

wohn**u**nd



informationen

***„Urbane Wohnformen –
urbane Nachbarschaften“***

***wohnbund Fachtagung
23.11.2007***

I/08



Inhalt

Editorial	3
Dr. Klaus Habermann-Nieße	
Begrüßung	7
Dr. Magdalena Kaiser	
Attribute des Städtischen: Welche Nachfragegruppen bevorzugen urbane Wohnformen	11
Dr. Frank Jost	
Wohnwandel und Alltag in städtischen Siedlungstypologien	17
Prof. Dr. Ingrid Breckner	
Kommunale Strategien und Projekte: Service-Team anders wohnen – anders leben	21
Klaus Kupka	
WohnSinn eG Darmstadt	28
Conny Müller	
Grüne Räume in der Stadt – Ausblicke nach Kopenhagen	33
Britta Tornow	
Agentur StadtWohnen Chemnitz	39
Ines Senftleben	
Gilde Karree – Einfamilienhäuser in der Stadt	44
Tobias Huebotter	
Die Schanze eG – Genossenschaft als kommunaler Partner bei der Projektentwicklung	46
Rosemarie Oltmann	
Rezensionen	49
Impressum	52
Beitrittserklärung	54



„Urbane Wohnformen – urbane Nachbarschaften“

Editorial

Dr. Klaus Habermann-Nieße

Über die Kernstädte als Wohnstandort hat eine lebhafte öffentliche Diskussion begonnen. Bei Stadtpolitik, Stadtplanung und Wohnungswirtschaft besteht die Hoffnung, mit der neu entfachten Debatte das Wohnen in die Kernstädte zurückzuholen und der Gefahr der „Verödung“ durch Stärkung des „Urbanen Wohnens“ zu begegnen. Die wissenschaftliche Beurteilung dieses neuen Trends ist noch zurückhaltend, weil die Datengrundlage für die These der Rückkehr der Wohnbevölkerung in die Stadt nicht so robust ist, als dass man daraus auf einen generellen Trend schließen möchte. Dennoch scheint die „Renaissance der Stadt“ eine neue Phase der Stadtentwicklung einzuläuten und dabei erfährt das Wohnen in der Innenstadt eine notwendige Aufmerksamkeit. Die Trends, die auf neue Perspektiven für das urbane Wohnen und ein „Zurück in die Stadt“ hinweisen, erklären sich aus dem wirtschaftlichen und demografischen Wandel: Ältere Haushalte, denen das Einfamilienhaus mit Garten zu groß geworden ist, suchen sich eine Stadtwohnung, Haushalte mit höherem Einkommen, die mit hohen Mobilitätsanforderungen in Arbeit eingebunden sind, mieten sich in hochpreisige Wohnungsangebote im Zentrum ein und die Bevölkerungsstatistik signalisiert eine Abschwächung der Abwanderung in die Umlandgemeinden. Lässt sich damit eine Hoffnung auf die Stärkung der Stadt, die Sicherung der Vielfalt der Städte und der städtischen Lebensqualität verbinden?

Die Stadt verlassen?

Kennzeichen der westdeutschen Großstädte im beginnenden 21. Jahrhun-



dert ist weiterhin der Verlust von Einwohnern aus den Kernstädten an die Umlandgemeinden und das Bemühen der Kernstädte höhere Einkommensgruppen an die Stadt zu binden. Aber selbst in stagnierenden Regionen hält die Stadt-Umlandwanderung wenn auch auf geringerem Niveau an. Die Beweggründe für die Stadtumlandwanderung sind vielfältig und von den unterschiedlichen Lebensstilen und der persönlichen Werteentscheidung mittlerer und höherer Einkommensgruppen nicht zu trennen. Die von Walter Siebel und Hartmut Häußermann formulierte Polarisierung der Wandernden beschreibt die für alle Handelnden notwendige Unterscheidung. Sie sprechen einerseits von den Stadtbewohnern, für die die Wohnungen vor allem praktisch und bequem zu sein hat, weil sie die Hausarbeit

minimieren wollen, um Zeit und Energie für den Beruf und für die aufwendigen Freizeitaktivitäten zu haben und andererseits von den Vorstädtern, die in der Wohnung Geborgenheit und Sicherheit suchen, sich ein Nest 'bauen', das durch eine unsichtbare (oder gar sichtbare) Mauer gegen die öffentliche Sphäre abgegrenzt ist.¹ Diese gegensätzlichen Wohnstiltypen geben die Hinweise auf eine Unterscheidung zwischen Stadtbefürwortern und Umlandwanderern.

Diese polarisierende Betrachtung eröffnet aber gerade den Städten die Option, dass es Möglichkeiten zu einer Einflussnahme auf die Wanderungsentscheidung gibt, wenn sich wenigstens die Stadtbefürworter, die nicht zuletzt aus Mangel an attraktiven Angeboten die Stadt verlassen haben, sich tatsächlich wieder in der Stadt einrichten könnten. Die Gründe ihrer Wanderung liegen in dem Wunsch nach der Einbettung in das eigene soziale Milieu, in dem Familie und Kinder aufwachsen sollen, dem Wunsch nach mehr Stadgrün und einem attraktiven Wohnumfeld und dem Wunsch nach einem repräsentativen selbst gewählten Wohnen auf möglichst preisgünstigen Baugrundstücken. Befördert wurde die Umsetzung des Wunsches jahrzehntelang durch die staatliche Eigenheimförderung, die Gewährung von Pendlerpauschalen, durch den hohen Automotorisierungsgrad, die gute Erreichbarkeit der Kernstädte und das Bodenpreisgefälle.

¹ Hartmut Häußermann, Walter Siebel, Soziologie des Wohnens, München 1996, S. 309



In der Stadt bleiben?

Im gegenwärtigen gesellschaftlichen und demografischen Wandel lassen sich Trends ausmachen, die gegenläufige Tendenzen bewirken können. Traditionelle Lebensmuster wie die „Normalfamilie“ (allein verdienender Vater, Hausfrau und Mutter, zwei Kinder) verlieren an Bedeutung. Heute entsprechen nur noch 11 % aller Haushalte dem Typus der Standardfamilie mit zwei Kindern unter 18 Jahren. Die Normalfamilie wird zur statistischen Ausnahme. Darüber hinaus nimmt die Zahl der Familien gründenden Haushalte in der Altersgruppe zwischen 28 und 35, die die Stadtumlandwanderung überwiegend prägten, beständig ab. Die Bedeutung des „Städtischen“ wächst, wenn flexiblere Arbeitszeiten, die Orientierung auf neue Technologien und Dienstleistungen eine Neuorientierung des Wohnen – Arbeiten Verhältnisses bewirken, in dem die



Wohnung tendenziell auch Arbeitsplatz wird und Nähe zu städtischen Netzwerken gefordert wird. Damit wird das Städtische auch Ausdrucksform der Selbständigkeit im Sinne der Geschlechtergerechtigkeit, da aus den Vorstädten heraus die Integration in Arbeitsmarkt und Stadtkultur erheblich schwieriger zu aktivieren ist. Die Bedeutung des städtischen wächst aber auch in einer

alternden Gesellschaft, wenn im dritten Lebensabschnitt kulturelle Vielfalt, kurze Wege zu attraktiven Infrastrukturen, Nähe zu Gesundheitsdiensten und sozial homogene Nachbarschaften an Wert gewinnen. Nutzungswandel in den Städten verbessert das Baulandangebot, wenn mit der Aufgabe von Produktionsstätten und der Konversion militärischer

Anlagen attraktive innerstädtische Lagen dem Wohnen zugeführt werden können. Und nicht zuletzt kann der prognostizierte Bevölkerungsrückgang eine Veränderung des Denkens der Akteure der Stadtentwicklung und des Wohnungsmarktes bewirken, bevor Perforation mit Nutzungsbrachen und wenig ausgelasteter Infrastruktur die Kernstadt prägen. Und doch gibt es wenig Befunde, die das „Zuhause in die Stadt“ als selbstverständliche Entwicklungsoption in Frage stellen. Weiterhin sind vor allem die städtischen Räume von hoher Verkehrsbelastung geprägt. Auch in den Städten nehmen die traditionellen Qualitäten des hohen Standards der wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und sozialer Infrastruktur

ab. Weiterhin hat das Wohnen zur Miete oder in der Eigentumswohnung den Ruf zu gewinnen, familien- und kinderfreundlich zu sein. Nicht zuletzt beherbergt die Stadt sehr viele und unterschiedliche soziale Milieus, deren Zusammenleben in Vielfalt und Differenz nicht von der ganzen Stadtgesellschaft als Qualität wahrgenommen wird.

Sich einrichten in der Stadt

Die Chancen für eine Aufwertung oder gar Renaissance der Stadt als Arbeits- und Wohnort liegen aber im gesellschaftlichen Wandel mit einem veränderten Konsumverhalten, dem Wechsel der Lebensstile und Milieus, der demografisch bedingten Alterung bis zur Neustrukturierung der Arbeitswelt. Voraussetzung für das „Sich einrichten“

in der Stadt ist das Herausarbeiten einer unterscheidbaren Identifikation mit der Stadt und den Stadtquartieren und die Aktivierung lokaler Ressourcen für alle Formen städtischer Lebenswelten. Dabei ist das Sich Einrichten nicht immer nur ein vertrautes aufeinander einlassen, sondern im gleichen Maße auch die Erfahrung und die Praxis vom Anderssein, von Distanz und Fremdheit. Der Rückgang traditioneller familienbasierter Haushaltsformen und die Vielfalt der Lebensstile erzeugen eine differenzierte Nachfrage nach sehr unterschiedlichen Formen des Woh-



nens und das eröffnet die Chancen für eine Neubestimmung auf Urbanes Wohnen in urbanen Nachbarschaften. Die Entscheidung zu Haushaltsgründung und Familienwohnen stellt sich heute nicht mehr als ein selbstverständlicher Automatismus dar. Lebensabschnitte oder Lebensmuster werden selbst gewählt. Ihre zunehmende Differenzierung bedingt jeweils selbständige Teilmärkte auf dem Wohnungsmarkt. Unterschiedliche Lebensabschnitte, differenzierte Konsummuster bei gleichen Einkommensverhältnissen und die Stellung im Berufsleben prägen vielfältige Wohnwünsche. (s. Bilder auf diesen Seiten: Urbane Wohnstile nach Milieugruppen)

Nachbarschaftliche Orientierung

In einer Gesellschaft der sich verringernden Haushaltsgrößen, zunehmender Individualisierung und sozialer wie räumlicher Mobilität ist eine Gleichzeitigkeit von hoher Kommunikationsdichte und erheblicher Kontaktarmut zu beobachten. Einerseits wird es notwendig, gesellschaftliche Bezüge aufzubauen und aufrechtzuerhalten, um sich im Alltag zu verständigen und gegenseitiges Vertrauen auszubauen, die in traditionellen Familienstrukturen

und gewachsenen Nachbarschaften eher selbstverständlich gegeben waren, andererseits führt die Intensität und die Vielfalt des städtischen Lebens zu immer stärkeren Rückzugstendenzen. Die Wohnung wird zur "Insel". Kriterien für Wohnzufriedenheit werden einerseits Abgeschlossenheit, Sicherheit und Reizarmut. Soziale Nachbarschaft und Kontakte erhöhen nicht die Lebensqualität, sondern bringen zusätzliche Anforderungen mit sich.

Wohnsicherheit und Nähe

In dieser Abgrenzung liegen andererseits die Ursachen für eine erhöhte Nachfrage gesellschaftlicher Gruppen und hier insbesondere von Familien und älteren Haushalten nach einer neuen nachbarschaftlichen Orientierung. Die Nachbarschaften sind nicht mehr zufällig, sondern selbst gewählt und basieren auf einer gewissen sozialen Homogenität. Wenn die Tragfähigkeit der Familie nachlässt, suchen insbesondere ältere Menschen für ihre soziale Versorgung soziale Kontakte, Hilfeleistungen und Kommunikationsmöglichkeiten beim Wohnen – gemeinschaftliche Kontakte und Dienste brauchen ihren Raum in Wohnung und Wohnumfeld. Die Möglichkeit zu einer sozialen Nähe in der Nachbarschaft erhöht die Sicherheit des Wohnens. Der Wunsch nach Wohnen in Nachbarschaften wird damit ein stabiles Nachfragesegment auf dem Wohnungsmarkt bilden.



Wohnen in Neuen Nachbarschaften

Während die demographischen und gesellschaftlichen Veränderungen eine differenzierte Nachfrage nach Wohnformen für unterschiedliche Lebensstile und -abschnitte erzeugen, ist zu konstatieren, dass ein entsprechendes Wohnungsangebot im Miet- wie auch



im Eigentumsbereich bisher nur begrenzt existiert. Um die Attraktivität des Wohnungsmarktes in den Städten langfristig zu gewährleisten, muss das Angebotsspektrum der veränderten Nachfrage entsprechend angepasst und erweitert werden.

Als Reaktion tritt neben den traditionellen Wohnungsmarkt eine Nachfrage nach nachbarschaftsorientierten und integrativen Wohnformen, die in vielfältigen Formen der nachbarschaftlichen Organisation – sei es in verbindlichen gemeinschaftlichen Wohnprojekten, in niedrigschwelligen Wohnungseigentümergeinschaften, in Baugemeinschaften, in neuen Genossenschaften und in Service Wohnprojekten für das

Wohnen im Alter – realisiert werden. Gefragt sind Alternativen zwischen dem klassischen Eigenheim und dem Wohnen zur Miete. Sie sollen nachbarschaftliche Qualitäten, gemeinsame Verfügungsrechte bis zum Gemeinschaftseigentum und besondere Formen des Zusammenlebens aufweisen.

Die **Projekte** sind:

- Eigentümergeinschaften mit einer offenen nachbarschaftlichen Konzeption,
- Eigentumsorientierte Projekte mit gemeinschaftlichen Teilbereichen (Gemeinschaftshaus o.ä.),
- Wohngruppenprojekte ohne Eigentumsbezug im gemeinnützigen Ver-

einen oder anderen sozial orientierten Trägerschaften,

- Mehrgenerationenwohnhäuser mit unverbindlichen Angeboten für gemeinschaftliche Aktivitäten von Jung und Alt,
- Servicewohnhäuser mit nachbarschaftlichen Angeboten der Option auf Betreuung im höheren Alter,
- genossenschaftlichen Projekten kleiner neuer Genossenschaften mit einem je nach Projekt unterschiedlich hohen Maß gemeinschaftlicher Orientierung,
- Projekte im vollständigen Gemeinschaftseigentum mit hoher Verpflichtung zu einer gemeinschaftlichen Wohnkultur.

Allen Projekten ist gemeinsam, mehr aus dem Wohnen machen zu wollen, als es traditionelle Angebote zulassen. Das Wohnen in der Nachbarschaft soll immer weniger Gemeinschaft verordnen gleichwohl aber Möglichkeiten zur Gemeinschaft eröffnen, die in traditionellen Strukturen (Kleinfamilie, Einzelhaushalt, Altenheimen) verloren gehen. Neue Nachbarschaften bieten tendenziell eine breite Palette von Antworten auf die sich weiterentwickelnden Wohnwünsche und Lebensstile. Die zu erwartende Dynamik, die Diskontinuität und Disparität des gesellschaftlichen Wandels erfordert jedoch eine Differenzierung bisheriger Lösungsmuster und urbane Strategien sind zur Attraktivierung städtischen Wohnens weiter zu entwickeln.

Viele in den letzten Jahren realisierte Projekte innerstädtischen Wohnens (Hamburg – Falkenried, Hannover – Gilde Karre) weisen darauf hin, dass eine Differenzierung der Angebotsstruktur in den Städten, die Chance zur Sicherung der Vielfalt urbaner Lebensräume erhöht. Neue Qualitäten sind allerdings nicht ausschließlich in Wohnung und Wohnumfeld zu suchen. Voraussetzung für das „Sich einrichten“ in der Stadt ist das Herausarbeiten einer unterscheidbaren Identifikation mit der Stadt und den Stadtquartieren und die Aktivierung lokaler Ressourcen für alle Formen städtischer Lebenswelten. „Zurück in die Stadt“ ist kein eindimensionales Handlungsprogramm, sondern ein umfassendes Konzept einer integrierten Stadt- und Stadtteilentwicklung. Die Stadtgesellschaft, die Stadtpolitik, Stadtplanung und die Wohnungswirtschaft sind für diese Entwicklung wichtige Kooperationspartner.

Die Fragestellungen der wohnbund Fachtagung

Wir haben uns auf der Tagung folgenden Fragen gestellt:

- Lassen sich aus Sicht Wohnungswirtschaft, Wissenschaft und Kommunen neue Nachfragegruppen erkennen? Lassen sich Anforderungen an das Wohnen und das Quartier dieser potentiellen Nachfragegruppen beschreiben?
- Gibt es Handlungsempfehlungen zur Verbesserung urbaner Wohnqualitäten in Hinsicht auf die urbane Wohnstandorte nachfragenden Haushalte? aus Sicht der Kommune – Dortmund, Chemnitz – aus Sicht der Planung – Kopenhagen, Hannover – aus Sicht der Wohnungswirtschaft – München.
- Wie ist die Implementation suburbaner Bauweisen in den Kernstädten zu beurteilen?
- Wie sind kommunale Strategien – Agenturen für Baugemeinschaften für Eigentümer – zu beurteilen? Kann Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Partner bei der Verfolgung kommunaler Strategien sein? Welche Anforderungen sind zu benennen?
- Haben Strategien zur Stärkung des urbanen Wohnens ausschließlich angebotsorientierte Komponenten oder sind sie in quartiersorientierte sozial integrierende Handlungsempfehlungen einzubetten (Nachbarschaften, Gemeinschaftseinrichtungen)? In diesem Heft haben wir die Beiträge der ReferentInnen dokumentiert.

Dr. Frank Jost vom vhw, Verband für Wohneigentum und Stadtentwicklung e.V. gibt zur Einstimmung einen Einblick in die Sinus Milieustudien, die zwischenzeitlich von Kommunen und Wohnungsanbietern im weitesten Sinne als Grundlage für die Projektentwicklung genutzt werden.



Prof. Dr. Ingrid Breckner betrachtet das Wohnen weniger als Konsumgut, sondern eher aus dem Blickwinkel der Stadtsoziologin. Sie geht der Frage nach, in welcher Weise Wohnstandortverhalten in Verbindung mit anderen Dimensionen wie Arbeitsprozessen die Struktur einer Stadt beeinflusst. Sie bezieht sich dabei auf eine Studie von 1998 bei der in die Hamburger Suburbia abgewanderte Haushalte befragt wurden sowie auf eine Untersuchung von 2006, in dem unterschiedliche Typologien von Umlandgemeinden daraufhin untersucht wurden, welche Typen von Haushalten dort hingezogen sind und vor allem warum sie dort hingezogen sind. Ganz aktuell fließen Ergebnisse einer Untersuchung zur die Hamburger Hafencity und zu den Falkenried-Terrassen in ihre Betrachtungen ein, bevorzugte Wohnstandorte für die modernen Performer.

Klaus Kupka vom Wohnungsamt Dortmund leitet mit seinem Beitrag zu den Projektbeispielen über und erläutert den Ansatz der Stadt Dortmund, die mit dem Service Team „anders woh-

nen – anders leben“ einen wichtigen Beitrag leistet, zielgruppenspezifische Wohnmodelle zur Umsetzung zu verhelfen. Es dient dabei zuallererst als Anlauf- und Vernetzungsstelle für die verschiedenen Beteiligten, die Wohngruppen, Bauträger und Grundstückseigentümer.

Conny Müller, Vorstandsmitglied der Wohnsinn eG in Darmstadt rückt den Blick der Wohngruppe ins Zentrum und beschreibt nicht nur die vielfältigen Herausforderungen, die eine Gruppe zu bewältigen hat, um ihr Projekt zum Erfolg zu bringen, sondern auch den Beitrag zum Gemeinwesen, der von den Mitgliedern geleistet wird.

Britta Tornow bietet uns den Blick über den Zaun, nach Dänemark, wo nachbarschaftliches Wohnen eine lange Tradition hat.

Die abschließende Diskussion bietet einen Einblick in weitere wegweisende Strategien, die Stadt als Wohn- und Lebensraum neu zu eröffnen. Die Agentur für Eigentümer-Nutzer Koopera-

tion aus Chemnitz, die als Anlaufstelle für objekt- und grundstückssuchende Wohngruppen dient, diese mit den Eigentümern vernetzt und in einer schrumpfenden Stadt dabei eine durchaus wichtige Steuerungsfunktion für die Stadtentwicklung übernimmt. Das Beispiel Hannover zeigt, wie auf einer innerstädtischen Brache eher stadtrandtypische Bautypologien entwickelt und erfolgreich vermarktet werden können. Zuletzt die Schanze eG, als Dachgenossenschaft, die in enger Kooperation mit der Kommune bestimmten Zielgruppen zur Verwirklichung selbstbestimmter Wohnformen verhilft.

Das Heft bietet damit einen Strauß von Erfahrungen aus den Blickwinkeln der unterschiedlichen Akteure, die sich für die Stärkung urbaner Nachbarschaften engagieren.

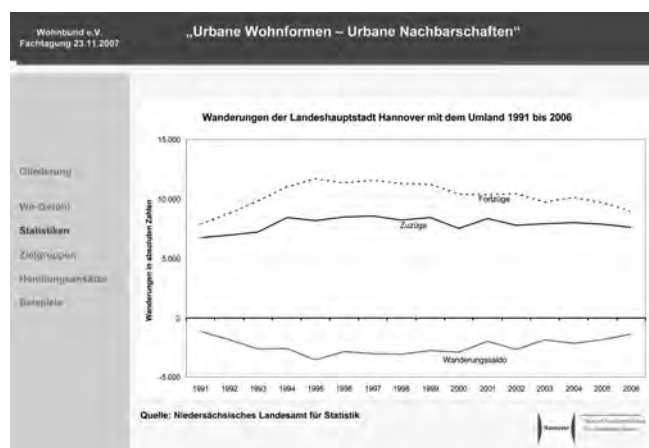
Begrüßung

Meine Damen und Herren,

ich möchte Sie ganz herzlich hier in der Stadt Hannover begrüßen. Ich möchte Sie auch im Namen meines Fachbereichsleiters begrüßen, der im Programm ausgewiesen war. Er ist leider heute verhindert. Mein Name ist Magdalena Kaiser und ich leite den Bereich Stadtentwicklung in der Stadt Hannover. Ich möchte Ihnen in meinem Beitrag einen Einblick geben in die Strategie, die die Stadt Hannover in der Wohnungspolitik verfolgt.

Hannover hat die Zielsetzung, den Wohnstandort zu attraktivieren und gleichzeitig das große Ziel, die Abwanderung ins Umland zu reduzieren. Ich möchte den Beitrag beginnen mit einem Blick auf einen Artikel, der in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung am 10. November zu lesen war. Der titelte damals: „Das neue Wir-Gefühl stärkt die Stadt“. Die Möglichkeit, Verhaltensveränderungen, also das Wanderungsverhalten, durch entsprechende Maßnahmen beeinflussen zu können, wird in diesem Artikel angesprochen. Und es wird von Abwanderungszahlen gesprochen, die in den letzten Jahren tatsächlich reduziert werden konnten. Es wird ein Wir-Gefühl festgestellt, was wir hier in dieser Stadt seit einigen Jahren verspüren. Ich glaube, jeder, der bei der EXPO dabei war, hat das deutlich gespürt. Ich möchte Ihnen Maßnahmen der Landeshauptstadt Hannover nennen, die genau dieses Wir-Gefühl ansprechen. Hierbei geht es um mehr als nur um Wohnraumqualität. Es geht um Wohn- und Lebensqualität, die eben mehr Aspekte hat als nur die Qualität des Wohnraums.

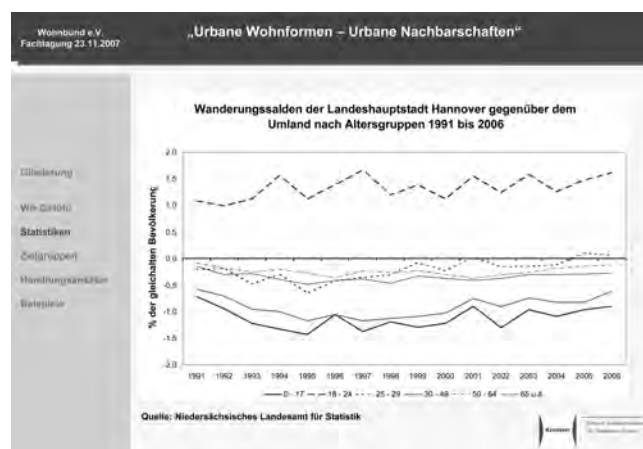
Zu Beginn möchte ich Ihnen einige statistische Abbildungen zumuten. Als Erstes die Abbildung der Wanderungen. Es geht uns hauptsächlich darum, die Fortzüge, die sich hier als obere Kurve darstellen, zu beeinflussen. Die Zuzüge sind die mittlere Kurve und im unteren Bereich sieht man das, was aus Fortzügen und Zuzügen resultiert, nämlich den



Wanderungssaldo mit dem Umland. Bei uns in der Stadt können wir bis dato nicht das erkennen, was in der Diskussion immer wieder thematisiert wird, nämlich eine Re-Urba-

nisierung im Sinne von wachsenden Zuzügen. Was wir aber deutlich verspüren ist eine Abnahme der Abwanderung, also der Fortzüge. Ein Teil ist sicherlich auf den demographischen

Struktureffekt zurück zu führen. Die geburtenstarken Jahrgänge im Bauherrenalter wachsen aus diesem Alter, also 30 bis 49 Jahre, heraus. Die danach folgenden Jahrgänge im Bauherrenalter sind schwächer besetzt, so dass sich dadurch auch die Abwanderungszahlen verringern. Nichts desto trotz geht diese Verringerung der Abwanderungszahlen auch in den neueren, also in aktuelleren Jahren weiter voran. Wir haben also deutlich positive Effekte zu konstatieren und davon schreiben wir uns einen Teil auch als Erfolg unserer Maßnahmen ins Heft. Natürlich wirken weitere Aspekte. Aber wir sind optimistisch, dass wir mit den Maßnahmen, die wir fahren, auf dem richtigen Weg sind. Bei den Zuzügen, wie gesagt, tut sich nicht viel. Das Wanderungssaldo auch hier noch mal als Resultat: Wir haben den stärksten negativen Wanderungssaldo Mitte der 90er Jahre mit 3.500 Menschen, die mehr ins Umland abwanderten, als

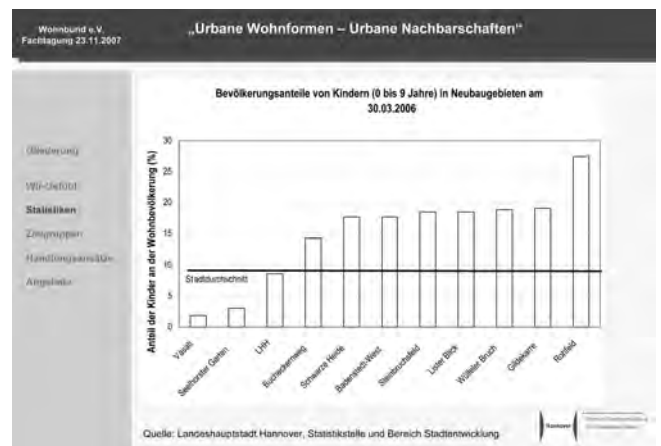


wir wiederum Zuzüge erhalten haben. Das hat sich mittlerweile reduziert. Im Jahr 2006 auf nur noch 1.300 Menschen, die mehr aus der Stadt herauswandern als in die Stadt hinzuwandern. Im nächsten Bild sieht man die Aufsplittung der Wanderungssalden auf die unterschiedlichen Altersgruppen, um Ihnen zu verdeutlichen, welche Zielgruppen wir vor Augen haben. Das sind nämlich zum einen junge Menschen, die als einzige Altersgruppe einen positiven Wanderungssaldo verzeichnen. Das zeigt unsere Bedeutung als Universitätsstadt, die besonders für die jungen Menschen im Umland von hoher Attraktivität ist. Aber auch unsere Bedeutung als Ausbildungs- und Arbeitsplatzzentrum, die hier als Funktion des Oberzentrums deutlich zum Tragen kommt. Eine zweite für uns sehr bedeutende Zielgruppe sind die 30- bis 49-jährigen. Diese Gruppe weist höhere Abwanderungsnoten auf, weil sie ein Angebot, das



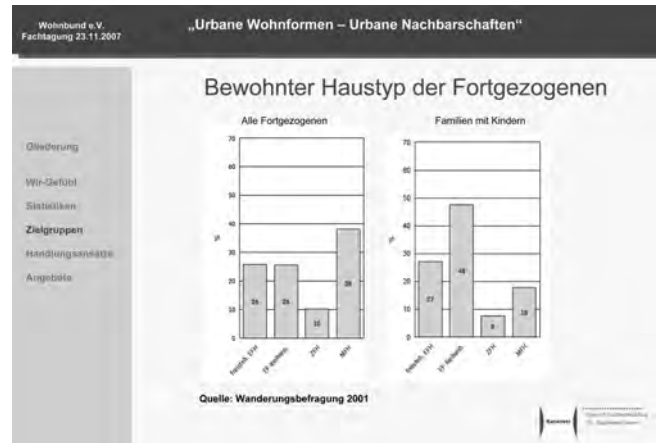
sie als deutlichen Wohnwunsch formulieren, hier in der Stadt nicht finden können oder nicht in dem Maße und in der Vielfalt finden, wie sie sich dies vorstellen. Meistens handelt es sich um Familien. Bei der Wanderungsbefragung 2001 – darauf komme ich gleich noch mal zurück – haben wir aber auch festgestellt, dass Paare im Vorfeld der Familiengründung, also noch ohne Kinder, abwandern. Mitte der 90er Jahre weisen diese Gruppen die negativsten Abwanderungsbilanzen auf mit einem durchaus merkbaren positiven Trend bis heute.

