Blau: Quartier „Park der vier Jahreszeiten“, Teilrückbau 2003, Orange: Quartier „Im Stadtpark“, Modernisierung 2004, Rot: Quartier „Rosensiedlung“, 2006 - I Rückbau zu 6 Stadtvillen, II Rückbau zu 2 geschossigen Reihenhäusern, III Teilrückbau, Schwarz: Quartier „Die Neue Freundschaft“, Teilrückbau zu 8 Wohnhäusern bis 2014. Quelle: Eigene Karte, Geodatengrundlage OSM 2013 und eigene Daten.

7.3 Einzelfallstudie Mülheim an der Ruhr, Nordrhein-Westfalen

In Mülheim an der Ruhr in einer durch ökonomische Umstrukturierung, Bevölkerungsverluste und die Auswirkungen des demographischen Wandels geprägten Region gehörten der (SWB) Service-Wohnungsvermietungs- und –baugesellschaft im Ortsteil Dümpten Wohnungen aus den Baujahren um 1967. Der sinkenden Nachfrage und dem schrumpfender Wohnungsmarkt mit Wohnungs-Leerständen insbesondere in einem achtgeschossigen Hochhausblock mit sechsundachtzig Metern Länge begegnete die SWB durch den Rückbau der vier oberen Geschosse dieses Gebäudes und den aufwertenden Umbau der verbleibenden vier Etagen. Dabei griff die SWB erstmalig auf ein 2010 in Nordrhein-Westfalen neu geschaffenes städtebauliches Förderprogramm zurück, das neben dem Umbau auch den - früher nicht zulässigen - Abriss und Ersatzneubau auf Abriss-Standorten unterstützt. Wegen dieser neuartigen Konstellation wurde diese Einzelfallstudie ausgewählt.

Die SWB besaß mehrere Häuser aus der Zeit um 1967 mit acht Geschossen, die mit einer so genannten Laubengang-Erschließung realisiert worden waren. Dies bedeutete, dass die Aufzüge meist zwischen den Geschossen hielten, so dass auch durch Umbau kein barrierefreier Zugang zu den Wohnungen gewährleistet werden konnte. Damit wurde eine bis vor einigen Jahren realisierte Strategie des Unternehmens hinfällig, nach der man in der Folge von Mieter-Fluktuation die jeweils frei werdenden Wohnungen einzeln modernisiert hatte, denn Seniorinnen und Senioren stellten eine zunehmend wichtiger werdende Zielgruppe für die SWB dar.

Ein Problem war auch die mit asbesthaltigen Faserzementplatten ausgeführte Fassade, die ohne dadurch entstehende mögliche Schadstoffbelastung für die Bewohnerinnen und Bewohner fachgerecht entsorgt werden musste. Bei dem Hochhaus Am Bottenbruch mit 96 Wohnungen entschloss man sich daher, das Gebäude durch Rückbau der oberen vier Geschosse in der Höhe in etwa an die umgebende, maximal dreigeschossige Bebauung anzupassen. Die verbleibenden vier Geschosse wurden aufwendig umgebaut und modernisiert.



Abbildung 7.3-1: Die Karte zeigt die Lage des Hochhausblocks Am Bottenbruch und des umgebenden Quartiers im Ortsteil Dümpten von Mülheim an der Ruhr. Quelle: Eigene Karte und Datengrundlage.

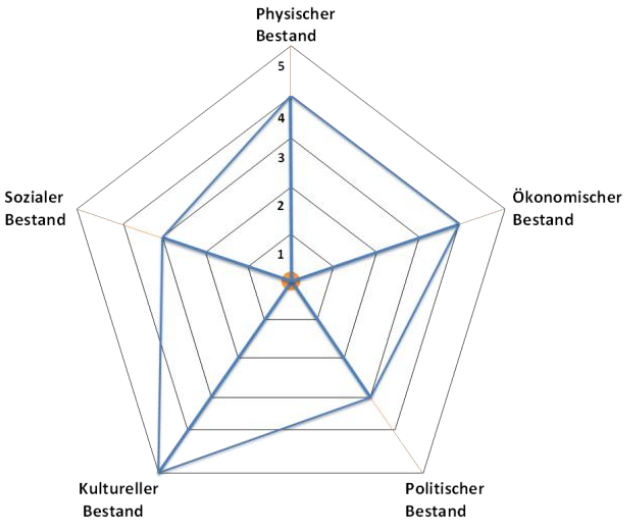


Abbildung 7.3-2: Auswertung des problemzentrierten Interviews zu Grenzen der Bestandserhaltung für die Einzelfallstudie Mülheim an der Ruhr. Auf der gewählten Skala von 1-5 bedeutet „5“, dass unter dem jeweiligen Aspekt der Bestand als nicht erhaltungswürdig eingeschätzt wird. Je niedriger also der Wert angegeben ist, umso erhaltungswürdiger erscheint der Bestand. Quelle: Eigene Abbildung und Daten.





Abbildung 7.3-3: Das Hochhaus in Mülheim-Dümpten dominierte als Solitär seine Umgebung durch seine Länge und Höhe. Barrierefreiheit ließ sich wegen seines ungünstigen Erschließungssystems nicht nachträglich herstellen. Weitere Problempunkte waren die schadstoffbelastete Fassadenbekleidung sowie die Laubengänge, für die eine energetische Optimierung technisch kaum herstellbar war. Quelle: Eigene Fotos.

Für die Bestimmung von Grenzen der Bestandserhaltung führte die SWB Bestandsanalysen durch zur Lage, dem technischen Zustand der Gebäude und den Perspektiven bezüglich ihres Raumgefüges. Entscheidende Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Vermietung, Quartiersaufwertung und Förderung von Sicherheit und Ordnung waren die demographische Entwicklung in Mülheim und der soziale Status der Mieterinnen und Mieter. Das Umfeld wurde als gut beurteilt mit Schule, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten, guter Verkehrsanbindung, allerdings befanden sich Identität und Image bereits in einer Abwärtsspirale. Hier galt es, gegenzusteuern. Größte Priorität bei diesem Projekt hatten altengerechte Konzepte, denn Mülheim ist die Kommune mit dem höchsten Altersdurchschnitt seiner Bewohnerinnen und Bewohner in Nordrhein-Westfalen.

Der physische Bestand erschien auf Grund seiner Bauform, seiner Konstruktionen und Baustoffe kaum geeignet für die notwendigen Anpassungen an energetische Anforderungen und insbesondere an die Wohnbedürfnisse von Seniorinnen und Senioren als der wichtigsten Zielgruppe der SWB, ohne einen unvertretbaren Aufwand treiben zu müssen. Dem sozialen Bestand wurde eine hohe Bedeutung zugemessen, wobei wegen der künftigen vorwiegenden Nutzung durch ältere Mieterinnen und Mieter eine Unterbringung vorhandener Bewohnerinnen und Bewohner auch in anderen Wohnungen des Unternehmens einbezogen wurde.

Kulturell wurde der Hochhausblock als ein den Maßstab des umgebenden Quartiers sprengendes Relikt aus einer Zeit des industrialisierten Massenwohnungsbaus bewertet, das heutigen Vorstellungen eines überschaubaren, vielfältig genutzten Quartiers nicht mehr entsprach. Das ursprünglich verfolgte Konzept einer Erhaltung und partiellen, fluktuationsabhängigen Modernisierung wurde ursprünglich politisch mitgetragen. Dies änderte sich jedoch mit der Initiative des Landes Nordrhein-Westfalen für ein neues städtebauliches Förderprogramm, bei dem auch Rückbau und Umbau von Sozialwohnungen zur Beseitigung städtebaulicher Missstände gefördert werden konnten.

Der ökonomische Bestand in Form der bis dahin verfolgten Modernisierungsstrategie, die jeweils auch zu einer Erhöhung der Mieten nach der Modernisierung geführt hatte, wurde nach den durchgeführten Analysen als nicht mehr zukunftsfähig bewertet. Den entscheidenden Durchbruch für die Abkehr von dieser Strategie lieferte wiederum das neue städtebauliche Förderprogramm, das die ökonomischen Kalkulationen auf eine neue, belastbare Grundlage stellte. Für die vorliegende Einzelfallstudie gibt das Netzdiagramm in Abb. 7.3-2 die Einschätzungen der SWB wieder, die zu der Entscheidung für den Rückbau von vier Geschossen und die Aufwertung und Modernisierung der verbleibenden vier Geschosse geführt haben.

Mit der Kommune bestand seitens der SWB eine enge Kooperation und Abstimmung. Die Kommune besaß ein Belegungsrecht für die Sozialwohnungen der SWB, und das Unternehmen sah sich auch als Vorreiter im städtischen Handlungskonzept Wohnen mit dem sich auch Privateigentümer in

Akteure + Netzwerke	Handlungsschritte + Instrumente	Inhalte + Strategie
• SWB • Mieterinnen/Mieter • Kommune • Architekturbüro • Handwerksfirmen • Andere WoGe	• Bestandsanalyse und technisch-bauliche Bestandsbewertung • Konzept partieller Modernisierung nach Mieterwechsel • Wiedervermietung einzelner Wohnungen an neue Mieter • Notwendigkeit einer neuen Strategie erkennbar	• Prüfen von Bedarf und Chancen einer Modernisierung • Verminderung von bis zu 20 % Leerstand der Wohnungen • Steigerung der Miete durch Modernisierung sozialverträglich halten • Verwerfen des bisherigen Konzeptes der Intervention • Abstimmen von Handlungsoptionen mit anderen WoGe
• SWB • Wohnungsmarkt-Gutachterbüro • Städtebauliches Gutachterbüro • Kommune • Landesministerium • Wohnungsamt • Stadtplanungsamt • Bauaufsichtsbehörde • Mieterinnen / Mieter • Regionale Medien	• Analyse des regionalen Wohnungsmarktes und der Perspektiven • Erstellung eines Handlungskonzeptes Wohnen • Genehmigung des Rückbaus von acht auf vier Geschosse • Längerfristige Aufwertung des Umfeldes und des Quartiers • Information von Mieterinnen und Mietern	• Anpassung des Wohnungsbestands an die Marktsituation • Langfristige und einheitliche Grundlage für Wohnraumplanung • Abstimmung der Vorgehensweise mit anderen Eigentümern • Keine Wiederbelegung frei werdender Wohnungen • Frühzeitige Aufklärung der Betroffenen über die Intervention
• SWB • Landesministerium • Kommune • Bewilligungsbehörden • Mieterinnen und Mieter • Architekturbüro • Regionale Medien	• Frei ziehen des gesamten Gebäudes aller Mietparteien • Beantragung von Fördermitteln des Landes NRW • Planung von Rückbau und Modernisierung des Komplexes • Schaffung der Stelle eines Quartiers-Hausmeisters • Information der Öffentlichkeit und Auftaktveranstaltung zum Rückbaubeginn	• Schaffung der Voraussetzungen für den Rückbau • Abstimmung der Gewährung von Fördermitteln • Kommunikation und Transparenz über die Ziele der Maßnahmen • Zentraler Ansprechpartner auch für Mieter anderer Eigentümer

Abbildung 7.3-4: Auswertung der erhobenen Informationen zu Akteuren, Netzwerken, Handlungsschritten, Instrumenten, Inhalten und Strategien für die Einzelfallstudie Mülheim an der Ruhr. Bei dem Beispiel wurde ein neu aufgelegtes Förderprogramm des Landes Nordrhein-Westfalen angewendet, das zur Beseitigung von städtebaulichen Missständen in Quartieren der 1960er und 1970er Jahre auch einen Abriss und ggf. einen Ersatzneubau fördert. Quelle: Eigene Tabelle und Daten.

zukünftige Maßnahmen einbinden ließen. In eine Tochter der SWB als Dienstleistungs-, Bauträger-, und Finanzservicegesellschaft war auch ein Architekturbüro eingegliedert. Für die grundsätzlichen Analysen wurde von der SWB zusammen mit der Stadt Mühlheim ein externes Gutachterinstitut beauftragt, um eine Wohnungsmarktanalyse für den Standort Mühlheim zu erstellen. Die Ergebnisse dieses Gutachtens bildeten eine Grundlage für das Handlungskonzept Wohnen, an dessen Entwicklung sowohl die Kommune, als auch das Wohnungsunternehmen beteiligt waren.

Entscheidend für die Intervention war gemäß der SWB der Ansatz einer Projektfinanzierung mit Mitteln des Landes NRW. Ein Problem bei der Erfüllung der Förderbedingungen war, dass keine Veränderung der Wohnungsgrundrisse geplant war da diese bereits als zukunftsträchtig angesehen wurden. Dies ließ sich durch den intensiven anderweitigen Umbau der gesamten physischen Struktur der Häuser entkräften. Dafür erfolgten intensive Abstimmungen mit dem zuständigen Landesministerium und der Bewilligungsbehörde, die letztlich eine Förderung sicherstellen konnten. Die Häuser wurden für die geplante Intervention freigezogen und die Mieterinnen und Mieter in anderen Wohnungen der SWB untergebracht, was etwa vier Monate in Anspruch nahm.

Von den seinerzeit noch vorhandenen 72 Mietparteien im Gebäude waren 59 bei der SWB geblieben, was auch die Zufriedenheit mit dem Unternehmen belegte. Für die neuen Wohnungen nach der Intervention wurden bereits 29 Mietverträge für das Projekt abgeschlossen. Bei einer Auftaktveranstaltung zum Baubeginn bzw. dem Beginn der Rückbaumaßnahmen gab es positive Resonanz auch in der Öffentlichkeit. Mieterinnen und Mieter der benachbarten Gebäude im umgebenden Quartier begrüßten die Initiative der SWB zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände und drückten ihre Hoffnung aus, dass das Quartier bald wieder zu den begehrteren Wohnanlagen gehören würde. Im Folgenden sind Akteure, Netzwerke, Handlungsschritte, Instrumente und verfolgte Strategien im Überblick zusammengefasst.

Von Anfang an wurde seitens der SWB Wert auf die Auswirkungen der Intervention auch auf das Quartier insgesamt gelegt. Die zum Teil auch der SWB, aber ebenso anderen Eigentümern gehörenden, bereits modernisierten Wohnungen in der Umgebung des Hochhauses wurden nach Einschätzung der SWB durch die Intervention erheblich aufgewertet. Durch einen eigens zusätzlich eingestellten Quartiers-Hausmeister wurde eine Ansprechperson vor Ort für alle Bewohnerinnen und Bewohner geschaffen, die zur Gewährleistung von Sicherheit und Ordnung beitragen soll.

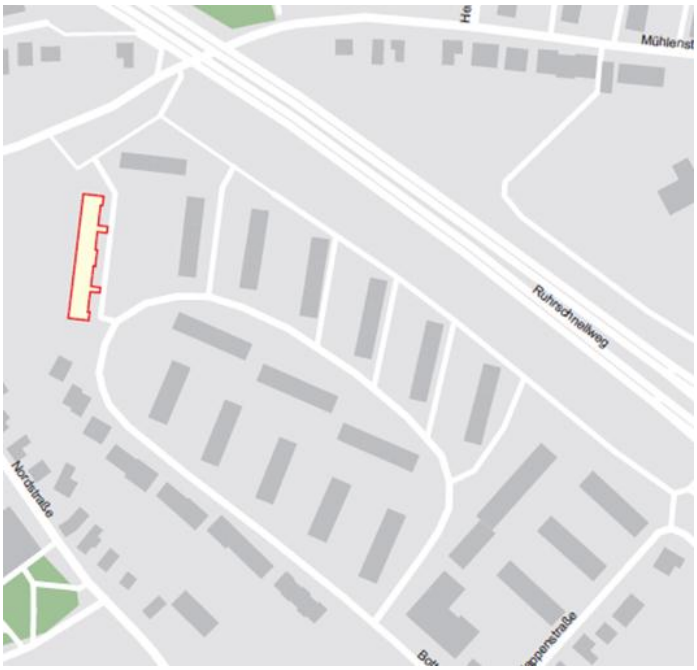


Abbildung 7.3-5: Übersicht zur Einbindung des ehemals achtgeschossigen Hochhausblocks Am Bottenbruch in das umgebende Quartier in Dümpten. Die umgebende Bebauung im Quartier ist überwiegend zwei- bis dreigeschossig. Quelle: Eigene Karte, Geodatengrundlage OSM 2013 und eigene Daten.

8. Einzelfallstudien bei starker Wohnungsnachfrage

8.1 Einzelfallstudie Ingolstadt, Bayern

In Ingolstadt in einer Region mit starker Wohnungsnachfrage befanden sich im Piusviertel in einem parkähnlichen Areal sieben neungeschossige Punkthochhäuser aus den 1970er Jahren mit je 45 Wohnungen im Besitz der Gemeinnützigen Wohnungsbau-Gesellschaft Ingolstadt (GWG). Als Mieterinnen und Mieter der Gebäude, die zwischenzeitlich funktionelle Mängel aufwiesen, konzentrierten sich im Piusviertel ökonomisch weniger leistungsfähige Bewohner mit einem hohen Anteil an Personen mit Migrationshintergrund. Die GWG schätzte die Hochhäuser wegen ihrer Wohnungszuschnitte als zukunftsfähig ein, und im Rahmen des Städtebau-Förderungsprogramms Soziale Stadt konnte statt eines Abrisses ein Aufwertungskonzept für das gesamte Quartier realisiert werden. Diese Intervention wurde mit dem Deutschen Bauherrenpreis 2007 ausgezeichnet und sie war der Grund für die Auswahl als Einzelfallstudie.

Im Rahmen ihres langfristigen Zehnjahresplans und der darin enthaltenen Nutzungszyklen ihres gesamten Wohnungsbestandes stellte die GWG Überlegungen zur Zukunft der sieben Punkthochhäuser aus den 1970er Jahren an. Der Abriss der durchaus mit technischen Mängeln behafteten Hochhäuser und ein Ersatzneubau hätten die Erhaltung der vorhandenen Bewohnerstruktur unmöglich gemacht, die jedoch eine Prämisse für das Unternehmen im Rahmen seiner sozialen Verantwortung darstellte. Die Aufnahme des Piusviertels in das Städtebau-Förderungsprogramm Soziale Stadt und die Beteiligung des Landes Bayern bildete dann die Grundlage für ein erhaltungsorientiertes Interventionskonzept, das eine Kombination aus sozialen, baulichen und freiraumplanerischen Maßnahmen darstellte.



Abbildung 8.1-1: Die Karte zeigt die Lage des Piusviertels und der sieben neungeschossigen Hochhäuser in Ingolstadt. Auf ein weiteres, vergleichbares Umbau- und Modernisierungsprojekt im Konradviertel in Ingolstadt wurde seitens der GWG ebenfalls Bezug genommen, um ihre strategische Ausrichtung zu verdeutlichen. Quelle: Eigene Karte und Datengrundlage.



Abbildung 8.1-2: Die sieben Hochhäuser im Piusviertel mit ihren neuen Energiefassaden sind eingebunden in ein parkähnliches Areal, das im Rahmen der Umbaumaßnahmen umfangreich aufgewertet wurde. Ein weiteres vergleichbares Beispiel befindet sich im Konradviertel. Quelle: Eigenes Foto.

Die Bestimmung von Grenzen der Bestanderhaltung erfolgte seitens der GWG für den baulich-physischen Bestand durch die Analyse seines Zustandes und des Entwicklungspotenzials. Entscheidendes Kriterium für eine mögliche Erhaltung war die weitgehend barrierearme Erschließung der Häuser in Verbindung mit akzeptablen Grundrissen der Wohnungen, denen einige technische Mängel gegenüberstanden. Der soziale Bestand erschien trotz einer gewissen Unausgewogenheit grundsätzlich erhaltungswürdig und bot perspektivisches Aufwertungspotenzial. Die Fluktuation von Mieterinnen und Mietern im Unternehmen lag mit unter 5 % sehr niedrig.



Abbildung 8.1-3: Ein weiteres vergleichbares Beispiel, auf das seitens der GWG Bezug genommen wurde, befindet sich im Konradviertel. Auch dieses Hochhaus wurde aufwendig mit den Bewohnerinnen und Bewohnern modernisiert und energetisch verbessert. Quelle: Eigenes Foto.

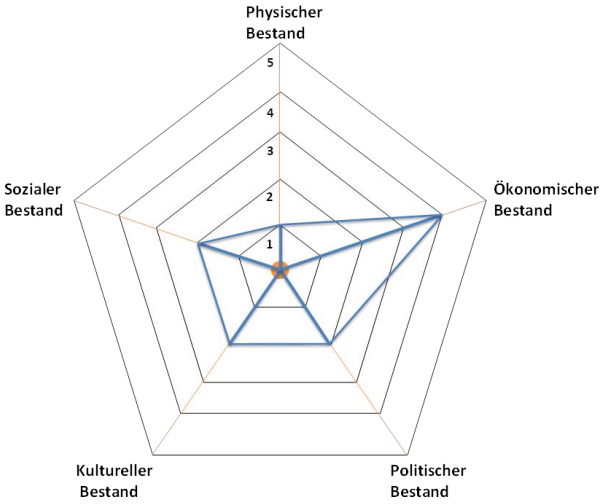


Abbildung 8.1-4: Auswertung des problemzentrierten Interviews zu Grenzen der Bestandserhaltung für die Einzelfallstudie Ingolstadt. Auf der gewählten Skala von 1-5 bedeutet „5“, dass unter dem jeweiligen Aspekt der Bestand als nicht erhaltungswürdig eingeschätzt wird. Je niedriger also der Wert angegeben ist, umso erhaltungswürdiger erscheint der Bestand. Quelle: Eigene Abbildung und Daten.

Kulturell ergab die Bewertung des Bestandes eine Einschätzung als Zeitzeugnis einer Gebäudegeneration auch mit positiven Eigenschaften, deren wesentliches Merkmal auch in der Einbettung in einen großzügig gestalteten umgebenden Grünraum bestand, der allerdings aktuell verwildert war. Die politische Haltung manifestierte sich in einem Handlungskonzept Wohnen, mit dem auf die angespannte Wohnraumsituation in der Kommune reagiert wurde. Ökonomisch erschien das vorhandene Bewirtschaftungskonzept als nicht für die Zukunft geeignet, so dass eine Neuausrichtung erforderlich wurde. Für die vorliegende Einzelfallstudie gibt das Netzdiagramm in Abb. 8.1-4 die Einschätzungen der GWG im Zusammenhang wieder, die zu der Entscheidung für eine Erhaltung der sieben Punkthochhäuser und ihrer Aufwertung geführt haben.

Hinsichtlich der strategischen Ausrichtung der GWG ist hervorzuheben, dass das Unternehmen bereits seit über einem Jahrzehnt vorbildlich klare Perspektiven für seine handlungsleitenden Prinzipien, seine Rolle in der Gesellschaft, seine Aufgaben- und Personalentwicklung und den Umgang mit seinen Wohnungsbeständen erarbeitet hatte. Dabei war sein Selbstverständnis neben ökonomischen Notwendigkeiten geprägt durch eine enge Verzahnung mit der Kommune und ihren Bürgern als ein Vorreiter sozialer Konzepte im Wohnungsbereich. Dies äußerte sich z.B. in seiner beratenden Mitwirkung an der kommunalen Planung ebenso wie in der Bürgerbeteiligung und aktivierenden, identitätsstiftenden Kunstaktionen im Quartier.

Insgesamt interpretierte die GWG die Rolle, die ein aus der ehemals gemeinnützigen Wohnungswirtschaft hervorgegangenes Unternehmen heute einnehmen kann, in hervorragender Weise. Dies umfasste einen guten Überblick über für die Quartiersentwicklung künftig relevante Gesichtspunkte und die Akteure, die in diesem Zusammenhang von Bedeutung sind. Wichtig erschien auch die strategische Entwicklung der eigenen Kompetenzen dahingehend, dass sie die zielgerichtete Kommunikation auch mit Akteuren ermöglichte, die mit anderen disziplinären Leitbildern an die Entwicklung zukunftsfähiger Bestandsquartiere herangingen, sowie die qualitätsrelevante Einschätzung der Grenzen eigener Kompetenz und damit verbundene Notwendigkeit der Einbindung externer Fachleute.

Durch die Einbindung des Piusviertels in das Programmgebiet Sozial Stadt in Ingolstadt und die vorherigen notwendigen Handlungskonzepte der Kommune, in deren Entwicklung auch andere Wohnungsunternehmen eingebunden waren, bestand grundsätzlich eine Anbindung der Interventionen der GWG an das umgebende Stadtquartier. Dieser formelle Hintergrund ermöglichte auch eine umfassende und frühzeitige Ansprache und Einbindung der Bewohnerinnen und Bewohner des Piusviertels, die sich positiv auf die Akzeptanz auswirkte und sogar eine gewisse Aufbruchsstimmung erzeugte.

Akteure + Netzwerke	Handlungsschritte + Instrumente	Inhalte + Strategie
• GWG • Kommune • Ökonomen • Planungsfachleute • Sozialfachleute • Mieterinnen und Mieter • Lokale Medien	• Strukturanalysen für den gesamten GWG-Wohnungsbestand • Zehnjahresplan für eine strategische Gesamtentwicklung • Zielsystem für die Qualitätsentwicklung von Interventionen • Qualitätsmanagement für das Unternehmen und seine Mitarbeiter • Formulierung eines baukulturellen Anspruchs der GWG • Überlegungen zur Anwendung des Münchner Modells • Imagekampagne für das Unternehmen auch als sozialer Partner	• Nutzungszyklen und nötige Interventionen • Zustand der Gebäude und Wohnungen • Sozialstruktur und Mietenentwicklung • Finanzierung und Fördermittel • Verbesserung der eigenen Leistungs-Struktur • Sozialgerechte Bodennutzung mit Bodenwertausgleich • Transparenz und Image der GWG in der Kommune
• GWG • Stadtplanungsbüro • Landesministerium • Bewilligungsbehörde • Kommune • Mieterinnen und Mieter • Andere WoGe	• Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept • Erstellung eines gemeinsamen Handlungskonzeptes Wohnen • Ausweisung eines Fördergebiets Soziale Stadt • Rahmenplanung für die Entwicklung der sieben Hochhäuser	• Gemeinsame, gezielte Aufwertungsstrategien • Festlegung von Entwicklungszielen und neuen Bauflächen • Konzept zur Entwicklung des städtischen Wohnungsmarktes • Öffentliche Förderung mit Bundes- und Landesmitteln
• GWG • Landschaftsplanung • Soziale Ansprechpartner • Farbgestalter • Künstler • Architekturbüro • Mieterinnen und Mieter	• Erarbeitung eines Freiraumkonzeptes für das gesamte Areal • Abgestimmtes Farbkonzept für die Gebäude • Kunst-Installationen im halböffentlichen Raum • Planung energetische Verbesserung der Hochhäuser • Mieterversammlung zur Erläuterung der Intervention	• Klare Trennung von öffentlichen und privaten Räumen • Integration von Kunst im öffentlichen Raum • Senkung der Energiekosten für die Mieterinnen und Mieter • Intervention ohne Auszug der Bewohner als Planungsvorgabe
• GWG • Landschaftsplanung • Bauablaufplanung • Architekturbüro • Steuernde Bauleitung • Eigene Handwerker • Mieterinnen und Mieter	• Freiholzen des Areals und Anlegen klarer Wegebeziehungen • Modellieren des Geländes durch Erdbewegungen und Bepflanzung • Anlage von Terrassen-Gärten im Erdgeschoss der Gebäude • Anbau von Energie-Fassaden an die sieben Hochhäuser • Energetische Optimierung der Gebäudeausstattung • Neuausstattung der Bäder in den Wohnungen	• Schaffung von gemeinschaftsbildenden Orten • Vermeiden von Angsträumen im Wohnumfeld • Schaffung eines neuen internen und externen Quartiers-Images • Intensive Information und Einbeziehung der Mieterinnen und Mieter • Beibehaltung der vorhandenen Bewohner nach der Intervention • Stärkung sozialer Kontrolle durch die Bewohner selber

Abbildung 8.1-5: Auswertung der erhobenen Informationen zu Akteuren, Netzwerken, Handlungsschritten, Instrumenten, Inhalten und Strategien für die Einzelfallstudie Ingolstadt. Besonders hervorzuheben sind die langfristige strategische Ausrichtung der GWG als Unternehmen, der systematische Umgang mit ihren Wohnungsbeständen und die Kommunikation ihres Selbstverständnisses als sozialer Partner in der Kommune. Quelle: Eigene Tabelle und Daten.

Für die Zufriedenheit der Quartiersbewohner nach erfolgter Intervention war sicherlich auch die Tatsache ausschlaggebend, dass durch die in Anspruch genommene Förderung die interventionsbedingten Mietsteigerungen sehr moderat ausfielen. Kunstaktionen der GWG im Quartier wie die Litfaß-Säule und die von den Bürgerinnen und Bürgern zur Verfügung gestellten historischen Fotos, die im öffentlichen Raum großflächig präsentiert und in einer zusammenfassenden Publikation dokumentiert wurden, setzten Akzente für die Stärkung des positiven Quartiers-Images und lenkten das Interesse der Bevölkerung von Ingolstadt auf das betreffende Quartier und seine Entwicklung.

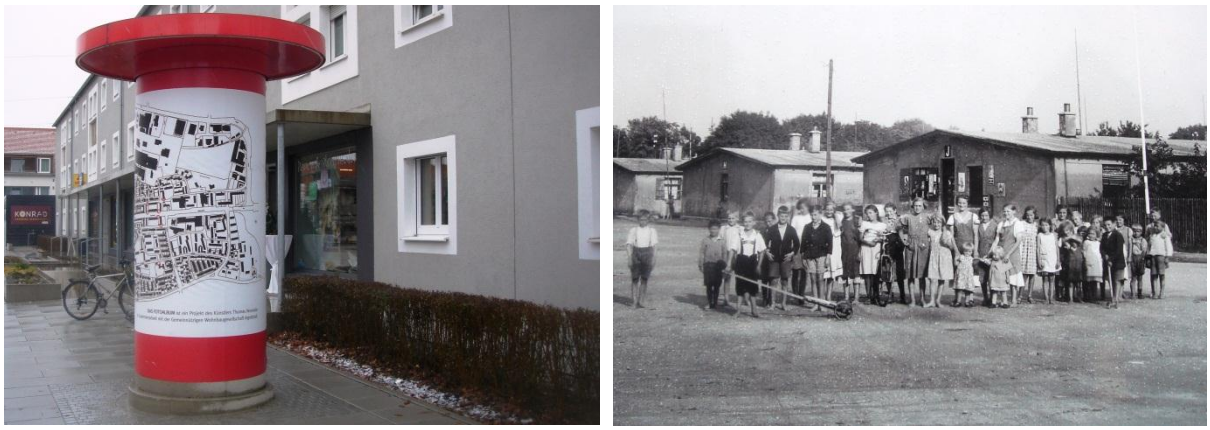


Abbildung 8.1-6: Als eine bewohneraktivierende Kunstaktion hat die GWG im Konradviertel alte Quartiers-Fotos von Bewohnern öffentlichkeitswirksam und großformatig an Gebäuden im Quartier durch einen Künstler präsentieren lassen. Jeweils neue Präsentationsorte waren auf einer besonderen Litfaß-Säule angeschlagen. Quelle: Eigene Fotos von Präsentationen.

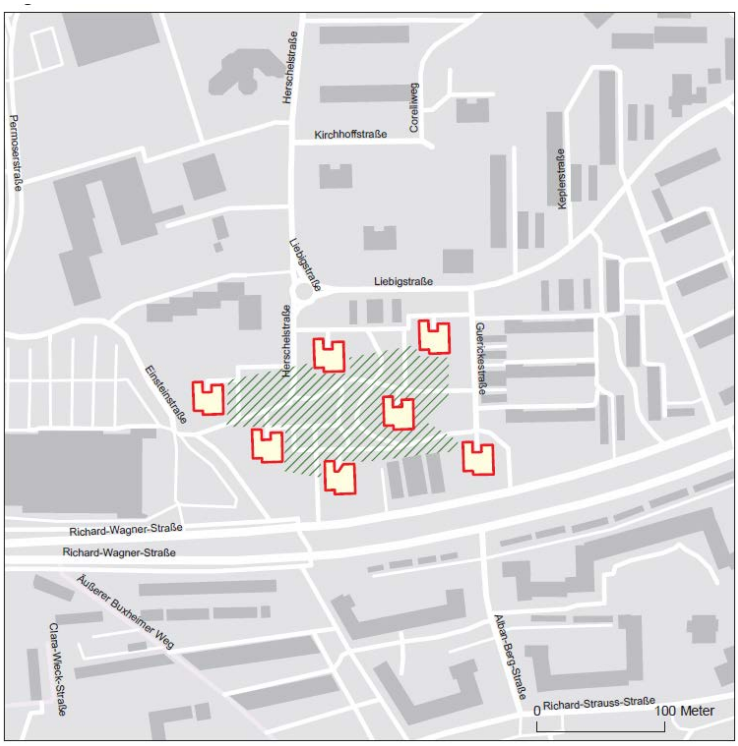


Abbildung 8.1-7: Übersicht zur Einbindung der sieben neungeschossigen Hochhäuser in das umgebende Quartier mit der umfangreichen Aufwertung ihres Wohnumfeldes. Quelle: Eigene Karte, Geodatengrundlage OSM 2013 und eigene Daten.

8.2 Einzelfallstudie Düsseldorf, Nordrhein-Westfalen

In Düsseldorf als einer Region mit angespanntem Wohnungsmarkt hat die Wohnungsbaugenossenschaft Düsseldorf-Ost (WOGEDO) strategische Konzepte für eine Weiterentwicklung ihrer Wohnungsbestände erarbeitet, die auf einer Mischung bestandserhaltender Interventionen und dem Abriss ausgewählter Bestände mit anschließendem Ersatzneubau basierten. Vier Elemente bestimmten diese Strategie: der Wohnungsmarkt, der physische Zustand der Wohnungen, die Wirtschaftlichkeit und die Unternehmensphilosophie als Genossenschaft. Die WOGEDO hat beschlossen, mittelfristig bis zu 10 % ihres Wohnungsbestandes aus verschiedenen Gebäudegenerationen abzureißen und durch Neubauten zu ersetzen. Wegen dieses strategischen Vorgehens der WOGEDO wurde diese Einzelfallstudie ausgewählt.

Eine Eckbebauung aus den 1960er Jahren in Gerresheim mit 2800 m² Wohnfläche, kleinen Wohnungen mit niedrigem Wohnungsstandard wurde abgerissen, um an gleicher Stelle neue zukunftsweisende Wohnungen zu realisieren. In sechs Häusern als Teil einer Blockbebauung wurden 54 neue Wohnungen mit 4000 m² neuer Wohnfläche errichtet. Bereits zu Beginn der Überlegungen zu einem Abriss

und Ersatzneubau etwa drei Jahre vor der tatsächlichen Durchführung der Intervention waren die Absichten der WOGEDO offen kommuniziert und für das verfolgte Konzept und seine Gründe auch in der Öffentlichkeit geworben worden.

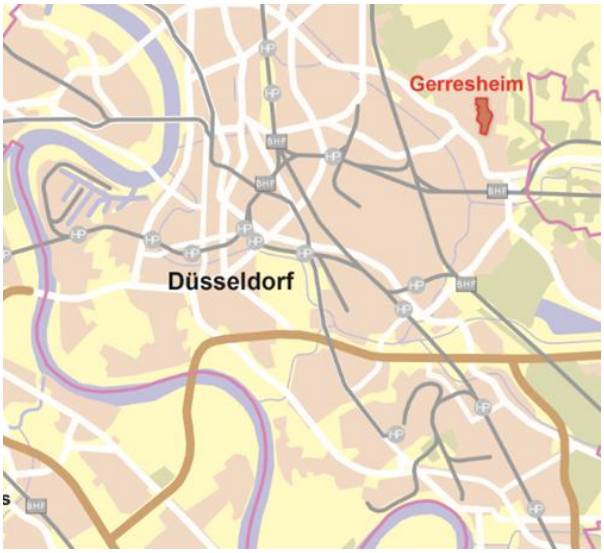


Abbildung 8.2-1: Aufhänger der Einzelfallstudie war ein Projekt mit Abriss und Ersatzneubau im Düsseldorfer Stadtteil Gerresheim mit dem Fallbeispiel „Die Ecke“ Märkische Straße und Dreherstraße. Nach dem Abriss der Bausubstanz aus den 1960er Jahren erfolgte ein Ersatzneubau, der auch dem Quartier an städtebaulich wirksamer Stelle einen neuen Akzent geben sollte. Die Karte zeigt dessen Lage im Stadtraum. Quelle: Eigene Karte und Datengrundlage.



Abbildung 8.2-2: Bestandsgebäude „Die Ecke“ in Düsseldorf vor dem Abriss der Gebäude aus den 1960er Jahren im September 2012. Der Abriss und der Fortgang der Arbeiten wurden kontinuierlich von der WOGEDO in den Medien unter Einbeziehung von Videosequenzen dokumentiert. Bildquelle: WOGEDO.

Nachdem sich die Zustimmung der Kommune als genehmigender Stelle für einen Wohnungsabriss abgezeichnet hatte, wurden frei werdende Wohnungen nicht wiedervermietet und den Mieterinnen und Mieter der Wohnungen in Gesprächen und Mieterversammlungen andere Wohnungen der Genossenschaft, möglichst im Quartierszusammenhang, angeboten. Bis zum Beginn der Abrissmaßnahmen 2012 erfolgte eine kontinuierliche Information der Öffentlichkeit durch aktive Ansprache von Medien. Für die vorliegende Einzelfallstudie gibt das folgende Netzdiagramm die Einschätzungen der WOGEDO wieder, die zu der Entscheidung für Abriss und Ersatzneubau geführt haben.

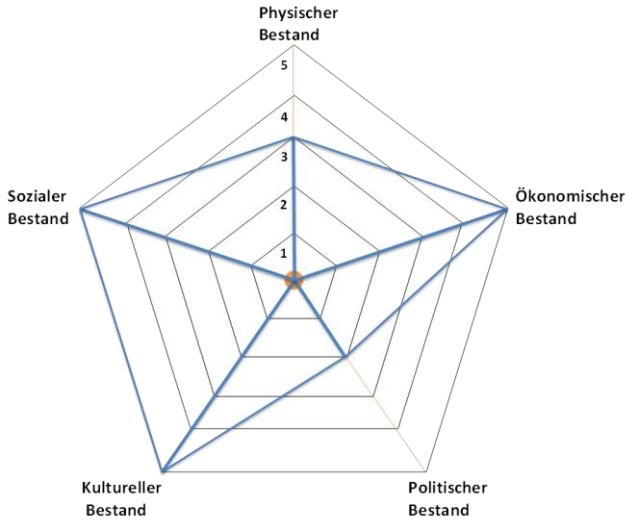




Abbildung 8.2-4: Modell für die Neuplanung und den Ersatzneubau mit zeitgemäßen Wohnungen nach erfolgtem Abriss der Bestandsgebäude. Bildquelle: WOGEDO.

Abbildung 8.2-3: Auswertung des problemzentrierten Interviews zu Grenzen der Bestandserhaltung für die Einzelfallstudie Düsseldorf. Auf der gewählten Skala von 1-5 bedeutet „5“, dass unter dem jeweiligen Aspekt der Bestand als nicht erhaltungswürdig eingeschätzt wird. Je niedriger also der Wert angegeben ist, umso erhaltungswürdiger erscheint der Bestand. Quelle: Eigene Abbildung und Daten.

Physisch hätte der Bestand erhalten werden können, es verblieben jedoch auch nach einer Modernisierung noch bestandsbedingte Mängel. Die soziale Struktur erschien in langfristiger Perspektive nicht zukunftsfähig, so dass mittelfristig eine Veränderung notwendig wurde. Kulturelle Qualitäten widersprachen nicht einem Abriss und anschließendem Ersatzneubau. Die Kommune tendierte zuerst eher zu einer Erhaltung, stimmte jedoch nach einer Ortsbegehung des Altbestandes wegen dessen geringer Qualität einem Abriss zu. Das bestehende ökonomische Konzept erschien nicht zukunftsfähig, wie mit Hilfe verschiedener detaillierter Kosten-Nutzenberechnungen nachgewiesen wurde.

Für den Erfolg der Maßnahmen setzte die WOGEDO auf die Kommunikation mit zahlreichen Akteuren, mit denen sie vorhabenbezogen ein Netzwerk bildete. Dies betraf sowohl die Einbeziehung externer Kompetenzen z.B. für baulich-physische, kulturelle oder ökonomische Aspekte, als auch die aktive Einbeziehung der Kommune und der örtlichen Medien. In den verschiedenen Handlungsschritten wurden verschiedenste Instrumente gebündelt eingesetzt wie verschiedene ökonomische Analyseverfahren, eine Zukunftswerkstatt und die Einbeziehung anderer Wohnungsunternehmen, die ihre Erfahrungen berichtet haben, oder die Einbeziehung von mehreren Architekturbüros in einem kooperativen Verfahren in die Szenarien-Entwicklung der Intervention.

Städtebauliche und quartiersbezogene Überlegungen hinsichtlich der Auswirkungen der Bestandsintervention im engeren Quartierszusammenhang wurden von der WOGEDO dahingehend angestellt, dass der Ersatz der ehemaligen Wohnungsstruktur durch einen Neubau mit moderner Gestaltung an exponierter Stelle zur Aufwertung des Quartiers beitragen konnte. Auch der Austausch mit anderen Wohnungsunternehmen deutete darauf hin, dass besitzübergreifend im Quartierszusammenhang gedacht wurde, und dass gemeinsame Interessenslagen bezüglich des Quartiers lokalisiert wurden.

Akteure + Netzwerke	Handlungsschritte + Instrumente	Inhalte + Strategie
• WoGeDo • Finanzgutachter • Architekturbüros • Handwerksfirmen • Sozialbetreuung • Mieterinnen/Mieter	• Frühe Vorbereitung der Intervention • Portfolioanalysen • Due-Diligence-Analysen • SWOT-Analysen • Mieterstruktur • Zustandsgutachten • Erste Interventions- Szenarien	• Vorbereitungsphase von vier bis fünf Jahren • Grobe ökonomische Bestandsbewertung • Datenerhebung Mängel, Bindungen und Chancen • Prüfung der Optionen für Interventionen • Herstellen von Transparenz
• Aufsichtsrat WoGeDo • Architekturbüros • Stadtplanungsamt • Bauaufsichtsbehörde • Denkmalamt • Lokalpolitik • Regionale Medien	• Zukunftswerkstatt • Planungsszenarien • Beteiligung Lokalpolitik • Positionserfassung der Stadtverwaltung • Themenbezogene Netzwerkbildung • Information der Presse/Medien	• Diskussion Alternative Modernisierung oder Abriss und Neubau • PR-Offensive und Kommunikation • Öffentliche Diskussion von Standpunkten • Breite Verankerung des Themas
• WoGeDo • Architekturbüros • Finanzgutachter • Stadtplanungsamt • Lokalpolitik • Andere WoGe	• Architekturwerkstatt kooperatives Verfahren • Methode vollständiger Finanzierungsplan • Aufwands-/Kosten- und Nutzen-Analysen • Abschätzung von Miet-Auswirkungen für die Mieterinnen/Mieter • Kommunikation mit anderen WoGe	• Auswahl mehrerer Architekturbüros • Entwicklung konkreter Planungsvorschläge • Prüfen ökonomischer Auswirkungen • Bewertung einzelner Handlungsoptionen • Auswahl eines zu verfolgenden Entwurfs • Quartierskonzepte werden gemeinsam abgestimmt • Schaffung klarer Ziele der Interventionen
• WoGeDo • Architekturbüro • Planungsamt • Bauaufsichtsbehörde • Wohnungsamt • Fördergeber • Regionale Medien	• Genehmigungsplanung und Bauantrag • Beantragung Förderung und Finanzierung • Ablaufplanung und Terminfestlegungen • Information der Presse/Medien	• Umsetzung der Ziele in eine genehmigungs-fähige Planung • Schaffung finanzieller Verbindlichkeit • Fixierung der nötigen Zeiträume für die Vorbereitung und Durchführung • Schaffung von Planungssicherheit für alle Beteiligten der Intervention

• WoGeDo • Mieterinnen/Mieter • Sozialausschuss • Wohnungsamt • Architekturbüro • Regionale Medien	• Versammlung der Mieterinnen/Mieter • Vorbereiten des Umzugsmanagements • Individuelle Mieter- Zielvereinbarungen • Information der Presse/Medien	• Information über die Planung und deren Auswirkungen • Erfassen individueller Mieterwünsche • Wohnungsangebote vorübergehend oder auf Dauer • Berücksichtigung der Anforderungen aller Mieterinnen/Mieter • Interne Transparenz, Identifikation der Betroffenen mit den Zielen der WoGeDo
• WoGeDo • Sozialbetreuung • Mieterinnen/Mieter • Architekturbüro • Fachingenieurbüros • Handwerksfirmen • Regionale Medien	• Management aller Mieter-Umzüge • Ausführungsplanung und Ausschreibung • Abriss, Baubeginn und Neubau-Ausführung • Fertigstellung des Ersatzneubaus • Bezug der geschaffenen neuen Wohnungen • Mieterfest mit Rückblick und Zukunftsausblick • Information der Presse/Medien •	• Unterbringung aller Mieterinnen und Mieter in Wohnungen der WoGeDo • Verbindliche Daten und Fakten für die Umsetzung • Exaktes Erreichen aller formulierten Ziele der Intervention • Rückmeldung der Mieterinnen/Mieter zur Maßnahme • Kommunikation der Ergebnisse in die Öffentlichkeit

Abbildung 8.2-5: Auswertung der erhobenen Informationen zu Akteuren, Netzwerken, Handlungsschritten, Instrumenten, Inhalten und Strategien für die Einzelfallstudie Düsseldorf. Bei dem vorliegenden Beispiel wurden zahlreiche besondere soziale, ökonomische und planerische Instrumente in verschiedenen Handlungsschritten gebündelt. Quelle: Eigene Tabelle und Daten.

Eine Erhöhung der Ausnutzung des vorhandenen Grundstücks in zentraler Lage im Quartier mit 2800 m² Wohnfläche und kleinen Wohnungen mit niedrigem Wohnungsstandard zu 4000 m² Wohnfläche in neuen Gebäuden mit hoher und zeitgemäßer Qualität wertete auch das umgebende Quartier auf. Diese Steigerung der Wohnfläche um etwa 43 % als eine zentrale Motivation für die Durchführung der Intervention schuf andererseits zukunftsfähige und ökonomisch langfristig tragfähige bauliche Strukturen im Quartierszusammenhang. Zusammenfassend ließ sich feststellen, dass bei dieser Einzelfallstudie die Motivation der Wohnungsgenossenschaft zur strategischen Aktivierung ihrer Wohnungsbestands-Potenziale auch durch Abriss und Ersatzneubau sozial verträglich und mit hoher Kompetenz umgesetzt wurde.

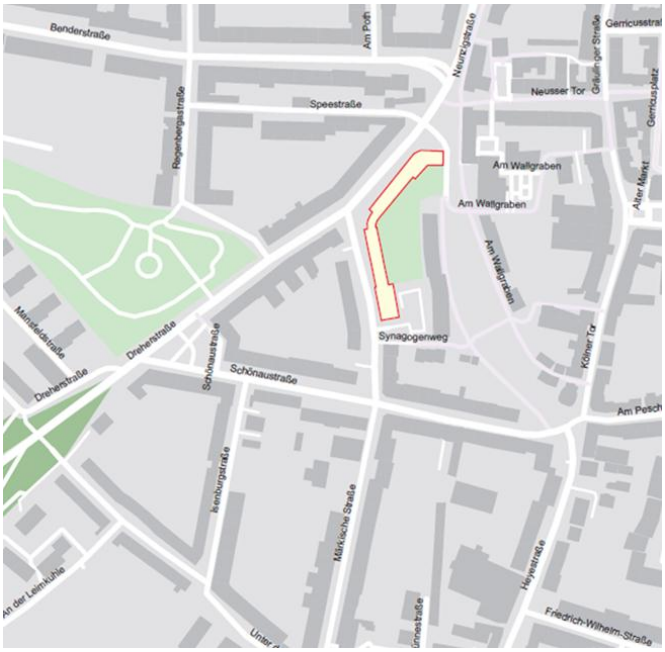


Abbildung 8.2-6: Übersicht der Einbindung des Bestandsersatzprojektes „Die Ecke“ in das umgebende Stadtquartier in Düsseldorf-Gerresheim. Quelle: Eigene Karte, Geodatengrundlage OSM 2013 und eigene Daten.

8.3 Einzelfallstudie München, Bayern

In München als einem angespannten Wohnungsmarkt gehörten der Gemeinnützigen Wohnstätten- und Siedlungsgesellschaft (GWG) verschiedene Wohnsiedlungen wie die Maikäfersiedlung in Berg am Laim, die 1936 bis 1939 als einfache und billigste so genannte Volkswohnungen errichtet worden war. Große Teile dieser Siedlung wurden im ersten Jahrzehnt dieses Jahrhunderts abgerissen und durch zukunftsweisende Neubauten ersetzt, nachdem eine Modernisierung sorgsam geprüft und verworfen worden war. Grundlage dieser Intervention waren ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb und ein auf dieser Basis entwickelter Bebauungsplan.

Im Interview führte die GWG neben der Maikäfersiedlung als ein weiteres zukunftsweisendes Projekt das Sanierungsgebiet Sendling-Westpark an, mit dem die GWG ihre Philosophie bezüglich von Grenzen der Bestandserhaltung noch besser verdeutlichen könne. Dabei handelte es sich um ehemals 1.742 Schlichtwohnungen aus den 1950er Jahren auf einem durchgrünten Areal, bei denen eine sorgfältig abgestufte Palette von Modernisierungs-, Umbau- und Abrissmaßnahmen mit Ersatzneubau realisiert wurde. Wegen dieser komplexen Interventionen wurde das Projekt als Einzelfallstudie ausgewählt.



Abbildung 8.3-1: Die Karte zeigt die Lage des Quartiers Sendling-Westpark in München, anhand dessen die GWG ihre Philosophie im Umgang mit Bestandsquartieren und Grenzen der Bestandserhaltung erläuterte. Es handelt sich um eine Siedlung aus den 1950er Jahren mit ehemals 1.742 Schlichtwohnungen. Quelle: Eigene Karte und Datengrundlage.

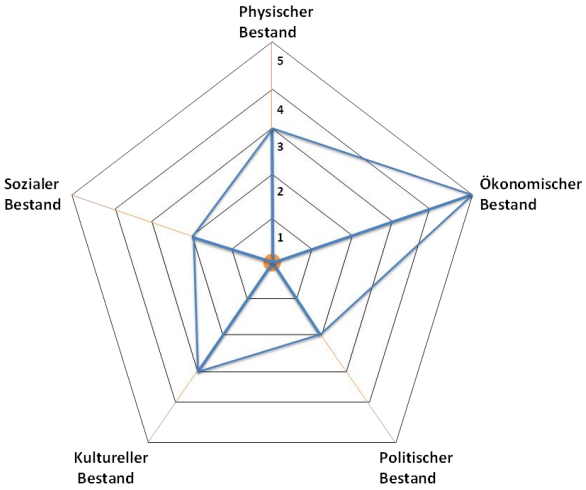


Abbildung 8.3-2: Auswertung des problemzentrierten Interviews zu Grenzen der Bestandserhaltung für die Einzelfallstudie München. Auf der gewählten Skala von 1-5 bedeutet „5“, dass unter dem jeweiligen Aspekt der Bestand als nicht erhaltungswürdig eingeschätzt wird. Je niedriger also der Wert angegeben ist, umso erhaltungswürdiger erscheint der Bestand. Quelle: Eigene Abbildung und Daten.

Die Siedlung Sendling-Westpark entstand 1952 bis 1964 auf ehemals landwirtschaftlich genutzter Fläche mit 226 Häusern fast ausschließlich als Sozialwohnungen in zwei- bis fünfgeschossigen Baublocks nach dem seinerzeit geltenden Leitbild der durchgrünten, aufgelockerten Stadt. Kleine Wohnungen und technische Mängel kennzeichneten die Siedlung Ende des 20.Jahrhunderts, so dass die GWG ein grundsätzliches Entwicklungskonzept mit verschiedenen Interventionstypen erarbeitete. Dabei ging es um eine Diversifizierung des Wohnungsangebotes für verschiedene Mieterzielgruppen, eine Verbesserung der Wohnqualität auch für die vorhandenen Bewohnerinnen und Bewohner und um eine bessere Ausnutzung der vorhandenen innerstädtischen Flächen, ohne deren Qualität als Grünraum zu beeinträchtigen. Die vorbereitende Einbeziehung und Betreuung der Mieterinnen und Mieter in die Entwicklung der Projektkonzeption war ein wichtiges Anliegen der GWG.

In einem ersten Abschnitt wurden vorhandene dreigeschossige Baublöcke modernisiert und um ein Geschoß aufgestockt. Ein weiterer ökologisch ausgerichteter Modernisierungsabschnitt umfasste fünfgeschossige Baublöcke, deren Erschließung über angebauten Treppentürme mit Aufzügen und zusätzliche Balkone verbessert wurde. Ein weiterer Bauabschnitt umfasste eine Aufstockung von dreigeschossigen Blocks um zwei weitere Geschosse und eine neue barrierefreie Erschließung über zwei neue angebaute Treppentürme. Anstelle von zweigeschossigen Altbauten, wurden nach deren Abriss

in einem weiteren Abschnitt viergeschossige Neubauten errichtet, die eine fünfgruppige Kooperationseinrichtung für einhundert Kinder, zwei Senioren-Wohngemeinschaften und zwei Arztpraxen beinhalteten.

