

Wüstenrot Stiftung (Hrsg.)

# Große Siedlungen in kleinen Städten

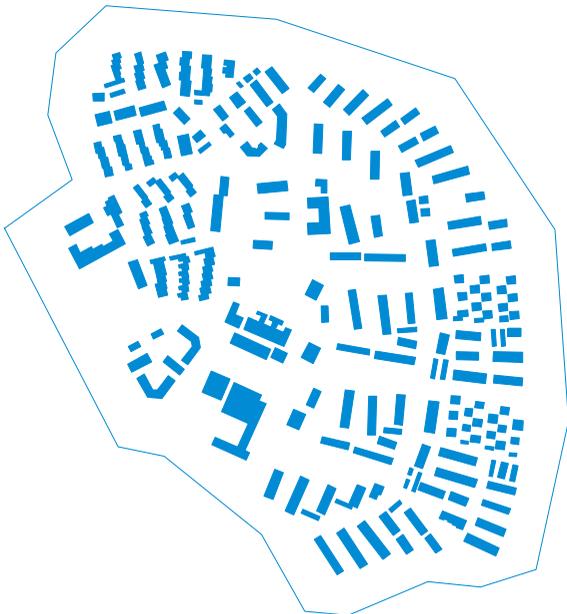
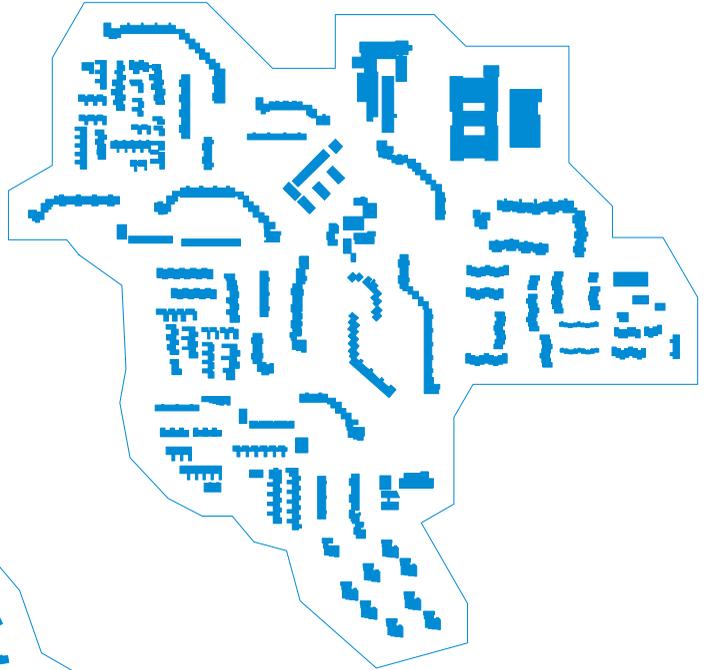
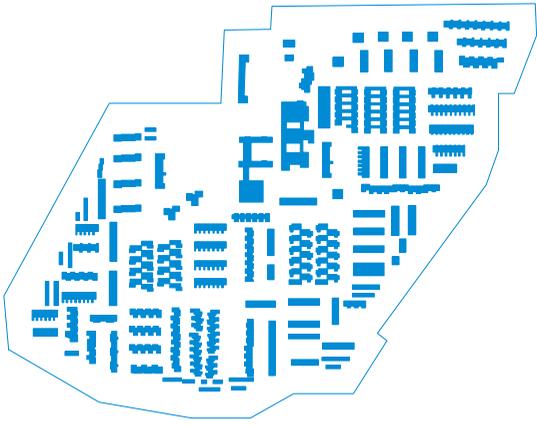
## Probleme, Herausforderungen, Perspektiven