Um auf das Thema Re-Urbanisation ganz kurz einzugehen. Das, was allenthalben diskutiert wird, vor allen Dingen die Rückkehr der älteren Bevölkerung, die nach ihrem Erwerbsleben die Vorzüge des Städtischen wieder erkennen und einen Rückwanderungsprozess auslösen, können wir hier nicht feststellen. Was wir feststellen können ist ein deutlich positiver Trend der Zuzüge und zwar der jüngeren Bevölkerung. Das alles berechnet auf den Anteil der Altersgruppen im Umland, so dass eigentlich, wenn man dieses noch mal genauer interpretieren wollte, hier eher ein Rückgang der Zuwanderung der Älteren zu verzeichnen ist. Weil sich der Anteil der Älteren im Umland deutlich nach oben entwickelt und sich dementsprechend die Zuzüge in ihrem Anteil nach oben entwickeln müssten, um einen stabilen Zuzug demonstrieren zu können. Und selbst das ist nicht der Fall. Aber wie gesagt, unser Handlungsansatz ist es, auf Menschen einzuwirken, die bereits hier wohnen, die entweder als junge Menschen hierher gezogen sind und für eine langfristige Bindung an den Wohnstandort angespro-



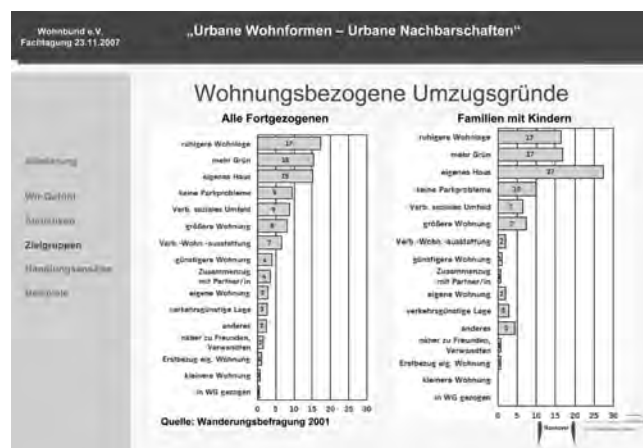
chen werden können und müssen. Und die Familien, die die größte potenzielle Abwanderungsgruppe darstellen.

Noch zwei Abbildungen, um Ihre Geduld auf die Probe zu stellen: weil das eine Abbildung ist, die meines Erachtens noch mal deutlich macht, dass bestimmte Angebote, von Wohngebieten mit bestimmten Qualitäten bestimmte Personengruppen ansprechen. Das wird auch in dem einen oder anderen Vortrag noch mal thematisiert werden. Wir haben hier die in der Stadt größeren Wohngebiete daraufhin betrachtet, wie groß der Bevölkerungsanteil der unter 10-jährigen, also der Kinder in diesen Wohngebieten ist. Und man sieht deutlich, dass gerade die durch Einfamilienhäuser geprägten Wohngebiete natürlich Familien mit Kindern anziehen. Das ist der Wohnwunsch, der sich dort deutlich darstellt und entsprechend nachgefragt wird. Man sieht aber auch, dass es andere Wohngebiete gibt, die offensichtlich eine andere Klientel ansprechen. Wir haben zusätzlich die Anteile der älteren Menschen abgebildet. Man sieht deutlich sowohl Seelhorster Garten als auch Vasati. Das sind Wohngebiete im hochpreisigen Eigentumswohnungssegment. Sie sprechen ganz andere Klientel an. Da zeigt sich deutlich der überdurchschnittliche Anteil der älteren Personen, die hier eine entsprechende Bleibe finden. Ja, noch mal eingehend auf die Wohnwünsche bzw. der bevorzugte Haustyp. In bestimmten Abständen führt der Bereich Stadtentwicklung thematische Befragungen durch – im Jahr 2001 haben wir eine Wanderungsbefragung gemacht, bei den Menschen, die zwischen dem Umland und der Stadt umgezogen sind und haben feststellen können, dass wir das



allenthalben Bekannte bestätigen können. 52 % ziehen im Umland in ein Einfamilienhaus, freistehend oder Reihenhauses. Aber was uns damals sehr optimistisch gestimmt hat: Dass die größte Gruppe eben auch im Umland wieder in einem Mehrfamilienhaus wohnt. Das war unsere Interpretation und unser optimistischer Ansatz: Auch städtische Wohnformen können anscheinend im Umland die Menschen anziehen. Unser Potenzial an städtischen Wohnformen kann also auch eine bestimmte Klientel ansprechen. Man muss nur ein entsprechendes Angebot gestalten, anpassen an die Wohnwünsche und dann aktiv vermarkten. Was sich deutlich gezeigt hat und das haben wir ja eben auch schon mal als Besonderheit angesprochen: Die Familien mit Kindern zeigen sich mit ganz anderen Wünschen bezogen auf den Haustyp. Hier sind Einfamilienhäuser sowohl freistehend als auch Reihenhäuser ganz dominant. 75 % der Familien, die ins Umland umziehen, wohnen in Einfamilienhäusern (Reihe und freistehend). Das „Mehrfamilienhaus“ ist da deutlich abgeschlagen. Hier noch mal ein kleiner Blick auf die meist genannten Umzugsgründe: Es ist stabil über alle Fortgezogenen, dass man ruhige Wohnlage, mehr Grün, eigenes Haus, keine Parkplatzprobleme und nicht zuletzt Verbesserung des sozialen Umfeldes sucht. Analysiert man die Familien, so zeigt sich durchaus auch diese Stabilität der ersten fünf Umzugsgründe; von überragender Bedeutung ist hier aber der Wunsch nach Eigentum. Das ist der charakterisierende Grund für Familien, umziehen in ein eigenes Haus. Dementsprechend ist es logisch und konsequent, dass wir besonderen Fokus auf zwei Zielgruppen legen: einmal auf Familien und einmal auf die jungen Menschen. Wobei man als Stadt eine breite Palette an Zielsetzungen hat. Natürlich ist es unser Anliegen Haushalte, die sich auf dem Markt nicht durchsetzen können, mit entsprechenden Schwierigkeiten angeht, zu unterstützen. Auch ältere Menschen sind eine wichtige Zielgruppe, aber den Schwerpunkt setzten wir die letzten Jahre auf diese beiden anderen Zielgruppen.

Ja, welche Instrumente nutzen wir, um Wohnraum zu schaffen? Es ist, glaube ich, deutlich geworden, dass wir ein Defizit im Einfamilienhaus-Segment haben. Mit dem Einfamilienhausprogramm – jetzt seit 2001 – sprechen wir sehr bewusst Familien an. Hier wird über entsprechende Bauleitplanungen Flächenangebot für diese Wohnform geschaffen. Damit verbunden ist auch das Instrument „Hannover-Kinder-Bauland-Bonus“ – mit dem ein Zuschuss zum Grundstückspreis gegeben wird: 10 % pro Kind, bis zu 40 % je nach Anzahl der Kinder. Dies beschränkt sich auf die städtischen Grundstücke. Mittlerweile ist dies auch ausgedehnt auf Eigentumswohnungen. Es kann genutzt werden, wenn der Bauträger auf städtischem Grund Mehrfamilienhäuser und entsprechend Eigentumswohnungen errichtet hat. Ein weiterer Punkt ist das Thema Flächen-Recycling/Konversion. Da gibt es in Hannover eine ganze Reihe von sehr positiven Beispielen, um Wohnraum zu schaffen. Konversion beispielsweise des Henriettenviertels, also des ehemaligen britischen Militärkrankenhauses, aber auch der Prinz-Albrecht-Kaserne. Recycling: z. B. des Ahrbergviertels, einer ehemaligen Wurstfabrik, oder von Pelikan, um es hierbei auch zu belassen. Ein weiteres Instrument, was ich hier auch benennen will, obwohl es ein relativ schmales Nachfragesegment anspricht, zeigt, dass wir auf sehr unter-



schiedliche Wohnwünsche in der Stadt reagieren wollen und unterschiedliche Zielgruppen ansprechen, nämlich das Thema: „Förderung von Baugemeinschaften“. Zum einen erfolgt dies über das Bürgerbüro Stadtentwicklung. Dies ist eine durch die Landeshauptstadt Hannover finanzierte Einrichtung, die unabhängig arbeitet mit dem Auftrag, Bürgerbeteiligung zu fördern, entsprechende Informationen und Möglichkeiten zu schaffen und Schwerpunkte zu setzen. Einer davon ist das Thema Wohnen und in dem Zusammenhang hat sich das Bürgerbüro sozusagen als erste Anlaufstelle mittlerweile auch etabliert für Baugemeinschaften. Es werden Börsen durchgeführt, um Nachfrage und Angebot zusammenzubringen. Was von der Stadt mitfinanziert wird, sind Architektenberatungsstunden. Es wird ausgeschrieben für Baugemeinschaften und es gibt auch für die Vertragsverhandlungen verlängerte Ausschreibungsfristen, damit Baugemeinschaften, die ja durchaus mehr Zeit zur Selbstfindung und zur Diskussion brauchen, zum Zuge kommen können. Die Landeshauptstadt Hannover verfolgt folgende Grundsätze der Angebotsentwicklung: Bei der Ausweisung von Bauflächen für Einfamilienhäuser streben wir an, eine möglichst gleichmäßige Verteilung über die Stadt zu erreichen. Wir haben bei der Wanderungsbefragung 2001 festgestellt – und das kennt denke ich jeder auch aus seiner eigenen Erfahrung – dass es üblich ist, bei der Suche nach neuem Wohnraum oder nach Standorten für Wohnraum in der näheren Umgebung oder wenn man dann wie wir hier ja hauptsächlich betrachten, ins Umland abwandert, dann sucht man in einem Sektor, der an das Gebiet anschließt, in dem man bis dato wohnt. Heißt also, wenn jemand im Südosten wohnt, dann sucht man davon ausgehend auch im Südosten im anschließenden Umland. So muss man also entsprechend auch überall gut verteilt möglichst vielfältige Angebote bereitstellen, damit eine Nachfrage hier in der Stadt auch gedeckt werden kann. Ich möchte vielleicht noch eines raus greifen: Das Thema „kleine Baugebiete“. Wir haben natürlich einige größere Baugebiete, aber Erfahrung ist, dass die kleineren leichter, effektiver und schneller entwickelt und damit auch vermarktet werden können. Daher liegt hier die Priorität. Von hoher Bedeutung, nicht nur bezüglich der Kosten, sondern auch in Bezug auf „städtische Qualitäten“ und Urbanität ist es, möglichst gute Verknüpfungen herzustellen zwischen alten und neuen Wohngebieten. Auch was die Nutzung der dort bestehenden Infrastruktur angeht. Dabei möchte ich es belassen. Ich habe vorhin

schon gesagt, Wohnqualität ist mehr als Wohnraumqualität. Das wissen wir natürlich in der Stadt Hannover auch. Man könnte es auch mit einem mittlerweile hier ansässigen Einrichtungshaus nennen: „Wohnst Du noch oder lebst Du schon?“ Es geht um mehr als nur um die Qualität der Wohnung oder des Hauses. Wir fahren Ansätze und Maßnahmen zur Attraktivierung des Wohnumfeldes zur Unterstützung guter Nachbarschaften auch in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft. Der öffentliche Raum ist ein ganz wichtiger Punkt. Gerade für Familien ist öffentlicher Raum von hohem Wert, was die Wohn- und Lebensqualität angeht. Kurze Wege zur sozialen und kulturellen Infrastruktur sind hier zu nennen. Das Thema Nahversorgung ist ein ganz wichtiger kommunalpolitischer Aspekt, der hier zu nennen ist. Naherholung und Freizeit versteht sich und dann nicht zuletzt das Thema „Stadtteil-Identität“. Und das schließt sich wieder der Kreis zum anfangs genannten Artikel zum Wir-Gefühl. Hier fahren wir eine ganze Reihe von Maßnahmen, die vor allen Dingen die Stärkung der Stadtteile und der Identität der Menschen mit ihrem Wohnquartier befördern sollen. Weil es natürlich deutlich einfacher ist,

den Moderationsprozesse initiiert, die zum Ziel haben, dass vor Ort bestehende Initiativen darin unterstützt werden, sich eigenverantwortlich für die Weiterentwicklung des Stadtteiles zu engagieren, hauptsächlich in Bezug auf Stadtteilzentren. Es werden also Gewerbetreibende und Immobilienbesitzer angesprochen, aber auch sehr wohl interessierte Bürger, die sich eben in der kulturellen, sozialen Gemeinwesenenszene engagieren.

Das Thema „Soziale Stadt“ ist natürlich ein Riesenthema, was ich hier überhaupt nicht ausführen kann, ist aber auch zu nennen im Zusammenhang mit Verbesserung der Wohnqualität und der Lebensqualität insgesamt. Und nicht zuletzt dann noch mal zurückgreifend auf den ersten Punkt. Das Thema „Stadtteileitbilder“. Wir haben in der Bauverwaltung in dem letzten Jahr für alle – einige kleine Stadtteile sind zusammengefasst worden – so genannte Stadtteileitbilder entwickelt, die auf der Grundlage der Bestandsaufnahme „Was gibt es an Strukturen, an Möglichkeiten, in dem jeweiligen Stadtteil?“ und aufgrund einer Bewertung der Chancen und Risiken, die sich aus dem demographischen Wandel heraus ergeben, Visionen oder städtebauliche und weitere



Menschen, die eine Bindung zu ihrem Wohnstandort verspüren, auch dann mit einem entsprechenden Angebot hier in der Stadt ansprechen und halten zu können, als wenn dem nicht der Fall ist. Hier auch nur einige Nennungen: „Hannover schafft Platz“, das ist ein Programm, das die Stadtteilplätze, also den öffentlichen Raum in den Stadtteilen vor Augen hat. In den letzten Jahren sind ca. 20 Plätze umgestaltet und in ihrer Aufenthaltsqualität verbessert worden. „Hannover heißt Zuhause“ ist eine Kampagne, die dafür sorgen soll, dass die Chancen und die Qualitäten, des Wohnstandorts in den Stadtteilen bewusst werden. Zum einen über Plakate, zum anderen aber auch über Kommunikationsmaßnahmen. Also unterstützende Maßnahmen für Initiativen vor Ort, für Feste, für Stadtteilspaziergänge und all solche Initiativen, die das Gemeinwesen mit kulturellen Engagements in den Stadtteilen unterstützen und so ein Wir-Gefühl fördern. Ebenso auch das Programm „Integrative Stadtteilarbeit“, das jetzt seit einiger Zeit in mehreren Wohn- bzw. Stadtteilgebieten durchgeführt wird. Hier wer-



Vorstellungen für die Entwicklung des Stadtteils beruhen. Dies sind Instrumente und sollen als solche genutzt werden, um in den Dialog mit der Wohnungswirtschaft zu treten. Die ist ja ein ganz besonders wichtiger Partner bei der Weiterentwicklung der Quartiere, nicht nur als Wohnstandort, sondern auch als Lebensraum. Natürlich soll sie auch Instrument sein beim Dialog mit den Bürgerinnen und Bürgern und nicht zuletzt mit den Bezirksräten. Sie sehen, wir bearbeiten eine breite Palette. Und jetzt noch ganz schnell einige Bilder, um Ihnen so eine kleine Impression über Baugebiete – hauptsächlich im Einfamilienhausbereich – aber durchaus auch durchsetzt mit Geschosswohnungsbau zu zeigen.

Wir sind also unterwegs, Hannover als qualitätsvollen, vielfältigen Wohnstandort weiter zu entwickeln. In alten Gebäuden, in großen und kleinen Neubaugebieten, auf städtischem Boden mit deutlicher Hinwendung zum familienorientierten Wohnen, aber auch für junge und ältere Zielgruppen.

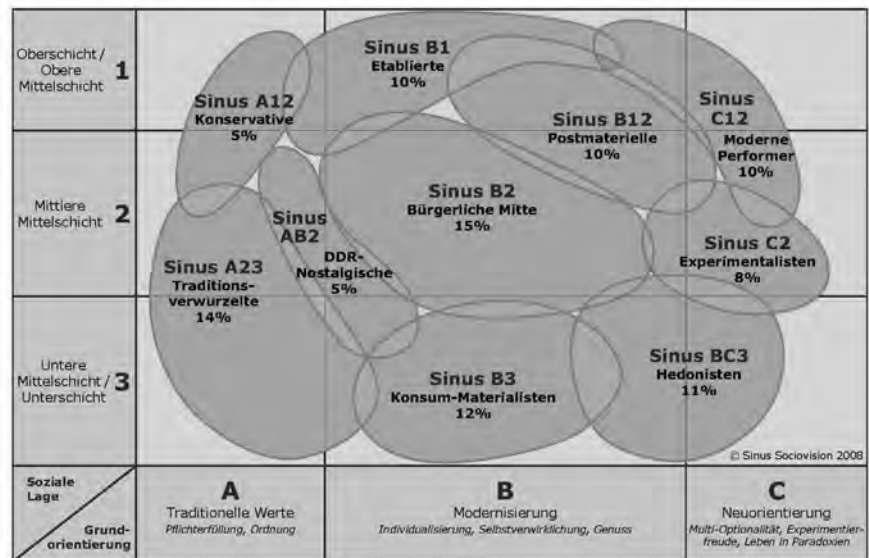
Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Attribute des Städtischen: Welche Nachfragegruppen bevorzugen urbane Wohnformen?

■ **Attribute des Städtischen:** Welche Nachfragegruppen bevorzugen urbane Wohnformen? – Was hat die qualitative Sozialforschung zu diesem Thema beizutragen? Der vhw arbeitet seit längerem mit Lebensstilen in der Wohnungsnachfrage und hat wichtige Erkenntnisse erzeugt, die das Wohnen in der Innenstadt betreffen.

Warum arbeiten wir mit sogenannten „Milieus“? Dazu ein plakatives Beispiel: Wir haben zwei Familien, die wir hier A und B genannt haben mit identischen objektiven Merkmalen. Der Haushaltsvorstand ist gleich alt, es sind beides 4-Personen-Haushalte, das Haushaltseinkommen ist gleich, kein Wohngeld-bezug, die Wohnung ist gleich groß. Dies sind die Daten, die i.d.R. bekannt

Die Sinus-Milieus® in Deutschland 2007



Sinus-Milieus®: Beispiel Wohnzimmer



Darum Milieus!

		Familie A	Familie B
Objektive Merkmale	Alter Haushaltsvorstand	38	38
	Haushaltstyp	4-Pers. HH	4-Pers. HH
	Haushaltseinkommen	2-3.000 Euro	2-3.000 Euro
	Wohngeld	nein	nein
	Wohnung	4 Zi, 110qm	4 Zi, 110qm
Soziodemographische Zwillinge			
Milieuprofil	Mobilität	Gering	Hoch
	Ortspräferenz	Offen	Hoch
	Bedeutung Wohnen	Normal	Hoch
Wohnraum-nachfrage	Wohnstatus-Absicht	Eigentum	Hoch
		„Eigentum im Stadtumland“	„Stadtwohnung/urbanes Flair“

sind. In der Fachwelt spricht man da von „soziodemographischen Zwillingen“. Diese wurden bislang in der Stadtplanung und in der Wohnungswirtschaft entsprechend gleich behandelt. Das ist eine Familie, die ist in der und der Lebensphase, die fragt bestimmt das und das nach. Nun ist es so, dass diese beiden Familien A und B durchaus unterschiedlich wohnen. Wir sehen vielleicht auf dem ersten Blick, dass unterschiedliche Geschmäcker offensichtlich bei der Wohnungseinrichtung am Werke sind. Familie A ist mehr konventionell, vielleicht bürgerlich eingerichtet im Wohnzimmer. Familie B hat eine größere „Risikobereitschaft“, was die Farbgebung angeht. Auch die Küchen sind unterschiedlich eingerichtet. Familie B bewohnt offensichtlich eine Altbauwohnung mit Parkett.

Familie A neigt mehr zum Bauernschrank, gekacheltem Boden Eckbank. Was ich zeigen will ist, dass diese Familien wahrscheinlich unterschiedliche Urlaubsorte ansteuern, dass sie wahrscheinlich in unterschiedliche Kneipen gehen und, und, und. Dahinter stehen unterschiedliche Lebensstile. Die gehen vom Zeitungs-Abo über das Auto, das sie fahren bis hin zu weiß ich nicht was. Und eben bis hin auch zur Wohnungswahl mit Einrichtung und Wohnort. Das heißt, unsere soziodemographischen Zwillinge, die wir vorhind aufgeblättert haben, haben durchaus ein unterschiedliches Milieuprofil. Die Mobilität kann hier etwa unterschiedlich sein: einmal gering, einmal hoch. Die Ortspräferenz ist hier einmal „offen“, einmal „Stadt“. Die Bedeutung des Wohnens kann unter-

schiedlich sein: Hier einmal „normal“ oder „hoch“. Die Wohnstatusabsicht auch nicht uninteressant, kann bei Familie A „Eigentum“ sein und bei Familie B vielleicht noch „offen“. Wenn man das mal verdichtet auf die Wohnungsnachfrage in diesem Beispiel, kann man sagen: Familie A ist eine typische Nachfragerfamilie für „Eigentum im Stadtumland“. Die Familie B ist dagegen vielleicht eine Zielgruppe für unser Thema heute: „Eine Stadtwohnung und urbanes Flair“. Das ist nur ein Beispiel, warum wir überhaupt mit Lebensstilen arbeiten, warum wir diese Milieus genommen haben. Es gibt hier einen Erkenntnisgrad, den wir bisher noch nicht hatten.

Hier ist nun das Milieumodell von Sinus Sociovision aus Heidelberg. Sie sehen auf der vertikalen Ebene eine



„Schichteinteilung“ der Bevölkerung. Oben im Bereich 1: Oberschicht, obere Mittelschicht, dann haben wir die mittlere Mittelschicht in 2 und unten so eine Art untere Mittelschicht, Unterschicht. Dahinter verbergen sich etwa Bildung, Einkommen usw. Was an diesem Modell neu ist, ist die horizontale Achse mit den Grundorientierungen. Im Wertebereich A sind eher die traditionellen Werte beheimatet. In B haben wir eine so genannte Modernisierungsphase 1 und in C eine Neuorientierung. Auf diesen beiden Achsen sind zehn Milieus in Deutschland verortet.

Zum Beispiel die Milieus der **Traditionsverwurzelten**: Immerhin noch 14 % der Bevölkerung in Deutschland gehören dazu. Dies ist die Sicherheit und Ordnung liebende Kriegs- und Nachkriegsgeneration. Sie sind verwurzelt in der kleinbürgerlichen Welt oder der traditionellen Arbeiterkultur, viele Rentnerhaushalte. Es ist eigentlich ein aussterbendes Milieu, aber z. Zt. immerhin noch 14 % der Gesamtbevölkerung, das ist eine ganze Menge. Dieses Milieu spielt derzeit eine große Rolle gerade bei den Wohnungsunternehmen. Die haben viele ältere Leute etwa in den 50er-, 60er-Jahre-Bauten.

Moderne Performer sind natürlich ganz anders eingerichtet. Das ist die junge unkonventionelle Nachwuchselite. Stichwort New Economy – früher in den 80ern hätte man Yuppies gesagt dazu – intensiv leben, beruflich wie privat,



Multimediabegeisterung, kühle Einrichtung. Sie bevorzugen Städte, sie sind auch sehr flexibel, sie leben überdurchschnittlich oft in Fernpendler-beziehungen, sind immer erreichbar, rund um die Uhr arbeiten, eine ganz wichtige Geschichte bei den modernen Performern. Ganz im Gegensatz dazu die Postmateriellen. Diese gehören wie die modernen Performer zu den gesellschaftlichen Leitmilieus.

Die **Postmateriellen** sind das „aufgeklärte Nach-68er-Milieu“. Hier sind Kritik gegenüber Neoliberalismus und Globalisierung vorhanden. Eine typische Einrichtung. Sie sehen keinen Fernseher, Sie sehen viele Bücher, Sie sehen Altbauwohnungen. Vielfältige intellektuelle Interessen auch hier. Das ist ein Milieu, das schwerpunktmäßig städtisch wohnen möchte, aber teilweise in Familiengründungsphasen ins Umland ausweicht, wenn es in der Stadt keine entsprechenden Angebote findet.

Die **Bürgerliche Mitte** stellt mit immerhin 16 % den „statusorientierten modernen Mainstream“ dar. Berufliche und soziale Etablierung gehören hier zu den dominierenden Werten. Die Bürgerliche Mitte ist sehr preisleistungsbewusst, sehr pessimistisch, was die berufliche Entwicklung angeht. Das ist die Mitte, die auch in regelmäßigen Abständen im „Spiegel“ oder anderen Zeitschriften auftaucht, wo es jetzt so mit der Existenzangst losgeht. Sehr familienorientiert – gesicherte, harmonische Verhältnisse sind sehr wichtig.

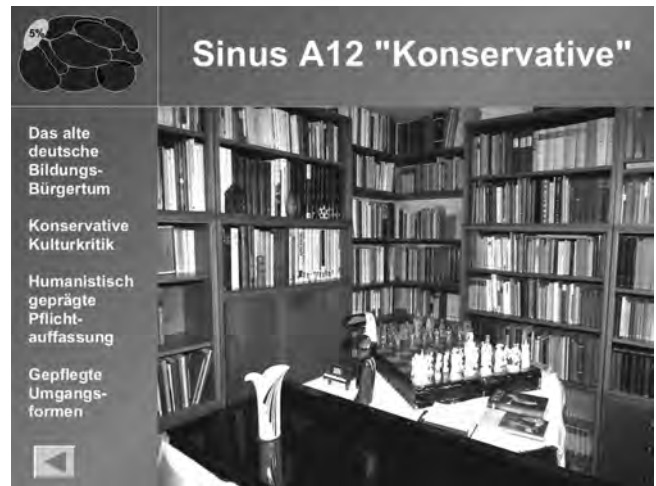
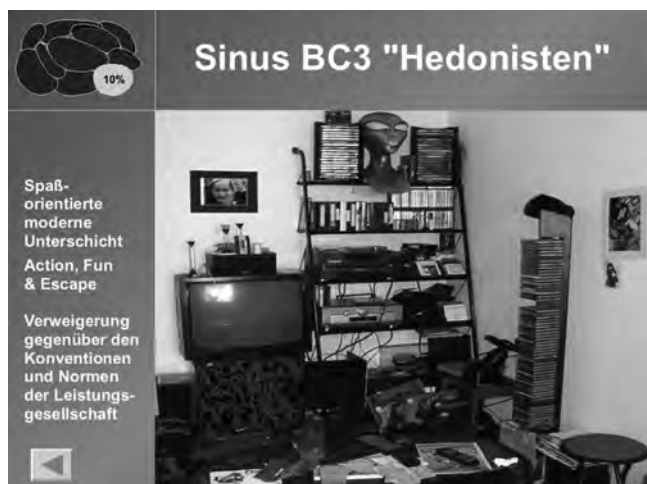




Nun zu den **Konsummaterialisten**. Diese gehören wie die Bürgerliche Mitte zu den „Mainstream-Milieus“. Konsum-Materialisten sind die stark materialistisch geprägte Unterschicht. Sie würden gerne Bürgerliche Mitte sein, schaffen es aber nicht. Und versuchen, durch übersteigerten Konsum irgendwie Anschluss zu halten an die Standards des Mainstreams. Bewohner aus diesem Milieu: viele unkomplette Familien, das heißt Alleinerziehende, oft auch prekäre Haushalte, viele Hartz-IV-Empfänger, aber nicht nur. Häufig sozial benachteiligt.

Die **Konservativen**: nur 5 % – Sie sehen hier das alte deutsche Bildungsbürgertum. Muss ich nicht viel zu sagen. 5 % sind nicht viele, im Osten sogar noch viel weniger. Das Milieu ist humanistisch geprägt: Pflichtauffassungen sind sehr wichtig und auch gepflegte Umgangsformen, Kultur. Die Wohnwünsche sind oft längst erfüllt. Wohnen in Villen am Stadtrand oder in gehobenen Vierteln. Berlin zum Beispiel: Zehlendorf hat einen hohen Anteil an Konservativen.

Die **Hedonisten** sind die spaßorientierte Unterschicht – Verweigerung gegenüber Konventionen und Normen der Leistungsgesellschaft. Wohnen ist hier nicht so wichtig. Sehen Sie vielleicht an der Einrichtung. Technik, Urlaub, Bekleidung spielen eine größere Rolle bei den Hedonisten. Das heißt die fragen zwar urbane Wohnformen nach, aber



nur weil da in der Nähe halt Kneipen, Kino, Bowling-Bahnen und diese Sachen sind. Aber ansonsten ist ihnen das ziemlich egal. Das könnten potenzielle Nachfolger werden, wenn die Traditionsverwurzelten aussterben in den Zeilenbauten der 50- und 60er-Jahre. Nur: mit denen vertragen die sich dann überhaupt nicht, was zum Beispiel das Treppenputzen und das Abschließen zum Beispiel der Haustür angeht.

Zu den **Experimentalisten**: Dieses Milieu gehört so auch zu den „hedonistischen Milieus“, das war unsere Familie B von vorhin. Das ist die extrem individualistische neue Bohème mit Spontaneität, Originalität, leben in Widersprüchen und Selbstverständnis als Lifestyle-Avantgarde. Hier haben wir viele kreative Berufe drin. Auch Künstler, Architekten, teilweise auch noch viele Studenten, die bewusst in Stilbrüchen wohnen und bewusst Provokationen suchen, was den Wohnort und die Einrichtung angeht.

Die **Etablierten**, das selbstbewusste Establishment: Hier sind viele Geschäftsführer, Professoren dabei, also Leute, die es schon zu was gebracht haben. Exklusivitätsansprüche sind da, hohe kulturelle Interessen. Auch da sind oft die Wohnwünsche schon verwirklicht worden. Falls dieses am Stadtrand passiert ist, ist das auch ein Milieu, welches eventuell bereit ist, wieder zurückzuziehen, weil man einfach auch die finanziellen Möglichkeiten dazu hat.





