

# "Pilotstudie zur nachhaltigen Entwicklung von Nachkriegssiedlungen (1945 - 65) unter besonderer Berücksichtigung von Flächenökonomie und Flächenmanagement"

Förderkennzeichen: BWW 24004

## 1. Kurze Beschreibung des Forschungsergebnisses

Die nachhaltige Sicherung und Entwicklung von Nachkriegssiedlungen (ca. 30% des baden-württembergischen Wohnungsbestandes) wird durch den spezifischen Altersaufbau mit 25 – 30 % über 65-Jähriger - insbesondere Hochaltrigen - geprägt. Die zumeist unveränderten oder nur teilmodernisierten Gebäude müssen den Ansprüchen heutiger und zukünftiger Nachfrager angepasst werden, um von breiten Schichten der Bevölkerung akzeptiert zu werden. Sonst droht sozialer Abstieg. In den Fallstudien Mannheim, Schönau und Marbach, Hörnle ist dieser Prozess bereits weit fortgeschritten. Mit dem Generationenwechsel besteht die Chance, Flächen zu gewinnen, das energetische System heutigen Standards anzupassen, struktur- und artenreiche Siedlungsbiotope zu entwickeln.

Die Steigerung der Flächenökonomie durch Sicherung der Siedlungsflächen für breite Schichten der Bevölkerung und die Erhöhung der Bruttogeschossfläche, insbesondere im Einzeleigentum wird operationalisiert und in den Kontext einer ganzheitlich angelegten Revitalisierung der Nachkriegssiedlungen gestellt.

Dabei werden drei strategische Ansätze erarbeitet:

- Unterhaltungs- und moderate Modernisierungsinvestitionen, die insbesondere Energie- und Wasserverbrauch senken, werden Transferleistungsempfängern zu günstigen Mieten und Mietnebenkosten zur Verfügung gestellt (Belegungsbindungen).
- Von Grund auf erneuerte Wohnungsbestände gewährleisten die Akzeptanz junger Haushalte. Dabei wird die monotone Architektur und das Wohnumfeld heutigen Standards angepasst. Den individuellen Lebensstilen und neuen Sozialisationsformen wird Rechnung getragen.
- Nicht mehr kostendeckend modernisierbare Bestände und solche, die einen Wechsel der Wohnformen erfordern, werden abgebrochen und marktgerecht neu entwickelt.

/ 2

Seite 2

Die notwendige Kombination dieser Revitalisierungsstrategien muss von den Akteuren vor Ort in Einklang mit den Bewohnern gefunden werden. Die Befragung der Schlüsselpersonen aus Baudezernaten und Wohnungsgesellschaften bestätigen die Notwendigkeit, diesen Weg zu beschreiten. Sie bestätigt auch die zunehmende Bedeutung der Nachkriegssiedlungen für Kommunen und Wohnungswirtschaft.

Als geeignetes Verfahren der Revitalisierung wurde das Bund-Länder-Programm der Stadterneuerung "Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt" identifiziert.

Dabei spielt das Stadtteilmanagement eine zentrale Rolle. Da Flächengewinne und die Sicherung der Bestände nur im Kontext einer umfassenden Quartiererneuerung zu erreichen sind, muss das kommunale Flächenmanagement integraler Bestandteil des Stadtteilmanagements werden.

Wesentliche Voraussetzungen für einen zügigen, ungehinderten Generationenwechsel ist die Schaffung verlässlichen Baurechts. Dieses häufige Hemmnis erfordert bau- und planungsrechtliche Aktualisierung. Sie muss auf die Gewinnung zusätzlicher Potenzialflächen angelegt sein.

In einer dem Pilotstudiencharakter angemessenen Abschätzung kann gesagt werden, dass in den drei untersuchten Gebäudetypen große Flächenpotenziale erschlossen werden können.

Bei freistehenden Einfamilienhäusern	bis zu 100 %	der derzeitigen BGF
bei Reihenhäusern	bis zu 40 %	der derzeitigen BGF
bei Geschossbauten	bis zu 25 %	der derzeitigen BGF

Damit wird die Bedeutung der NKS für die Innenentwicklung und die Verminderung der Landschaftsinanspruchnahme deutlich.