Christine Baumgärtner  
Johann Jessen  
Isabelle Willnauer

WÜSTENROT STIFTUNG

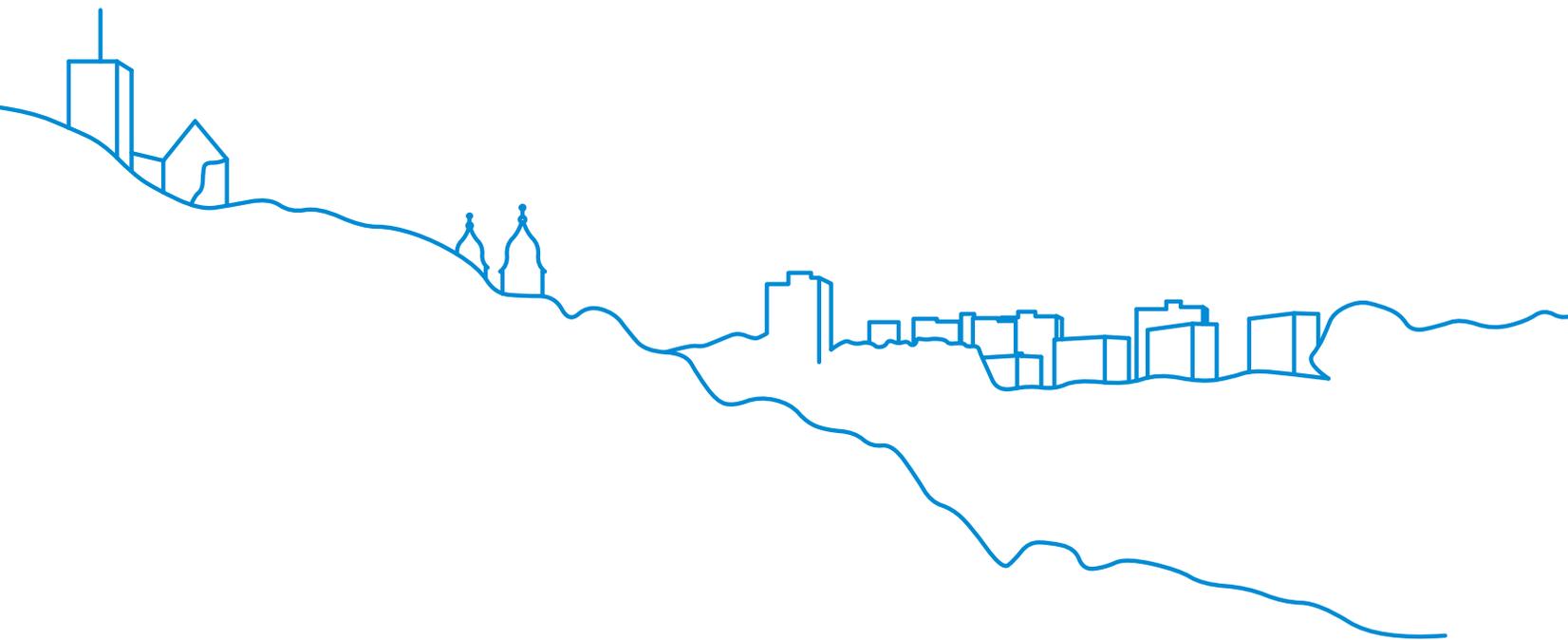




Wüstenrot Stiftung (Hrsg.)

# **Große Siedlungen in kleinen Städten**

Probleme, Herausforderungen, Perspektiven



Christine Baumgärtner  
Johann Jessen  
Isabelle Willnauer

## Impressum

Ein Forschungsprojekt im Auftrag der Wüstenrot Stiftung  
Hohenzollernstraße 45 · 71630 Ludwigsburg  
Tel. +49 7141 16 75 65-00 · Fax +49 7141 16 75 65-15  
info@wuestenrot-stiftung.de · www.wuestenrot-stiftung.de

Erarbeitet durch das Fachgebiet  
Grundlagen der Orts- und  
Regionalplanung des Städtebau-Instituts  
Universität Stuttgart  
Prof. Dr. Johann Jessen  
Keplerstraße 11 · 70174 Stuttgart  
Tel. +49 711 685 833 35

Autoren  
Dr. Christine Baumgärtner  
Prof. Dr. Johann Jessen  
Dipl.-Ing. Isabelle Willnauer

Die Abbildungen erscheinen mit freundlicher  
Genehmigung der Rechteinhaber. Wo diese nicht  
ermittelt werden können, werden berechnete  
Ansprüche im Rahmen des Üblichen abgegolten.