Ein weiterer Abschnitt umfasste wiederum die Modernisierung von dreigeschossigen Baublocks, eine Aufstockung um zwei Geschosse und eine neue barrierefreie Erschließung über Laubengänge und Aufzüge. Zweigeschossige alte Baublocks wurden in einem weiteren Abschnitt abgerissen und durch moderne, viergeschossige Neubauwohnungen ersetzt. Innovativer Holzbau spielte bei einem weiteren Abschnitt eine Rolle, bei dem eine umfangreiche Modernisierung dreigeschossiger Baublocks mit einer neuen Holzfassade kombiniert wurde. Ein Gebäude wurde komplett abgerissen und durch einen Neubau in Holzbauweise ersetzt. Zwei weitere Abschnitte umfassten den Abriss von dreigeschossigen Altbaublocks und deren Ersatz durch viergeschossige Neubauten, sowie die Ergänzung eines vorhandenen Siedlungsteils mit neuen Wohngebäuden.



Abbildung 8.3-3: Die in den Jahren 1952 bis 1964 errichteten, dreigeschossigen Gebäude mit kleinen Schlichtwohnungen wiesen einfache Qualität auf, ein großzügig begrüntes Wohnumfeld sowie günstige Mieten (links) Eine Umbauvariante für diese Gebäude war die Nachverdichtung durch Aufstockung von zwei Geschossen, die farblich bewusst abgesetzt wurden (rechts). Quelle: Eigene Fotos.

Die sehr differenzierten Interventionen in den vorhandenen Quartiersbestand basierten auf einer Einschätzung der Ausgangslage als einer Wohnsiedlung der 1950er Jahre mit den typbedingten Mängeln, Schwachstellen, Bindungen und Potenzialen. Die Berücksichtigung der Interessen der vorhandenen Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers manifestierte sich in Modernisierungskonzepten für Teile des Bestandes, die mit der Aufstockung um zusätzlich Wohnungen kombiniert wurden. Höherwertige Neubauten nach dem Abriss meist zweigeschossiger vorhandener Baublöcke erweiterten das Angebot um höherpreisige Wohnungen, die neue Bewohner ins Quartier zogen.



Abbildung 8.3-4: Die neue, barrierefreie Erschließung der Wohnungen erfolgte durch vor das Gebäude gestellte Laubengänge, die vertikal mittels Aufzug erreichbar sind (links). Andere der Gebäude mit schlechterem Zustand wurden abgerissen und durch Neubauten hoher Qualität ersetzt (rechts). Quelle: Eigene Fotos.

Für die vorliegende Einzelfallstudie gibt das Netzdiagramm in Abb. 8.3-4 die Einschätzungen der GWG wieder, die zu den Entscheidungen für eine Erhaltung und Verbesserung, den Umbau und die Nachverdichtung oder den Abriss und Ersatzneubau geführt haben. Der baulich-physische Bestand wurde überwiegend als eher nicht erhaltenswürdig, jedoch als grundsätzlich erhaltensfähig eingeschätzt, so dass die Interventionen sowohl eine Modernisierung mit Umbau und Aufstockung, als auch einen Abriss und Ersatzneubau umfassten.

Unstrittig war die Erhaltung des Bestandes an vorhandenen Bewohnerinnen und Bewohner im Quartier, für die abgestufte Interventionen weiterhin ein bezahlbares Wohnungsangebot sicherstellten. Die in Massenbauweise errichteten Schlichtwohnungen der 1950er Jahre wurden als eher nicht kulturell bedeutsam eingeschätzt, so dass sie in ihrem Erscheinungsbild verändert oder teilweise auch abgerissen wurden.

Die politische Haltung manifestierte sich in einer eher erhaltungsorientierten Einschätzung, die sich insbesondere auf die vorhandene Sozialstruktur bezog, verbunden jedoch mit der Erkenntnis, dass deren mittelfristige perspektivische Entwicklung nötig erschien. Das bestehende ökonomische Konzept war in der angespannten Wohnungsmarktlage nicht mehr zukunftsweisend, so dass es durch ein differenziertes Bündel an ökonomisch tragfähigen Interventionen ersetzt wurde, die eine bessere Ausnutzung des vorhandenen Areals bei gleichzeitiger Bewahrung seiner Qualitäten als Grün- und Erholungsraum und der Sozialstruktur ermöglichten.

Als Wohnungsbaugesellschaft der Stadt München bestand eine enge Verzahnung des Unternehmens mit der Kommune und eine Verpflichtung, den städtebaulichen und sozialen Entwicklungszielen der Stadt gerecht zu werden und dabei auch eine Vorreiterrolle einzunehmen. In einem durch starke Nachfrage und ausgeprägter Investorentätigkeit im Hochpreissegment geprägten Wohnungsmarkt kam der GWG insbesondere eine regulative Funktion zu, um auch den ökonomisch weniger leistungsfähigen Mieterinnen und Mietern erschwinglichen und qualitativ guten Wohnraum anzubieten. Gleichzeitig stand die GWG für den Anspruch baukulturell hochwertigen Bauens ebenso wie für die Erwirtschaftung auskömmlicher Erträge als Wirtschaftsunternehmen.

Akteure + Netzwerke	Handlungsschritte + Instrumente	Inhalte + Strategie
• GWG • Kommune • Städtebaugutachter • Landschaftsplaner • Andere WoGe • Architekturbüros • Mieterinnen/Mieter • Bürgerinitiativen • Regionale Medien	• Prognosen für einen gesellschaftlichen Wertewandel • Baulich-technische Zustandsanalysen des Wohnungsbestandes • Erfassung und Bewertung des sozialen Bestandes • Due-Diligence-Analysen mit Vergleich von Szenarien • Erhaltungskonzepte für Instandsetzung und Modernisierung • Realisierung von Modellprojekten mit Erhaltung und Neubau • Mieterproteste gegen Abriss und Neubau von Wohnungen	• Prüfung der Erhaltung und Verbesserungs-Optionen • Abklären der Modernisierungs-Fähigkeit von Beständen • Schaffung von realen Bewertungsmöglich-keiten für Bewohner • Überprüfung der Kosten-Nutzen-Relationen von Szenarien • Transparenz für die Öffentlichkeit und Medien
• GWG • Zukunftsforscher • Kommune • Bundesministerien • Landesministerium • Sozialer Träger • Landschaftsarchitekten • Architekturbüros • Regionale Medien	• Städtebaulicher Ideenwettbewerb und Landschaftsplanung • Akquirierung von Fördermöglichkeiten von Bund und Land • Nach Aufwand abgestufte Konzepte für Interventionen • Städtebauliche Rahmenplanung und Bauleitplanung • Planung von einzelnen Realisierungsabschnitten im Gesamtkonzept • Information und Einbeziehung vorhandener Bewohner • Umsetzungskonzepte, Umzugsmanagement Für die Bewohner	• Schaffung eines verlässlichen Planungsrahmens • Abklären von neuen Anforderungen an das künftige Wohnen • Überprüfen von ökonomischen Rahmenkonzepten • Öffentlichkeitsarbeit zu Perspektiven der Quartiersentwicklung

• GWG • Kommune • Mieterinnen/Mieter • Landschaftsarchitekten • Architekturbüros • Sozialbetreuer • Regionale Medien	• Kombination von Erhaltungskonzeptionen mit Ersatzneubau • Behutsame Nachverdichtung von Stadträumen • Konzipierung von Seniorenwohngemeinschaften • Einbeziehung von Jugendlichen in die Quartiersplanung • Soziales Management vor und während der Interventionen • Kommunikation der Ergebnisse an die Öffentlichkeit	• Erhaltung der vorhandenen Sozialstruktur • Schaffung altersgerechter Wohnangebote • Neue Angebote für neue Zielgruppen von Mieterinnen /Mietern • Ausgewogene Mieten in abgestuften Staffelungen • Interessenwahrung der Mieterinnen und Mieter • Transparenz und Imagearbeit für das Quartier •

Abbildung 8.3-5: Auswertung der erhobenen Informationen zu Akteuren, Netzwerken, Handlungsschritten, Instrumenten, Inhalten und Strategien für die Einzelfallstudie München. Festzuhalten ist, dass die GWG in enger Abstimmung mit der Kommune ein langfristiges strategisches Konzept für die Entwicklung des Quartiers erarbeitet hat, das mehrere Versuchsphasen auch mit Modellprojekten und Bürgerbeteiligung umfasst. Quelle: Eigene Tabelle und Daten.

Städtebauliche und landschaftsplanerische Ideenwettbewerbe und die kontinuierliche Abstimmung mit der Kommune bildeten von Beginn der Maßnahmen an einen qualifizierten Rahmen für die planerische Entwicklung des Quartiers, in den sich auch andere Unternehmen einfügen konnten. Eine soziale Durchmischung in Verbindung mit altersgerechten Konzepten erhöhten die Attraktivität des Quartiers wie z.B. Senioren-Wohngemeinschaften, Kooperationsgruppen für Kinder und Versorgungsangeboten wie Arztpraxen.



Abbildung 8.3-6: Teilausschnitt aus dem Sanierungsgebiet Sendling-Westpark. Von der ökologischen Modernisierung über den Umbau, die Aufstockung und die Nachverdichtung durch Ergänzungsbauten bis hin zum Abriss und dem Ersatzneubau wurde eine abgestufte Palette an Interventionen realisiert, deren Ziele eine soziale Durchmischung und die möglichst weitgehende Ausnutzung des zentrumsnah gelegenen Areals waren. Die abgestuften Mietentgelte nach verschiedenen Interventionen gewährleisteten, dass für die vorhandenen Bewohner im Quartier günstiger Wohnraum erhalten werden konnte. Quelle: Eigene Karte, Geodatengrundlage OSM 2013 und eigene Daten.

8.4 Einzelfallstudie Münster, Nordrhein-Westfalen

In Münster als einer Region mit angespanntem Wohnungsmarkt besaß die Sahle Wohnen GmbH als eines von mehreren Wohnungsunternehmen im Stadtteil Kinderhaus einen Anteil an Wohnungen der in den 1970er Jahren errichteten Großsiedlung. Verschiedene andere Teile der Großsiedlung hatten bereits mehrfach die Besitzer gewechselt, die zum Teil ihren Unternehmenssitz auf einem anderen Kontinent hatten. Die Wohnungen verwahrlosten zusehends und das Quartier geriet in eine Abwärtsspirale, der die Kommune vergeblich gegenzusteuern versuchte. Als ein Teil der Wohnungen wegen Insolvenz des Eigentümers unter Zwangsverwaltung geriet, ersteigerte Sahle 2012 für 1,6 Millionen Euro einen Gebäudeblock mit sieben Häusern und 55 Wohnungen. Diese Wohnungen lagen im Quartier unmittelbar neben den Beständen, die dem Unternehmen bereits gehörten. Wegen dieser ungewöhnlichen Konstellation wurde diese Einzelfallstudie ausgewählt.



Abbildung 8.4-1: Die Karte zeigt die Lage des Quartiers Kinderhaus im Nord-Westen von Münster, das aus einer in den 1970er Jahren im Zusammenhang errichteten Großsiedlung besteht. Quelle: Eigene Karte und Datengrundlage.



Abbildung 8.4-2: Ein achtgeschossiger Wohnblock in einer Großsiedlung in Münster Kinderhaus aus den 1970er Jahren wurde von Sahle im Rahmen eines Versteigerungsverfahrens erworben, nachdem die Anlage vorher bereits mehrfach den Besitzer gewechselt hatte. Zusammen mit einem bereits im Eigentum von Sahle befindlichen zweiten Hochhauskomplex bildet das Gebäude eine Eingangssituation zum Innenbereich der Siedlung. Quelle: Eigene Fotos.

Die Übernahme fand ein breites positives Echo in der Bevölkerung, der Politik und den Medien in Münster. Eine Analyse der achtgeschossigen Gebäude ergab jedoch zahlreiche technische Mängel, erneuerungsbedürftige Haustechnik und fehlende Barrierefreiheit in den Wohnungen und der vertikalen Erschließung. Parallel erfolgte durch Sahle eine persönliche Ansprache der Mieterinnen und Mieter, um eine Vorstellung von den in den Gebäuden lebenden Menschen zu bekommen und den neuen Vermieter vorzustellen.

Bis auf vier Wohnungen waren alle zum Zeitpunkt der Übernahme vermietet. Nach der Übernahme der Wohnungen durch Sahle war als erstes kurzfristig eine Renovierung der Aufzüge erfolgt. Nach kurzer Zeit waren diese erneut beschädigt und mit Graffiti bedeckt, Flure wurden nach ihrer Reinigung durch Müll verunreinigt. Mit verschiedenen Szenarien unter Einbeziehung der Optionen Modernisierung und Abriss und Ersatzneubau erarbeitete Sahle unter Einbeziehung möglicher Landesförderung neue Konzepte für den erworbenen Bestand.

Nach Einschätzungen des von der Stadt Münster eingerichteten Arbeitskreises „Wohnen in Münster“, in dem Sahle neben zahlreichen anderen Beteiligten mitwirkte (Arbeitskreis Wohnen in Münster 2013), wurde mit den Konzepten dem Bedarf nach barrierefreiem Altenwohnen als Zukunftsperspektive für das Wohnen in Kinderhaus entsprochen. Auf diesem Hintergrund und wegen des im Verhältnis zu einem Neubau hohen Modernisierungsaufwandes fiel in Abstimmung mit der Kommune die Entscheidung, die bestehenden Häuser abzureißen und durch viergeschossige, barrierefreie Ersatzneubauten mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss zu ersetzen. Diese Maßnahmen erfolgten mit finanzieller Förderung des Landes. Es war vorgesehen, mit dem Abriss Mitte 2014 zu beginnen.

Für die Einschätzung von Grenzen der Bestandserhaltung ergaben die baulichen Analysen eine völlig überalterte Haustechnik mit einem Einrohr-Heizsystem, Aufzüge mit Haltestellen zwischen den Geschossen, so dass keine barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnungen möglich war, sowie zahlreiche technische Mängel der Bausubstanz. Auch die Wohnungen selber waren nicht barrierefrei und somit nicht für die Zielgruppe von Senioren geeignet, ihre energetische Ausstattung nicht mehr zeitgemäß. Eine erhaltende Modernisierung und Behebung dieser Mängel und Schwachstellen wäre zwar technisch möglich gewesen, hätte aber etwa dieselben Investitionen erfordert, wie ein Neubau mit allem modernen Komfort.

Der soziale Bestand an Mieterinnen und Mietern, die man mit der Ersteigerung übernommen hatte, wurde für die geplanten neuen Wohnungen als nicht in dieser Form zu erhalten eingeschätzt, da offenbar die Zusammensetzung der Mietergruppe nicht förderlich für Ordnung und Sicherheit war. Aus diesem Grunde wurde den vorhandenen Mietern nach vorherigen Erläuterungen der Konzepte für den Baubestand in Gesprächen gekündigt, und Unterstützung bei der Suche nach Ersatzwohnungen im eigenen Bestand und dem kooperierender Wohnungsunternehmen angeboten. Im März 2013 wurden die Mieterinnen und Mieter daher erneut angesprochen und ihnen andere Wohnungen bei Sahle und auch anderen, kooperierenden Wohnungsunternehmen angeboten.



Abbildung 8.4-3: Nach Prüfung verschiedener Optionen für Interventionen wurde entschieden, den achtgeschossigen Gebäudeblock abzureißen und durch viergeschossige, barrierefreie und altengerechte Neubauten mit einem Staffelgeschoss zu ersetzen. Die vorgelagerten Parkplätze wurden überbaut gegenüber dem alten Bestand und eine etwas höhere Wohndichte erreicht. Diese städtebauliche Lösung setzt an einem der Eingänge zum Quartier einen wichtigen Akzent für dessen Imagewandel. Quelle: Sahle Wohnen.

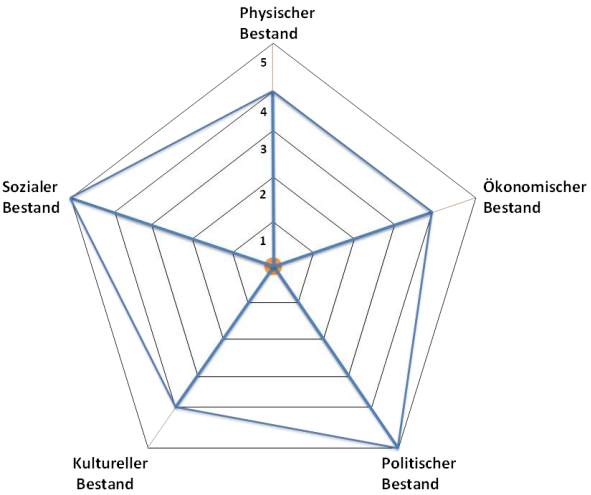


Abbildung 8.4-4: Auswertung des problemzentrierten Interviews zu Grenzen der Bestandserhaltung für die Einzelfallstudie Münster. Auf der gewählten Skala von 1-5 bedeutet „5“, dass unter dem jeweiligen Aspekt der Bestand als nicht erhaltungswürdig eingeschätzt wird. Je niedriger also der Wert angegeben ist, umso erhaltungswürdiger erscheint der Bestand. Quelle: Eigene Abbildung und Daten.

Die kulturelle Bedeutung des Bestandes für dessen Bewohnerinnen und Bewohner wurde als nicht besonders hoch eingeschätzt, da die monumentale Bauform eher abweisend wirkte und die Zusammenfassung zahlreicher Wohnungen an je einem Treppenhaus nicht günstig für eine verantwortliche Gemeinschaft war. Weiterhin gab es häufige Fluktuation und Mieterwechsel, sodass eine langjährige Wohnkontinuität in den Gebäuden und die entsprechende Bindung von Bewohnerinnen und Bewohnern an ihr Quartier eher selten waren. Die politische Haltung auf kommunaler Seite war, das Quartier durch das Angebot zukunftsweisender neuer Wohnangebote zu stabilisieren. Seitens des Landes Nordrhein-Westfalen wurde für einen Abriss und Ersatzneubau eine mögliche Förderung zur Beseitigung städtebaulicher Missstände signalisiert.

Der ökonomische Bestand in Form der vom vorherigen Eigentümer vor der Übernahme durch Sahle verfolgten Strategie einer Vernachlässigung von Instandhaltungsmaßnahmen, des Verzichts auf Investitionen in eine Modernisierung der Wohnungen und deren Belegung mit Mieterinnen und Mietern ohne eine angemessene soziale Durchmischung erschien nach sorgfältiger Prüfung nicht zukunftsträchtig, so dass eine völlige ökonomische Neuausrichtung erforderlich war. Grundsätzlich verfolgte Sahle durchaus die Option einer Erhaltung von hochgeschossigen Wohngebäuden, wenn entsprechende Marktgegebenheiten vorlagen, z.B. bei einem Komplex in unmittelbarer Nachbarschaft.

Bei diesem Fallbeispiel allerdings erschienen die notwendigen Rahmenbedingungen für eine Erhaltung nicht vorzuliegen. Außerdem bestand zum Zeitpunkt der Übernahme der Wohnungen ein Förderprogramm des Landes, das auch den Wohnungsabriss zur Beseitigung städtebaulicher Missstände und einen Ersatzneubau fördert. Für die vorliegende Einzelfallstudie gibt das folgende Netzdiagramm die Einschätzungen von Sahle wieder, die zu der Entscheidung für den Abriss des Gebäudeblocks und den Ersatzneubau von barrierefreien Altenwohnungen in viergeschossiger Bauweise geführt haben.

Sahle Wohnen war in Kinderhaus bereits Eigentümer von vergleichbaren hochgeschossigen Wohnungsbeständen aus den 1970er Jahren, wie die dann 2012 ersteigerten. Diese Bestände wurden von Sahle regelmäßig instandgehalten, modernisiert und in einen gut vermietbaren Zustand versetzt. Das Unternehmen unterhielt ein Büro direkt vor Ort als Ansprechpartner für ihre Mieterinnen und Mieter. Andere Eigentümer im Quartier verfolgten zum Teil jedoch rein ertragsorientierte Strategien mit einer Minimierung von Investitionen in ihre Bestände und der Reduzierung ihres Betreuungsaufwandes für die Bewohnerinnen und Bewohner.

Akteure + Netzwerke	Handlungsschritte + Instrumente	Inhalte + Strategie
• Investoren • Mieterinnen und Mieter • Regionale Medien • Amtsgericht • Rechtsanwälte • Kommune • Sahle Wohnen	• Zwangsverwaltung der Wohnanlage nach Eigentümer-Insolvenz • Amtsgerichtliche Versteigerung der Wohnanlage • Ersteigerung des Wohnobjektes durch Sahle Wohnen • Berichterstattung über den Verkauf durch Medien und Politik	• Scheitern verwertungsorientierter Strategie des Vor-Eigentümers • Erzwungener Wechsel des Eigentümers zur Schuldner-Befriedigung • Handlungsmöglichkeit zur Entwicklung des eigenen Bestandes • Hoffnung auf einen neuen Umgang mit dem Bestand / Bewohnern
• Sahle Wohnen • Mieterinnen und Mieter • Kommune • Arbeitskreis „Wohnen in Münster“ • Landesministerium	• Abklären kommunaler Vorstellungen über die Quartiersentwicklung • Ansprache der Mieter Mieterinnen in den Bestandsgebäuden • Mitwirkung von Sahle bei Handlungskonzept Wohnen Münster • Abklären möglicher Landes-Förderung für neue Konzepte	• Rahmenbedingungen für eine weitere Quartiersentwicklung • Erfassung der vorhandenen Mieterstruktur • Bedarfe und Qualität neuer zukünftiger Wohnungsangebote • Perspektiven einer Förderung von Abriss und Ersatzneubau
• Sahle Wohnen • Kommune • Landesministerium • Mieterinnen/Mieter • Andere WoGe • Regionale Medien	• Erarbeiten alternativer Handlungskonzepte für Erhaltung und Neubau • Analysen und Vergleich von Aufwand und erzielbaren Qualitäten • Bauantrag für einen Wohnungs-Abriss und den Ersatzneubau • Förderantrag zur Gewährung von Landesmitteln • Kündigung von Mietverträgen für die Bestandsmieter • Umzugsmanagement zur Beschaffung von Ausweichwohnungen	• Erstellen zuverlässiger Grundlagen für eine Intervention • Schaffung von Planungssicherheit für das Konzept • Abklären des Konzeptes für die Finanzierung der Intervention • Sozialverträgliche Vermittlung neuer Mieter-Wohnungen • Freiziehen des gesamten Blocks für den Abriss und Neubau

Abbildung 8.4-5: Auswertung der erhobenen Informationen zu Akteuren, Netzwerken, Handlungsschritten, Instrumenten, Inhalten und Strategien für die Einzelfallstudie Münster. Bei dem Beispiel wurde ein Förderprogramm des Landes Nordrhein-Westfalen angewendet, das zur Beseitigung von städtebaulichen Missständen in Quartieren der 1960er und 1970er Jahre auch einen Abriss und Ersatzneubau fördert. Quelle: Eigene Tabelle und Daten.

Für eine durchgreifende Änderung des Images von Kinderhaus als sozialer Brennpunkt versuchte die Kommune seit langem, auf diese Eigentümer einzuwirken – bisher vergeblich. Sahle als ein regional verankertes, verantwortlich agierendes Unternehmen und seine Vermietungspraxis wurden dagegen

in der öffentlichen Wahrnehmung und den Einschätzungen der kommunalen Politik als beispielhaft angesehen. Entsprechende Erwartungen für die Entwicklungsperspektiven wurden daher mit dem Besitzwechsel verknüpft. Die Prüfung der möglichen Handlungsoptionen erfolgte in enger Abstimmung mit kommunalen und Landeseinrichtungen und führte schließlich zu der Entscheidung für einen Abriss und den Neubau barrierefreier Altenwohnungen.

Da es sich bei dem Quartier in Kinderhaus um eine Großsiedlung mit verschiedenen Eigentümern mit zum Teil geringem Interesse an einer Abstimmung über Entwicklungskonzepte für das Quartier insgesamt handelte, war der Einfluss von Sahle auf die Quartiersentwicklung von vorne herein begrenzt. Dennoch wurden über den Neuerwerb der zusätzlichen Wohnungen Möglichkeiten geschaffen, an einer städtebaulich markanten Stelle neue Akzente zu setzen. Die Umsetzung durch den Abriss der als Barriere an einem der Zugänge zum Quartier wirkenden Bausubstanz und die Planung einer aufgelockerten neuen Wohnanlage für ältere Menschen mit guter Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr erschien als ein stimulierendes Element für das Quartier.

Damit wurden zusätzliche Angebote für neue Bewohnerinnen und Bewohner geschaffen, die eine Durchmischung der Sozialstruktur begünstigten. Die Lage der Altenwohnungen am Rand des Quartiers erlaubte es einerseits, den Quartiersbezug herzustellen. Andererseits öffnete sich dieser Bereich auch zu den umgebenden urbanen Strukturen außerhalb des direkten Quartierszusammenhangs, so dass für die neuen Bewohnerinnen und Bewohner beide Optionen ihrer Orientierung gegeben waren. In unmittelbarer Nähe der neuen Wohnungen befand sich ein Mieterbüro von Sahle Wohnen.

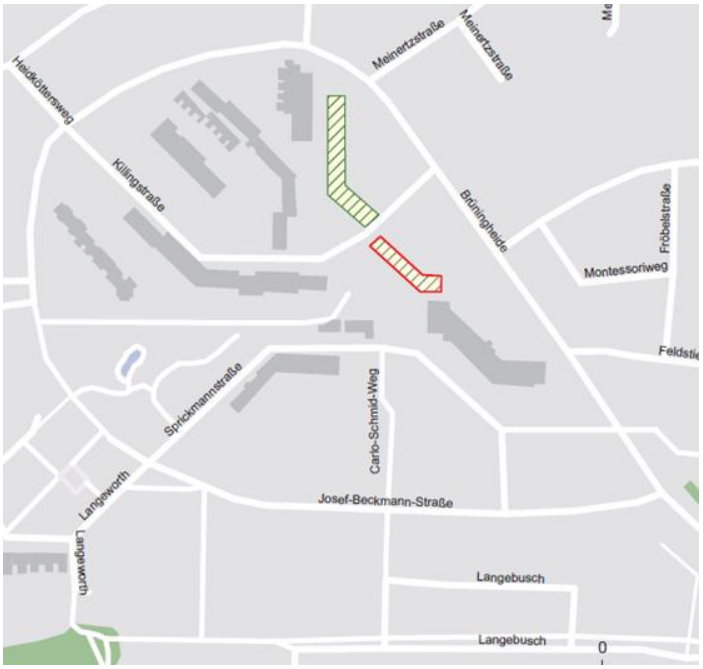


Abbildung 8.4-6: Übersicht über das Quartier in Münster Kinderhaus, das aus einer homogenen Großsiedlung der 1970er Jahre bestand. Von Sahle wurde 2012 neben einem bereits im Besitz des Unternehmens befindlichen Gebäudeblock ein weiteres, achtgeschossiges Gebäude mit 55 Wohnungen erworben, abgerissen und durch viergeschossige, barrierefreie Altenwohnungen ersetzt. Dargestellt ist der Zustand vor dem geplanten Abriss. Quelle: Eigene Karte, Geodatengrundlage OSM 2013 und eigene Daten.

9. Einzelfallstudien bei ausgeglichenem Wohnungsmarkt

9.1 Einzelfallstudie Nürnberg, Bayern

In Nürnberg als einer Region mit anziehendem Wohnungsmarkt besitzt die Wohnungsbaugesellschaft Nürnberg (WBG) an verschiedenen Standorten konzentrierte Wohnungsbestände vorwiegend aus den 1920er Jahren. Diese Wohnungen wurden bisher kontinuierlich modernisiert, um sie an zukünftige Wohnbedürfnisse anzupassen. Durch die räumliche Konzentration der Bestände waren bisher auch schon Gesichtspunkte städtebaulicher Verbesserung von Bedeutung. Demographischen Erfordernissen wurde dadurch entsprochen, dass eine Erhöhung des Anteils barrierefreier Wohnungen von derzeit 5 % auf 20 % angestrebt und dies als Schlüsselherausforderungen des Unternehmens gesehen wurde. Dies war durch Modernisierung des Wohnungsbestandes nicht zu realisieren, so dass nach Wegen gesucht wurde, es durch Abriss von Wohnungen geringerer Qualität und einen Ersatzneubau zu erreichen. Die erstmalige Umsetzung dieses Konzeptes bei einem Beispiel mit Ensemble-Denkmalschutz war der Anlass, dieses Beispiel als Einzelfallstudie aufzunehmen.



Abbildung 9.1-1: Die Karte zeigt die Lage des Quartiers aus den 1920er Jahren am Nordostbahnhof in Nürnberg, bei dem die WBG erstmalig Teile der unter Ensemble-Denkmalschutz stehenden Siedlung abgerissen und durch Neubauten ersetzt hat. Quelle: Eigene Karte und Datengrundlage.

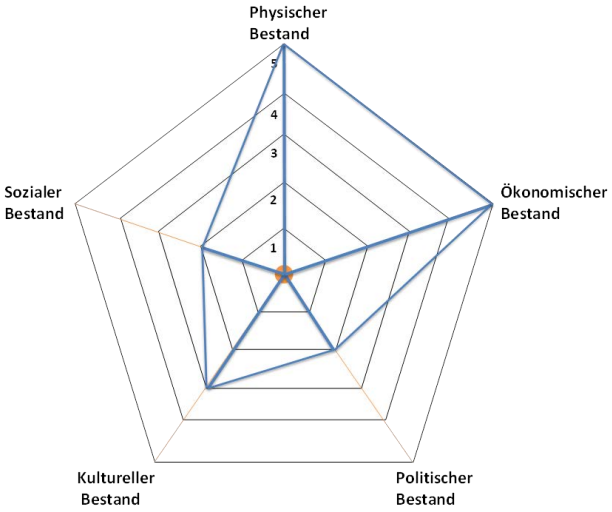


Abbildung 9.1-2: Auswertung des problemzentrierten Interviews zu Grenzen der Bestandserhaltung für die Einzelfallstudie Nürnberg. Auf der gewählten Skala von 1-5 bedeutet „5“, dass unter dem jeweiligen Aspekt der Bestand als nicht erhaltungswürdig eingeschätzt wird. Je niedriger also der Wert angegeben ist, umso erhaltungswürdiger erscheint der Bestand. Quelle: Eigene Abbildung und Daten.

Als Gründe für den mit Abriss kombinierten Neubau und gegen eine Modernisierung nannte die WBG zwei wichtige Faktoren: einerseits besäßen die Gebäude durch zahlreiche Bombentreffer im Zweiten Weltkrieg und einen raschen Wiederaufbau der Siedlung ohne die notwendige Verstärkung der Fundamente eine geringe bauliche Qualität, die sich in Rissbildungen und dem notwendigen Auszug der Mieter manifestiert hatte. Andererseits ließe sich die Entscheidung für den Abriss neben den bestehenden konstruktiven Mängeln auch auf eine strategische Komponente zurückführen. So ermöglichte der Abriss eine Errichtung neuer barrierefreier, moderner Wohnungen und damit auch die Ansprache neuer Mieter-Zielgruppen.

Das Projekt war in drei Abschnitte gegliedert: im ersten entstanden Mietwohnungen mit einer einkommensorientierten Förderung und frei finanzierte Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen. Im zweiten Bauabschnitt wurden geförderte Wohnungen für Alleinerziehende realisiert sowie für Senioren, teilweise auch frei finanziert. Im dritten Bauabschnitt entstanden Wohnungen für Familien und Studenten bzw. Auszubildende, welche sich insbesondere auch für Wohngemeinschaften eigneten. Auch diese Wohneinheiten wurden frei finanziert.



Abbildung 9.1-3: Dreigeschossige Siedlungsgebäude aus den 1920er Jahren, die von der WBG bereits modernisiert wurden, daneben der bereits abgerissene Teil der Siedlung (linkes Foto). Rückseite des modernisierten Gebäudes mit angebauten Balkonen und Solaranlagen auf dem Satteldach, sowie Anschluss des Neubautraktes nach Abriss des Altbestandes (rechtes Foto). Quelle: Eigene Fotos.

Mit diesem Konzept für die Neugestaltung eines Teils der Siedlung am Nordostbahnhof wurde die WBG in das Modellvorhaben „IQ – Innerstädtische Quartiere“ der Obersten Baubehörde im Bayrischen Staatsministerium des Inneren aufgenommen. Das Modellvorhaben sah generationenübergreifendes Wohnen mit einem Schwerpunkt auf Familienwohnen im städtischen Umfeld vor. Dazu wurde im Quartier am Nordostbahnhof eine ausgeprägte Diversifizierung der Nutzungsstruktur umgesetzt mit 130 kinder- und familienfreundliche Wohnungen, Wohnformen für Senioren, Alleinerziehenden und Studierenden und einer Kinderkrippe.



Abbildung 9.1-4: Darstellung der Neubauplanung als Ersatzbauten für die abgerissenen dreigeschossigen Wohnblöcke, deren problematischer Zustand eine Erhaltung verhindert hatte. Die Planung nahm die städtebauliche Grundform der Siedlung wieder auf, ebenso wie die Gebäudeform und Geschoßzahl. Quelle: WBG, Visualisierung Büro Grabow + Hofmann.

Der physische Bestand der Gebäude wurde nach sorgfältigen Analysen als nicht zukunftsfähig eingeschätzt, da zahlreiche Tragwerksmängel mit vertretbarem Aufwand nicht zu beheben waren. Diese Standsicherheitsmängel ließen den Auszug der Bewohnerinnen und Bewohner notwendig werden, der bereits vier Jahre vor dem Beginn des Abrisses umgesetzt wurde, und ihre Unterbringung in anderen Wohnungen der WBG im Quartier, so dass die Gebäude seit mehreren Jahren leer standen. Der soziale Bestand wurde grundsätzlich als zu erhalten eingeschätzt, wobei durch die vielen, nicht barrierefreien Wohnungen gleichen Typs die künftigen Nutzungsmöglichkeiten für die vorhandenen älteren Mieterinnen und Mieter stark eingeschränkt waren.

Kulturell stellte insbesondere der städtebauliche Grundriss der Siedlung eine Bindung dar, ebenso wie die Form der Gebäude aus den 1920er Jahren. Die politische Haltung war klar bestimmt durch den Ensemble-Denkmalschutz, der grundsätzlich Abriss als nicht akzeptabel betrachtete. Der schlechte physische Zustand der Gebäude in Verbindung mit dem für eine konstruktive Sanierung zu treibenden hohen ökonomischen Aufwand, der dennoch die immanenten Mängel in den Strukturen wie fehlende Barrierefreiheit nicht beheben konnte, ließen dieses ökonomische Modell als nicht tragfähig erscheinen. In der folgenden Grafik sind die Gründe für die Entscheidung der WBG über den Abriss von Teilen der Siedlung und einen anschließenden Ersatzneubau visualisiert dargestellt.

Die Konzeptentwicklung der WBG erfolgte in enger Abstimmung mit der Kommune und insbesondere mit dem Stadtplanungsamt und der Denkmalschutzbehörde, beginnend mit den notwendigen tragwerksplanerischen Voruntersuchungen und Analysen. Zur Konkretisierung des Konzeptes wurde von der WBG in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit besonderen denkmalpflegerischen Anforderungen ausgelobt. Für diesen Wettbewerb bildeten auch Abstimmungen mit der Kommune eine Grundlage über die notwendige Wohnungsmischung zur Berücksichtigung des demographischen Wandels im Quartier.

Weiterhin erfolgte die erfolgreiche Bewerbung für die Aufnahme in das Modellprogramm „IQ – innerstädtische Quartiere“ des Landes Bayern, das mit einer Förderung verbunden war. Da sich die Notwendigkeit für einen Abriss der Gebäude bereits im Vorfeld angedeutet hat, begann die WBG Nürnberg bereits im Jahr 2007 mit dem Freiziehen der Wohnungen. Der Auszug der letzten Mieterinnen

und Mieter war im August 2011 vor Beginn der Baumaßnahmen abgeschlossen. In dieser Phase wurden die Mieterinnen und Mieter von einem Freizugsmanagement der WBG bei der Suche nach einer bedarfsgerechten Alternativwohnung innerhalb des Wohnungsbestands der WBG und auch beim Umzug unterstützt.

Akteure + Netzwerke	Handlungsschritte + Instrumente	Inhalte + Strategie
• WBG • Denkmalschutzbehörde • Architekturbüro • Stadtplanungsamt • Wohnungsamt • Bauaufsicht • Mieterinnen und Mieter	• Ensemble- Denkmalschutz für die Siedlung • Modernisierung von Teilen der Siedlung über zehn Jahre • Frühzeitige Klärung von Wohnperspektiven mit der Kommune • Analyse von Tragwerks-Problemen an Bau-Teilbeständen • Kosten-/Aufwands-Berechnungen für Erhalt und Neubau	• Erhaltung der städtebaulichen Siedlungsstruktur • Aufwertung unter Beibehaltung der Wohnungstypen • Notwendigkeit der Diversifizierung des Wohnens erkannt • Klassifizierung von Schäden als kaum behebbar • Vorteile für die Lösung Abriss und Ersatz-Neubau
• WBG • Kommune • Städtebaubüros • Architekturbüros • Landschaftsplanung • Landesministerium • Mieterinnen und Mieter • Sozialmanagement	• Städtebaulicher Realisierungs-Wettbewerb • Inanspruchnahme von Förderprogrammen des Landes für Wohnbau • Mischung von gefördertem und frei finanziertem Wohnen • Management des Mieterumzuges für die Abrissgebäude • Anpassen Ergebnis des Wettbewerbs für die Realisierung • Information im Quartier über die Planung und Konzepte	• Konzepte für den Abriss und Neubau dreier Gebäudeblöcke • Erfüllung von Anforderungen der Denkmalpflege • Freiflächengestaltung und flexible Zonierung der Freiräume • Beschaffen von Wohnungen für die ausgezogenen Mieter • Bewohner-Mischung durch unterschiedliche Mieten-Niveaus • Gewinnung neuer Mieterzielgruppen durch neue Angebote • Sicherung des Verbleibs älterer Personen innerhalb des Quartiers
• WBG • Kommune • Landesministerium • Architekturbüros • Mieterinnen und Mieter • Sozialmanagement	• Aufnahme in das Modellprojekt IQ der Obersten Baubehörde • Entwicklung mehrerer zukunftsfähiger Wohnungstypen • Angebot mehrerer Seniorenwohnprojekte und für Singles • Kappung der Umlage der Kosten auf die neuen Mieten • Multiplizierung des Projektes an anderen Standorten	• Die Generationen übergreifendes Wohnen im städtischen Umfeld • Wohnungsmix für familienfreundliche Angebote im Quartier • Förderhöhe richtete sich nach Anzahl neu zuziehender Kinder • Erhalten bezahlbarer Mietangebote im Quartier • Lösungen im Spannungsfeld von Denkmalpflege und Abriss

Abbildung 9.1-5: Auswertung der erhobenen Informationen zu Akteuren, Netzwerken, Handlungsschritten, Instrumenten, Inhalten und Strategien für die Einzelfallstudie Nürnberg. Besonderheit bei diesem Beispiel war, dass Teile der Siedlung trotz des bestehenden Ensemble-Denkmalschutzes abgerissen und durch Neubauten mit zukunftsweisenden Wohnungen ersetzt wurden. Quelle: Eigene Tabelle und Daten.

Von Beginn an war die Bedeutung des Quartiers-Zusammenhangs evident durch den bestehenden städtebaulichen Ensembleschutz und generelle denkmalpflegerische Auflagen für die Umgestaltung der Gebäude, die zuerst den Abriss von Gebäuden ausschlossen. Erst durch nachgewiesene bauliche Schäden an Teilen der Gebäude, die als Gefahr für eine weitere Vermietung der betreffenden Wohnungen eingeschätzt wurden, entstand der Gedanke eines Abrisses und Ersatzneubaus für Teil des Bestandes. Nachdem die freigezogenen Gebäude mehrere Jahre lang leer gestanden und zum Teil als Übungsort für die örtliche Feuerwehr gedient hatten, entstand ein Handlungsdruck für die Verantwortlichen bei Kommune und WBG.

Für die WBG eröffnete diese Entwicklung einen Weg, um die limitierten Wohnungstypen im Bestand mit nach wie vor vorhandenen Schwachstellen auch nach einer Modernisierung durch attraktive, neue

Wohnungsangebote für spezifische Mieterzielgruppen durch Abriss und Neubau zu ergänzen. Dabei spielte insbesondere Barrierefreiheit eine Rolle, die im Bestand nicht hergestellt werden konnte. Im Rahmen der städtebaulichen Grundstruktur entstanden so neue Qualitäten im Quartier, die durch eine konservierende Strategie mit der Modernisierung nicht zu realisieren gewesen wären, und die besonderen Charakteristika des Quartiers blieben dennoch erhalten.



Abbildung 9.1-6: Teilausschnitt der Siedlung am Nordostbahnhof aus den 1920er Jahren, die durch eine sich wiederholende, U-förmige Bebauungsstruktur und dreigeschossige Wohngebäude gekennzeichnet war. Der Ensemble-Denkmalschutz der Siedlung begründete bisher lediglich eine Modernisierung der Wohnungen. Bautechnische Defizite bei einem teilweise kriegszerstörten Siedlungsteil gaben Anlass, diesen Teil der Wohnblocks abzureißen und durch barrierefreie Neubauten zu ersetzen. Die städtebauliche Grundstruktur, die Gebäudeform und Geschoßzahl wurden mit den Neubauten grundsätzlich wieder aufgenommen. Quelle: Eigene Karte, Geodatengrundlage OSM 2013 und eigene Daten.

9.2 Einzelfallstudie Dresden, Sachsen

In Dresden hat sich ein Wandel vollzogen von einer Region mit erheblichem Wohnungsüberangebot zu einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt, nachdem mehrere tausend Wohnungen durch Abriss und Rückbau vom Markt genommen wurden. Im durch Plattenbauten geprägten Stadtteil Gorbitz, der 2005 in das Programm „Soziale Stadt“ aufgenommen worden war, hat die EWG Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaft (EWG) an einem Gesamtkonzept für den Stadtteil und seiner Gliederung in mehrere unterschiedliche Quartiere in Verbindung mit einem Rückbaukonzept mitgewirkt.

Im Teilgebiet Kräutersiedlung betrug der Leerstand zwischenzeitlich bis zu 40 %, so dass die EWG dort ein Pilotprojekt für Abriss, Rückbau und Aufwertung der restlichen Wohnungen realisierte, dem 2003 der Deutsche Bauherrenpreis verliehen wurde. Wegen dieser modellhaften Herangehensweise an die Entwicklung des Quartiers wurde diese Einzelfallstudie ausgewählt.

Nachdem zuerst Wohnungen in Gorbitz modernisiert worden waren, wodurch sich die vorhandenen Mieten erhöhten, stellte sich heraus, dass die Mieterinnen und Mieter dennoch das Viertel verließen, da insbesondere die massenhaft vorhandenen gleichartigen Wohnungstypen der WBS 70-Serie ohne Aufzug nicht mehr nachgefragt wurden. Bei steigendem Durchschnittsalter der Bewohner waren vor allem die oberen Geschosse nicht mehr zu vermieten, so dass sie teilweise stillgelegt wurden.

Die EWG reagierte auf das inzwischen negative Image der Plattenbausiedlung als Wohnort für ökonomisch weniger leistungsfähige Mieterinnen und Mieter mit einer Aufwertungsstrategie, deren wesentliche Elemente eine Reduzierung der Wohnungsanzahl durch Rückbau der oberen Geschosse und die Modernisierung der verbleibenden unteren Wohnungen waren. Teilweise wurden auch ganze Gebäude abgerissen und das Wohnumfeld gestaltet.



Abbildung 9.2-1: Die Karte zeigt die Lage der Kräutersiedlung im Dresdner Stadtteil Gorbitz als einem Teil eines der größten zusammenhängenden Plattenbauquartiere in Dresden. Quelle: Eigene Karte und Datengrundlage.



Abbildung 9.2-2: Die Plattenbausiedlung Gorbitz war geprägt durch eine einheitliche Bebauung mit sechsgeschossigen WBS 70-Gebäudetypen ohne Aufzug. Im Bild wurde das oberste Geschoss stillgelegt, um so das Wohnungsüberangebot zu verringern. Teile der Wohnungsbestände wurden komplett abgerissen, um den Wohnungsüberhang zu reduzieren. Das Areal blieb danach teilweise auch ungestaltet. Quelle: Eigenes Foto.

Die Grenzen der Bestandserhaltung wurden von der EWG so eingeschätzt, wie sie in der folgenden Grafik dargestellt sind. Für die Kräutersiedlung bestand ein Interventionskonzept mit vier Bauabschnitten, die nacheinander realisiert werden sollten. Die blauen Linien geben die Einschätzungen zu Beginn des Projektes wieder, die roten die nach Beendigung der ersten beiden Bauabschnitte.

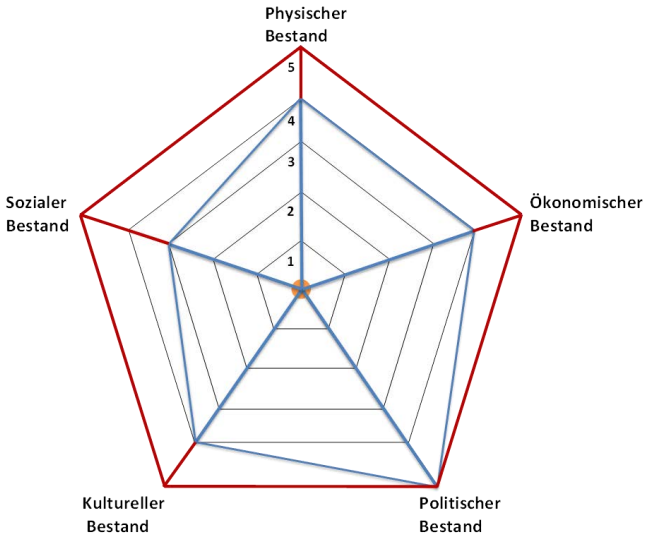




Abbildung 9.2-4: Rückbau um zwei Geschosse und Umbau der restlichen Wohnungen mit relativ hohem Aufwand. Quelle: Eigenes Foto.

Abbildung 9.2-3: Auswertung des problemzentrierten Interviews zu Grenzen der Bestandserhaltung für die Einzelfallstudie Dresden. Auf der gewählten Skala von 1-5 bedeutet „5“, dass unter dem jeweiligen Aspekt der Bestand als nicht erhaltungswürdig eingeschätzt wird. Je niedriger also der Wert angegeben ist, umso erhaltungswürdiger erscheint der Bestand. Die blauen Linien geben die Einschätzung der EWG zu Beginn der Bauabschnitte I und II der Intervention in der Kräutersiedlung wieder. Nach den Erfahrungen der ersten Bauabschnitte veränderten sich diese Einschätzungen wie durch die roten Linien dargestellt, so dass statt des bisherigen Rückbaus in den Bauabschnitten III und IV ein völliger Abriss ohne Ersatzneubau erfolgte. Quelle: Eigene Abbildung und Daten.

Der physische Bestand wurde wegen seiner technischen Mängel, mangelnden Attraktivität und einförmigen Grundrisse als wenig erhaltenswürdig beurteilt. Die vorhandenen Bewohner sollten möglichst im Quartier gehalten werden, wobei durchaus eine bessere Durchmischung mit ökonomisch leistungsfähigeren Bewohnern angestrebt wurde. Die kulturelle Bedeutung wurde als relativ gering eingeschätzt, da es sich um massenhaft vorhandene gleichförmige Strukturen handelte. Seitens der Kommune und des Landes war eine Vorauswahl der Quartiere erfolgt, in denen vorrangig eine Reduzierung der Wohnungsanzahl erfolgen sollte und die Kräutersiedung mit ausgewählt worden. Das beste-

hende ökonomische Konzept mit dem Versuch, nur über Modernisierung die Bewohnerinnen und Bewohner im Quartier zu halten, wurde als gescheitert betrachtet.

Akteure + Netzwerke	Handlungsschritte + Instrumente	Inhalte + Strategie
• EWG • Architekturbüros • Marktforschungsinstitut • Mieterinnen/Mieter • Stadtplanungsamt • Staatsministerium • Wohnungseigentümer	• Modernisierung der Bestandswohnungen ohne Rückbau • Durchführung einer Bürgerbefragung zu Wohnwünschen • Prüfen von Szenarien und möglichen Interventionen • Programme zur Verbesserung des Wohnumfeldes	• Gründe für den Fortzug der Mieterinnen/Mieter erheben • Chancen und Potenziale des Wohnstandorts Gorbitz identifizieren • Prüfen der Optionen für teilweisen Rückbau und kompletten Abriss • Identifizierung von geeigneten staatlichen Förderprogrammen • Identitäten im Stadtteil neu entwickeln
• EWG • Kommune • Regierungspräsidium • Staatsministerium • Projektentwickler • Architekturbüros • Mieterinnen/Mieter • Regionale Medien	• Erarbeiten eines Stadtteil-Entwicklungs-Konzeptes • Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs • Inanspruchnahme des Förderprogramms Stadtumbau Ost • Durchführung einer Befragung von Mietern und Mieterinnen • Konkretisieren eines verbindlichen Städtebaukonzepts • Aufstellung eines Bebauungsplans	• Planungssicherheit für die Entwicklung des Stadtteils schaffen • Erarbeiten eines Leitkonzeptes für die Planung • Sicherung der Finanzierbarkeit der Interventionen • Erfassen der Vorstellungen von Mieterinnen und Mieter • Festlegen von Bauabschnitten für die Realisierung
• EWG • Genossen/Mitglieder • Mieterinnen und Mieter • Architekturbüro • Fachingenieurbüros • Handwerksfirmen • Öffentlichkeit/Bürger	• Mitgliederversammlung der EWG zur Planung und Umsetzung • Bereitstellen von Ersatzwohnungen für Planungsbetroffene • Management und Unterstützung der Mieterumzüge • Rückbau, Umbau und Modernisierung der Restwohnungen • Gestaltung des Wohnumfelds der Wohnungen	• Schaffen von Akzeptanz für Rückbau und die Planungskonzepte • Unterbringung der Mieterinnen und Mieter in Wohnungen der EWG • Diversifizierung und Aufwertung des Wohnungsangebots • Anbindung an die Gesamtentwicklung des Stadtteils Gorbitz •
• EWG • Mieterinnen und Mieter • Regionale Medien • Sparkasse • Einkaufszentren • Wohnungsunternehmen • Öffentlichkeit/Bürger • Kommune • Staatsministerium	• Information und Berichterstattung von Presse und Medien • Stadtteil-Marketing mit anderen Akteuren im Quartier • Präsentation der Ergebnisse in Veranstaltungen • Inanspruchnahme des Förderprogramms Soziale Stadt	• Darstellung der Ergebnisse in der Öffentlichkeit • Werbung für das umgesetzte Konzept und das Quartier • Abstimmung mit anderen Eigentümern • Perspektivische Förderung für weitere Interventionen

Abbildung 9.2-5: Auswertung der erhobenen Informationen zu Akteuren, Netzwerken, Handlungsschritten, Instrumenten, Inhalten und Strategien für die Einzelfallstudie Dresden. Bei dem Beispiel erfolgte eine Entwicklung von Interventionsmodellen in verschiedenen Schritten, beginnend bei einer Modernisierung über den Rückbau plus Modernisierung bis zum ersatzlosen Abriss. Quelle: Eigene Tabelle und Daten.

Schon frühzeitig wurden die Probleme des zunehmenden Leerstandes von Wohnungen, der Bevölkerungsverlust im Stadtteil seitens der EWG mit der Kommune und staatlichen Stellen erörtert und in Best- und Worst-Case-Szenarien dargestellt. Das Ergebnis war ein Stadtteil-Entwicklungskonzept, das eine Entwicklung differenzierter Quartiere in dem bisher monofunktional und eintönig entwickelten Stadtteil Gorbitz vorsah. Insbesondere wurden Teilgebiete gemeinsam festgelegt, in denen eine umfangreiche Reduzierung von Wohnungen anstand. In Abstimmung mit der Kommune und dem zustän-

digen Landesministerium und nach Bürgerbefragungen übernahm die EWG eine Vorreiterrolle für das Modellprojekt Kräutersiedlung in Gorbitz.

Die EWG betrieb seit mehreren Jahren mit anderen Akteuren im Stadtteil wie der Sparkasse, Einkaufszentren und anderen Wohnungsunternehmen eine Initiative für das Stadtteil-Marketing, um den Imagewandel in Gorbitz voranzubringen. Erfolge beim Wandel in der internen und der externen Wahrnehmung waren jedoch bisher spärlich, da das Negativ-Image nach wie vor existierte. Mit anderen Genossenschaften arbeitete die EWG in einer Initiative „Dresdner Genossenschaften“ ebenfalls zur Imagebildung zusammen. Eine Besonderheit waren überregional agierende Unternehmen als Wohnungseigentümer mit Beständen in Gorbitz, mit denen gemeinsame Abstimmungen z.B. über Planungskonzepte schwierig erschienen, da die Entscheidungsträger nicht vor Ort waren. Nach Abschluss des Modellvorhabens der Kräutersiedlung wurde Gorbitz 2005 in das staatliche Förderprogramm „Soziale Stadt“ aufgenommen.

Im gesamten, durch die im Zusammenhang errichteten Plattenbauten geprägten Teil von Gorbitz stellte die Kräutersiedlung nur einen kleinen Ausschnitt dar, der sich zusätzlich nicht an der zentralen, durch eine Straßenbahn-Anbindung gekennzeichneten Achse, sondern eher in einer Randlage befand. Die EWG hatte dieses Modellvorhaben umgesetzt, um eine bestimmte Interventionsstrategie mit der Kombination von Rückbau und Modernisierung zu erproben. Im Zuge dieser Umsetzung stellte sich heraus, dass eine Übertragung dieses Modells in die Breite des Stadtteils an den ökonomischen Rahmenbedingungen scheiterte, und dass für einen Wandel im Stadtteil insgesamt weitere strategische Ansätze erforderlich waren. Dennoch hat das Modellprojekt bewiesen, dass die realisierte Konzeption einen wichtigen Baustein in einer Gesamtstrategie darstellen konnte.