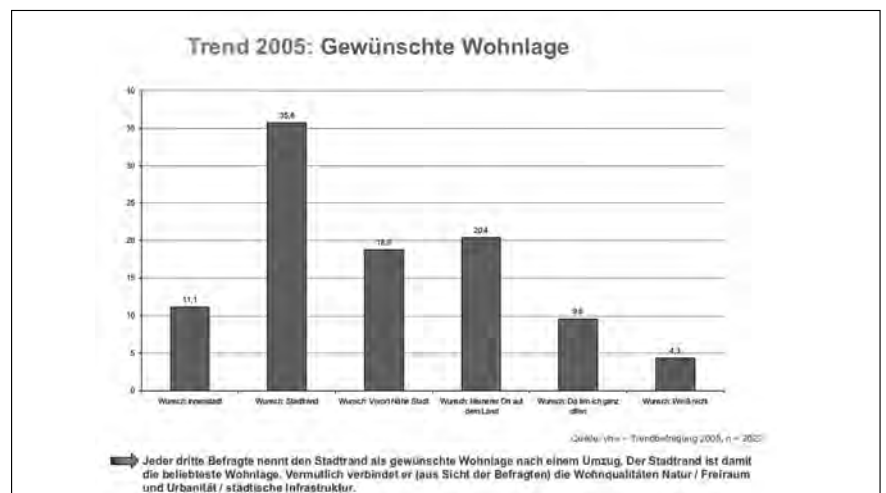
Die **DDR-Nostalgischen** sind in Hannover nicht so präsent – ich zeig es Ihnen trotzdem. Das sind die resignierten Wendeverlierer. Aber nicht alle, die in der DDR groß geworden sind, sind DDR-nostalgisch. Das sind die, die das zu einem Lebensstil kreiert haben und daran festhalten. Hier trifft man oft noch auf ein Festhalten an preußischen Tugenden usw. Und eine geringe Umzugsbereitschaft, denn Mobilität über Stadt und Pendelei sind hier wenig ausgeprägt.

Das waren die Sinus-Milieus im Schnelldurchlauf. Wir können als vhw Aussagen zu all diesen Milieus und zu den Stichworten machen: Wohnwünsche, Zufriedenheit, Umzugstreiber, Preissensibilität, Eigentum, Lage, Ausstattung und Wohnen im Lebens- und Konsumkontext. Wir haben uns die 30jährige Vorarbeit von Sinus zu nutze gemacht. Man ist seit 30 Jahren in der Konsumforschung tätig gewesen mit dem Milieu-Modell. Dabei hat der vhw die These aufgestellt: „Wenn wir uns darauf einigen können, dass die Wohnung auch ein Konsumgut ist, dann müsste es doch auch eine Qualifizierung geben.“ Und das hat tatsächlich funktioniert. Jetzt wird es eigentlich interessant, weil für uns Planer wird's ja erst interessant, wenn wir das ver-räumlichen können und das nicht so abstrakt im luftleeren Raum bleibt. Wir können für ganz Deutschland, für alle Wohnadressen, das Milieu bestimmen. Und Sie sehen hier, das ist zum Beispiel München. Für jede Wohnadresse gibt es einen farbigen Punkt, der die höchste Milieuwahrscheinlichkeit anzeigt. Die Datengrundlage umfasst unsere permanent hinterlassenen Kon-

sumneigungen. Mit der EC-Karte, mit der Bahn-Card, mit der Kfz-Zulassung, der „Happy-Digits“-Card und dem Zeitungs-Abo. Überall hinterlassen wir unsere Adresse. Man weiß dadurch, wie die Konsumenten „ticken“. Man kann dann – wie man hier sieht – etwa Blöcke zusammenfassen und sehen, wie ist die Milieuzusammensetzung da. Man kann natürlich auch größere Referenzgebiete nehmen im Stadtteil und straßenabschnittsweise die Kaufkraft bestimmen. Und was nicht unwichtig ist für uns Planer: Wir können auch Fluktuationsanalysen machen, d. h. wir können auch sehen, von wo nach wo sind die Leute tatsächlich gezogen? Dafür werden die Adressen der Deutschen Post, die der Nachsendeanträge mit eingespeist und da kann man sehen, welche Milieus wo hinziehen und wo sie herkommen.

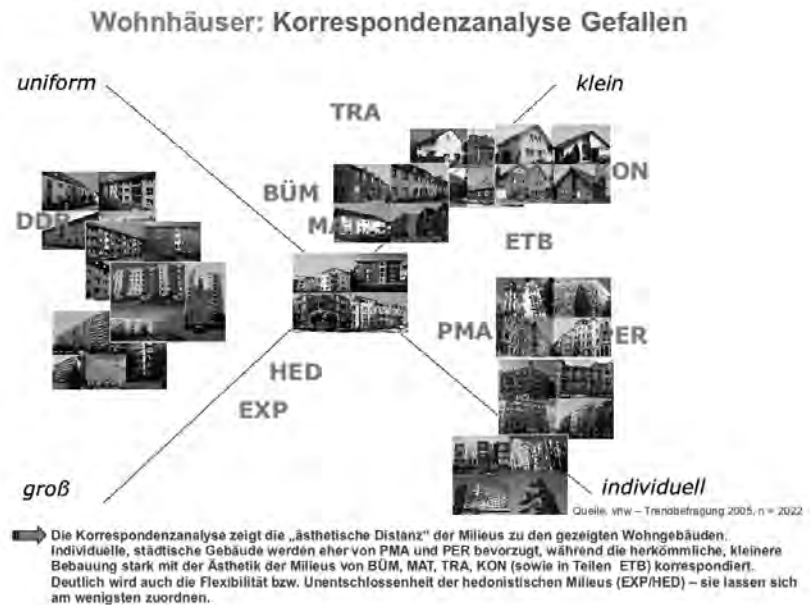
Ich komme zum zweiten Teil mit der Überschrift „Lage, Lage, Lage“. Wir haben in unseren Trendbefragungen

2005 die Wohnlage abgefragt. 49,4 % der Innenstadtbewohner wollen auch künftig in der Innenstadt wohnen. 34,7 % wollen an den Stadtrand und dann oben kommt noch ferner liefen nahe Stadt usw. Jetzt jene, die derzeit am Stadtrand wohnen: Davon wollen nur 2,8 % in die Innenstadt, aber 66,7 % am Stadtrand bleiben oder wieder an den Stadtrand ziehen. 15,7 % könnten sich vorstellen, noch ein bisschen weiter nach draußen zu ziehen. Und hier sehen Sie Vorort/Nähe Stadt: Auch nur 2,5 % wollen in die Innenstadt, 15,9 % an den Stadtrand und die meisten wollen auch da bleiben, wo sie sind. Und das geht genauso mit den Ländlichen immer so weiter. Von jenen, die im Vorort/Nähe zur Stadt oder in einem kleineren Ort wohnen können sich ca. 5 % der Befragten vorstellen, in die Innenstadt oder an den Stadtrand – wir zählen die mal dazu – zu ziehen. Das ist jetzt keine große Menge, über die wir uns offensichtlich unterhalten. Auch wenn wir uns wahrscheinlich alle einig sind,



planerisch wäre das sehr wünschenswert. Und wir haben jetzt mal geschaut, wie sieht das denn mit unseren Milieus aus? Sie sehen da ganz oben die Innenstadtbezieher. Also Frage: Wohnort Innenstadt beim nächsten Umzug, Abweichung vom Mittelwert. Sie sehen hier die Postmateriellen und die Modernen Performer, die weichen extrem vom Mittelwert ab, würden also verstärkt in die Innenstadt ziehen. Das Profil der Personen, die bei einem Umzug die Innenstadt als Wohnstandort wählen, ist insgesamt sehr stark polarisiert. Nämlich neben den beiden auch hier unten. Das sind die Experimentalisten und die Hedonisten. Das sind aber junge Milieus. Da sind viele Haushaltsgründer dabei: Schüler, Studenten, die dann von zuhause wegziehen, in die Stadt natürlich. Und wir wissen auch, dass die finanziell noch nicht so ausgestattet sind, dass die etwa Townhouses kaufen könnten. Wer für unser Thema interessanter ist, sind die Postmateriellen und die Modernen Performer.

Die Milieus, die unterrepräsentiert sind beim Zuzug in die Innenstadt, sind die Etablierten, die Konservativen, die Traditionsverwurzelten. Also die älteren Milieus, die offensichtlich doch mehr am Ort verharren sowie auch die Bürgerliche Mitte. Das Profil der Personen, die bei einem Umzug den Stadtrand als Wohnstandort wählen, ist dagegen kaum polarisiert, sondern zeigt eine relative Gleichverteilung über die Milieus. Der Wunsch, an den Stadtrand zu ziehen ist also nicht so stark ausdifferenziert wie bei den Innenstadtbeziehern. Interessant sind auch die Stadtrückkehrer. Diejenigen, die derzeit im Vorort/Am Land wohnen, die als nächsten Wohnort die Innenstadt oder den Stadtrand angegeben haben. Und hier dominieren die Etablierten, die vorhin noch einen geringen Wunsch Richtung Innenstadt hatten, aber als „Rückkehrer“ überrepräsentiert sind. Etablierte und Postmaterielle könnten sich das vorstellen, genauso gut Experimentalisten, Hedonisten, teilweise die DDR-Nostalgischen. Das Profil der Personen, die momentan noch außerhalb der Stadt wohnen und bei einem Umzug einen städtischen Wohnstandort wählen, ist deutlich von bestimmten Gruppen geprägt. Und hier sind dann die



Modernen Performer gar nicht so oft dabei, sondern die Etablierten.

„My home is my castle.“ Wir haben bei den Befragungen erfragt, welche Gebäudetypen denn besonders gefallen. Insgesamt sind Reihenhäuser bei den meisten offensichtlich sehr positiv besetzt, aber in den Milieus durchaus unterschiedlich. Hier mit 31 %, das sind die Konservativen, denen gefallen die Reihenhäuser am wenigsten, den DDR-Nostalgischen am meisten. Bei den modernen Mehrfamilienhäusern sind die Experimentalisten mit 50 % ganz vorne aber ganz schlecht schneiden die modernen Mehrfamilienhäuser bei den Traditionsverwurzelten und den Etablierten ab. Die experimentellen Wohnhäuser haben eine hohe Akzeptanz bei den Experimentalisten sowie den Modernen Performern, die oft ebenfalls eine städtische, moderne Formensprache nachfragen. Die ältere Generation kann damit offensichtlich wenig mit anfangen.

Herr Dr.-Ing. Klaus Habermann-Nieße:

Man kann also die unterschiedlichen Interessen der Gruppen erkennen? Dass manche lieber Reihenhäuser wollen als so ein Objekt am Hafen?

Herr Dr. Jost:

Ja, in der Tat. Wir hatten insgesamt 11 Bildkarten mit Gebäudetypen, hier sind nur drei exemplarisch vorgestellt,

um den Unterschied klarzumachen. Die Frage war, mit welchem Typus sympathisieren Sie? Da sind die Reihenhäuser durchaus positiv besetzt. Und Sie haben gesehen, so toll sind die Bilder gar nicht. Aber offensichtlich ist das ein gewisser Wunsch bei den meisten Milieus. Auch wenn sich das natürlich nach Milieu noch mal differenziert.

Wohnen im Eigentum auch in der City, das ist sozusagen der letzte Punkt. Wir haben mal die Wohneigentumserwerber in Berlin unter die Lupe genommen. Zwei Zielgruppen wurden schwerpunktmäßig identifiziert, nämlich einmal mit höchster Ausprägung die modernen Performer und als zweithöchste die Postmateriellen. Und dann die Haushaltsstruktur: Familien mit Kindern als höchste Ausprägung, Paare ohne Kinder als zweithöchste. Den Altersschwerpunkt, das hat Frau Dr. Kaiser vorhin auch gesagt, 30 bis 40 ist die höchste, danach 40 bis 50. Das deckt sich ungefähr mit ihrem Spektrum insgesamt. Und das Haushaltseinkommen 3.000 bis 4.000 Euro ist die höchste Ausprägung, die zweithöchste ist dann darüber. Hier haben wir das Primärziel: Moderne Performer, wie leben die überhaupt? Das sind meistens Paare ohne Kinder – in Klammern: „noch“ – also die Familiengründungsphase steht noch bevor. Die sind im Alter von 30 bis 40 und verdienen so zwischen 3.000 und 4.000 Euro netto

pro Haushalt. Ich will das jetzt nicht alles vorlesen. Wir können auf der Datengrundlage viel sagen über das gesuchte Objekt. Die Preisgestaltung, die Ansprache, die Lage, Nachbarschaft, wichtige Aspekte, also Bauträger zum Beispiel, keine Baugruppen. Und wenn die nicht wissen, ob sie nächstes Jahr woanders arbeiten, ja dann verkaufen sie eben wieder. Das ist eine Einstellung, die Postmateriellen und Bürgerlicher Mitte nicht so in die Wiege gelegt ist.

Die Sekundärzielgruppe sind die Postmateriellen. Das sind oft Familien mit Kindern, 40 bis 50 Jahre und mit einem höheren Haushaltseinkommen. Auch hier gibt es unterschiedliche Beschreibungen von Objektpreisgestaltung und Ansprache. Hier ist ein wichtiger Aspekt: Baugruppen sind sehr vorteilhaft. Wir haben in Berlin untersucht: „Wo können Baugruppen platziert werden, wo werden eher Wohnungen von Bauträgern nachgefragt?“ Das konnte dann sehr gut mit dieser Milieuanalyse verdichtet werden, welche Gruppen denn was nachfragen und in welcher Lage. Die Postmateriellen neigen zu diesen Baugruppen und zwar nicht nur weil das billiger ist, sie haben eigentlich Geld. Sondern weil es auch darum geht, den Bauträger zu umgehen. Weil es auch darum geht, gemeinsam vielleicht individuell die Grundrisse zu gestalten, ohne was von der Stange zu kaufen. Es geht also auch um den Weg. Der Weg ist das Ziel, das Ding wachsen zu sehen, kann ruhig länger dauern, kann ruhig Abstimmungsmühe erfordern. Postmaterielle sind oft erprobt in basisdemokratischen Prozessen.

Fazit: Die Motive in der Innenstadt zu wohnen sind durchaus unterschiedlich. Von „Ich wohne schon immer hier, man braucht kein Auto“, über „Urbanes Lebensgefühl, die Wohnungen sind sehr günstig.“ Kulturelles Angebot wird oft genannt, alte Häuser mit Charakter, Ausdruck des Lebensstils wird auch öfter mal genannt. Die Menschen, die hier leben, sind wichtig oder es ist einfach nur Zufall, dass man da ist. Die vielfältigen Aspekte der qualitativen Wohnungsnachfrage, auch der Wohnstandortwahl kann nicht alleine mit soziodemographischen Daten erklärt werden. Zusätzlich

müssen berücksichtigt werden der lebensweltliche Kontext der Wohnkonsumenten, also der Milieus, die qualitative Angebotsstruktur des lokalen Wohnungsmarktes, das habe ich hier mal ausgeblendet. Die Innenstadt als Wunsch in den Köpfen der Befragten ist sehr stark polarisiert, haben wir festgestellt. Die mit dem Stadtrand verbundenen Qualitäten sind hingegen sehr beliebt, auch für Leitmilieus außerhalb der Stadt. Innenstadt ist nicht gleich Innenstadt, Stadtrand ist nicht gleich Stadtrand, das ist ganz klar. In der Praxis zeigen sich unterschiedliche Strukturen sowohl im internen als auch im externen Vergleich. Der vhw hat einen Ansatz entwickelt, um Zusammenhänge zwischen qualitativer Nachfrage und Angebotsstrukturen systematisch auf-

zudecken, das war jetzt mal nur ein Ausschnitt. Und der Verband steht mit diesem Know-how natürlich Kommunen und Bundesunternehmen beratend zur Seite.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Herr Dr.-Ing. Klaus Habermann-Nieße:

Ja, vielen Dank, Herr Jost. Ihr Vortrag hat auf jeden Fall zur Erheiterung beigetragen.

Herr Tobias Behrends:

Ich habe eine Frage zu den Gruppen und den Fluktuationen in diesen Gruppen. Also nach dem Motto: gestern privat, heute privat. Gibt es da eigentlich ein Hin- und Herwandern von Menschen in diesen Gruppen oder bleiben die ständig über Jahrzehnte in ihren Gruppen?

Herr Dr. Jost:

Also diesem Milieumodell liegt zugrunde, dass man einen Lebensstil – den man meist in dieser Phase des Berufseintrittsalters gefunden hat – dann in der Regel nicht mehr ablegt. Man ist diesem Milieu verhaftet. Das heißt aber nicht, dass man sein ganzes Leben lang ein autonomer Steinewerfer bleiben muss, wenn man das früher mal war. Es ist eher so, dass man bestimmte Einstellungen hat zur Globalisierung oder auch zum Urlaub oder zur Verkehrsteilnahme, zur Kommunikation, zur Politik. Die behält man bei. Gerade die Postmateriellen, denke ich, zeigen das ganz gut. Die haben in der Gründungsphase z.B. der alternativen Listen oder Grünen Parteien auch noch andere Sachen gemacht oder hatten auch die finanziellen Möglichkeiten

noch nicht, die sie heute haben. Das ist aber ein Lebensstil, der schon haften bleibt, auch wenn man anderes Auto fährt, also nicht mehr den R4, sondern vielleicht einen Volvo Kombi. Das wissen die Konsumforscher natürlich sehr genau. Das ist ein Modell, das bewegt sich und so eine Blase bewegt sich in diesem Diagramm von rechts nach links sozusagen. Auch auf der Zeitschiene werden die Leute natürlich älter und entwickeln sich weiter. Dass jemand vielleicht früher Hedonist war und nachher Etablierter wird, ist sehr sehr selten. Ein gutes Beispiel sind viele Motorradfahrer, die fahren noch mit 50, 60, zwar ganz andere Maschinen, die sie sich jetzt leisten können, aber die machen weiter.

Herr Heinrich Sydow

Kurz zwei methodische Fragen. Vielleicht, ich hab es am Anfang verpasst. Auf welcher Zahl beruhen die Untersuchungen?

Herr Dr. Jost:

Also die Befragungen laufen jährlich mit etwa 2.200 repräsentativ ausgesuchten Interviews in ganz Deutschland. Die sind dann schon repräsentativ. Richtig systematisch nach Alter, Geschlecht etc. Damit wird das Modell qualifiziert. Und das adressenweise Zuordnen der Milieus erfolgt durch die Erfassung unseres Konsumverhaltens.

Wohnwandel und Alltag in städtischen Siedlungstypologien

Der Text entführt Leserinnen und Leser auf eine Reise zu Wirklichkeiten des urbanen Wohnens. Als Wissenschaftlerin interessierte mich in der zurückliegenden Forschung eher das was Leute – jenseits der Wünsche, die sie formulieren – tatsächlich tun. Das Wohnen erweist sich dabei nicht als reines Konsumgut, sondern prägt städtische Struktur durch bestimmtes Wohnstandortverhalten, in Verbindung mit anderen Dimensionen wie Arbeitsprozessen oder Mobilitätsgelegenheiten, die sich in Städten etablieren oder wieder verschwinden. Mein stadtsoziologischer Blick geht von der Stadt aus und fragt: Welche sozialen und Nutzungsmischungen in Stadtteilen produziert welche Struktur von Stadt und umgekehrt welche Stadt ermöglicht welche sozialen, kulturellen, wirtschaftlichen oder politischen Entwicklungen in Stadtteilen?

Stadtteile unterliegen stets einer je besonderen Veränderungsdynamik. Sie wirken mehr oder minder attraktiv für soziale Milieus, Investoren, Gewerbetreibende etc. und verändern dadurch ihr Gesicht sowie ihre Entwicklungspotenziale. Wir kennen solche Phänomene aus Deutschland, Europa und aus Amerika: Die so genannte Gold Coast in Chicago war mal ein absolutes Luxusviertel, wurde zum Slum und vitalisiert sich heute wieder durch Zuzug neuer Bevölkerungsgruppen. Solche langfristigen Umbauprozesse sind interessant und eröffnen uns einen geschichtlichen Zugang zur sozialstrukturellen und milieuspezifischen Betrachtung von städtischen Prozessen sowie zur Entwicklung der Qualitätsdimensionen in der Wohnungsnachfrage. Rein quantitative Informationen z. B. über Preise, Wohnungsgrößen oder die Anzahl von Wohnungen bzw. Gebäuden eines bestimmten Typs sind allein nicht mehr hinreichend, um die Entwicklungsprozesse urbanen Wohnens angemessen zu erkennen, zu beurteilen und zu steuern.

Meine empirischen Bezugspunkte für die folgenden Ausführungen sind

eine Studie aus dem Jahr 1998 zu Abwanderungsmotiven von Hamburger Haushalten in die Suburbia, vertiefende und vergleichende quantitative und qualitative Untersuchungen zu diesem Sachverhalt in den Metropolregionen Hamburg und Berlin im Rahmen eines DFG-Projekts von 2003 bis 2006 (vgl. www.suburbanisierung.de) und jüngste Untersuchungen in Hamburger Neubauquartieren, die als Wohnstandorte u. a. vom Milieu der modernen Performer bevorzugt werden.

Zum einen zu den Abwandernden: Sowohl 1998, als auch in der DFG-Studie zeigt sich, dass die Abwanderung sehr, sehr unterschiedlichen Motivstrukturen folgt. Abwanderung aus der Stadt ist bedingt durch das günstigere Grundstück im Umland, wenn Eigentumsbildung im Vordergrund steht. Solche – von uns als „Preisoptimierer“ bezeichnete – Haushalte suchen zunächst nach Möglichkeiten in der Nähe des alten städtischen Wohnstandortes und entfernen sich davon allmählich in Abhängigkeit von Preisstrukturen im räumlichen Spektrum eines Tortenstückes bis sie ein bezahlbares Eigenheim finden.

Die Abwanderung aus der Kernstadt führt in vielen Haushalten zu Konflikten zwischen den Erwachsenen und zwischen Eltern und Kindern. Es gab häufig einen der beiden Ehepartner, der eigentlich lieber in der Stadt geblieben wäre. Und Sie können sich vorstellen, was für eine harmonische Situation sich daraus ergibt, wenn gleichzeitig angemessene Arbeitsplätze nur in der Stadt zu finden sind. Denn Frauen, die sehr häufig hochqualifiziert sind, dachten zunächst: „Na ja, die Kinder sind ja noch klein, und ich find dann schon irgendetwas“. Wenn sich dann aber herausstellt, dass Umlandgemeinden sagen, solche Leute wollen sie gar nicht, die ihre Kinder in den Kindergarten schicken, weil die Gemeinden das Geld für die Kindergartenversorgung sparen wollen, dann sitzen diese Frauen ‚auf dem Trocknen‘. Für die umkämpften wenigen



Foto: wohnbund e.V.

Kindergartenplätze muss häufig eine reguläre Beschäftigung nachgewiesen werden. Findet man diese nicht im erlernten Beruf, arbeiten solche Frauen zunächst z.B. bei Aldi an der Kasse mit dem Ziel, sich nach der erreichten Kinderbetreuung einen Arbeitsplatz zu suchen, der ihrer Qualifikation entspricht. Liegt dieser dann letztlich doch wieder in der Kernstadt oder in größerer Entfernung vom suburbanen Wohnort erschweren erhebliche Pendelzeiten die alltägliche Lebensbewältigung und begünstigen u. U. Absage an den Beruf. Die Eigentumsbildung im Umland erzeugt in vielen Fällen eine Schuldentilgungsverpflichtung für bis zu 30 Jahre. Wenn nun Liebe und Freude am ‚Glück im Grünen‘ nicht so lange anhalten und städtische Attraktionen wieder wichtiger werden, weil die Kinder größer und vom Handtuchgarten emanzipiert sind, dann stellt sich natürlich die Frage: Wie hält man das für die Restlaufzeit der Schulden durch? Zumal bei fallenden Immobilienpreisen im Umland, die befürchten lassen, dass das Geld, das investiert wurde, bei einem Verkauf nicht mehr realisiert werden kann. Also eine ganz schwierige Gemengelage, die nach allen vorliegenden empirischen Befunden eine verallgemeinernde Beurteilung des Handelns von Menschen in der Suburbia erschwert. Es gilt viel genauer hinzusehen und offenzulegen, über welche Suburbia und welche ihrer Bewohner wir reden. Wir haben

nämlich festgestellt, dass es in den vertieft untersuchten Gemeinden auch darauf ankommt, wann dort die Suburbanisierung eingesetzt hat. Suburbane Gemeinden, die seit den 1950er Jahren wachsen hatten inzwischen Chancen, städtische Strukturen auszubilden. Dort ist es ein bisschen leichter, sich als suburbanisierter städtischer Haushalt mit nach wie vor existierenden Stadtpräferenzen über Wasser zu halten. Neuere Suburbanisierungsgemeinden hingegen kämpfen noch mit der Bereitstellung von Infrastruktur in Konfrontation mit den hohen Erwartungshaltungen der Städter. Bürgermeister klagen z.B. wie folgt: "Die spinnen ja, die wollen dann auch noch ein Theater und die Schule passt ihnen dann doch nicht so ganz, obwohl wir hier so wenig Ausländerkinder haben". Also das alleine reicht offensichtlich nicht, sondern es gibt auch eine Erwartungshaltung zu Differenz und Qualität. Und das führt dann bei vielen Haushalten zu der Überlegung, dass es ja doch gar nicht so schlecht war in der Stadt. Da gab's ja irgendwie 17 Gymnasien zur Auswahl und da konnte man zwischen altsprachlich, italienisch etc. als Schwerpunkt wählen. Familien, die in komplexeren Lebens- und Alltagsmodellen denken überlegen dann durchaus ob sie, wenn sie könnten, die 'Hütte' nicht so schnell wie möglich verkaufen sollten, um eben auch fürs Alter in der Stadt eine andere Angebotsstruktur nutzen zu können.

Verallgemeinernd lässt sich aus der DFG-Studie schlussfolgern, dass die Entscheidung für das Wandern zwischen Kernstadt und Peripherie hoch-

gradig komplex ist und von sehr spezifischen Motiven getragen wird. Unter den Abgewanderten Haushalten gibt eine ganze Reihe von Menschen, die nach wie vor wieder Präferenzen für das Wohnen in der Stadt haben. Es sind diejenigen, die die Entscheidung der Abwanderung im Nachhinein kritischer reflektieren, als sie es zum Zeitpunkt des Kaufs getan hatten, als man eben nicht alle Konsequenzen des Abwanderns im Blick hatte. Fraglich bleibt, welche Suburbien mit welchen Strategien und Ressourcen in der Lage sind, sich so komplex zu qualifizieren, dass sie den Erwartungen der zugewanderten Haushalte aus den Kernstädten langfristig genügen können. Peripherien von Großstädten müssen nach wie vor im politischen und wissenschaftlichen Blickfeld bleiben, d.h. es reicht nicht aus, sich in Zukunft vorrangig mit der Entwicklung von Kernstädten zu befassen, weil die Peripherien ja nicht verschwinden. Es besteht zudem die große Gefahr der Verdrängung von unverwünschten Haushalten aus den Kernstädten, nämlich der Armen, Ausländer, Kranken oder Alleinerziehenden in die abgewrackten Peripherien, wie dies seit einiger Zeit in amerikanischen Metropolen ganz gut zu studieren ist (vgl. Soja 2000).

Aktuell zeichnet sich in Hamburg auch ein Rückwanderungsprozess in die Kernstadt ab. In untersuchten Neubaugebieten fanden wir zum einen Bewohner, die innerhalb der Stadt umgezogen sind und noch nie erwogen hatten, vor die Stadttore zu ziehen. Sie haben die ökonomischen

Möglichkeiten, sich innerhalb der Stadt jeweils dorthin zu bewegen, wo es gerade passt: Wohnung mit Garten, wenn man kleine Kinder hat, oder eben unterschiedliche Stadtwohnungen. Zum anderen gibt es eine sehr starke Gruppe, die vom äußeren Rand, also knapp über der Stadtgrenze wieder direkt ins Zentrum oder an den Innenstadtrand zurückgezogen ist. Die zentralen Argumente dieser Haushalte sind: Fahrzeiten, Langeweile in der Peripherie, soziale Konflikte wegen nicht vorhandener Toleranz gegenüber Andersartigkeiten, abflauendes Interesse an Grünpflege. Zuzüge werden nicht zuletzt aus anderen deutschen Städten und von internationalen Standorten registriert. Solche Haushalte überlegen beim Standortwechsel sehr präzise, in welche Innenstadt sie ziehen sollten. Innenstadt ist nicht gleich Innenstadt. Sie sind Adressaten und Kunden der Vermarktung von Innenstadt und der Produktion von bestimmten Angebotstypen: Für Haushalte, die in die Hamburger Hafencity ziehen, stellt die Innenstadt von Hannover sicher keine Alternative dar. Solche Haushalte sind eher internationale Performer, die das Besondere suchen und wirklich auf Extravaganz setzen: Sie lieben den Hafen, erwarten ganz besondere Wohntypologien, nach dem Motto: " ... ich verkleinere mich lieber in der Fläche, habe aber fünf Meter Raumhöhe". Hafenlärm erweist sich bei Schallschutzklasse 4 als unproblematisch und steht auch nicht im Vordergrund, weil die wenigsten solcher Haushalte ganztätig zu Hause sind. Herkömmliche Innenstädte in ihrer traditionellen Ausformung sind für solche



Foto: wohnbund e.V.

Haushalte nicht hinreichend reizvoll, um in die Stadt zu ziehen. Sie schätzen Kulturmagneten, um zu Fuß z.B. abends in die Oper oder ins Theater gehen zu können.

Innerstädtisches Wohnen ermöglicht wegen der kurzen Wege und eines guten öffentlichen Personennahverkehrs den Verzicht auf einen privaten Pkw. Viele befragte Haushalte an innerstädtischen Standorten haben ihre Autos komplett abgeschafft, obwohl sie zu Konsumtypen gehören, denen man solches Handeln üblicherweise nicht unterstellt. Sie fahren jetzt Rad, kaufen sogar mit dem Fahrrad ein und sagen, es sei wunderbar, sich nicht mehr um ein Auto kümmern zu müssen. Entgegen des Mainstreams in der öffentlichen Berichterstattung, wohnen in neuen innerstädtischen Quartieren nicht ausschließlich höhere Einkommensgruppen. Planerische Entscheidungen ermöglichten eine soziale Mischung, die in Zukunft durch Beteiligung von Genossenschaften als Investoren und kleinteilige Vergabe von Baugrundstücken intensiviert werden soll. Bewohner von Genossenschaftswohnungen erproben in diesem geschützten institutionellen Rahmen eine Modernisierung oder altersgerechte Anpassung ihrer Lebensverhältnisse. Sie nutzen Gemeinschaftsräume in eigener Regie zum Austausch und für kulturelle Aktivitäten und werden von Eigentümern beneidet, bei denen die Investoren nicht über solche sozialen Infrastrukturen nachgedacht haben.