Gestaltung  
Kreativ plus GmbH, Stuttgart  
www.kreativplus.com

Druckerei  
Krautheimer Werkstätten für  
Menschen mit Behinderung gem. GmbH

©2018 Wüstenrot Stiftung,  
Ludwigsburg  
Alle Rechte vorbehalten.  
All rights reserved  
Printed in Germany

ISBN 978-3-933249-15-9

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die  
gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher  
Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personen-  
bezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

# Inhalt

<b>Vorwort der Wüstenrot Stiftung</b>	<b>5</b>
<b>1 Einführung</b>	<b>7</b>
1.1 Problemaufriss und Fragestellung	8
1.2 Aufbau der Untersuchung	10
<b>Teil I</b>	
<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>11</b>
<b>2 Methodische Grundlagen</b>	<b>13</b>
2.1 Definition des Großsiedlungsbegriffs	13
2.2 Statistische Erfassung der Großsiedlungen	14
2.2.1 Quellen der Bestandserhebung	14
2.2.2 Erhebung des Datensatzes	15
<b>3 Großsiedlungen in der Bundesrepublik – Ein statistischer Überblick</b>	<b>16</b>
3.1 Großsiedlungen nach Gemeindegrößenklassen und Siedlungsgröße – Vergleich ost- und westdeutsche Bundesländer	16
3.2 Großsiedlungen in Klein- und Mittelstädten nach Gebietsstrukturtypen	20
3.2.1 BBSR-Raumtypen	20
3.2.2 BBSR-Wohnungsmarktregionstypen	22
3.3 Siedlungsgrößen im Verhältnis zur Gesamtstadt	24
3.4 Zwischenfazit	26
<b>Teil II</b>	
<b>Fallstudien</b>	<b>27</b>
<b>4 Methodisches Konzept</b>	<b>29</b>
4.1 Auswahl der Fallstudien	29
4.2 Erhebung der Fallstudien	31
<b>5 Fallstudien</b>	<b>32</b>
5.1 Amberg – Sankt Sebastiansviertel	32
5.2 Haar – Am Jagdfeldring	44
5.3 Neu-Isenburg – Gravenbruch	58
5.4 Neuwied – Raiffeisenring	70
5.5 Nürtingen – Roßdorf	80

5.6	Unna – Berliner Allee	92
5.7	Wedel – Gartenstadt Elbhochufer	104
5.8	Wertheim – Wartberg	116

### Teil III

## Quervergleich --- 129

### 6 Stand der Forschung --- 131

#### 7 Die Siedlungen im Vergleich --- 133

7.1	Gesamtstädtischer Kontext	133
7.2	Stadtstrukturelle Einbindung	134
7.3	Städtebauliche Konzeption	136
7.4	Eigentümerstruktur	137
7.5	Sozialstruktur	139
7.6	Nutzungs- und Bebauungsstruktur	141
7.7	Öffentlicher Raum	142
7.8	Versorgungsinfrastruktur	143
7.9	Quartiersleben	145

#### 8 Problemlagen und bisherige Strategien --- 146

8.1	Aktuelle Problemlagen	146
8.2	Punktuelle und fragmentierte Planungspraxis	147
8.3	Handlungserfordernisse	150

#### 9 Empfehlungen --- 151

#### 10 Anhang --- 155

10.1	Literaturverzeichnis	156
10.2	Quellenverzeichnis der Fallstudien	156
10.3	Tabellenverzeichnis	165
10.4	Interview-Leitfäden	165
10.5	Workshop-Programm	169
10.6	Liste der Großsiedlungen in Deutschland	170
10.7	Großsiedlungen im Ländervergleich	181