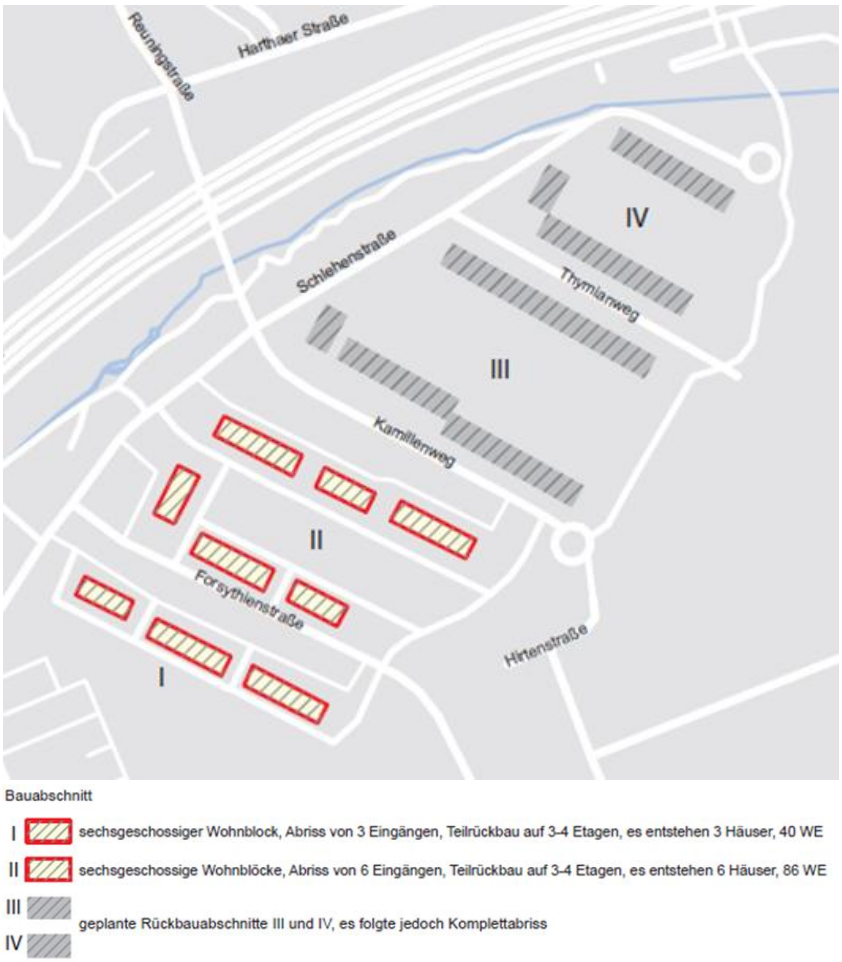


Abbildung 9.2-6: Die Karte zeigt die bauliche Struktur des Quartiers Kräutersiedlung. In den ersten beiden Bauabschnitten wurden durch vertikalen Rückbau von Hauseingängen die langen Baukörper getrennt und zusätzlich in der Höhe reduziert durch Rückbau der oberen zwei bis drei Geschosse. Die verbleibenden Wohnungen in den unteren Geschossen wurden aufwändig umgebaut und modernisiert. Die geplante Umsetzung des gleichen Konzeptes bei den Bauabschnitten drei und vier scheiterte daran, dass einerseits die Förderung nicht mehr zur Verfügung stand, und dass andererseits die erforderliche Liquidität im Unternehmen fehlte. So wurden die dort vorhandenen Gebäude ersatzlos abgerissen. Quelle: Eigene Karte und Datengrundlage.

9.3 Einzelfallstudie Bottrop, Nordrhein-Westfalen

In Bottrop als einer Region mit ausgeglichenem Wohnungsmarkt hatte die Gesellschaft Bauen und Wohnen (GBB) bisher keine Schwierigkeiten, ihren Wohnungsbestand vollständig zu vermieten. Es zeichnete sich jedoch eine Tendenz zu einem Überangebot an Wohnungen ab, die zukünftig insbesondere die Vermietung von Beständen in Quartieren mit eher negativem Image schwierig machen würde. Die Wohnsiedlung im randstädtischen Stadtteil Eigen war 1974 für Beschäftigte im Bergbau mit bis zu siebengeschossigen Gebäuden errichtet worden. Mangelnde Wärmedämmung, nicht mehr zeitgemäße Grundrisse und Badezimmer, elektrische Nachspeicherheizungen und fehlende Barrierefreiheit ließen diese Wohnungen kaum noch vermietbar erscheinen, so dass viele bereits leer standen. Die GBB entschloss sich daher zu einem städtebaulichen Interventionskonzept mit Abriss und Ersatzneubau und der Modernisierung der restlichen Wohnungen, weshalb diese Einzelfallstudie ausgewählt wurde.



Abbildung 9.3-1: Die Karte zeigt die Lage des Quartiers in Bottrop, das aus einer in den 1960er bis 1970er Jahren im Zusammenhang errichteten Wohnsiedlung am Stadtrand bestand. Quelle: Eigene Karte und Datengrundlage.



Abbildung 9.3-2: Das Quartier in Bottrop-Eigen umfasste zwei Hochhäuser mit bis zu sieben Geschossen, die abgerissen wurden, sowie bis zu viergeschossige Gebäude gleicher Bauart, von denen weitere abgerissen und durch Neubauten mit altengerechten Konzeptionen ersetzt wurden. Quelle: Eigenes Foto.

Die GBB hatte in einem ersten Schritt vergeblich versucht, den für das Unternehmen unattraktiv gewordenen Bestand an Investoren zu verkaufen. Dieser Versuch scheiterte an den am Markt nicht durchzusetzenden Preisvorstellungen, so dass danach nach Wegen für eine zukunftsfähige Umgestaltung des Quartiers mit eigenen Mitteln gesucht wurde. Wesentlicher Impuls für das dann entwickelte Konzept mit einem Abriss von höhergeschossigen Gebäuden, deren Ersatz durch Neubauten und der Modernisierung der restlichen Wohnungen war ein besonderes Förderprogramm des Landes Nordrhein-Westfalen, innerhalb dessen Abrissmaßnahmen im Rahmen einer Quartiersentwicklungs-Strategie mitgefördert werden konnten.

Das Konzept für die Entwicklung des Quartiers umfasste als ersten Bauabschnitt den Abriss eines siebengeschossigen Hochhauses und den Ersatz-Neubau von 32 zeitgemäßen Wohnungen in dreigeschossiger Bauweise, darunter 12 barrierefrei. In einem zweiten Bauabschnitt wurde ein weiteres siebengeschossiges Hochhaus abgerissen und durch zwölf Familienhäuser an gleicher Stelle ersetzt, einschließlich eines zukunftsweisenden Projektes zum betreuten Wohnen. Der dritte Bauabschnitt umfasste schließlich in den verbleibenden Häusern mit deutlich geringerer Geschoßzahl die Modernisierung von 56 Wohnungen. Ein wichtiger Aspekt bei der Inanspruchnahme der Fördermittel aus dem Landesprogramm war die Beibehaltung günstiger Mieten auch nach der Durchführung der Intervention, die die Versorgung auch ökonomisch schwächerer Bewohnerinnen und Bewohner ermöglichte.

Für die Einschätzung von Grenzen der Bestandserhaltung durch die GBB spielte der baulich-physische Bestand eine wichtige Rolle, da er als mit zahlreichen Mängeln und Schwachstellen behaftet bewertet wurde. Auch die Grundrisse der Wohnungen und das bauliche Gefüge insgesamt wurden

als nicht zukunftsfähig bzw. nur mit hohem Aufwand anpassbar beurteilt. Der soziale Bestand war in den vergangenen Jahren bereits in eine Abwärtsspirale geraten, so dass zahlreiche Mieterinnen und Mieter die Gebäude verlassen hatten und viele Wohnungen leer standen. Andererseits waren die Gebäude lange Zeit nicht modernisiert worden, da sich dadurch die Mieten verteuert hätten und für die vorhandenen Bewohnerinnen und Bewohner unerschwinglich geworden wären. Der soziale Bestand wurde daher als bedingt erhaltungsfähig eingeschätzt.

Die kulturelle Einschätzung des Bestandes durch die GBB fiel dahingehend eindeutig aus, dass er die städtebaulich-architektonische Nüchternheit seiner Entstehungszeit repräsentierte und den Anforderungen individuellen Wohnens in der Zukunft nicht mehr gerecht werden würde. Zusätzlich sei er für die Bedürfnisse barrierefreien Wohnens nicht geeignet, was auch für die Altbaubestände anderer Entstehungszeiten gelte und deren Abriss forcieren werde. Die politische Haltung zum vorhandenen Bestand wurde erkennbar an der über das Land an die Kommune herangetragenen Möglichkeit, einen Abriss aus städtebaulichen Gründen zu fördern. Aus ökonomischer Sicht stellte das existierende wirtschaftliche Modell einschließlich eines möglichen Modernisierungs-Szenarios keine Zukunftsperspektive dar.

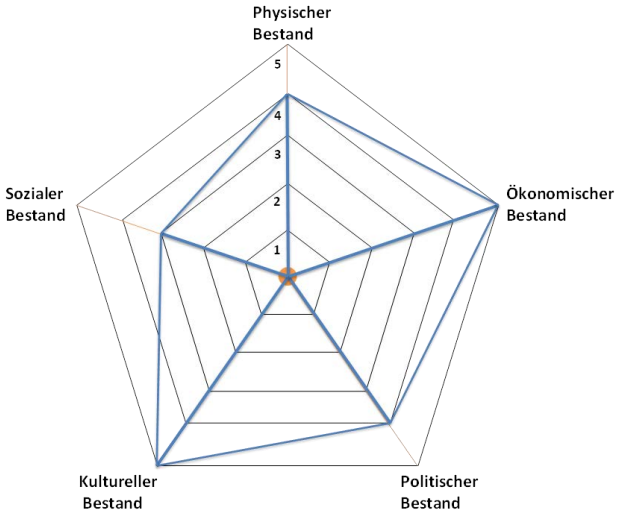


Abbildung 9.3-3: Auswertung des problemzentrierten Interviews zu Grenzen der Bestandserhaltung für die Einzelfallstudie Bottrop. Auf der gewählten Skala von 1-5 bedeutet „5“, dass unter dem jeweiligen Aspekt der Bestand als nicht erhaltungswürdig eingeschätzt wird. Je niedriger also der Wert angegeben ist, umso erhaltungswürdiger erscheint der Bestand. Quelle: Eigene Abbildung und Daten.



Abbildung 9.3-4: In der Folge einer Abwärtsentwicklung des Images der Siedlung bei gleichzeitigem Überangebot an Wohnraum in Bottrop stieg der Leerstand in den Gebäuden und es bildete sich ein sozialer Brennpunkt, der die künftige Vermietbarkeit in Frage stellte. Quelle: Eigenes Foto.

Die Kommunikation der GBB mit der Kommune erfolgte auf intensive Weise, so dass zum Beispiel die Kompetenzen des Stadtplanungsamtes bei der Entwicklung städtebaulicher Konzeptionen für das Quartier insgesamt genutzt werden konnten. Ebenso mussten der Abriss und die Neuplanung für die Ersatzneubauten von der Kommune genehmigt werden, so wie auch die Beantragung der Landesfördermittel in Abstimmung mit der Kommune erfolgte. Diese Förderung war geknüpft an die Erstellung eines detaillierten Konzeptes, wie sich die vorhandene soziale Struktur im Quartier entwickeln, und die Intervention sozialverträglich umgesetzt werden sollten.

Im Rahmen des Ersatzneubaus verwirklichte die GBB erstmals in Bottrop das so genannte Bielefelder Modell. Dieses ermöglichte dem Mieter ein lebenslanges Wohnen in der eigenen barrierefreien Wohnung zu ortsüblichen Mietspreisen ohne permanente Mehrkosten. Die Kosten für diese Versorgungssicherheit gingen nicht in Form einer Pauschale in den Mietpreis ein, sondern entstanden einzelfallbezogen lediglich dann, wenn die Serviceleistungen auch tatsächlich in Anspruch genommen wurden. Im Gegenzug dazu wurde dem verantwortlichen Sozialträger ein bestimmtes Mitspracherecht bei der Belegung der Wohnungen eingeräumt, durch das er sein Grundeinkommen sichern konnte.

Akteure + Netzwerke	Handlungsschritte + Instrumente	Inhalte + Strategie
• GBB • Architekturbüro • Ökonomen • Kaufinteressenten • Investoren • Mieterinnen und Mieter	• Markt wandelt sich von ausgewogen zu einem Wohnungsüberhang • Prüfen von Szenarien einer Modernisierung des Bestandes • Versuch, den gesamten Wohnungsbestand an Investor zu verkaufen	• Schlechtere Lagen und geringere Qualitäten geraten unter Druck • Verschmutzung, Vandalismus und Leerstand nehmen zu • Eine Modernisierung verteuert die Mieten zu stark für die Mieter • Verkauf wegen nicht realisierbaren Preises nicht erfolgreich
• GBB • Kommune • Landesministerium • Stadtplanungsamt • Architekturbüro • Mieterinnen und Mieter	• Konzeption mit Abriss, Ersatzneubau und Modernisierung • Konzeptionelle Einbeziehung des Bielefelder Modells • Information der betroffenen Mieter und Mieterinnen • Freiziehen der Wohnungen für die Abrissmaßnahmen • Umzugsmanagement für die Mieterinnen und Mieter	• Reduzierung von 132 auf 90 Wohneinheiten und Ersatz-Neubau von 22 Wohnungen • Soziale Ausrichtung des Projekts als Fördervoraussetzung • Erhaltung und Verbesserung der Mieterstruktur • Neue Angebote für barrierefreie Wohnungen
• GBB • Sozialer Träger • Mieterinnen und Mieter	• Abriss von zwei siebengeschossigen Hochhäusern • Ersatzneubauten in zwei Bauabschnitten mit Seniorenwohnen • Modernisierung aller verbleibenden Wohnungen • Einrichtung von Wohncafé und Betreuungseinrichtung	• aktive Betreuung von älteren Menschen im Quartier • Förderung der Kommunikation der Mieterinnen und Mieter • Selbstständiges Wohnen ermöglichen solange wie möglich

Abbildung 9.3-5: Auswertung der erhobenen Informationen zu Akteuren, Netzwerken, Handlungsschritten, Instrumenten, Inhalten und Strategien für die Einzelfallstudie Bottrop. Bei dem Beispiel erfolgte eine Entwicklung von Modernisierungs-Interventionen über einen versuchten Verkauf des gesamten Bestandes an Investoren hin zu einem ausgewogenen Quartierskonzept unter Einbeziehung von Modernisierung, Abriss und Ersatzneubau. Quelle: Eigene Tabelle und Daten.

Der sehr homogene Bestand an Wohnungen der GBB am Rand des Stadtbezirks Eigen bildete den Ausgangspunkt für eine Verbesserung der Quartiersentwicklung durch eine ausgewogene Mischung von Erhaltungsmaßnahmen mit Abriss und Ersatzneubau. Das neue Wohnungsangebot mit einem Schwerpunkt auf Seniorenwohnen und der Orientierung auf ökonomisch weniger leistungsfähige Mieterinnen und Mieter und sozial verträglichen Mieten würde das Image des Quartiers insgesamt verbessern.

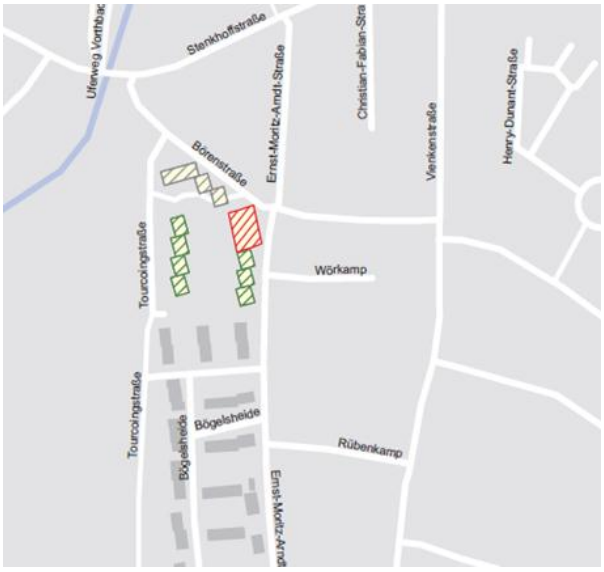


Abbildung 9.3-6: Übersicht über das Quartier in Bottrop-Eigen, das aus einer Wohnsiedlung der 1960er bis 1970er Jahre in relativ isolierter Lage am Stadtrand bestand. Die GBB hatte sich für ein Konzept entschieden mit einer Kombination aus der Modernisierung von Gebäuden mit vier Geschossen, dem Abriss von bis zu siebengeschossigen Hochhäusern und dem Ersatzneubau an deren Stelle von barrierefreien, für Seniorenwohnen geeigneten Wohnungen in dreigeschossigen Gebäuden. Nicht unwesentlich für dieses Quartierskonzept war ein in Nordrhein-Westfalen 2010 eingerichtetes Förderprogramm zur Beseitigung städtebaulicher Missstände in Quartieren durch Abriss und Rückbau hochgeschossiger Gebäude im Rahmen einer Gesamt-Quartiersstrategie. Quelle: Eigene Karte, Geodatengrundlage OSM 2013 und eigene Daten.

10. Quervergleiche der untersuchten Einzelfallstudien

10.1 Treibende Kräfte und ihre Handlungsauswirkungen

Die empirische Auswertung der vom Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen GdW im letzten Jahrzehnt publizierten und ausgezeichneten Fallbeispiele zum Umbau von Bestandsquartieren ließ mehrere Faktoren erkennen, die als treibende Kräfte für eine zunehmende Diskussion von Abriss als Handlungsoption wirkten. Diese treibenden Kräfte waren:

- Vorrang einer urbanen Innenentwicklung vor neuen Stadterweiterungen
- Sozio-ökonomische Veränderungen in schrumpfenden Regionen
- Ökonomische Ertragssteigerung in dynamisch wachsenden Regionen
- Physischer und/oder symbolischer Verschleiß von Wohnungsbeständen

Als erster Faktor wurde ermittelt, dass die normative politische Vorgabe einer Begrenzung der weiteren Zunahme von Flächeninanspruchnahme für Verkehr und Bauflächen von derzeit immer noch etwa 114 ha pro Jahr auf 30 ha pro Jahr bis 2020 eine unübersehbare Wirkung auch für Abriss als Handlungsoption entfaltet hat. Der Nutzungsdruck auf innerstädtische, bebaute Flächen und innerstädtische Wohnungsbestände wurde damit erhöht. Auch für die weitere Zukunft kann davon ausgegangen werden, dass der Vorrang der urbanen Innenentwicklung vor neuen Stadterweiterungen ein Leitziel für die nachhaltige Stadtentwicklung bleiben wird. In der Konsequenz erfolgt die Kompensation zusätzlicher Wohnflächenbedarfe statt auf bisher naturräumlich genutzten, neuen Flächen innerstädtisch durch die Nachverdichtung bestehender Quartiere.

> *„[…] man muss ja trotzdem sagen, dass die städtische Innenentwicklung doch prioritär ist […] Und das Prioritäre ergibt sich aus der Gesamturbanität. Was nützt uns das, wenn wir den Speckgürtel immer weiter ausdehnen, der Speckgürtel immer größer wird, am Ende der Speckgürtel zur Schlafstadt wird und den Innenstadtflächen letztlich dann die Gesamturbanität fehlt.“ Interview H, Seite 9, Zeile 329-333.*

Dies kann durch Aufstockung von Gebäuden um zusätzliche Geschosse oder ergänzenden Neubau im Kontext bestehender Wohngebäude geschehen, oder aber durch Abriss und Ersatzneubau mit höherer Dichte im Rahmen der zulässigen baurechtlichen Ausnutzung der Grundflächen. Von dieser Entwicklung betroffen waren insbesondere Quartiere, die nach den in den 1950er und 1960er Jahren angewendeten Leitbildern der gegliederten und aufgelockerten Stadt errichtet worden waren und die bisher großzügige Grünflächen im Wohnumfeld aufwiesen. Aber auch andere Gebäudegenerationen gerieten in den Fokus der Konzentration auf die urbane Innenentwicklung und des möglichen Abrisses zum Zwecke des Ersatzneubaus, wenn die theoretisch mögliche Flächenausnutzung und Nutzungsdichte ihrer Areale nicht weitgehend ausgeschöpft waren.

> *„Also hier in […] werden nach wie vor Flächen als Bauflächen ausgewiesen, immer wieder. Man muss aber auch klar sagen, es geht jetzt immer mehr in die Diskussion. Auch Bürgerinitiativen die dann schon das ein oder andere Wörtchen mitsprechen wollen. Umweltaktivisten die dann sagen vorsichtig, ihr macht ja damit das Klima kaputt oder so. Das haben wir aber überall.“ Interview C, Seite 11, Zeile 419-423.*

Als eine zweite treibende Kraft, die relevant für eine Zunahme von Abriss als Szenario für die Quartiersentwicklung war und deutliche Wirkungen entfaltete, wurden sozio-ökonomische Veränderungen in schrumpfenden Regionen und Kommunen identifiziert. Diese Schrumpfungsprozesse fanden verstärkt im Osten Deutschlands statt, aber ebenso auch in Regionen mit anhaltendem Strukturwandel wie dem Ruhrgebiet in Nordrhein-Westfalen. In der Konsequenz von entstandenen Wohnungsüberangeboten und dem Wegzug von Bewohnerinnen und Bewohnern aus wenig attraktiven Stadtquartieren führten hohe Leerstände dort zur Verwahrlosung und einer Abwärtsspirale im Image dieser Bestände.

Aufwertende Interventionen von Quartieren in derartigen Regionen und Kommunen alleine waren nicht das Mittel der Wahl, um eine Stabilisierung und Umkehrung dieser negativen Entwicklung zu erreichen, sondern als unverzichtbar erwies sich eine Reduzierung des Wohnungsüberhangs um die unattraktivsten Bestände durch Abriss – oft ersatzlos mit dem Ergebnis einer nicht genutzten Brachfläche, wenn finanzielle Mittel für eine Gestaltung z.B. als öffentliche Grünfläche fehlten. Als ein Tenor dieser Interventionsstrategie erwies sich wiederum eine Konzentration auf die urbane Innenentwick-

lung, indem vorrangig Wohnungsbestände in randstädtischen Bereichen abgerissen oder rückgebaut wurden, um das Zentrum zu stärken.

Ein dritter identifizierter wichtiger Faktor als treibende Kraft für eine Zunahme von Abriss und Ersatzneubau als Handlungsoption war die ökonomische Ertragssteigerung in Quartieren und Wohnungsbeständen in dynamisch wachsenden Regionen oder Kommunen. Einer starken Wohnungsnachfrage in angespannten Wohnungsmärkten wurde mit neuen, höherwertigen Angeboten entsprochen, die ökonomisch potentere Zielgruppen als Mieter oder Käufer ansprechen sollten. Da dies durch eine Modernisierung allein sehr oft nicht im gleichen Maße zu erreichen war, wie durch den Abriss und den flexibler und effizienter zu gestaltenden Ersatzneubau und weil die Modernisierung auch keine deutlichen ökonomischen Vorteile bot, wurde diese Handlungsoption in derartigen regionalen Kontexten genutzt.

> *„[…] wenn wir unsere Innenstadt weiter stabilisieren und entwickeln wollen, dann kommen wir an der Stelle auch nicht umhin, mal einen Abriss zu befürworten und dafür der gesellschaftlichen Entwicklung Rechnung zu tragen." Interview H, Seite 9, Zeile 337-339.*

Im Quartierszusammenhang waren meistens bei derartigen Ansätzen Kombinationen verschiedener Handlungsoptionen festzustellen, die insgesamt eine Durchmischung der Bewohnerstruktur gewährleisten und soziale Monostrukturen vermeiden sollten. Diese Optionen reichten von der Aufstockung, dem An- und Umbau vorhandener Wohngebäude bei gleichzeitiger Modernisierung der vorhandenen Wohnungen über ergänzende Neubauten auf den bisherigen Freiflächen – z.B. als Schallschutzriegel gegenüber lärmintensiven Straßen - bis zum Abriss von Gebäuden und dem Ersatzneubau. Bei den untersuchten Einzelfallstudien war festzustellen, dass vorhandene städtebauliche Formen von Erschließung, Baukörperanordnung und Freiflächen auch bei den Ersatz-Neubauten im Wesentlichen respektiert und meist wieder aufgenommen wurden.

Als vierter wichtiger Faktor, der als treibende Kraft intensivere Überlegungen über Erhaltungs- oder Erneuerungskonzepte unter Einbeziehung von Abriss angestoßen hat, wurden der physische und symbolische Verschleiß von Wohnungsbeständen lokalisiert. Deren Dauerhaftigkeit findet ihre Grenzen in der Abnutzung der städtebaulich-baulichen Struktur, ihres Raumgefüges, ihrer Grundrissorganisation, ihrer Erscheinungsform und ihrer Freiheit von Nutzungs-Einschränkungen, Mängeln, Schäden und Schwachstellen. Als Alterswertminderung bezeichnet man die Abnahme des Wertes einer Sache während ihrer Lebensdauer bzw. Gesamtnutzungsdauer aufgrund von Verschleiß, Abnutzung, Verbrauch oder aufgrund von Alterungsvorgängen (Ross/Brachmann 1979).

> *„[…] also erst wenn's ganz schlimm kommt, ein Haus oder Quartier einen ganz schlechten Ruf hat und wir einen hohen Leerstand haben und eine ganz schwierige Vergangenheit, dann nützt es nichts so ein Haus gerade mal nur neu anzustreichen und so ein bisschen neu zu sanieren. Da muss man was komplett anderes machen, sodass niemand mehr drauf kommt, dass das mal das Haus gewesen sein kann, wo es Kakerlaken gab, wo es mal gebrannt hat, wo es mal ein schlechtes Image gab." Interview F, Seite 16, Zeile 627-632.*

Bei Wohngebäuden geht man von einer Nutzungsdauer von einhundert Jahren aus, wenn eine kontinuierliche bauliche Instandhaltung erfolgt. Unterbleibt diese, so verschlechtert sich der Zustand – insbesondere bei Leerstand - und analog verringert sich der Wert von Gebäuden rapide, was zusammen ab einem bestimmten Stadium ihre Erhaltungsmöglichkeiten grundsätzlich in Frage stellen kann. Die Behebung von Mängeln und Schwachstellen am Bestand bezeichnet man als Instandsetzung. Mit einer Modernisierung dagegen versucht man dagegen, moderne Anforderungen durch wertverbessernde Interventionen in den Wohnungsbestand zu realisieren.

Diese Anforderungen an das Wohnen wandeln sich allerdings in immer kürzeren zeitlichen Abständen und sie diversifizierten sich weiterhin nach verschiedenen Lebensstiltypen ihrer Bewohnerinnen und Bewohner. Die Ziele einer Modernisierung sind individuell und flexibel, durchaus nicht nur von energetischen Gesichtspunkten bestimmt, denn sie hängen von jeweils vorherrschenden Wohnvorstellungen der Bewohnerinnen und Bewohner ab. Sollen jedoch Wohnwertvorstellungen von heutigen Neubauten übertragen und als Ziele auf den Bestand projiziert werden, so können die daraus resultierenden Interventionen häufig sehr umfangreich ausfallen und auch die Höhe der Kosten von Neubauten erreichen.

DPSIR-Elemente	Faktor 1	Faktor 2	Faktor 3	Faktor 4
DRIVING FORCES	Vorrang einer urbanen Innen-entwicklung vor neuen Stadterwei-terungen	Sozio-ökonomische Veränderungen in schrumpfenden Regionen	Ökonomische Ertragssteigerung in dynamisch wachsenden Re-gionen	Physischer und/oder symboli-scher Verschleiß von Wohnungs-beständen
PRESSURE	Zunahme von Nutzungs-Konkurrenzen auf innerstädtischen bebauten Flächen	Verfall von Stadt-quartieren, Schrumpfung, ökonomische Verluste	Verwertungsdruck auf vorhandene, untergenutzte Bestände und Quartiere	Zunehmend ge-ringe Akzeptanz der Nutzer, Ge-fahr von Leer-stands-Zunahme
STATUS	Suboptimale Nutzungsart und/oder Nut-zungs-Intensität	Leerstands-Zunahme, Weg-zug der Bewoh-ner, verwahrloste Stadtquartiere	Starke Wohnungs-nachfrage, ange-spannter Woh-nungsmarkt	Instandsetzungs-Stau, Image des Bestandes in Ab-wärtsbewegung
IMPACT	Entwicklung von Veränderungs-Szenarien für ähnli-che oder veränderte Nutzungen	Konzepte zur Stabilisierung und Konsolidierung der Bestände und Stadtquartiere	Verwertungs-Konzepte für neue Nutzungen mit höherem Ausnutzungsgrad	Prüfung größerer Investitions-Maßnahmen, Kosten-/ Nutzen-Abschätzung
RESPONSE	Modernisierung der vorhandenen urbanen Struktur, oder Abriss und Ersatzneubau	Abriss redundanter Wohnungsbestände, Rückbau von Infra-struktur, Stabilisie-rung von Quartieren	Abriss und Er-satzneubau mit höherer Dichte für neue Bewoh-ner-Zielgruppen	Modernisierung der vorhandenen urbanen Struktur, oder Abriss und Ersatzneubau

Abbildung 10.1-1: Schematische Darstellung von treibenden Kräften, dem entstehenden Druck auf eine bestehende Situation, die dadurch erzeugten möglichen Auswirkungen und eine mögliche Antwort von Akteuren mit Handlungs- oder Meinungsbildungsmacht (z.B. Politik, Ökonomie, Medien). Es wurden vier wesentliche Faktoren identifiziert, die Abriss als Handlungsoption an Bedeutung gewinnen ließen. Quelle: Eigene Abbildung unter Verwendung des DPSIR-Modells nach Jesinghaus (1999).

Wohnungsbestände verschiedener Generationen symbolisieren sehr unterschiedliche Wohnqualitäten und sie variieren in ihrem Potenzial der Anpassungsfähigkeit an aktuelle Anforderungen an Wohnen heute. Dies ist bedingt durch ihre verschiedenen raumbildenden Konstruktionen, ihre Bauweisen und Bauformen, die vorhandenen Baustoffe, Installationen und Ausstattungen, die zu verschiedenen Zeiten ihrer Nutzungsdauer unterschiedlich wahrgenommen und wertgeschätzt werden. Resilienz im Sinne einer ausreichenden Anpassbarkeit vorhandener Wohnungsbestände und Quartiere an gewandelte neue Wohn-Anforderungen stellt daher ein wichtiges Kriterium für eine nachhaltige Entwicklung dar.

10.2 Theoretische Handlungsmuster und Realtypen

Auf der Basis der Auswertung publizierter Fallbeispiele waren aus insgesamt 599 derartigen Beispielen theoretische Handlungsmuster abgeleitet worden, die die Bandbreite der im Betrachtungszeitraum anzutreffenden Interventionen unter Einbeziehung der Option Abriss verdeutlichten (vergl. Kapitel 5.3). Als Leitindikator zur Charakterisierung dieser Handlungsmuster wurde Abriss als städtebaulich-architektonische Intervention mit ihren sozialen, kulturellen, ökonomischen und politischen Folgen festgelegt. Nach der weiteren Eingrenzung auf 44 Fallbeispiele in einem Zwischenschritt waren dann zehn Fallbeispiele in verschiedenen deutschen Städten zur vertiefenden weiteren Untersuchung in Form von Einzelfallstudien ausgewählt worden.

Die Auswahl dieser Einzelfallstudien erfolgte unter Berücksichtigung sozialer, kultureller, ökonomischer und politischer Rahmenbedingungen des jeweiligen Handlungsmusters und mit der Absicht, eine möglichst weite Spreizung von Realtypen im Untersuchungsraum abzubilden. Mit diesen ausgewählten Einzelfallstudien wurden durch Realtypen von den fünfzehn vorab analysierten, theoretischen Handlungsmustern im Quartierszusammenhang unter Einbeziehung von Abriss als Option insgesamt elf abgedeckt. Die analysierten theoretischen Handlungsmuster waren:

1. Gebäudeabriss komplett, der Leerraum bleibt ungestaltet
2. Gebäudeabriss, der geschaffene Freiraum wird zur Grünfläche
3. Stilllegung von ganzen Geschossen oberhalb der 3. bis 4. Ebene
4. Rückbau der obersten Geschosse mit Vermietungsproblemen
5. Abriss von Gebäudeteilen zur Reduzierung und Trennung von Baukörpern
6. Abriss und Ersatz durch Neubau bei minderer baulicher Ausgangsqualität
7. Abriss bei fehlender Veränderbarkeit und Neubau in gleicher Kubatur
8. Ersatzneubau nach Abriss zur Diversifizierung des Wohnungsangebots
9. Abriss von Gebäudeteilen für die Aufwertung des Wohnumfeldes
10. Abriss einzelner Gebäude zur Beseitigung städtebaulicher Mängel
11. Ersatz-Wohnungsneubau nach Abriss zur höheren Grundstücksausnutzung
12. Hochwertiger Ersatzneubau zur Gewinnung solventer Neukunden
13. Ersatzloser Abriss von Wohngebäuden für Gewerbe-/Einzelhandelsnutzung
14. Entkernung und hochwertiger Neubau hinter historischer Fassade
15. Abriss und Rekonstruktion verlorener historischer Vorgängergebäude

Die Begrenzung auf zehn Einzelfallstudien für die Untersuchung hatte ihre Gründe in der Limitierung der für die Untersuchung einsetzbaren Bearbeitungs-Kapazitäten. Nicht im Rahmen der Einzelfallstudien abgedeckt waren die theoretischen Handlungsmuster 13 bis 15 als ersatzloser Abriss von Wohngebäuden für Gewerbe- oder Einzelhandelsnutzung, Entkernung und hochwertiger Neubau hinter historischer Fassade sowie Abriss und Rekonstruktion verlorener historischer Vorgängergebäude. Derartige Beispiele wurden jedoch zusätzlich in den Kapiteln 4.2, 4.4 und 4.5 dargestellt. Auch das theoretische Handlungsmuster 7 mit Abriss bei fehlender Veränderbarkeit des Bestandes und Neubau in gleicher Kubatur wurde nicht über die ausgewählten Realtypen der Einzelfallstudien abgedeckt.

Zusätzlich zu den vorab definierten theoretischen Handlungsmustern mit Abriss als einem wichtigen Element der Intervention wurden auch Einzelfallstudien untersucht, bei denen Erhaltungsstrategien angewendet wurden – zum Teil, nachdem bereits vorher ein Abriss geplant, dann aber wieder verworfen worden war. Weiterhin wurden bei Einzelfallstudien zum Teil im selben Quartierszusammenhang sowohl erhaltungsorientierte Konzeptionen mit einer Modernisierung, dem Umbau und der Nachverdichtung z.B. durch Aufstockung realisiert, wie auch parallel ein vollständiger Abriss von anderen Beständen im Quartier mit einem anschließenden Ersatz-Neubau von Wohnungen.

> *„[…] wir haben gesagt es wäre vernünftig wenn man hier so ein Splitting macht. Also an der einen Stelle wird eben der Rückbau gemacht an der anderen sozialer Wohnungsbau oder so ähnlich […]. So, und dazu kann sich weder der Staat noch die Stadt bisher erklären. Wollen dann aber, das gerade in diesem Bereich sozialschwacher Wohnraum geschaffen wird und dann natürlich dieses Mehrgenerationenwohnen.“ Interview E, Seite 4, Zeile 133-138.*

Es wurde auch festgestellt, dass nach der Umsetzung von Realtypen und den dabei gemachten Erfahrungen zum Teil die Einschätzung des verantwortlichen Wohnungsunternehmens über die Eignung des der Intervention zugrunde liegenden theoretischen Handlungsmusters im Nachhinein durchaus in Frage gestellt wurde.

> *„[…] mit diesen beiden Sanierungen hier haben wir für dieses Wohnquartier den gordischen Knoten durchbrochen und haben da wieder eine Qualität reingebracht, denn sonst würden die nicht anfangen jetzt hier weiterzubauen, wenn sich hier etwas Problematisches gezeigt hätte.“ Interview G, Seite 16, Zeile 591-594.*

So wurden bei einer Einzelfallstudie der Rückbau der obersten Geschosse, der Abriss von Gebäudeteilen zur Trennung von Baukörpern sowie eine aufwendige Modernisierung realisiert. Die Erfahrungen mit dieser Kombination von Handlungsmustern ergaben anschließend die Einschätzung des Unternehmens, dass dieses theoretische Modell nach seiner Überprüfung bei der Realisierung wegen zu hohen finanziellen Aufwandes ökonomisch nicht mehr wiederholbar erschien.

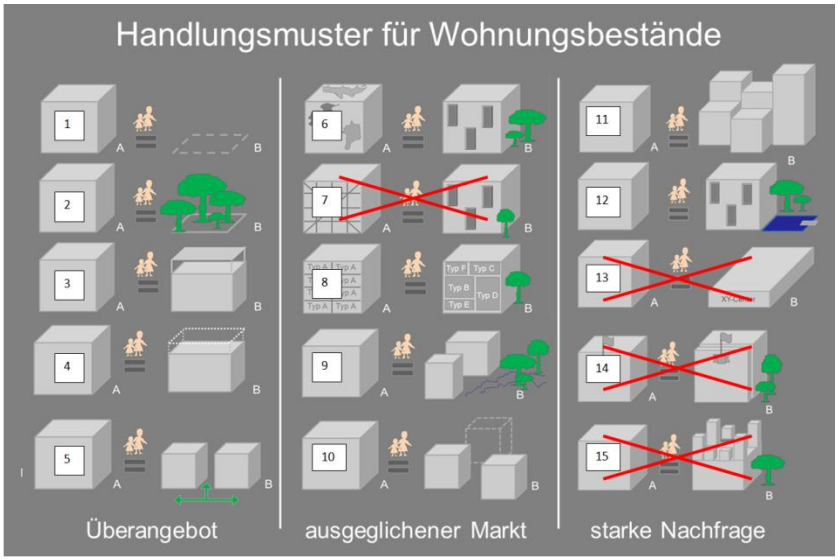


Abbildung 10.2-1: Übersicht über den Vergleich der theoretisch gebildeten Handlungsmuster unter Einbeziehung von Abriss mit den in den Einzelfallstudien untersuchten zehn Realtypen. Elf der insgesamt fünfzehn theoretischen Handlungsmuster konnten durch die Realtypen abgebildet werden. Quelle: Eigene Darstellung.

Um die Interventionen bei den Realtypen in den Einzelfallstudien vollständig zu beschreiben mussten daher die theoretischen Handlungsmuster mit einbezogenem Abriss als Option ergänzt werden um einige erhaltungsorientierte Varianten. Insbesondere im Quartierszusammenhang war festzustellen, dass bei den Realtypen der Einzelfallstudien in der Regel auch verschiedene Handlungsmuster miteinander kombiniert wurden, um eine nachhaltige Entwicklung der Quartiere insgesamt anzustoßen. Derartige erhaltungsorientierte Handlungsmuster waren:

- E1 Beibehaltung und Ausstattungs-Verbesserung der vorhandenen Wohnungen
- E2 Durchgreifende Umgestaltung der vorhandenen Wohnungsgrundrisse
- E3 Bestandsumbau mit neuen vertikalen und horizontalen Erschließungssystemen
- E4 Anbau von Balkonen, Erweiterung der Wohnflächen, Energiefassade
- E5 Aufstockung des Wohnungsbestandes um ein bis drei Geschosse
- E6 Aufwertung des Wohnumfeldes der vorhandenen Wohnungen im Quartier

Ein Grund für eine Intervention in Form der Kombination verschiedener Handlungsmuster im Quartierszusammenhang war zum einen die angestrebte Diversifizierung des Wohnungsangebotes. Den im Quartier wohnenden Menschen konnten auf diese Weise sowohl eine Verbesserung der von ihnen bewohnten Wohnungen, als auch zusätzlich abgestufte und völlig neue Qualitäten durch neue Wohnungen angeboten werden. Eine Durchmischung der sozialen Struktur wurde von den Maßnahmen-

Verantwortlichen in der Regel als Voraussetzung einer ausgewogenen weiteren Quartiersentwicklung beschrieben. Dies wurde dadurch erreicht, dass für die Bewohnerinnen und Bewohner verschiedene Wahlmöglichkeiten für das Wohnen im Quartier geschaffen wurden.

Daher stellte auch eine ausgewogene Kombination von eher bewahrenden, erhaltungsorientierten Handlungsmustern für die bereits im Quartier lebenden Menschen mit völlig neuen Wohnangeboten für verschiedene neue Nachfrager-Gruppen einen Realtypen dar, der mittelfristig zu einer Durchmischung des Quartiers im gewünschten Maße führte. Bei allen untersuchten Einzelfallstudien war festzustellen, dass vorab sorgfältig die soziale Verträglichkeit von möglichen Interventionen abgewogen wurde – insbesondere auch die Auswirkungen der durch die Verbesserungen steigenden Wohnungsmieten für die Bewohnerinnen und Bewohner.

> *„[…] da ist also dieser Rückbau auch eine Möglichkeit das Gebiet umzustrukturieren, später in einen anderen Wohnungsbestand dann zeitgemäß altengerecht zu machen. Und so ähnlich sehen wir das dann mittlerweile auch. Und wie gesagt sind wir wirtschaftlich auch in der Lage, das eben auch selber zu machen. Also nicht heute oder morgen, aber das kommt in den nächsten Jahren." Interview E, Seite 17, Zeile 680-684.*

Die zehn als Einzelfallstudien untersuchten Realtypen waren jeweils im Quartierszusammenhang und dem Kontext ihrer sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen durch eine Kombination verschiedener theoretischer Handlungsmuster gekennzeichnet. In der folgenden Übersicht werden für die Einzelfallstudien diese realisierten Handlungsmuster mit ihren städtebaulich-architektonischen Indikatoren und dem Bezug auf die theoretischen Muster dargestellt.

Einzelfallstudien	Realisierte Handlungsmuster	Zielgruppen der Intervention
Sondershausen (Ü):	Gebäudeabriss komplett, der Leerraum im Quartier bleibt ungestaltet (1)*, Rückbau der obersten Geschosse (4), Abriss von Gebäudeteilen zur Trennung von Baukörpern (5), Ausstattungs-Verbesserung der verbleibenden Wohnungen (E1), neue vertikale und horizontale Erschließungssysteme (E3), Anbau von Balkonen (E4), Aufwertung des Wohnumfeldes (E6) * umgesetzt von einem anderen Wohnungsunternehmen	In den Altbeständen lebende Mieterinnen und Mieter, denen hochwertig modernisierte und umgebaute, preisgünstige Wohnungen angeboten wurden
Lübbenau (Ü):	Rückbau der obersten Geschosse, Umbau zu Geschosswohnungen und Reihenhäusern (4), Abriss von Gebäudeteilen zur Trennung von Baukörpern, Umbau zu Stadtvillen (5), Abriss von Gebäudeteilen für die Aufwertung des Wohnumfeldes (9), Abriss einzelner Gebäude zur Beseitigung städtebaulicher Mängel (10), Ausstattungs-Verbesserung der vorhandenen Wohnungen (E1), Umgestaltung der vorhandenen Wohnungsgrundrisse (E2), Anbau von Balkonen (E4) Aufwertung des Wohnumfeldes (E6)	In den Altbeständen lebende Mieterinnen und Mieter, denen ein neuer Wohnungsmix vom Ein-Familien-Reihenhaus über modernisierte Geschosswohnungen bis hin zu barrierefreien Senioren-Wohnungen mit unterstützenden Serviceleistungen angeboten wurden
Mülheim/Ruhr (Ü):	Rückbau der obersten Geschosse (4), Ausstattungs-Verbesserung der verbleibenden Wohnungen (E1), Umgestaltung der vorhandenen Wohnungsgrundrisse (E2), neue vertikale und horizontale Erschließungssysteme (E3), Anbau von Balkonen und Energiefassade (E4)	In den Altbeständen lebende Mieterinnen und Mieter, denen in den umgebauten Gebäuden und im Quartier Wohnungen angeboten wurden, sowie neu hinzukommende Mieterinnen und Mieter
Ingolstadt (S):	Ausstattungs-Verbesserung der Wohnungen (E1), neue vertikale und horizontale Erschließungssysteme (E3), Anbau von Balkonen und Energiefassade (E4), Aufwertung des Wohnumfeldes (E6)	In den Altbeständen lebende Mieterinnen und Mieter, die nach der Modernisierung und während der Umbauphase ihre Wohnungen behalten konnten

Düsseldorf (S):	Ersatzneubau nach Abriss zur Diversifizierung des Wohnungsangebots (8), Abriss für die Aufwertung des Wohnumfeldes (9), Wohnungsneubau nach Abriss zur höheren Grundstücksausnutzung (11), hochwertiger Ersatzneubau zur Gewinnung solventer Neukunden (12)	Neue solvente Mieterinnen und Mieter, die die gegenüber dem Altbestand deutlich höheren Mieten tragen können, den in den Altbeständen lebenden Mieterinnen und Mietern wurden andere Wohnungen des Unternehmens im Quartiers-Zusammenhang angeboten
München (S):	Ausstattungs-Verbesserung der Wohnungen (E1), Umgestaltung der vorhandenen Wohnungsgrundrisse (E2), neue vertikale und horizontale Erschließungssysteme (E3), Anbau von Balkonen und Energiefassade (E4), Aufstockung des Wohnungsbestandes um ein bis drei Geschosse (E5), Aufwertung des Wohnumfeldes (E6), Ersatzneubau nach Abriss zur Diversifizierung des Wohnungsangebots (8), Wohnungsneubau nach Abriss zur höheren Grundstücksausnutzung (11), Hochwertiger Ersatzneubau zur Gewinnung solventer Neukunden (12)	In den Altbeständen lebende Mieterinnen und Mieter, die ihre Wohnungen nach der Modernisierung behalten konnten, sowie neu hinzukommende Mieterinnen und Mieter in den zusätzlich durch Nachverdichtung und Ersatzneubau geschaffenen neuen Wohnungen
Münster (S):	Ersatzneubau nach Abriss zur Diversifizierung des Wohnungsangebots (8), Abriss von Gebäudeteilen für die Aufwertung des Wohnumfeldes (9), Abriss einzelner Gebäude zur Beseitigung städtebaulicher Mängel (10), hochwertiger Ersatzneubau zur Gewinnung solventer Neukunden (12)	Neue Mieterinnen und Mieter für die seniorengerechten neuen Wohnungen, den in den Altbeständen lebenden Mieterinnen und Mietern wurden andere Wohnungen des Unternehmens im Quartier angeboten, zum Teil auch andere Wohnungen kooperierender Wohnungsunternehmen
Nürnberg (A):	Abriss und Ersatz durch Neubau bei minderer baulicher Ausgangsqualität (6), Ersatzneubau nach Abriss zur Diversifizierung des Wohnungsangebots (8), Ausstattungs-Verbesserung der anderen Wohnungen (E1), Anbau von Balkonen (E4), Aufwertung des Wohnumfeldes (E6)	In den Altbeständen lebende Mieterinnen und Mieter, die ihre Wohnungen nach der Modernisierung behalten konnten sowie neu hinzu-kommende Mieterinnen und Mieter in den durch Ersatzneubau geschaffenen neuen Wohnungen, mit denen eine breites Angebot an Wohnungstypen für Singles, Familien und Senioren gemacht wurde
Dresden (A):	Gebäudeabriss komplett, der Leerraum bleibt ungestaltet (1), Gebäudeabriss, der geschaffene Freiraum wird zur Grünfläche (2), Stilllegung von ganzen Geschossen oberhalb der 3. bis 4. Ebene (3), Rückbau der obersten Geschosse mit Vermietungsproblemen (4), Abriss von Gebäudeteilen für die Aufwertung des Wohnumfeldes (9), Ausstattungs-Verbesserung der verbleibenden Wohnungen (E1), Umgestaltung der vorhandenen Wohnungsgrundrisse (E2), Anbau von Balkonen (E4), Aufwertung des Wohnumfeldes (E6)	In den Altbeständen lebende Mieterinnen und Mieter, denen nach der Modernisierung aufwendig umgebaute und modernisierte und umgebaute Wohnungen angeboten wurden sowie neu hinzukommende Mieterinnen und Mieter
Bottrop (A):	Ersatzneubau nach Abriss zur Diversifizierung des Wohnungsangebots (8), Abriss von Gebäudeteilen für die Aufwertung des Wohnumfeldes (9), Abriss einzelner Gebäude zur Beseitigung städtebaulicher Mängel (10), hochwertiger Ersatzneubau zur Gewinnung solventer Neukunden (12), Ausstattungs-Verbesserung der verbleibenden Wohnungen (E1), Aufwertung des Wohnumfeldes (E6)	In den Altbeständen lebende Mieterinnen und Mieter, die ihre Wohnungen nach der Modernisierung behalten konnten, sowie neu hinzu-kommende Mieterinnen und Mieter in den durch Ersatzneubau geschaffenen neuen Wohnungen, mit denen eine neues Angebot an Wohnungs-typen gemacht wurde

Abbildung 10.2-2: Gegenüberstellung theoretisch gebildeter Handlungsmuster unter Einbeziehung von Abriss als Option mit den Realtypen, die als Einzelfallstudien untersucht wurden, unter Berücksichtigung der jeweiligen Zielgruppen für die Interventionen. Es bedeuten: Ü = Wohnungsüberangebot, A = ausgeglichener Wohnungsmarkt, S = starke Wohnungsnachfrage, (1) = Handlungsmuster mit Abriss Nr.1, (E1) = Handlungsmuster für Erhaltung Nr.1. Quelle: Eigene Abbildung.

10.3 Akteure, Netzwerke, Handlungen und Instrumente

Durch gelebte und geplante Veränderungen in überwiegend durch Wohnen geprägten Stadtquartieren erfolgten bei den Fallbeispielen verschiedene Anpassungsvorgänge unter Berücksichtigung sich wandelnder sozialer, baulich-physischer, kultureller und ökonomischer Anforderungen. Zum einen veränderten die Bewohnerinnen und Bewohner in Form eines quasi evolutionären Prozesses ihre Stadtquartiere, um die Zukunftsfähigkeit ihrer Quartiere zu erhalten. Zum anderen wurden Quartiere von professionellen Akteuren durch Interventionen nach strategisch geplanten Gesichtspunkten und nach eigenen Handlungslogiken gezielt verändert.

> *„Die Bundesrepublik ist fertiggestellt. Das was wir abreißen können ist eine reine wirtschaftliche Betrachtung, ob sich der Wohnraum vermieten lässt und ob ein Abriss sich wirtschaftlich rechnen lässt […]" Interview B, Seite 8, Zeile 379-381.*

Diese Entwicklungen vollzogen sich oft nicht parallel und aufeinander abgestimmt, so dass Brüche und Unverträglichkeiten entstehen konnten, die zu Spannungen in Quartieren führten. Den verschiedenen sozialen, baulich-physischen, kulturellen und ökonomischen „approaches" von Bewohnerinnen und Bewohnern und auch professionellen Akteuren lagen entlang einer Zeitachse meist jeweils bestimmte Intervalle zugrunde, die sich hinsichtlich der zugrundeliegenden Einflussfaktoren, ihrer Kontexte und insbesondere ihrer Muster voneinander unterschieden. So wurde z.B. die Lebensdauer – und damit auch die prinzipielle Nutzungsmöglichkeit – von baulich-physischen Strukturen mit einhundert Jahren angenommen, während sich ökonomische, gesellschaftliche oder kulturelle Nutzungskategorien in deutlich kürzeren Intervallen veränderten.

Im Rückblick auf die letzten einhundert Jahre in Deutschland ließ sich feststellen, dass in diesem Zeitraum verschiedenste Gesellschafts-, Werte- und Wirtschaftssysteme mit unterschiedlichsten theoretischen Fundierungen existiert haben. Die baulich-physische Gestalt von Städten und Quartieren war also grundsätzlich eine deutlich stabilere Konstante gegenüber den demgegenüber instabileren sozialen Systemen, was auch die erheblichen volkswirtschaftlichen Anstrengungen für die Errichtung der physischen Struktur von Städten rechtfertigt. Von besonderer Bedeutung für eine zukunftsfähige Quartiersentwicklung war daher die Betrachtung von Nutzungszyklen verschiedener Art, die sich in Modellen darstellen ließen, und ihrer möglichen Überlagerungen (Bizer/Ewen 2010, S.47).

So unterscheiden ökonomische Zyklusmodelle nach einem Produkt- und Marktlebenszyklus mit der Einführung von Produkten in einer Experimentierphase, einem Wachstum mit Expansion, der Ausreifung des Produktes und der anschließenden Stagnation und dem Rückgang. Sozialwissenschaftliche Lebenszyklusmodelle dagegen unterscheiden die Bildung von Einpersonenhaushalten durch Auszug aus einem Familienverbund, eine Gründungsphase mit neuen Partnern, eine Expansionsphase mit Zuwachs in den Haushalten, nach einer Konsolidierungsphase dann die Schrumpfung auf Zweipersonen-Haushalte und schließlich eine heute zunehmend an Bedeutung gewinnende Altersphase, wiederum in Ein-Personen-Haushalten.