Geschlechterdifferenzen finden sich auch bei untersuchten Haushalten, die in der Stadt wohnen: Männer artikulieren mehr den Pioniergeist, kümmern sich weniger um Baulärm, weil sie tagsüber arbeiten, betrachten die Stadt als Entdeckungsraum, sind häufiger Hafenfans mit tradierten maritimen Orientierungen (z. B. Großvater als Lotse oder Kapitän). Frauen in innerstädtischen Neubaugebieten erweisen sich hingegen häufiger als skeptisch, sind eher vorsichtig und stellen sich unterschiedlichste Fragen: „Ja diese Neubauwohnung und wenn dann das nicht so wird, wie man denkt. Und wenn dann Gewährleistungskonflikte entstehen ist es doch mühsam. Und die Baustelle so lange und wo kaufen

wir ein?“ Männer müssen beim Wohnstandortwechsel oft Überzeugungsarbeit leisten, je mehr, je konservativer das Milieu ist.

In den untersuchten Neubauquartieren zeichnet sich eine starke Mischung von Lebensstilgruppen ab, die durchaus real oder virtuell miteinander sprechen, sich füreinander interessieren. Zivilgesellschaftliches Engagement konzentriert sich bei Männern eher auf technische Fragen, während Frauen intensiver soziale Netzwerke aufbauen und pflegen.

Wichtige Argumente für das innerstädtische Wohnen waren bei den Innenstadtbewohnern ganz zentral die kurzen Wege und die Vermeidung von Fahrzeiten im Auto. Es findet sehr häufig eine zeitliche Beurteilung von Lebensqualität statt, die dann die räumliche Veränderung des Wohnstandortes nach sich zieht. Einige befragte Haushalte haben ihr Auto verkauft, um sich einen besseren und teureren Wohnstandort leisten zu können.

Auch der Zugang zu altersgerechtem Wohnen und gesundheitlicher Versorgung spielt bei der Rückwanderung in die Kernstadt eine Rolle. In Vorbereitung auf altersbedingte Zipperlein oder gar einen notwendigen Rollstuhl formulieren vor allem Haushalte am Ende oder nach der Erwerbs- und Familienphase sehr, sehr dezidierte Anforderungen an die Ausstattung der Wohnungen, um dort bis zum Tod wohnen bleiben zu können und informieren sich von vornherein über das Spektrum erreichbarer ärztlicher und pflegerischer Infrastruktur.

Innerstädtisches Wohnen wird nicht zuletzt mit der Möglichkeit verknüpft, mehr interessante Leute zu treffen. Bei einer höheren und heterogeneren Bewohnerdichte, erscheint die Chance der Begegnung mit interessierenden Milieus höher als in kleinen, stärker homogen bevölkerten Orten. Auch das macht die Stadt wieder attraktiv.

Als Nachteil innerstädtischen Wohnens erwähnen einige Befragte das Thema Lärm, insbesondere Verkehrslärm. Hoher Schallschutz hilft nur bei geschlossenen Fenstern. Um nachts mit offenem Fenster schlafen zu können, sind Grundrisse erforderlich, die Schlafräume nicht zum Straßenverkehr orientieren. Darüber denken Investo-

ren und Architekten häufig nicht differenziert genug nach und riskieren dadurch Konflikte insbesondere mit Kunden, die das Angebot nicht hinreichend reflektieren.

Die Auseinandersetzung mit den qualitativen Aspekten des Angebots und der Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum erfordert in Zukunft bei allen Beteiligten an solchen Prozessen eine Vertiefung, um Enttäuschungen, Vermarktungshindernisse und langfristige Störungen einer nachhaltigen urbanen Entwicklung zu vermeiden.

Eine weitere Schwierigkeit innerstädtischen Wohnens stellt die Überlagerung von Funktionen dar. Umfangreiche touristische Nutzungen, Durchgangswege für benachbarte Quartiere und hohe Anteile gewerblicher Nutzung führen potenziell zu Belastungen der Wohnenden. Mischnutzungen von Wohnen und Gewerbe werden zwar von Planern stets gefordert und gelobt, ohne dabei im Detail auf potenzielle Konfliktfelder zu achten. Gewerbe und Wohnen in Gebäuden mit einem gemeinsamen Eingang führt u. U. zu Lärmbelästigung. Rauchverbote an Arbeitsstätten verweisen Raucher in den Freiraum, die gerne Eingangstüren offen lassen oder in Ermangelung von Aschenbechern ihre Kippen zwischen teuren Pflastersteinen hinterlassen und dadurch die Adresse des Hauses beeinträchtigen. Eine andere Frage ist, ob der Anteil des Wohnens hoch genug ist, um sich nicht als ‚Beleber‘ eines Ortes missbraucht zu fühlen und wie die öffentlichen Räume, die von Wohnenden auch nachts benutzt werden müssen organisiert sind. Auch vor diesem Hintergrund empfiehlt es sich, Zeiten der räumlichen Nutzung stärker in der Planung und Realisierung städtischer Lebensräume zu berücksichtigen. Ein weiteres schwieriges Feld ist die Frage der soziokulturellen Einbettung in unerwünschte Nachbarschaften. Investoren lassen in Bezug auf die Differenzierung von Milieus noch keine ausreichenden Kenntnisse erkennen. Sie verkaufen an erstbeste Kunden und sie begeben sich damit in ein hohes Risiko schwieriger Milieukonstellationen. Und es gibt eben Konfliktfälle wo man sagt, „Ja, mit diesen Leuten wollte ich nun wirklich nicht zusammenwohnen,

wenn ich gemietet hätte, hätte ich die Wohnung nicht genommen. Aber da ich gekauft habe, konnte ich ja nicht wissen, wer hier neben mir zu wohnen kommt.“ Also wenn da Probleme entstehen, dann ist das Risiko eines Abbruchs der Wohndauer relativ groß.

Das Thema räumlicher und sozialer Mobilität erfordert im Wohnkontext angesichts der hohen beruflichen Mobilitätserwartungen, ungleicher räumlicher Lebensbedingungen mit Wanderungsfolgen und sich beschleunigender sozialer wie kultureller Veränderungen (Verarmung, Scheidung, kulturelle Vielfalt) in Zukunft eine intensivere Berücksichtigung. Junge Menschen können sich oft nicht mehr längerfristig an einen Wohnstandort binden. Banken konstatieren bereits einen Rückgang der Nachfrage junger Haushalte nach Hypothekenkrediten. Auch Familien sind als Orientierung der Stadtpolitik hoch geschätzt aber auch ein fragiler Bezugspunkt. Wer heute Familienorientierung verkündet sollte sich klar machen, dass es sich bei Familien vielfach um Menschen mit Zuwanderungshintergrund handelt. Dabei sind Menschen mit Migrationshintergrund nicht zwangsläufig arm und kommunikativ eingeschränkt.

Nach Untersuchungen von Sinus Socio-vision existiert Milieudifferenzierung auch in dieser Bevölkerungsgruppe und sollte in Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik Berücksichtigung finden.

Handlungsempfehlungen

- Eine nachhaltige Gestaltung von Stadtqualität erfordert bei Fachleuten und Laien auf allen öffentlichen, privatwirtschaftlichen und politisch-administrativen Handlungsebenen eine städtische Kontextualisierung von Wohnunsproduktion, -vermarktung und -nutzung.
- Wohnraumnutzer benötigen Zeit und Kompetenzen, um für ihre jeweilige Lebensphase adäquate Wohnstandortsentscheidungen zu treffen. Je differenzierter und fundierter sie ihre Entscheidungen reflektieren, umso verlässlicher gestaltet sich ihr Nutzungsprozess.
- Die Gestaltung des öffentlichen Raums erfordert bei begrenzten Ressourcen für seine Ausstattung und Instandhaltung besondere Sorgfalt weil er wesentlich zur urbanen Qualität von städtischen Wohnquartieren beiträgt (vgl. Jacobs 1963). Es fehlen zeitgenössische Konzeptionen für die

Gestaltung und Regulation privater, halböffentlicher und öffentlicher Räume, die der Differenzierung städtischer Nutzungen angemessen Rechnung tragen.

- Stadtentwicklungspolitik und Wohnungspolitik beeinflussen langfristig städtische Lebensqualität und damit die soziale, wirtschaftliche und politische Zukunftsfähigkeit städtischer Strukturen. Kooperationen von öffentlicher Hand, Privatwirtschaft und Zivilgesellschaft in wissenschaftlichen und praktischen Handlungsfeldern ermöglichen es, an jedem gesellschaftlichen Ort in kreativer Weise möglichst viele zugängliche Ressourcen zusammenzuführen, um einen tragfähigen Lebensraum zu gestalten. Ziel sind nicht primär schnell verkaufbare rentierliche Objekte, sondern lebensfähige und innovative städtische Gemeinschaften.

Literatur

Jacobs, Jane (1963): Tod und Leben großer amerikanischer Städte. Berlin u.a.: Ullstein.
Soja, Edward (2000): Postmetropolis. Critical studies of cities and regions. Oxford: Blackwell.
www.suburbanisierung.de

Kommunale Strategien und Projekte: „Service-Team anders wohnen – anders leben“

Sehr geehrte Damen und Herren. Ich darf mich kurz vorstellen: Mein Name ist Klaus Kupka. Ich komme vom Wohnungsamt der Stadt Dortmund. Die vorgesehene Referentin, Frau Beissner ist leider kurzfristig erkrankt und ich werde mich bemühen, sie so gut wie möglich zu vertreten. Leider stehe ich nicht so tief in der Materie und kann Ihnen nur eine Light-Version dessen liefern, was Frau Beissner Ihnen sicherlich heute in aller Ausführlichkeit präsentiert hätte.

Wir haben den Vortrag: „Kommunale Strategien und Projekte: Service-Team anders wohnen – anders leben“ in drei Bereiche gegliedert: Einmal die Wohnungspolitik in Dortmund, dann möchte ich gerne auf das neu installierte Service-Team „anders wohnen – anders leben“ eingehen und zum Abschluss noch einige Beispiele gemeinschaftlicher Wohnprojekte vorstellen. Beginnen möchte ich mit einigen statistischen Daten, damit Sie eine ungefähre Vorstellung von den Dortmunder Größenverhältnissen bekommen.

Die Stadt Dortmund zählt zu den zehn bevölkerungsreichsten Städten in Deutschland. Mit 590 000 Einwohner sind wir die siebtgrößte Stadt im Bundesgebiet. Wir haben einen Bestand von knapp 310 000 Wohnungen. Davon sind rd. 15 % derzeit noch geförderte Sozialwohnungen, wobei sich dieser Bestand zum Jahre 2016 um die Hälfte reduzieren wird. Das hängt damit zusammen, dass gerade die großen Wohnungsgesellschaften in den 90er Jahren die öffentlichen Mittel abgelöst haben und viele Wohnungen nur noch in der Nachwirkungsfrist sind, die nach Ablösung der öffentlichen Mittel noch zehn Jahre beträgt. Bis zum Jahre 2016 wird sich daher unser Sozialwohnungsbestand auf 21 000 Wohnungen reduzieren. Die Eigentumsquote in unserer Stadt liegt momentan zwischen 20 % – 23 %. Wir haben einen strukturellen Wohnungsleerstand von ca. 2 %, wobei man sagt, dass für einen normal funktionierenden Wohnungsmarkt ein strukturel-

ler Wohnungsleerstand von 3 % erforderlich sei. Die Umzugshäufigkeit liegt bei 8,2 %. D.h., momentan bewegt sich die Stadt Dortmund durchaus noch im grünen Bereich. Das wird sich allerdings in Zukunft ändern.

Damit kommen wir zu den Anforderungen an die Wohnungspolitik im Allgemeinen, und an die kommunale Wohnungspolitik im Besonderen. Ich glaube die Kernaussage, die wohnungspolitisch von Bedeutung ist, lautet: Der Wohnungsmarkt verändert sich, weil

haben in erster Linie eine Veränderung in der Nachfragesituation. Während wir früher nur über familienge-rechten Wohnraum nachgedacht haben, gibt es also heute eine Vielzahl von Nachfragern: Singles, Paare und Familien mit Kindern natürlich auch. Wir wollen für diese Gruppen gemeinschaftliches Wohnen fördern. Dabei ist ein wichtiger Aspekt, den wir vielleicht heute noch gar nicht in dieser Breite angesprochen haben, der „demographische Wandel“. D.h., dass

Stadt Dortmund
Amt für Wohnraummanagement

Anforderungen an die Wohnungspolitik

Demografische Entwicklung und Strukturwandel spiegeln sich auch im Wohnungsmarkt wider – neue Anforderungen:

- „Qualität statt Quantität“
- „Nachfrage bestimmt das Marktgeschehen“
- Wohnwünsche der unterschiedlichen Nachfragergruppen stehen vor dem reinen Versorgungsaspekt

sich die gesellschaftlichen Strukturen in unserem Lande verändern. Der Wohnungsbau der vergangenen Jahre und Jahrzehnte war gekennzeichnet durch ein Angebot an familiengerechten Wohnungsgrundrissen. Auf die Nachfrage einzelner Gruppen ist gar nicht großartig eingegangen worden. Wir hatten geburtenstarke Jahrgänge und zwischenzeitlich das Phänomen der Asylbewerber und der Spätaussiedler, so dass das Konzept, familienfreundliche oder familiengerechte Wohnungsgrundrisse zu schaffen, ein Selbstläufer war. Die Nachfrage war dementsprechend und es gab keine Probleme auf dem Wohnungsmarkt. Mittlerweile gibt es aber eben durch die Veränderungen in unserer Gesellschaft Herausforderungen, die wir im Rahmen der Wohnungspolitik und auch im Rahmen des Wohnungsbaus überdenken sowie strategisch und operativ bewältigen müssen.

Die Frage ist also erst einmal, worin liegen die Herausforderungen? Wir

unsere Bevölkerung immer älter wird und dass wir nur noch geburten-schwache Jahrgänge haben. Das führt dazu, dass wir also eine Vielzahl von Nachfragern haben, die verschiedene oder besondere Qualitäten des Wohnungsbaus einfordern. In dieser Hinsicht gilt es also umzudenken. Die Situation des Angebotsüberhangs wird sich ändern. Wir werden in die Situation gelangen, dass die Nachfrage das Marktgeschehen bestimmt mit Wohnungswünschen der unterschiedlichen Nachfragegruppen, die ich Ihnen gerade kurz skizziert habe. Wir müssen uns also auch kommunal um neue Qualitäten bemühen, um der geänderten Nachfragesituation gerecht zu werden, d.h. das Angebot differenzierter gestalten. Das bedeutet für die Wohnungspolitik, zunächst einmal Strategien zu entwickeln. Letztlich müssen dann aber auch die Investoren dafür sensibilisiert werden, auf diesen Zug aufzuspringen und entsprechende Angebote zur Verfügung zu stellen. Die kommu-

Stadt Dortmund
Landes- und Bundesebene


Ziele des Service-Teams

- Wohnen in Dortmund attraktiv machen
- Wohnquartiere weiterentwickeln
- Anpassung des Wohnungsbestandes fördern
- Wohnerfordernisse und -bedürfnisse erfassen
- Umsetzung von Wohnwünschen unterstützen

Stadt Dortmund
Landes- und Bundesebene


Angebote des Service-Teams

Information, Beratung und Unterstützung bei der Realisierung von Wohnprojekten

- für Interessierte, Gruppen, InvestorInnen

zum Beispiel:

- Vermittlung von Kontakten Netzwerken
- Hilfe bei der Gebäude- und Grundstückssuche
- Finanzierungsmöglichkeiten
- Fördermöglichkeiten des Landes NRW
- Veranstaltungen
- Messen

nale Wohnungspolitik in Dortmund entwickelt daher zunächst einmal strategische Ziele: die Sicherstellung der Wohnraumversorgung, die Weiterentwicklung des Wohnungsmarktes in Richtung Qualität- und Eigentumsbildung, die Unterstützung der Dynamik des Strukturwandels, die Reduzierung der Stadtumlandwanderung (das ist für jede Großstadt eine wichtige Aufgabe, die Leute entweder aus dem Umland zurückzuholen oder die Menschen zu animieren erst gar nicht ins Umland zu ziehen) und zuletzt die Stärkung der Attraktivität der Kernstadt als Wohnstandort. Das ist sind unsere strategischen Ziele. Das lässt sich dann weiter runter brechen auf quartiersbezogene Ziele der Stadt Dortmund. Da geht es um Erhaltung und Verbesserung der sozialen und Bevölkerungsstrukturen, Erhalt bzw. Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes, bezahlbare Wohnungsangebote in Neubau und Bestand für unterschiedliche Nutzergruppen zu schaffen, Stärkung und Herbeiführen eines Interessenausgleichs und Sichern des bestmöglichen Kündigungsschutzes. Das sind quartiersbezogene Ziele, die sich die Stadt Dortmund auf die Fahne geschrieben hat. Die Ziele werden durch Instrumente der Dortmunder Wohnungspolitik umgesetzt. Es gibt einen „Masterplan Wohnen“, der jedes Jahr einen neuen Teilbereich abdeckt. Wir hatten im vergangenen Jahr (2006) das Thema „Wohnen im Alter“. Zu den Instrumenten für die Umsetzung gehören Netzwerke und Kooperationsbeziehungen mit Wohnungsmarktakteuren. Das sind in einer Großstadt in erster Linie die großen Wohnungsunternehmen. Mit ihnen arbeitet man zusammen und versucht sie auf die Bedarfe, die in Zukunft entstehen werden, einzustimmen. Wir haben Netzwerke auf

regionaler, Landes- und Bundesebene sowie mit der Wissenschaft. Als neuestes Instrument haben wir das Service-Team „anders wohnen – anders leben“ im Amt für Wohnungswesen der Stadt Dortmund installiert. Es hat natürlich wie jede neue Einrichtung auch eine Vorgeschichte. Das ist also kein Kaninchen, was wir aus dem Hut gezaubert haben. Das ist einerseits die politische Vorgeschichte, die im Masterplan Wohnen 2005 zum Thema Wohnen im Alter ihren Anfang gefunden hat. Wir haben auch vor Einrichtung dieses Service-Teams bereits Angebote im experimentellen Wohnungsbau. Die waren aber auf die Eigeninitiative von Investoren zurückzuführen. Darunter sind freifinanzierte Mehrgenerationenprojekte, Wohnprojekte im experimentellen Wohnungsbau, Betreutes Wohnen, Modellprojekttumbau eines Pflegeheimes und eine Wohngruppe für Demenzerkrankte im Bestand. Anfang des Jahres 2007 hat dann der Rat der Stadt Dortmund beschlossen, dass wir für andere Wohnformen ein Informations- und Beratungsangebot schaffen sollen. So ist das „Service-Team anders wohnen – anders leben“ entstanden. Seine Aufgabe ist es, wohnen in Dortmund attraktiv zu machen, Wohnquartiere weiter zu entwickeln, die Anpassung des Wohnungsbestandes zu fördern, Wohnerfordernisse und Bedürfnisse zu erfassen, und Umsetzung von Wohnungswünschen einzelner Gruppen zu unterstützen. Die Angebote des Service-Teams liegen in der Information, Beratung und Unterstützung bei der Realisierung von Wohnprojekten für interessierte Gruppen und InvestorInnen, z.B. durch Vermittlung von Kontakten und Schaffung von Netzwerken mit kompetenten Gesprächspartnern, die sich mit dieser Thematik auch aus-

einandersetzen, Hilfe bei der Gebäude- und Grundstückssuche, Finanzierungsmöglichkeiten, Fördermöglichkeiten des Landes Nordrhein-Westfalen und Präsenz auf Veranstaltungen und Messen.

Wie sieht das nun in der Praxis aus? Wie wird das in Dortmund umgesetzt? Hierzu einige Beispiele: Es gibt Menschen, die sich zusammengefunden haben, auch ältere Menschen, die sagen: „Wir wollen gemeinsam wohnen, aber wir haben kein Grundstück. Also bitte, Service-Team, kümmere Dich mal bitte darum und unterstütze uns mal bei der Suche nach einem geeigneten Grundstück.“ Und dann setzt man sich mit Wohnungsgesellschaften oder mit der städtischen Immobiliengesellschaft zusammen und sucht nach geeigneten Grundstücken. Teilweise kommen die interessierten Gruppen zu uns und sagen: „Wir haben ein Grundstück, aber wir haben keinen Investor.“ Und dann schaut man, was man in seinem Bestand an Investoren finden kann, die bereit sind, dieses Projekt mitzutragen. Das ist ja auch nicht nur eine Frage der Vision. Letztlich ist es für jeden Investor eine Frage der Wirtschaftlichkeit. Der baut ja nicht nur aus sozialer Motivation heraus für eine Wohngruppe irgendein Gebäude, in dem sie sich dann wohlfühlen. Andere Aspekte, die hier auch zum Tragen kommen, sind die Fragen: „Wir haben die und die Vorstellung. Wir wissen aber nicht, wie wir das planungs- und bauordnungsrechtlich durchsetzen können? Wie wir das optimieren können?“ Dann ist es Aufgabe des Service-Teams, sich mit der Planungs- und Bauverwaltung, den Investoren zusammen und der Gruppe zusammen an einen Tisch zu setzen und auszuloten, was ist möglich, was lässt sich also realisieren und was

lässt sich eben nicht realisieren. Es ist also ein breitgefächertes Angebot, mit dem wir versuchen, Interessenten aller Couleur, die an uns herantreten zu unterstützen. Letztlich natürlich auch mit dem Ziel, diese Interessengruppen bei uns in der Stadt zu halten und ein Angebot zu schaffen, was andere Gemeinden noch nicht haben. Wir wollen diese Menschen in ihrem Vorhaben und Visionen unterstützen mit dem Ziel, einerseits einen qualitativen Wohnungsbau zu schaffen, abgestellt auf die spezielle Nachfrage der Interessenten. Andererseits geht es wie gesagt ganz eigennützig darum, durch dieses Service-Angebot die Bürgerinnen und Bürger in unserer Stadt zu halten. Das ist das Ziel und die Vorstellung, die wir mit dem Angebot des Service-Teams verbinden.



Zum Schluss darf ich Ihnen noch einige Beispiele gemeinschaftlicher Wohnprojekte näherbringen, die wir in jüngster Zeit initiiert bzw. realisiert haben. Die Wohnprojekte, die ich Ihnen vorstelle, wurden alle unterstützt durch entsprechende Finanzierungsmittel des Landes Nordrhein-Westfalen, durch Wohnungsbauprogramme und Baudarlehen, die wir den Investoren zur Verfügung stellen konnten. Das erste Projekt, was ich Ihnen vorstellen möchte, ist: „Frauenwohnen im Stadtbezirk Innenstadt-Nord“. Eine Gruppe, die sich zusammengefunden hat und ein Gebäude errichtet haben wollte, in dem nur Frauen wohnen. Ich habe mich vergewissert, dass Männer ausnahmsweise auch dort mal auftauchen dürfen – besuchsweise. Wir haben vor kurzem eine Quartiersbereisung durchgeführt, bei der wir dann auch in diesem „Beginenhof“ zu Gast waren. Das Projekt ist eine Facette der neuen Nach-

fragesituation, wie wir sie in Dortmund kennen gelernt haben. Diese Damen, die haben sich – sehr mutig – in einem sozialen Brennpunkt von Dortmund niedergelassen, in der Dortmunder Nordstadt. Es ist ein sehr bevölkerungsstarkes Quartier, in dem viele Menschen mit Migrationshintergrund leben. Die Gruppe hat direkt an einem großen Gebäudekomplex mit knapp 300 öffentlich geförderten Wohnungen ihr Projekt realisiert. Es sind 27 2- bis 3 1/2-Raum-Wohnungen zwischen 48 und 77 qm entstanden mit einer Gruppenwohnung und einem Gemeinschaftsraum. Der ist das prägende Element des gemeinschaftlichen Wohnens, dass man also nicht nur in den Wohnungen wohnt, sondern dass man auch in einem Gemeinschaftsraum zusammen treffen und gemeinsame Aktivitäten entfalten kann, zusammen Kaffee trinkt, bastelt, näht oder was auch immer. Dieses Objekt hat das Land

Nordrhein-Westfalen mit 1,3 Millionen Euro an Wohnungsbaumitteln unterstützt. Jede Wohnung ist barrierefrei. Das Gebäude verfügt über einen Aufzug. Das sind Komponenten, die die neue Qualität des Wohnungsmarktes ausmachen. Wir haben die Erkenntnis gewonnen, ohne barrierefrei läuft heutzutage nichts. Wir sind deshalb auch dabei im Bestand die Investoren dazu zu animieren, barrierefreie Wohnungen herzustellen, eben im Hinblick auf die demographische Entwicklung. Ziel ist es, die Nachfrage der älteren Menschen zu befriedigen, dass sie in diesem Quartier auch im Alter wohnen bleiben können. Eine der Voraussetzungen ist natürlich die Barrierefreiheit, wir haben also keine Schwellen und genügend Bewegungsflächen. Dazu kommen, das ist auch ein sehr wichtiger Aspekt, die so genannten barrierefreien Bäder. D.h. in den Badezimmern befinden sich bodengleiche Duschtas-

Wohnprojekt: Beginenhof, Gut-Heil-Str. 18



- Neubau von 27 2 - 3 1/2 - Raumwohnungen von 48 - 77 m², einer Gruppenwohnung und einem Gemeinschaftsraum von ca. 75 m² im 2006
- gefördert mit rd. 1,3 Mio. € Wohnungsbaumitteln des Landes NRW
- jede WE ist barrierefrei, das Gebäude verfügt über einen Aufzug
- direkte Anbindung an ÖPNV (U-Bahn-Haltestelle)
- Begleitung des Wohnprojektes durch Projektentwicklerin
- Vereinsgründung durch Mietparteien

Wohnprojekt: Mehrgenerationenwohnen Hangeneystraße



- Erhalt und Umbau des ehemaligen Gemeindehauses „Hangeneystraße 111“ und Neubau von 47 2 - 4 1/2 - Raumwohnungen, einer Gruppenwohnung und einem Gemeinschaftsraum von ca. 90 m²
- gefördert mit rd. 3,1 Mio. € aus Mitteln des Landes NRW
- jede WE ist barrierefrei, das Gebäude verfügt über einen Aufzug
- direkte Anbindung an ÖPNV (Bus-Haltestelle)
- Begleitung der Gemeinschaftsbildung durch die Wohnbündelberatung NRW GmbH
- zukünftige Mietparteien bildete Verein „Hallo Nachbar e.V.“
- voraussichtlicher Bezug im Frühjahr 2008



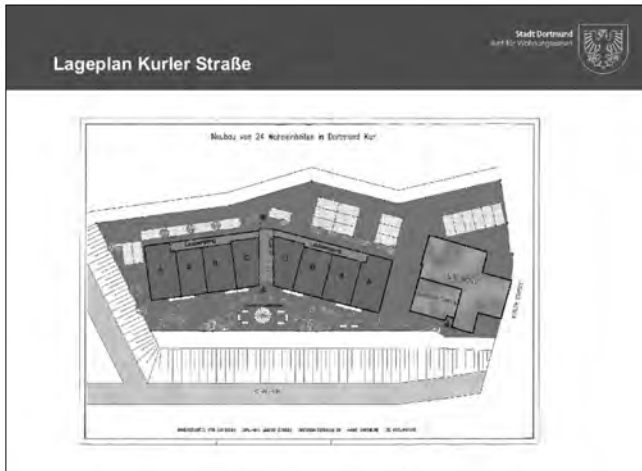
sen, für Menschen im Alter sicherlich ein wichtiger Aspekt. Worauf wir ausserdem immer achten, ist die direkte Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Und was bei diesen Projekten auch fast ausschließlich praktiziert wird, ist eine Begleitung durch professionelle Projektentwickler, die auf diesem Gebiet über ein gehöriges Maß an Kompetenz und Erfahrung verfügen und die anfangs oft oberflächlichen Vorstellungen auch in die Tat umsetzen können. Mit dem wohnbund in Bochum haben wir dabei gute Erfahrungen gemacht.

Das nächste Projekt, was ich Ihnen vorstellen darf, ist das Mehrgenerationenwohnen im Innenstadtbereich Huckarde – Kirchlinde. Es beschreibt sich eigentlich selbst. Wir haben dort Wohnraum für ältere Menschen und für Familien mit Kindern unter dem Aspekt des gemeinschaftlichen Wohnens, also nach der Devise: „Wir unterstützen uns gegenseitig. Wir gehen arbeiten, die Älteren passen auf die Kinder auf.“ Im Gegenzug sind dann die Jungen bereit, für die Älteren Einkäufe zu tätigen. Insofern entsteht da eine – wie ich meine – gut gelungene Symbiose zwischen Alt und Jung. Das Projekt in der Angerer Straße war teilweise auf einem Kirchengrundstück. Da sind nicht nur neue Wohnungen entstanden. Das vorhandene Gemeindegotteshaus wurde nicht abgebrochen, sondern dazu benutzt Wohnraum zu schaffen. Insgesamt sind hier 47 2- bis 4½-Raum-Wohnungen entstanden, eine Gruppenwohnung und ein Gemeinschaftsraum von ca. 90 qm, der von allen genutzt werden kann und wo gemeinschaftliche Aktivitäten entfaltet werden können. Das Land hat

die Investoren freundlicherweise mit drei Millionen Euro unterstützt, aus den entsprechenden Wohnungsbauprogrammen. Wieder das wichtige Kriterium, das ich eingangs schon erwähnt habe, jede Wohnung ist barrierefrei und wir haben einen Aufzug. Also wieder Aspekte, die ältere Menschen zum Verbleiben in diesen Gebäuden und in diesen Wohnungen veranlassen. Denn das Problem ist – wir werden das alle kennen – bis zum 2. oder 3. Obergeschoss zu laufen, das macht auf Dauer dann auch keinen Spaß. Insofern ist also die Installation eines Aufzuges schon ein wichtiges Kriterium. Wir haben auch hier wieder direkte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Ich hatte es gerade schon erwähnt: Die Wohnbund-Beratung NRW hat die Gemeinschaftsbildung gefördert. Und wir haben – wenn ich vielleicht noch mal einen kleinen Exkurs hier anbringen darf – wir haben in diesem Fall einen Investor gefunden, der uns kein Angebot präsentiert und gesagt hat: „Okay, ich baue da jetzt mal Wohnungen hin und dann sehen wir mal, wie sich das entwickelt“, sondern es hat vor dem Bau im Rahmen der Planung Veranstaltungen gegeben, zu denen Interessierte eingeladen worden sind. Das Projekt hat bei vielen aus der Nachbarschaft auch Anklang gefunden, die sich dann zusammengeschlossen haben und sagen: „Ah ja, das ist ein Projekt, das uns interessiert und wir möchten gerne in dieses Projekt einziehen.“ Wir haben also dort einer Nachfragesituation Rechnung getragen und dieses Angebot ist sehr gut angenommen worden. Das komplette Haus war innerhalb kürzester Zeit ausgebucht durch Bewohnerinnen und Bewohner aus der Nachbarschaft.