/ 3

Seite 3

## **2. Welche Fortschritte ergeben sich in Wissenschaft / Technik durch Ihre Forschungsergebnisse ?**

Von den Kommunen wurde die Bedeutung der Wohnungsbestände aus der Nachkriegszeit für die Flächenökonomie und den Flächengewinn zumeist unterschätzt. Die Diskussion der Fallstudien verweist auf eine Neubewertung in Kenntnis der vom IÖR erarbeiteten demographischen Steckbriefe. Allerdings steht die Umsetzung in die Praxis erst am Anfang. Wichtige Erkenntnisse wurden auf folgenden Gebieten gewonnen :

- Klärung der Zusammenhänge bei der Aktivierung von Potenzialflächen und der Motivierung von Eignern, Erben und Käufern, die Flächenpotenziale im Einzel Eigentum zur nachhaltigen Entwicklung der Einfamilienhäuser zu nutzen <sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Dazu wurde gegen zahlreiche Konkurrenten ein Projekt des experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (BMVBW + BBR) 'Kostengünstige und qualitätsbewusste Entwicklung von Wohnungsobjekten im Bestand' für die Stadt Marbach eingeworben.

- Systematisierung der flächenrelevanten Festsetzung bei der Schaffung verlässlichen Baurechts.
- Vernetzung der privaten und kommunalen Handlungsfelder in einem ganzheitlichen Maßnahmenkonzept zur nachhaltigen Sicherung und Entwicklung der Siedlungsflächen aus der Nachkriegszeit.
- Integrierende Konzepte für das kommunale Flächenmanagement als Teil einer Public-Private-Partnership zur nachhaltigen Sicherung von Stadtteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf.
- Praxisorientierte Strategien zur marktgerechten Neuordnung von Nachkriegssiedlungen für breite Schichten der Bevölkerung im Generationenwechsel.

Damit werden Flächenökonomie und kommunales Flächenmanagement integrierende Bestandteile kommunaler, wohnungswirtschaftlicher und bürgerschaftlicher Initiativen zur nachhaltigen Sicherung und Entwicklung von gefährdeten Siedlungsbeständen.

/ 4

Seite 4

### 3. Welche Empfehlung ergibt sich aus dem Ergebnis für die Praxis ?

Kommunen und Wohnungswirtschaft müssen die spezifischen Entwicklungen des Altersaufbaus und den Generationenwechsel in Nachkriegssiedlungen zum Anlass nehmen, um die Revitalisierung als ganzheitlichen Prozess der Anpassung für den Zukunftsmarkt in Gang zu setzen. Dabei kann mit geringen kommunalen Investitionen private Investitionstätigkeit und bürgerschaftliches Engagement mobilisiert werden. Nicht zuletzt kann davon ein innovativer Beschäftigungsimpuls für das Bauhandwerk ausgehen.

Flächenökonomie in Wohngebieten für breite Schichten der Bevölkerung erfordert ein Optimum an Wohnwert auf der Parzelle. In den ebenerdigen Wohnformen – freistehendes Einfamilienhaus, Reihenhaus – ist der gewachsene Flächenanspruch je Person von ca. 15 qm WFL im Jahr 1950 auf ca. 40 qm im Jahr 2005 auf dem Grundstück zu realisieren. Das bedeutet höheren Nutzwert auf gleicher Fläche innerhalb der bestehenden Infrastruktur. Dieses **innere Wachstum** ersetzt die Inanspruchnahme un bebauter Landschaft und die Erweiterung der technischen Infrastruktur in neuen Baugebieten.

Voraussetzung ist die Akzeptanz des Wohnstandorts und des Milieus durch die nachfolgende Generation. Denn der geeignete Zeitpunkt für Anpassung an den Markt ist der Generationenwechsel.

Die **energetische Nachrüstung** auf heutige Standards des Energieverbrauchs nach EnEV ist verpflichtend. Die starken baulichen Eingriffe bieten darüber hinaus weitere Optionen zur Optimierung des gesamten energetischen Systems :

- dichte Hülle mit sehr hohem Wärmedurchgangswiderstand

- kontrollierte Lüftung und Wärmerückgewinnung
- Kompaktheit des konditionierten Volumens
- erneuerbare, zumindest CO<sub>2</sub>-neutrale Energiequellen
- effiziente Nutzung der Komponenten der Energieumwandlung und ihr kaskadenartiger Verbund

/ 5

Seite 5

In verdichteten Wohnformen beginnt der wirtschaftliche Einsatz von Nahwärmesystemen. Sie eröffnen neue Optionen wie die Nutzung von Erdwärme.

**Strukturreiche Siedlungsbiotope** mit möglichst hohen Anteilen natürlicher Bodenstruktur, die Rückführung der Oberflächenwässer in das natürliche Hydrosystem und die systematische Erweiterung des siedlungstypischen Artenspektrums sind weitere Optionen der nachhaltigen Entwicklung von Nachkriegssiedlungen. Damit besteht die Möglichkeit zur Verbesserung der Lufthygiene und des lokalen Klimas.

Etliche dieser Optionen bewirken auch die Senkung der Betriebskosten, verbessern die Anmutungsqualität der Quartiere und fördern das bürgerschaftliche Engagement für das Quartier und den Stadtteil.

Ludwigsburg, 22. September 2005  
Prof. Günther Schöfl