Für Stadtentwicklungszyklen existieren theoretische Phasenmodelle - z.B. nach Hoover & Vernon 1959 oder Ottensmann 1975 -, die unterscheiden nach dem Neubau von Quartieren für bestimmte Zielgruppen, dem Übergang der Nutzung und einer Herabstufung sowie einer Ausdünnung, an deren Ende schließlich die Erneuerung steht. Mit der Zunahme der Bestandsentwicklung als Forschungs- und Handlungsfeld von Stadtentwicklung und Städtebau gewinnen jedoch Nutzungszyklusmodelle an Bedeutung, die Kreislaufwirtschaft und vorsorgende Nachhaltigkeits-Konzepte in den Vordergrund stellen. Diese Modelle betrachten Stadtentwicklung als einen kontinuierlich ablaufenden Vorgang, bei dem unterschiedliche Nutzungszyklen-Modelle quasi als Layer übereinandergelegt und in ihren Interdependenzen betrachtet werden.

In diesem Sinne und in Verbindung mit der normativen Vorgabe der Flächenentwicklung im urbanen Bestand wurden Nutzungszyklusmodelle entwickelt, bei denen auf die Neuerrichtung von Quartieren eine differenzierte Nutzungsphase mit einer geplanten, regelmäßigen Instandhaltung folgt, in größeren Intervallen von 30 bis 50 Jahren während der Nutzungsphase jeweils durchgreifende Modernisierungen erforderlich sind - ggf. mit einer Neuausrichtung von Bewohner-Zielgruppen -, und dann nach einem Zeitraum von 60 bis 80 Jahren Entscheidungen über die erneute Anpassbarkeit der urbanen Struktur getroffen werden. Zu prüfen sind dabei auch Verwertungskonzepte unter Einbeziehung der Alternativen Abriss und Ersatzneubau, und ggf. müssen Entsorgungskonzepte entwickelt werden (Meisel 2005, S.53 ff.).

> *„Wir wollen natürlich auch die weniger nachgefragten Quartiere attraktiv halten im Sinne einer dauerhaften Vermietbarkeit. Also Gebäudepflege, Instandhaltung usw. auch Anpassung der Außenanlagen, das betreiben wir dort genauso intensiv wie in den besseren Lagen.“ Interview J, Seite 1, Zeile 31-33.*

Die Notwendigkeit der häufigeren Neuausrichtung der baulich-physischen urbanen Strukturen an den jeweiligen sozialen Systemen war bekannt. Die Akteure und Instrumente unterlagen jedoch ebenso einem Veränderungsprozess und Wandel wie die jeweils verfolgten Strategien und die jeweiligen Rahmenbedingungen möglicher Interventionen. Gemäß der Aufgabenstellung dieser Untersuchung mit ihrer Fokussierung auf den immer von Kommunen auf seine Genehmigungsfähigkeit zu prüfenden Abriss als strategische Option nachhaltiger Quartiersentwicklung, die bestandshaltende Wohnungswirtschaft als Eigentümerin und auf Mietwohnungen als die überwiegende Wohnform der Bevölkerung in Deutschland ergab sich damit das Dreieck der Basis-Akteure.

Da die bloße Modernisierung von Wohnungen meist nicht genehmigungsbedürftig und gemäß dem Bürgerlichen Gesetzbuch BGB von den Mietern zu dulden war,[11] bestand für die Wohnungs-Eigentümer in diesen Fällen meist eine weitgehende Handlungsfreiheit, und als Akteure traten dann lediglich der Eigentümer und die Mieter auf. Anders sah es aus, wenn der Bestand intensiver umgebaut, angebaut, aufgestockt oder die betreffenden Areale mit zusätzlichen Gebäuden nachverdichtet wurde - das heißt die Ausnutzung der betreffenden Grundstücke erhöht wurde. Dann war ebenso eine Genehmigung durch die jeweiligen Kommunen erforderlich wie bei einem geplanten Abriss oder Rückbau von Wohnungen.

Wurden also Szenarien unter Einbeziehung von Abriss als Handlungsoption erwogen, so war in jedem Fall die Kommune als dritter wesentlicher Akteur im Spiel. Dabei ging es zum einen um die Prüfung der planungsrechtlichen Voraussetzungen derartiger Baumaßnahmen, zum anderen um deren Auswirkungen auf die Wohnungsversorgung der Bevölkerung. Jeder dieser drei Basis-Akteure bediente sich einer Vielzahl von internen und externen Kompetenzen zur Klärung und Kommunikation seiner jeweiligen Position im Verfahren der Aushandlung des zu verfolgenden Quartierskonzeptes, wie sich aus unserer Untersuchung der Einzelfallstudien belegen ließ.

> „*Wir machen das durch die Vernetzung mit der Stadt, also mit dem Sozialreferat vorwiegend und dem Planungsreferat. Es geht eigentlich nur so, das ist eine konzertierte Aktion, wo alle ihren Part dazu beitragen und wir eben in der Entwicklung oder Veränderung eines Quartieres mit alle diesen Partnern halt gemeinsam beraten und abstimmen und das gemeinsam ent ickeln.“ Interview J, Seite 9, Zeile 364-367.*

Dabei folgten die drei Basis-Akteure verschiedenen Handlungslogiken: das Wohnungsunternehmen wünschte sich attraktive, dauerhaft vermietbare Wohnungen in Quartieren mit positiver Ausstrahlung, eine solvente Mieterschaft und angemessene Erträge. Die Mieterinnen und Mieter wollten soziale Netzwerke und gute Wohnqualitäten zu einem angemessenen Preis und einen Vermieter, der sich um seine Klientel kümmerte, während die Kommune die Belange gesamtstädtischen Interesses im Blick hatte wie ausreichende Wohnungsversorgung der Bevölkerung, einen ansprechenden Städtebau oder die Bewahrung des kulturellen Erbes der Stadt.

Diese verschiedene Grundausrichtung von Handlungslogiken der Akteure wies natürlich zahlreiche Querbezüge untereinander auf, die ihre erweiterte Betrachtung nötig machten. So fühlten sich Wohnungsunternehmen, die aus der Tradition der ehemaligen Gemeinnützigkeit kamen, oft auch heute noch diesem sozialen Leitbild verpflichtet, insbesondere, wenn es sich um kommunale Unternehmen handelte, bei denen oft auch eine enge strukturelle Verzahnung mit der Politik und der Verwaltung der betreffenden Städte bestand.

Kommunen, die z.B. ihren gesamten Wohnungsbesitz an Finanz-Investoren verkauft hatten, stellten heute oft schmerzlich fest, dass sie mit ihrer so ggf. erkauften Schuldenfreiheit aber auch jede Einflussmöglichkeit auf die Wohnungsversorgung insbesondere für ökonomisch schwächere Teile ihrer Bevölkerung aufgegeben hatten. Die folgende Grafik stellt zusammenfassend für die Quartiersentwicklung relevante Akteure dar, die bei den Einzelfallstudien ermittelt wurden.

[11] Vergl. Bürgerliches Gesetzbuch BGB, Stand 01.08.2002: § 554, Nr.1 und 2: eine Beteiligung von Mietern an Planungsüberlegungen ist vom Gesetzgeber nicht vorgesehen.

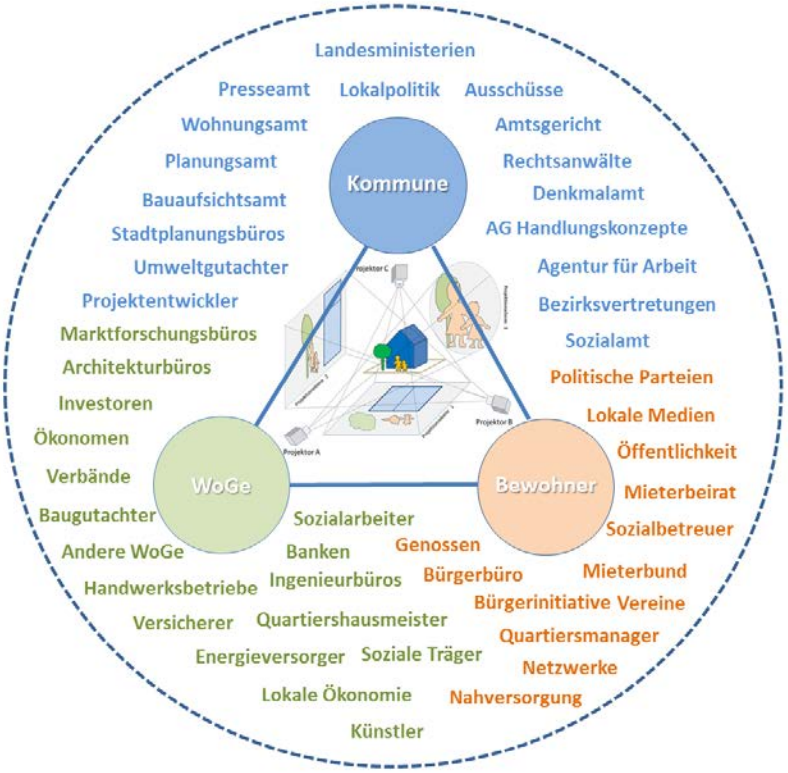


Abbildung 10.3-1: Darstellung der drei Basis-Akteure bei Abriss-Szenarien: die Wohnungsgesellschaft als Eigentümer, Bewohner als Mieterinnen und Mieter sowie die jeweilige beteiligte und genehmigende Kommune. Jeder der drei Akteure bediente sich internen und externen Kompetenzen zur Klärung und Kommunikation seiner jeweiligen Position im Verfahren der Aushandlung einer verbindlichen Quartierskonzeption. Die Beteiligung derartiger Kompetenzen variierte nach der Komplexität der Aufgabenstellung. Quelle: Eigene Abbildung.

In der folgenden tabellarischen Übersicht wurden zusammenfassend die Ergebnisse der Einzelfallstudien bezüglich der Handlungen der wesentlichen drei Akteure „kommunale Verwaltung und Politik“, des maßgeblichen Wohnungsunternehmens und der Bewohnerinnen und Bewohner in ihrer Abfolge und mit ihren angewendeten Instrumenten dargestellt. Die jeweilige Handlung wurde einem jeweils verantwortlichen Hauptakteur zugeordnet und zusätzlich deutlich gemacht, wenn andere Akteure daran beteiligt waren. Auf der Zeitachse wiesen die verschiedenen Einzelfallstudien unterschiedliche Vorläufe und Sachstände auf. Ziel der Darstellung war jedoch nicht eine absolute Chronologie, sondern die abstrahierende Beschreibung der logischen Abfolge verschiedener Handlungsschritte.

Die jeweiligen Handlungen in der Zusammenschau aller zehn Einzelfallstudien wurden in eine vierstufige Chronologie eingeordnet:

- Vorklärungs- und Abstimmungsphase
- Planungs- und Vorbereitungsphase
- Interventions- und Durchführungsphase
- Nachbereitungsphase

Der überwiegende Teil der Wohnungen in den Quartieren befand sich bereits langjährig oder sogar seit ihrer Errichtung im Besitze des jeweiligen Wohnungsunternehmens, das daher auf Jahrzehnte lange Erfahrungen mit den Beständen zurückgreifen konnte. Bei einem Beispiel waren jedoch die betreffenden Bestände gerade erst im Rahmen eines Zwangsvollstreckungsverfahrens ersteigert worden, so dass sich dieser Fall noch in der Vorklärungs- und Abstimmungsphase befand. Auch waren einige der untersuchten Beispiele bereits vor einigen Jahren fertiggestellt und abgeschlossen worden, so dass bereits vollständige Einschätzungen und Erfahrungswerte zu den Ergebnissen vorlagen. Andere Projekte wiesen noch ein Planungsstadium auf oder befanden sich in der Phase der Realisierung.

Vorklärungs- und Abstimmungsphase		
Kommunale Verwaltung und Politik	Maßgebliches Wohnungsunternehmen	Bewohnerinnen und Bewohner
Analyse der Wohnungsmarktsituation nach Quantitäten und Qualitäten als fachliche Basis für die lokale wohnungspolitische Diskussion	Analyse des Wohnungsmarktes nach Quantitäten und Qualitäten zur Entwicklung eigener Strategien zur Bestandsentwicklung	Mitwirkung bei Bewohner-Befragungen zu Wohnwünschen und zur Quartiersentwicklung generell
Beobachten von Problemsituationen in sozialen Brennpunkten und Versuch der Einflussnahme zur positiven Veränderung	Kommunikation mit anderen Bestands-Eigentümern im Quartier, insbesondere bei Eigentümerwechsel	Äußerung von Kritik an weniger mieterfreundlichen Vermietungspraktiken von vorwiegend ertragsorientierten Eigentümern
Erstellung von integrierten Stadtentwicklungskonzepten, ggf. ergänzt durch ein Handlungskonzept „Wohnen“	Abklären vorhandener kommunaler Vorstellungen über die perspektivische Quartiersentwicklung	Kontakte zur Kommune und lokalen Medien bei andauernden Missständen, die vom Eigentümer nicht behoben werden
Monitoring und Erfolgskontrolle der Konzepte zur Aktualisierung von Zielen und Maßnahmen	Verkauf bzw. Erwerb von Beständen, zum Teil durch Ersteigerung im Rahmen von Zwangsvollstreckungsverfahren	Kooperationsprojekte von Mietern und sozialen Trägern zur Entwicklung gemeinsamer Konzepte
Weiterentwicklung von Förderprogrammen zur Beseitigung städtebaulicher Missstände unter Einbeziehung von Abriss	Zum Teil Mitwirkung bei der Erstellung von integrierten Stadtentwicklungskonzepten und Handlungskonzepten „Wohnen“	Proteste von Mieterinnen und Mietern gegen einen Abriss und Ersatzneubau von Wohnungen
Auflegen von Modellprojekten zur versuchsweisen Erprobung von neuen Förderprogrammen an Fallbeispielen	Portfolio-Analysen und Due-Diligence-Prüfungen eigener Wohnungsbestände im Quartier und ihrer Stellung im Markt	Bildung von Mieter- und Bürgerinitiativen zur Vermittlung von Vorstellungen über Wohn- und Quartierskonzepte
	Interventionskonzept partieller Modernisierung nach Mieterwechsel und Wiedervermietung einzelner Wohnungen an neue Mieter	
	Durchführen von Bewohner-Befragungen zu Wohnwünschen und Perspektiven der Entwicklung von Wohnungsbeständen	
	Erstellung eines Zehnjahresplans für die strategische Entwicklung des Gesamt-Wohnungsbestandes des Unternehmens	
	Entwicklung eines Zielsystem für die Qualitätsentwicklung von Interventionen im eigenen Wohnungsbestand	
	Tag der offenen Tür im Wohnungsunternehmen mit Darstellung seiner Kompetenzen	
	Einbeziehung von Jugendlichen und Senioren in die Entwicklung einer Quartiersplanung	
	Konzeptentwicklung für das Qualitätsmanagement im Unternehmen und für seine Mitarbeiter	
	Konzipierung einer Imagekampagne für das Unternehmen auch als ein sozialer Partner im Quartier	
Planungs- und Vorbereitungsphase		
Kommunale Verwaltung und Politik	Maßgebliches Wohnungsunternehmen	Bewohnerinnen und Bewohner
Mitwirkung an einer Zukunftswerkstatt und Einbringen der Positionen von Verwaltung und Politik	Durchführung einer Zukunftswerkstatt unter Beteiligung der Lokalpolitik und anderer Wohnungsunternehmen	Eher passive Mitwirkung bei Konzepten mit Abriss als Interventionselement, da neue Wohnungen angeboten werden

Bewilligung von beantragten Wohnungsbau- und Städtebau-Förderungsmitteln

Mitwirkung an einem gemeinsamen städtebaulichen Wettbewerb und seiner Ergebnisbewertung

Aufstellen und Ändern von Bauleitplanung in Form von Flächennutzungs- und Bebauungsplanung

Prüfen und Erteilen von beantragten Umbau-, Abriss- und Baugenehmigungen

Ggf. Mitwirkung bei der Belegungsplanung von neuen und modernisierten Wohnungen

Moderation von Kommune und den übrigen Beteiligten durch externe Stadtplaner

Themenbezogene Netzwerkbildung unter Einbeziehung von Information der lokalen Medien

Gemeinsamer städtebaulicher Wettbewerb zur Entwicklung einer Gesamtkonzeption und Perspektive für das Stadtquartier

Abstimmung mit anderen bestandshaltenden Wohnungsunternehmen über Quartiersstrategien

Entwickeln von alternativen Veränderungsszenarien und Planungskonzepten mit Kosten-/ Nutzenabwägungen

Behutsame Nachverdichtung von Stadträumen unter Bewahrung städtebaulicher Qualitäten

Durchführung einer Architekturwerkstatt als kooperatives Verfahren zur Planungsoptimierung

Erstellung eines Rahmenplanes für die Gesamtkonzeption der durchzuführenden Interventionsmaßnahmen

Formulierung eines baukulturellen Anspruchs für das Unternehmen und seine Produkte

Entwickeln eines Freiraumkonzeptes für die Gestaltung des Wohnumfeldes und Modellieren des Geländes

Abgestimmte Farbkonzepte für die Gebäude und Kunst-Installationen im halböffentlichen Raum

Langfristiges Umzugsmanagement für die betroffenen Mieterinnen und Mieter und Vermittlung neuer Wohnungen bei Abriss/Rückbau

Erproben verschiedener Veränderungsszenarien in Form von Modellprojekten und deren anschließende Evaluation

Abschätzung sozial verträglicher Mietsteigerungen der Interventionen für die Mieterinnen/Mieter

Beantragung von Fördermitteln aus den Programmen für Wohnungs- und Städtebau

Informationsveranstaltungen und Vereinbarungen zu den Interventionen mit den betroffenen Mieterinnen und Mietern

Besprechung und Abschluss individueller Zielvereinbarungen mit den Mieterinnen und Mietern

Bauplanung und Bauanträge zum Umbau und ggf. dem Abriss und Ersatzneubau für eigene Wohnungsbestände

Realisierung von Modellprojekten zur Überprüfung der Alternativen von Erhaltung und Ersatzneubau und deren Nutzerakzeptanz

Mitwirkung in Mieterversammlungen und Artikulation von Wohnwünschen und sozialen Anforderungen

Äußerung und Fixierung konkreter Anforderungen der Mieterinnen und Mieter in Maßnahmen-Zielvereinbarungen

Zustimmung zu Interventionskonzepten bei Unternehmen in Form von Genossenschaften

Mitwirkung in Mieterbeiräten zur Planungsbegleitenden Artikulation von Mietervorstellungen

Teilnahme an Mieter-Stadtforen und Informationsangeboten des Wohnungseigentümers

Interventions- und Durchführungsphase		
Kommunale Verwaltung und Politik	Maßgebliches Wohnungsunternehmen	Bewohnerinnen und Bewohner
Prüfen der genehmigten baulichen Veränderungen gemäß der Baugenehmigung Prüfung der Verwendung der gewährten Fördermittel und der Umsetzung Ergänzende Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum des Wohnumfeldes und Quartiers	Freiziehen der von den baulichen Interventionen betroffenen Wohnungen, anderweitige Unterbringung der Mieterinnen und Mieter Umsetzung der baulichen Konzepte durch Modernisierung, Umbau, Rückbau und Abriss mit Ersatzneubau Intensive Betreuung verbliebener Mieterinnen und Mietern während der baulichen Umsetzungsphase Einrichtung eines zentralen Dienstleistungs-und Versorgungszentrums für die Bestandsmieterinnen und -Mieter Gewinnung von sozialen Trägern für wohnbegleitende, altengerechte Dienstleistungsangebote Einstellung eines sozialen Ansprechpartners für Mieterinnen und Mieter als Quartiershausmeister vor Ort Halbjährliche Durchführung von Mieter-Stadtforen zur Verstetigung der Kommunikation	Verbleib in den Wohnungen während der Interventionen, soweit die Konzeption dies als möglich betrachtet Vorübergehender Umzug in eine Ausweichwohnungen im Quartier während der Interventionsphase Dauerhafter Umzug in eine andere Wohnung, ggf. Rückkehr in eine modernisierte oder neu geschaffene Wohnung
Nachbereitungsphase		
Kommunale Verwaltung und Politik	Maßgebliches Wohnungsunternehmen	Bewohnerinnen und Bewohner
Abnahme der baulichen Umsetzung gemäß der erteilten Abriss- und Baugenehmigungen Ggf. Mitwirkung bei der Neubelegung von modernisierten, umgebauten oder neu geschaffenen Wohnungen Schlussprüfung der Mittelverwendung gemäß der bewilligten Förderung und Finanzierung	Organisation und Durchführung eines Mieterfestes mit kritischem Rückblick und Zukunftsausblick Nachkalkulation und kritische Evaluation der durchgeführten Interventionsmaßnahmen Entwicklung neuer ökonomischer Modelle für den künftigen Umgang mit den Wohnungsbeständen Kommunikation der Ergebnisse an lokale Medien und Teilnahme an überregionalen Prämierungs-Wettbewerben Entwicklung eines Stadtteilmarketingkonzeptes mit anderen Wohnungsunternehmen im Quartier Kauf benachbarter Wohngebäude zur Umsetzung von Rückbau oder Modernisierung gemäß Quartierskonzept Abriss benachbarter Wohngebäude und Ersatzneubau durch andere Eigentümer nach Ergebnisauswertung Multiplizierung des Projektes an anderen Standorten nach Auswertung der gemachten Erfahrungen	Auswahl von Wohnungen aus dem neuen Angebot von modernisierten oder durch Neubau errichteten Typen Nutzung neuer Dienstleistungs- und Serviceangebote sowie zentraler Einkaufsmöglichkeiten Überprüfen der ökonomischen Auswirkungen der Intervention anhand der vom Vermieter vorgelegten Unterlagen Prüfen der zugesicherten neuen Qualitäten auf Übereinstimmung mit den tatsächlichen Nutzungsbedingungen

Abbildung 10.3-2: Darstellung von im Rahmen der zehn Einzelfallstudien erhobenen Handlungen und Instrumenten, die von den drei Haupt-Akteurs-Gruppen „Kommunale Verwaltung und Politik“, „maßgebliches Wohnungsunternehmen“ und „Bewohnerinnen und Bewohner“ im Rahmen des jeweiligen Fallbeispiels realisiert bzw. angewendet wurden. Quelle: Eigene Abbildung.

Bei der Betrachtung der verschiedenen Handlungen und angewendeten Instrumente wurde deutlich, dass erwartungsgemäß die Wohnungsunternehmen als maßgebliche Akteure der Interventionen die größte Bandbreite an Aktivitäten erkennen ließen. Dabei war festzustellen, dass die bestandshaltenden Wohnungsunternehmen sich insgesamt breit aufstellten und auch außerhalb ihrer klassischen Kompetenzfelder Positionen besetzten, die sie auch als kompetente Partner für Quartiersentwicklungen profilierten. In vielen Fällen wollten sie insbesondere von den Kommunen, für die sie auch zum Teil Aufgaben im öffentlichen Interesse mit erledigten, als Schlüsselakteure in Quartieren wahrgenommen werden.

> *„Wir bleiben aber trotzdem Konkurrenten. Knallharte Konkurrenten. Ich hätte es nicht gern, wenn das andere Wohnungsunternehmen ein Altenpflegeheim baut uns natürlich damit Leute abziehen die in unseren Beständen aufgrund ihres Alters nicht mehr so zu Recht kommen. Und wir keins gebaut haben, aber das kann nicht jeder Altenpflegeheime bauen. Aber deshalb können wir trotzdem miteinander. In der großen Linie können wir miteinander." Interview G, Seite 18, Zeile 688-692.*

Die Kommunen waren bei den Fallbeispielen dagegen vorwiegend durch Rahmensetzungen beteiligt, innerhalb derer sich die möglichen Interventionen der Wohnungseigentümer bewegten, zum Beispiel in Form der Erstellung von integrierten Stadtentwicklungskonzepten oder Handlungskonzepten „Wohnen". Bei Quartieren mit mehreren verschiedenen Eigentümern kam den Kommunen zum Teil die Rolle zu, die Entwicklung städtebaulicher Rahmenkonzepte für Quartiere insgesamt zu koordinieren. Sie prüften weiterhin die Genehmigungsfähigkeit von Interventionen und sie bewilligten Fördermittel und prüften deren Verwendung. Zum Teil waren sie bei der Belegung von Wohnungen beteiligt, sofern es sich um solche mit Belegungsrechten handelte.

Die aktive Rolle von Bewohnerinnen und Bewohnern und insbesondere von Mieterinnen und Mietern im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Quartiersentwicklung und an Wohnungsbeständen ist bereits durch den Gesetzgeber grundsätzlich eingeschränkt. Dieser gesteht Wohnungsmieterinnen und Mietern lediglich eine Duldungspflicht von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu und keine aktive Mitwirkung [12]. Auch die Ankündigung derartiger Maßnahmen muss laut dem Gesetzgeber lediglich im Rahmen einer Informationspflicht des Eigentümers erfolgen, der dieser in Form einer schriftlichen Mitteilung nachkommen kann. Die aus wertverbessernden Maßnahmen des Eigentümers resultierende Mieterhöhung haben Mieterinnen und Mieter zu akzeptieren, wenn diese nicht eine unzumutbare soziale Härte darstellen (BGB 2002).

Zahlreiche Wohnungsunternehmen erkannten jedoch, dass die Wohnzufriedenheit ihrer Mieterinnen und Mieter mit dem Selbstverständnis des Unternehmens als Servicepartner für seine Klientel stieg. Sie reagierten damit auch auf steigenden Konkurrenzdruck mit anderen – auch privaten – Eigentümern in Quartieren mit entspannten Märkten oder solchen mit einem Wohnungsüberangebot.

> *„Der Erfolg stellt sich aber nicht nur mit dem Bau ein. Es muss auch ein Vermieter dahinter stehen, der mit Herz dabei ist. Es muss auch ein bisschen ein Vermieter seien der sich um die Leute kümmert. Die Leute müssen einen Ansprechpartner haben. Die Leute müssen sich wohl fühlen. Die müssen wissen, wenn ich jetzt zu den ziehe, dann bin ich in einem Wohnungsunternehmen die sich auch um mich kümmern." Interview G, Seite 17, Zeile 633-637.*

Weiterhin wurde im Rahmen unserer Untersuchung deutlich, dass auf diesem Hintergrund auch die Einschätzung der Bedeutung kultureller, imagefördernder Aktivitäten von Wohnungsunternehmen in Quartieren zugenommen hat. So wurde zum Teil über Kunstaktionen die Identifikation von Bewohnerinnen und Bewohnern mit ihrem Quartier gestärkt, und gleichzeitig die Bindung an das Wohnungsunternehmen als Initiator dieser Aktionen gefestigt (z.B. bei der Einzelfallstudie Ingolstadt).

Festzustellen war bei der Auswertung der Einzelfallstudien auch, dass die Bedeutung eigener städtebaulich-architektonischer Kompetenzen in der Wahrnehmung der Wohnungsunternehmen zugenommen hat. Dies äußerte sich zum Beispiel in der Formulierung eines baukulturellen Anspruchs für das Unternehmen und seine Produkte, städtebaulichen Wettbewerben zur Entwicklung einer Gesamtkonzeption und Perspektive für das Stadtquartier gemeinsam mit anderen Unternehmen oder der Durch-

[12] Vergl. dazu Bürgerliches Gesetzbuch BGB, § 554 „Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen" und § 559 „Mieterhöhung bei Modernisierung"

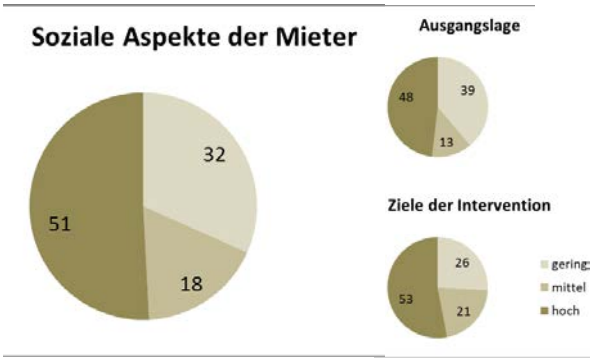
führung einer Architekturwerkstatt zur Planungsoptimierung in Form eines neuartigen kooperativen Verfahrens.

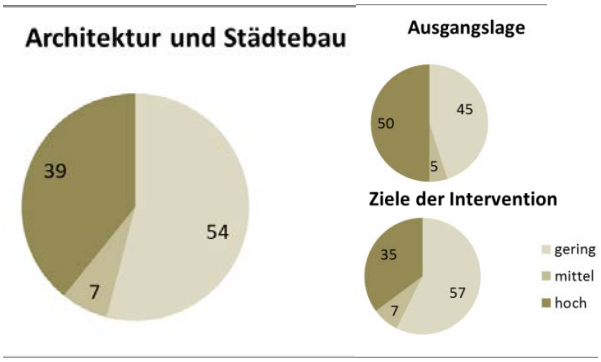
> *„Da müssen wir das koordiniert machen, städtebaulicher, weil es sind ja nicht nur wir alleine dort die Gebäude haben, sondern da sind ja noch zwei Wohnungsgesellschaften. Also eine städtische Wohnungsgesellschaft und noch eine Genossenschaft. Das ist die Besonderheit in […]. Wir haben zwar hier Quartiere - Wohnquartiere - aber auf Grund wie das entstanden ist und wie die Gebäude verteilt wurden sind also die Eigentumsverhältnisse richtig gemischt." Interview G, Seite 4, Zeile 139-144.*

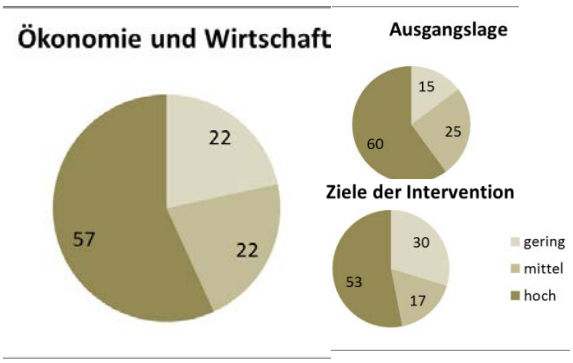
Im Rahmen der Befragung von Geschäftsführern bei den Einzelfallstudien erfolgte neben den problemorientierten mündlichen Interviews eine quantitative Abschätzung der Bedeutung verschiedener Handlungsfelder und Instrumente in Form eines vorstrukturierten Fragebogens zum ankreuzen. Dieser Fragebogen, der im Anhang 14.4 abgedruckt ist, war gegliedert nach den fünf „approaches":

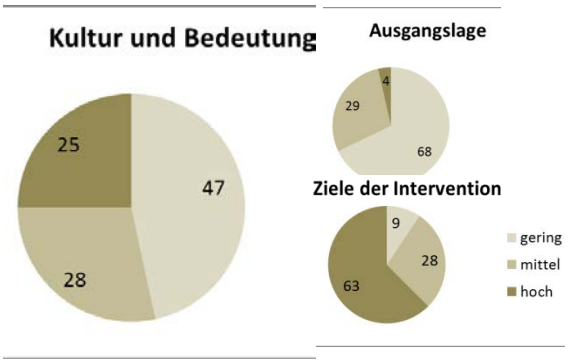
- Soziale Aspekte der Mieter
- Architektur und Städtebau
- Ökonomie und Wirtschaftlichkeit
- Kultur und Bedeutungen
- Politik und Governance

Die Relevanz der detailliert zu jedem „approach" aufgelisteten Aspekte für die jeweils projektbezogen getroffenen Entscheidungen wurde von den Geschäftsführern jeweils als sehr gering, gering, mittel, hoch und sehr hoch durch ankreuzen ausgefüllt und eingeschätzt. Durch eine Unterscheidung nach der Ausgangslage und den Zielen einer möglichen Intervention ließen sich noch Einschätzungstendenzen bei den Ausfüllenden ableiten über die Entwicklung der Bedeutung von bestimmten Aspekten und Interventionen in der Zukunft. Eine aggregierte Auswertung der ausgefüllten Fragebögen bezüglich der Bedeutung der jeweiligen „approaches" ist in den folgenden Abbildungen zusammengefasst.









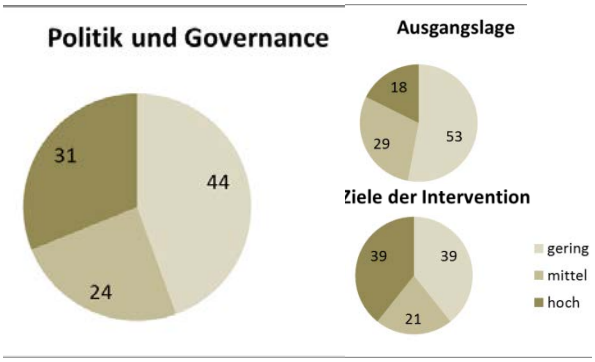


Abbildung 10.3-3: Die Darstellung fasst die Auswertung der von den Interviewpartnern bei den zehn Einzelfallstudien ausgefüllten Fragebögen zur Bedeutung unterschiedlicher Aspekte für die jeweiligen Fallbeispiele in Form von Prozentangaben auf der übergeordneten Ebene der fünf verwendeten „approaches" zusammen. Die kleineren Grafiken rechts weisen hin auf Unterschiede in den Einschätzungen bezüglich der Ausgangslage und möglichen Zielen von Interventionen. Quelle: Eigene Daten und eigene Abbildung.

Die Auswertung zeigte, dass die Bedeutung der beiden traditionellen Handlungsfelder der Wohnungsunternehmen „Soziales" und „Ökonomie" mit 69 % bzw. 79 % jeweils von den Geschäftsführern als mittel bis hoch eingeschätzt wurde. Politik und Governance mit 55 % und Kultur und Bedeutung mit 53 % traten dagegen als relevante Einflussgrößen deutlich zurück, während Architektur und Städtebau mit 46 % bisher noch als der „approach" mit der geringsten Relevanz beurteilt wurde.

> *„[…] ich glaube das machen viele Unternehmen aus meiner Sicht falsch, die präsentieren hochgradige Architektenentwürfe, aber das interessiert die Leute überhaupt nicht […]" Interview A, Seite 4, Zeile 128-129.*

Vergleicht man die Unterkategorien „Ausgangslage" und „Ziele der Intervention", so zeigte sich bei sozialen Aspekten etwa eine Gleichwertigkeit beider Kategorien hinsichtlich ihrer Perspektiven in der Zukunft. Architektur und Städtebau als bestimmende Elemente für die Ausgangslage wurden dagegen als relevanter eingeschätzt, als für die Intervention. Bei Ökonomie und Wirtschaftlichkeit unterschieden sich Ausgangslage und Intervention nicht wesentlich in ihren Einschätzungen durch die Geschäftsführer der Wohnungsunternehmen.

> *„[…]es geht nicht nur darum wie früher nur zu vermieten, sondern man muss dem Mieter ein bisschen mehr bieten. Haushaltsnahe Dienstleistungen die wir anbieten, ein gewisser Service. Das greift immer mehr um sich und das machen wir auch […]" Interview B, Seite 18, Zeile 832-834.*

Anders sah es aus mit Kultur und Bedeutung: hier standen einer Einschätzung ihrer Bedeutung bei der Ausgangslage als äußerst gering eine sehr hohe Bedeutung bei der künftigen Intervention gegenüber. Hier ist offenbar die größte Dynamik innerhalb der zugrunde gelegten fünf „approaches" zu erkennen. Die Bedeutung von Politik und Governance für die Interventionen und die Zielerreichung wurde von den Geschäftsführern deutlich höher eingeschätzt, als ihre Relevanz für den Ausgangszustand.

10.4 Strategien nachhaltiger Quartiersentwicklung

Bei jeder der zehn Einzelfallstudien in unserer Untersuchung hatten die verantwortlichen Wohnungsunternehmen sich mit Fragen einer nachhaltigen Entwicklung als Zukunftsperspektive für ihre Wohnungsbestände und das Quartier, in das sie eingebettet waren, auseinandergesetzt. In den problemorientierten Interviews und den zugehörigen, auszufüllenden Fragebögen war darauf verzichtet worden, den Nachhaltigkeitsbegriff genauer zu definieren und vor zu strukturieren, so dass die Interviewpartner Nachhaltigkeit jeweils selbständig und offen interpretiert haben. Die Auffassungen darüber, was eine nachhaltige Quartiersentwicklung ausmachen konnte, wiesen von Einzelfallstudie zu Einzelfallstudie ein Spektrum verschiedener inhaltlicher Elemente auf, wie in den Analysen deutlich wurde.

Die Komplexität möglicher Nachhaltigkeitsziele und ihrer Interdependenzen erschwerte es jedoch, diese in Interventionskonzepten schlüssig miteinander zu vernetzen. Wie in Kapitel 3.4 bereits ausgeführt, könnte die Überwindung der Schwelle vom Erkennen einer Handlungsnotwendigkeit zum abgestimmten Handeln unterstützt werden durch die Diskussion von Zielkorridoren als „Leitplanken" nachhaltiger Entwicklung. Als sechs mögliche derartige Zielkorridore waren unter besonderer Beachtung von Erlebbarkeit, Nutzenerfahrung und Handlungsimpulsen der relevanten Akteure vorgeschlagen

worden: Ressourcen und Energie sparen, gesund wohnen und arbeiten, soziale Beteiligung an Interventionen, Kosten und Risiken verringern, strukturelle Dauerhaftigkeit fördern und Weiter- und Wiederverwendung (Meisel 2005 S.53-76).

Unsere Analysen zeigten auf, dass jeder dieser möglichen Zielkorridore im Rahmen der Zielfindungsdebatte für eine nachhaltige Entwicklung bei den jeweiligen Wohnungsunternehmen thematisiert worden war. Aus der Diskussion von derartigen Ziele-Bündeln in einem sozialen Abstimmungsprozess mit iterativen Verfahrensschritten konnte dann ein jeweils individuelles Nachhaltigkeits-Verständnis bei den verschiedenen Einzelfallstudien identifiziert werden, bei dem unter Beachtung der jeweiligen Kontexte und der individuellen Zukunftserwartungen ein Ziele-Fächer konkretisiert wurde. Die verschiedenen möglichen Zielkorridore erhielten von den Unternehmen ein individuelles Ranking nach der ihnen zugemessenen Bedeutung, und sie wurden in Handlungskonzepten operationalisiert.

> *„[…] es gibt ja auch ein internes Stadtteilranking und solche Sachen, womit die Städte hier immer hausieren gehen. Ich meine ich sehe das immer so ein bisschen kritisch mit diesen Rankings, weil ich finde da werden ja auch Stadtteile gegeneinander ausgespielt, da bin ich nicht so ein großer Freund von […]" Interview A, Seite5, Zeile 182-185.*

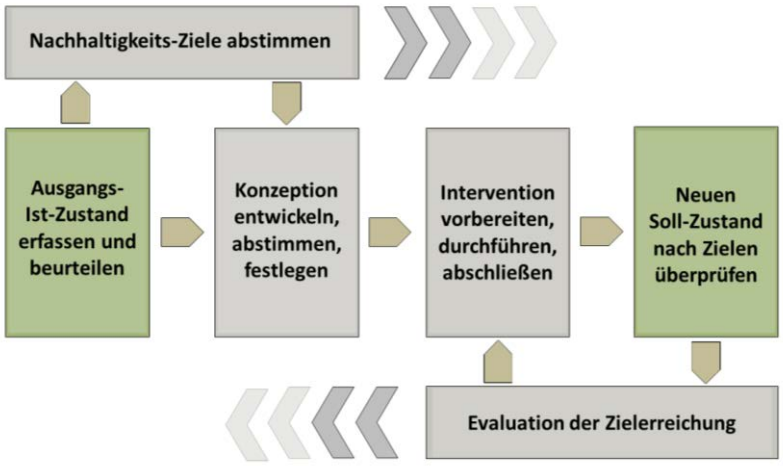


Abbildung 10.4-1: Grafische Darstellung des methodischen Zusammenhangs zwischen Zielentwicklung und Umsetzung. Basis jeder nachhaltigen Bestandsentwicklung bildete die umfassende Analyse des Ausgangszustandes, für dessen Beurteilung bereits Zielkriterien für eine nachhaltige Entwicklung von Bedeutung waren. Der Abstimmung von Zielen und einer Konzeption in mehreren Schritten folgten die Durchführung und Evaluation des Maßnahmenerfolges. Quelle: Eigene Abbildung.

Über die untersuchten zehn Einzelfallstudien hinweg war das Thema „Ressourcen und Energie sparen" bereits bei der Bestandsanalyse ein wichtiger Beurteilungsmaßstab für die Ausgangslage und Bestands-Defizite. Ebenso bildete es eine zentrale Zieldimension für Nachhaltigkeit, die bei allen Einzelfallstudien den Kern komplexer Entwicklungskonzeptionen darstellte. Umgesetzt wurde das Ziel „Ressourcen und Energie sparen" einerseits durch die energetische Ertüchtigung von Bestandswohnungen, wenn deren positive Ausgangslage derartige Maßnahmen erfolgversprechend erscheinen ließ, oder aber durch den Abriss von Gebäuden und deren Ersatz durch Neubauwohnungen, wenn ihr Ausgangszustand als zu schlecht eingeschätzt wurde.

Gesundes Wohnen und Arbeiten als Zieldimension war in einigen Fällen ein Kriterium, das den Ausschlag gab bei Entscheidungen über den Abriss von Gebäuden oder den Rückbau von Gebäudeteilen. Gerade in den Wohnungsgenerationen der 1960er bis 1970er Jahre wurden seinerzeit zahlreiche neu entwickelte Baustoffe angewendet, deren nachteilige gesundheitliche Auswirkungen erst später erkannt und nachgewiesen wurden. Asbest-belastete Bauelemente wie Fassaden, Fußbodenbeläge oder Brandschutz-Beschichtungen, Dämmstoffe mit lungengängigen, krebserzeugenden Fasern, PCB-Belastungen (polychlorierte Biphenyle) in Kondensatoren oder Deckenplatten, mit PCP (Pentachlorphenol) als Holzschutzmittel behandelte Holzbauelemente sind Beispiele, die eine weitere Nutzung von Wohnungen in Frage stellten (Zwiener, Grün et al. 2004).

Für die soziale Beteiligung von Bewohnerinnen und Bewohnern an Konzeptionsentwicklungen war ein breites Spektrum an Verfahrensweisen festzustellen, das zum Teil deutlich über die vom Gesetzgeber geforderten Mindestmaßnahmen (BGB 2002) hinausging. Zu unterscheiden waren dabei allerdings verschiedene Ausgangslagen, insbesondere was die Einschätzung der Zukunftsfähigkeit des sozialen Bestandes an Bewohnerinnen und Bewohnern betraf. Wurde diese positiv beurteilt, so wurden Erhaltungsstrategien meist frühzeitig mit den Bewohnerinnen und Bewohnern erörtert und den Betroffenen

auch Gelegenheit gegeben, ihre Meinungen einzubringen. Erschien der soziale Bestand als nicht zukunftsfähig - was oft auch eine Begründung für Abriss und Ersatzneubau war - so beschränkte sich die soziale Kommunikation meist auf die Vermittlung neuer Wohnungen für die Betroffenen.

> *„[…] ein Mieter ist ja schon ca. 80-90 % bewusst identitätsmäßig auf das Quartier fixiert. Und man sagt ja, "einen alten Baum umpflanzen" das macht man nicht, weil diese Identität ja gegeben ist. […] viele Investoren sind ja gewillt den Mietern eine Identität zum Wohnen zu geben, denn der wohnt ja da und wenn der sagt, das ist mein Haus, das ist so schick und da wohne ich, dann identifiziert er sich damit […]“ Interview B, Seite15, Zeile 685-690.*

Von zentraler Bedeutung für ein zukunftsfähiges ökonomisches Modell zur Bewirtschaftung der Wohnungsbestände und Quartiere war die Zieldimension „Kosten und Risiken verringern“. Die meisten Unternehmen bedienten sich des Instruments erweiterter Portfolio-Analysen zur Prüfung der Ausgangslage und verschiedener Interventions-Szenarien, um zu belastbaren Entscheidungsgrundlagen für Aufwands-/Nutzenrelationen zu kommen. Von entscheidender Bedeutung für den ökonomisch dauerhaften Erfolg waren dabei die Beziehungen zwischen Investitionsaufwand und sozialverträglicher Mieterhöhung durch die Interventionen, die letztendlich oft den Ausschlag gaben für Entscheidungen über eine Erhaltung und Modernisierung oder aber den Abriss und Ersatzneubau.

Der strukturellen Dauerhaftigkeit von Wohnungsbeständen als einem wichtigen Nachhaltigkeitsziel lag der Effizienzgedanke zugrunde: deren Eignung für eine möglichst langfristige Nutzung könne helfen, Umbaukosten, Umweltbelastungen und Stoffströme durch Abriss und die Neuerrichtung von Gebäuden zu vermeiden. Zukunftsfähiger Städtebau und Architektur, flexible Nutzungsmöglichkeiten der Raumgefüge und hochwertige Bauelemente und Baustoffe bestimmen z.B. die strukturelle Dauerhaftigkeit nach wechselnden sozialen Anforderungen. Bei allen Einzelfallstudien war dies ein wichtiger Maßstab für die Beurteilung der Ausgangslage der Bestandswohnungen und ihrer Zukunftsfähigkeit, was bei negativer Einschätzung zur Entscheidung für deren Abriss und Ersatz durch Neubauten führte.

Weiter- und Wiederverwendung als Ziel basiert auf dem Nachhaltigkeitsprinzip der Suffizienz-Prüfung, bei der Vorhandenes - abweichend von etablierten Normen - bezüglich seines möglichen Nutzens neu hinterfragt wurde. Für die Wohnungsbestände der Einzelfallstudien wurde geprüft, ob von heutigen Neubaustandards abweichende Zustände der Wohnungen nicht für die Bewohnerinnen und Bewohner Qualitäten bieten konnten, die deren Erhaltung und ggf. befristete Weiternutzung rechtfertigten. Auch aus ökonomischer Perspektive war diese Suffizienz-Prüfung meist der Schlüssel für eine entscheidende Verringerung des Modernisierungsaufwandes und damit einer möglichen Weiterverwendung der Bestandswohnungen. Erschien eine Weiter- und Wiederverwendung des vorhandenen raumbildenden Gefüges der Bestandswohnungen im Wesentlichen als nicht möglich, so waren Abriss und Ersatzneubau die strategische Alternative.

Das jeweilige Nachhaltigkeits-Verständnis bei den zehn Einzelfallstudien manifestierte sich schließlich in Interventions-Konzeptionen, mit Hilfe derer die Wohnungsbestände und die umgebenden Stadtquartiere von ihrem Ausgangszustand in einen neuen Soll-Zustand versetzt werden sollten. Der Ziele-Fächer für diesen angestrebten neuen Soll-Zustand basierte auf dem jeweiligen individuellen, in einem diskursiven Prozess entstanden Verständnis der Akteure von nachhaltiger Entwicklung, das auch auf persönlichen Einschätzungen und Zukunftserwartungen dieser Akteure beruhte. Wesentliches Element bei der Erreichung dieses Soll-Zustandes unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten war auch die Gestaltung eines sozial verträglichen Transformations-Prozesses unter angemessener Berücksichtigung und Beteiligung von Bewohnerinnen und Bewohnern.

Als verschiedene disziplinäre Kompetenzfelder für die Bewertung der Potenziale von Beständen waren im Kapitel 3.1 mit Städtebau/Architektur, Sozialem, Ökonomie und Kultur vier „approaches“ vorgeschlagen worden, deren Kriterien jeweils im Einzelnen auch für Vergleiche mit verschiedenen Entwicklungs-Szenarien für die betreffenden Bestände herangezogen werden konnten. Für den Vergleich nach städtebaulich-architektonischen Gesichtspunkten waren z.B. zu erfassen die Veränderung der städtebaulichen Struktur, Gebäudetypologien, Gestaltung und Nutzung, öffentlichen Räume und Infrastruktur, während unter sozialen Aspekten die Veränderung von Demographie, Sozialräumen, Erreichbarkeiten, Lebensstilen, Integration, sozialen Netzwerken, Bildung und Freizeit von Bedeutung waren.

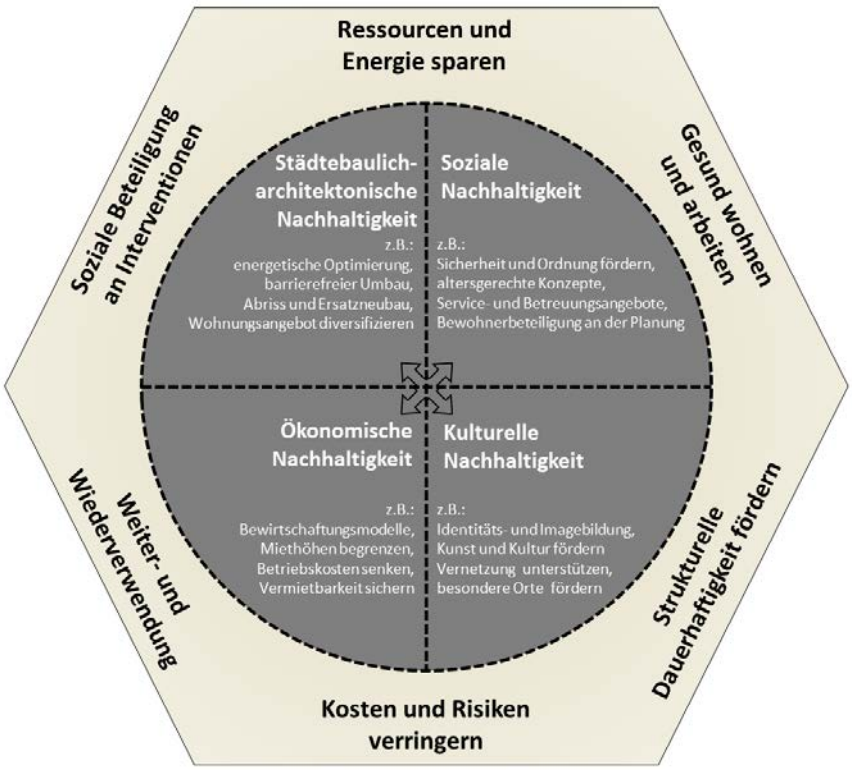


Abbildung 10.4-2: Die fallbezogene Auseinandersetzung mit den sechs Zielkorridoren nachhaltiger Entwicklung führte bei den Einzelfallstudien zu einer konzeptionellen Verdichtung, bei der in den vier jeweiligen städtebaulich-architektonischen, sozialen, ökonomischen und kulturellen „approaches" Interventions-Elemente festgelegt, und in ihren gegenseitigen Interdependenzen abgewogen wurden. Quelle: Eigene Abbildung.

Nach ökonomischen Gesichtspunkten für entsprechende Vergleiche heranzuziehen waren die regionale und lokale Entwicklung des Wohnungsmarktes, Lagekriterien, lokale Dienstleistungen, Mietniveaus, Kundenzielgruppen, Ertragsperspektiven und Investitionsrisiken, während unter kulturellen Gesichtspunkten Images und Bedeutungen, besondere Orte, Kunst und symbolische Zeichen, Kulturräume und -Objekte, Geschichten und Mythen oder Rituale als Handlungen wesentliche Kriterien darstellten. Die vergleichende Betrachtung der zehn untersuchten Einzelfallstudien unter diesen Gesichtspunkten ließ verschiedene Konzeptionen nachhaltiger Entwicklung nach einem jeweils individuellen Nachhaltigkeits-Verständnis der Akteure erkennen, die im Folgenden zusammengefasst wurden.

Städtebaulich-architektonische Nachhaltigkeitsaspekte der Einzelfallstudien	
Sondershausen	Die bauliche Konzeption in Sondershausen sah eine Verbindung der städtebaulichen Struktur des historischen Stadtzentrums mit dem unmittelbar benachbarten Plattenbauareal vor, die durch Teilabrisse und Rückbau bei gleichzeitiger architektonischer Aufwertung der verbleibenden Wohnungsbestände, die Schaffung neuer Sichtbeziehungen und Wegeverbindungen sowie die anspruchsvolle Gestaltung des Wohnumfeldes erreicht wurde.
Lübbenau	Die Besonderheiten verschiedener Stadtquartiere wurden systematisch für die ganze Stadt analysiert und in einem Quartierskonzept mit elf verschiedenen Viertel-Images herausgearbeitet, das auch die Basis der Konzeptionen des Wohnungsunternehmens für die Neustadt bildete. Ein ursprünglich zum Abriss vorgesehenes Hochhaus wurde modernisiert und zu einem neuen städtebaulichen Orientierungspunkt mit zahlreichen Servicefunktionen umgestaltet, und verschiedenste Rückbau- und Umbaukonzeptionen realisiert, mit denen ein breites Angebot an Wohnungstypen geschaffen und das Umfeld aufgewertet wurden.
Mülheim / Ruhr	Der sinkenden Nachfrage und dem schrumpfender Wohnungsmarkt mit Wohnungs-Leerständen in einem achtgeschossigen Hochhausblock begegnete das Wohnungsunternehmen durch den Rückbau der vier oberen Geschosse dieses Gebäudes und den aufwertenden Umbau der verbleibenden vier Etagen mit energetischer Akzentuierung. Die mit asbesthaltigen Faserzementplatten ausgeführte Fassade musste ohne Schadstoffbelastung fachgerecht entsorgt werden. Neue Aufzüge ermöglichten einen barrierefreien Zugang zu den Wohnungen.
Ingolstadt	Hinsichtlich der strategischen Ausrichtung ist hervorzuheben, dass das Unternehmen bereits seit über einem Jahrzehnt klare Perspektiven für seine handlungsleitenden Prinzipien, seine Rolle in der Gesellschaft, seine Aufgaben- und Personalentwicklung und den Umgang mit seinen Wohnungsbeständen erarbeitet hatte. Im Rahmen eines langfristigen Zehnjahresplans wurde ein erhaltungsorientiertes Interventionskonzept als Kombination aus sozialen, baulichen und freiraumplanerischen Maßnahmen realisiert. Entscheidendes Kriterium für die realisierte Erhaltung der Hochhäuser war die weitgehend Barriere-arme Erschließung in Verbindung mit akzeptablen Grundrissen der Wohnungen.