Das sind neue und wie ich finde positive Erfahrungen, die wir auf diesem Gebiet gemacht haben. Die zukünftigen Mieterparteien haben dann auch einen Verein gebildet, der heißt „Hallo Nachbar e.V.“. Das Projekt wird Anfang nächsten Jahres erst bezugsfertig sein. Alle Wohnungen sind schon vergeben. Die Nutzung des Gebäudes ist eine Mischnutzung. Wir haben dort geförderten und freifinanzierten Wohnraum, so dass wir von der Einkommensstruktur eine Durchmischung der Mieter im Gebäude haben. Das Besondere an diesem Gebäudekomplex ist eine Gruppenwohnung. Das ist keine klassische, abgeschlossene Wohnung, wie wir sie kennen, sondern das sind kleine Apartments in einer Größenordnung bis um die 50 qm herum. Dazu haben wir einen riesigen Gemeinschaftsraum, wo man zusammen Fernsehgucken, zusammen kochen und die Speisen einnehmen kann. Also eine ganz neue Form des Wohnens, die ja eigentlich in dieser Form auch vom Land Nordrhein-Westfalen, vom Ministerium für Bau und Verkehr initiiert worden ist. Das Land stellt seit einiger Zeit für diese Art der Gruppenwohnungen Darlehen zur Verfügung. Es freut mich, dass wir einen Investor dafür gewinnen konnten, dieses Konzept in die Tat umzusetzen. Denn es ist ja immer schwierig, jemanden davon zu überzeugen, dass etwas Neues auch etwas Gutes ist. Insbesondere dann, wenn es um die Frage geht, wie es sich rechnet. Dann sind viele Investoren erst mal vorsichtig und sagen: „Ich halte jetzt mal an Altbewährtem fest, bevor ich mich auf irgendein Risiko einlasse.“ In diesem Fall ist das Experiment dem Investor aber sehr gut bekommen. Er kommt jetzt von sich aus schon wieder auf



Fazit

- Neue Wohnangebote stärken gewachsene Nachbarschaften durch Verbleib der Menschen im Quartier
- Gemeinschaftliche Wohnprojekte strahlen in die Nachbarschaft aus
- Quartiersspezifische Lösungen sind gefragt
- Kooperationen mit allen Wohnungsmarktbeteiligten sind erforderlich

uns zu, und sagt: „Wo planen wir denn jetzt das nächste Projekt in dieser Größenordnung?“

Frage:

Ist das ein Privatmann?

Herr Kupka:

Das ist ein Privatmann, ja. Der über einen guten Wohnungsbestand in Dortmund verfügt. Ein vielleicht nicht ganz armer privater Investor. Aber es ist wie gesagt immer erfreulich, wenn man Investoren für solche Zwecke gewinnen kann.

Der eine Investor alleine kann natürlich wenig in diesem Bereich bewegen, da müsste man im Grunde genommen größere Investoren ansprechen. Wir denken in erster Linie an Wohnungsunternehmen, die man dafür sensibilisieren kann. Ich bin guter Hoffnung, dass durch diese guten Beispiele bei den Wohnungsgesellschaften so eine Art Aha-Effekt zu erzielen ist. Nach dem Motto: „Das kommt gut. Das rechnet sich so gut, da steigen wir mit ein.“ Insofern sind wir also guter Dinge, dass wir diese Wohnformen, wie sie in den ersten Projekten auch realisiert worden sind, auch in Zukunft noch sehen werden und zwar mit dem Engagement anderer, größerer Investoren.

Ja, dann habe ich noch zwei Beispiele zum Thema „Wohnen im Alter“. Das steht unter dem Oberbegriff „Demographischer Wandel“. Wir müssen etwas für die älteren Menschen tun. Ganz einfach, weil sie sich in den nächsten Jahren und Jahrzehnten zu einer großen Nachfragepartei entwickeln werden, die – so wie es die Entwicklung

aufzeigt – die Familien mit Kindern als momentan stärkste Nachfragegruppe einfach ablösen wird. Insofern sind wir zumindest auch in Dortmund gut beraten, den älteren Menschen entsprechende Angebote zu unterbreiten. Hier handelt es sich um einen denkmalgeschütztes Gebäude, in dem wir 56 2½-Raum-Wohnungen zwischen 46 und 72 qm untergebracht haben. Auch wieder ein privater Investor. Ich sagte ja schon, dass jedes Mal das Land Nordrhein-Westfalen mit dabei ist, in diesem Fall mit 1,8 Millionen Euro. Auch hier wieder: Jede Wohnung ist barrierefrei, jedes Gebäude hat einen Aufzug. Gerade im Hinblick auf ältere Menschen – ich kann es immer nur wiederholen – ein wichtiger Faktor. Jede Wohnung hat nach dem Umbau eine Terrasse bzw. einen Balkon. Wir haben eine unmittelbare Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Wir haben ein niederschwelliges Betreuungsangebot. Das ist ein Kriterium, was neben der Barrierefreiheit, auch in Form eines Aufzuges immer mehr an Bedeutung gewinnt. Die älteren Menschen wollen solange wie es eben geht, selbst bestimmt in ihren eigenen vier Wänden wohnen bleiben. Und das hat dann zur Folge, dass hausarztnahe Dienste und Pflegeleistungen angeboten werden sollten. In diesem Fall lässt sich das auch dadurch realisieren, dass dieses Projekt in unmittelbarer Nähe eines Alten- und Pflegeheimes gebaut worden ist. Da kann man dann also die Cafeteria mitbenutzen und dort auch gemeinsam Speisen einnehmen. Außerdem sind die Wege für die haushaltsnahen Dienste und Pflegedienste relativ kurz. Immer dort, wo wir eine Anbindung haben an einen Alten- und Pflegeheim

bieten sich solche Lösungen an. Das Gebäude ist aufgeteilt in zwei Bauabschnitte. Der eine war im Sommer 2006 fertig und der zweite Bauabschnitt ist Anfang 2007 fertig geworden. Auch dort ist eine volle Auslastung des Gebäudes zu verzeichnen. Dass man so etwas realisieren kann, lässt sich also durch die Praxis einfach nachweisen.

Dann haben wir noch ein Wohnprojekt im Quartier Kurl: „Wohnen im Alter im Quartier Kurler Busch“ heißt das. Auch dort haben wir wieder eine Anbindung an ein Altenheim. Das ist ein ganz neues Projekt, das wir jetzt wieder fördern werden. Das ist übrigens derselbe Investor, von dem ich schon berichtet habe. Das Projekt steht unter der Überschrift: „Wohnen im Alter“. Wir haben dort einerseits einen Neubau und andererseits ein denkmalgeschütztes Gebäude, das erhalten bleibt. Hier werden 24 2½-Raum-Wohnungen und in Verbindung mit einem teilweisen Umbau der denkmalgeschützten Gaststätte zum Gemeinschaftsraum gefördert (1,4 Millionen). Auch hier sind alle Wohnungen barrierefrei, das Gebäude verfügt über einen Aufzug. Wahrscheinlich hätte ich Ihnen – wenn es die Zeit erlaubt – noch 20 Projekte vorstellen können. Wie kommt das denn so plötzlich? Wir reagieren nachfragegerecht. Wir stellen nicht einfach ein Angebot dort hin, und sagen: „Das wird sich schon irgendwie entwickeln und schauen wir mal, was da so kommt“, sondern wir betreiben Öffentlichkeitsarbeit. Wir laden zu Veranstaltungen ein und dann kommen aus der Nachbarschaft Menschen und sagen: „Oh prima, dass Ihr so was hier für uns baut. Wir interessieren uns dafür. Und wir haben



sehr starkes Interesse daran, diesen Wohnraum zu beziehen.“

Nachfrage zur Barrierefreiheit:

Herr Kupka:

Ja, das Ziel ist, dass das Standard wird. Wobei ich sagen muss, dass das Thema Barrierefreiheit im Sozialen Wohnungsbau nichts Neues ist. Das gibt es schon seit Jahren. Das Land knüpft die Gewährung von Baudarlehen ganz einfach daran, dass alle Wohnungen, die gefördert werden sollen, barrierefrei errichtet werden. Also insofern hat also auch dort das Ministerium für Bau und Verkehr eine Vorreiterrolle eingenommen und hat gesagt: „Im Hinblick auf die demographische Entwicklung wünschen wir das.“

Nachfrage zur Strategie der Stadt Dortmund

Herr Kupka:

Für die Stadt Dortmund gilt: Wir müssen durch neue Wohnangebote die gewachsenen Nachbarschaften und den Verbleib der Menschen im Quartier sichern. Gemeinschaftliche Wohnprojekte strahlen auch in die Nachbarschaft aus. Wir haben diese Erfahrung gemacht. Quartierspezifische Lösungen sind gefragt. Wichtig ist in diesem Zusammenhang auch die Kooperation mit allen Wohnungsmarktbeteiligten, d.h. das Gespräch zu suchen und die Erfordernisse darzustellen, mit der Wohnungswirtschaft aber auch mit den einzelnen Nachfragegruppen, denen man ein entsprechendes Angebot zur Verfügung stellen kann. So gestalten wir heute die Wohnungspolitik. Ich glaube, dass wir mit diesen Projekten aber auf sehr gutem Weg sind. Die Auslastung spricht dafür. Wir werden diesen Weg konsequent weitergehen, weil wir uns davon einen

Erfolg versprechen für die Menschen, die Unternehmen und für die Stadt. Frau Beissner steht Ihnen für weitere Informationen gerne zur Verfügung. In diesem Sinne darf ich mich für Ihre Aufmerksamkeit bedanken.

Suche nach Grundstücken. Der Erfolg führt dazu, dass solche Projekte immer neu angedacht werden.

Beim Beginenhof sind die Damen auf uns zugekommen. Die hatten schon ein Grundstück und haben uns dann gebeten, ihnen bei der Realisierung dieses Vorhabens behilflich zu sein.



Nachfrage zum Beitrag der Stadt Dortmund

Herr Kupka:

Unser Beitrag ist die Zurverfügungstellung bzw. Durchleitung von Landesdarlehen. Das stimmt aber wir sehen unsere Aufgabe auch darin, die Investoren für den Bedarf an solchen Wohnmodellen zu sensibilisieren und sie davon zu überzeugen, dass es Sinn macht, solche Projekte in die Tat umzusetzen. Wir versuchen, die Akteure für solche Maßnahmen zu begeistern.

Nachfrage zum Engagement der kommunalen Wohnungsunternehmen

Herr Kupka:

Ja die sind, so würde ich mal behaupten, zunächst einmal in der Warteschleife. Wir hoffen nicht für immer.

Nachfrage zur Grundstücken und Objekten für interessierte Gruppen

Herr Kupka:

Das Service-Team wird immer wieder mit der Frage nach Grundstücken konfrontiert. Z.T. kommen die Investoren auf uns. Gerade in dem letzten Fall Kurler Straße, da ist also der Investor auf uns zugekommen, der gemerkt hat dass es in der Hangener Straße gut läuft. Der ist jetzt immer fleißig auf der

Nachfrage zur Finanzierung der Projektbegleiter

Herr Kupka:

Also die Projektbegleiter, die zahlt der Investor. Das ist ja für den Investor selbst auch eine Werbemöglichkeit. Da werden Termine anberaumt und Flyer gefertigt etc..

Nachfrage zur Belegung

Ja, ich habe noch mal eine Frage zur Belegung. Das ist auch ein Thema von Herrn Kraus gewesen, der heute leider nicht da sein kann. Also der als Stellvertreter kommunaler Wohnungsunternehmens genau mit diesem Thema: der engen Kooperation Wohnungsamt – Wohnungsunternehmer, bei den geförderten Wohnungen sozusagen damit umgehen muss. Jetzt im Hinblick auf diese Gruppenwohnprojekte: Ich weiß das auch aus eigener Erfahrung. Sind die so gebunden, dass sozusagen die Belegung über das Wohnungsamt erfolgen muss? Oder zumindest der Wohnberechtigungsschein vorgelegt werden muss. Weil das ist ja immer das Problem, wenn eine Gruppe existiert, die zusammen Wohnen will und dann kommt das Wohnungsamt. In München ist das so und sagt: „Da ist aber jemand aus unserer Kartei, der hat eine höhere Dringlichkeit und deswegen Gruppe müsst Ihr diese Person aufnehmen!“ Wie ist das bei Ihnen in Dortmund?

Herr Kupka:

Also grundsätzlich ist es ja so, dass diese Wohnungen oder diese Wohnformen vom Land Nordrhein-Westfalen gefördert werden. Da werden zinslose Darlehen zur Verfügung gestellt. Der Preis, mit dem man sich solche Darlehen einkauft, ist die Belegungsbindung. Mit den Projekten soll die Bevölkerung mit gefördertem Wohnraum versorgt werden. Das heißt, dass dort nur ein bestimmter, nämlich einkommensschwacher Personenkreis Nutzer dieser Wohnungen sein kann. Wir als Amt haben ein so genanntes Besetzungsrecht. Das heißt, der Investor kann nicht zu uns kommen und sagen: „Ah, ich glaube, ich habe jemanden gefunden, der passt einkommensmäßig da rein und dessen Nase gefällt mir gerade so besonders gut, den hätte ich also gerne dort als Mieter.“ Aber man kann als Amt ein gewisses Maß an Flexibilität an den Tag legen und die Personen, die sich also ganz speziell für solche Wohnungen interessieren, einen Wohnberechtigungschein ausstellen.

Herr Koch (Ministerium für Bau und Verkehr)

Zu der Frage: „Wie wird die Beratung finanziert?“ Wir haben auch vom Land ein Angebot zur Förderung solcher Beratungsangebote. Und eine ganz kurze Anmerkungen zu dem Thema Nutzungsrechte. Wir empfehlen und in Dortmund wird das gemacht, oft die gemischte Finanzierung also ein Teil geförderten und ein Teil freifinanziert zu bauen, was dann die Belegungsflexibilität erhöht

Herr Kupka:

Das ist richtig, aber es sind dann natürlich auch dann kommunal-politische Aspekte, die uns dazu veranlassen. Bei größeren Projekten hätten wir gerne eine gute Durchmischung, damit also von der Einkommensstruktur her – auch wenn ich diesen Begriff ungern in den Mund nehme – kein Ghetto entsteht. Und insofern von der Einkommensstruktur her eine aufgelockerte und für jedermann zugängliche Bauweise erfolgt.



Kontakt:
Elke Beißner
Amt für Wohnungswesen der Stadt Dortmund
Südwall 2 - 4, 44137 Dortmund
Tel: 0231/50-22 641
E-Mail: ebeissner@stadtdo.de
Homepage: <http://www.dortmund.de/wohnungsamt>

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

WohnSinn eG Darmstadt:



Ich möchte am Fallbeispiel WohnSinn eG zeigen, wie neue Wohnformen Einfluss auf städtische Wohnqualitäten nehmen können. Dazu stelle ich zunächst unser Projekt, seine Ziele und seine Bewohner vor und gehe kurz auf unser Quartier ein, ein Baugebiet in Darmstadt-Kranichstein. Dann komme ich zu den positiven Wirkungen des Nachbarschaftlichen Wohnens auf die Wohnqualität der Mitglieder, aber auch auf das Quartier und für die Stadt. Schließen werde ich mit ein paar Bemerkungen zu den Hürden der Umsetzung.

Ganz kurz unsere historische Entwicklung: Die Realisierung des ersten Projektes hat rund 13 Jahre gedauert. Das hing vor allem mit einem Mangel an Kompetenzen zusammen. Wir waren eine kleine Initiativgruppe, die keine Projektmanager oder Finanzexperten in ihren Reihen hatte. Und es hing damit zusammen, dass wir kein städtisches Grundstück oder Gebäude gefunden haben, aber unbedingt stadtnah wohnen wollten.

Nachdem dann 2003 das erste Gebäude mit 39 Wohnungen bezogen worden war, haben wir eine zweite Gruppe initiiert, einfach weil wir dachten, für 13 Jahre Aufwand ist zu wenig rausgekommen. Die Umsetzung des zweiten Projektes mit 34 Wohnungen ging wesentlich schneller voran –

Bezugsfertigkeit ist im März 2008. In dieser Zeit haben wir noch mit der bauverein AG, einem städtischen Wohnungsunternehmen, ein drittes Projekt initiiert, für das dieses Jahr gebaut werden wird. Dieses Mieterprojekt wird unser Wohnkonzept weitgehend übernehmen. An den schnelleren Umsetzungszeiten der Folgeprojekte sieht man, wie hoch die Hürden sind, die im Projektmanagement, in der Organisation und in der Finanzierung liegen. Das Potential für diese Art des Wohnens ist offensichtlich in Darmstadt da gewesen, aber die beiden Folgeprojekte wären ohne unsere Initiativen und ohne unsere Begleitung nicht entstanden.

Was sind nun die Eckpunkte unseres Modells, das offensichtlich für viele attraktiv ist?

Erstens bringen wir Menschen zusammen, die gerne in guter Nachbarschaft wohnen wollen und bereit sind, dafür auch etwas zu tun.

Der besondere Clou besteht zweitens in einer gezielt geplanten sozialen Mischung: durch Vorhaltung von entsprechend großen Wohnungen, durch einen Mix von Finanzierungstypen und durch Einführung von Zielquoten bei der Belegung.

Es ist drittens der Ansatz einer Integration der Hausgemeinschaft durch

Selbstverwaltung und der Aufbau einer entsprechenden Organisation.

Und viertens der Wunsch, die ökologische Belastung durch das Wohnen niedrig zu halten – Passivhausstandard und ein hauseigenes Carsharing sind hier die wichtigsten Aspekte. Dazu kommen Regenwassernutzung im Garten, geringere Versiegelung durch Bauten mit drei bis vier Geschossen und Dachbegrünung. Gemeinsame Räume und Einrichtungen (Gästezimmer, Werkstatt, Waschmaschinen) helfen Wohnraum und Ressourcen sparen.

Noch ein paar Worte zur sozialen Mischung. Unser erstes Anliegen war, generationenübergreifend zu wohnen. Deshalb haben wir Wohnungsgrößen für Haushalte mit Kindern vorgehalten und wir haben Quoten mit Wartelisten festgelegt. Ein Drittel Haushalte mit Kindern, ein Drittel Haushalte ohne Kinder unter 55 und ein Drittel über 55 Jahre. Eine andere Form von Quoten gilt für Migranten und für Behinderte. Bei mehrfacher Bewerbung haben sie Vorrang, bis jeweils 10 % der Bewohnerschaft erreicht sind. Erst dann sticht die Warteliste. Quoten gab es auch für die Umsetzung von bestimmten Finanzierungstypen, um Menschen mit geringerem Einkommen den Zugang zu ermöglichen. Bei beiden Projekten haben wir ein Drittel der Wohnungen als Sozialmietwohnungen finanziert – hier dürfen die Bewohner bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten. Dann wollten wir ein Drittel frei finanzierte Mietwohnungen umsetzen und ein Drittel als Dauerwohnrechte nach WEG verkaufen. Ein solches Dauerwohnrecht muss vom Erwerber finanziert werden wie eine Eigentumswohnung. Doch ist dieses Eigentum an die Mitgliedschaft in unserer Genossenschaft gebunden. Also nur ein Genosse kann ein Dauerwohnrecht kaufen und er darf auch nur an Genossen weitervermieten. Außerdem hat die Genossenschaft ein Vorkaufsrecht. Den Preis bestimmt allerdings der Markt. Wir haben uns für diese Kon-

struktion entschieden, weil wir den zukünftigen Zuzug an unsere Satzung, an unsere Nachbarschaftsziele usw. binden wollten. Die gewünschte Mischung konnten wir im ersten Projekt nicht durchhalten. Das hängt damit zusammen, dass es im Land Hessen keinerlei Förderung von Mietwohnungen jenseits der Einkommensgrenzen des Wohnungsförderungsgesetzes gibt. Und damit, dass die Banken nicht bereit waren, einer jungen Genossenschaft ohne Bestand Kredite zu geben. Damals existierte noch die Eigenheimzulage und so kamen auch die Nutzer bei einer sehr eigentumsnahen Form wesentlich vor- teilhafter davon. So haben wir bei WohnSinn1 13 Sozialmietwohnungen, 25 Dauerwohnrechte nach WEG und eine ungefördernde Mietwohnung. Bei WohnSinn2 waren wir dann schon etwas weiter. Hier ist es uns gelungen zehn ungefördernde Genossenschafts- wohnungen zu realisieren. Davon ist eine als Wohngemeinschaftswohnung geplant, das ist neu und auch ein bisschen riskant. Es ist momentan die einzige der in Kürze bezugsfertigen Wohnungen von WohnSinn2, die noch keine Belegung hat. Dazu kommen im zweiten Gebäude 11 Sozialmietwoh- nungen und 13 Dauerwohnrechte nach WEG.

Beide Gebäude sind mithilfe von Laubengängen und Aufzug barrierefrei erschlossen. Die Wohnungen selbst sind meist nicht barrierefrei. Insgesamt 13 (8 bzw. 5) Wohnungen sind für Rollstuhlfahrer konzipiert und auch von solchen bewohnt.

Wer wohnt sonst bei uns? Wir haben 2006 eine kleine Statistik über beide Bewohnergruppen hinweg



gemacht und festgestellt, im Verhältnis zum hessischen Durchschnitt haben wir wenig Starterhaushalte, was sicher mit den Finanzierungsbedingungen zusammen hängt. Unter den Men- schen, die jünger sind als 35, sind vor allem junge Behinderte, für die Wohn- Sinn eine ziemlich einmalige Chance ist, von zuhause wegzukommen und autonom zu wohnen. Das geht bei uns besser, weil eine verlässliche Umge- bung da ist und natürlich auch weil das Gebäude entsprechend gestaltet ist. In über einem Drittel Haushalte leben Kinder. Überdurchschnittlich viele Bewohner im Verhältnis zum hessischen Durchschnitt sind in der Altersgruppe 40 bis 55. Wir sind da bei 50 %, gegenüber einem hessi- schen Schnitt von ungefähr 35 %. Darunter sind viele weibliche Singles. Wir haben ungefähr doppelt soviel Frauen wie Männer im Projekt. Dann kommt die Gruppe der über 64-jähri- gen mit ungefähr 10 % unserer

Bewohner gegenüber 20 % im hessi- schen Durchschnitt.

Knapp 10 % unserer Bewohner sind im Ausland geboren.

In Bezug auf das Haushaltseinkom- men ist der mittlere Bereich entspre- chend dem hessischen Durchschnitt vorhanden. Durch unseren Sozialmiet- wohnungsanteil sind unsere Einkom- men überdurchschnittlich vertreten und dafür fehlen die Reichen. In Bezug auf den Erwerbsstatus sind wir nicht weiter bemerkenswert, aber die Bil- dungsabschlüsse sind auffallend. Es gibt fast niemand unter uns, der nicht Fachhochschulreife hat, einige noch Realschulabschluss und 50 bis 60 % haben einen Fachhochschul- oder einen Hochschulabschluss.

Wir haben noch versucht, Organisa- tionserfahrungen abzufragen. Das Ergebnis legt nahe, dass ein überpro- portional hoher Anteil der Bewohner gewerkschaftlich, parteilich oder in Bürgerinitiativen organisiert ist oder





gewesen war. Man sieht daran auch ein bisschen, dass Wohnprojekte sich vor allem durch Mund-zu-Mund-Propaganda füllen und dass man dadurch die eigenen Reihen letztendlich verstärkt. Beim zweiten Projekt sind schon mehr Interessenten durch Zeitungsartikel und ähnliches dazugestoßen.

Die Selbstverwaltung der Hausgemeinschaften soll die Bewohner immer wieder zusammenführen und die Gruppenidentität stärken. Die Aufga-

ben rund um das Haus werden durch Arbeitsgruppen durchgeführt oder wer nicht in Arbeitsgruppen arbeiten will, kann auch ein Amt übernehmen, z.B. die Pflege des Wintergartens. Arbeitsgruppen bestehen für die Hauserhaltung, die Bewirtschaftung der Gemeinschaftsräume, die Pflege der Außenanlagen, die Nebenkostenabrechnung und die Organisation von geselligen oder kulturellen Anlässen. Ein Bewohnerrat, eine Art Hausregierung, übernimmt die Koordination und

organisiert den Kontakt zum Vorstand und jeden Monat eine Bewohnerversammlung.

Ein paar Worte noch zu unserem Quartier. Wir haben uns für Darmstadt-Kranichstein entschieden weil wir die Chance auf einen stadtnahen Standort ergreifen wollten. Wir wollten einen Standort mit gutem Zugang zum Nahverkehr und zum Bahnhof haben. Z.B. um bei einem Stellenwechsel flexibel zu sein und um einen weitgespannten Freundeskreis abdecken zu können.



Eltern brauchen eine gute Infrastruktur für die Kinder, die Älteren wollen ein gewisses Angebot an Gesundheitsdiensten. Man hat spezielle Hobbys und Vergnügungen und will ein entsprechendes Angebot haben. Kranichstein-Süd ist in Darmstadt recht unbeliebt. Die bauliche Entwicklung hat erst 1974 begonnen. Das Stadtbild ist geprägt durch 18 Stockwerke hohe Hochhausscheiben, daneben gibt es Mehrfamilienhäuser und Reihenhauseinsiedlungen. Die Sozialhilfedichte ist drei mal höher als der Darmstädter Durchschnitt. Ein Teil von Kranichstein ist seit 2001 im Programm „Soziale Stadt“. Unser Baugebiet K 6 wurde erst 2000 erschlossen und die Stadt hatte Schwierigkeiten, es zügig zu vermarkten. Das war unsere Chance. Für uns war das ein guter Stadtteil, weil damals schon der Straßenbahnanschluss geplant wurde, der heute an unserer Haustür vorbeiführt und uns das Konzept eines verkehrsberuhigten Wohnens mit zentralen Stellplatzanlagen gefiel. Man ist in 20 Minuten am Hauptbahnhof und in einer Viertelstunde in der Innenstadt.

Ich komme nun zu den Erträgen dieser Art des gemeinschaftlichen Wohnens. Zunächst sind es natürlich Erträge für die Mitglieder selbst. Der räumlich oft weit verstreute Bekanntenkreis wird mit unaufwendig zu pflegenden lokalen Beziehungen ergänzt. Über das Leitbild der Genossenschaft und die Organisationsform kommt eine Bewohnerschaft zusammen, die die Chancen auf kleine Unterstützungen im Alltag und die Bildung von Interessensgruppen erhöht. Bei WohnSinn1 gibt es z.B. eine Englisch-Konversationsgruppe, eine Gruppe,



pe, die eine Sauna betreibt und eine Musikgruppe. Andere Klein-Gruppen organisieren Angebote wie einen stundenweisen Café-Betrieb oder interne Vorträge. Und mit den Selbstverwaltungsgremien haben wir Organe, mit deren Hilfe wir auch flexibel auf neue Bedürfnisse – z.B. schwere Krankheit eines Mitglieds oder einen Konflikt – reagieren können.

Zu den sozialen Erträgen rechne ich das Entstehen sinnvoller Tätigkeitsfelder, z.B. für eine aktive Gestaltung des dritten Lebensalters. Unsere ehrenamtliche Webmistress ist z. B. gerade 72 Jahre alt geworden. Es gibt Entlastungen für Eltern und besonders für Alleinerziehende, vorwiegend durch andere Haushalte mit Kindern, aber zum Teil auch durch Wahl-Omas. Sozial wenig integrierte Personen, die auch bei uns leben, finden in dieser offenen

Umgebung leichter Anknüpfungspunkte. Und unser Angebot an Gemeinschaftsräumen – rund 8 % der Nutzfläche – ist für sozial Schwächere mit ihren beengten Wohnverhältnissen und eingeschränkter Mobilität besonders wertvoll. Die Jugendlichen können z.B. in den Jugendraum ausweichen.

Das Ganze hat aber auch Ausstrahlung auf unser kleines Quartier „K6“. Ich denke unsere Selbstverwaltungsstruktur fördert soziale Kompetenzen. Zudem ziehen Projekte wie das unsere auch engagiertere Menschen an, die sich mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit auch im Quartier mit einklinken. So haben Genossen eine Interessensgemeinschaft „Leben in K 6“ initiiert, die sich inzwischen selbst trägt und auf die städtebauliche Gestaltung Einfluss nimmt. Sie hat



Maßnahmen für kindersichere Wege vorgeschlagen und wurde bei der Planung eines Grünzugs mit Spielplätzen beteiligt. Dann gab es den Streitpunkt Quartiersplatz. Aufgrund der schlechten Vermarktung sollten sämtliche Gewerbeflächen aus dem Bebauungsplan für K6 getilgt werden. Die Interessensgemeinschaft konnte durchsetzen, dass wenigstens am Quartiersplatz Gewerbeflächen im Erdgeschoss weiter vorgeschrieben werden. Damit haben wir die Chance, dass nach Abschluss der Bebauung vielleicht doch noch ein, zwei Läden reinkommen. Außerdem organisiert die Interessensgemeinschaft kleine Sachen wie Flohmärkte oder den Martinsumzug.

Wir tragen auch ein ganz klein bisschen zur kulturellen Belegung des Quartiers bei, indem wir kostenlos Räume zur Verfügung stellen für andere Initiativen und indem wir den Versammlungsraum nach draußen vermieten. Wir haben wöchentlich einen Verein drin, der musikalische Früherziehung anbietet oder er wird für private Feste genutzt. Und es gibt auch Angebote aus unserem Haus heraus, an denen vor allem Externe teilnehmen. Einen angeleiteten Chor und alle zwei Monate einen Disco-Abend.

Dann tragen wir zur Verkehrsberuhigung im Quartier bei. In ersten Haus teilen sich 14 Haushalte in einem privat organisierten Carsharing 4 Autos und 9 Haushalte leben ganz autofrei. Wir haben bei der Stadt Darmstadt erreicht, dass die Stellplatzsatzung für Kranichstein K 6 etwas abgeändert

wird: Nachweislich autofreie Haushalte müssen keinen Stellplatz bezahlen, sondern nur eine monatliche Vorhaltegebühr entrichten. Das entlastet natürlich auch finanziell unser Projekt. Wir – denke ich – wirken aber auch über das Quartier hinaus in die Stadt hinein. Einige Genossen organisieren den runden Tisch der Wohnprojekte in Darmstadt mit und tragen zur Vernetzung von Wohnungsinitiativen bei. Wir unterstützen wie gesagt ein generationenübergreifendes Mieterprojekt der Bauverein AG. Und wir haben das erste Passivhaus im Geschosswohnungsbau in Darmstadt gebaut und führen zu diesem Thema jedes Jahr eine Veranstaltung mit dem BUND durch.

Noch ein paar Worte zur Umsetzung, die sich auch der Verkettung glücklicher Umstände verdankt. Wichtig ist eine organisationsfähige Kerngruppe, die über den Tellerrand der aktuellen Mitgliedschaft hinaus plant. Also wir haben nie nur für uns selbst geplant, sondern von vorneherein versucht Kriterien aufzustellen, was wir erreichen wollen: Quotierung, Größe etc. Wir haben das Glück gehabt, einen

Finanzberater zu finden, der gleichzeitig Bauingenieur und Passivhausspezialist war. Wir haben eine kooperative Architektin gefunden. Die Stadt hat uns in Bezug auf die Sozialmietwohnungen sehr geholfen. Sie hat Bürgschaften für das Landesdarlehen übernommen und uns das Belegungsrecht gegeben, soweit unsere Kandidaten die Zugangsbedingungen des Wohnungsamtes erfüllen. Und sie ist uns, wie ausgeführt, auch bei der Stellplatzsatzung entgegengekommen.

Es gibt aber auch Überforderungen. Das ist zum einen eine hohe und überwiegend ehrenamtliche Belastung der Leute, die das Ganze managen. Und es ist vor allem die Finanzierung von ungeforderten Mietwohnungen in genossenschaftlicher Hand. Also solange genossenschaftliche Wohnungen dieselbe oder sogar noch eine höhere laufende Belastung haben wie Eigentumswohnungen und ein vergleichbares Eigenkapital in Form von Einlagen erfordern, stellt das hohe Ansprüche an den Idealismus der Beteiligten. Auch in dieser Hinsicht stößt die Expansionsfähigkeit genossenschaftlicher Wohnprojekte an Grenzen.

Ich denke, bevor wir unser drittes Projekt verwirklichen, müssen wir warten, bis beim Land Hessen angekommen ist, was die Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften 2004 festgestellt hat: Dass wir eine besondere staatliche Förderung verdienen, weil wir einen Beitrag zur gesellschaftlichen Stabilisierung und zur Sicherung demokratischer Kultur leisten könnten.



Alle Fotos: WohnSinn e.G.

Grüne Räume in der Stadt – Ausblicke nach Kopenhagen

Sehr geehrte Damen und Herren, ich möchte Sie jetzt gern zu einer kleinen Reise nach Kopenhagen einladen. Das Thema meines Vortrages „Grüne Räume in der Stadt – Ausblicke nach Kopenhagen“ entstand vor dem Hintergrund, dass zur Wohnqualität nicht nur die Wohnung gehört sondern auch das Wohnumfeld. Wir haben das heute schon öfters gehört und dieser Vortrag soll nun den Blick der Tagung auf die Freiräume in der Stadt lenken. Ich habe das Beispiel Kopenhagen ausgewählt, weil die Stadt Kopenhagen seit fast 40 Jahren ein sehr umfassendes Hofsanierungsprogramm umsetzt, mit dem sie inzwischen über 300 große Blockinnenräume begrünt und umgestaltet hat. Und hier handelt es sich nicht nur um ein Modellprojekt oder um einzelne Beispiele sondern um eine kommunale Strategie, die Lebens- und Wohnqualität in der Innenstadt zu

erhöhen. Besonders reizvoll fand ich natürlich auch, dass die zentralen Themen des Wohnbundes berührt sind, nämlich die Themen nachbarschaftliches Wohnen, Wohnungsgenossenschaften Bewohnerbeteiligung.

Vielleicht erinnert sich jemand daran: Im Spiegel vom August diesen Jahres war Kopenhagen zusammen mit sechs anderen Städten – Barcelona zum Beispiel und Amsterdam – unter „Europas coolsten Städten“ aufgeführt. In dieser Titelgeschichte des Spiegels wurde Kopenhagen als „die Stadt mit den glücklichsten Menschen der Welt“ bezeichnet. Kopenhagen hat als europäische Metropole in den letzten Jahren tatsächlich eine zentrale Rolle eingenommen. Und zwar gerade mit der Mischung aus



Foto: wohnbund e.V.

Wissenschaftszentren, kultureller Vielfalt und Lebensqualität, die auf innovative Unternehmen und die junge europäische Elite wie ein Magnet wirkt. Die Aufwertung der Lebensqualität ist in Kopenhagen sehr deutlich zu erkennen. Öffentliche Räume sind umgestaltet worden, die Hafenfront säumen neue, hochwertige Wohngebiete und kulturelle Großprojekte wie



1982



Fotos: Britta Tornow

2005 – Auch für schmale Höfe werden befriedigende Lösungen gefunden

Oper, Schauspielhaus und königliche Bibliothek. Was sich dem Besucher nicht gleichermaßen erschließt: Ein großer Teil der Freiflächen innerhalb der innerstädtischen Karrees ist zusammengelegt und begrünt worden.

Das aber war nicht immer so. In den 70er und 80er Jahren Kopenhagen war die am dichtesten bebaute Stadt Nordeuropas. Mit einem sehr hohen Bestand an Altbausubstanz – 1982 stammten 80 Prozent des Wohnungsbestandes aus der Zeit vor dem Ersten Weltkrieg – und mit einem großen Sanierungsbedarf, der sich in mangelnder Instandhaltung sowie Defiziten in der Wohnungsausstattung und im Wohnumfeld ausdrückte. Blockrandbebauung war die vorherrschende Baustruktur in Kopenhagen. Die Blockinnenräume waren größtenteils versiegelt und die privaten Grundstücke in der Regel durch Bretterzäune abgetrennt. Teils gab es Betriebe und Wohngebäude in den Innenhöfen, teils aber auch nur Schuppen und andere Nebengebäude. Die Bewohner hatten sich jedoch vereinzelt dort, wo die Höfe zugänglich waren, mit eigenen Mitteln Sitzplätze, manchmal auch grüne Oasen geschaffen. Das Wohnen in der Innenstadt war also nicht unbedingt attraktiv, wenn man einmal von den historischen Stadtteilen absieht, zumindest nicht für Familien mit Kindern, die die Einfamilienhausgebiete außerhalb Kopenhagens vorzogen. Das zentrale Thema der Stadtentwicklungspolitik Kopenhagens in den 80er Jahren war deshalb die „schiefe Sozialstruktur“. In Kopenhagen wohnten überdurchschnittlich viele alte Menschen und junge Leute in der Ausbildung sowie sozial benachteiligte Bevölkerungsgruppen. Familien und junge Menschen in der Familiengründungsphase zogen dagegen aus Kopenhagens Innenstadt aus. Diese Entwicklung machte sich in geringen Steuereinnahmen und hohen Sozialausgaben für die Kommune bemerkbar. Die Abwanderung der einkommensstarken Bevölkerungsgruppen war besonders problematisch, weil die Kommune Kopenhagen nur einen Bruchteil der Stadt einnimmt. Ein vorrangiges Ziel der Stadt Kopenhagen war also, junge Familien in den innerstädtischen Quartieren zu halten oder wieder hierher zu locken. Ein Baustein

dieser Strategie war neben der Ausweisung von Sanierungsgebieten ein Förderprogramm für die Umgestaltung der Blockinnenräume (ursprünglich gårdrydning = Hofentrümpelung). Es handelt sich um ein eigenes Förderprogramm der Stadt Kopenhagen, das seit 1969 die staatlich geförderte Stadterneuerung ergänzt und heute ebenfalls auf der Basis des Stadterneuerungsgesetzes umgesetzt wird.

Das Förderprogramm für die Umgestaltung der Blockinnenräume kommt in erster Linie in den dicht bebauten Mietskasernenvierteln aus der Zeit zwischen 1870 und 1900 zur Anwendung, die einen Ring um den historischen Kern bilden. Generell kommt für die Förderung die gesamte Innenstadt in Frage. Aber es ist das Ziel, die Förderung breit gestreut außerhalb der Sanierungsgebiete einzusetzen; dies war insbesondere in den Anfangsjahren von Bedeutung, als die Wohnverhältnisse in den innerstädtischen Quartieren sehr schlecht waren. In diesen Quartieren wollte man Zeichen setzen für eine Verbesserung der Wohnqualität. Insgesamt sind bis heute also in etwa 300 Hofsanierungen, jährlich zwischen 12 und 15 Projekten, verwirklicht worden. Das heißt, es gibt inzwischen rund 80.000 Bewohner der Innenstadt Kopenhagens, die durch dieses Programm Zugang zu einem umgestalteten Blockinnenraum erhalten haben. (Darüber hinaus gibt es noch eine große Anzahl von Höfen, die

im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen zusammengelegt und begrünt worden sind.) Bei 300 Projekten kann man sich vorstellen, dass dieses Programm die Wohn- und Lebenssituation der Kopenhagener Innenstadt wirklich sehr deutlich verändert hat. Fast lässt sich von einer „neuen inneren Grünstruktur“ sprechen. Das fällt besonders auf, wenn man sich die Luftbilder der Innenstadt ansieht.

Das Programm wird durch eine eigenständige Abteilung innerhalb der kommunalen Bau- und Umweltverwaltung mit dem Namen Grønne Gårde = Grüne Höfe umgesetzt. Es handelt sich um eine Abteilung mit 11 Mitarbeitern. Ihre Aufgabe ist nicht nur die Planung der Umgestaltung, sondern sie ist auch für den gesamten Planungsprozess und die Moderation der Beteiligung von Eigentümern und Mietern verantwortlich. Es gibt ein standardisiertes Verfahren, das im Grundsatz bei allen Höfen zur Anwendung kommt, wobei die Mitarbeiter dieses Büros sehr flexibel auf die unterschiedliche Situationen in den Höfen eingehen müssen. Interessant ist, dass Mieter und Eigentümer gemeinsam oder Mieter oder Eigentümer eine Hofsanierung bei diesem kommunalen Büro beantragen können. Damit erhalten die Mieter ein wichtiges Instrument der Einflussnahme auf ihre Wohnsituation. Und das finde ich deshalb so wichtig, weil damit ein wichtiger Beweggrund, Wohnungseigentum zu bilden, berührt

Die Kopenhagener Blockinnenräume in den 80er Jahren: Hohe Versiegelung, wenig Grün – aber auch Eigeninitiative der Bewohner



Foto: Britta Tornow



Foto: Britta Tornow

Neue Orte für die Nachbarschaft

wird: Nämlich die Möglichkeit Einfluss zu nehmen auf die Gestaltung des eigenen Wohnumfeldes. Es spielt eine große Bedeutung bei diesem Verfahren, dass es oft die Bewohner sind, die mit einer Idee an Grønne Gårde herantreten. Und die Projekte, die von möglichst vielen Bewohnern in einem Karree oder in einem Block getragen werden, haben dann auch die größte Chance auf Realisierung. Natürlich gibt es immer mehr Projektanträge als wirklich umgesetzt werden können und das bedeutet, dass Prioritäten gesetzt werden müssen. Die Stadt Kopenhagen setzt folgende Kriterien an: Die Blöcke mit den schlechtesten Freiflächen und die Blöcke, wo die Idee einer Hofumgestaltung eine große Rückdeckung findet, haben Priorität. In den letzten Jahren ist die Stadt dazu übergegangen, Hofbegrünung auch in Quartieren mit sozialen Problemen und Soziale-Stadt-Gebieten einzusetzen, um in diesen Gebieten mehr Lebensqualität zu schaffen. Aber Projekte werden genauso auch in „unproblematischen“ Quartieren realisiert. Mit dem Argument, dass einkommensstärkere Bewohnerstrukturen zwar zu einer Finanzierung einer Hofbegrünung in der Lage wären, nicht aber zur Organisation eines solchen Prozesses. Also handelt es sich wirklich um ein sehr breit gestreutes Engagement der Stadt über die gesamte Innenstadt verteilt.

Jede Hausgemeinschaft verfügt über ihre eigene Sitzzecke – offene Abgrenzungen durch Zäune, Beete, Pflasterung

Nun zu den Kosten: Ein Hofbegrünungsprojekt kostet im Durchschnitt 280.000 Euro, also 2.100 Euro/Wohnung. Die Kosten teilen sich Staat und Kommunen, dabei handelt es sich um Kosten für den Abriss von Gebäude und Mauern, eventuelle Entschädigung bei Abriss und die Neugestaltung der Blockinnenräume. Die Pflege und die Instandhaltung der Höfe liegt dann in der Verantwortung der Eigentümer, die die Kosten auf die Miete umlegen können – dies bedeutet in der Praxis, dass durchschnittlich acht Euro bei einer 70 qm großen Wohnung im Monat auf die Miete aufgeschlagen werden.

Wie schon gesagt steht also das kommunale Büro Grønne Gårde für die Pro-

jektentwicklung und die Entwurfsarbeit. Wenn es grünes Licht gibt für eine Hofbegrünung, lädt Grønne Gårde alle Bewohner, Bewohnervertreter, privaten Genossenschaftsvereine und alle anderen Eigentümer eines Karrees ein. Und informiert über die abgesteckten Rahmenbedingungen, darunter natürlich den Kostenrahmen und die baulichen und technischen Voraussetzungen. Die Ideen der Bewohner, die bei diesem Treffen auf den Tisch kommen, nimmt Grønne Gårde als Basis für den Entwurf der Umgestaltung. Damit wird ein Dialog eingeleitet zwischen Grønne Gårde und einer Arbeitsgruppe aus diesem Karree, die aus möglichst vielen Vertretern besteht. In Rahmen des Dialogs wird das Projekt immer weiter verfeinert. Das weitere Verfahren ist vergleichbar mit einem Bebauungsplanverfahren: Das Konzept muss politisch vom Technik- und Umweltausschuss beschlossen werden und wird dann anschließend öffentlich ausgelegt. Acht Wochen lang können Bewohner und Eigentümer Kritik und Vorschläge einbringen, die in die weitere Bearbeitung einfließen. Das überarbeitete Projekt wird erneut politisch verabschiedet und ist damit rechtsverbindlich für die Eigentümer. Auch bei der anschließenden Detailplanung (Pflanzen, Materialien) werden die zukünftigen Nutzer beteiligt. Es kann also durchaus acht Monate Planungszeit dauern, bis so ein Projekt fertig ist. Im Bebauungsplan werden die Grundstücksgrenzen nicht verändert. Sondern es wird ein



Foto: Britta Tornow



Foto: Brigitte Karhoff

Projekt der privaten Wohnungsgenossenschaft Skydebanen: Geländemodulation schafft neue Erlebnisräume

gemeinschaftliches Nutzungsrecht für den gesamten Hof festgelegt.

Jetzt möchte ich auf die Rahmenbedingungen zu sprechen kommen, die vielleicht ein bisschen anders sind als in Deutschland. Es ist ja nicht so, dass Hofsanierung, Innenhofbegrünung ein neues Thema wäre für uns in Deutschland. Viele Städte haben Ähnliches bei uns gemacht – München, Hamburg zum Beispiel. Kopenhagen allerdings hat dieses Thema jedoch ja wirklich sehr nachhaltig und langfristig verfolgt. Und warum funktioniert das eigentlich auf Dauer so gut? Man kann wirklich sagen, dass sehr viele Projekte umgesetzt werden und nur sehr wenige Projekte scheitern. Natürlich gibt es auch Konflikte in den Planungsprozessen. Interessengegensätze zwischen Mietern und auch Eigentümern, auch zwischen den Eigentümern. Es tauchen besonders dort Probleme auf, wo vorher schon kleine Genossenschaften oder Mieter selbst eine Begrünung vorgenommen hatten. Es besteht aber von Seiten der Stadt nicht der Anspruch, dass immer Einigkeit über das Projekt erzielt wird, denn dann – so die Erfahrung von Grønne Gårde – könnte niemals eine Hofbegrünung wirklich realisiert werden. Also gibt es immer Bewohner, die auf

der Strecke bleiben mit ihren Ideen. Und deswegen hat es vor drei Jahren auch eine große Untersuchung gegeben zur Einschätzung der Bewohner, Mieter und Eigentümer zum Beteiligungsverfahren und zu den fertig gestellten Höfen.

Es gibt ein paar Besonderheiten, die die Realisierung von gemeinschaftlichen Innenhöfen in Kopenhagen erleichtern. Die eine Besonderheit ist, dass in den innerstädtischen Quartieren aus der Zeit der Industrialisierung ungefähr die Hälfte des Wohnungsbestands in der Hand von privaten Genossenschaften ist. Private Genossenschaften besitzen meist nur ein Mehrfamilienhaus, das sie als ehemalige Mieter dem Eigentümer abgekauft haben. Diese Entwicklung beruht auf einer Regelung im dänischen Mietrecht, dass ein Eigentümer, wenn er sein Gebäude veräußern möchte, es erst den Mietern auf Genossenschaftsbasis anbieten muss. Die Mieter können es kaufen, unter der Voraussetzung, dass die Mehrheit eine Genossenschaft gründen möchte. Das hat also dazu geführt, weil viele private Eigentümer, die lange Zeit nicht in ihre Gebäude investiert hatten (das Mietrecht gab auch wenig Mieterhöhungsspielraum her), an Genossen-

schaften verkauft haben. Ungefähr die Hälfte aller Gebäude ist also in der Hand einer kleinen Genossenschaft, wo Bewohner und Genossenschaften identisch sind. Das heißt, ein elementares Interesse haben an ihrem Umfeld und auch gewohnt sind, eigene Interessen zu vertreten, Verbesserungen zu planen und sich einzubringen in solch einen Prozess. Das ist natürlich ein großer Vorteil für die Bewohnerbeteiligung und die Genossenschaften spielen auch eine sehr aktive Rolle in diesen Planungsprozessen.

Ein anderer Punkt sind die Stellplätze. Es gibt so gut wie keine Stellplätze in diesen begrünten Innenhöfen. Garagenhöfe oder große Stellplatzanlagen in Wohnquartieren sind immer schon weniger ausgeprägt gewesen, dies ist auch auf den geringen Motorisierungsgrad in Kopenhagen zurückzuführen, der erst in den letzten 10 Jahren stark zugenommen hat. Die Stadt nimmt die Entschädigung der Eigentümer dieser Garagen in Kauf (packt aber Höfe mit großen Parkgaragen eher nicht an) und genehmigt keine neuen Anlagen. Es gibt einen politischen Konsens darüber, dass keine Stellplätze innerhalb dieser Blockrandbebauung erwünscht sind. Und dies obwohl die Stellplatzfrage bei Hofbegrünungspro-



Foto: Britta Tornow

Die Hauptnutzergruppe sind Familien mit Kindern. Alle Fotos sind von Britta Tornow bis auf IMG0755: Brigitte Karhoff

jekten auch angesichts von veränderten Bewohnerstrukturen heute mehr zum Thema geworden ist

Nun zur Gestaltung und Nutzung: Die neu gestalteten Innenhöfe werden sehr gut angenommen. Es gibt auch in Dänemark eine allgemeine Tendenz, den Außenraum stärker zu nutzen, das macht sich auch im öffentlichen Raum bemerkbar. Grundsätzlich stehen die Blockinnenräume als Gemeinschaftsfläche allen Bewohnern offen. Meist sind aber den einzelnen Hauseingängen Sitzgruppen für die Hausgemeinschaft zugeordnet, die Abgrenzungen sind oft nur angedeutet durch Pflasterung, niedrige Holzzäune oder Beete. Eine Vielfalt von Bänken und Tischen zeugt von der gemeinschaftlichen Nutzung. Spielplätze, Fahrradschuppen und Abfallcontainer gehören zur Standardausstattung der Innenhöfe. Die Gestaltungskonzepte sind sehr unterschiedlich, auch in Abhängigkeit von den unterschiedlichen baulichen Voraussetzungen. Es sind oft sehr schwierige bauliche Situationen, die zu bewältigen sind – dies schränkt die Möglichkeiten einer großzügigen Begrünung natürlich ein, aber es wird versucht, auch ganz schmale Höfe zu gliedern und neu zu gestalten. In den neueren Umgestaltungen von Grønne

Gårde lässt sich ein hoher gestalterischer Ansatz erkennen, die Zielsetzung, neben neuen Nutzungsqualitäten auch architektonische Qualitäten zu schaffen.

Die neu gestalteten Höfe sind meistens abgeschlossen, was unter anderem dem Bedürfnis der Bewohner entspricht, ihre Kinder dort unbeaufsichtigt spielen lassen können. Da kommt schnell die Diskussion nach Gated Communities auf. Als ein Argument lässt sich dagegen halten, dass die Höfe früher auch privat oder aufgrund von Gewerbe oder Stellplätzen überhaupt nicht nutzbar waren.

Die Erfahrungen zeigen, dass die Familien die stärkste Nutzergruppe sind, aber nicht die einzige. Interessant ist, dass aber auch die vielen jungen Haushalte, die im Moment aufgrund ihres Arbeitsplatzes nach Kopenhagen ziehen und noch keine Kinder haben, gezielt Wohnungen mit sanierten Innenhofbereichen nachfragen. Damit sind die begrünten Blockinnenräume zu einem Qualitätsmerkmal einer Wohnung in Kopenhagen geworden. Die Kinderzahlen steigen seit einigen Jahren stetig in Kopenhagen, für die Stadt Kopenhagen eine Bestätigung dafür, dieses Programm fortzuführen, um den

Wohnansprüchen der Familien mit Kindern auch in Zukunft zu entsprechen. Mit dieser Begründung wird im neuen Handlungsprogramm der Stadt Kopenhagen die Gestaltungs- und Nutzungsqualität der Projekte von Grønne Gårde betont und ein besseres Informations- und Serviceniveau gefordert.

Zum Abschluss die wichtigsten Ergebnisse der Untersuchung, die Grønne Gårde im Jahr 2004 durchgeführt hat. Eine Frage war, was die Hofbegrünungen bewirkt haben. Ein zentrales Ergebnis der sehr umfassenden Befragung war, dass durch den gemeinsamen Planungsprozess und die gemeinschaftliche Nutzung der Höfe die Kontakte innerhalb dieser Karrees sehr viel intensiver geworden sind. Und man kann auf jeden Fall sagen, dass die neuen Höfe ein Beitrag zur sozialen Integration sind. Die Wohndauer hat sich seitdem deutlich erhöht. Hofbegrünungen haben auch eine größere Investitionsbereitschaft in die Gebäude und Wohnungen bewirkt, was wiederum die Wohnqualität insgesamt verbessert hat.

Dieser Vortrag sollte ein Baustein zu der Diskussion sein, die wir hier geführt haben, und für das Zuhören bedanke ich mich.

Frau Heike Skok:

Ich habe genau zu dieser letzten Bemerkung eine Frage. Du hast vorhin gesagt, es müsste immer ein Kompromiss gefunden werden für die Blockinnenraumgestaltung, also das geht nicht nach dem Konsensprinzip. Und jetzt hast Du gerade gesagt, es kommt dann auch zu vermehrten privaten Gestaltungen. Das heißt, man muss sich das stufenweise vorstellen. Es wird erst etwas was kollektiv gemacht, wo unter Umständen auch Interessen nicht zum Zuge kommen, aber anschließend können in diesem Bereich private Initiativen entwickeln.

Frau Britta Tornow:

Ja, es wird eine Struktur vorgegeben, die die Flächen in verschiedene Nutzungsbereiche gliedert, aber nicht hundertprozentig festlegt, welche Bereiche sich einzelne Bewohner oder Hausgemeinschaften aneignen. Es gibt nach der Fertigstellung natürlich noch Spielräume, seine Sitzmöbel, Blumenkübel und Ähnliches hinzustellen. Im Übrigen ist nach der Fertigstellung der Höfe ein gårdlav (Hofverein) für die Nutzung, Einrichtung und Pflege des Hofes zuständig. Mieter und Eigentümer aller am Hofbegrünungsprojekt beteiligten Wohngebäude sind zur Gründung einer solchen Gesellschaft verpflichtet. Die gårdlav organisieren dann auch gemeinschaftliche Aktivitäten wie Sommer-, Faschingsfeste und Ähnliches.

Frage:

Es fällt auf, dass nur wenige Balkone zu sehen sind. Ist das vielleicht eine Gemeinschaft fördernde Bedingung dafür, dass die Höfe intensiver genutzt werden?

Frau Britta Tornow:

Es ist vollkommen richtig, dass es sehr wenige Balkone gibt in diesen Altbaubeständen.

Ich denke schon, dass dieser Umstand die Nutzung der Höfe fördert. Eine weitere bauliche Besonderheit ist, dass alle älteren Wohngebäude in Kopenhagen aufgrund einer Brandschutzbestimmung mit einem zweiten Treppenhaus ausgestattet sind, von dem aus die Bewohner auf direktem Wege von ihrer Küche in den Innenhof gelangen können.

Frage:

Kann es sein, dass der soziale oder der integrierende Effekt gewissermaßen erkaufte wird, um den Preis einer gewissen Homogenisierung nach oben, also wenn man über Gated Communities diskutieren kann, da kann man sicherlich auch über Gentrification diskutieren. Und es wird ja das entsprechende Publikum anziehen, dann hat soziale Integration also so ein etwas vielleicht Schönfärberisches.

Frau Britta Tornow:

Das ist sicherlich zutreffend, aber die Hofbegrünung ist da nur ein ganz kleiner Baustein in der Entwicklung Kopenhagens, die ja wie anfangs schon gesagt durch eine enorme Attraktivitätssteigerung insgesamt gekennzeichnet ist. Außerdem sind die Bewohnerstrukturen trotz der großen Aufwertung der innerstädtischen Quartiere relativ gesichert durch den hohen Anteil der privaten Genossenschaften, in denen viele Haushalte schon seit 20, 30 Jahren, seit Gründung der Genossenschaft, leben. Bemerkbar macht sich hingegen in diesen Quartieren eine Zunahme der Kinder, die auf den Zuzug von jungen Familien hindeutet. Das exklusive Wohnen findet mehr in den großen Neubaugebieten an der Hafenfront statt.

Frau Heike Skok:

Was passiert tatsächlich, wenn Hausgemeinschaften noch in privater Hand sind und der private Eigentümer ist gegen eine Hofbegrünung und möchte sein parzelliertes Grundstück behalten. Nun mag ja die dänische Mentalität eine andere sein. Aber das ist auf jeden Fall ein Problem, das ich hier in Deutschland ganz oft kennen gelernt habe.

Frau Britta Tornow:

Es ist sicherlich eine Mischung aus vielen Faktoren. Also ich glaube schon, dass es eine unterschiedliche Kultur, ein unterschiedliches Verhältnis zur Gemeinschaft gibt. Das erklärt jetzt nicht unbedingt das Verhalten von einzelnen Hauseigentümern, aber ich glaube schon, dass es eine stärkere Erfahrung mit gemeinschaftlichen Nutzungen gibt in Dänemark. Es gibt zum Beispiel auch vereinzelt Gemein-

schaftshäuser in diesen Höfen, auch gemeinsame Wäschereien. Dies gehört auch ein Stück zur dänischen Wohnkultur. Aber ganz wichtig ist: Die Hofbegrünungen sind inzwischen zu einer Tradition in Kopenhagen geworden und es ist vielen Hauseigentümern bewusst, dass diese Höfe einfach eine große Qualität darstellen. Laut Grønne Gårde wird es im Grunde immer leichter, solche Projekte umzusetzen. Klaus Habermann-Nieße fragte eben, ob die Hauseigentümer gezwungen würden. Der Bebauungsplan verpflichtet sie tatsächlich, dem Projekt zuzustimmen. Wenn es allerdings allzu große Widerstände gibt, dann wird ein Projekt auch schon mal zur Seite gelegt. Aber entscheidend ist vielleicht auch, dass die Parzellierung beibehalten wird, also jeder Hauseigentümer seine Grundstücksgrenzen behält.

Frau Heike Skok:

Ist denn die Versorgung mit öffentlichem Grün in Kopenhagen schlechter als in deutschen Großstädten? Das könnte ja auch ein Argument sein zu sagen, wir stärken die privaten Flächen. Dann haben wir die Pflege nicht am Hals.

Frau Britta Tornow:

Nein, das ist nicht so. Gleichzeitig ist auch der öffentliche Raum sehr stark aufgewertet und sind Parks und Promenaden am Wasser umgestaltet worden. In den Stadtteilen, wo schwerpunktmäßig die Hofbegrünung eingesetzt wurde, war jedoch der Freiflächenanteil im Wohnumfeld schon sehr unterdurchschnittlich.