Düsseldorf	Das Wohnungsunternehmen erarbeitete strategische Konzepte für eine Weiterentwicklung seiner Wohnungsbestände, die auf einer Mischung bestandserhaltender Interventionen und dem Abriss ausgewählter Bestände mit anschließendem Ersatzneubau basierten. Die Bestandsintervention durch den Ersatz der ehemaligen Wohnungsstruktur und einen Neubau mit moderner Gestaltung an exponierter Stelle sollte zur Aufwertung des Quartiers beitragen. Durch den Austausch mit anderen Wohnungsunternehmen wurde besitzübergreifend im Quartierszusammenhang gedacht.
München	Der baulich-physische Bestand wurde überwiegend als eher nicht erhaltenswürdig, jedoch als grundsätzlich erhaltensfähig eingeschätzt, so dass die Interventionen sowohl eine Modernisierung mit Umbau und Aufstockung, als auch einen Abriss und Ersatzneubau umfassten. Das Wohnungsunternehmen entwickelte eine sorgfältig abgestufte Palette von Interventionen. Dabei ging es um eine Diversifizierung des Wohnungsangebotes für verschiedene Mieterzielgruppen, eine Verbesserung der Wohnqualität und um eine bessere Ausnutzung der vorhandenen innerstädtischen Flächen, ohne deren Qualität als Grün-Raum zu beeinträchtigen.
Münster	Verschiedene Teile der Großsiedlung hatten bereits mehrfach die Besitzer gewechselt und die Wohnungen verwahrlosten zusehends. Das Wohnungsunternehmen ersteigerte einen wegen Insolvenz des Eigentümers unter Zwangsverwaltung stehenden Gebäudeblock. Mit verschiedenen Szenarien unter Einbeziehung der Optionen Modernisierung und Abriss und Ersatzneubau erarbeitete das Unternehmen unter Einbeziehung möglicher Landesförderung schließlich ein Konzept, das den Abriss und viergeschossigen Ersatzneubau als altengerechte, barrierefreie Wohnungen vorsah.
Nürnberg	Als Gründe für den mit Abriss kombinierten Neubau und gegen eine Modernisierung nannte das Wohnungsunternehmen zahlreiche Bombentreffer im Zweiten Weltkrieg und einen raschen Wiederaufbau der denkmalgeschützten Siedlung ohne die notwendige Verstärkung der Fundamente und eine geringe bauliche Qualität, die sich in Rissbildungen und dem notwendigen Auszug der Mieter manifestiert hatte. Auch ließ sich die Entscheidung für den Abriss neben den bestehenden konstruktiven Mängeln auch auf eine strategische Komponente zurückführen. So ermöglichte der Abriss eine Errichtung neuer barrierefreier, moderner Wohnungen und damit auch die Ansprache neuer Mieter-Zielgruppen.
Dresden	In einem durch Plattenbauten geprägten Stadtteil hat das Wohnungsunternehmen an einem Gesamtkonzept für den Stadtteil und seiner Gliederung in mehrere differenzierte Quartiere in Verbindung mit einem Rückbaukonzept mitgewirkt. Es reagierte auf das inzwischen negative Image der Plattenbausiedlung als Wohnort für ökonomisch weniger leistungsfähige Mieterinnen und Mieter mit einer Aufwertungsstrategie, deren wesentliche Elemente eine Reduzierung der Wohnungsanzahl durch Rückbau der oberen Geschosse und die Modernisierung der verbleibenden unteren Wohnungen waren. Teilweise wurden auch ganze Gebäude abgerissen und das Wohnumfeld gestaltet.
Bottrop	Mangelnde Wärmedämmung, nicht mehr zeitgemäße Grundrisse und Badezimmer, elektrische Nachspeicherheizungen und fehlende Barrierefreiheit ließen Wohnungen im Großsiedlungsquartier kaum noch vermietbar erscheinen, so dass viele bereits leer standen. Das Wohnungsunternehmen entschloss sich daher zu einem Interventionskonzept mit Abriss zweier siebengeschossiger Hochhäuser, dem Ersatzneubau altengerechter Wohnungen und der Modernisierung der restlichen Wohnungen.

Soziale Nachhaltigkeitsaspekte der Einzelfallstudien	
Sondershausen	Die Konzeption entstand in Kooperation verschiedener Wohnungsunternehmen, Bürger- und Sozialvertretungen und den betroffenen Bewohnerinnen und Bewohnern auf der Basis eines integrierten kommunalen Stadtentwicklungskonzeptes. Soziale Ziele waren die Aufwertung des Quartiers für die dort seit langem lebenden Menschen, sowie die Schaffung attraktiver neuer Angebote auch für neue Mieterzielgruppen und verschiedene Haushaltstypen zur Revitalisierung des Stadtzentrums.
Lübbenau	Die enge Kooperation mit der Kommune, sozialen Trägern und den Mieterinnen und Mietern manifestierte sich in einem Kooperationsprojekt „Lübbenau Brücke“, Umfragen zu Wohnbedürfnissen unter Senioren, halbjährlichen Stadtforen und Tagen der offenen Tür mit mehr als eintausend Besuchern und der Einstellung von besonderen sozialen Ansprechpartnern für die Mieterinnen und Mieter im Unternehmen.
Mülheim / Ruhr	Größte Priorität hatten altengerechte Konzepte, denn Mülheim ist die Kommune mit dem höchsten Altersdurchschnitt seiner Bewohnerinnen und Bewohner. Das Umfeld wurde als gut beurteilt mit Schule, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten, guter Verkehrsanbindung. Identität und Image befanden sich bereits in einer Abwärtsspirale - hier galt es, gegenzusteuern. Förderung von Sicherheit und Ordnung und der soziale Status der Mieterinnen und Mieter waren wichtige Aspekte.

Ingolstadt	Als Mieterinnen und Mieter konzentrierten sich im Piusviertel ökonomisch weniger leistungsfähige Bewohner mit einem hohen Anteil an Personen mit Migrationshintergrund. Der Abriss der Hochhäuser und ein Ersatzneubau hätten die Erhaltung der vorhandenen Bewohnerstruktur unmöglich gemacht, die jedoch eine Prämisse für das Unternehmen im Rahmen seiner sozialen Verantwortung darstellte. Somit war die Entscheidung für eine Erhaltung und Modernisierung der Hochhäuser gefallen.
Düsseldorf	Die soziale Struktur erschien nicht zukunftsfähig, so dass mittelfristig eine Veränderung notwendig war. Nachdem sich die Zustimmung der Kommune als genehmigender Stelle für einen Wohnungsabriss abgezeichnet hatte, wurden frei werdende Wohnungen nicht wiedervermietet und den Mieterinnen und Mieter der Wohnungen in Gesprächen und Mieterversammlungen andere Wohnungen des Unternehmens angeboten.
München	Die vorbereitende Einbeziehung und Betreuung der Mieterinnen und Mieter in die Entwicklung der Projektkonzeption war ein wichtiges Anliegen. Die Berücksichtigung der Interessen der vorhandenen Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers manifestierte sich in Modernisierungskonzepten für Teile des Bestandes, die mit der Aufstockung um zusätzlich Wohnungen kombiniert wurden. Höherwertige Neubauten nach dem Abriss vorhandener Baublöcke erweiterten das Angebot um höherpreisige Wohnungen, die neue Bewohner ins Quartier zogen.
Münster	Der soziale Bestand wurde für die geplanten neuen Wohnungen als nicht in dieser Form zu erhalten eingeschätzt, da die Zusammensetzung der Mietergruppe nicht förderlich für Ordnung und Sicherheit war. Nach Einschätzungen der Kommune wurde mit dem Abriss und Ersatzneubau dem Bedarf nach barrierefreiem Altenwohnen als Zukunftsperspektive für das Wohnen entsprochen. Den Mieterinnen und Mieter wurden andere Wohnungen des Unternehmens und auch bei anderen, kooperierenden Wohnungsunternehmen angeboten.
Nürnberg	Der soziale Bestand wurde grundsätzlich als zu erhalten eingeschätzt, wobei durch die vielen, nicht barrierefreien Wohnungen gleichen Typs die künftigen Nutzungsmöglichkeiten für die vorhandenen älteren Mieterinnen und Mieter stark eingeschränkt wurden. Demographischen Erfordernissen wurde dadurch entsprochen, dass eine Erhöhung des Anteils barrierefreier Wohnungen von derzeit 5 % auf 20 % angestrebt und dies als Schlüsselherausforderungen des Unternehmens gesehen wurde. Mit den Ersatzneubauten wurde ein breites Spektrum unterschiedlicher Wohnungen für verschiedene Mietergruppen geschaffen.
Dresden	Im Teilgebiet Kräutersiedlung betrug der Leerstand zwischenzeitlich bis zu 40 %, Mieterinnen und Mieter hatten das Viertel trotz einer anfänglich angewendeten Modernisierungsstrategie verlassen, da insbesondere die massenhaft vorhandenen gleichartigen Wohnungstypen ohne Aufzug nicht mehr nachgefragt wurden. Bei wachsendem Durchschnittsalter der Bewohner waren vor allem die oberen Geschosse nicht mehr zu vermieten, so dass sie teilweise stillgelegt wurden. Die vorhandenen Bewohner sollten möglichst im Quartier gehalten werden, wobei auch eine bessere Durchmischung mit ökonomisch leistungsfähigeren Bewohnern durch Diversifizierung der Wohnungstypen angestrebt wurde.
Bottrop	Der soziale Bestand war in den vergangenen Jahren bereits in eine Abwärtsspirale geraten, so dass zahlreiche Mieterinnen und Mieter die Gebäude verlassen hatten und viele Wohnungen leer standen, was zukünftig insbesondere die Vermietung des Bestandes mit eher negativem Image schwierig machen würde. Ein wichtiger Aspekt für eine Inanspruchnahme von Fördermitteln aus dem Landesprogramm war die Erhaltung günstiger Mieten auch nach der Durchführung der Intervention durch Abriss und Ersatzneubau, die die Versorgung auch ökonomisch schwächerer Bewohnerinnen und Bewohner ermöglichte.

Ökonomische Nachhaltigkeitsaspekte der Einzelfallstudien	
Sondershausen	Aus ökonomischen Gründen wurden ursprünglich ein Abriss und Ersatz-Neubau von Wohnungen im Quartier vom Wohnungsunternehmen favorisiert, was jedoch im Widerspruch zu den Vorgaben des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes stand, das Abriss vorrangig in Stadtrandbereichen vorsah. Die realisierte Lösung mit Teilrückbau und umfangreicher Aufwertung der verbleibenden Wohnungen und ihres Umfeldes erschien wegen des hohen finanziellen Aufwandes rückblickend als nicht in die Breite multiplizierbar, wobei auch veränderte staatliche Förderkonditionen eine Rolle spielten.
Lübbenau	Die ökonomische Konzeption für die vielschichtigen Rückbau- und Umbaumaßnahmen unter Einbeziehung von Landes-Fördermitteln hat sich als tragfähig herausgestellt, und die positive Kosten-/Nutzen-Relation für die neu geschaffenen Wohnungen wird durch eine hohe Akzeptanz seitens der Bewohnerinnen und Bewohner dokumentiert.
Mülheim / Ruhr	Das Wohnungsunternehmen griff auf ein in Nordrhein-Westfalen neu geschaffenes Förderprogramm zurück, das den früher nicht zulässigen Abriss und Ersatzneubau auf Abriss-Standorten unterstützt. Auf dieser Basis konnte ein tragfähiges ökonomisches Modell für die Schaffung von Sozialwohnungen mit Mietpreisbindung entwickelt werden. Damit wurde eine bis vor einigen Jahren realisierte Strategie des Unternehmens hinfällig, nach der man in der Folge von Mieter-Fluktuation die jeweils frei werdenden Wohnungen einzeln modernisiert hatte.

Ingolstadt	Ökonomisch erschien das vorhandene Bewirtschaftungskonzept als nicht mehr für die Zukunft geeignet, so dass eine Neuausrichtung unter Einbeziehung des Städtebau-Förderungsprogramms Soziale Stadt erforderlich wurde. Die ökonomischen Auswirkungen der Interventionen wurden weitgehend durch einen Verzicht auf nennenswerte Mietsteigerungen neutralisiert.
Düsseldorf	Vier Elemente bestimmen die Strategie des Unternehmens: der Wohnungsmarkt, der physische Zustand der Wohnungen, die Wirtschaftlichkeit und die Unternehmensphilosophie als Genossenschaft. Die Steigerung der Wohnfläche um etwa 43 % auf dem gleichen Areal konnte als zentrale wirtschaftliche Motivation für die Durchführung der Intervention in Form von Abriss und Ersatzneubau angesehen werden.
München	Das bestehende ökonomische Konzept war in der angespannten Wohnungsmarktlage nicht mehr haltbar, so dass es durch ein differenziertes Bündel an ökonomisch tragfähigen Interventionen ersetzt wurde, die eine bessere Ausnutzung des vorhandenen Areals bei gleichzeitiger Bewahrung der Sozialstruktur ermöglichten. In einem durch starke Nachfrage und ausgeprägter Investorentätigkeit im Hochpreissegment geprägten Wohnungsmarkt kam dem Unternehmen eine regulative Funktion zu, um auch den ökonomisch weniger leistungsfähigen Mieterinnen und Mietern erschwinglichen und qualitativ guten Wohnraum anzubieten.
Münster	Wegen des im Verhältnis zu einem Neubau hohen Modernisierungsaufwandes fiel in Abstimmung mit der Kommune die Entscheidung, die bestehenden Häuser abzureißen und durch viergeschossige, barrierefreie Ersatzneubauten mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss zu ersetzen. Eine erhaltende Modernisierung und Behebung vorhandener Mängel und Schwachstellen wäre zwar technisch möglich gewesen, hätte aber fast dieselben Investitionen erfordert, wie ein barrierefreier Neubau mit modernem Komfort.
Nürnberg	Die Neugestaltung eines Teils der Siedlung am Nordostbahnhof wurde in das Modellvorhaben „IQ – Innerstädtische Quartiere“ des Landes Bayern aufgenommen. Dieses sah generationenübergreifendes Wohnen mit einem Schwerpunkt auf Familienwohnen im städtischen Umfeld vor. Dazu wurde im Quartier eine ausgeprägte Diversifizierung der Nutzungsstruktur umgesetzt. Es entstanden frei finanzierte Mietwohnungen und solche mit einer einkommensorientierten Förderung für Alleinerziehende sowie für Senioren, für Familien und Studenten bzw. Auszubildende, welche sich insbesondere auch für Wohngemeinschaften eigneten.
Dresden	Das bestehende ökonomische Konzept mit dem Versuch, nur über Modernisierung die Bewohnerinnen und Bewohner im Quartier zu halten, wurde als gescheitert betrachtet. Als ökonomisch problematisch gestalteten sich auch der zum Teil realisierte ersatzlose Abriss von Wohnungen, sowie die Beschaffung der nötigen Liquidität für die Umsetzung der umfangreichen Interventions-Konzepte. Im Zuge von deren Umsetzung stellte sich weiterhin heraus, dass eine Übertragung dieses Modells in die Breite des Stadtteils an den ökonomischen Rahmenbedingungen scheiterte.
Bottrop	Das Unternehmen hatte in einem ersten Schritt vergeblich versucht, den für das Unternehmen unattraktiv gewordenen Bestand an Investoren zu verkaufen. Dieser Versuch scheiterte an den am Markt nicht durchzusetzenden Preisvorstellungen. Die Gebäude waren lange Zeit nicht modernisiert worden, da dadurch die Mieten gestiegen und für die vorhandenen Bewohnerinnen und Bewohner zu teuer geworden wären. Wesentlicher Impuls für das dann entwickelte Konzept von Abriss und Ersatzneubau war ein Förderprogramm des Landes Nordrhein-Westfalen, das Abrissmaßnahmen im Rahmen einer Quartiersentwicklungs-Strategie mitförderte.

Kulturelle Nachhaltigkeitsaspekte der Einzelfallstudien	
Sondershausen	Kulturell wurde mit der Konzeption versucht, die Zeugnisse der ehemaligen DDR in neue Entwicklungsperspektiven für das Stadtzentrum zu integrieren, und diese Zeitzeugnisse in ein ablesbares, schlüssiges Gesamtkonzept für den Zentrumsbereich einzubinden.
Lübbenau	Hervorzuheben war die Verwendung und Weiterentwicklung der überkommenen Plattenbaustruktur in den realisierten Konzepten, mit der für die Bewohnerinnen und Bewohner die abgeschlossene DDR-Periode als tragfähige Basis auch für neue Zukunftskonzepte vermittelt wurde.
Mülheim / Ruhr	Kulturell wurde der rückzubauende Hochhausblock als ein den Maßstab des umgebenden Quartiers sprengendes Relikt aus einer Zeit des industrialisierten Massenwohnungsbaus bewertet, das heutigen Vorstellungen eines überschaubaren, vielfältig genutzten Quartiers nicht mehr entsprach.
Ingolstadt	Das Selbstverständnis des Unternehmens war geprägt durch eine enge Verzahnung mit der Kommune und ihren Bürgern als ein Vorreiter sozialer Konzepte im Wohnungsbereich. Dies äußert sich z.B. in seiner beratenden Mitwirkung an der kommunalen Planung ebenso wie in der Bürgerbeteiligung und aktivierenden, identitätsstiftenden Kunstaktionen im Quartier.

Düsseldorf	Für den Erfolg der Maßnahmen setzt das Unternehmen auf die Kommunikation mit zahlreichen Akteuren, mit denen sie vorhabenbezogen ein Netzwerk bildete. Bereits zu Beginn der Überlegungen zu einem Abriss und Ersatzneubau etwa drei Jahre vor der tatsächlichen Durchführung der Intervention wurden dies offen kommuniziert und für das verfolgte Konzept und seine Gründe auch in der Öffentlichkeit geworben. Bis zum Beginn der Abrissmaßnahmen 2012 erfolgte eine kontinuierliche Information der Öffentlichkeit durch aktive Ansprache von Medien.
München	Die in Massenbauweise errichteten Schlichtwohnungen wurden als eher nicht kulturell bedeutsam eingeschätzt, so dass sie in ihrem Erscheinungsbild verändert oder teilweise auch abgerissen wurden. Von Abriss und Ersatzneubau betroffen waren vorwiegend Gebäude mit nur zwei Geschossen und damit geringerer Flächenausnutzung.
Münster	Die Übernahme des Bestandes durch das Wohnungsunternehmen fand ein breites positives Echo in der Bevölkerung, der Politik und den Medien in Münster. Die kulturelle Bedeutung des Bestandes für dessen durch häufige Fluktuation und Mieterwechsel geprägte Bewohnerinnen und Bewohner wurde als nicht besonders hoch eingeschätzt, da die monumentale Bauform und die Zusammenfassung zahlreicher Wohnungen an einem Treppenhaus nicht günstig für eine verantwortliche Gemeinschaft zu sein schienen.
Nürnberg	Kulturell stellte insbesondere der städtebauliche Grundriss der Siedlung eine Bindung dar. Die politische Haltung war klar bestimmt durch den Ensemble-Denkmalschutz, der grundsätzlich Abriss als nicht akzeptabel betrachtete. Der schlechte physische Zustand der Gebäude in Verbindung mit dem für eine konstruktive Sanierung zu treibenden hohen ökonomischen Aufwand, der dennoch die immanenten Mängel in den Strukturen wie fehlende Barrierefreiheit nicht beheben konnte, ließen jedoch dieses ökonomische Modell als nicht tragfähig erscheinen.
Dresden	Die kulturelle Bedeutung der Plattenbauten wurde als relativ gering eingeschätzt, da es sich um massenhaft vorhandene gleichförmige Strukturen handelte. Mit anderen Akteuren im Stadtteil wie der Sparkasse, Einkaufszentren und anderen Wohnungsunternehmen unterstützt das Unternehmen Initiativen für das Stadtteil-Marketing, sowie „Dresdner Genossenschaften“, ebenfalls zur Imagebildung.
Bottrop	Die kulturelle Einschätzung des Bestandes ergab, dass das Quartier die städtebaulich-architektonische Nüchternheit seiner Entstehungszeit repräsentierte und den Anforderungen individuellen Wohnens in der Zukunft nicht mehr gerecht werden würde. Die politische Haltung zum vorhandenen Bestand wurde erkennbar an der über das Land an die Kommune herangetragenen Möglichkeit, einen Abriss aus städtebaulichen Gründen zu fördern.

Abbildung 10.4-3: Übersicht des in den zehn Einzelfallstudien jeweils in Interventions-Konzeptionen umgesetzten Nachhaltigkeits-Verständnisses, gegliedert nach den vier verschiedenen „approaches“ Städtebau und Architektur, Soziales, Ökonomie und Kultur. Quelle: Eigene Abbildung.

10.5 Annäherung an Grenzen der Bestandserhaltung

Für die Zunahme von Diskussionen über Abriss als einer Handlungsoption für die nachhaltige Entwicklung von Wohnungsbeständen und Stadtquartieren waren vier treibende Kräfte identifiziert worden: der politisch gewollte Vorrang einer urbanen Innenentwicklung vor neuen Stadterweiterungen, der physische und symbolische Verschleiß von Wohnungsbeständen und Quartieren, Wohnungsüberangebote in schrumpfenden Regionen und die ökonomische Ertragssteigerung in dynamisch wachsenden Regionen.

Die urbane Innenentwicklung als Paradigma fokussierte einerseits auf bisher nicht genutzte Restflächen im innerstädtischen Kontext z.B. durch die Schließung von Baulücken. Sie erhöhte aber generell auch den Nutzungsdruck auf bisher nur extensiv genutzte Areale, zum Beispiel in großzügige Grünflächen eingebettete, niedriggeschossige Wohnungsbestände der 1950er Jahre. Derartige Quartiere wurden zum Teil mit zusätzlichen Neubauten nachverdichtet, durch Aufstockung der vorhandenen Gebäude um zusätzliche Geschosse erweitert, oder aber durch den Abriss des vorhandenen Bestandes und Ersatzneubauten mit höherer Geschosszahl und mehr Geschossfläche in der Nutzung intensiviert. Die geforderte Entwicklung innerhalb bereits bebauter urbaner Räume rückte geringer wertige Wohnungsbestände in den Fokus, die ggf. abgerissen wurden und Neuem platz machen konnten. Durch Innenentwicklung als Leitziel konkurrierten derartige Wohnquartiere auch mit gewerblichen Nutzungen und wurden z.B. abgerissen, um Einkaufszentren zu weichen.

Der physische und symbolische Verschleiß von Wohnungsbeständen als treibende Kraft für die Prüfung von Grenzen der Bestandserhaltung basierte auf der regelmäßigen, gebrauchsbedingten Abnutzung von Wohnungen, Gebäuden und Wohnumfeld. Nachgewiesen wurde bereits, dass eine regelmäßige Pflege und bauliche Instandhaltung von Wohnungen die physische Nutzungsdauer dieser

von einem Teil des Quartiers derartige neue Qualitäten realisiert werden. Bestände um ein Vielfaches verlängern kann (Schmitz, Meisel 1983). Wurde diese regelmäßige Pflege aber unterlassen - wie es häufig bei rein ertragsorientierter Übernahme von Wohnungsbeständen durch Investoren der Fall war -, so entstanden Folgeschäden und es potenzierten sich nachteilige Einflüsse, deren Behebung schließlich einen Aufwand erreichen konnte, der die Erhaltung der Bestände in Frage stellte.

Insbesondere im Osten Deutschlands wurden zahlreiche ungenutzte und längere Zeit leer stehende, zum Teil denkmalgeschützte innerstädtische Wohngebäude der Erstellungszeit um 1900 abgerissen und ggf. auch durch Neubauten ersetzt. Auch Schlichtbauten der Erstellungszeit von 1950 bis 1960 mit ihren den heutigen Anforderungen nicht mehr genügenden Funktionalitäten waren in größerem Umfang von Abrissmaßnahmen und Ersatzneubau betroffen. Die Gründe für den überproportionalen Abrissanteil hochgeschossiger Gebäudekomplexe der Bauzeit von 1960 bis 1975 mit dem Synonym „Plattenbauten“ waren zum einen auch in unzureichenden Funktionalitäten wie schlechtem Schallschutz, anfälliger Gebäudetechnik oder fehlender vertikaler Erschließung mit Aufzügen zu suchen.

Andererseits spielte jedoch nach der „Wende“ ebenso ihre Wahrnehmung durch die Bewohnerinnen und Bewohner als das Produkt massenhafter, uniformer Serienfertigung und Symbol gleichgeschalteter Wohnungsversorgung eine entscheidende Rolle dafür, dass derartige Gebäude ebenfalls einen überproportional hohen Anteil an Abrissmaßnahmen besaßen. Neben dem physischen betraf derartiger symbolischer Verschleiß nicht nur das äußere Erscheinungsbild von Wohngebäuden, deren Gestaltung und ihre Wahrnehmung durch die Nutzenden und Externe. Vielmehr wiesen verschiedene Gebäudegenerationen zahlreiche funktionale Entwicklungsstufen und überholte Standards auf, die sich z.B. in Zehnjahresintervallen voneinander abgrenzen ließen. Als Grundtendenz festzustellen war jedoch auch, dass die funktionale physische Qualität heutiger Wohnungsneubauten durch im Zeitverlauf ständig gestiegene Anforderungen an das Wohnen eine positive Entwicklung erfahren hat.

> *„Wir möchten vor alledem auch mal junge Leute begeistern in unsere Bestände zu kommen, weil die kriegt man heute nicht in eine Schlauchküche oder in ein Schlauchbad und die haben einfach andere Vorstellungen.“ Interview G, Seite 20, Zeile 752-754.*

Beispiele dafür waren die erhöhten Vorschriften über Wärmeschutz, Schallschutz, Brandschutz, gesundes Wohnen und verschiedene Funktionsanforderungen, die zur Entwicklung verbesserter Bauprodukte und Herstellungsverfahren geführt haben. Heute neu zu errichtende Gebäude wurden unabhängig von formalen Aspekten im Durchschnitt als funktional und technisch qualitativ besser eingeschätzt, als die voran gegangener Gebäudegenerationen. Insbesondere erschien es mit neuen Gebäuden auch deutlich besser möglich, altersgerechte Wohnkonzepte, Diversifizierungen des Wohnungsangebotes und insbesondere die Anforderungen an barrierefreies Wohnen zu erfüllen. Bei einem denkmalgeschützten Fallbeispiel aus den 1930er Jahren konnten nur durch Abriss und Ersatzneubau.

Wohnungsüberangebote als treibende Kraft in demographisch und ökonomisch schrumpfenden Regionen mit erhöhten Leerständen und dem Verfall von Quartieren als Konsequenzen waren Gründe für eine erhöhte Abrissquote zur Marktbereinigung. Dies betraf insbesondere die neuen Bundesländer mit dem geförderten Abriss von mehr als 300.000 Wohnungen. Derartige strukturell motivierte Abrissmaßnahmen erfassten neben Plattenbauquartieren auch ältere Gebäudegenerationen in unattraktiven städtischen Lagen, zum Beispiel an stark verkehrsbelasteten Ausfallstraßen. Insbesondere für Plattenbauquartiere wurde nachgewiesen, dass partielle Rückbaukonzepte z.B. durch Reduzierung der Geschoßanzahl bei gleichzeitiger Modernisierung des jeweiligen Restbestandes ökonomisch meist nicht ohne staatliche Förderung in die Breite zu übertragen waren.

Investitionskosten von ca. 100 €/m² Wohnfläche für einen vollständigen Gebäudeabriss standen durchschnittliche Kosten von ca. 250 €/m² Wohnfläche für einen teilweisen Rückbau gegenüber, sowie zusätzliche Umbaukosten von bis zu 1.500 €/m² Wohnfläche für den verbleibenden Restbestand. Dies waren Gründe dafür, dass bei Fallbeispielen mit mehreren Bauabschnitten zum Teil auf einen ersten Abschnitt mit Teilrückbau und Modernisierung die Modifizierung des Konzeptes zugunsten eines vollständigen Abrisses erfolgte. Es war jedoch auch zu konstatieren, dass durch die mit staatlicher Förderung vom Markt genommenen Wohnungen z.T. der erwünschte Effekt der Marktbereinigung erreicht wurde, wie am Beispiel Dresdens festzustellen war.

Die ökonomische Ertragssteigerung als weitere treibende Kraft für den Abriss von Bestandswohnungen durch die Schaffung eines zusätzlichen Wohnungsangebotes auf bereits bebauten Arealen in

dynamisch wachsenden Regionen ließ eine Palette von Interventionsmustern erkennen. Wichtigstes Kriterium für erhaltende oder durch Abriss gekennzeichnete Handlungsmuster war das Verhältnis von Wohnfläche zur Grundstücksfläche des Wohnungsbestandes im Quartier, weniger die vorhandene Gebäudetypologie. So wurde bei einem Fallbeispiel aus den 1970er Jahren ein achtgeschossiger Wohnblock abgerissen und durch eine altengerechte, viergeschossige Neubebauung mit zusätzlichem Staffelgeschoss ersetzt, und dabei die Wohnfläche insgesamt dennoch erhöht.

Bei einem anderen innerstädtischen Fallbeispiel aus den 1960er Jahren wurden die Bestandswohnungen mit 2.800 m² Wohnfläche auf fünf Geschossen abgerissen, und bei gleicher städtebaulicher Grundform und Geschosszahl durch Ersatzneubau eine Wohnbebauung von 4.000 m² Wohnfläche errichtet, und damit eine um ca. 43 % höhere Grundstücksausnutzung erzielt. Bei einem weiteren Beispiel aus den 1950er Jahren mit zwei- bis fünfgeschossiger Bebauung wurden unter Beibehaltung der städtebaulichen Form die zweigeschossigen Wohnungen abgerissen und durch viergeschossige ersetzt, wodurch sich die verfügbare Wohnfläche verdoppelte.

Neben den vier identifizierten und in ihrer Wirkung für Grenzen der Bestandserhaltung beschriebenen treibenden Kräften für eine Zunahme der Bedeutung von Abriss als Handlungsoption ließen sich in disziplinären „approaches“ im Quervergleich der untersuchten Fallbeispiele ebenfalls Grenzen der Erhaltung lokalisieren. Die in der Dokumentation der zehn Einzelfallstudien in den Kapiteln 7 bis 9 ausführlich beschriebenen Einschätzungen der Geschäftsführer der verantwortlichen Wohnungsunternehmen zu Grenzen der Bestandserhaltung in den jeweiligen „approaches“ ergaben in der Übersicht das in der folgenden Tabelle dargestellte Bild.

Fallstudien	Physisch	Sozial	Kulturell	Politisch	Ökonomisch
Sondershausen	3 / 5*	1	3 / 4*	2 / 3*	4 / 5*
Lübbenau	4	1	1	2	3
Mülheim	4	3	5	3	4
Ingolstadt	1	2	2	2	4
Düsseldorf	3	5	5	2	5
München	3	2	3	2	5
Münster	4	5	4	5	4
Nürnberg	5	2	3	2	5
Dresden	4 / 5*	3 / 5*	4 / 5*	5 / 5	4 / 5
Bottrop	4	3	5	4	5

Abbildung 10.5-1: Übersicht über die Beurteilung des jeweiligen Bestandes der Einzelfallstudien durch die Geschäftsführer der verantwortlichen Wohnungsunternehmen als Basis der realisierten Interventionen. Die Skala von 1 bis 5 stellt den Grad der Erhaltungswürdigkeit dar, wobei 1 sehr erhaltungswürdig bedeutet und 5 gar nicht erhaltungswürdig. Die mit * gekennzeichneten Werte geben die Beurteilung durch dieselbe Person jeweils vor / nach der erfolgten Intervention wieder. Quelle: Eigene Daten und Abbildung.

Bei der vorstehenden Tabelle war zu beachten, dass sich derartige aggregierte Darstellungen in jedem „approach“ jeweils wiederum aus zahlreichen Einzeleinschätzungen zusammensetzten, die in der Summe der Abwägungen dann von den Interviewten zu einer Tendenz verdichtet wurden - ggf. auch in einem komplexeren Aushandlungsprozess unter Einbeziehung von Fachberatungen und Gutachten. Theoretische Ansätze und ein Bewertungssystem, mit dem die verschiedenen Elemente jeweils systematisch einzeln gewichtet und ihre Bedeutung im Zusammenhang dargestellt werden könnten, wurden bereits wissenschaftlich erforscht und entwickelt (Diederichs, Streck 2003).

Ein derartiges Bewertungssystem für die ökonomische und ökologische Erneuerung von Wohnungsbeständen gliederte z.B. die erforderlichen Beurteilungen in vier verschiedene Ebenen, fünfzehn Hauptkriterien in einer Ausgangsmatrix und achtundfünfzig Teilkriterien mit wiederum einhundertsiebzehn Unterkriterien in einer Bewertungsmatrix. Die Bedeutung jedes einzelnen Kriteriums für das Gesamte wurde fallbezogen individuell eingeschätzt und über ein Punktesystem ebenso dokumentiert, wie sein jeweiliger Erfüllungsgrad über den Interventionsverlauf (Diederichs, Streck 2003 S.56).

Damit eignete sich ein solches vorrangig für die Projektsteuerung entwickeltes Instrumentarium sehr gut, um komplexe Einzelentscheidungen in ihrem Zustandekommen als Zielprojektionen nachvollziehbar zu dokumentieren, während der Interventionsphase ihren Erfüllungsgrad zu überprüfen und nach der Durchführung das erzielte Ergebnis mit dem Zielsystem detailliert nach Einzelkriterien zu vergleichen. Wegen ihrer Komplexität haben sich derartige Bewertungssysteme bisher jedoch in der praktischen Anwendung kaum durchsetzen können.

Die Abwägung der Argumente bei den Einzelfallstudien für oder gegen eine Bestandserhaltung als Grundlage einer Interventions-Konzeption unter Berücksichtigung verschiedenster Einzelfaktoren erfolgte in einem komplexen Findungs- und Aushandlungsprozess. In vier verschiedenen „approaches" ließen sich aus den Auswertungen und den dokumentierten Einschätzungen bei den untersuchten Einzelfallstudien Grenzen der Bestandserhaltung erkennen, die jeweils vorwiegend städtebaulich-architektonisch, sozial, ökonomisch, kulturell oder politisch motiviert waren. Für den städtebaulich-architektonischen „approach" wurden erkennbare Grenzen einer Erhaltung des baulich-physischen Bestandes gesetzt durch:

- städtebaulich-architektonisch unzureichende Qualität des Bestandes
- unzureichende Funktionalitäten des raumbildenden Gefüges
- kleine, stereotype Wohnungstypologien mit ungünstigen Zuschnitten
- mangelnde Anpassbarkeit der Raumstruktur an neue Anforderungen
- Barrieren in der äußeren und inneren Erschließung der Wohnungen
- geringe Ausgangsqualität vorhandener Konstruktionen und Baustoffe
- deutliche Häufung baulich-technischer Mängel und Schwachstellen
- gesundheitsgefährdende Belastungen von Gebäuden und Baugrund

Auch im sozialen „approach" wurden Faktoren festgestellt, die nach Einschätzung der Geschäftsführer der jeweils verantwortlichen Wohnungsunternehmen eine Erhaltung des sozialen Bestandes in der vorhandenen Form nicht mehr rechtfertigten. Als für Grenzen einer Bestandserhaltung in diesem Sinne relevante Faktoren wurden bezeichnet:

- Fehlende Bereitschaft zur Förderung von Sicherheit und Ordnung
- Vandalismus an privaten und öffentlichen Einrichtungen
- Geringe Identifikation mit der Wohnung und dem Quartier
- Einseitige Bewohnerstruktur und Belegung von Wohnungen
- Räumliche Konzentration der Empfänger von Transferleistungen
- Ethnische Segregation im Quartier und den Wohnungsbeständen
- Geringe Bereitschaft zur Integration und sozialen Vernetzung

Im ökonomischen „approach" waren für die Wohnungsunternehmen aufgrund ihrer wirtschaftlichen Ausrichtung und Ertragsorientierung relevante Faktoren festzustellen, die für die Erhaltung der bestehenden ökonomischen Bewirtschaftungsmodelle der Wohnungsbestände und Quartiere klare Grenzen setzten. Als derartige Kriterien wurden von den Geschäftsführern benannt:

- Geringe Nachfrageperspektiven für die vorhandenen Wohnungen
- Ungünstige Positionierung des Bestandes / Unternehmens im Wohnungsmarkt
- Geringe Mieterhöhungsspielräume zur Kompensation von Investitionen
- Kosten-/Nutzenrelationen für Neubau günstiger als für Bestandserhaltung
- Trotz hohem Modernisierungsaufwand verbleibende Qualitätsmängel
- Hohe Investitionsrisiken und Unsicherheit bei den Ertragsperspektiven
- Lange Amortisationszeiträume und geringer Return-on-Invest

Für den kulturellen „approach" waren in den Beurteilungen der Interviewpartner sowohl Hinweise zur Wahrnehmungen des Bestandes durch die dort lebenden Bewohnerinnen und Bewohner enthalten, die als relevant für mögliche Grenzen der Bestandserhaltung angesehen werden konnten, als auch Aussagen über physische Artefakte. Derartige Hinweise waren:

- Negative Bedeutungs-Aufladung des vorhandenen Bestandes
- Geringe Nutzer-Identifikation und fehlende kulturelle Netzwerke
- Ungünstiges Image in der externen und internen Wahrnehmung
- Geringe schützenswerte künstlerische oder denkmalpflegerische Qualität
- Keine Orte besonderer Bedeutung oder symbolische Zeichen
- Geringe Bedeutung des Bestandes als Gedächtnis des Quartiers
- Fehlende Geschichten, Mythen und Rituale im Bestand und Quartier

Die Berücksichtigung eines zusätzlichen politischen „approaches“ erschien für die Abschätzung von Grenzen der Bestandserhaltung grundsätzlich notwendig, weil bei Abriss-Szenarien die jeweilige Kommune öffentliche Belange im Rahmen vom Eigentümer zu beantragender Genehmigungen prüft, und weil z. T. staatliche Förderprogramme auch Abriss als Fördertatbestand enthalten konnten. Damit setzten z.B. erteilte oder versagte kommunale Genehmigungen für Interventionen mit Abriss und Ersatzneubau klare Grenzen für eine Bestandserhaltung. Ebenso konnten staatliche Förderprogramme und ihre normativen Regelungen erhaltungs- oder abrissorientierte Interventions-Konzeptionen beeinflussen, wie z.B. beim Bundesprogramm „Stadtumbau Ost“ oder der Städtebauförderung in Nordrhein-Westfalen.

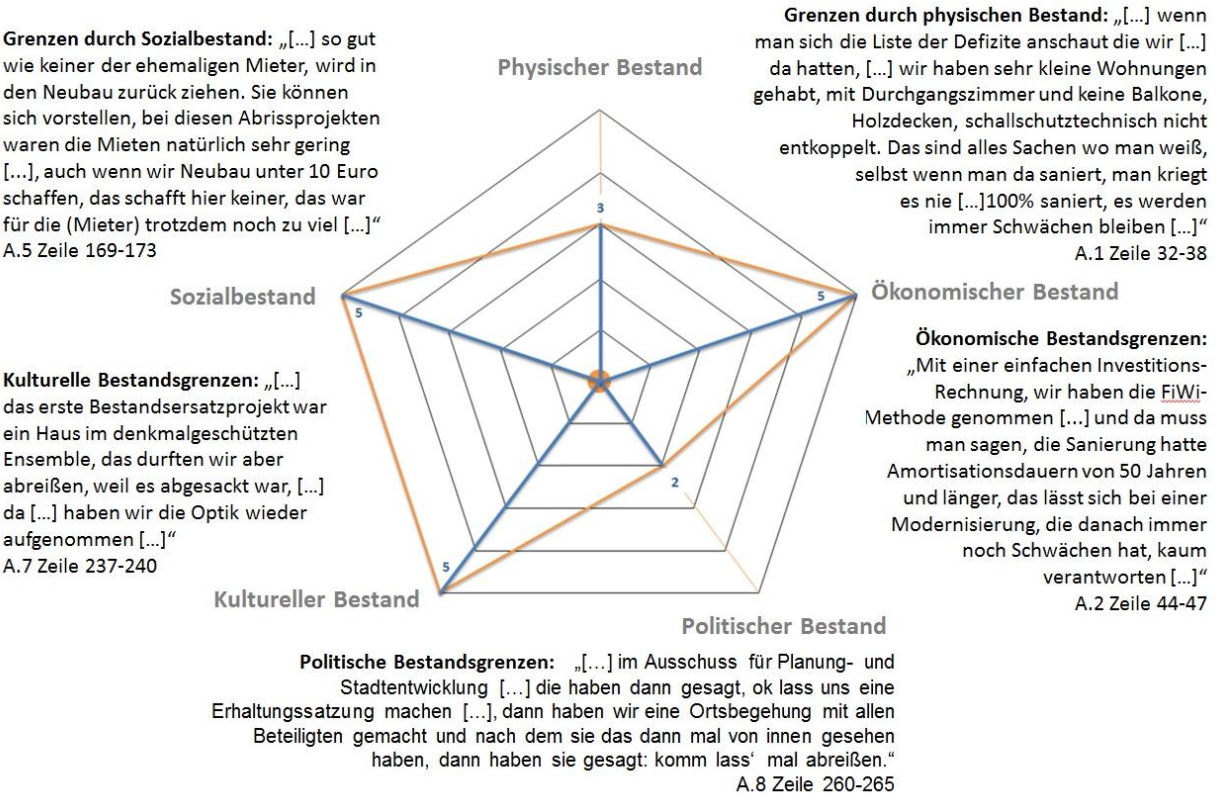


Abbildung 10.5-2: Beispiel für aggregierte Einschätzungen eines Interviewpartners in den insgesamt fünf „approaches“. Jede dieser Einschätzung basierte wiederum auf einer Vielzahl von beurteilten Einzelkriterien in jedem der „approaches“, deren Relevanz untereinander in eine Prioritätenfolge eingeordnet wurde. Zum Teil lassen sich auch bestimmte angewendete Instrumente und Verfahrensweisen aus den Statements ablesen. Quelle: Eigene Daten und Abbildung.

Bei näherer Betrachtung der jeweiligen politische Argumente für erreichte Grenzen einer Bestandserhaltung zeigte sich jedoch, dass es sich bei den jeweiligen Begründungen meist um solche handelte, die bereits innerhalb der vorherigen vier „approaches“ angeführt wurden und sachlich jeweils einem davon zuzuordnen waren. So wurde z.B. die kommunale Genehmigung einer Intervention mit Abriss und Ersatzneubau bei einem Fallbeispiel begründet mit einer Kombination verschiedener Argumente aus den vier „approaches“ wie:

- Städtebaulich-architektonisch unzureichende Qualität des Bestandes
- Einseitige Bewohnerstruktur und Belegung von Wohnungen
- Ungünstiges Image in der externen und internen Wahrnehmung
- Geringe Nachfrageperspektiven für die vorhandenen Wohnungen
- Räumliche Konzentration der Empfänger von Transferleistungen
- Kosten-/Nutzenrelationen für Neubau günstiger als für Bestandserhaltung
- Trotz hohem Modernisierungsaufwand verbleibende Qualitätsmängel
- deutliche Häufung baulich-technischer Mängel und Schwachstellen
- Geringe schützenswerte künstlerische oder denkmalpflegerische Qualität

Einzelkriterien für Grenzen der Bestandserhaltung	Düsseldorf	Bottrop	Mülheim	Münster	Lübbenau	Dresden	Sondershausen	Nürnberg	Ingolstadt	München
Städtebaulich-architektonische Kriterien										
Städtebaulich-architektonisch unzureichende Bestandsqualität	X	X	X	X		X	X			X
Unzureichende Qualität des raumbildenden Gefüges	X	X	X	X			X	X		X
Kleine, stereotype Wohnungstypologien, ungünstige Zuschnitte	X	X		X	X	X	X	X		X
Mangelnde Anpassbarkeit der Raumstruktur an neue Anforderungen	X	X	X	X	X	X	X	X		
Barrieren in der äußeren und inneren Erschließung der Wohnungen	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Geringe Ausgangsqualität vorhandener Konstruktionen und Baustoffe		X	X	X				X		
Deutliche Häufung baulich-technischer Mängel und Schwachstellen	X	X	X	X		X	X	X		X
Gesundheitsgefährdende Belastungen von Gebäuden/Baugrund			X	X						
Soziale Kriterien										
Fehlende Bereitschaft zur Förderung von Sicherheit und Ordnung		X	X	X		X				
Vandalismus an privaten und öffentlichen Einrichtungen		X	X	X						
Geringe Identifikation mit der Wohnung und dem Quartier		X	X	X	X	X	X			
Einseitige Bewohnerstruktur und Belegung von Wohnungen	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Räumliche Konzentration der Empfänger von Transferleistungen	X	X	X	X		X	X	X		X
Ethnische Segregation im Quartier und den Wohnungsbeständen	X	X		X				X		
Geringe Bereitschaft zur Integration und sozialen Vernetzung		X	X	X		X	X			
Ökonomische Kriterien										
Geringe Nachfrageperspektiven für die vorhandenen Wohnungen	X	X	X		X	X	X			
Ungünstige Positionierung des Bestandes im Wohnungsmarkt		X	X	X	X	X	X	X		X
Geringe Mieterhöhungsspielräume zur Investitions-Kompensation	X	X	X	X		X	X		X	X
Kosten-/Nutzenrelationen Neubau günstiger als Bestandserhaltung	X	X		X			X	X		X
Beiz hohem Modernisierungsaufwand verbleibende Qualitätsmängel	X	X	X	X		X		X		
Hohe Investitionsrisiken / Unsicherheit bei den Ertragsperspektiven	X	X				X	X			
Lange Amortisationszeiträume und geringer Return-on-Invest	X	X	X	X		X	X			
Kulturelle Kriterien										
Negative Bedeutungs-Aufladung des vorhandenen Bestands		X	X	X		X				
Geringe Nutzer-Identifikation und fehlende kulturelle Netzwerke		X	X	X		X	X			
Ungünstiges Image in der externen und internen Wahrnehmung		X	X	X		X	X			
Geringe schützenswerte künstlerische/denkmalpflegerische Qualität	X	X	X	X	X	X	X		X	X
Keine Orte besonderer Bedeutung oder symbolische Zeichen	X	X	X	X		X	X		X	X
Geringe Bedeutung des Bestandes als Gedächtnis des Quartiers	X	X	X	X		X	X	X		X
Fehlende Geschichten, Mythen und Rituale im Bestand und Quartier	X	X	X	X		X	X			X

Abbildung 10.5-3: Quervergleich der Einzelkriterien für Grenzen der Bestandserhaltung für die zehn Einzelfallstudien, gegliedert nach den vier „approaches“. Quelle: Eigene Daten und Abbildung.

Dieses Beispiel zeigte, dass letztlich die Häufung von Argumenten aus verschiedenen disziplinären Perspektiven und ihre Zusammenführung im Quartierskontext in Form einer individuelle Wertung unter Einbeziehung persönlicher Zukunftserwartungen zu einer aggregierenden Aussage über Grenzen der Bestandserhaltung geführt haben. Betrachtet man zusätzlich die staatlichen Förderprogramme von Bund und Ländern, so wurden dort ähnliche Argumente verwendet und z.B. noch um einige ökonomische Aspekte zur Begründung der damit verbundenen finanziellen Zuwendungen erweitert wie:

- Ungünstige Positionierung des Bestandes / Unternehmens im Wohnungsmarkt
- Geringe Mieterhöhungsspielräume zur Kompensation von Investitionen
- Hohe Investitionsrisiken und Unsicherheit bei den Ertragsperspektiven
- Lange Amortisationszeiträume und geringer Return-on-Invest

Für die zehn Einzelfallstudien stellt die folgende Abbildung jeweils zutreffende Argumente für Grenzen der Bestandserhaltung im Überblick dar. Zu beachten war dabei, dass bei den Einzelfallstudien sehr unterschiedliche Interventionstypen umgesetzt wurden, die zum Teil aus einer Kombination aus bestandserhaltenden Maßnahmen, Nachverdichtung, Rückbau von Teilen der Bestandswohnungen und Abriss und Ersatzneubau bestanden, wie in Kapitel 10.2 beschrieben.

Die individuelle Wertung und Priorisierung der angeführten Kriterien durch die Akteure unter Berücksichtigung ihres jeweiligen individuellen Verständnisses von nachhaltiger Entwicklung lieferte jeweils die Begründung für die realisierten Interventionen. Die Entscheidungsfindung erfolgte jeweils in einem komplexen, iterativen Verfahren und Aushandlungsprozess, in der Regel unter Einbeziehung externer Fachkompetenzen, zum Teil in Form von Fachberatungen und Gutachten. Die folgende Abbildung verdeutlicht systematisch die beschriebenen Wertungsvorgänge.

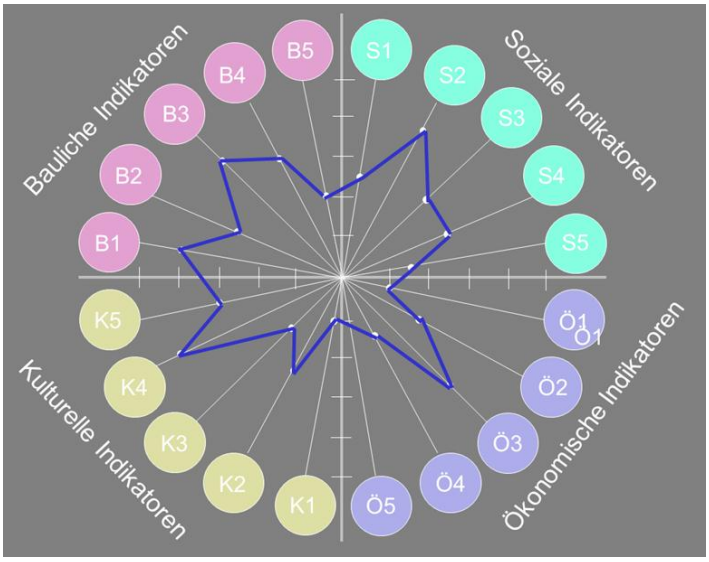


Abbildung 10.5-4: Schematische Darstellung einer multidisziplinären, einzelfallbezogenen Aushandlung der Bedeutung verschiedener identifizierter Kriterien und Indikatoren in vier verschiedenen „approaches“ mit dem Ziel, die Relevanz verschiedener Kriterien nach ihrer Bedeutung für die Bestimmung von Grenzen der Bestandserhaltung abzuschätzen. Quelle: Eigene Abbildung.

11. Zusammenfassung und Ausblick

Ziel unserer Untersuchung war die Einschätzung eines möglichen Paradigmenwandels von der eingeübten behutsamen Erhaltung für Wohnungsbestände und vorhandener urbaner Strukturen hin zu mehr Abriss und Ersatzneubau. Unser Fokus lag auf der Analyse wohnungswirtschaftlicher und kommunaler Diskurse für oder gegen die Erhaltung von Bestandsquartieren unter Einbeziehung von Bewohnerinnen und Bewohnern. Grenzen der Bestandserhaltung und Kriterien für vorrangig abzureißende und durch Neubauten zu ersetzende Wohnungsbestände sollten identifiziert werden sowie mögliche Auswirkungen von Abriss auf die nachhaltige Entwicklung von Wohnungsbeständen und Stadtquartieren.

Unsere Hypothesen waren, dass derzeit die Diskussion über Abriss als eine Handlungsoption gegenüber früher eher erhaltungsorientierten Strategien an Bedeutung gewinnt, und dass derartige Überlegungen verschiedene treibende Kräfte als Auslöser haben können. Weiterhin gingen wir davon aus, dass staatlich-steuernde Verfahren auf dem Hintergrund einer sich abzeichnenden politischen Legiti-

mationskrise von Planung sowie knapper Kassen eher an Bedeutung verlieren würden, was wiederum neue Formen der Zusammenarbeit von Wohnungswirtschaft, Kommunen und Bewohnerinnen und Bewohnern zur Entwicklung von Wohnquartieren anstoßen könnte. Die in Kapitel 1.5 formulierten einzelnen Forschungsfragen wurden wie folgt beantwortet.

Wird Abreißen von Wohnungsbeständen als Handlungsoption an Bedeutung gewinnen?

Von den 40.473.823 Wohnungen[13] in Deutschland lagen 78,0 % im früheren Bundesgebiet und 22,0 % in den neuen Ländern und Berlin. Ein eindeutiger quantitativer Gesamttrend im Hinblick auf eine dauerhafte Zunahme von Wohnungsabriss war aus den amtlichen Statistiken bisher nicht herzuleiten. Für Westdeutschland pendelte sich der Wert für den jährlichen Abgang von Wohnungen auf etwa 15.000 Wohnungen pro Jahr ein. Damit betrug die Abrissquote hier etwa 0,05 %. In Ostdeutschland – ab 2005 mit Berlin – zeigte sich die politische Förderung von Wohnungsabrissmaßnahmen im „Stadtumbau Ost"-Programm in jährlichen Abgängen in den Jahren 2004-2005 von bis zu 43.000 Wohnungen. Dies bedeutete eine Abrissquote von 0,48 % pro Jahr in Ostdeutschland und knapp 300.000 abgerissene Wohnungen Ende 2011. Damit lag die Abrissquote in Ostdeutschland in diesem Zeitraum fast um den Faktor 10 höher als in Westdeutschland. Heute ist diese Quote mit etwa 0,17 % in den neuen Ländern und Berlin immer noch mehr als drei Mal so hoch wie im Westen. Die Abrissquote für Deutschland insgesamt beträgt 0,07 %.

Von den 151 zwischen 2000-2010 in der Zeitschrift „Die Wohnungswirtschaft" publizierten Fallbeispielen mit städtebaulich-architektonischem Schwerpunkt thematisierten 55 Publikationen oder 36,4 % die Kriterien „Teilrückbau und Aufwertung", „Abriss und neue Wohnbebauung" und „Abriss und andere Nutzung". Weitere 71 Fallbeispiele oder 47,0 % fokussierten auf Bestandspflege, Modernisierung, Umbau, Anbau, Aufstockung, Umnutzung und befristete Zwischennutzungen, so dass 83,4 % der publizierten Fallbeispiele sich pro und contra mit Abriss auseinandergesetzt hatten. In den letzten vier Jahren des Untersuchungszeitraums ließ sich eine Zunahme der Themen „Abriss und neue Wohnbebauung und Abriss und andere Nutzung" feststellen. Das Thema „Teilrückbau und Aufwertung" war dagegen vorwiegend in den ersten vier bis fünf Jahren des Untersuchungszeitraums relevant.

Die Einschätzungen ausgewählter, im Rahmen von zehn Einzelfallstudien befragter Experten aus der Wohnungswirtschaft deuteten darauf hin, dass sie Abriss als eine zunehmend wichtige Handlungsoption wahrnahmen.

> *„[…] wenn wir unsere Innenstadt weiter stabilisieren und entwickeln wollen, dann kommen wir an der Stelle auch nicht umhin, mal einen Abriss zu befürworten und dafür der gesellschaftlichen Entwicklung Rechnung zu tragen." Zitat Interview H, Seite 9, Zeile 337-339.*

> *„[…] bewahren ja, aber nicht um jeden Preis." Zitat Interview B, Seite 12, Zeile 535.*

> *„[…] also ich glaube es werden auch viele Sachen erhalten, wo ich behaupte, ob die wirklich wirtschaftlich sind das bezweifle ich mal, weil viele Unternehmen nehmen das dann so als Leuchtturmprojekt wahr und das verkaufen sie dann, wie toll sie sanieren und erhalten, aber das ist dann natürlich wieder Vernachlässigung von anderen Projekten und da passiert dann natürlich nichts […]" Interview A, Seite10, Zeile 349-353.*

Welche Faktoren wirkten als treibende Kräfte für eine Erhöhung der Abrissquote?

Als erster Faktor wurde ermittelt, dass die normative politische Vorgabe einer Begrenzung der weiteren Zunahme von Flächeninanspruchnahme für Verkehr und Bauflächen von derzeit immer noch etwa 114 ha pro Jahr auf 30 ha pro Jahr bis 2020 eine unübersehbare Wirkung auch für Abriss als Handlungsoption entfaltet hat. Der Nutzungsdruck auf innerstädtische, bebaute Flächen und innerstädtische Wohnungsbestände wurde damit erhöht. In der Konsequenz erfolgte die Kompensation zusätzlicher Wohnflächenbedarfe statt auf bisher naturräumlich genutzten, neuen Flächen innerstädtisch durch die Nachverdichtung bestehender Quartiere. Dies kann durch Aufstockung von Gebäuden um zusätzliche Geschosse oder ergänzenden Neubau im Kontext bestehender Wohngebäude geschehen, oder aber durch Abriss und Ersatzneubau mit höherer Dichte im Rahmen der zulässigen baurechtlichen Ausnutzung der Grundflächen.

[13] zum Stichtag 31.12.2011 nach DESTATIS 2012

Als eine zweite treibende Kraft, die relevant für eine Zunahme von Abriss als Szenario für die Quartiersentwicklung war und deutliche Wirkungen entfaltete, wurden sozio-ökonomische Veränderungen in schrumpfenden Regionen und Kommunen identifiziert. In der Konsequenz von entstandenen Wohnungsüberangeboten und dem Wegzug von Bewohnerinnen und Bewohnern aus wenig attraktiven Stadtquartieren führten hohe Leerstände dort zur Verwahrlosung und einer Abwärtsspirale im Image dieser Bestände. Aufwertende Interventionen von Quartieren in derartigen Regionen und Kommunen alleine waren nicht das Mittel der Wahl, um eine Stabilisierung und Umkehrung dieser negativen Entwicklung zu erreichen, sondern als unverzichtbar erwies sich eine Reduzierung des Wohnungsüberhangs um die unattraktivsten Bestände durch Abriss – oft ersatzlos mit dem Ergebnis einer nicht genutzten Brachfläche, wenn finanzielle Mittel für eine Gestaltung z.B. als öffentliche Grünfläche fehlten.

Ein dritter identifizierter wichtiger Faktor für eine Zunahme von Abriss und Ersatzneubau als Handlungsoption waren die ökonomische Ertragssteigerung in Quartieren in dynamisch wachsenden Regionen oder Kommunen und neue, höherwertige Angebote. Da dies durch Modernisierung allein nicht zu erreichen war und weil die Modernisierung auch keine deutlichen ökonomischen Vorteile gegenüber Abriss und Ersatzneubau bot wurde diese Handlungsoption in derartigen regionalen Kontexten genutzt. Im Quartierszusammenhang waren bei derartigen Ansätzen meistens Kombinationen verschiedener Handlungsoptionen festzustellen, die von der Aufstockung, dem An- und Umbau vorhandener Wohngebäude bei gleichzeitiger Modernisierung der vorhandenen Wohnungen über ergänzende Neubauten auf den bisherigen Freiflächen bis zum Abriss von Gebäuden und dem Ersatzneubau reichten.

Als vierte treibende Kraft für Erneuerungskonzepte unter Einbeziehung von Abriss wurden der physische und symbolische Verschleiß von Wohnungsbeständen lokalisiert. Deren Dauerhaftigkeit findet ihre Grenzen in der Abnutzung der städtebaulich-baulichen Struktur, ihres Raumgefüges, ihrer Grundrissorganisation, ihrer Erscheinungsform und der Zunahme von Nutzungs-Einschränkungen, Mängeln, Schäden und Schwachstellen. Die Anforderungen an das Wohnen wandelten sich in immer kürzeren zeitlichen Abständen und sie diversifizierten sich weiterhin nach verschiedenen Lebensstiltypen und Lebenslagen von Bewohnerinnen und Bewohnern. Anpassungsdruck und daraus resultierende Interventionen entstanden durch deren sich wandelnde Wohnvorstellungen, die den Bestand überfordern und die Höhe der Kosten von Neubauten erreichen konnten.

Für welche urbanen Strukturen war Abriss als Handlungsoption von Bedeutung?

Wohnungsbestände verschiedener Generationen symbolisierten sehr unterschiedliche Wohnqualitäten und sie variierten in ihrer Anpassungsfähigkeit an aktuelle Anforderungen an das Wohnen heute. Im Rückblick auf die letzten einhundert Jahre in Deutschland war festzustellen, dass in diesem Zeitraum verschiedenste Gesellschafts-, Werte- und Wirtschaftssysteme mit unterschiedlichsten theoretischen Fundierungen existiert haben. Die baulich-physische Gestalt von Städten und Quartieren dagegen war grundsätzlich eine stabilere Konstante gegenüber den deutlich instabileren sozialen Systemen. Dies rechtfertigte auch die erheblichen volkswirtschaftlichen Anstrengungen für die Errichtung der physischen Struktur von Städten, die einen Kapitalstock für die Zukunft darstellen.

Bestandserhaltung bzw. Rückbau und Abriss waren daher in ihren Konsequenzen für die städtebaulich-architektonische Struktur, das soziale Gefüge als Nachbarschaft aus eingesessenen Bewohnerinnen und Bewohnern, die kulturellen Elemente aus physischen Artefakten und dem Verhalten der Menschen und das ökonomische Modell zur Bewirtschaftung des Quartiers jeweils sorgfältig abzuwägen. Der Begriff „Abriss“ war nicht allein als vollständiges Entfernen physischer Strukturen zu verstehen, sondern er differenzierte sich als Rückbau in verschiedene Ausprägungen sozusagen zwischen 0 und 100 % bis auf die Ebene der Teilerneuerung von einzelnen Bauteilen und Gebäudeelementen. In diesem Sinne verwendet konnte Abriss durchaus ein vielfältig anwendbares Instrument für Wohnungsbestände verschiedener Gebäudegenerationen und die Quartiersentwicklung darstellen.

In besonderem Maße von Abriss und Rückbau in Deutschland Ost und West betroffen waren hochgeschossige, meist in industrieller Bauweise errichtete Gebäude der 1960er und 1970er Jahre. Die städtebauliche Form mit der räumlichen Konzentration zahlreicher gleichartiger Wohnungstypen war eine Ursache, ebenso wie der oft durch langjährige Vermietungspraxis entstandene Bestand an sozial unterprivilegierten Bewohnerinnen und Bewohnern, Anonymität, fehlende soziale Bindungen und ungünstiges internes und externes Image. Zunehmende Leerstände ließen ökonomische Bewirtschaftungsmodelle obsolet werden, die durch partielle Verbesserungen der Abwärtsspirale begegnen wollten, so dass Rückbau oder Abriss und Ersatzneubau oft die strategischen Optionen waren.

Als weitere Gruppe überdurchschnittlich betroffen waren Schlichtbauten der 1950er Jahre mit geringwertigen physischen Raumgefügen und Konstruktionen. Diese eher niedriggeschossige Gebäudegeneration war oft auf großzügigen Grundstücken errichtet worden mit zwischenzeitlich hochwertig begrüntem Wohnumfeld und in heute guten Lagen, und sie wies zum Teil einen Bestand an langjährig dort wohnenden Mieterinnen und Mietern mit starken emotionale Bindungen an die Wohnungen auf. Im Kontext angespannter Wohnungsmärkte stand diese Gebäudegeneration oft im Fokus von Nachverdichtungskonzeptionen, die dieses Ziel durch Aufstockung und Umbau mit Modernisierung, aber ebenso durch Abriss und Ersatzneubau verfolgten.

Als eine weitere Gebäudegeneration waren Stadthäuser um 1900 betroffen, insbesondere, wenn sie durch unattraktive Lage im städtischen Kontext – z.B. an stark befahrenen Ausfallstraßen mit hoher Lärm- und Emissionsbelastung in Randbezirken der Städte - langjährig leer standen. Durch diesen Leerstand verschlechterte sich die physische Substanz der mit zahlreichen konstruktiven Holzbauelementen errichteten Gebäude meist massiv, so dass ihre Erhaltung an den aufzuwendenden hohen Investitionskosten scheiterte. Diese Gebäudegeneration war mit knapp unter 50 % im Osten Deutschlands etwa doppelt so häufig vorhanden, wie im Westen mit dort knapp unter 25 %. Unabhängig vom vorhandenen Gebäudetyp gerieten generell Wohnungsbestände auf untergenutzten Grundstücken in angespannten Immobilienmärkten in den Fokus von Konzeptionen mit Abriss und Ersatzneubau.

Welche Akteure und Argumente entschieden über eine Erhaltung oder Abriss?

Gemäß der Fokussierung unserer Untersuchung auf den immer von Kommunen auf seine Genehmigungsfähigkeit zu prüfenden Abriss als strategische Option nachhaltiger Quartiersentwicklung, die bestandshaltende Wohnungswirtschaft als Eigentümerin und auf Mietwohnungen als die überwiegende Wohnform der Bevölkerung in Deutschland ergab sich ein Dreieck von Basis-Akteuren. Anders als bei einer meist nicht genehmigungsbedürftigen Modernisierung von Wohnungen, die von den Mietern zu dulden war, trat bei einem geplanten Abriss oder Rückbau von Wohnungen die jeweilige Kommune ebenso als genehmigende Institution hinzu, wie bei intensiverem Umbau, Anbau, Aufstockung oder Nachverdichtung.

Die drei Basis-Akteure folgten verschiedenen Handlungslogiken: das Wohnungsunternehmen wünschte sich attraktive, dauerhaft vermietbare Wohnungen in Quartieren mit positiver Ausstrahlung, eine solvente Mieterschaft und angemessene Erträge. Die Mieterinnen und Mieter wollten gute Wohnqualitäten zu einem angemessenen Preis, soziale Netzwerke und einen Vermieter, der sich um seine Klientel kümmerte, während die Kommune die Belange gesamtstädtischen Interesses im Blick hatte wie angemessene Beziehungen des Quartiers zur Gesamtstadt, ausreichende Wohnungsversorgung der Bevölkerung, einen ansprechenden Städtebau oder die Bewahrung des kulturelles Erbes der Stadt. Die grundsätzlich verschiedenen Handlungslogiken der Akteure wiesen natürlich zahlreiche Querbezüge untereinander auf, die fallbezogen ihre erweiterte Betrachtung nötig machten.

So fühlten sich Wohnungsunternehmen, die aus der Tradition der ehemaligen Gemeinnützigkeit kamen, oft auch heute noch diesem sozialen Leitbild verpflichtet, insbesondere, wenn es sich um kommunale Unternehmen handelte. Bei diesen bestand oft auch noch eine enge strukturelle Verzahnung mit der Politik und der Verwaltung der betreffenden Städte. Kommunen, die dagegen ihren gesamten Wohnungsbesitz an Finanz-Investoren verkauft hatten stellten dagegen schmerzlich fest, dass sie damit auch jede Einflussmöglichkeit auf die Wohnungsversorgung insbesondere für ökonomisch schwächere Teile ihrer Bevölkerung aufgegeben hatten. Jeder dieser drei Basis-Akteure bediente sich einer Vielzahl von internen und externen Kompetenzen zur Klärung und Kommunikation seiner Position im Verfahren der Aushandlung des jeweiligen Quartierskonzeptes.

Bei der Betrachtung der verschiedenen Handlungen und angewendeten Instrumente wurde deutlich, dass erwartungsgemäß die Wohnungsunternehmen als maßgebliche Akteure der Interventionen die größte Bandbreite an Aktivitäten erkennen ließen. Dabei war festzustellen, dass die bestandshaltenden Wohnungsunternehmen sich insgesamt breit aufstellten und auch außerhalb ihrer klassischen Kompetenzfelder Positionen besetzten, die sie auch als kompetente Partner für Quartiersentwicklungen profilierten. In vielen Fällen wollten sie insbesondere von den Kommunen, für die sie auch zum Teil Aufgaben im öffentlichen Interesse mit erledigten, als Schlüsselakteure in Quartieren wahrgenommen werden.

Die Kommunen waren zum Teil beteiligt durch Rahmensetzungen mit Instrumenten wie integrierte Stadtentwicklungskonzepte oder Handlungskonzepte Wohnen, oder auch bei Quartieren mit mehreren verschiedenen Eigentümern durch die Koordinierung und Moderation von verschiedenen Überlegungen zu städtebaulichen Konzepten. Durch Monitoring sozialer Entwicklungen und Analysen der Wohnungsmarktsituation wurden dafür aktuelle Basisinformationen erhoben. Mit städtebaulichen Planungswettbewerben, der Bauleitplanung in Form von Flächennutzungs- oder Bebauungsplänen und der Mitwirkung bei der staatlichen Förderung von Konzepten schufen die Kommunen Planungssicherheit.

Trotz der bereits durch den Gesetzgeber eingeschränkten aktiven Rolle von Mieterinnen und Mietern im Zusammenhang mit Konzepten für Wohnungsbestände hatten Wohnungsunternehmen erkannt, dass die Wohnzufriedenheit ihrer Klientel mit dem Selbstverständnis des Unternehmens als Servicepartner stieg. Wenn die Erhaltung der Sozialstruktur angestrebt wurde, erfolgte zumeist eine frühzeitige und angemessene Beteiligung der betroffenen Bewohnerinnen und Bewohner durch Befragungen und Anregungen zur Planung, ebenso wie zum Teil auch kulturelle Aktivitäten von Wohnungsunternehmen unter Einbeziehung und für die in den Quartieren lebenden Menschen.

Wie war Abriss von Wohnungsbeständen in Quartierszusammenhängen zu verstehen?

In unserer Untersuchung hatten sich die verantwortlichen Wohnungsunternehmen alle mit Fragen einer nachhaltigen Entwicklung als Zukunftsperspektive für ihre Wohnungsbestände im Quartier auseinandergesetzt. Die Komplexität möglicher Nachhaltigkeitsziele und ihrer Interdependenzen erschwerte es jedoch, diese in Interventionskonzeptionen schlüssig miteinander zu vernetzen. Durch eine Reduktion der Komplexität von Nachhaltigkeit auf sechs Zielkorridore konnte dieses Problem z.T. überwunden werden. Für die Ebene des Stadtquartiers wurden als Zielkorridore betrachtet: Ressourcen und Energie sparen, gesund wohnen und arbeiten, soziale Beteiligung an Interventionen, Kosten und Risiken verringern, strukturelle Dauerhaftigkeit fördern und Weiter- und Wiederverwendung.

Das jeweilige Nachhaltigkeitsverständnis manifestierte sich schließlich in Interventionen, mit denen die Wohnungsbestände und die umgebenden Stadtquartiere von ihrem Ausgangszustand in einen neuen Soll-Zustand versetzt werden sollten. Der Zielefächer für diesen angestrebten Sollzustand basierte auf dem jeweiligen individuellen, in einem diskursiven Prozess entstandenen Verständnis der Akteure von nachhaltiger Entwicklung, das auch auf persönlichen Einschätzungen und Zukunftserwartungen dieser Akteure beruhte. Für die Bewertung der Potenziale von Bestandsquartieren waren mit Städtebau und Architektur, Sozialem, Ökonomie und Kultur vier „approaches“ vorgeschlagen worden, die auch für Vergleiche mit den verschiedenen Veränderungskonzepten für die Quartiere verwendet wurden.

Unter dem „approach“ von Städtebau und Architektur fokussierten die Interventionen auf eine Veränderung der städtebaulichen Struktur, der Gebäudetypologien, von Gestaltung, Nutzung, öffentlichen Räumen und Infrastruktur. Unter dem sozialen „approach“ wurden die Stabilisierung oder Veränderung von Demographie, Sozialräumen, Erreichbarkeiten, Lebensstilen, Integration, sozialen Netzwerken, Bildung und Freizeit für die Quartiere thematisiert. Auf der Basis von regionaler und lokaler Entwicklung des Wohnungsmarktes, Lagekriterien, lokalen Dienstleistungen, Mietniveaus, Kundenzielgruppen, Ertragsperspektiven und Investitionsrisiken wurden Quartierskonzeptionen mit dem Fokus auf einem ökonomischen „approach“ entwickelt.

Unter kulturellen Gesichtspunkten entstanden Konzeptionen für die Quartiere und Wohnungsbestände, die sich auf Images und Bedeutungen, besondere Orte, Kunst und symbolische Zeichen, Kulturräume und -Objekte, Geschichten und Mythen oder Rituale als Handlungen richteten. Insgesamt wurden verschiedene Konzeptionen nachhaltiger Quartiersentwicklung nach einem jeweils individuellen Nachhaltigkeitsverständnis der beteiligten Akteure entwickelt. Wesentliches Element bei der Erreichung des neuen Sollzustandes war neben der Vernetzung der verschiedenen Zielkorridore auch die Gestaltung eines sozial verträglichen Transformations-Prozesses unter angemessener Berücksichtigung und Beteiligung von Bewohnerinnen und Bewohnern.

In welchen Bereichen ließen sich Grenzen der Bestandserhaltung identifizieren?

Die urbane Innenentwicklung als Leitlinie rückte geringer wertige Wohnungsbestände in den Fokus von Nachverdichtungen des Quartiers und Abrissüberlegungen. Derartige Wohnquartiere konkurrierten auch mit gewerblichen Nutzungen und wurden abgerissen, um z.B. Einkaufszentren platz zu machen. Die gebrauchsbedingte Abnutzung von Beständen konnte durch regelmäßige Instandhaltung

entscheidend reduziert, und ihre Nutzungsdauer um ein Vielfaches verlängert werden. Wurde diese regelmäßige Pflege aber unterlassen, so entstanden Zustandsverschlechterungen und hoher Aufwand für deren Kompensation, was die Erhaltung der Bestände in Frage stellte.

Neben dem physischen betraf der symbolische Verschleiß sowohl das äußere Erscheinungsbild von Wohngebäuden in der Wahrnehmung von Nutzenden und Externen, als auch zahlreiche überholte funktionale Entwicklungsstufen und Ausstattungs-Standards. Die kontinuierlich erhöhten Anforderungen z.B. an Wärmeschutz, Schallschutz, Brandschutz, gesundes Wohnen und verschiedene Funktionsanforderungen überforderten z.T. die Anpassungsfähigkeit des Bestandes und waren dann mit Ersatzneubauten besser zu erfüllen. Insbesondere erschien es mit neuen Gebäuden auch besser möglich, altersgerechte Wohnkonzepte, Diversifizierungen des Wohnungsangebotes und insbesondere die Anforderungen an barrierefreies Wohnen zu erfüllen.

Abriss zur Marktbereinigung bei Wohnungsüberangebot erfasste neben Plattenbauquartieren auch ältere Gebäudegenerationen in unattraktiven städtischen Lagen, zum Beispiel an stark verkehrsbelasteten Ausfallstraßen. Ökonomisch waren derartige Konzepte meist nicht ohne staatliche Förderung in die Breite zu übertragen. Der Rückbau z.B. durch horizontalen oder vertikalen Teil-Abriss von Gebäudeteilen war um den Faktor vier bis fünf teurer, als ein vollständiger Gebäudeabriss. Für die ökonomische Ertragssteigerung zur Schaffung eines zusätzlichen Wohnungsangebotes durch Abriss und Ersatzneubau in dynamisch wachsenden Regionen war neben der Lage des Quartiers das wichtigste Kriterium das Verhältnis von Wohnfläche zur Grundstücksfläche.

Grenzen einer Bestandserhaltung wurden weiterhin erkennbar durch städtebaulich-architektonisch unzureichende Qualität und Funktionalität des raumbildenden Gefüges, kleine, stereotype Wohnungen mit ungünstigen Zuschnitten, mangelnde Anpassbarkeit der Raumstruktur an neue Anforderungen, Barrieren in der äußeren und inneren Erschließung der Wohnungen, geringe Ausgangsqualität vorhandener Konstruktionen und Baustoffe, deutliche Häufung baulich-technischer Mängel und Schwachstellen sowie gesundheitsgefährdende Belastungen von Gebäuden und Wohnumfeld.

Soziale Faktoren, die eine unveränderte Erhaltung des Bestandes in der vorhandenen Form nicht mehr rechtfertigten und damit Grenzen einer Bestandserhaltung setzten waren die fehlende Bereitschaft zur Förderung von Sicherheit und Ordnung, Vandalismus an privaten und öffentlichen Einrichtungen, geringe Identifikation mit der Wohnung und dem Quartier, einseitige Bewohnerstruktur und Belegung von Wohnungen, räumliche Konzentration der Empfänger von Transferleistungen, ethnische Segregation im Quartier und den Wohnungsbeständen und eine geringe Bereitschaft zur Integration und sozialen Vernetzung.

Aus ökonomischer Sicht wurden aufgrund der wirtschaftlichen Ausrichtung der Wohnungsunternehmen für die Erhaltung der bestehenden ökonomischen Bewirtschaftungsmodelle und Wohnungsbestände Grenzen gesetzt durch geringe Nachfrageperspektiven für die vorhandenen Wohnungen, ungünstige Positionierung des Bestandes und des Unternehmens im Wohnungsmarkt, geringe Mieterhöhungsspielräume zur Kompensation von Investitionen, günstigere Kosten-/Nutzenrelationen für Neubau als für die Bestandserhaltung, trotz hohem Modernisierungsaufwand verbleibende Qualitätsmängel, hohe Investitionsrisiken und Unsicherheit bei den Ertragsperspektiven und lange Amortisationszeiträume und geringer Return-on-Invest.

Kulturelle Faktoren, die sich auf die Wahrnehmung des Bestandes und das Verhalten der dort lebenden Bewohnerinnen und Bewohner, sowie auf Aussagen über physische Artefakte ergaben und die als relevant für mögliche Grenzen der Bestandserhaltung angesehen wurden waren negative Bedeutungs-Aufladung des vorhandenen Bestandes, geringe Nutzer-Identifikation und fehlende kulturelle Netzwerke, ungünstiges Image in der externen und internen Wahrnehmung, geringe schützenswerte künstlerische oder denkmalpflegerische Qualitäten, keine Orte besonderer Bedeutung oder symbolische Zeichen, geringe Bedeutung des Bestandes für das Gedächtnis des Quartiers und fehlende Geschichten, Mythen und Rituale im Quartier.

Konnte sich die Zunahme von Abriss positiv auf die Stadtentwicklung auswirken?

Für die Einschätzung positiver Effekte für die Stadtentwicklung wurde differenziert nach Regionen mit Wohnungsüberangebot und Abrisskonzepten zur sozialen, städtebaulichen, ökonomischen und kulturellen Stabilisierung auf der einen Seite, und dynamisch wachsenden Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt und den Zielen der städtebaulichen Verdichtung und ökonomischen Ertragssteige-

rung auf der anderen. In Regionen mit Wohnungsüberangebot war festzustellen, dass durch Abriss bei gleichzeitiger Aufwertung der verbleibenden Wohnungsbestände und Quartiere das Ziel einer städtebaulichen und sozialen Stabilisierung erreicht werden konnte, wenn die ökonomischen Voraussetzungen durch eine staatliche Förderung hergestellt wurden. In integrierten Stadtentwicklungskonzepten wurde Abriss z.T. in randstädtischen Lagen gegenüber Kerngebieten priorisiert.

In dynamisch wachsenden Regionen mit starker Wohnungsnachfrage schuf dagegen der Abriss vorhandener Wohnungsbestände die Voraussetzungen für eine weitere städtebauliche Verdichtung. In sehr differenzierten Konzeptionen wurden bei den untersuchten Fallbeispielen in einer Kombination aus bestandserhaltenden Interventionen, An- und Umbauten und Abriss und Ersatzneubau soziale und ökonomische mit kulturellen und städtebaulichen Gesichtspunkten auf der Quartiersebene abgewogen. Derartige Konzeptionen waren gekennzeichnet durch Maßnahmen für die vorhandenen Bewohnerinnen und Bewohner, und gleichzeitig auch eine Diversifizierung des Wohnungsangebotes auch für neue Zielgruppen. Eine besondere staatliche Förderung der Abrissmaßnahmen war in der Regel nicht erforderlich.

Die vorgeschlagenen Zielkorridore für eine nachhaltige Entwicklung mit Ressourcen und Energie sparen, gesund wohnen und arbeiten, sozialen Konzepten und Beteiligung an Interventionen, Kosten und Risiken verringern, strukturelle Dauerhaftigkeit fördern und Weiter- und Wiederverwendung bildeten den Rahmen für die weitere Einschätzung einer positiven Stadtentwicklung. Das Minimieren von Herstellungs- und Nutzungsenergie, die Nutzung unerschöpflicher Energiequellen und das Verwenden von Produkten aus erneuerbaren Rohstoffen als Prinzipien für Ressourcen- und Energieeinsparung zeigten z.T. Vorteile für den Abriss und Ersatzneubau. Gesundheitliche Belastungen des Wohnungsbestandes durch Fasern, Feuchtigkeit, Wohngifte, Ausgasungen oder Strahlenbelastungen konnten den Ausschlag zugunsten eines Abrisses geben.

Soziale altersgerechte Konzeptionen waren mit Abriss und Ersatzneubau z.T. besser umzusetzen, als durch Anpassung mit bestandserhaltenden und –verändernden Maßnahmen. Relevante soziale Gruppen konnten dagegen bei erhaltenden Interventionen eher in Abstimmungsprozesse und Planungen einbezogen werden, als bei Konzeptionen mit Abriss und Ersatzneubau. Ökonomisch gelang die Minimierung von investiven Risiken beim Ersatzneubau meist eher als bei durchgreifenden Umbauten, ebenso wie die Verringerung von Nutzungskosten und die Senkung von Mietnebenkosten. Richtig geplant konnten dagegen erhaltende Interventionen die Investitionskosten senken und die Mieten stabilisieren.

Strukturelle Dauerhaftigkeit wurde erreicht durch funktionssichere, baulich-physisch und sozial ausgewogene Quartiere, meist in einer Kombination aus erhaltenden Maßnahmen mit Abriss und Ersatzneubau, die über ein längeres Nutzungsintervall ohne nachträgliche Korrekturen allen Anforderungen an das Wohnen genügten. Dennoch blieb ihre leichte Anpassbarkeit auch an sich wandelnde Nutzungsanforderungen ein zentrales Kriterium nachhaltiger Entwicklung. Die Weiter- und Wiederverwendung hochwertiger Bestände nach Suffizienz-Abwägung und in Kombination mit Bestandsersatz stellte ein weiteres Merkmal zukunftsfähiger Stadtentwicklung dar.

Gab es negative Folgen einer Zunahme von Abriss für die Stadtentwicklung?

In Regionen mit Wohnungsüberangebot und dem Abriss von Wohnungen zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes und der Eliminierung von Leerständen und Verfallserscheinungen aus dem Stadtbild konnte die Folge derartiger Interventionen eine anschließende schlechte Auslastung und Überdimensionierung der technischen Infrastruktur mit Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen sein. Folgekosten für einen Rückbau derartiger Einrichtungen konnten sich erhöhend auf die Wohnnebenkosten auswirken. Durch die frühzeitige Einbindung von Ver- und Entsorgungsträgern in Stadtumbauplanungen mit dispersen oder flächigen Abrissoptionen konnten derartige Problemlagen reduziert werden (Koziol/ Veit/ Walther 2006).

Die unter den Bedingungen redundanten Wohnungsangebotes oft angewendete Option eines ersatzlosen Abrisses von Wohnungsbeständen war nach unserer Untersuchung zumeist an die Kompensation des dadurch entstehenden Aufwandes in Form von Planung, Medientrennung, Genehmigung, Entsorgung, Darlehensrückführung und Gebäudeabschreibung durch staatliche Förderung angewiesen (Friesecke/Goldschmidt et al. 2010). Nachteilige Folge für die Stadtentwicklung konnten ungestaltete Restflächen sein, die die Urbanität von Stadtquartieren beeinträchtigten, wenn sie nicht im Rahmen einer städtebaulichen Gesamtkonzeption realisiert wurden.

In angespannten Wohnungsmärkten gerieten geringer wertige Wohnungsbestände zunehmend unter den Druck von Nutzungskonkurrenzen, entweder in Form von hochwertigen Neubauwohnungen oder auch von gewerblichen Einrichtungen. Für Bewohner mit geringen Einkommen wurde durch Abriss von Wohnraum mit zwar geringer Qualität, aber auch niedrigen Mieten durch derartige Abrissmaßnahmen preiswerter Wohnraum vom Markt genommen. Gerade in dynamisch wachsenden Regionen entstand dadurch ein zunehmendes Problem für ökonomisch weniger leistungsfähige Mieterinnen und Mieter, sich mit erschwinglichem Wohnraum zu versorgen.

Eine ökonomisch motivierte bessere Verwertung bebauter Grundstücke und vorhandener Wohnungsbestände durch Abriss und Ersatzneubau konnte den betreffenden Stadtquartieren positive Impulse versetzen, wenn sie nicht öffentliche Interessen und Belange dominierte. Die Qualität zugrunde liegender städtebaulicher und architektonischer Konzeptionen, die geplanten Auswirkungen auf die vorhandene Sozialstruktur und ein sozial verträglicher Transformationsprozess für die betroffenen Mieterinnen und Mieter waren jeweils im Rahmen der Prüfungs- und Genehmigungsverfahren von den zuständigen Kommunen zu bewerten.

Durch verschiedene Beispiele war zu belegen, dass Bestandsquartiere durch die Invasion von Pionieren wie z.B. die so genannten Kreativen einer nicht staatlich gesteuerten Transformation unterzogen wurden, die diese Quartiere langfristig aufwerten, aber auch für die vorhandenen Mieterinnen und Mieter einen Gentrifizierungs-Prozess auslösen konnte. Derartige „Bottom-up"-Prozesse erfolgten zu mindestens in ihren ersten Phasen ohne einen Abriss, sondern durch eine Veränderung der Quartiere in kleinen Schritten. Durch einen Abriss und anschließenden Ersatzneubau würden derartige Transformationsprozesse mit bestimmten gesellschaftlichen Gruppen eher verhindert.

Durch den Abriss von physischen urbanen Strukturen in Stadtquartieren gingen in der Regel unwiederbringlich kulturelle Zeugnisse verloren, die in der Wahrnehmung von den Bewohnerinnen und Bewohnern mit diesen städtischen Elementen und ihrem Quartier verbunden wurden. Wie relevant dies auch im gesamtstädtischen Zusammenhang erschien und ob das Gedächtnis der Stadt insgesamt durch einen Abriss und Ersatzneubau ärmer wurde, musste jeweils durch sorgfältige Abwägungen von den Kommunen überprüft und festgestellt werden.

Ausblick

Die im kollektiven Bewusstsein verankerten Erfahrungen mit den Folgen von flächenhaftem Abriss ganzer Quartiere in der Mitte des letzten Jahrhunderts erzeugten ein in der Gesellschaft heute breit verankertes Problembewusstsein für derartige undifferenzierte Stadtentwicklungs-Konzeptionen.

Eine Auseinandersetzung mit dem Wohnungsbestand und seinen Qualitäten in den letzten Dekaden hat andererseits vielfältige Erhaltungstheorien hervorgebracht und auch gezeigt, mit welchen Methoden dieser Bestand an Zukunftsanforderungen nachhaltig angepasst werden konnte. Behutsame Erhaltung war nach wie vor das heute vorherrschende Paradigma, an dem sich andere Konzeptionen messen lassen mussten.

Forscher und Fachleute, die die Bestandserhaltung bereits seit Jahrzehnten erforschen, haben aber auch zahlreiche Erfahrungen mit grenzwertigen Qualitäten von Beständen gesammelt, die dennoch erhalten und modernisiert wurden. Die Maßstäbe für derartige Qualitäten von Bestandsquartieren, die wir in unserer Untersuchung als Summe städtebaulich-architektonischer, sozialer, ökonomischer und kultureller Eigenschaften definiert haben, waren jedoch sehr differenziert zu betrachten.

So bestand in der deutschen Gesellschaft zur Zeit der Flächensanierungen die übereinstimmende Meinung, dass baukulturelle Zeugnisse z.B. der Zeit um 1900 mit ihren Stuckfassaden oder auch Fachwerkhäuser überholt, entbehrlich, daher abzureißen und durch überlegenes Neues zu ersetzen seien. Gleiches gilt heute für die urbanen Hinterlassenschaften der Moderne, deren städtebaulich-architektonische Wahrnehmung übereinstimmend als negativ und daher entbehrlich betrachtet wird.

Ebenso wie in den 1970er Jahren eine junge Generation begann, sich in den vernachlässigten und fälschlich so genannten Gründerzeithäusern einzurichten und von den etablierten gesellschaftlichen Vorstellungen abzusetzen, hat heute eine andere Generation den Charme der Wirtschaftswunderzeit der 1950er Jahre mit Resopal-Tischen, Tütenlampen und Music-Box entdeckt. Nach der Denkmal-

schutz-Gesetzgebung handelt es sich bei diesem Zeitraum auch bereits um eine abgeschlossene Epoche, die Voraussetzung einer Unterschutzstellung als Baudenkmäler ist.

Auch die soziale Wahrnehmung der urbanen Hinterlassenschaften der ehemaligen DDR wurde unabhängig von ihrer politischen Bedeutung als Zeugnisse eines nicht mehr existierenden Staates hinsichtlich ihrer Zukunftsfähigkeit hinterfragt. Diese Bestände waren Teil der Geschichte Deutschlands, wurden bis 1989 geschätzt und hatten als Zeitzeugnisse und Gedächtnis der Städte eine Bedeutung für die persönliche Lebenserfahrung und Selbstvergewisserung großer Teile unserer Bevölkerung, der sie vielleicht als physische Artefakte eine Orientierung in den unsicheren Zeiten der Globalisierung bieten konnten.

Nach diesen Erfahrungen schien auch heute Vorsicht am Platze, wenn es um scheinbar allgemeingültige gesellschaftliche Wahrheiten ging, die städtebaulich-architektonische Zeugnisse der Moderne generell als entbehrlich und eher abzureißen einschätzen. Vielmehr sollten Fachleute in der Lage sein, differenzierte Beurteilungen der Qualitäten von Wohnungsbeständen und Bestandsquartieren vorzunehmen, die auf objektiven und nachvollziehbaren Kriterien basieren. Hier wird über disziplinäre Grenzen hinweg noch weiterer Forschungsbedarf gesehen.

Erst diese qualifizierten Beurteilungen würden Hinweise darauf geben, welche Bestände erhalten und welche abgerissen werden. Letztlich entscheiden wird aber die Gesellschaft durch die Rezeption oder Ablehnung der vom Staat, Planenden und Investoren getroffenen Entscheidungen über urbane Wohnungsbestände und Stadtquartiere, und zwar nicht nur durch die Artikulation ihrer Meinung in der konzeptionellen Phase vorab, sondern vorzugsweise durch deren probeweise praktische Nutzung. *„Das Leben findet einen Weg“ (Zitat: Jurassic Parc 1998).*

12. Literaturliste

ANRU Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (2008): Rénovation urbaine 2004-2008. Quels moyens pour quels résultats? Paris.

Arbeitskreis Wohnen in Münster (2013): Dokumentation der 19. Sitzung am 30. April 2013. Aufgerufen über: http://www.munester.de/stadt/stadtplanung/raum-wohnen-ak.html am 27.11.2013.

Asam, Claus; Dallmann, Jonas (2005): Untersuchung der Wiederverwendungsmöglichkeiten von demontierten Fertigteilelementen aus Wohnungsbautypen der ehemaligen DDR für den Einsatz im Wohnungsbau. Endbericht IEMB 2005,1-5). Fraunhofer-IRB-Verlag. Stuttgart.

Barras, Richard (2009): Building cycles. Growth and instability. Property market analysis. Wiley-Blackwell. London.

Bauhardt, Christine (2005): Die politique de la ville in Frankreich: Ein Blick auf mehr als zwanzig Jahre soziale Stadtentwicklung. In: Greiffenhagen, Sylvia & Neller, Katja (Hrsg.): Praxis ohne Theorie? Wiesbaden.

Baumberger, Christoph (2010): Gebaute Zeichen. Eine Symboltheorie der Architektur. Ontos Verlag. Heusenstamm.

BBSR Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2008): Umgang mit Bestandsobjekten im europäischen Ausland. ExWoSt-Sondergutachten im Rahmen der Forschung „Kostengünstige und qualitätsbewusste Entwicklung von Wohnungsobjekten im Bestand“, Berlin/Bonn: BBSR-Online-Publikation Nr.15/2008.

BBSR Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2012): Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2011. BBSR-Analyse Kompakt (01/2012) S.3. Berlin.

BBSR Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2013): Leitfaden nachhaltiges Bauen. Herausgegeben vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung BMVBS. Berlin.

BDA Bund Deutscher Architekten & Deutscher Städtetag & GdW Bundesverband Deutscher Wohnungs-und Immobilienunternehmen e. V. Arbeitsgruppe Kooperation (2007, 2009, 2011): Dokumentationen Deutscher Bauherrenpreis Modernisierung. Hamburg und Berlin: A+I Verlag GmbH.

Beermann, Frank (2006): Kooperativer Wohnungsrückbau. Strategien zur Überwindung des „Free-Rider“-Problems bei Stadtumbaumaßnahmen. Univ.-Diss. Münster. V & R unipress Beiträge zum Siedlungs- und Wohnungswesen 225. Göttingen.

BGB Bürgerliches Gesetzbuch (2002): §§ 559-561 Mieterhöhung bei Modernisierung. DTV. München.

Bizer, K.; Ewen, Ch.; Knieling, J.; Stieß, E. (Hg) (2010): Nachfrageorientiertes Nutzungszyklus-Management. Konzeptionelle Überlegungen für nachhaltiges Flächenmanagement in Stadt und Region. Rohn Verlag. Detmold.

Blotevogel, Hans H. (1997): Einführung in die Wissenschaftstheorie: Konzepte der Wissenschaft und ihre Bedeutung für die Geographie. Als Manuskript vervielfältigt. Duisburg.

Blum, Andreas; Gruhler, Karin (Hg) (2010): Typologien der gebauten Umwelt. Modellierung und Analyse der Siedlungsentwicklung mit dem Strukturtypenansatz. Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung. Shaker Verlag. Aachen.

BMVBS Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2007): Veränderungen der Anbieter-Struktur im deutschen Wohnungsmarkt und wohnungspolitische Implikationen. Bonn.

BMVBS Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2012): Bund-Länder-Bericht zum Programm Stadtumbau Ost. Berlin.

BMVBS Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2013): Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland. Berlin

BMVBS & BBR (2008): Umgang mit Bestandsobjekten im europäischen Ausland. ExWoSt-Sondergutachten im Rahmen der Forschung „Kostengünstige und qualitätsbewusste Entwicklung von Wohnungsobjekten im Bestand". BBR-Online-Publikation Nr.15/2008. Berlin/Bonn.

BMVBS & BBR (2012): 10 Jahre Stadtumbau Ost. Bericht aus der Praxis. In: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung / Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.). Druckhaus Köthen. Berlin.

Bodenschatz, Harald (2005): Vorbild England: Urban Renaissance in Birmingham und Manchester, Kunsttexte.de 3/2005-1.

Bodenschatz, Harald; Polinna, Cornelia (2010): Learning from IBA – die IBA 1987 in Berlin. Herausgegeben von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin.

Böhmer, Michael; Kemper, Lucas; Erhardt, Tobias (2010): Wohnungsmangel in Deutschland. Auswirkungen und Ansätze zur Überwindung. Prognos AG. Basel/Berlin.

Bolz, Lothar (1950): Grundsätze des Städtebaus. In: Lampugnani, V.M.; Frey, K.; Perotti, E. (Hg.) (2005): Anthologie zum Städtebau Band III. Gebr. Mann Verlag. Berlin.

Callon, Michel (2006): Techno-ökonomische Netzwerke und Irreversibilität. In: Belliger, A.; Krieger D.J.: ANThology. Ein einführendes Handbuch zur Akteur-Netzwerk-Theorie. Transcript Verlag. Bielefeld.

CLPHA Council of Large Public Housing Authorities (2009): Facts about public housing. http://www.clpha.org/facts_about_public_housing

Curdes, Gerhard (2008): Stadtstruktur – Kontinuität und Wandel. Manuskript zum Vortrag am 18.12.2008. RWTH Aachen.

Dahlhaus, Ulrich; Meisel, Ulli (2008): Nachhaltiges Bauen 2008/2009. Bauelemente, Kostenwerte, ökologische Bewertung, Ausführungshinweise. Wingen-Verlag. Essen.

Deffner, Veronika; Meisel, Ulli (Hg) (2013): Stadtquartiere – sozialwissenschaftliche, ökonomische und städtebaulich-architektonische Perspektiven. Klartext Verlag. Essen.

DESTATIS (2010a): Bewohnte Wohnungen nach Baujahr des Gebäudes/der Wohnung. Fachserie 5, Heft 1. Statistisches Bundesamt. Wiesbaden.

DESTATIS (2010b): Bestand und Struktur der Wohneinheiten, Wohnsituation der Haushalte. Fachserie 5 Heft 1 Bauen und Wohnen, Mikrozensus - Zusatzerhebung 2010. Wiesbaden.

DESTATIS (2012a): Bautätigkeit und Wohnungen. Bestand an Wohnungen zum 31. Dezember 2011. Statistisches Bundesamt. Wiesbaden.

DESTATIS (2012b): Gebäude und Wohnungen. Bestand an Wohnungen und Wohngebäuden, Bauabgang von Wohnungen und Wohngebäuden, Lange Reihen ab 1969 – 2011. Wiesbaden.

Diederich, Friedhelm; Hemprich, Nina; Klauß, Swen; Maas, Anton; u.a. (2010): Bestandsersatz als Variante energetischer Sanierung. Berlin.

Diederichs, C. J.; Streck, Stefanie (2003): Entwicklung eines Bewertungssystems für die ökonomische und ökologische Erneuerung von Wohnungsbeständen. Forschungsbericht im Auftrag des BBR Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung. Wuppertal.

Diefenbach, Nikolaus; Born, Rolf (2007): Basisdaten für Hochrechnungen mit der Deutschen Gebäudetypologie des Institut Wohnen und Umwelt. Darmstadt.

Donzelot, Jacques (2007): Stadtpolitik in Frankreich. Université de Paris X. In: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 6/2007.

Durth, Werner; Gutschow, Niels (1987): Architektur und Städtebau der fünfziger Jahre. Deutsches Nationalkomitee für Denkmalschutz (Hg). Bonn.

Duvigneau, H.J. (2001): Die neue Rolle der Wohnungsunternehmen. Vom Instrument der Verteilungspolitik zum wirtschaftlich agierenden Dienstleistungsunternehmen mit sozialem Anspruch – kann das gutgehen? Vortragsmanuskript. http://www.schader-stiftung.de/docs/bearb_wohnwandel_duvigneau.pdf

Duvigneau, H.J. (2006): 100 Jahre Berliner Wohnungsbau – von der Mietskaserne zur Reformwohnung; vom Förderprogramm zum Ausverkauf. Manuskript eines Vortrages für die Schader Stiftung, Dialog zwischen Gesellschaftswissenschaften und Praxis, am 28.3.2006 in Berlin.

Eichener, Volker; Bengtssohn, Jonas; Heinrich, Daniel (2012): Wohnungsbau in Deutschland – Zuständigkeiten von Bund, Ländern, Kommunen und Europäischer Union? Bochum.

Ekard, F. (2009): Nachhaltigkeitstheorie der Forschungsgruppe Nachhaltigkeit und Klimapolitik. Leipzig, Rostock. http://www.sustainability-justice-climate.eu/de/nachhaltigkeit.html, Stand: 17.3.2011

Enquete-Kommission „Schutz des Menschen und der Umwelt – Ziele und Rahmenbedingungen einer nachhaltig zukunftsverträglichen Entwicklung“ (1998): Konzept Nachhaltigkeit. Vom Leitbild zur Umsetzung. Deutscher Bundestag (Hg). Bonn.

Feyerabend, Paul (1976): Wider den Methodenzwang. Skizze einer anarchistischen Erkenntnistheorie. Suhrkamp. Frankfurt.

Fischer, Günther (2009): Vitruv NEU oder Was ist Architektur? Bauwelt Fundamente 141. Birkhäuser. Bael, Boston, Berlin.

Fox-Kämper, Runrid; Meisel, Ulli; Ulmer, Svend (2009): Nachhaltigkeit von Investitionsentscheidungen in der Wohnungswirtschaft Nordrhein-Westfalens. Ergebnisse einer empirischen Untersuchung. ILS. Dortmund/Aachen.

Franck, Georg (2009): Die Architektur: eine Wissenschaft? Architekturtheorie heute. In: Der Architekt, Heft 1-2009.

Friesecke, Frank; Goldschmidt, Jürgen; Kötter, Theo; Schmidt-Eichstaedt, Gerd; Schmoll, Fritz (2010): Stadtumbau. Ein Leitfaden. Vhw Dienstleistung gmbH Verlag. Bonn.

Gibbins, Olaf (1988): Großsiedlungen. Bestandspflege und Weiterentwicklung. Callwey Verlag. München.

Glasze, Georg; Thielmann, Jörg; Meyer, Aika (2007): Die Neuaushandlung kultureller Identitäten im Gefolge der Vorortunruhen in Frankreich. ZSI Mainz.

Göderitz, Johannes; Rainer, R.; Hoffmann, H. (1957): Die gegliederte und aufgelockerte Stadt. In: Lampugnani, V.M.; Frey, K.; Perotti, E. (Hg.) (2005): Anthologie zum Städtebau Band III. Gebr. Mann Verlag. Berlin.

Großhans, H.; Meisel, U.; Krings, E. u.a. (1994): Modernisierung und Entwicklung des Wohnungsbestandes. Ziele, Verfahren, Standards, Techniken, Kosten, Akzeptanz. Band 43 der Schriftenreihe des GdW Gesamtverband der Wohnungswirtschaft e.V. Köln.

Günther, Matthias (2012): Mietwohnungsbau in Deutschland. Regionale Verteilung, Wohnungsgrößen, Preissegmente. Pestel Institut. Hannover.

Haars, Anne (2006): Stadterneuerung und Quartiersplanung in den Niederlanden. Beispiel Amsterdam. Vortrag 15.11.2006. Hamburg.

Hallenberg, Bernd; Poddig, Benjamin (2005): Wissen, wer wo wohnt – das Beratungsangebot Wohn-Wissen. vhw FW 4 Juli-September 2005. Berlin.

Harlander, Tilman; Schubert, Dirk (Hg) (2009): Suburbanisierung und Re-Urbanisierung. Wohnungsbau und Immobilienkrise in den USA. Die alte Stadt, Jg. 36, H. 2. BAG-Verlag. Remshalden.

Helleman, Gerben; Wassenberg, Frank (2004): The renewal of what was tomorrow's idealistic city. Amsterdam's Bijlmermeer high-rise. In: Cities, 21-1, pp. 3-17. KEI - Expert Centre Urban Regeneration & OTB Research Institute for Housing, Urban and Mobility Studies. Delft.

Henckel, Dietrich (Hrsg.) (2005): Projektbericht: Die postindustrielle Stadt. Manchester & Liverpool. Institut für Stadt- und Regionalplanung, TU Berlin.

Holmans, A. E. (2005): Housing and Housing Policy in England 1975-2002. Chronology and Commentary. Cambridge Centre for Housing and Planning Research. The Office of the Deputy Prime Minister. London.

Hoover, E. & Vernon, R. (1959): Anatomy of Metropolis. Cambridge.

HOPE VI Demolition Grants: FY 1996 – 2003, October 2004.

INSEE - Institut National de la Statistique et des Études Économiques (2009). www.insee.fr.

International Conference on Sustainable Urban Areas Rotterdam (2007): Workshop 7 – Housing Regeneration and Maintenance. Abstracts. www.enhr2007rotterdam.nl.

Janorschke, Barbara; Rebel, Birgit (2009): Erschließung von Einsparpotentialen und Präferierung sicherheits-technischer Anforderungen bei Rückbaumaßnahmen von Wohngebäuden unter bewohnten Bedingungen. Abschlussbericht Bau- und Wohnforschung F 2533. Fraunhofer IRB-Verlag. Stuttgart.

Jesinghaus, J. (1999): A European System of Environmental Pressure Indices. The Indicators, Part 1: Introduction to the political and theoretical background. European Commission, Joint Research Centre. Chapter 1.2.2: The Driving force-Pressure, State-Impact-Response (DPSIR) Model.

Kardorff, von, Ernst (1995): Qualitative Sozialforschung – Versuch einer Standortbestimmung. In: Flick, Uwe; Kardorff, von, Ernst u.a. (1995): Handbuch qualitative Sozialforschung. Weinheim.

Kelle, Udo; Kluge, Susann (1999): Vom Einzelfall zum Typus. Fallvergleich und Fallkontrastierung in der qualitativen Sozialforschung. Opladen. Zitiert nach: Lamnek, Siegfried (2010): Qualitative Sozialforschung. Band 1. Methodologie. Beltz Verlag. 5. Auflage. Weinheim. S. 206.

Kettle, Jane; Littlewood, Steve; Maye-Banbury, Angela (2004): New Horizons. Research Programme. Impact Evaluation of the Selected Demolition of Housing. CUDEM Metropolitan University. Leeds.

Kirchhoff, Jutta; Jacobs, Bernd (2007): Erhalt oder Abriss. Perspektiven für nicht marktfähige Wohngebäude aus den späten 1960er und den 1970er Jahren. Bau- und Wohnforschung F 2489. Fraunhofer-IRB-Verlag. Stuttgart.

Koziol, Matthias; Veit, Antje; Walther, Jörg (2006): Stadtumbau Ost. Anpassung der technischen Infrastruktur – Erkenntnisstand, Bewertung und offene Fragen. Werkstatt: Praxis Heft 41. BBR. Bonn.

Lamnek, Siegfried (2010): Qualitative Sozialforschung. Band 1. Methodologie. Beltz Verlag. 5. Auflage. Weinheim.

Lehmann, Harry; Stanetzky, Christoph (2000): Stoffströme beim Modernisieren. Einsparpotenzial, Konstruktionsvergleiche, Rechenbeispiele. Landesinstitut für Bauwesen NRW. Aachen.

Lichtenberger, E. (1990): Stadtverfall und Stadterneuerung, Beiträge zur Stadt- und Regionalforschung, Band 10, Verlag der Österreichischen Akademie der Wissenschaften. Wien.

Lichtensteiger, Thomas (2006) (Hg.): Bauwerke als Ressourcennutzer und Ressourcenspender in der langfristigen Entwicklung urbaner Systeme. Ein Beitrag zur Exploration urbaner Lagerstätten. Vdf Hochschulver-lag AG an der ETH. Zürich.

Loga, Tobias; Diefenbach, Nikolaus; Born, Rolf (2011): Deutsche Gebäudetypologie. Beispielhafte Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz von typischen Wohngebäuden. Institut Wohnen und Umwelt. Darmstadt.

Madanipour, Ali (2009): Can physical change be a driver for socio-economic improvement? The case of Castle Vale in Birmingham, UK. Contribution to Urban Design Conference 4.12.2009. Birmingham, UK.

Mayer, A.-T. ; Schwehr, P.; Bürgin, M. (2011): Nachhaltige Quartiersentwicklung im Fokus flexibler Strukturen. Hochschule Luzern, Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur. Luzern (CH).

Mayring, Philipp (2010): Qualitative Inhaltsanalyse. Grundlagen und Techniken. 11. aktualisierte und überarbeitete Auflage. Beltz Verlag. Weinheim/Basel.

Meisel, Ulli (2005): Handbuch Altbaumodernisierung. Methoden für die Energie sparende und nachhaltige Entwicklung von Baubeständen. Band 195 der Schriftenreihe des ILS NRW. Dortmund.

Meisel, Ulli (2007): Bauliche Bestandsentwicklung. Methoden zur Abschätzung der Zukunftsfähigkeit von Stadtquartieren und Wohnungsbeständen. In: ILS NRW (Hg): ILS NRW Schriften 203: Demographischer Wandel in Nordrhein-Westfalen. Dortmund.