Herr Dr.-Ing. Klaus Habermann-Nieße:

Wir reden hier heute über die Antwort der Städte auf den Wanderungswunsch und es ist allen Städten klar, dass die Antwort auf den Wanderungswunsch auch die grünere Stadt ist. Und von daher ist das ja ein ganz schönes Beispiel. Nämlich, wenn man aus dem Fenster rausguckt in den grünen Hof, zu sagen: Mensch, das ist eigentlich ein Gewinn.. Also von daher ist das ein guter Appell, finde ich, und wir müssen daran arbeiten, dass die Stadtkultur eine andere wird. ■

Neue urbane Strategien in der Diskussion – drei Beiträge

Ines Senftleben, Arbeitskreis Integriertes Wohnen, Leipzig

Agentur StadtWohnen Chemnitz

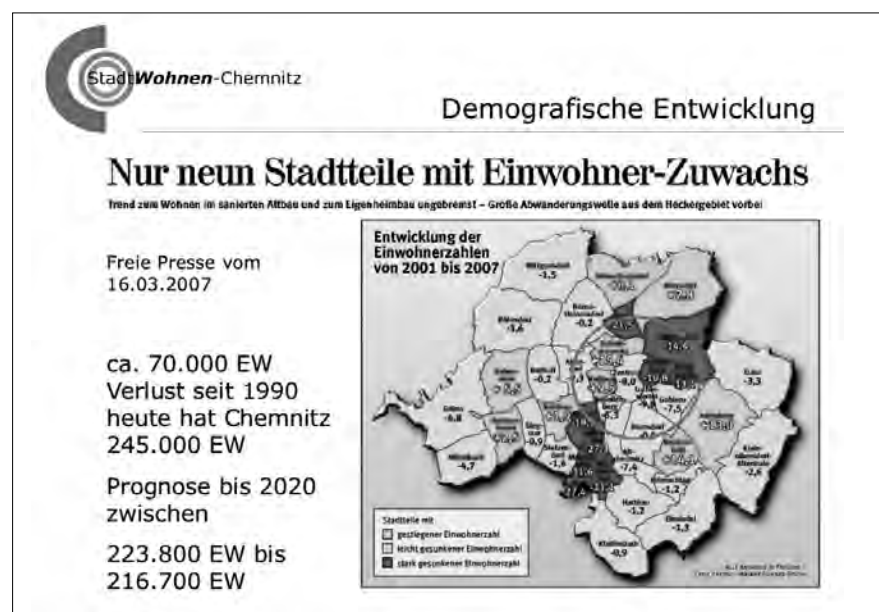
Sehr geehrte Damen und Herren, ich möchte Ihnen nun das Projekt StadtWohnen Chemnitz vorstellen, das im Rahmen des ExWoSt-Forschungsprogramms „kostengünstige und qualitätsbewusste Entwicklung von Wohnungsobjekten im Bestand“ konzipiert und realisiert wurde. Der Arbeitskreis Integriertes Wohnen, Leipzig, ist Projektträger und hat das Projekt gemeinsam mit der Stadt Chemnitz und der Architektenkammer Sachsen entwickelt. Zu Chemnitz einige einleitende Worte: Herr Jost hat zuvor über die verschiedenen Lebensstilgruppen gesprochen. Ich möchte die These aufstellen, dass in Chemnitz der größte Anteil der Bevölkerung – wie nannte er das – zu den DDR-Nostalgikern gehört. Chemnitz ist die älteste Stadt Deutschlands. Dort lebt angeblich der höchste Anteil an Hundertjährigen und ich glaube, dass das meine These unterstützt. Ich kann es auch dadurch belegen, dass wir große Schwierigkeiten haben, die Chemnitzer mit unserem Projekt innenstadtnahes Wohnen hinter dem Ofen vorzulocken.

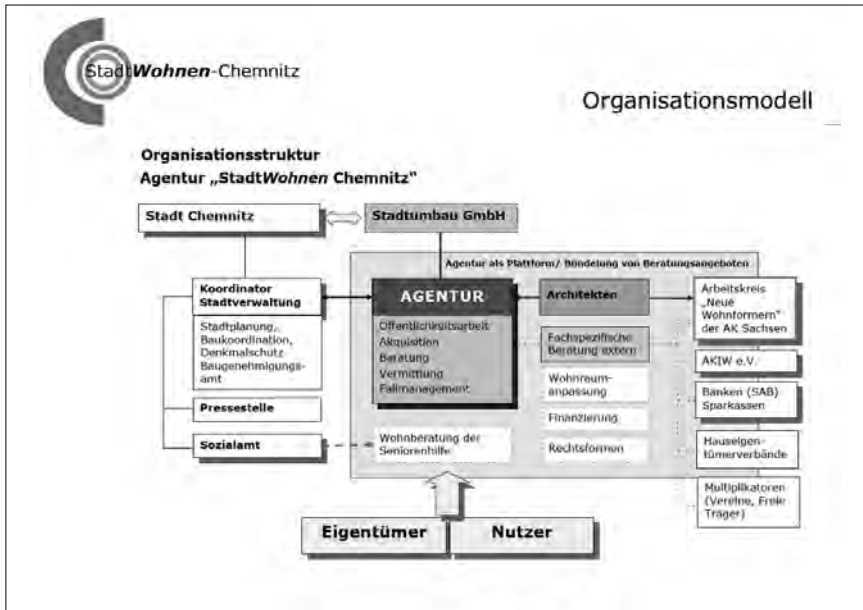
Zur Stadt selber noch eine ergänzende Erläuterung. Chemnitz wurde im Zweiten Weltkrieg wie einige andere Städte auch sehr stark zerstört, speziell die Innenstadt. Hannover ist, glaube ich, auch stark betroffen gewesen. Aber im Gegensatz zu anderen Städten ist es in Chemnitz zu DDR-Zeiten nicht gelungen das Stadtzentrum wieder richtig aufzubauen. Das ist eigentlich erst nach der Wende erfolgt. Anfang der 90er Jahre hat die Stadt Chemnitz einen Rahmenplan erstellt und die neuen Baufelder über Wettbewerbe gefüllt. Wir haben dort Bauten von Jahn und von Kohlhoff – sehr modern. Die Innenstadt ist vergleichbar mit dem Volumen des Potsdamer Platzes in Berlin. Das hat Chemnitz gestemmt zusammen mit den städtischen Wohnungsunternehmen. Die Innenstadt hat von ihrer ursprünglichen Struktur

so gut wie nichts mehr. Deswegen muss man vielleicht auch die Chemnitzer verstehen, denen die Identifizierung mit der Farbenpflanze Innenstadt noch schwer fällt. Zur Bevölkerungsentwicklung zitiere ich einen kurzen Ausschnitt aus der Freien Presse, der regional führenden Zeitschrift: Chemnitz hatte zu DDR-Zeiten 315.000 Einwohner. Heute sind es noch 245.000. Nach neuer Prognose des Sächsischen Landesamtes – der 4. regionalisierten Bevölkerungsprognose – wird sich die Einwohnerzahl wahrscheinlich bei 220.000 einpegeln. Das bedeutet, dass Chemnitz in einem Zeitraum von 30 Jahren fast 100.000 Einwohner verliert, ein knappes Drittel der ursprünglichen Einwohnerzahl. Das ist wirklich ein herber Schlag für die Stadtentwicklung. Wir verzeichnen einen starken Einwohnerverlust in den innenstadtnahen Bereichen und nur zwei Stadtteile haben Zuzüge. Für die Wohnungswirtschaft stellt sich diese Situation natürlich entsprechend schwierig dar. Wir haben in Chemnitz einen Leerstand von ca. 30.000 Wohnungen. Ursprünglich waren es mal so um die



40.000. Durch Stadtumbaumaßnahmen, bei denen zwischenzeitlich ca. 10.000 Wohnungen abgerissen wurden, konnte der Leerstand schon etwas verringert werden. Dazu kommt, dass sich die Haushaltsentwicklung selber durch die stärkere Singularisierung auch anders entwickelt und mehr Haushalte bleiben. Es ist noch nicht ganz so schlimm. Aber was ich jetzt vorher gehört habe, dass Sie einen gewissen Druck auf dem Wohnungsmarkt spüren und es Bemühungen gibt, kostengünstigen Wohnraum zu schaffen bzw. zu erhalten, ist in Chemnitz absolut nicht das Thema. Wir brauchen nichts fördern.



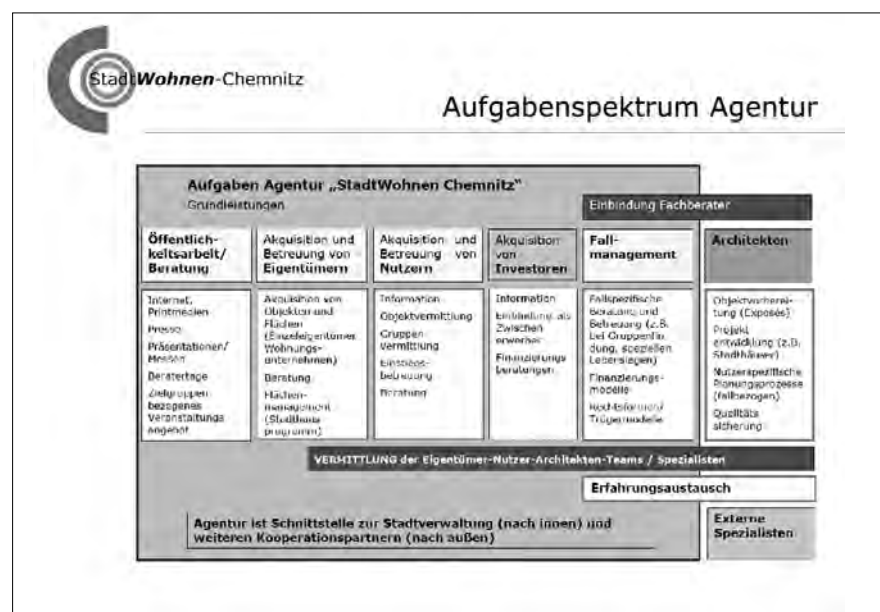


ja schon gleich gar kein Mietwohnungsbau mehr gefördert. Dafür gibt es gar keine Programme mehr. Aber es gibt jetzt eine Neuauflage in Sachsen zum Mehrgenerationenwohnen. Gefördert werden aber nur barrierefreie Umbaumaßnahmen in Kombination mit dem Nachweis, dass die Antragsteller auch eine Mehrgenerationenwohnung oder Ähnliches unterbringen. Das ist jetzt erst mal angelaufen und da kann ich noch nichts über die Resonanz sagen und zu der Art der Anträge, die eingehen. Gleichzeitig haben wir eine Nachfrage nach gemeinschaftlichen Wohnansätzen für die wir Investoren benötigen. Es geht uns nicht um eine Orientierung auf das Eigentum. Wir sind offen, zu uns kann jeder kommen, der Interesse an gemeinschaftlichem Wohnen hat, egal ob das ein Vermieter ist oder ob wir andere Rechtsformen finden. Genossenschaftliche Modelle wären ja ebenfalls denkbar. Wir erreichen damit fast alle Zielgruppen. Ich habe es ja schon gesagt, Wohnen im Alter ist natürlich auch in Chemnitz ein Thema, gerade weil hier ein hoher Anteil Ältere lebt. Wir haben mittlerweile einige sehr aktive Leute, mit denen wir zusammenarbeiten. Am aktivsten sind diejenigen um die 60, die sich aus dem Berufsleben jetzt für die neue Lebensphase vorbereiten. Bei den Älteren ist das Engagement weniger ausgeprägt. Das ist eher noch die DDR-Nostalgiker-Generationen. Schwieriger ist es auch mit Leuten, die aus bestimmten Lagen heraus umziehen müssen, zum Beispiel Stadtm-

versuchen, interessierte Nutzer in die Lage zu versetzen, für sie interessante Immobilien mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten zu füllen. Ich will zu dieser Organisationsstruktur jetzt gar nicht so viel sagen, sondern noch mal auf die Trägerschaft eingehen.

Es wurde gefragt, wie so etwas finanziert wird. Nun, die Finanzierung für die Zukunft auf die Beine zu stellen, das ist für uns ein Riesenproblem. Wir haben zumindest erst mal ein Trägermodell gefunden. Die Agentur wird an die Stadtumbau GmbH der Stadt Chemnitz andockt. Die Gesellschaft wurde 2001 gegründet. Gesellschafter sind, glaube ich, fünf große Wohnungsunternehmen der Stadt und die Stadtwerke Chemnitz. Die Stadtumbau GmbH hatte den Auftrag im Heckertgebiet Plattenbauwohnungen koordiniert abzureißen, und die ganze Sozialbegleitung für die Mieterumsetzung vorzunehmen. Dieser Auftrag ist weitestgehend umgesetzt und abgeschlossen, da mittlerweile diverse tausend Wohnungen abgerissen wurden. Jetzt war die Frage, wie es mit der Stadtentwicklung weiter geht und ob sich die Stadtumbau GmbH als Instrument eignen würde, die anderen geplanten Maßnahmen in den Innenstadtbereichen zu übernehmen. Das ist jetzt erst mal so vorgesehen. Die Stadtumbau GmbH soll sich neu orientieren und andere Aufgaben übernehmen, vor allen Dingen auch private Eigentümer unterstützen. Hier gibt es allerdings Interessenkonflikte mit der Wohnungswirtschaft, die noch nicht gelöst sind.

Die Stadt selbst ist nur indirekter Gesellschafter über ihr eigenes Wohnungsunternehmen und durch die Stadtwerke. Wir haben nun bei verschiedenen Projekten festgestellt, dass es nicht ganz so einfach ist, wenn man die Wohnungsunternehmen im Hintergrund als Gesellschafter hat. Das Aufgabenspektrum der Agentur will ich jetzt nicht einzeln erläutern, aber ich möchte noch auf eine Sache eingehen: die Investorensuche. Wir haben bei den Vorarbeiten für die Agentur natürlich auch mit sehr vielen Eigentümern gesprochen und sind auf das Problem einer Eigentümerstruktur gestoßen, die nicht solvent ist. Aufgrund der Marktlage bekommen die Eigentümer keine Sanierungskredite. Und im Osten wird





Standort Rochlitzer Straße 19, 21, 23

Interessenten
Wohnen in
Gemeinschaft 50plus
Junge Familien mit
Kindern (Konzept
Wohnen und
Arbeiten)

**Eigentümer-
gemeinschaft will
verkaufen**

**Nachfrage auf
Mietbasis und
Eigentum
vorhanden**



Nachfrage in Chemnitz



Interessenten 50plus – inzwischen zwei Gruppen mit unterschiedlichen Vorstellungen von Gemeinschaft

bau-Geschädigte. Wir haben unter unseren Zielgruppen auch noch das „junge Wohnen“, die möglichst preiswerten Wohnraum suchen, also viele Auszubildende und Studierende. Außerdem steigt inzwischen auch die Nachfrage von Familien mit Kindern sowie aufgrund der Situation in einzelnen Stadtbereichen auch die Nachfrage von Freien Trägern, die sich in dieses Thema mit einbinden wollen. Im Stadtteil Sonnenberg halten wir momentan ein Gebäude vor. Das ist ein traditionelles Arbeiterviertel mit schwierigem Image und höchster Wegzugsrate. Insbesondere unter der Prämisse „Lage, Lage, Lage“ ist es natürlich nicht leicht Interessierte zu finden. In der Peterstraße 28 interessieren sich zwei

soziale Träger für ein Objekt, ein Eckgebäude. Das versuchen wir gerade umzusetzen. Aber wir kriegen für dieses Stadtgebiet definitiv keine Familien, da es im Moment in Chemnitz verschrien ist. Das ist unser Problem, auch im Zusammenhang mit der Förderkulisse. Darüber hinaus bereiten wir das Programmgebiet Brühl vor. Ich zeige ihnen jetzt einen Plan aus dem Stadtentwicklungskonzept für diese Entwicklungsszenarien des Stadtumbaus. Sie sehen hier grüne Flächen. Das sind in der Regel Flächen, die vorher bebaut waren, zum Teil schon abgebrochen sind oder wo noch einzelne Abrissmaßnahmen vorgenommen werden und die eine Nachnutzung erhalten, z. B. Sport- und Freizeitnutzung

oder Anlagen des Uferparkes an der Chemnitz. Und hier sind Flächen, die für neue Wohnformen vorgesehen werden. Da wird abgebrochen und es soll etwas Neues gebaut werden. Momentan ist das die Strategie. Wir bewegen uns hier in einem Bereich, in dem wir eine Nachfrage haben. Das ist der Standort Rochesterstraße. Es gibt davor noch ein Industriegebäude, ganz toll, mit Türmchen, Baujahr um 1870. Da gibt es Bestrebungen Loftwohnungen reinzubringen. Das Projekt lässt sich leider nicht umsetzen und steht auf der Verkaufsliste des privaten Investors. Wir haben aber jetzt für die benachbarten Grundstücke Interessenten gefunden. Der Standort war ursprünglich nicht in dem von der Stadt vorgegebenen Bereich der Agentur. Die Stadt hatte nicht vorgesehen dass wir hier Projekte betreuen sollen. Das ist von den Nutzerinteressenten selber angefragt worden. Wir haben uns daraufhin mit der Eigentümergemeinschaft in Verbindung gesetzt, um diesen Standort zuerst mal zu überprüfen. Mittlerweile sind eine Gruppe Wohnen im Alter und eine Gruppe mit 6 jungen Familien interessiert, das Projekt anzugehen. Die möchten gerne Eigentum erwerben und sind an der Sanierung der Objekte interessiert. Die ältere Gruppe ist eher am Neubau im hinteren Bereich des Grundstückes interessiert, den man da durchaus realisieren kann. Es ist ein Grundstück von etwas über 3.000 Quadratmetern an exponierter Lage in Chemnitz, also besser kann man es sich eigentlich gar nicht vorstellen. Die 12 Haushalte sind jetzt dabei, einen Investor zu suchen. Es sind 3 Grundstücke, die insgesamt erworben werden müssen. Und dann sind noch Rückbaumaßnahmen von Gewerbebauten vorzunehmen sind, damit man die Fläche überhaupt nutzen kann. Es ist auf jeden Fall ein interessantes Projekt. Wir denken, das könnte was werden, weil es ein echtes Interesse gibt, schon etwas kontinuierlicher und anhaltender. Einer der älteren Herren ist schon 78. Er sagt, es wird langsam Zeit. Die jungen Leute muss man ein bisschen ziehen. Wir organisieren Treffen und den nächsten Workshop, um zu überlegen, wie man die Fläche entwickeln könnte und welche Möglichkeiten drin stecken mit dem Ziel, Nägel mit Knöpfen zu machen. Es ist

ganz schwierig. Wir haben in unserem Gebäudepool über 30 Objekte in verschiedenen Stadtgebieten. Die kann man sich auch auf unserer Internetseite angucken. Leider alles Objekte in diesen schwierigen Lagen. Wir haben schon mehrfach Nachfragen zum Kaßberg bekommen, zu dem wunderschönen Jugendstilgebiet. Ich muss Ihnen sagen, in Chemnitz gibt es einen absoluten Sanierungsstau. Auch in Kaßberg wird nicht mehr saniert. Bisher habe ich die Stadt leider noch nicht dazu bewegen können, den Umgriff für die Förderung anzupassen und zu beschließen, alles im Umkreis von zwei oder zweieinhalb Kilometer vom Marktplatz als Innenstadtnah mitzufördern. Das versuche ich weiterhin, damit wir nicht die Interessierten verprellen, die Baugemeinschaften oder Ähnliches im Bestand umsetzen wollen. Alle Initiativen verbunden mit Eigentumsbildung wären für die Stadt Chemnitz gut, wenn man an die Prognosen denkt. In Leipzig haben wir das Thema des Gemeinschaftlichen Wohnens bereits aufgegriffen. Es ist ein zartes Pflänzchen. Außerdem läuft in Leipzig das Stadthausprogramm. Da werden Baulücken vorbereitet und für Baugruppen angeboten.

Es ist mir wichtig darauf hinzuweisen, dass wir die Chemnitzer einfach nicht so schnell zum Wohnen in die Innenstadt locken können. Die wohnen gut – es gibt super Wohnlagen, das kann man sich gar nicht vorstellen, wenn man die Stadt nur oberflächlich kennt. Bleibt das Problem, dass der Leerstand in der Innenstadt nicht beseitigt wird. Die Chemnitzer müssen sich also langsam mit der Tatsache auseinandersetzen, dass dann auch innerstädtische, historische Gebäude abgebrochen werden und Lücken entstehen, die man eigentlich nicht mehr füllen kann. Wenn es dann soweit ist, dann baut sich doch Widerstand auf. Das Hausbesetzer-Projekt hat dazu geführt, dass die städtischen Wohnungsunternehmen ein Objekt einem Verein zur Nutzung angeboten haben. In Leipzig haben wir das mit in unsere Arbeit aufgenommen und kooperieren dort mit dem Verein „Haushalten e. V.“. Wir wollen das Thema jetzt auch in Chemnitz platzieren und vor allen Dingen gucken, dass wir auch in Chemnitz eine Basis finden, die uns organisatorisch, ehren-



StadtWohnen-Chemnitz

Stadthausprogramm in Vorbereitung




Abb. Blockkonzept „Neue Wohnformen an der Lutherkirche“

Flächenmanagement zur Vorbereitung von Bauplätzen in innerstädtischen gründerzeitlich geprägten Gebieten läuft

amtlich und auch zum Teil finanziell unterstützt. Wir wissen noch nicht genau wie, hoffen aber einen Partner zu finden, der auch in Chemnitz solche Themen mitbetreut. Vielleicht gründen wir einen Verein. Ein Workshop ist geplant, um das voran zu treiben und die Chemnitzer zu mobilisieren. Wir hoffen, dass wir dabei als Agentur einen Impuls setzen können. Es gibt bereits konkrete Nachfragen für gewerbliche Nutzung u.a. Start-up-Unternehmen, mit denen wir eventuell einen Business- und Profitdistrikt etablieren können. Das sind ganz neue Ansätze, von denen wir nicht mal geträumt hätten.

Herr Dr.-Ing. Klaus Habermann-Nieße:

Vielen Dank, Ines Senftleben. Das ist genau das Kontrastprogramm, das wir mal brauchen. Wir wohnen ja alle in Gründerzeitwohnungen und bestimmte urbane Milieus brauchen noch mehr Lofts und Ähnliches. Das steht in Chemnitz alles leer, weil es dieses Milieu nicht gibt. In Wilhelmshaven, in Bremerhaven oder in Bremen beobachten wir genau das gleiche Phänomen. Das es bestimmte Bestände, die wir als hochwertig einschätzen für diese Milieus nicht gibt. Chemnitz / Leipzig sind da wirklich hervorragende Beispiele.

© Folien StadtWohnen Chemnitz; Foto: privat



StadtWohnen-Chemnitz

Stadthausprogramm in Vorbereitung




Abb. Blockkonzept „Neue Wohnformen an der Lutherkirche“

Flächenmanagement zur Vorbereitung von Bauplätzen in innerstädtischen gründerzeitlich geprägten Gebieten läuft

Gilde Karree – Einfamilienhäuser in der Stadt

Sehr geehrte Damen und Herren, ich möchte nun ein Projekt aus Hannover vorstellen, das wir auf der eben beschriebenen Industriebrache in Linden-Mitte ab dem Jahr 2000 entwickelt haben. Es liegt in einem Arbeiterstadtteil am Küchengarten, in einer städtebaulich doch sehr spannenden Situation. Ursprünglich befand sich hier die alte Gildebrauerei. Gegenüber im Norden liegt das Ihme-Zentrum und das Heizkraftwerk. Leider hat – aus meiner Sicht – die Gildebrauerei das Gelände komplett abgerissen, bevor es endgültige Planungen gab. Ich denke man hätte, wenn man dort in die Planung eingebunden worden wäre, natürlich auch einige alte Teile und Bereiche erhalten und nachnutzen können. Die Idee, auf dem Gelände etwas ganz anderes zu machen, als der bis dahin geplante Geschosswohnungsbau, hat sich aus einem ganz kleinen Projekt ergeben, das wir einige Jahre zuvor ebenfalls in Linden in einem Innenhof gebaut

haben. Dort haben wir in eine alte, kleine Industriebrache eine kleine Reihenhaussiedlung gebaut, in die eigentliche Blockrandbebauung. Die Nachfrage war so groß, dass wir dann für das Gildegelände entsprechende Erwartungen hatten, auch wenn wir hier eine sehr heterogene Nachkriegsstruktur vorfinden. Zum einen das 70er Jahre Monument, das Ihme-Zentrum, dann die Limmerstraße, eine belebte Straße in dem Stadtteil und der Linder Markt, sowie eine intakte Blockrandstruktur der Jahrhundertwende. Aus historischer Sicht gab es hier nie eine Blockrandbebauung, denn es war Jahrhunderte – kann man beinahe sagen – Industriegebiet, davor der Küchengarten des Schlosses. Wir haben dann auf diesem Gelände eine Gartenstadtstruktur entwickelt mit Einfamilienhäusern. Alle nach Süden ausgerichtet mit ihren Gärten, mit grünen Plätzen, kleinen Plätzen, vielen Wegen, die autofrei sind, einer etwas höheren Geschosswohnungsbebauung

im nördlichen Bereich zu der Straße hier, die aber auch ausgerichtet ist nach Süden. Dies alles in diesem Arbeiterstadtteil, der sich inzwischen natürlich auch weiter entwickelt hat über studentische Bewohner zu einer sehr gemischten Bewohnerstruktur. Und nun die Einfamilienhäuser. Wichtig war uns die Durchlässigkeit, auch von so einem Gebiet in den gewachsenen Stadtteil hinein und keine ganz strikte Abgrenzung. Der Geschosswohnungsbau beherbergt ein Wohnprojekt älterer Leute – Wohnkonzept 12 – die sich zusammengeschlossen haben. Wir haben mit ihnen dieses Objekt geplant und sie haben dieses Haus komplett gemietet. In direkter Nähe entstehen jetzt noch betreute Wohnungen auch für ältere Menschen, so dass in dem Gebiet auch von der Altersstruktur eine sehr starke Mischung entstehen wird. Insgesamt sind sehr verschiedene Haustypen und Hausgrößen entstanden. Das alles konnte überhaupt nur entstehen durch die sehr enge Zusam-



menarbeit mit der Stadt Hannover, mit der Stadtplanung vor allen Dingen. Man hat sehr streng darauf geachtet, dass die Materialien, die Außenanlagen, die Außengestaltung sehr homogen oder mit gestaltet wurden. Am Anfang gab es große Angst und große, verständliche Diskussion, dass eine wilde Baumarktsituation entstehen könnte, wenn man solch ein Einfamilienhausgebiet mitten in die Stadt plant. Also dass sich das, was wir von den einfachen Reihenhausbereichen an den Stadträndern kennen, plötzlich auch noch wieder in der Stadt wiederfindet. Über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bei dem sehr streng darauf geachtet wurde, dass die Materialität, die Nebenanlagen, also Schuppen, Wege etc. mit gestaltet wurden und auch einheitlich gestaltet wurden, konnte das verhindert werden. Die Bewohner haben nicht diese – ich sag mal – Pseudofreiheit erhalten, sich individuell mit dem Baumarktsortiment ausstatten zu müssen. Das stellt ja auch keine Individualität dar. Über die steinerne Struktur – der Stein kommt aus der historischen Stadt der Hannover Arbeiterhäuser – haben wir es geschafft, dass das sich dort wiederfindet. Wir haben trotz dieser Einfamilienhausstruktur eine städtische Darstellung gefunden. Die Gärten sind zur Stadt oder zu dem öffentlichen Raum hin alle mit Mauern umschlossen. Man kann sich nach innen individuell entwickeln, ohne nach außen zu stark zu wirken. Noch mal zum Geschosswohnungsbau mit dem Wohnprojekt. An dem Konzept haben wir über lange Zeit mit den Bewohnern gearbeitet. Sie hatten den Wunsch, jede in ihrer eigenen Wohnung zu wohnen. Aber sie wollten auch Gemeinschaftsräume haben, um sich treffen zu können. Das funktioniert bis heute – soweit ich das weiß – gut. Das Gebäude hat zur Blumenauer Straße, gegenüber vom Ihme-Zentrum, eine eher geschlossene Fassade und öffnet sich nach Süden. Die Gildebrauerei hat einen Stein gespendet für das Quartier, der aus Norwegen gekommen ist. Oder sagen wir mal so, wir haben sie dazu angeregt, doch noch etwas zu spenden, als Erinnerung an die Brauerei. Der Stein wurde von dem hannoversch-japanischen Künstler Makoto bearbeitet wurde.

Herr Dr.-Ing. Klaus Habermann-Nieße:

Wie ist jetzt das Nachfrage-Spektrum? Wer ist dort eingezogen.

Herr Architekt Huebotter:

Es sind 67 Einfamilienhäuser entstanden und 70 Geschosswohnungen. Die Häuser sind alle verkauft, das letzte vor einer Woche. Also das verlief nahtlos mit dem Baufortschritt. Ich würde sagen, 80 % der Häuser wurden von Leuten aus dem Stadtteil heraus gekauft. Wir haben in diesem Projekt im Gildekarree einen relativ hohen Anteil von Familien mit Kindern, ich würde sagen, es ist fast die Hälfte. Das war in der Deisterstraße, dieses kleine Projekt, mit dem wir mal angefangen haben, ganz anders. Dort waren es verblüffenderweise sehr wenig Kinder, obwohl wir es eigentlich genau dafür konzipiert hatten. Aber es sind auch Migranten-Familien dort eingezogen, nicht entsprechend ihrem Anteil im Stadtteil, aber es sind von den 67 Häusern – ich glaube 7 oder 8 von türkischen, iranischen Familien gekauft worden. Und dann gibt es einige Mischehen – sage ich jetzt mal. Es ist also nicht rein deutsch geworden das Wohngebiet, sondern hat schon sozusagen auch so eine gewisse Mischung aus dem Stadtteil mitgenommen. Es gibt auch nicht wenige Singles, die dort wohnen. Es sind beinahe die mit den größten Häusern, logischerweise. Dann auch eine ganze Reihe älterer Paare, die dort eingezo-

gen sind aus dem Stadtteil. Die wissen die Möglichkeit eines Kleingartens dort zu schätzen. Es ist also eine enorme Mischung entstanden.

Herr Dr.-Ing. Klaus Habermann-Nieße:

Vielen Dank, Tobias Huebotter. Der Dreischritt, den wir uns vorgenommen haben, war natürlich von Chemnitz, dieses Versuchen hauszuhalten, über eine stagnierende Stadt (Hannover) bis zu Hamburg – sagen wir mal – die immer noch glauben, dass sie wachsen. Dort gibt es Kooperationspartner, die diesen Gedanken der Baugemeinschaften ganz anders aufgeschlossen sind, als anderswo. Das war der Anlass, weshalb ich hier die Schanze eG mit Rosi Oltmann gefragt hatte, sich hier vorzustellen. Sie ist jetzt in einem IBA-Projekt, nämlich „Sprung über die Elbe und die Stadt wächst auf ihre Elbinsel“ als Kooperationspartnerin der Stadt und entwickelt ein Projekt mit. Das ist für mich heute das interessante, nicht die Krisenbewältigungsaufgaben, die Ihr übernommen habt in den 80er Jahren, Milieus an Quartiere zu binden.