Meisel, Ulli (2010): Komplexe Bestandsquartiere. Abriss als Zukunftsperspektive? Grenzen der Bestandserhaltung neu ausloten. In: Die Wohnungswirtschaft 9-2010. Hamburg.

Meisel, Ulli (2011a): Routenplaner Bestandsquartiere – Bewertungssysteme nachhaltiger Quartiersentwicklung und sechs Dimensionen für praktisches nachhaltiges Handeln. In: Drilling, M.: Schnur, O. (Hg): Nachhaltige Quartiersentwicklung - Positionen, Praxisbeispiele und Perspektiven - in der Reihe des AK Quartiersforschung. VS Verlag. Wiesbaden.

Meisel, Ulli (2011b): Grenzen der Bestandserhaltung – Zukünfte von Wohnquartieren. Vortrag beim 14. Management-Forum: Orientierung zur Kursbestimmung am 20. Januar 2011 in Rostock. Veranstalter: Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Meisel, Ulli (2012a): Von der erhaltenden Erneuerung zum Wohnungsabriss. Ursachen eines Paradigmenwandels in der Quartiersentwicklung. Vortrag bei der Tagung: Zwischen Lebenswelt und Rendite - das Quartier als Wohn- und Investitions-Standort am 14. Dezember 2012 in Düsseldorf. Veranstalter: AK Quartiersforschung der Deutschen Gesellschaft für Geographie.

Meisel, Ulli (2012b): Wohnungsbestand in der Zukunft - stößt die Bestandserhaltung an ihre Grenzen? Vortrag beim Forum Zukunft Bauen Wohnungsbestand in Rheinland-Pfalz am 28.März 2012 in Mainz. Veranstalter: Finanzministerium Rheinland-Pfalz, Dialog Baukultur, Architektenkammer, Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen.

Meisel, Ulli (2013): Beiträge von Städtebau und Architektur zu einer multiperspektivischen Erforschung von Stadtquartieren. In: Deffner, V. & Meisel, U. (2013): Stadtquartiere – sozialwissenschaftliche, ökonomische und städtebaulich-architektonische Perspektiven. Klartext Verlag. Essen.

Michaels, Axel (2011): Wozu Rituale? Verhaltensforschung. In Spektrum der Wissenschaft Spezial 1/2011: Rituale.

Montag Stiftung Urbane Räume (2013): Integriertes Handlungsprogramm Kalk Nord 2012+ - ein Gemeinschaftswerk des Viertels im Rahmen der KALKschmiede*. Fassung 2.0, Stand Februar 2013.

MUNLV Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW (Hg) (2004): Leitfaden gesundheitsbewusst modernisieren. Wohngebäude von 1950 bis 1975. Düsseldorf.

Neumann, Wolfgang (2006): Gesellschaftliche Integration gescheitert? Stadtpolitik in Frankreich vor Herausforderungen in einer neuen Dimension. Deutsch-Französisches Institut. aktuelle Frankreich-Analysen Nr.21. Ludwigsburg.

Ottensmann, J. (1975): The changing spatial structure of American cities. Lexington.

Pesch, Franz (2003): 50er-Jahre Siedlungen in Nordrhein-Westfalen. Perspektiven und Erneuerungsstrategien. MSWKS. Düsseldorf.

Pfaffenbach, Carmella & Reuber, Paul (2005): Methoden der empirischen Humangeographie: Beobachtung und Befragung. Braunschweig.

Popkin, Susan; Katz, Bruce et al. (2004): A decade of HOPE VI: Research Findings and Policy Challenges. The Urban Institute & The Brookings Institution. Washington.

Power, Anne; Mumford, Katharine (1999): The Slow Death of Great Cities? Urban Abandonment or Urban Renaissance. Joseph Rowntree Foundation. York.

Ross- Brachmann von Ulrich Renner, Michael Sohni (2012): Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken. Theodor Oppermann Verlag. 30. Auflage.

Sachverständigen-Landesverband Österreichs (2006): Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile. Landesverband Steiermark und Kärnten der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs. Graz.

Schäfer, Rudolf; Lau, Petra; Metzmacher, Mathias; Brenner, Janos (2009): Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwahrlosten Immobilien (Schrottimmobilien) BBSR Werkstatt: Praxis Heft 65. Bonn.

Schmidt-Bleek, Friedrich (1997): Wie viel Umwelt braucht der Mensch? Faktor 10 – das Maß für ökologisches Wirtschaften. DTV. München.

Schmitz, Heinz; Meisel, Ulli; Fleischmann, Robert (1981): Althausmodernisierung – praxisbezogene Anleitung. Textband und Materialband. Schriftenreihe Wohnungsbau – Kommunaler Wohnbau Band 3.019/I und II. ILS Dortmund.

Schmitz, H.; Meisel, U. (1983): Erfahrungswerte zur Modernisierung von städtebaulichen Problemsubstanzen. Band 4.036 der Schriftenreihe Landes- und Stadtentwicklungsforschung Nordrhein-Westfalen. ILS Dortmund.

Schmitz, Heinz; Meisel, Ulli; Krings, Edgar (1994): Wirtschaftliche Altbaumodernisierung. In: GdW Schriften 43: Modernisierung und Entwicklung des Wohnungsbestandes. Ziele, Verfahren, Standards, Techniken, Kosten, Akzeptanz. Köln.

Schmitz, Heinz; Meisel, Ulli; Krings, Edgar (1994): Modernisierung mit den Mietern. In: GdW Schriften 43: Modernisierung und Entwicklung des Wohnungsbestandes. Ziele, Verfahren, Standards, Techniken, Kosten, Akzeptanz. Köln. S. 221-282.

Schmitz, Heinz; Krings, Edgar; Dahlhaus, Ulrich; Meisel, Ulli (2013): Baukosten 2012/13. Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung. 21.Auflage. Verlag für Wirtschaft und Verwaltung H. Wingen. Essen.

Schnur, Olaf (2008): Quartiersforschung im Überblick: Konzepte, Definitionen und aktuelle Perspektiven. In: Schnur, O. (Hg.): Quartiersforschung - Zwischen Theorie und Praxis. Wiesbaden.

Schnur, Olaf (2013): Quartiersforschung revisited. Konzepte und Perspektiven eines stadtgeographischen Forschungsfeldes. In: Deffner, Veronika; Meisel, Ulli (Hg): Stadtquartiere – sozialwissenschaftliche, ökonomische und städtebaulich-architektonische Perspektiven. Klartext Verlag. Essen.

Schönig, Barbara (2008): An den Rand gedrängt. Zentrumsrevitalisierung und sozialer Wohnungsbau in Chicago. In: Bodenschatz, Harald; Laible, Ulrike (Hg): Großstädte von morgen. Internationale Strategien des Stadtumbaus. Braun. Berlin.

Schulz-Schaeffer, I. (2000): Akteur-Netzwerk-Theorie. Zur Koevolution von Gesellschaft, Natur und Technik. In: Wever, J. (Hrsg.): Soziale Netzwerke. Konzepte und Methoden der sozialwissenschaftlichen Netzwerkforschung. Oldenbourg. München.

Selk, Dieter; Walberg, Dietmar; Holz, Astrid (2007): Siedlungen der 50er Jahre - Modernisierung oder Abriss. Methodik zur Entscheidungsfindung über Abriss, Modernisierung oder Neubau in Siedlungen der 50er Jahre. Endbericht Bau- und Wohnforschung, 2505: IRB Verlag. Stuttgart

Spiegel Spezial (2008): Architektur und Design. Wie wir morgen leben werden. Nr.4/2008 Spiegel Verlag Rudolf Augstein. Hamburg.

Spiegel Online am 13. Juli 2007, 16:53 Uhr, http://www.spiegel.de/wirtschaft/umbau-die-teuersten-gebaeude-sanierungena-494335.html

Tamms, Friedrich, Wortmann, Wilhelm (1973): Städtebau. Umweltgestaltung: Erfahrungen und Gedanken. Carl Habel Verlag. Darmstadt.

Taylor, Tess (2002): The last days of Chicago's Robert Taylor Homes. The Metropolis observed. metropolis magazine.com, January 2002.

The Economist, 11 July 1998.

Tölle, Rita; Nakelski, Sabine (2009): Strategien für schwierige Quartiere in Städten. Ministerium für Bauen und Wohnen Nordrhein-Westfalen. Vortrag beim 9. Forum Wohnungswirtschaft am 16. Juni 2010 in Bochum.

Unesco (2014): http://www.unesco.de/immaterielles-kulturerbe.html, aufgerufen: 5.2.2014

U.S. Department of Housing and Urban Development (1998): www.portal.hud.gov.

van den Berg, L. (1989): Urban system in a dynamic society. Aldershot. Ipswich.

van der Flier, Kees; Thomsen, André (2006): Life Cycle of Dwellings. Analysis and Assessment of Demolition by Dutch Housing Assciations. In: ENHR International Conference. Workshop 7 - Physical Aspects of Design and Regeneration. 2-5 July 2006. Ljubeljana.

Walberg, Dietmar; Holz, Astrid; Gniechwitz, Timo; Schule, Thorsten (2011): Wohnungsbau in Deutschland 2011 – Modernisierung oder Bestandsersatz. Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen. Kiel.

Weichhart, Peter (2008): Entwicklungslinien der Sozialgeographie. Stuttgart.

Werlen, Benno (1987): Gesellschaft, Handlung und Raum. Grundlagen handlungstheoretischer Sozialgeographie. Erdkundliches Wissen Nr.89. Steiner-Verlag. Wiesbaden.

Wesener, Andreas (2011): Das Gedächtnis der Stadt – gebaute Umwelt als Erinnerungsträger. Unveröffentlichte Forschungsskizze. ILS. Aachen, Dortmund.

Whitehead,Christine; Scanlon, Kathleen (ed) (2007): Social housing in Europe. Published by London School of Economics LSE. London.

Whitehead,Christine; Scanlon, Kathleen (ed) (2008): Social housing in Europe II. A review of policies and outcomes. Published by London School of Economics LSE. London.

Zeuchner,Gerd (1989): Stadtgestaltung. Herausgegeben vom Institut für Städtebau und Architektur der Bauakademie der DDR. VEB Verlag für Bauwesen. Berlin.

Zwiener, Gerd; Grün, Lothar; Welters, Hartmut; Stache, Andreas (2004): Leitfaden gesundheitsbewusst modernisieren - Wohngebäude von 1950 bis 1975. Herausgegeben vom MUNLV NRW. Düsseldorf.

13. Abbildungsquellen

Kapitel 1
Abbildung 1.1-1: Aachener Nachrichten vom 3.3.2010 und Welt am Sonntag vom 16.5.2010.
Abbildung 1.2-1: Eigene Abbildung unter Verwendung von eigenen Fotos öffentlich ausgestellter Planungen.
Abbildung 1.2-2: Eigene Abbildung unter Verwendung eigener Fotos. Planskizze: Sahle Baubetreuungs-GmbH.
Abbildung 1.4-1: Eigene Fotos.
Abbildung 1.4-2: Eigene Abbildung unter Verwendung des DPSIR-Modells nach Jesinghaus (1999).

Kapitel 2
Abbildung 2.1-1: Eigene Abbildung.
Abbildung 2.3-1: Eigene Abbildung unter Verwendung von Daten nach DESTATIS 2012.
Abbildung 2.3-2: Eigene Abbildung unter Verwendung von Daten nach DESTATIS 2012.
Abbildung 2.3-3: Eigene Abbildung unter Verwendung von Van der Flier und Thomsen (2006).
Abbildung 2.3-4: Eigene Abbildung unter Verwendung von DESTATIS 2010.
Abbildung 2.5-1: Eigene Abbildung.
Abbildung 2.5-2: Eigene Abbildung, Weiterentwicklung nach Weichhart 2008.
Abbildung 2.6-1: Eigene Abbildung.

Kapitel 3
Abbildung 3.1-1: Eigene Abbildung.
Abbildung 3.2-1: Eigenes Foto links, E. Krings PBS Architekten Foto rechts.
Abbildung 3.3-1: Eigene Abbildung unter Verwendung eigener Fotos, Datenquelle: DESTATIS 2012.
Abbildung 3.4-1: Eigene Abbildung.
Abbildung 3.5-1: Eigene Abbildung und Recherche.
Abbildung 3.6-1: Eigene Abbildung / Tabelle.
Abbildung 3.6-2: Haars (2006).
Abbildung 3.6-3: Ali Madanipour, Newcastle University (2009).
Abbildung 3.6-4: Glasze, Thielmann, Meyer 2007.
Abbildung 3.6-5: Lettre des Acteurs de la Rénovation Urbaine, publiée par l'ANRU, Février 2007, p. 5.
Abbildung 3.6-6: Quelle links: The Paw Print, February 2009, Quelle Mitte: Wikipedia, the free encyclopedia, Zugriff 10.12.2009, Quelle rechts: Good Glancy Architecture, Boston.

Kapitel 4
Abbildung 4.1-1: Präsentation Stadt Aachen „Bauhaus Europa" 2006 (Bilder rechts Architekturentwurf), und Lageplan: http://www.aachener-buerger-liste.de/Bauhaus_Europa_Aachen/Stop_Bauhaus_Europa_Aachen/Lageplan.htm
Abbildung 4.1-2: Eigene Abbildung.
Abbildung 4.2-1: Eigene Fotos von Informationstafeln im Quartier.
Abbildung 4.2-2: Eigene Abbildung.
Abbildung 4.3-1: mutzukultur 14.03.2010.
Abbildung 4.3-2: Eigene Abbildung.
Abbildung 4.4-1: http://www.historisches-rathaus-wesel.de/ der Bürgerinitiative historisches Rathaus Wesel e.V.
Abbildung 4.4-2: Eigene Abbildung.
Abbildung 4.5-1: Eigene Fotos.
Abbildung 4.5-2: Eigene Abbildung.
Abbildung 4.6-1: Der Spiegel Nr.30 / 1995
Abbildung 4.6-2: Eigene Abbildung.

Kapitel 5
Abbildung 5.1-1: Eigene Abbildung.
Abbildung 5.1-2: Eigene Abbildung.
Abbildung 5.1-3:
Abbildung 5.2-1 bis 5.2-7: Eigene Abbildungen.
Abbildung 5.3-1: Eigene Abbildung.
Abbildung 5.4-1: Eigene Abbildung und Daten sowie BBSR-Analyse Kompakt (01/2012): Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2011, S.3.
Abbildung 5.4-2: Eigene Abbildung, Datengrundlage BBSR.

Kapitel 6
Abbildung 6.1-1: Eigene Abbildung.
Abbildung 6.1-2 bis 6.1-11: Eigene Fotos.
Abbildung 6.4-1: Eigene Abbildung.

Kapitel 7
Abbildung 7.1-1: Eigene Karte und Datengrundlage.
Abbildung 7.1-2: Eigene Fotos.
Abbildung 7.1-3: Eigene Fotos.
Abbildung 7.1-4: Eigene Abbildung und Daten.
Abbildung 7.1-5: Eigene Tabelle und Daten.
Abbildung 7.1-6: Eigene Karte, Geodatengrundlage OSM 2013 und eigene Daten.
Abbildung 7.2-1: Eigene Karte und Datengrundlage.
Abbildung 7.2-2: Eigene Abbildung und Daten.
Abbildung 7.2-3: Eigene Fotos.
Abbildung 7.2-4: Eigene Tabelle und Daten.
Abbildung 7.2-5: Eigene Fotos.
Abbildung 7.2-6: Eigene Karte, Geodatengrundlage OSM 2013 und eigene Daten.
Abbildung 7.3-1: Eigene Karte und Datengrundlage.
Abbildung 7.3-2: Eigene Abbildung und Daten.
Abbildung 7.3-3: Eigene Fotos.
Abbildung 7.3-4: Eigene Tabelle und Daten.
Abbildung 7.3-5: Eigene Karte, Geodatengrundlage OSM 2013 und eigene Daten.

Kapitel 8
Abbildung 8.1-1: Eigene Karte und Datengrundlage.
Abbildung 8.1-2 / 8.1-3: Eigene Fotos.
Abbildung 8.1-4: Eigene Abbildung und Daten.
Abbildung 8.1-5: Eigene Tabelle und Daten.
Abbildung 8.1-6: Eigene Fotos.
Abbildung 8.1-7: Eigene Karte, Geodatengrundlage OSM 2013 und eigene Daten.
Abbildung 8.2-1: Eigene Karte und Datengrundlage.
Abbildung 8.2-2: Bildquelle: WOGEDO.
Abbildung 8.2-3: Eigene Abbildung und Daten.
Abbildung 8.2-4: Bildquelle: WOGEDO.
Abbildung 8.2-5: Eigene Tabelle und Daten.
Abbildung 8.2-6: Eigene Karte, Geodatengrundlage OSM 2013 und eigene Daten.
Abbildung 8.3-1: Eigene Karte und Datengrundlage.
Abbildung 8.3-2: Eigene Abbildung und Daten.
Abbildung 8.3-3: Eigene Fotos.
Abbildung 8.3-4: Eigene Fotos.
Abbildung 8.3-5: Eigene Tabelle und Daten.
Abbildung 8.3-6: Eigene Karte, Geodatengrundlage OSM 2013 und eigene Daten.
Abbildung 8.4-1: Eigene Karte und Datengrundlage.
Abbildung 8.4-2: Eigene Fotos.
Abbildung 8.4-3: Quelle: Sahle Wohnen.
Abbildung 8.4-4: Eigene Abbildung und Daten.
Abbildung 8.4-5: Eigene Tabelle und Daten.
Abbildung 8.4-6: Eigene Karte, Geodatengrundlage OSM 2013 und eigene Daten.

Kapitel 9
Abbildung 9.1-1: Eigene Karte und Datengrundlage.
Abbildung 9.1-2: Eigene Abbildung und Daten.
Abbildung 9.1-3: Eigene Fotos.
Abbildung 9.1-4: Visualisierung Büro Grabow + Hofmann.
Abbildung 9.1-5: Eigene Tabelle und Daten.
Abbildung 9.1-6: Eigene Karte, Geodatengrundlage OSM 2013 und eigene Daten.
Abbildung 9.2-1: Eigene Karte und Datengrundlage.
Abbildung 9.2-2: Eigenes Foto.
Abbildung 9.2-3: Eigene Abbildung und Daten.

Abbildung 9.2-4: Eigenes Foto.
Abbildung 9.2-5: Eigene Tabelle und Daten.
Abbildung 9.2-6: Eigene Karte und Datengrundlage.
Abbildung 9.3-1: Eigene Karte und Datengrundlage.
Abbildung 9.3-2: Eigenes Foto.
Abbildung 9.3-3: Eigene Abbildung und Daten.
Abbildung 9.3-4: Eigenes Foto.
Abbildung 9.3-5: Eigene Tabelle und Daten.
Abbildung 9.3-6: Eigene Karte, Geodatengrundlage OSM 2013 und eigene Daten.

Kapitel 10
Abbildung 10.1-1: Eigene Abbildung unter Verwendung des DPSIR-Modells nach Jesinghaus (1999).
Abbildung 10.2-1: Eigene Darstellung.
Abbildung 10.2-2: Eigene Abbildung.
Abbildung 10.3-1: Eigene Abbildung.
Abbildung 10.3-2: Eigene Abbildung.
Abbildung 10.3-3: Eigene Daten und eigene Abbildung.
Abbildung 10.4-1: Eigene Abbildung.
Abbildung 10.4-2: Eigene Abbildung.
Abbildung 10.4-3: Eigene Abbildung.
Abbildung 10.5-1: Eigene Daten und Abbildung.
Abbildung 10.5-2: Eigene Daten und Abbildung.
Abbildung 10.5-3: Eigene Abbildung.

14. Anhang

14.1 Checkliste zur Auswertung der DW „Die Wohnungswirtschaft“

1. Bau und Städtebau als Wissensgebiet

1.1 Bestände und Ausgangslagen

1. Arbeitersiedlung um 1900 ☐
2. Städtisches Quartier um 1900 ☐
3. Wohnsiedlung 1920-1940 ☐
4. Städtisches Quartier 1920-1940 ☐
5. Wohnsiedlung 1950-1970 ☐
6. Städtisches Quartier 1950-1970 ☐
7. Wohnsiedlung 1970-1990 ☐
8. Großsiedlung 1960-1980 ☐
9. Überformtes Wohnquartier ☐
10. Quartier mit Umnutzungspotenzial ☐

1.2 Interventions-Typologien

1. Geplante Instandhaltung ☐
2. Modernisierung und Umbau ☐
3. Anbau und Aufstockung ☐
4. Teilrückbau und Aufwertung ☐
5. Nachverdichtung durch Neubau ☐
6. Umnutzung urbaner Strukturen ☐
7. Abriss und neue Wohnbebauung ☐
8. Abriss und andere Nutzung ☐
9. Befristete Zwischennutzungen ☐
10. Öffentliche Räume gestalten ☐
11. Verkehrssituation verbessern ☐
12. Grün-/Erholungsräume verbinden ☐

---

2. Sozialraum als Wissensgebiet

2.1 Bestände und Ausgangslagen

1. Demographie ☐
2. Sozialer Status ☐
3. Wohnsituation ☐
4. Arbeitsplätze ☐
5. Bildung und Freizeit ☐
6. Lokale Dienstleistungen ☐
7. Erreichbarkeiten ☐
8. Politische Teilhabe ☐
9. Soziale Netzwerke ☐
10. Eigenlogiken ☐

2.2 Interventions-Typologien

1. Unterstützung sozial Schwächerer ☐
2. Sicherheit und Ordnung fördern ☐
3. Altersgerechte Konzepte ☐
4. Förderung von Kindern & Familien ☐
5. Integration Benachteiligter ☐
6. Förderung sozialer Netzwerke ☐
7. Bürgerschaftliches Engagement ☐
8. Gesellschaftliche Teilhabe fördern ☐
9. Aus- und Fortbildungskonzepte ☐
10. Lokale Ökonomie unterstützen ☐
11. Identität und Image stützen ☐

---

3. Wirtschaft als Wissensgebiet

3.1 Bestände und Ausgangslagen

1. Regionale Wirtschaftsentwicklung ☐
2. Lokaler Wohnungsmarkt ☐
3. Unternehmensstellung im Markt ☐
4. Entwicklung der Nachfrage ☐
5. Standort und Lagekriterien ☐
6. Miet- und Preisniveau ☐
7. Investitions-Bedarf ☐
8. Erträge und Cash-Flow ☐
9. Kunden-Zielgruppen ☐
10. Ertragsperspektiven ☐
11. Investitions-Risiken ☐

3.2 Interventions-Typologien

1. Optimierung guter Bestandsobjekte ☐
2. Investitionen in Teilbestände ☐
3. Umfassendes Redevelopment ☐
4. Marketing ☐
5. Cash-Flow abschöpfen ☐
6. Leerstands-Management ☐
7. Facility-Management ☐
8. Senkung von Fixkosten ☐
9. Teilabriss und Aufwertung ☐
10. Desinvestitionen ☐
11. Objektverkauf ☐

---

4. Sozio-kulturelles Wissensgebiet

4.1 Bestände und Ausgangslagen		**4.2 Interventions-Typologien**	
1. Orte besonderer Bedeutung	☐	1. Identitätsbildung	☐
2. Denkmalobjekte und –gebäude	☐	2. Konservierung	☐
3. Anlagen besonderer Bedeutung	☐	3. Rekonstruktion	☐
4. Symbolische Zeichen	☐	4. Neuinterpretation	☐
5. Kulturräume und -objekte	☐	5. Vernetzung	☐
6. Künstlerische Gestaltung	☐	6. Image-Entwicklung	☐
7. Naturräume	☐	7. Marketing	☐
8. Geschichten und Mythen	☐	8. Aktionen und Events	☐
9. Rituale als Handlungen	☐		
10. Eigenlogik als Paradigma	☐		
11. Kulturnetze	☐		

---

5. Nachhaltigkeit und Nutzungszyklen als Wissensgebiet

5.1 Bestände und Ausgangslagen		**5.2 Interventions-Typologien**	
1. Nachhaltige Entwicklung	☐	1. Effizienzerhöhung	☐
2. Umweltschutz und Ökologie	☐	2. Suffizienz-Strategien	☐
3. Wirtschaftliche Zyklen	☐	3. Raum-Zeit-Konzepte	☐
4. Städtebauliche Zyklen	☐	4. Energieverbrauch senken	☐
5. Bauliche Zyklen	☐	5. Ressourcen schonen	☐
6. Soziologische Zyklen	☐	6. Gesund wohnen	☐
7. Sozio-kulturelle Zyklen	☐	7. Kosten senken	☐
8. Hybride Zyklusmodelle	☐	8. Sozialverträglichkeit	☐
		9. Nutzungsdauer erhöhen	☐
		10. Wiederverwendung	☐

---

6. Räumliche Netze als Wissensgebiet

6.1 Bestände und Ausgangslagen		**6.2 Interventions-Typologien**	
1. Straßen, Rad- und Fußwege	☐	1. Instandhaltung	☐
2. Schienenverkehrsnetze	☐	2. Erneuerung	☐
3. Kanäle und Wasserwege	☐	3. Erweiterung	☐
4. Verkehrssteuerung	☐	4. Auslastungs-Verbesserung	☐
5. Wasserversorgung	☐	5. Neuanlage	☐
6. Abwasser-Kanalnetze	☐	6. Reduzierung	☐
7. Gas und Stromnetze	☐	7. Rückbau	☐
8. Fernwärme-Heizungsnetze	☐		
9. Medien-Kommunikationsnetze	☐		
10. Öffentliche Beleuchtungsnetze	☐		
11. Ver- und Entsorgung mit Gütern	☐		

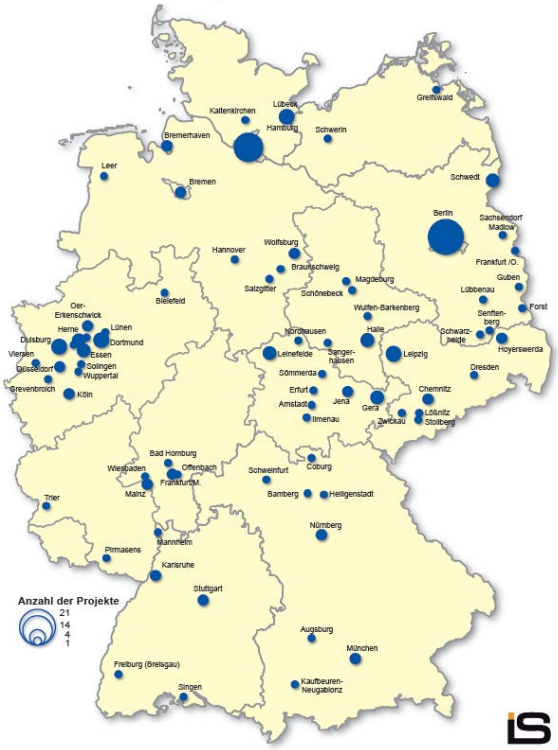
---

7. Bildungslandschaften als Wissensgebiet

7.1 Bestände und Ausgangslagen		**7.2 Interventions-Typologien**	
1. Kindergärten, Kleinkindbetreuung	☐	1.Chancen schaffen, Stärken zu erleben	☐
2. Grundschulen, Realschulen	☐	2. Vernetzen von Bildungsangeboten	☐
3. Gymnasien, Gesamtschulen	☐	3. Verantwortung in Vereinen übernehmen	☐
4. Erwachsenen-Bildungsstätten	☐	4. Angebote von Musik, Theater, Tanz	☐
5. Fachhochschulen, Universitäten	☐	5. Sport als Erziehungselement fördern	☐
6. Sport- und Kulturvereine	☐	6. Einrichtungen gemeinsam nutzen	☐
7. Kirchliche Bildungsangebote	☐	7. Generationen-übergreifende Angebote	☐
8. Integrations-Einrichtungen	☐		

14.2 Karten zu „approaches“ der DW-Auswertung

Baulich-Städtebauliche Projektkarte



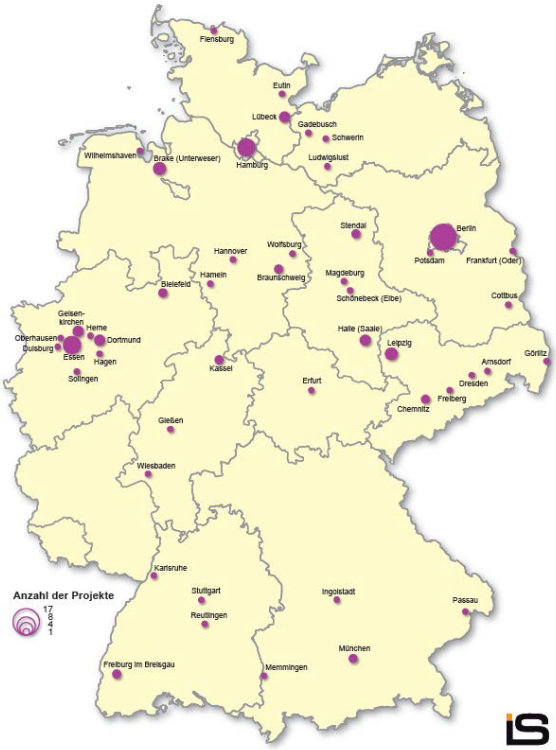
Sozio-kulturelle Projektkarte



Sozialräumliche Projektkarte



Projektkarte Wirtschaft



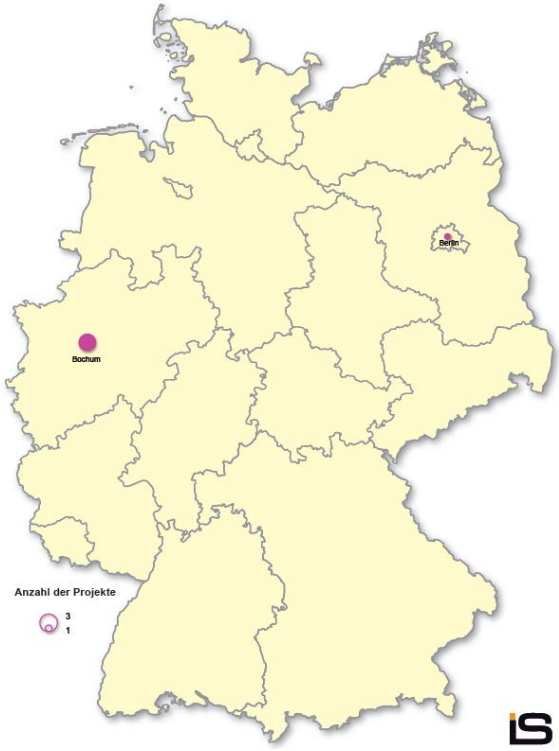
Projektkarte Nutzungszyklen und Nachhaltigkeit



Projektkarte Räumliche Netze



Projektkarte Bildungslandschaft



14.3 Beschreibung der ausgewählten 44 Fallbeispiele

I. Fallbeispiele mit Wohnungsüberangebot (Ü)

Ü 1: Bautzen-Gesundbrunnen, Sachsen

Grundtyp: Großwohnsiedlung, Kategorie: Modernisierung, Abriss, Aufwertung, Publikations-Ebene: Quartier/Stadtteil

Ausgangslage: Das Stadtbild der Wohnsiedlung Bautzen-Gesundbrunnen ist städtebaulich von Plattenbauten aus den 70er Jahren geprägt, die im Rahmen des Wohnbauprogramms von 1973/74 zur Verringerung der Wohnungsknappheit erbaut wurden. Gesundbrunnen ist der einwohnerstärkste Stadtteil von Bautzen. Viele Umzüge aus dem Stadtteil weg haben zum Leerstand beigetragen. Im Jahr 2002 wurde das Wohngebiet Bautzen-Gesundbrunnen in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ aufgenommen.

Intervention: Das Projekt ist Teil eines städtischen Gesamtkonzepts im Rahmen des Stadtumbau-Ost Programms zur Bereinigung und Aufwertung des Bautzener Wohnungsmarktes. In dessen Zuge wurden 40% des Bestandes entfernt, der verbleibende Rest von 133 Wohnungen wurde durch Umbau in seinem Wohnungsmix differenziert. Übergeordnetes Ziel der Umbaumaßnahmen war eine Verbesserung des Wohnumfeldes des Stadtteils sowie eine Imageaufwertung. Durch Zonierung und Abgrenzung der Freiflächen sollte die soziale Kontrolle erhöht werden Das Quartier wird angenommen, soziale und andere Dienstleistungen wurden angesiedelt. Das Projekt wurde 2006 fertiggestellt.

Ü 2: Schorfheideviertel Marzahn, Berlin

Grundtyp: Großwohnsiedlung, Kategorie: Rückbau und Freiflächengestaltung, Publikations-Ebene: Quartier/Stadtteil

Ausgangslage: Durch Abriss und Umbau wurde bereits 2004/05 die Anzahl der Wohnungen bei den Ahrensfelder Terrassen in Marzahn-Nord von 1.670 auf 409 Miet- und 38 Eigentumswohnungen reduziert. Die Attraktivität des Stadtquartier wurde dadurch erhöht, dennoch gab es noch weiteren Leerstand.

Intervention: Zwischen 2007 und 2010 erfolgte im Schorfheideviertel eine weitere bauliche Intervention in Form eines Abrisses weiterer 262 Wohnungen durch Rückbaumaßnahmen von 11- und 6-geschossigen Gebäuden. An die Rückbaumaßnahme war eine Grünflächengestaltung geknüpft. Ein Konzept für die entstandenen Freiflächen wurde mit den Bewohnern entwickelt, das die Entstehung eines naturnahen Freiraums vorsah. Typische Elemente der Schorfheide wie mit Kiefern und Gräsern bewachsene Hügel wurden ergänzt durch Skulpturen und Multifunktionsboxen. Der identitätsstiftende Grün- und Erholungsraum wird durch die Bewohner gut angenommen.

Ü 3: Sella-Hasse-Straße/Ludwig-Renn-Straße Marzahn, Berlin

Grundtyp: Großwohnsiedlung, Kategorie: Abriss, Modernisierung, Publikations-Ebene: Quartier/Stadtteil

Ausgangslage: Die Großsiedlung Marzahn wurde in der ehemaligen DDR errichtet, um die „Wohnungsfrage als soziales Problem bis 1990“ zu lösen. Charakteristisch für das Wohngebiet als Nebenzentrum waren die 11- und 6-geschossigen Plattenbauten mit einem standardisierten Wohnungsmix und eine heterogene Bevölkerungsstruktur. Der demographische Wandel führte zu einem steigenden Anteil älterer Bewohnerinnen und Bewohner.

Intervention: Der Wohnkomplex in der Sella-Hasse-Straße und in der Ludwig-Renn-Straße umfasste 785 Wohnungen von denen 572 abgerissen wurden. Die Maßnahmen wurden im Stadtumbau Ost-Programm gefördert. In der Ludwig-Renn-Straße wurden ehemals 11-geschossige Gebäude auf sechs Etagen zurückgebaut. Es entstanden dort 21 Pflegewohnungen und ein Seniorenzentrum. In den 6-geschossigen Plattenbauten wurden Wohnungen im bewohnten Zustand saniert, weitere wurden seniorenfreundlich mit barrierefreien Zugängen umgebaut, das Wohnumfeld mit Bänken und neuer Bepflanzung gestaltet.

Ü 4: Osterholz-Tenever, Bremen

Grundtyp: Großwohnsiedlung, Kategorie: Abriss, Rückbau, Umbau, Modernisierung, Publikations-Ebene: Quartier/Stadtteil

Ausgangslage: Die Anfang der 1970er Jahre im Rahmen der Konzepte „Demonstrativbauvorhaben" und „beispielhafter Siedlungsbau" errichtete Großwohnsiedlung Osterholz-Tenever bestand aus 15 Wohnblocks mit bis zu 21 Etagen und 2.653 Wohnungen. Die Leerstandquote betrug fast 50 %, die Bevölkerung wies über 80 verschiedenen Nationalitäten und einen hohen Anteil an benachteiligten Bevölkerungsgruppen auf.

Intervention: Im Zeitraum von 2003 bis 2008 wurde etwa ein Drittel der Wohnblocks mit ungefähr 650 Wohnungen abgerissen und die verbleibenden sozialverträglich modernisiert. Auf den durch Abriss entstehenden Freiflächen entstanden Naturwiesen und Freizeiteinrichtungen wie z.B. eine Skaterbahn. Eine bessere Verkehrsanbindung sollte Tenever wieder attraktiver machen, lokales Gewerbe gestärkt und neu angesiedelt und Concierges und Gemeinschaftsräume eingerichtet werden. Die Kosten der Maßnahmen betrugen insgesamt 75 Millionen Euro und wurden 2009 beendet.

Ü 5: Chemnitz, Sachsen

Grundtyp: Denkmalgeschützte Gebäude, Kategorie: Abriss, Modernisierung, Freiflächengestaltung, Publikations-Ebene: Streubesitz innerhalb der Gesamtstadt

Ausgangslage: In Chemnitz standen Anfang der 2000er Jahre 42.740 Wohnungen leer. Im gleichen Zeitraum befanden sich ca. 5.000 Gebäude in der städtischen Denkmalliste. Durch die laufenden Kosten, denen keine Einkünfte entgegenstanden, belastete der Leerstand von Häusern die Eigentümer permanent. Wohnungsunternehmen konnten die Erhaltung leerstehender Standorte durch Mieteinnahmen an anderen Wohnstandorten kompensieren, private Eigentümer nicht.

Intervention: Neben einer Erhaltung und Restaurierung denkmalgeschützter Gebäude wurde denkmalgeschützter Gebäudebestand reduziert, indem einzelne Häuser an Investoren mit Erhaltungsverpflichtung verkauft wurden. Weiterhin wurden zwischen 2000 und 2006 insgesamt 74 unter Denkmalschutz stehende Gebäude, abgerissen. Jedes einzelne Gebäude wurde anhand eines Bewertungs-Kriterienkatalogs ausgewählt. Neben dem baulichen Zustand, der Wohnungsnachfrage sowie Prognosen zur Stadtentwicklung wurden dabei insbesondere betriebswirtschaftliche Daten berücksichtigt.

Ü 6: Otto-Hahn-Straße/Max-Planck-Straße Duisburg-Neumühl, Nordrhein-Westfalen

Grundtyp: Großwohnsiedlung, Kategorie: Abriss, Neubau, Umbau, Modernisierung, Publikations-Ebene: Quartier/Gebäude

Ausgangslage: Die um 1970 entstandenen 370 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 20.500 m² in 25 bis zu 8-geschossigen Gebäuden wiesen technische Mängel, und im Zuge der demographischen Entwicklung auch einen zunehmenden Leerstand auf. Im Rahmen eines Besitzerwechsels wurden neue Konzepte für den Umgang mit der Wohnsiedlung entwickelt.

Intervention: Ältere Menschen, Behinderte und Familien mit Kindern, der Neubau eines Generationenhauses und ein generationsübergreifendes Service-Angebot für die Mieter standen im Mittelpunkt des neuen Konzeptes. Es umfasste den Abriss von drei 8-geschossigen Hochhäusern mit insgesamt 54 Wohnungen und die Modernisierung von 310 Wohnungen. Durch Neubau entstand zusätzlich ein quartiersbezogenes, vernetztes Wohn-, Betreuungs- und Pflegeangebot für älter werdende Mieter und die Möglichkeit, im Quartier zu verbleiben.

Ü 7: Duisburg-Duissern, Nordrhein-Westfalen

Grundtyp: Wohnsiedlung, Kategorie: Abriss, Neubau, Publikations-Ebene: Quartier/Gebäude

Ausgangslage: Die 1937 errichtete Siedlung mit 79 Wohnungen mit 27 Einzimmerwohnungen wies technische Mängel auf und erfüllte nicht mehr die perspektivischen Anforderungen künftiger Mieter, obwohl der Leerstand nicht signifikant hoch war. Der Standort der Siedlung im Stadtraum wurde jedoch als sehr günstig angesehen.

Intervention: Nach Prüfung unterschiedlicher Handlungsoptionen, vom Um- und Ausbau, über dem Verkauf, das Belassen im aktuellen Zustand wurde 2008 der Abriss der Siedlung und Neubau entschieden und 2011 begonnen. Den Mietern wurden vorher Ausweichwohnungen in der Umgebung, im Quartier und bei benachbarten Wohnungsgenossenschaften angeboten und die Anlage in einem einundeinhalbjährigen Verfahren freigezogen.

Ü 8: Milpser Straße/Königsberger Straße Ennepetal, Nordrhein-Westfalen

Grundtyp: Hochhaus-Wohnsiedlung, Kategorie: Abriss, Modernisierung, Freiflächen, Publikations-Ebene: Quartier/Gebäude

Ausgangslage: Zunehmende Leerstände im Wohnquartier aus den 1960er-70er mit vier Hochhäusern mit 128 Wohnungen und drei- und viergeschossigen Häusern mit 60 Wohnungen waren durch die unattraktive Bauform, auf veraltete Wohnungsgrundrisse und technische Mängel hervorgerufen.

Intervention: Die vier Hochhäuser wurden abgerissen und die verbleibenden Wohnungen in den niedriggeschossigen Gebäuden umfassend modernisiert. Alle Wohnungen wurden barrierefrei ausgestaltet und neben Grundrissänderungen die Haustechnik vollständig erneuert. Für die Modernisierungsarbeiten in bewohnten Zustand wurden Modernisierungsvereinbarungen mit den Mietern abgeschlossen.

Ü 9: Ginsterweg Quartier Heuberg Eschwege, Hessen

Grundtyp: Wohnsiedlung, Kategorie: Abriss, Freiflächengestaltung, Publikations-Ebene: Stadtteil/Quartier

Ausganglage: In Eschwege werden bis zum Jahr 2020 etwa 2.000 Wohnungen überflüssig und es stehen bereits 800 Wohnungen leer. Im durch geförderten sozialen Wohnungsbau der 50er und 60er Jahre geprägten Stadtteil Heuberg bestanden eine Leerstands-Quote von 15,8%, Defizite in der Infrastrukturausstattung und dem Wohnumfeld.

Intervention: Durch den Abriss der Häuserzeile am Ginsterweg mit 18 Wohnungen ohne anschließende Neubebauung sollte das Angebot der Nachfrage wieder gepasst und der Verfall der Mieten gestoppt werden. Die Häuserzeile wurde ausgewählt, weil der bauliche Zustand der in den 60er und 70er Jahren erbauten Wohnungen eine Aufwertung mit marktgerechten Mietkosten nicht mehr zuließ. Am Abrissstandort wurde in Absprache mit der Stadt und den unmittelbaren Anwohnern eine öffentlich zugängliche Grünfläche angelegt.

Ü 10: Espelkamp, Nordrhein-Westfalen

Grundtyp: Vertriebenen-Wohnsiedlung, Kategorie: Rückbau, Abriss, Modernisierung, Publikations-Ebene: Stadt/Quartier

Ausgangslage: In Espelkamp gehören der Aufbaugemeinschaft Espelkamp rund 85% aller Mietwohnungen, die für Vertriebene in den 1950-60er Jahren errichtet worden waren, insgesamt etwa 3.200 belegungs- und mietpreis-gebunde Wohnungen. Der wachsenden Leerstand von bis zu 11 % in einigen Quartieren, bauliche Mängel und fehlende Anpassung an heutige Wohnbedürfnisse verursachten Überlegungen zur Marktbereinigung und –Anpassung.

Intervention: Ein **i**ntegriertes Handlungskonzept umfasste knapp 2000 der 3.200 Wohneinheiten und zielte auf höherwertigen Wohnraum für Haushalte mit höherem Einkommen und unterschiedlichen Ansprüchen, z.B. für seniorengerechtes Wohnen und Singlehaushalte. Es werden ca.34 % überwiegend niedriggeschossige Wohngebäude modernisiert und ca.11 % der Wohnungen sollen abgerissen werden.

Ü 11: Crucisstraße Sondershausen, Thüringen

Grundtyp: Großwohnsiedlung, Kategorie: Abriss, Rückbau, Umbau, Modernisierung, Wohnumfeld-Gestaltung, Publikationseben: Stadt/Quartier

Ausgangslage: Die 5-geschossige Plattenbausiedlung wurde seinerzeit in Erweiterung der Altstadt errichtet und wies zunehmenden Leerstand auf. In einem integrierten Handlungskonzept Wohnen seitens der Kommune wurden Perspektiven entwickelt, wie auf den Bevölkerungsverlust angemessen zu reagieren sei. Es wurden verschiedene Bereiche im Stadtgebiet festgelegt, in denen eine Marktbereinigung durch Rückbau eine wesentliche Komponente darstellte. 2011-2020 ist eine weitere Rückbauquote von 745 Wohneinheiten vorgesehen.

Intervention: 21 Wohngebäude in der Crucisstraße 9-12 wurden um 1-2 Geschosse auf 3-4 Geschosse zurückgebaut, Wohnungsrundrisse verändert, Balkone angebaut sowie eine Modernisierung der Gebäude vorgenommen. Um städtebauliche eine Vernetzung zur Altstadt herzustellen erfolgte der Abriss mehrere kompletter Baublöcke. Es entstand eine Mischung aus seniorengerechten und barrierefreien Wohnen im Erdgeschoss, sowie Familien und Singlewohnungen unterschiedlicher Größe. Das Wohnumfeld wurde neu gestaltet.

Ü 12: Essen-Vogelheim, Nordrhein-Westfalen

Grundtyp: Bergarbeiter-Wohnsiedlung, Kategorie: Abriss, Neubau, Umbau, Modernisierung, Publikations-Ebene: Quartier

Ausgangslage: Für den Wohnungsbestand von 1.700 Wohnungen und 2- bis 3-geschossige Gebäude der Bergarbeitersiedlung im Besitz dreier Wohnungsunternehmen waren Konzepte zu entwickeln. Die geringe Wohnfläche von 40 bis 50 m² und der technische Zustand entsprachen nicht mehr heutigen Anforderungen an Wohn- und Lebensqualität. Die Fluktuation der Mieter, der Leerstand und der Investitionsbedarf der drei bestandshaltenden Unternehmen nahm stetig zu.

Intervention: Es wurde eine gemeinsame Handlungsstrategie entwickelt, der Wohnungsbestand unterschiedlichen Zustandskategorien zugeteilt und Maßnahmenkonzepte erarbeitet. Modernisierung und Umbau sowie Abriss und Neubau von insgesamt über 670 bestehenden Wohnungen wurden geplant. Vertreter der Lokalpolitik, der Kirchen, Vereine und öffentlichen Einrichtungen und die Vogelheimer Bevölkerung wurden dabei aktiv einbezogen. Die Attraktivität des Wohnungsangebots für verschiedene Bevölkerungs- und Zielgruppen sollten erhöht und mehr Angebote für Familien und Senioren geschaffen werden.

Ü 13: Birkenpark Gera-Lusan, Thüringen

Grundtyp: Großwohnsiedlung, Kategorie: Rückbau, Umbau, Modernisierung, Wohnumfeld-Gestaltung, Publikations-Ebene: Stadtteil/Quartier

Ausgangslage: Bei der Mitte der 1970er Jahre errichteten Großwohnsiedlung mit insgesamt 694 Wohnungen war bis zum Jahr 2000 ein erheblicher Anstieg des Wohnungsleerstands festzustellen, der im Jahr 2001 in einer Leerstandsquote von über 50% gipfelte. Es entstand die Idee, einen kooperativen Sanierungsprozess mit anderen im Quartier vertretenen Wohnungsunternehmen zu entwickeln.

Intervention: Es wurden im Zuge einer Grundstückszuordnung Teilbereiche des Wohnungsbestands auf die verschiedenen Wohnungsunternehmen aufgeteilt, und mit der Stadt Gera ein Quartierrahmenplan erarbeitet. Durch Abriss, Rück- und Umbaumaßnahmen wurde die Wohnungsanzahl um 344 Wohnungen reduziert und die verbliebenen 350 Wohnungen modernisiert. Zwischen den Gebäuden wurden attraktive Aufenthaltsräume und neue Stellplätze geschaffen.

Ü 14: Fritzelsgasse Gotha, Thüringen

Grundtyp: Plattenbausiedlung, Kategorie: Rückbau, Modernisierung, Wohnumfeld-Gestaltung, Publikations-Ebene: Quartier/Gebäude

Ausgangslage: In der historischen Altstadt in Gotha wurden um 1980 Altbestände durch innerstädtischen Plattenbau ersetzt. Bei der Fritzelsgasse 8 bis 26 handelte es sich um zehn 5-geschossige Häuser mit 90 Wohnungen und einer Gesamtwohnfläche von 5.050 m², deren technische Qualität und Wohnungsgrundrisse Anlass gaben, über Entwicklungs-Konzepte nachzudenken.

Intervention: Die aufgrund ihrer zentralen Lage attraktiven Wohnungen sollten erhalten und durch Umbau und Modernisierung an heutige Standards angepasst werden. Das 5. Geschoss wurde zurückgebaut, die Wohnungszahl reduzierte sich von 120 auf 90 Wohnungen. 30 der Wohnungen sind weitgehend barrierefrei und rollstuhlgerecht erschlossen. Neue Balkone, Loggien und Dachterrassen werteten das Wohnquartier zusätzlich auf. Ein Parkdeck sichert den Bewohnern ein ausreichendes Angebot an Parkplätzen. Es wurden ein Betreuungs- und Pflegedienst eingerichtet und auch die Freiflächen barrierefrei gestaltet.

Ü 15: Gedser Ring/Rigaer Straße Ostseeviertel Greifswald, Mecklenburg-Vorpommern

Grundtyp: Großwohnsiedlung, Kategorie: Abriss, Rückbau, Modernisierung,

Publikations-Ebene: Stadtteil/Quartier

Ausgangslage: Das städtische Bild Greifswalds ist von Plattenbauten geprägt und zwischen 1965 und 1988 entstanden fünf neue Wohngebiete. Von insgesamt zehntausend neu geschaffenen Einheiten beherbergte das Ostseeviertel Parkseite als zweitgrößte Siedlung ursprünglich fünf- bis sechsgeschossige Plattenbaublöcke mit etwa 2.200 Wohneinheiten. Um den Folgen von Leerstand insbesondere in den oberen Etagen entgegenzuwirken wurden Maßnahmenkonzepte entwickelt.

Intervention: Die Maßnahmen am Gedser Ring/Rigaer Straße waren in einen umfassenden Stadtentwicklungs-Rahmenplan eingebettet. Dieser sah eine 30%ige Reduzierung durch Rückbau von

sechs auf vier Geschosse und von 274 auf 172 Wohnungen vor sowie partielle Komplettabrisse, die der Quartiersbildung und der Freiraumzonierung dienten. Betreutes Wohnen, barrierefreie Wohnungen und die Errichtung eines Seniorenwohnheims zählten zu den Maßnahmen.

Ü 16: Magdeburger Straße Hannover-Vahrenheide, Niedersachsen

Grundtyp: Großwohnsiedlung, Kategorie: Modernisierung, Umbau, Publikations-Ebene: Quartier/Gebäude

Ausgangslage:

Vahrenheide gilt als eine erste niedersächsische Großwohnsiedlung der Nachkriegszeit. Es entstanden auch Wohnhochhäuser bis zu 18 Geschossen. Das monofunktionale Gebiet entwickelte sich aufgrund eines hohen Migrantenanteils von 32,5%, einer ungleichmäßigen Altersstruktur, einer hohen Arbeitslosenquote und einer unzureichende Infrastruktur zum sozialen Brennpunkt von Hannover. Um den Wohnungsleerstand zu verringern waren integrierte Konzepte gefragt. Viele der Gebäude wiesen einen schlechten Erhaltungszustand auf.

Intervention: An der Magdeburger Straße wurde familienfreundliches Wohnen in den Wohnbeständen realisiert, um den Bedarf an passenden Wohnraum für Familien zu decken - der Kinderreichtum ist ein besonderes Kennzeichen des Stadtteils. Es wurden zwei Laubenganghäuser mit 36 Kleinstwohnungen durch Zusammenlegung in Form von Maisonette-Wohnungen zu einer Familienwohnanlage umgebaut, was von einem gewissen finanziellen Risiko begleitet wurde.

Ü 17: Lausitztower Stadtpromenade Hoyerswerda, Sachsen

Grundtyp: Großwohnsiedlung/Plattenbau-Hochhaus, Kategorie: Modernisierung, Umbau, Publikations-Ebene: Quartier/Gebäude

Ausgangslage: Hoyerswerda als ehemalige Vorzeige- und Pionierstadt des modernen Wohnungsbaus der DDR war stark von Schrumpfungsprozessen gekennzeichnet. Vor allem die 11-geschossigen Hochhäuser im Zentrum waren von Leerstand betroffen und es fanden in größerem Umfang Rückbaumaßnahmen statt. Der Restbestand der Wohnbebauung wurde erhalten und modernisiert. Auch der Lausitztower stand zum Abriss an.

Intervention: Um der Großsiedlung eine städtebaulichen Mitte zurückzugeben und das negative Image wandeln wurde der Lausitztower umgebaut und modernisiert. Durch die Verlegung des innen liegenden Treppenhauses mit Aufzuganlage nach außen kann die auf dem Dach angelegte Aussichtsterrasse auch öffentlich genutzt werden, um die Landschaft der Niederlausitz erlebbar zu machen. Freiraumgestaltung und eine vertikal verlaufende Pflanzenfassade versinnbildlichen das neue Leitbild „Moderne-Stadt-Landschaft“.

Ü 18: Dunckerviertel Neu-Lindenau Leipzig, Sachsen

Grundtyp: denkmalgeschützte 1950er Jahre-Wohnsiedlung, Kategorie: Modernisierung, Umbau, Abriss, Freiraumgestaltung, Publikations-Ebene: Stadtteil/Quartier

Ausgangslage:

Die Wohnsiedlung wurde 1953-1956 mit einer geringen Wohndichte im stalinistischen Stil mit bis zu fünf Geschossen errichtet. Sie umfasste insgesamt mehr als 800 Wohnungen, Ladengeschäfte und ein begrüntes Wohnumfeld. Wohnungsleerstände und eine hohe Arbeitslosigkeit und bauliche und funktionale Mängel erforderten Maßnahmenkonzepte, um der Wohnsiedlung wieder eine Perspektive zu geben und ihre Lagevorteile zu nutzen.

Intervention: 198 denkmalgeschützte Wohnungen wurden umgebaut. Ziel war es, ein familiengerechtes- und altersgerechtes Quartier für verschiedene Alters- und Nutzergruppen zu schaffen. Es wurden verschiedene Wohnungstypen (z.B. Maisonette, Etagenwohnung, offenes Wohnen, Wohnen und Arbeiten, Wohnungen für Rollstuhlnutzer, Wohnungen mit Aufzügen) und auch Treffpunkte für Jung und Alt geschaffen. Einige Gebäude wurden abgerissen, das Wohnumfeld aufwendig gestaltet und Mietergärten und Terrassen eingerichtet.

Ü 19: Spreewaldhaus Straße des Friedens Lübbenau, Brandenburg

Grundtyp: Wohnhochhaus, Kategorie: Umbau, Modernisierung, Publikations-Ebene: Quartier/Gebäude

Ausgangslage: Das im Zentrum der Neustadt gelegene 13-geschossige Wohnhochhaus wies nach vierzig Jahren erhebliche technische Mängel auf und stand lange leer, daher sollte es –ebenso wie

schon zwei Schwestergebäude - abrissen werden und einer neuen städtebaulichen Struktur weichen. Damit hätte die Neustadt ihren letzten markanten städtebaulichen Orientierungspunkt verloren.

Intervention: Aus städtebaulichen Gründen und mit dem Ziel, das Hochhaus als attraktiven Orientierungs- und Identifikationsort zu erhalten, erfolgte der Umbau zu einem identifikationsstiftenden neuen Wahrzeichen Bei der Fassadenumgestaltung wurden gestalterische Merkmale der 1960er Jahre-Architektur gewahrt. Die 44 Wohnungen erhielten einen breiten Wohnungsmix und altengerechte Grundrisse mit Servicewohnen für Senioren, Concierge-Dienste, Café im Haus, Tanzsaal und ein Dienstleistungszentrum mit Ticket- und Reservierungsservice und Handwerkervermittlung.

Ü 20: Gagfah-Siedlung Lutherstadt Wittenberg, Sachsen-Anhalt

Grundtyp: denkmalgeschützte 1930er Jahre-Werkssiedlung, Kategorie: Umbau, Modernisierung, Publikations-Ebene: Stadtteil/Quartier

Ausgangslage: Die 1937 für Industriearbeiter erbaute, zentrumsnahe Werksiedlung mit geschlossener Blockrandbebauung und Zeilenbauten im durchgrünten und ruhigen Innenbereich steht wegen ihrer städtebaulichen und architekturgeschichtlichen Bedeutung unter Denkmalschutz. Die Siedlung bietet erhebliche Potenziale für hochwertiges innerstädtisches Wohnen, war jedoch wegen schlechten Erhaltungszustandes von Leerstand geprägt.

Intervention: Ziel einer Modernisierung - zum Teil im bewohnten Zustand - war die Schaffung von Wohn- und Freiraumqualitäten für kleine Haushalte und Familien zu moderaten Preisen. Die ehemals 440 Zweiraumwohnungen wurden zu 370 neuen Wohnungen umgebaut. Der grüne Innenraum der Siedlung wurde verkehrsberuhigt und bietet generationsübergreifende Nutzungsmöglichkeiten. Ein Mieter-Sanierungsbeirat begleitete die Maßnahmen während der Bauphase. Ein Hausmeisterservice und Dienstleistungen in Zusammenarbeit mit sozialen Trägern bieten Betreuung.

Ü 21:, Am Bottenbruch Mülheim an der Ruhr, Nordrhein-Westfalen

Grundtyp: Wohnhochhaus, Kategorie: Teilrückbau, Umbau, Modernisierung, Publikations-Ebene: Quartier/Gebäude

Ausgangslage: Das Doppel-Wohnhochhaus am Bottenbruch mit 96 Wohnungen aus dem Jahr 1967 wies erhöhten Leerstand und erhebliche technische Mängel auf, und es dominiert mit seiner 8-geschossigen Bauweise und fast einhundert Meter Länge das Quartier in Dümpten, das ansonsten deutlich niedrigere Gebäude aufweist. Ein Handlungskonzept Wohnen für Mülheim empfiehlt einen teilweisen Rückbau vorhandener Bausubstanz.

Intervention: Das 8-geschossige Gebäude wird um vier Geschosse zurückgebaut, die verbleibenden vier Geschosse mit 48 Wohnungen werden umgebaut und modernisiert, um mehr seniorengerechten und barrierefreien Wohnraum für die steigende Zahl älterer Menschen in Mülheim an der Ruhr zu schaffen. Aufzüge und Balkone werden durch Anbau hinzugefügt, die Laubengänge verglast, und die technische Ausstattung des Hauses komplett erneuert. Die Bewohner werden vorübergehend in anderen Wohnungen des Unternehmens untergebracht. Ein Quartiershausmeister steht künftig als hauptberuflicher Ansprechpartner zur Verfügung.

Ü 22: Luchsstraße/Dachsstraße Sterkrade Oberhausen, Nordrhein-Westfalen

Grundtyp: Großwohnsiedlung, Kategorie: Abriss, Neubau, Modernisierung, Publikations-Ebene: Quartier/Gebäude

Ausgangslage: Die in den 1970er Jahren errichtete Wohnanlage "Wohnen im Alsfeld" umfasste vier 8-geschossige Punkthochhäuser mit 128 Wohneinheiten wiesen erhebliche technische Mängel auf, insbesondere an den Fassaden, so dass eine Erhaltung wirtschaftlich nicht darstellbar war. Zu dem Ensemble gehörte ein weiteres, 4-geschossiges Gebäude. Der ursprünglich gültige Bebauungsplan ließ eine zeitgemäße Neubebauung nicht zu.

Intervention: Die vier 8-geschossigen Gebäude mit 128 Wohnungen an der Luchsstraße und Dachsstraße wurden abgerissen, das vierstöckige Haus der Siedlung modernisiert. Insgesamt mussten 112 Mietern zu Beginn des Umzugsmanagement mit Wohnraum versorgt werden. 50% der ehemaligen Mieter wohnen auch nach dem Umzug in einer Wohnung der Genossenschaft. Für die Neubebauung war die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich.

Ü 23: Mueßer Holz/Neu Zippendorf Schwerin, Mecklenburg-Vorpommern

Grundtyp: Großwohnsiedlung, Kategorie: Abriss, Rückbau, Umbau, Modernisierung, Publikations-Ebene: Stadtteil/Quartier

Ausgangslage: Für die Siedlung Mueßer Holz mit 9.345 Wohnungen wurde von einer Bevölkerungsabnahme um bis zu 41% bis 2017 ausgegangen. Der große Wohnungsleerstand wurde auch im Rahmen eines integrierten Stadtentwicklungskonzeptes thematisiert. Heterogene Eigentumsverhältnisse mit Wohnungsunternehmen und privaten Einzel- und Mehrfacheigentümern erschwerten konsistente Planungen. Ein Viertel der Bestandswohnungen wurde von insolventen Eigentümern, Insolvenzverwaltern oder mittelbar von Gläubigerbanken bewirtschaftet.

Intervention: Das Quartier wurde in das Forschungsfeld „Stadtquartiere im Umbruch" des BMVBS aufgenommen und ein koordinierter Rückbauprozess eingeleitet. In dessen Mittelpunkt stand aufgrund der heterogenen Eigentümerstruktur ein Moderationsprozess, der Perspektiven vermitteln, Folgekosten unkoordinierten Leerstands aufdecken und die Kooperations- und Handlungsbereitschaft der Eigentümer verbessern sollte. Rückbau erfolgte nur durch Wohnungsunternehmen, ein kooperativer Prozess der Eigentümer konnte nicht eingeleitet werden.

Ü 24: Fischbacherberg Siegen, Nordrhein-Westfalen

Grundtyp: Punktwohnhochhäuser, Kategorie: Abriss, Umbau, Modernisierung, Publikations-Ebene: Quartier/Gebäude

Ausgangslage: Nach Abzug der belgischen Streitkräfte Anfang der 90er Jahre fielen im „Stadtteile mit besonderen Erneuerungsbedarf" mit rund 1.300 Wohneinheiten und 3.200 Einwohnern 268 Wohnungen auf einen Schlag leer, darunter isoliert auf einem Hügel 180 Wohnungen in vier 12- und 13-geschossigen Punkthochhäusern. Diese Hochhäuser prägten das Image des Quartiers, in dem sich verschiedenste soziale Gruppen mischten.

Intervention: Die Stadt Siegen sprengte nach langen Diskussionen im Jahr 1999 zwei der vier Punkthochhäuser am Fischbacherberg. Grund für den Abriss waren die zu hohen Kosten für eine Sanierung aller vier Hochhäuser und fehlende Wohnungsnachfrage. Der Abriss erforderte ca. 1,8 Millionen Euro je Gebäude. Die anderen zwei Punkthochhäuser und drei viergeschossige Querriegel mit 51 Wohnungen wurden modernisiert, die soziale Eingliederung der zuziehenden Haushalte durch ein Belegungskonzept gesichert. Weiterhin wurden das Wohnumfeld verbessert und soziale Einrichtungen in die Gebäuden eingegliedert.

Ü 25: Kuhstraße/Auf der Freiheit Wittstock, Brandenburg

Grundtyp: Innerstädtischer Plattenbau, Kategorie: Rückbau, Modernisierung, Umbau, Publikations-Ebene: Quartier/Gebäude

Ausgangslage: Für die Quartiersentwicklung in Wittstocks denkmalgeschätzter Innenstadt war ein Mehrfamilienhaus als eine schlichte Lückenbebauung aus den 1980er Jahren, die keinen Bezug zur denkmalgeschützten Umgebung besaß und den Maßstab des Straßenraums sprengte, ein störender Faktor. Die Gebäude standen zu einem großen Teil leer, was den Handlungsdruck erhöhte.

Intervention: Um generationengerechten Wohnraum für ältere Menschen und für junge Familien mit kleinen Kindern zu schaffen erfolgte ein teilweiser Rückbau der Wohngebäude. Die Wohnungen erhielten zeitgemäße Grundrisse. Die Gebäude wurden energetisch optimiert durch hohe Dämmstandards, den Einsatz von Lüftungsanalgen mit Wärmerückgewinnung und eines Blockheizkraftwerks. Im Zuge der Umbaumaßnahmen wurde der Innenhof nutzerfreundlicher gestaltet und es wurden großzügigere Balkone geschaffen.

Ü 26: Wulfen-Barkenberg Dorsten, Nordrhein-Westfalen

Grundtyp: Großwohnsiedlung, Kategorie: Abriss, Rückbau, Neubau, Modernisierung, Zwischennutzung, Publikations-Ebene: Stadtteil/Quartier

Ausgangslage: In den 1960er und 1970er Jahren entstand die Neue Stadt Wulfen als städtebauliches Modellvorhaben für bis zu 60.000 Einwohner. Sie erreichte nie die geplante funktionale Vielfalt, wurde städtebaulich, politisch und sozial nie eigenständig und befindet sich als nun Siedlung am Stadtrand. Arbeitsplatzverluste, soziale Probleme, Bauschäden und Leerstände schufen einen erheblichen Handlungsdruck.

Intervention: Zwischen 2005 und 2013 wurden vier Stadtumbauabschnitte vom Land NRW gefördert. Es wurden der Abriss kompletter Wohngebäude und öffentlicher Infrastruktureinrichtungen betrieben. Bis zu 8-geschossige, für Arbeiter konzipierte Wohngebäude mit bisher 260 Wohnungen wurden ab-

gerissen, und die so entstandenen Flächen Zwischennutzungen zugeführt. Langfristig ist eine Neubebauung geplant. Darüber hinaus wurden 116 Wohnungen durch eine Reduzierung auf maximal vier Geschosse zurückgebaut. Die restlichen Wohnungen wurden modernisiert und zum Teil Privatisiert.

Ü 27: Büchnerstraße Dichterviertel Leinfelde-Worbis, Thüringen

Grundtyp: Plattenbausiedlung, Kategorie: Rückbau, Umbau, Modernisierung, Wohnumfeldgestaltung, Publikations-Ebene: Quartier/Gebäude

Ausgangslage: In den 1960er Jahren galt Leinefelde-Worbis als sozialistische Modellstadt mit einer Plattenbaudichte von rund 90%. Heute gilt sie als Modellstadt für den Stadtumbau Ost und mit dem Umbau von großmaßstäblichen Plattenbauten. Bereits 2004 verzeichnete Leinfelde eine Arbeitslosigkeit von 25% und eine Leerstands-Quote in den Plattenbauten von rund 30%. Für eine etwa 180 Meter lange Plattenbauzeile mit 140 Wohnungen und 4.200m² Wohnfläche sollten Konzepte entwickelt werden.

Intervention: Durch Rückbau- und Aufwertungsstrategien zu so genannten Stadtvillen sollte das Image der Siedlung mit individuell gestalteten Wohnungen verbessert, das Wohnumfeld aufgewertet und ein hochwertiges Wohnklima geschaffen werden. Durch den Rückbau von einem Geschoss und sieben Zwischensegmenten der Plattenbauzeile wurden zum einen acht viergeschossige Gebäude realisiert, zum anderen der Bestand um zwei Geschosse zurückgebaut und ein Haussegment in der Mitte vollständig entfernt, so dass zwei dreigeschossige Gebäude entstanden.

II. Fallbeispiele bei ausgeglichenem Wohnungsmarkt (A)

A 1: Breslauer Straße Geistkamp Borken, Nordrhein-Westfalen

Grundtyp: Wohnsiedlung der 1960er Jahre, Kategorie: Abriss, Rückbau, Modernisierung, Publikations-Ebene: Quartier/Gebäude

Ausgangslage: Das Wohnquartier aus den 1960er Jahren weist einen Riegel von 4-geschossigen Mehrfamilienhäusern mit 183 Wohnungen auf, deren schlechter Erhaltungszustand Handlungsdruck erzeugte. Ebenso stellte die Bauform eine Barriere für die Durchlässigkeit des öffentlichen Raumes dar. Von Vorteil waren der Standort der Siedlung und die naturnahe Lage an einem angrenzenden Grünzug.

Intervention: Durch den Abriss von vier Baukörpern - 27 von 183 Wohnungen fielen weg – wurden die Bebauungsstruktur aufgelockert und Häusergruppen gebildet. Zusätzlich entstand eine Landschaftsachse. Der Rückbau des vierten Geschosses ermöglichte den Bau von Dachterrassen und eine neue Optik. Zudem wurden die Grundrisse der Wohnungen großzügiger und barrierefrei gestaltet. Ein kommunales „Handlungskonzept Wohnen“ bildete den Hintergrund des Konzeptes. Bemerkenswert war, dass Gebäudeteile trotz Vollvermietung abgerissen wurden, da sich bereits Stigmatisierungstendenzen angedeutet hatten.

A 2: Ernst-Moritz-Arndt-Straße/Tourcoingstraße Bottrop-Eigen, Nordrhein-Westfalen

Grundtyp: 70er Jahre Bergarbeiter-Wohnsiedlung, Kategorie: Abriss, Neubau, Modernisierung, Publikations-Ebene: Quartier/Gebäude

Ausgangslage: Die 4- und bis zu 8-geschossigen Gebäude mit 132 Wohnungen wurden 1974 für Beschäftigte des Bergbaus errichtet. Die nicht mehr zeitgemäßen Wohnungsgrundrisse und die fehlende Barrierefreiheit in Verbindung mit dem mangelhaften technischen Zustand verursachten Vermietungsprobleme und ließen Konzepte für die zukünftige Nutzung des Quartiers erforderlich werden. Der Standort des Quartieres und seine Anbindung an Grünbereiche wird als günstig angesehen.

Intervention: Das Maßnahmenpaket umfasst den Abriss zweier 8-geschossiger Hochhäuser mit je 32 Wohnungen und einiger 4-geschossiger Gebäude, 3-geschossigen Ersatz-Neubauten mit barrierefreien Wohnungen an gleicher Stelle sowie die Modernisierung von 56 Wohnungen des verbleibenden Siedlungsbestandes. Es werden insgesamt 92 neue Wohnungen entstehen, in denen z.T. das so ge-

nannte Bielefelder Modell – ein Zukunftsprojekt zum betreuten Wohnen als quartiersbezogener Ansatz - verwirklicht wird. Neben den Abriss-, Neubau-, und Modernisierungsmaßnahmen erschließt der Energieversorger das Quartier mit Fernwärme.

A 3: Kräutersiedlung Gorbitz Dresden, Sachsen

Grundtyp: Großwohnsiedlung, Kategorie: Rückbau, Abriss, Umbau, Modernisierung, Freiflächengestaltung, Publikations-Ebene: Stadtteil/Quartier

Ausgangslage: Gorbitz ist mit 14.000 Wohneinheiten die größte Großwohnsiedlung Dresdens in Plattenbauweise, deren größter Teil in den frühen 1980er Jahren entstanden ist. Die Abwanderung von Mietern wurde wiederum zum Auszugsgrund und der Leerstand stieg auf bis zu 40%. Durch Modernisierung des Bestandes konnte diese Abwanderung nicht mehr gestoppt werden. Mit Hilfe eines Rückbaukonzeptes wurde versucht, gegen die Leerstands-Problematik in Dresden anzugehen. Die Siedlung wurde dafür in mehrere, verschieden akzentuierte Quartiere gegliedert.

Intervention: Pilotprojekt für ein solches Quartier war die 6-geschossige Kräutersiedlung mit einer aufwertenden Umgestaltung im Rahmen des Stadtumbaus Ost. 828 Wohnungen wurden durch Rückbau von oberen Geschossen auf drei bis vier und Abriss bis auf 250 Wohnungen reduziert, und durch Umbau und Modernisierung des Restbestandes wurden Wohnungsangebote für verschiedene Lebensabschnitte und für aktuelle und zukünftige Generationen geschaffen. Die Anzahl der Hauseingänge wurde reduziert und neue Farben und Gestaltungselemente eingesetzt.

A 4: Im Wulfskamp Kaltenkirchen, Schleswig-Holstein

Grundtyp: 1950er Jahre Wohnsiedlung, Kategorie: Abriss, Ersatzneubau, Publikations-Ebene: Quartier/Gebäude

Ausgangslage: Die Wohnsiedlung mit 505 Wohnungen in 28 Gebäuden wurde von 1950 bis 1960 in zentrumsnaher Lage errichtet. Unzeitgemäße, einheitliche Grundrisse und identische Wohnungstypen in Verbindung mit einem schlechten baulichen Erhaltungszustand ließen die Siedlung für die Zukunft als nicht mehr angemessen vermietbar erscheinen. Die Prüfung der Alternativen Modernisierung bei Beibehaltung der Grundrisse und Abriss und Neubau führte zu der Erkenntnis, dass die Neubaulösung bei höherer Qualität nur unwesentlich teurer war, als die Erhaltungsmaßnahmen.

Intervention: Zwischen 2007 und 2012 wurden insgesamt 12 Gebäude der Wohnsiedlung mit 231 Wohnungen abgerissen und durch moderne Wohnungs-Neubauten ersetzt, der Rest modernisiert. Im Zuge der Quartierserneuerung wurden so 141 freifinanzierte und 90 öffentlich geförderte Wohnungen errichtet. Durch ein ausgefeiltes Umzugsmanagement konnte 90 % der vorher vorhandenen Mieterinnen und Mieter wieder eine Wohnung im Quartier angeboten werden.

A 5: Robert-Koch-Straße St. Jürgen Lübeck, Schleswig-Holstein

Grundtyp: 1950er Jahre Wohnsiedlung, Kategorie: Abriss, Neubau, Publikations-Ebene: Quartier/Gebäude

Ausgangslage: Die in den 1950er Jahren zur Zeit der Wohnungsnot errichtete Wohnsiedlung bestand vorwiegend aus 2- bis 3-geschossigen Blockrandbebauungen. Die Wohnfläche der 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen betrug nur 19 bis 57 m² bei einem minimalen Ausstattungsstandard. Da über den Nutzungsverlauf der Siedlung keine bestandserhaltenden Investitionen erfolgt waren, sank die Akzeptanz der Bewohner für das Wohnquartier. Es stellten sich Leerstände, eine erhöhte Fluktuation und eine Ballung schwieriger Mieter ein.

Intervention: Ein Variantenvergleich zwischen einer Modernisierung und dem Abriss mit anschließendem Neubau stellte sich die wirtschaftliche Unverhältnismäßigkeit der Modernisierung heraus. Daher wurden 254 Wohnungen abgerissen und 262 Wohnungen in Niedrigenergiehaus-Standard neu errichtet. 252 Tiefgaragenstellplätze sowie eine Kindertagesstätte wurden geschaffen. Ergänzend dazu wurden 471 Wohnungen aus den 1920er und 1930er Jahren im selben Quartier modernisiert. Zwei Umzugsmanager sorgten dafür, dass 80% der vorhandenen Mieter eine neue Wohnung in ihrem Quartier erhielten.

A 6: Plauener Straße Quartier Nordostbahnhof Nürnberg, Bayern

Grundtyp: denkmalgeschützte Wohnsiedlung der 1920er-30er Jahre, Kategorie: Abriss, Ersatzneubau, Publikations-Ebene: Quartier/Gebäude

Ausgangslage: Drei der 3-geschossigen Bauzeilen der in den 1920er Jahren errichteten Wohnsiedlung waren durch Bombentreffer zerstört und in den 1950er Jahren wiederaufgebaut worden. Bei einer Prüfung möglicher Modernisierungsmaßnahmen stellte sich heraus, dass die Bausubstanz dieser Gebäude schlechter als die der älteren Wohnblöcke war und einen hohen Aufwand für die Behebung der festgestellten Mängel erforderte.

Intervention: Nach dem Abriss der nicht mehr erhaltungsfähigen Häuser werden moderne Wohnungen mit gehobenem Standard errichtet und damit neue Mieter-Zielgruppen angesprochen. Die vorhandenen Mieter wurden in einem mehrjährigen Prozess in Ersatzwohnungen untergebracht. Im Rahmen des Wohnmodells „IQ – innerstädtische Quartiere" wird mit den Ersatzneubauten die städtebauliche Form wieder aufgenommen, und es entstehen 138 generationenübergreifende Wohnungen für Senioren, Familien, Alleinerziehende, Studenten und Auszubildende, die auch für Wohngemeinschaften geeignet sein werden.

A 7: Papageienhäuser Ratingen-West, Nordrhein-Westfalen

Grundtyp: Großwohnsiedlung, Hochhäuser 1970er Jahre, Kategorie: Modernisierung, Publikations-Ebene: Quartier/Gebäude

Ausgangslage: Nach dem städtebaulichen Leitbild „Urbanität und Dichte" wurden in den 1960er und 1970er Jahren im Zuge eines bundesweiten städtebaulichen Wettbewerbs 7.700 Wohneinheiten für über 20.000 Menschen gebaut. Soziale Probleme, Vandalismus und eine hohe Kriminalitätsrate brachten dem Quartier einen negativen Ruf. Sinnbilder des negativen Images waren zwei Hochhausblöcke mit bunten Fassaden, die so genannten Papageienhäuser. Dennoch gab es kaum Leerstand oder Mietausfälle.

Intervention: Das Interventionskonzept sah vor, die beiden Hochhäuser mit 480 Wohnungen baulich aufzuwerten und zu einem angenehmen und sicheren Wohnquartier umzugestalten. Die Eingangsbereiche wurden markant gestaltet, die Fassaden gedämmt, Sicherheit und Service optimiert und z.B. 60 Kameras auf den Fluren installiert, deren Bilder auf Flachbildschirme im Foyer übertragen werden. Die Standorte der Kameras wurden unter Beteiligung der Bewohner festgelegt. Die gängigen Schlüssel wurden durch elektronische „Transponder", ersetzt, die Unbefugten den Zugang zu den Häusern erschweren. Treffpunkte auf den neu entstandenen Dachterrassen, die die Kommunikation und den Zusammenhalt in der Nachbarschaft fördern wurden eingerichtet.

A 8: Erdgrabenweg, Magdeburger Straße, Auf dem Freitag Weeze, Nordrhein-Westfalen

Handlungsfeld-Kategorie: Rückbau, Zwischennutzung, Neubau, Grundtyp: Hochhäuser 1970er Jahre, Publikationsebene: Quartier/Gebäude

Ausgangslage: Drei in den 1970er Jahren errichtete 8-geschossige Wohnblocks an städtebaulich markanter Stelle am Ortseingang von Weeze befanden sich im Besitz von Einzel-Eigentümern. Technische Mängel führten im Laufe der Zeit gravierende Sicherheitsmängel für die Bewohner und einer Abwärtsspirale mit unhaltbaren Zuständen für die im Quartier lebenden Menschen. Es entstand seitens der Kommune der Gedanke, die Gebäude an stadtbildprägender Stelle durch Neubauten zu ersetzen.

Intervention: Die Gebäude wurden von der Gemeinde für unbewohnbar erklärt. Die Gemeinde verfolgte die Intention, die Hochhäuser zu kaufen mit dem Ziel sie abzureissen. Zur Vorbereitung des Abrisses war es notwendig mit Hilfe einer Verwaltungsgesellschaft die Wohnungs-Eigentümergemeinschaft aufzulösen. Dafür mussten Verhandlungen mit allen Einzeleigentümern geführt, alle Wohnungen gekauft und anschließend freigezogen werden. Nach dem Abriss wurden Neubaugebiete ausgewiesen.

III. Fallbeispiele bei starker Wohnungsnachfrage (S)

S 1: Bersarinplatz Geckohaus Friedrichshain, Berlin

Grundtyp: Innerstädtische Plattenbau-Hochhäuser, Kategorie: Modernisierung, Imagewandel, Zielgruppenansprache, Publikations-Ebene: Quartier/Gebäude

Ausgangslage: Um den stark frequentierten, lauten Bersarinplatz gruppierte sich ein 1987 errichtetes Ensemble aus fünf 8-geschossigen Plattenbau-Hochhäusern mit 361 Wohnungen. Technische Mängel, ein Leerstand von 20 % und ein schlechtes Image durch Verwahrlosung und Vandalismus ließen den Abriss als eine Option erscheinen. Ein Unternehmen erwarb jedoch den Komplex, um ein neues,

unverwechselbares und auf eine bestimmte Zielgruppe zugeschnittenes Wohnangebot für die im umgebenden Quartier lebenden, meist jüngeren Menschen zu entwickeln. Friedrichshain gehört zu den neuen Szene-Quartieren Berlins.

Intervention: Um das Gebäude für die neue, junge Zielgruppe aus Studenten und Startern der Branchen Medien, Werbung und Design nach dem Leitsatz „spritzig, jung und frech" aufzubereiten erfolgten vorab Analysen von Scouts, die das Potenzial der Bevölkerung im Quartier analysierten. Eine komplette Umgestaltung der Fassaden, der Gemeinschaftsflächen und der Außenbereiche nach neuen Mottos mit signifikantem Markenzeichen (Gecko-Emblem) veränderte das äußere und innere Erscheinungsbild. Die Ansprache von Mietinteressenten erfolgte zielgruppengerecht im Internet.

S 2: Märkische Straße - Dreherstraße Gerresheim Düsseldorf, Nordrhein-Westfalen

Grundtyp: Innerstädtischer Wohnungsbau der 1960er Jahre, Kategorie: Abriss, Ersatzneubau, Publikations-Ebene: Quartier/Gebäude

Ausgangslage: Zwei innerstädtische 4-geschossige Wohnblöcke aus den 1960er Jahren mit einer Wohnfläche von 2.800 m², kleinen Wohnungen mit niedrigem Wohnstandard und einem 1-geschossigen Verbindungsbau wiesen zunehmend technische Mängel auf. Durch diese bauliche Struktur wurde das vorhandene Grundstück zusätzlich nur unvollständig ausgenutzt. Die attraktive Lage mitten im Quartier mit einer gut ausgebauten Infrastruktur ließ die Eigentümerin über neue, zukunftweisende Konzepte nachdenken.

Intervention: Nach dem Abriss der beiden Wohnblocks werden in sechs Häusern insgesamt 54 neue 2- und 3-Zimmer-Wohnungen mit 4.000m² Wohnfläche für zahlungskräftige neue Mieter errichtet, womit auf demselben Grundstück etwa 45 % mehr Wohnfläche entstehen wird. Diese Entscheidung fiel nach intensiven Modellrechnungen zum Wirtschaftlichkeits-Vergleich von Modernisierung oder Abriss und Neubau. Den ehemaligen Mietern wurden im Bestand des Unternehmens andere Wohnungen vermittelt.

S 3: Gerdauring Neuwiedenthal, Hamburg

Grundtyp: Großwohnsiedlung, Kategorie: Modernisierung, Umbau, Überbauung, Publikations-Ebene: Quartier/Gebäude

Ausgangslage: Bei der Wohnanlage im Quartier Neuwiedenthal verursachten technische Mängel einen umfangreichen Modernisierungsbedarf. Schlechtes Image und soziale Probleme ergaben schwierige Nachbarschaften, ein unattraktives Wohnumfeld und ein hoher Anteil an älteren Menschen erzeugten einen erheblichen Handlungsdruck, so dass auch Abriss als Option geprüft wurde.

Intervention: Für Menschen ab 60 Jahren wurden durch Modernisierung barrierefreie und rollstuhlgerechte Wohnungen hergestellt, die ihnen einen „fast klösterlichen Schutzraum" mit Serviceleistungen bieten. Auf einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 2.425 m² wird betreutes Wohnen mit einem Ärztezentrum und einer Apotheke angeboten. Ein mediterran gestalteter Innenhof, großzügige Grünanlagen und eine transparente Innenhofüberdachung des 3-geschossigen und 4-flügeligen Atriumgebäudes sind weitere Besonderheiten.

S 4: Altenhagener Weg Rahlstedt, Hamburg

Grundtyp: Wohnsiedlung der 1950er-60er Jahre, Kategorie: Modernisierung, Nachverdichtung, Neubau, Publikations-Ebene: Quartier/Gebäude

Ausgangslage: Die 3-geschossigen Gebäude der Wohnsiedlung mit insgesamt 108 Wohnungen und 8.900 m² Wohn- und Nutzfläche wurden in den 12950er und 1960er Jahren errichtet. Steigende Nutzeransprüche an das Bestandsquartier in Verbindung mit technischen Mängeln an der einfachen Bausubstanz, Wünsche nach differenzierteren Wohnungsangeboten und dennoch bezahlbaren Wohnraum zu erhalten bildeten die Basis der Konzept-Überlegungen mit der Abwägung von Rückbau, Nachverdichtung und Modernisierung..

Intervention: Für die Siedlung wurde ein Konzept entwickelt, das eine Aufstockung der bestehenden Gebäude um ein Geschoss vorsah bei gleichzeitiger Modernisierung der Altbauten und größere, familiengerechte Wohnungstypen. Das Konzept wurde abgerundet durch moderate Nachverdichtung und die Schaffung neuer barrierefreier Wohnungen in Neubauten, wodurch eine Bindung vieler Altmieter und die Stärkung des sozialen Zusammenhalts im Quartier begünstigt wurden. Das für die Siedlung charakteristische grüne Wohnumfeld mit einem alten Baumbestand wurden in ein neues Wohnumfeld-Konzept erhaltend einbezogen.

S 5: Piusviertel Nordwest Bezirk Ingolstadt, Bayern

Grundtyp: Hochhaus-Wohnsiedlung der 1970er Jahre, Kategorie: Modernisierung, Wohnumfeld-Gestaltung, Publikations-Ebene: Quartier/Gebäude

Ausgangslage: Die in den 1970er Jahre errichteten sieben 9-geschossigen Punkthochhäuser mit je 45 Wohneinheiten bildeten ein Ensemble im Quartier, das durch eine Belegung mit sozialen Problemgruppen in eine Abwärtsspirale geraten war. Der Zuschnitt der Wohnungen war durchaus heutigen Anforderungen angemessen, allerdings führten technische Mängel zu einer Prüfung von Abriss oder Modernisierung. Das Wohnumfeld bildete zusätzlich durch Überwucherung einen unübersichtlichen, angstbesetzten Raum.

Intervention: Ziele der Modernisierungsmaßnahmen unter Beibehaltung der Mieterstruktur auch während der Bauphase waren die Neugestaltung des Erscheinungsbildes der Gebäude durch eine neue energetische, lärmmindernde Fassade, neue Wohnungs-Ausstattungen und Hauseingänge. Die landschaftsplanerische Aufwertung des Wohnumfeldes mit der Umgestaltung von Wegeverbindungen, sowie ein Service für private und gemeinschaftliche Ansprüche ergänzten die gebäudebezogenen Maßnahmen.

S 6: Quedlinburger Weg Braunlager Weg Höhenhaus Köln, Nordrhein-Westfalen

Grundtyp: Wohnsiedlung der 1930er Jahre, Kategorie: Modernisierung, Umbau, Nachverdichtung, Neubau, Publikations-Ebene: Quartier/Gebäude

Ausgangslage: Die aus 118 Häusern mit 476 Wohnungen bestehende Wohnsiedlung wurde 1930/1931 als Einfach-Wohnungen für Aussiedler errichtet. Erhebliche bauliche und funktionale Defizite waren im Laufe der Nutzungszeit entstanden, die den Wohnwert für die Mieterinnen und Mieter zunehmend unakzeptabel erscheinen ließen und Konzept-Überlegungen über die Zukunft der Siedlung erforderlich machten.

Intervention: In einem vorbereitenden Gutachten wurden Szenarien für Handlungsoptionen untersucht, die die Alternativen einer Modernisierung, Nachverdichtung durch Umbau und Aufstockung und eines Abrisses mit Ersatzneubau umfassten. Diese Alternativen wurden jeweils an Baublöcken der Siedlung versuchsweise realisiert und evaluiert. Mieterproteste, die sich auf das ungünstige Mietpreis-/Qualitätsverhältnis der Modernisierung richteten und die Evaluation führten zu der Entscheidung, alle restlichen Wohngebäude abzureißen und durch Neubauten zu ersetzen.

S 7: Krüner Straße Sendling Westpark München, Bayern

Kategorie: Modernisierung, Umbau, Nachverdichtung, Rückbau und Ersatzneubau, Grundtyp: Wohnsiedlung der 1950er Jahre, Publikations-Ebene: Quartier/Gebäude

Ausgangslage: Von 1952 ab entstand entlang der Krüner Straße eine Siedlung mit 226 Häusern und 1.742 Mietwohnungen und einer gesamten Wohnfläche von 4.663 m² in Schlichtbauweise in der Nähe des heutigen etwa 60.000m² großen Landschaftsparks. Noch 1951 betrug der Anteil der Sozialwohnungen am Neubauvolumen der Siedlung 85%. Die technischen Mängel der Gebäude in Verbindung mit nicht mehr zeitgemäßen Wohnungsgrundrissen und einem hohen Verwertungsdruck gaben Anlass, über Entwicklungskonzepte nachzudenken.

Intervention: Ein städtebaulicher Rahmenplan für das gesamte Quartier sah differenzierte Maßnahmen von der Modernisierung und Nachverdichtung bis zum Abriss und Ersatzneubau vor. Eine barrierefreie Erschließung der Bestandsgebäude durch neue Aufzüge und Umbau und Aufstockung um bis zu zwei Geschosse wurden ebenso realisiert wie im räumlichen Kontext der Abriss und Ersatzneubau. Die Maßnahmen wurden ergänzt durch den Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadt München und thermische Solarnutzung.

S 8: Killingstraße Kinderhaus-West Münster, Nordrhein-Westfalen

Grundtyp: Großwohnsiedlung aus den 1970er Jahren, Kategorie: Abriss, Ersatz-Neubau, Publikations-Ebene: Quartier/Gebäude

Ausgangslage: Teile der in den 1970er Jahren errichteten Großwohnsiedlung mit 1.450 Wohnungen, die als sozialer Brennpunkt mit technischen Mängeln und starkem Entwicklungsbedarf betrachtet wurde, hatten in den letzten Jahren mehrfach den Besitzer mit verschiedenen Investoren gewechselt. Ein 8-geschossiger Wohnblock mit 55 Wohneinheiten wurde zwangsversteigert und von einem örtlichen Wohnungsunternehmen erworben.

Intervention: Für den Wohnblock sind der Abriss geplant und die Neuerrichtung von viergeschossigen Gebäuden in vergleichbarer Dichte. Ein entsprechender Bauantrag wurde bei der Stadt eingereicht. Der neue Wohnungsmix soll mit Senioren- und Studentenwohnen auf die Nachfragesituation in Münster ausgerichtet werden. Die Bewohnerinnen und Bewohner werden durch Informationsveranstaltungen auf die geplanten Maßnahmen vorbereitet, und ihnen ggf. Ausweichwohnungen im Quartier angeboten.

S 9: Freiligrathstraße Oberursel, Hessen

Grundtyp: Wohnsiedlung um 1910, Kategorie: Abriss, Ersatzneubau, Publikations-Ebene: Quartier/Gebäude

Ausgangslage: Auf einem ca. 6.000 m² großen Areal waren seit 1904 zehn innerstädtische Wohngebäude mit 60 etwa 47 m² großen Drei-Zimmer-Wohnungen errichtet worden. Die Ausstattung der Gebäude ohne Bad mit Toiletten auf dem Treppenpodest und ihr schlechter Erhaltungszustand ließen Erhaltungsmaßnahmen nicht mehr sinnvoll erscheinen, so dass Konzepte für eine Ersatz-Neubebauung nach Abriss entwickelt wurden.

Intervention: Das Grundstück in bester Innenstadtlage wurde durch den Abriss der zehn vorhandenen Gebäude für eine Neubebauung vorbereitet, nachdem in einem mehrjährigen Prozess die vorhandenen Mietverhältnisse gekündigt und nicht wiedervermietet worden waren. In den Ersatzneubauten wurden barrierefreie Drei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von etwa 90 m² realisiert, die z.T. über Mietergärten und eine geothermische Anlage verfügen.

14.4 Fragebogen zum Interview mit fünf „approaches“

HANDLUNGSMUSTER - RELEVANZ VON ENTSCHEIDUNGSFAKTOREN

UNTERNEHMEN: .....

Bearbeiter: ..... *Fachgebiet:* .....

Rolle im Unternehmen: .....

PROJEKT, AUF DAS SICH DIE BEURTEILUNGEN BEZIEHEN

Projektname: .....

1. Thema: Soziale Aspekte der Mieter

(bitte nur Faktoren ankreuzen, die für die Entscheidungsfindung eine Rolle gespielt haben)

1.1 Soziale Aspekte der Mieter - Ausgangslage	Relevanz für die projektbezogen getroffenen Entscheidungen				
	sehr gering	**gering**	**mittel**	**hoch**	**sehr hoch**
Demographie	☐	☐	☐	☐	☐
Sozialer Status	☐	☐	☐	☐	☐
Wohnsituation	☐	☐	☐	☐	☐
Arbeitsplätze	☐	☐	☐	☐	☐
Bildung und Freizeit	☐	☐	☐	☐	☐
Lokale Dienstleistungen	☐	☐	☐	☐	☐
Erreichbarkeiten	☐	☐	☐	☐	☐
Politische Teilhabe	☐	☐	☐	☐	☐
Soziale Netzwerke	☐	☐	☐	☐	☐
Eigenlogiken	☐	☐	☐	☐	☐

1.2 Soziale Aspekte der Mieter – Ziele der Intervention	Relevanz für die projektbezogen getroffenen Entscheidungen				
	sehr gering	**gering**	**mittel**	**hoch**	**sehr hoch**
Unterstützung sozial Schwächerer	☐	☐	☐	☐	☐
Sicherheit und Ordnung fördern	☐	☐	☐	☐	☐
Altersgerechte Konzepte	☐	☐	☐	☐	☐
Förderung von Kindern & Familien	☐	☐	☐	☐	☐
Integration Benachteiligter	☐	☐	☐	☐	☐
Förderung sozialer Netzwerke	☐	☐	☐	☐	☐
Bürgerschaftliches Engagement	☐	☐	☐	☐	☐
Gesellschaftliche Teilhabe fördern	☐	☐	☐	☐	☐
Aus- und Fortbildungskonzepte	☐	☐	☐	☐	☐
Lokale Ökonomie unterstützen	☐	☐	☐	☐	☐
Identität und Image stützen	☐	☐	☐	☐	☐

2. Thema: Architektur und Städtebau

(bitte nur Faktoren ankreuzen, die für die Entscheidungsfindung eine Rolle gespielt haben)

2.1 Architektur und Städtebau - Ausgangslage	Relevanz für die projektbezogen getroffenen Entscheidungen				
	sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
Arbeitersiedlung um 1900	☐	☐	☐	☐	☐
Städtisches Quartier um 1900	☐	☐	☐	☐	☐
Wohnsiedlung 1920-1940	☐	☐	☐	☐	☐
Städtisches Quartier 1920-1940	☐	☐	☐	☐	☐
Wohnsiedlung 1950-1970	☐	☐	☐	☐	☐
Städtisches Quartier 1950-1970	☐	☐	☐	☐	☐
Wohnsiedlung 1970-1990	☐	☐	☐	☐	☐
Großsiedlung 1960-1980	☐	☐	☐	☐	☐
Überformtes Wohnquartier	☐	☐	☐	☐	☐
Quartier mit Umnutzungspotenzial	☐	☐	☐	☐	☐

2.2 Architektur und Städtebau - Ziele der Intervention	Relevanz für die projektbezogen getroffenen Entscheidungen				
	sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
Geplante Instandhaltung	☐	☐	☐	☐	☐
Modernisierung und Umbau	☐	☐	☐	☐	☐
Anbau und Aufstockung	☐	☐	☐	☐	☐
Teilrückbau und Aufwertung	☐	☐	☐	☐	☐
Nachverdichtung durch Neubau	☐	☐	☐	☐	☐
Umnutzung urbaner Strukturen	☐	☐	☐	☐	☐
Abriss und neue Wohnbebauung	☐	☐	☐	☐	☐
Abriss und andere Nutzung	☐	☐	☐	☐	☐
Befristete Zwischennutzungen	☐	☐	☐	☐	☐
Öffentliche Räume gestalten	☐	☐	☐	☐	☐
Verkehrssituation verbessern	☐	☐	☐	☐	☐
Grün-/Erholungsräume verbinden	☐	☐	☐	☐	☐

3. Thema: Ökonomie und Wirtschaftlichkeit

(bitte nur Faktoren ankreuzen, die für die Entscheidungsfindung eine Rolle gespielt haben)

3.1 Ökonomie und Wirtschaftlichkeit - Ausgangslage	Relevanz für die projektbezogen getroffenen Entscheidungen				
	sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
Regionale Wirtschaftsentwicklung	☐	☐	☐	☐	☐
Lokaler Wohnungsmarkt	☐	☐	☐	☐	☐
Unternehmensstellung im Markt	☐	☐	☐	☐	☐
Entwicklung der Nachfrage	☐	☐	☐	☐	☐
Standort und Lagekriterien	☐	☐	☐	☐	☐
Miet- und Preisniveau	☐	☐	☐	☐	☐
Investitions-Bedarf	☐	☐	☐	☐	☐
Erträge und Cash-Flow	☐	☐	☐	☐	☐
Kunden-Zielgruppen	☐	☐	☐	☐	☐
Ertragsperspektiven	☐	☐	☐	☐	☐
Investitions-Risiken	☐	☐	☐	☐	☐

3.2 Ökonomie und Wirtschaftlichkeit - Ziele der Intervention	Relevanz für die projektbezogen getroffenen Entscheidungen sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
Optimierung guter Bestandsobjekte	☐	☐	☐	☐	☐
Investitionen in Teilbestände	☐	☐	☐	☐	☐
Umfassendes Redevelopment	☐	☐	☐	☐	☐
Marketing	☐	☐	☐	☐	☐
Cash-Flow abschöpfen	☐	☐	☐	☐	☐
Leerstands-Management	☐	☐	☐	☐	☐
Facility-Management	☐	☐	☐	☐	☐
Senkung von Fixkosten	☐	☐	☐	☐	☐
Teilabriss und Aufwertung	☐	☐	☐	☐	☐
Desinvestitionen	☐	☐	☐	☐	☐
Objektverkauf	☐	☐	☐	☐	☐

4. Thema: Kultur und Bedeutungen

(bitte nur Faktoren ankreuzen, die für die Entscheidungsfindung eine Rolle gespielt haben)

4.1 Kultur und Bedeutungen – Ausgangslage	Relevanz für die projektbezogen getroffenen Entscheidungen sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
Orte besonderer Bedeutung	☐	☐	☐	☐	☐
Denkmalobjekte und -gebäude	☐	☐	☐	☐	☐
Anlagen besonderer Bedeutung	☐	☐	☐	☐	☐
Symbolische Zeichen	☐	☐	☐	☐	☐
Kulturräume und -objekte	☐	☐	☐	☐	☐
Künstlerische Gestaltung	☐	☐	☐	☐	☐
Naturräume	☐	☐	☐	☐	☐
Geschichten und Mythen	☐	☐	☐	☐	☐
Rituale als Handlungen	☐	☐	☐	☐	☐
Eigenlogik als Paradigma	☐	☐	☐	☐	☐
Kulturnetze	☐	☐	☐	☐	☐

4.2 Kultur und Bedeutungen – Ziele der Intervention	Relevanz für die projektbezogen getroffenen Entscheidungen sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
Identitätsbildung	☐	☐	☐	☐	☐
Konservierung	☐	☐	☐	☐	☐
Rekonstruktion	☐	☐	☐	☐	☐
Neuinterpretation	☐	☐	☐	☐	☐
Vernetzung	☐	☐	☐	☐	☐
Image-Entwicklung	☐	☐	☐	☐	☐
Marketing	☐	☐	☐	☐	☐
Aktionen und Events	☐	☐	☐	☐	☐

5. Thema: Politik und Governance

(bitte nur Faktoren ankreuzen, die für die Entscheidungsfindung eine Rolle gespielt haben)

5.1 Politik und Governance – Ausgangslage	Relevanz für die projektbezogen getroffenen Entscheidungen				
	sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
Anzahl sozialer Netzwerke	☐	☐	☐	☐	☐
Humankapital im Quartier	☐	☐	☐	☐	☐
Neue Regime	☐	☐	☐	☐	☐
Artikulation Bürgerinteressen	☐	☐	☐	☐	☐
Quartiers-Initiativen	☐	☐	☐	☐	☐
Soziales Investoren-Interesse	☐	☐	☐	☐	☐

5.2 Politik und Governance – Ziele der Intervention	Relevanz für die projektbezogen getroffenen Entscheidungen				
	sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
Integrative Planungen	☐	☐	☐	☐	☐
Bottom-up-Entwicklungsverfahren	☐	☐	☐	☐	☐
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	☐	☐	☐	☐	☐
Zieloffene umfassende Diskurse	☐	☐	☐	☐	☐
Lokale Ökonomie fördern	☐	☐	☐	☐	☐
Vergabe von Mikrokrediten	☐	☐	☐	☐	☐
Private Finanzierung sozialer Projekte	☐	☐	☐	☐	☐
Moderierende Koordinierungen	☐	☐	☐	☐	☐
Verantwortung durch neue Gremien	☐	☐	☐	☐	☐
Open-street-map Verfahren	☐	☐	☐	☐	☐

14.5 Angaben zu Interviewpartnern und Einzelfallstudien

Interview 1: Andreas Vondran, Vorstand Wohnungsbaugenossenschaft Düsseldorf-Ost eG WOGE-DO, Gleiwitzer Straße 8, 40231 Düsseldorf, Telefon: 0211 22900-10, Fax: 0211 2290099-10, E-Mail: vondran@wogedo.de – Interview geführt am 22.11.2012
Projektadresse: Märkischen Straße 60-64, Dreherstraße 7-11 in Düsseldorf-Gerresheim

Interview 2: Dipl.-Betriebswirt Hans-Jürgen Bode, Geschäftsführer Gesellschaft für Bauen und Wohnen Bottrop mbH, Südring 53a, 46242 Bottrop, Telefon: 02041 7881-70, Mobil: 0151 12138100, E-Mail: h.j.bode@zuhause-in-bottrop.de – Interview geführt am 19.11.2012
Projektadresse: Ernst-Moritz-Arndt-Straße, Bären-, Tourcoing- und Robert-Brennerstraße in Bottrop Eigen

Interview 3: Andreas Timmerkamp, Prokurist SWB-Service- Wohnungsvermietungs- und –baugesellschaft mbH, SWB-Dienstleistungs-, Bauträger- und Finanzierungsgesellschaft mbH, Bachstraße 22-24, 45468 Mülheim an der Ruhr, Telefon: 0208 45002-216, Fax: 0208 45002-228, E-Mail: timmerkamp@swb-mh.de – Interview geführt am 30.11.2012
Projektadresse: Bottenbruch 51-53 in Mühlheim-Dümpten

Interview 4: Ewald Meyer-Hoock, Geschäftsführer Sahle Baubetreuungsgesellschaft mbH, Bismarckstraße 34, 48286 Greven, Telefon: 02571 810, Fax: 02571 81 402, E-Mail: kontakt@sahle.de – Interview geführt am 14.11.2012
Projektadresse: Killingstraße 1-7 in Münster-Kinderhaus

Interview 5: Dr. Jürgen Hesse, Vorstandsvorsitzender Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaft Dresden eG, Kesseldorfer Str. 161, 01169 Dresden, Telefon: 0351 4181-700, Fax: 0351 418188-700, E-Mail: j.hesse@eg-dresden.de – Interview geführt am 07.12.2012
Projektadresse: Forsythienstraße 2-22, Forsythienstraße 1-15, Schlehenstraße 21,23, Kamillenweg 2-22, Kamillenweg 1-19, Schlehenstraße 17,19, Thymianweg 2-20, Thymianweg 1-13; Schlehenstraße 1-15 in Dresden-Gorbitz

Interview 6: Michael Jakobs, Geschäftsführer WIS Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald mbH, Alexander-von-Humboldt-Straße 1, 03222 Lübbenau/Spreewald, Telefon: 03542 8981-10, Mobil: 0172 5978091, Fax: 03542 87213-83, E-Mail: gf@wis-spreewald.de – Interview geführt am 06.12.2012
Projektadresse: Straße der Jugend 22 in Lübbenau/Spreewald Neustadt

Interview 7: Horst Mähler, Vorstand Wohnungsbaugenossenschaft Fortschritt Sondershausen eG, Lohstraße 4, 99706 Sondershausen, Telefon: 03632 71090, Fax: 03632 710920, E-Mail: wbg@wbg-fortschritt.de – Interview geführt am 10.12.2012
Projektadresse: Crucisstraße in Sondershausen Wippertor

Interview 8: Dipl.-Ing. Thomas Niemuth, Bereichsleiter Wohnungsbaugesellschaft Nürnberg GmbH, Glogauer Straße 70, 90473 Nürnberg, Telefon: 0911 8004 220, Fax: 0911 8004 100, E-Mail: niemuth@wbg.nuernberg.de – Interview geführt am 28.11.2012
Projektadresse: Plauener Straße 1-13, 2-18, Zwickauer Straße 2-16 und Leipziger Straße 48-52 in Nürnberg Nordostbahnhof

Interview 9: Prokurist Peter Karmann, Geschäftsführer, Alexander Bendzko, Abteilungsleiter Technik, Gemeinnützige Wohnungsbau-Gesellschaft Ingolstadt GmbH, Minucciweg 4, 85055 Ingolstadt, Telefon: 0841 95370, Fax: 0841 9537-90, E-Mail: peter.karmann@gemeinnuetzige.de – Interview geführt am 29.11.2012
Projektadresse: Herschelstraße in Ingolstadt Piusviertel

Interview 10: Dipl.-Ing. Architekt Hans-Otto Kraus, Technischer Geschäftsführer GWG Gemeinnützige Wohnstätten- und Siedlungsgesellschaft mbH, Heimeranstraße 31, 80339 München, Telefon: 089 55114-205, Mobil: 0151 16718304, Fax: 089 55114-208, E-Mail: hans-otto.kraus@gwg-muenchen.de – Interview geführt am 04.04.2011
Projektadresse: Krüner Strasse und Hinterbärenbadstrasse in München Sendling-Westpark



Zu diesem Buch:

Der Abriss von Wohnungen als Handlungsoption in Quartieren gewinnt zunehmend an Bedeutung. An Fallbeispielen mit kontroversen Debatten verschiedenster gesellschaftlicher Gruppen lässt sich belegen, dass das Abreißen in Bestandsquartieren und was an gleicher Stelle neu gebaut werden soll gesellschaftlich sehr gegensätzlich gesehen wird. Das seit mehreren Dekaden eingeübte und inzwischen manchmal auch relativ unkritisch angewendete Bewahren richtet sich zum Teil auch auf urbane Bestände mit grenzwertigen Qualitäten. Es verstellte unter Umständen den Blick für geeignetere Konzepte in Bestandsquartieren unter Einbeziehung von Abriss und Ersatzneubauten, mit denen die Kriterien einer nachhaltigen Entwicklung gegebenenfalls besser erfüllt werden könnten.

Zum Autor:

Ulli Meisel forscht als Architekt und Städtebauer interdisziplinär zu Themen nachhaltiger Entwicklung von Wohnungsbeständen und Stadtquartieren. Er verbindet dabei bauliche, ökonomische, soziale und kulturelle Perspektiven und lehrt als Honorarprofessor an der Fakultät für Architektur der RWTH Aachen am Lehrstuhl für Wohnbau und Grundlagen des Entwerfens.