Schanze eG – Genossenschaft als kommunaler Partner bei der Projektentwicklung

Sehr geehrte Damen und Herren, die Schanze blickt in diesem Jahr auf eine Geschichte von 20 Jahren zurück. Somit blicke ich auch auf weitere 20 Lebensjahre zurück. Das will heißen, dass ich damals Gründungsmitglied dieser Genossenschaft war. Die Genossenschaft ist im Hintergrund der Stadtbau damals entstanden. Im Grunde genommen ist die Stadtbau die agierende Institution bei all diesen Projekten gewesen, die bei der Schanze nachher untergekommen sind. Damals vor 20 Jahren war die Frage, wer will denn diese Projekte, die sich da überall entwickelten unter das Dach nehmen. Dafür wurde die Schanze gegründet und inzwischen sind einzelne Häuser bei ihr untergekommen. Die Projekte agieren alle eigenständig, als selbstverwaltete Projekte. Am Anfang waren es die besetzten Häuser, die ein Dach

brauchten, um weiter bis heute und darüber hinaus existieren zu können. Dann kam so ein bisschen der Block, auch in den Obdachlosenbereich hineinzugehen. Die Stadt Hamburg hatte damals ein Programm für Obdachlose aufgelegt und hat durch die Sozialbehörde das Eigengeld aufgebracht. Die Schanze war offen und aufgeschlossen genug, sich auch diesem Programm zu widmen und hat dann im Obdachlosenprogramm einzelne Wohnungen gebaut. Diese sind im Erbbaurecht auf 75 Jahre gebunden, immer wieder mit Obdachlosen zu belegen. Damit hat sich die Schanze eine sehr große Aufgabe geschaffen. Der dritte Block sind dann die Neubausprojekte, die im Zusammenhang mit der Stadtbau die sozialen Wohnungsbauprogramme aufgeweicht haben für Gemeinschaftswohnungen, Gemein-



schaftsräume, Familienwohnen, Alleinwohnen. Die Räume oder die Wohnungen bisschen größer zu gestalten, als der soziale Wohnungsbau es hergab. Sie haben auch dafür gekämpft, dass unterschiedliche Einkommensgruppen in diesen Projekten unterkommen konnten. Dieses gesamte Spektrum ist also unter dem Dach der Schanze. Ja und jetzt ist die Schanze im Prinzip so ein bisschen so ein stiller Begleiter der Arbeit der Stadtbau. Sie geht nicht offensiv nach draußen und sagt: „So hier wollen wir und da wollen wir und hier wollen wir und da wollen wir.“ Wir sind eher darauf angewiesen, dass die Projekte die Schanze wollen und die Projekte auch das Geld dafür aufbringen, bei der Schanze unterzukommen und ihre Projekte selbstverwaltet aufrechterhalten. Im Zusammenhang mit dem Sprung über die Elbe, den Klaus Habermann-Nieße gerade angesprochen hat, geht die Schanze jetzt mal einen etwas anderen Weg. Und zwar – ich glaube, es liegt jetzt schon zwei Jahre zurück – da gab es in Hamburg die erste Wohnungsbauoffensive. Da hatte die Freie und Hansestadt Hamburg Grundstücke zur Verfügung gestellt, angebunden an den Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen. Dabei konnten sich die Mitgliedsunternehmen des Verbandes auf diese Grundstücke bewerben. Die Schanze hatte sich auf das Grundstück im Vogelhüttendeich in Wilhelmsburg beworben. Eigentlich war ziemlich sicher, dass wir den Zuschlag kriegen, weil das Grundstück niemand anderes so richtig bebauen wollte und sie hat dann auch den





Zuschlag bekommen. Die Schanze hat sich natürlich nicht einfach so beworben. Es gab eine Projektgruppe. Das ist für die Schanze immer ganz wichtig, dass Projektgruppen im Hintergrund stehen, die diese Projekte dann irgendwann einmal verwirklichen können, denn ohne die Kraft der Projekte kann die Schanze im Prinzip auch diese Objekte, oder diese Grundstücke nicht bebauen. Also hat sie dann dieses Grundstück bekommen für eine Teilbebauung. Dann zog sich alles hin, da dieses Grundstück noch mit einem zweiten oder dritten Partner zu bebauen ist. Zunächst haben sich in Wilhelmsburg ansässige Genossenschaften interessiert, sich aber nach einigem Hin und Her dann doch wieder entschieden, dieses Grundstück nicht mit der Schanze zusammen zu bebauen. Danach sind wir ein bisschen tingeln gegangen. Und durch Zufall, weil auch immer mal Sitzungen des "Arbeitskreises Sanierungsträger" bei der Stadtbau stattfinden, sind wir dann darauf gekommen, die STEG mit ins Boot zu holen. Die hat: „Mmh ja, könnten wir uns vorstellen, aber wir müssen uns das noch mal überlegen“, haben im Prinzip aber eigentlich schon wieder „Nein“ gesagt. Und dann haben wir etwas Überzeugungsarbeit geleistet. Jetzt stehen die beiden Investoren – die Schanze und die STEG – für dieses Grundstück fest. Das Gebiet Wilhelmsburg-Veddel ist das so genannte

IBA-Gebiet. Die Internationale Bauausstellung, die sich glaube ich 2012 – 2013 darstellen soll. Da gehört also dieses Grundstück in Wilhelmsburg auch dazu. Dann hat sich die IBA ein bisschen mit auf dieses Grundstück gestürzt, um es zu entwickeln und hat ein Architekturverfahren dort finanziert. Fünf Büros waren aufgefordert, für das Grundstück einen Entwurf zu machen. Die Schanze mit ihrem Projekt hatte auch die Möglichkeit ein Büro mitzubestimmen. Dieses Verfahren ist vor kurzem abgeschlossen worden. Ein Büro aus Holland hat den Zuschlag bekommen das Grundstück zu bebauen. Das trifft auf widersprüchliche Stimmungen auch bei der Projektgruppe Schipperort, die sich nicht so ganz damit anfreunden kann, während die STEG diesen Entwurf favorisiert hat. Sie hat darin die Chance gesehen, dass da kostengünstiges Bauen, das für die STEG wichtig ist, umgesetzt werden kann. Das Büro Onix aus Groningen wurde beauftragt. Allerdings muss jetzt, weil die Gruppe vom Entwurf nicht überzeugt werden konnte, bis Mitte April die Projektgruppe entscheiden, ob sie dabei bleibt. Dann hängen natürlich weitere wichtige Fragen dran: Lässt die Stadtentwicklungsbehörde da auch unterschiedliche Einkommenssituationen bei der Gruppe zu? Können wir vielleicht ein reines Genossenschaftsprojekt umsetzen? Wie wird es finanziert? Wird es

durch diese ganze IBA-Geschichte teurer? Wird sich die IBA am Ende an der Finanzierung beteiligen? Also es beginnt dann im Prinzip die spannende Phase. Und für die Schanze ist es das erste Mal der Weg – nicht von oben – aber zumindest von Anfang an in diesem Prozess beteiligt zu sein. Denn normalerweise ist ja der Weg, dass die Finanzierung und das Konzept schon steht und die Projektgruppe sucht sich die Schanze nur als Dach. Jetzt läuft das mal ein bisschen anders. Vielleicht ist das auch ganz gut im 21. Jahr noch mal andere Wege zu gehen. Zum Thema wachsen, also ob die Stadt Hamburg stetig wächst, weiß ich nicht so genau. Aber die Schanze wächst stetig weiter. Das ist auch das Spannende an der Schanze. Sie hat einfach ganz unterschiedliche Aufgaben und in ihrer Verwaltung muss sie diese Aufgaben lösen und löst sie auch. Die 20 Jahre Schanze haben wir uns zum Anlass genommen, doch auch mal etwas zu dokumentieren. Heute hat ja jeder mindestens eine Website und präsentiert sich dort mit all seinen Freundlichkeiten und Schönheiten und alles, was man so will. Die Schanze ist da überhaupt noch nicht zu sehen. Und immer wenn jemand fragt: „Wer ist denn die Schanze. Kann man das irgendwo sehen?“ sage ich: „Nein, das gibt es noch nicht.“ Wir überlegen nun doch das zu machen. Vielleicht können wir auch eine kleine Broschüre im



Herr Dr.-Ing. Klaus Habermann-Nieße:

Rosi, was für Leute machen da mit?

Frau Rosemarie Oltmann:

Jetzt in dem Projekt hier vor Ort? Also die sind ganz unterschiedlich. Das sind Familien, Alleinstehende, schon vor Ort Wohnende, die dann in diesem Viertel auch was bewirken wollen. Die wollen mit dieser Nachbarschaft auch im Prinzip dieses Viertel Wilhelmsburg auf ihre Art und Weise beleben. Ja, und es werden natürlich auch noch Leute gesucht. Ich denke mal, das wird so halb Familien sein und halbe Alleinstehende aus unterschiedlichen Bereichen. Frauen, Männer, alles, was man sich so vorstellen kann.

nächsten Quartal herauszubringen, also im ersten Quartal 2008 mit Texten der Projekte. Ich hoffe, dass sie sich daran beteiligen. Es ist im Prinzip so eine kleine zähe Masse, die auch ein Stück bewegt werden muss und aus

ihren Schlummerträumen vielleicht noch mal herausgeholt werden müssen. Aber ich bin ganz hoffnungsfroh, dass das dann ein schönes Heftchen wird. Und dann könnt Ihr alle so eines bekommen oder kaufen.



© Fotos: Rosemarie Oltmann

Rezensionen

Gesine Junker

Urbanismus auf Chinesisch

Öffentlicher Raum und multifunktionale Hochhäuser in Shanghai

Reihe: Studien, Band 3; 22,00 Euro.
Verlag Dorothea Rohn. Dortmund 2008;
ISBN 978-3-939486-13-8

Chinas Städte wachsen in einer uns nicht vorstellbaren Weise. Am Bau-boom sind auch deutsche Architekten an vorderer Stelle beteiligt. Vorhandene Stadtstrukturen werden radikal überrollt. Dem Abriss folgen Hochhäuser für die neuen aufsteigenden Schichten. Interessant ist dabei immerhin, wenn man schon Abriss und Verbreitung des Bewohner unkommentiert lässt, dass versucht wird, Hochhäuser multifunktional zu organisieren, also Läden, Büros und andere Dienstleistungen mit Wohnungen zu verbinden.

Diese Idee – „Nutzungsmischung“ – hatte auch bei uns lange Zeit Konjunktur. Allerdings galt das Interesse dem öffentlichen Raum. Es sollte im Gegensatz zu monofunktionalen Gebieten Urbanität wieder gefunden werden. Man konnte sich auf die Tradition des europäischen Städtebaus beziehen.

In China gibt es diese Vorstellung eines öffentlichen Raums nicht. Man unterscheidet, wie die Autorin ausführt und wie wir es von Plänen und Fotos kennen, zwischen dem Raum innerhalb einer Mauer, einem halböffentlichen Raum, und einem Raum, den die Autorin „Nicht-Raum“ nennt, einem Raum für Transport und Versorgung. Innerhalb des geschützten Raums sorgten die Bewohner für ihre Lebensumstände. Er war in gewisser Weise multifunktional.

Jetzt wird diese Multifunktionalität in die Vertikale verlegt, und statt der Tore der horizontalen Siedlungen gibt es eine Vertikale, die man auch gut bewachen kann.

In dem Band „Urbanismus auf Chinesisch“ bekommt man zunächst einen Überblick über das traditionelle Bauen und den Begriff des öffentlichen Raums in chinesischer Interpretation. Das ist sehr aufschlussreich.

Die multifunktionalen Hochhäuser

weisen nach Meinung der Autorin aber viele Mängel auf. Die Verbindung von Wohnen und Arbeiten ist architektonisch schwer zu organisieren. Gleichwohl sieht die Autorin in der Konzeption einen „Stadtbaustein“.

JB

Barty Phillips

Wohnen maximal

500 Ideen für kleine Räume.
144 Seiten, 152 Farbfotos, 27 Checklisten.
19,95 Euro. Callwey Verlag München 2008;
ISBN 978-3-766-1734-4

Die Statistik weist einen kontinuierlichen Anstieg der Wohnflächen pro Person aus. Schon liegt der Wert über 40 qm. Reihenhäuser unter 120 qm Wohnfläche finden kaum noch Käufer. Ein Haushalt mit zwei Personen wünscht mindestens 80 qm. Dazu kommen noch „Nebenflächen“. Sie können gar nicht groß genug sein. In den Städten führt die steigende Zahl der Single-Haushalte notwendigerweise dazu, dass die Wohnflächen pro Haushalt zunehmen. Da die Kinderzahl in den (deutschen) Familien abnimmt, gibt es auch nicht mehr die krassen Fälle im Übermaß, dass mehrere Kinder sich ein Zimmer teilen müssen. Der Wohnflächenverbrauch und die Nebenflächen, der Stauraum für alle die tausend Dinge, die man heute glaubt besitzen zu müssen, sind ein Indikator für Wohlstand – könnte man meinen.

Dennoch: viele, die in der Stadt leben möchten oder müssen, können sich nur kleine Wohnungen leisten. Immer mehr Menschen müssen in diesen Wohnungen auch arbeiten. Und auch die kleine Wohnung hat wichtige soziale und psychologische Funktionen. Man möchte Besucher empfangen können, ein Zuhause gestalten, das der eigenen Persönlichkeit entspricht.

Das ist die Stunde der Ratgeber. Davon lebt noch immer IKEA weitgehend. Auch der Band „Wohnen maximal“ setzt hier an, denn viele sind ungeübt, mit Raum umzugehen oder haben nicht die Phantasie, wie man kleine Räume praktisch einrichten kann. Manche suchen auch nach aktu-

ellen Moden, die sie als modern ausweisen. Vor diesem Hintergrund bietet der Band der englischen Autorin zahlreiche Beispiele vom „Schönen Wohnen“.

JB

Gisela Schmitt, Klaus Selle (Hg.)

Bestand? Perspektiven für das Wohnen in der Stadt

38,00 Euro; Verlag Dorothea Rohn.
Dortmund 2008;
ISBN 978-3-939486-26-8, 704 Seiten

Bestandsentwicklung – für dieses weite Feld der Stadtentwicklung wählt das vorliegende Buch einen thematischen Ausschnitt: die Stadt wird vor allem als Wohnstandort betrachtet.

Ein weites Feld, das zeigt auch die stattliche Liste der Autorinnen und Autoren: Uwe Altmann, Andrea Berndgen-Kaiser, Matthias Bernt, Hasso Brühl, Jens S. Dangschat, Andrea Dittrich-Wesbuer, Jan Fasselt, Vera Finkenbusch, Ivonne Fischer-Krapohl, Runrid Fox-Kämper, Lutz Freitag, Sieghart Gärtling, Marc Gottwald, Anne Haars, Klaus Habermann-Nieße, Hartmut Häußermann, Andrea Heinemann, Tina Hörmann, Frank Jost, Brigitte Karhoff, Wolfgang Kiehle, Marion Klemme, Michael Kloos, Stefan Kreutz, Ulrich Kriese, Thomas Krüger, Bernd Kusserow, Anja Leger, Franz Meiers, Philipp Misselwitz, Nicola Müller, Volker Nordalm, Frank Osterhage, Philipp Oswald, Klaus Overmeyer, Frank Pflüger, Benjamin Poddig, Hanno Rauterberg, Gerd Reinhardt, Robert Sander, Bertram Schiffers, Gisela Schmitt, Paul Schnabel, Guido Schwarzendahl, Klaus Selle, Angelika Simbriger, Guido Spars, Annette Spellerberg, Reiner Staubach, Hermann Sträß, Heidi Sutter-Schurr, Christiane Thalgott, Christian Ude, – Brigit Wehrli-Schindler, Klaus Wermker, Karin Wiest, Katrin Wilbert, Stephan Willinger, Harald Wölter und Ralf – Zimmer-Hegmann.

... also Beiträge aus Politik, kommunalen Verwaltungen, Unternehmen und

Büros, aus Wohnungswirtschaft, Wirtschafts- und Sozialwissenschaften, aus Raum- und Stadtplanung, Architektur und Städtebau.

Die Beiträge erörtern, wie Wohnungsbestände und Wohnquartiere unter veränderten Rahmenbedingungen und sich wandelnder Nachfrage entwickelt werden könnten bzw. aus der Sicht der Herausgeber und Autoren entwickelt werden sollten.

Dieser umfangreiche Band bietet einen umfassenden Einblick in die Diskussion. Sein Wert liegt nicht im einzelnen Beitrag, sondern in der Gesamtbetrachtung der Thematik

JB

Hegger, M.; Fuchs, M.; Stark, Th.; Zeumer, M.

Energie Atlas

Nachhaltige Architektur
Koproduktion mit DETAIL

Reihe: Konstruktionsatlanten; 280 S.
1040 Abb., 390 in Farbe; 110,00 Euro,
Birkhäuser Verlag, Basel 2008
ISBN: 978-3-7643-8385-5

Mit dem Band liegt sicherlich eines der umfassendsten Werke zum Thema Bauen und Energie vor.

Neben allgemeinen einführenden Beiträgen über Klimawandel, das Verhältnis von Architektur und Nachhaltigkeit, solare Architektur u.a., werden die Planungsgrundlagen für nachhaltige Architektur ausführlich und anhand präziser Grafiken erörtert: Stadtraum und Infrastruktur; Gebäudehülle; Technik; Material. Auch Strategien zur Realisierung energie-effizienter Architektur werden diskutiert. Der dritte Teil des Band ist gebauten Beispielen gewidmet. Der Anhang bietet mehrere Glossars – Kennwerte, Klimadaten, Ökobilanzen – und eine Zusammenstellung der Richtlinien, Normen und Verordnungen.

Während die Effizienz- und Nachhaltigkeitsoffensive in den meisten Wirtschaftsbereichen in vollem Gang ist, steht das Bauen damit noch am Anfang. Hier ist noch keine Balance zwischen ökonomischen und ökologischen Aspekten und den Anforderungen der Nutzer gefunden. Die Politik auf globaler, europäischer und nationaler Ebene nimmt sich dieses Defizits inzwischen zunehmend an und ver-

sucht es durch rechtliche Anforderungen und Gesetze wie Energieeinsparungsverordnung – EnEV – und Energiepass, Ökobilanzierung, Gebäudezertifizierungen und Wettbewerbe wettzumachen. Der Band berücksichtigt alle geplanten Regulierungen und Verordnungen wie die „EnEV“ und den Energiepass, er vermittelt die erforderlichen Kenntnisse zu energetischen Eigenschaften von Materialien, Energietechniken und -konzepten, zeigt die grundlegenden Nachhaltigkeitskriterien und -nachweise und kann deshalb als eine geradezu unverzichtbare Arbeitshilfe für die Planungspraxis gesehen werden.

Der Energie Atlas gibt in der bewährten Form der Atlanten eine umfassende Darstellung der konstruktiven Parameter von Energieeffizienz und Nachhaltigkeit wieder. Er nimmt die von der EU geplanten gesetzlichen Regulierungen vorweg und weist als unmittelbar verwendbare Arbeitshilfe für die tägliche Arbeit von Architekten, Ingenieuren und Designern den Weg zu effizientem und nachhaltigem Bauen und Betreiben von Gebäuden. Mit seiner Orientierung am gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes leistet er eine ganzheitliche Betrachtung – eine unverzichtbare Voraussetzung für nachhaltiges Wirtschaften.

JB

Reiner Götzen

Ganzheitliche Projektentwicklung im Wohnungsbau

ca. 200 Seiten, über 100 Abbildungen;
48,00 Euro. DOM publishers, Berlin 2008.
ISBN 978-3-938666-52-4

Der Verfasser des Buchs ist Architekt und Unternehmer der Immobilienbranche. Seine Maxime lautet: Wer heute Häuser baut, braucht eine konkrete Vorstellung von den zukünftigen Bewohnern und deren Alltag.

Außerdem: Anstelle des einen, dominanten Lebensmodells existieren heute unterschiedlichste Biographien und Karrieren neben-, mit- und nacheinander, die völlig neue, überraschende Erwartungen an ihre gebaute Umgebung mit sich bringen. Der zentrale Begriff, den der Autor darüber stellt, lautet Lebenswelten, die

sich im Zusammenwirken unterschiedlicher Elemente und Determinanten ergeben. Lebenswelten gelte es zu bauen.

Der Autor möchte an Hand von kommentierten Beispielen zeigen, wie „gute“ Architektur und Städtebau aussehen kann. Der Band richtet sich, so ist anzunehmen, vor allem an Projektentwickler, Wohnungsunternehmen und Bauträger, die aufgefordert werden, mehr Sinn für Baukultur zu entwickeln.

JB

Lars Imwolde

Metropolitane Parklandschaften

Der Englische Garten in München im Wandel

128 Seiten, 16 x 24 cm, zahlr. Fotografien;
21,00 Euro. Verlag Dorothea Rohn. 2007.
ISBN 978-3-939486-21-3,

Der Autor geht davon aus, dass im Kontext von Individualisierung und Pluralisierung sich eine Freizeitkultur entwickelt hat, die besondere Ansprüche an urbane Räume stellt. Ob das bei den Parks in Großstädten vom Zuschnitt des Englischen Gartens in München zutrifft, sei dahin gestellt. Sicherlich stimmt die Ausgangsthese was neue externe Parks angeht.

Parklandschaften von der Qualität des Englischen Gartens in München oder dem im Exkurs vorgestellten Central Park in New York weisen nach wie vor ein großes Potenzial für unterschiedliche Aktivitäten Städters auf.

Im ersten Teil des Buches werden theoretische Grundlagen zum Thema „Freizeit“ erörtert. Es wird eine Verknüpfung von sozialwissenschaftlichen Ansätzen aus der so genannten Lebensstilforschung mit einem Modell zur „Identitätskonstruktion“ nach Heiner Keupp.

Der Autor untersucht im zweiten, empirischen Teil des Buchs, wie moderne Freizeitmilieus durch ihre freizeitkulturellen Präsentationsformen und Aktionsmuster den traditionsreichen Englischen Garten prägen. Damit zeigt der Autor Kriterien auf, die für die Gestaltung moderner Parklandschaften, also neuer Parks, relevant sein könnten.

JB

Andreas K. Vetter

Townhouses

160 Seiten, 173 farbige Abbildungen sowie 206 Pläne. 56,40 Euro. Callwey-Verlag München 2008. ISBN 3-7677-1740-5

Wim Pauwels

Lofts & Stadtwohnungen

204 Seiten, 257 Farbfotos. 50,00 Euro. Callwey-Verlag. München 2008. ISBN 978-3-7667-1757-3

Wieder stellt der Callwey-Verlag zwei Bücher vor, die das Wohnen in der Stadt wieder ins Zentrum rücken.

Um es gleich zu sagen: der Band *Lofts & Stadtwohnungen* ist leider nicht viel mehr als ein Bilderbuch des Schöner Wohnen mit viel Geld. Der selbstformulierte Anspruch zu zeigen, wie man „mittendrin statt auf dem Land“ wohnen und arbeiten kann, bleibt unerfüllt.

Umso mehr ist der Band *Townhouses* hervorzuheben. Hier werden 30 Stadthäuser aus verschiedenen Ländern vorgestellt, die sich durch eine hervorragende Architektur auszeichnen – aber nicht nur hinsichtlich extravaganter Gestaltung, sondern auch in funktionaler und ökonomischer Hinsicht, denn die Grundstücke der Stadthäuser sind oft extrem klein.

Wohl niemand, der diese Beispiele revuepassieren lässt, wird sich der Faszination dieses urbanen Wohnens und Lebens entziehen können, das diese Bauform verkörpert. Man fragt sich unwillkürlich, weshalb diese Bauweise, nämlich das weitreichend individuelle Bauen auf einer Parzelle, so selten im Kanon des deutschen Städtebaus auftaucht, wie das zum Beispiel in Tübingen oder teils in Freiburg der

Fall ist. Wenn man eine Antwort sucht, kommt man schnell zu den ideologischen Grundlagen, die die städtebaulichen und architektonischen Strukturen und Formen bestimmen. Das Stadthaus jedenfalls verweist auf das Bürgerliche. Der kurze Abriss über die historischen Linien des Stadthauses, der den Band einführt, unterstreicht das nachdrücklich. An den Beispielen sieht man auch, dass und wie sich zeitgemäße Stadtstrukturen und individueller Ausdrucks-wille in positiver Weise ergänzen.

Ulrich Hatzfeld/Franz Pesch (Hrsg.)

Stadt und Bürger

206 Seiten, zahlr. Fotos und Abbildungen. 34,00 Euro. Verlag Doothea Rohn. 2006. ISBN 978-3-939486-22-0

Die Stadtgesellschaft, so meinen die Herausgeber, bewege sich auf ein labiles Gleichgewicht zu, dessen Stabilisierung einiger Anstrengungen bedürfe. Das friedliche Zusammenleben der „Stadtgesellschaft“ sei gefährdet, das bis dato mit öffentlichen Leistungen und Sozialtransfers gewährleistet worden sei, was aber heute angesichts der Dimension der auf die Städte im Zuge von Globalisierung und demographischem Wandel zukommenden Probleme bei gleichzeitigem Rückgang der öffentlichen Haushaltseinnahmen nicht mehr möglich sei. Die Voraussetzungen für das Zusammenleben in der Stadt haben sich also in den letzten Jahrzehnten grundlegend geändert.

Es sei dahin gestellt, ob das friedliche Zusammenleben bisher vor allem dem wohltätigen Verteilungsstaat geschuldet ist. Wäre dem so, dann

hätte diese Gesellschaft wenig geleistet für ihren Zusammenhalt. Richtig ist, dass neue Anforderungen auf die Stadtgesellschaft zukommen.

Die Autoren werden gefragt: Wie kann sich die Stadtgesellschaft im Zuge der ökonomischen Globalisierung und der demografischen Entwicklung neu orientieren? Wer sind die heutigen Akteure der Stadtentwicklung und wie sehen ihre Kooperationen aus?

In den über 30 Beiträgen des Bandes plädieren die Autorinnen und Autoren für einen Weg, den die europäische Stadt traditionell ausgezeichnet hat: die solidarische Stadtgesellschaft. Bürgerschaftliches, unternehmerisches und politisches Engagement bilden die Grundlage für eine Aufgabenverteilung mit neuen Rollen. Eingestreut findet sich eine Auswahl von Projekten aus NRW, die aus der Sicht ihrer Protagonisten als Beispiele eines zukunftsorientierten, gemeinschaftlichen Handelns für die Stadt und ihre Bürger gelten sollen.

Mit Beiträgen von Elke Becker, Ulrich Berding, Herwig Birg, Helmut Böhme, Wolfgang Christ, Achim Dahlheimer, Adalbert Evers, Holger Everz, Thorsten Hallmann, Ulrich Hatzfeld, Friedhelm Hengsbach, Peter Hübner, Karl Jasper, Rainer Kahnert, Bernhard Mattes, Stephan Muschick, Rolf Neuhaus, Claus Offe, Franz Pesch, Harry Roels, Britta Rösener, Matthias Sauter, Frank Schirmacher, Helmuth Schweitzer, Klaus Selle, Thomas Sieverts, Roswitha Sinz, Erika Spiegel, Rupert Graf Strachwitz, Uwe-Jens Walther, Rotraut Weeber, Klaus Wermker, Stephan Wilforth, Oliver Wittke und Hellmut Wollmann.

Joachim Brech

Impressum

wohnbund-informationen

Mitgliederzeitung des wohnbund e.v.
Herausgeber und Redaktionsadresse:

wohnbund e.v.
Aberlestraße 16/Rgb
81371 München
Telefon 089-74 68 96 11
Fax 089-7 25 50 74
E-Mail: info@wohnbund.de

Redaktion: Dr. Klaus Habermann-Nieße,
Heike Skok

Fotos + Abbildungen: © bei den jeweiligen
Autoren oder Institutionen; siehe auch jeweils
bei den Beiträgen

Erscheinungsweise: zwei bis viermal jährlich

Preis: Für wohnbund-Mitglieder kostenlos,
Einzelexemplar: € 8,- + Versand

Sammelbestellung (ab 10 Exemplare):

€ 5,- pro Exemplar zzgl. Versandkosten

Abo-Bestellung: per E-Mail, Telefon oder
Fax an die Redaktionsadresse

Layout und technische Bearbeitung:
Bernd Hüller, info@offset-service.de

Druck: DRUCKWERK München

Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben
nicht unbedingt die Meinung der Redaktion
oder des wohnbund-Vorstandes wieder.

Mitgliedschaft im wohnbund

- Kostenloses wohnbund-Info
- Kostenloser oder preisreduzierter Zugang zu allen unseren Fachveranstaltungen
- Kostenlose Vermittlung von Kontakten bei speziellen fachlichen Fragen aus dem Bereich der Wohnpolitik, Planung, Projekt-, Stadt- und Siedlungsentwicklung (im Rahmen unserer Möglichkeiten)
- Interessante Begegnungsmöglichkeiten in einem Netzwerk von Fachleuten
- Internet-Service für Mitglieder: Homepage und E-Mail im wohnbund-Netzwerk: www.wohnbund.de

Jahresbeitrag

- Regelbeitrag € 95,-
- Studierende/Erwerbslose € 35,-
- Büros und Institutionen nach Vereinbarung

Beitrittsformular siehe rechts, im Internet abrufen oder bei der Geschäftsstelle anfordern.

Themenschwerpunkt der nächsten wohnbund-informationen in 2008:

- **2/2008 – Wohnen und Arbeiten – Raum für Kreativität,**
Dokumentation einer internationalen Tagung in München

Bei Bedarf bitte kopieren und an wohnbund e.v. schicken:

wohnbund e.v.
Aberlestr. 16/Rgb.
81371 München

BEITRITTSERKLÄRUNG

Ich/wir möchte/n Mitglied im wohnbund e.v. werden

Name _____ Vorname: _____

Firma/Büro/Institution _____

Straße/Hausnummer _____ PLZ _____ Ort _____

Tel (Büro) _____ Tel. (priv.) _____ Fax _____

E-Mail: _____

Die Mitgliedschaft soll gelten ☐ Für mich als Person ☐ Für die o.g. Institution, die ich hiermit vertrete

Zum Beitragssatz von:

☐ Normalbeitrag 95,- € ☐ Ermäßigter Beitrag 35,- € ☐ Büros und Institutionen nach Vereinbarung

Ort _____ Datum _____ Unterschrift _____

Wir bitten um jährliche Zahlung nach Rechnungsstellung oder Teilnahme am Einzugsverfahren, um die Buchungsvorgänge und den Verwaltungsaufwand zu reduzieren.

Wenn Sie am Einzugsverfahren teilnehmen möchten, bitte ausfüllen und zurückschicken:

– Ermächtigung zum Einzug von Forderungen durch Lastschriften –

Name des Zahlungsempfängers: **wohnbund e.v.**

Name und Anschrift der Kontoinhaberin/des Kontoinhabers _____

Hiermit ermächtige ich Sie widerruflich, die von mir zu entrichtenden Zahlungen für meinen Mitgliedsbeitrag bei Fälligkeit zu Lasten meines Kontos durch Lastschrift einzuziehen:

Kontonummer _____ BLZ _____ Name der Bank _____

Ort _____ Datum _____ Unterschrift des Kontoinhabers _____