#### Anhangband --- 183

	Große Siedlungen in kleinen Städten Baden-Württembergs	184
	Kurzportraits	184

## Vorwort der Wüstenrot Stiftung

Großsiedlungen werden in Deutschland in der Regel mit Großstädten in Verbindung gebracht und deshalb überwiegend im Kontext großstädtischer Entwicklungen analysiert und diskutiert. Wenig beachtet werden die spezifischen Aufgaben und Bedingungen für die zukünftige Entwicklung von Großsiedlungen in Klein- und Mittelstädten. Ihre Anzahl ist keineswegs so gering, dass sie keine auf sie gerichtete Aufmerksamkeit verdienen würden. In Westdeutschland gibt es beispielsweise rund 100 Großsiedlungen mit mehr als 1.000 Wohneinheiten, die zu Städten mit weniger als 100.000 Einwohnern gehören. Rund die Hälfte dieser Siedlungen gehört zu Städten mit weniger als 50.000 Einwohnern und 17 Großsiedlungen sind dem ländlichen Raum zuzuordnen.

Die Siedlungen stammen überwiegend aus den 1950er bis 1970er Jahren und damit aus einer Zeit, in der mit dem Wirtschaftswunder in Westdeutschland eine Phase großer Bauvorhaben in Form neuer Siedlungen und neuer Stadtteile eingeleitet werden konnte. Ziel war nicht mehr nur ein möglichst rascher Ausgleich zwischen der weiterhin zu geringen Zahl der Wohnungen und der zugleich steigenden Zahl der Haushalte. Neue Leitbilder begleiteten außerdem den Übergang vom Wohnsiedlungsbau der 1950er Jahre zu einem komplexen, integrierenden Städtebau. Sie spiegeln die Erwartung, in der Wohnungspolitik von der reinen Versorgungsaufgabe wieder stärker zu einer Gestaltungsoption wechseln zu können.

Zur damaligen Zeit bestand kein Zweifel daran, dass Experten wissen, wie die Menschen richtig wohnen. Die demographischen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen erschienen eindeutig und wurden als beständig und verlässlich betrachtet. Es dominierte die Kleinfamilie mit zwei Erwachsenen und ein bis zwei Kindern, ergänzt von einem wachsenden Anteil an Ein- und Zweipersonenhaushalten. Hierzu passte am besten eine Mischung aus kleinen

Wohnungen und Familienwohnungen mit bis zu vier Zimmern. Die Konzentration auf wenige Wohnungstypen erleichterte den Einsatz neuer Technologien für eine schematische, industrielle Serienfertigung der Gebäude und Wohnungen, wie sie dann zum Standard in zahlreichen Großsiedlungen wurden.

Die neu geplanten Siedlungen und Stadterweiterungen wurden dabei nicht nur in baulicher Hinsicht als zeitgemäße Alternative zu den modernisierungsbedürftigen, innerstädtischen Altbauquartieren betrachtet. Ihren Bewohnern sollten sie auch die Vorteile einer vielfältigen Infrastruktur bieten und eine bessere Teilhabe am gesellschaftlichen, städtischen Leben ermöglichen. Gebäuden, Städtebau und räumlichen Strukturen wurde ein positiver Einfluss auf die Lebens- und Verhaltensweisen der Bewohner zugesprochen. Die räumliche Konzentration sollte die nachbarschaftliche Interaktionshäufigkeit steigern, die unterschiedlichen Gebäudeformen zu einer adäquaten sozialen Durchmischung führen und die funktionale Vielfalt von Angeboten und Infrastruktur eine moderne Lebensweise erleichtern. Das Wohnen in den neuen Siedlungen stand in diesem Sinne für den Idealtyp des modernen Wohnens.

Heute wissen wir, dass viele dieser neuen Siedlungen den Anspruch an eine urbane Wohnform zur Erfüllung gesellschaftlicher und sozialer Bedürfnisse nicht erfüllen konnten. Die Kehrtwende in ihrer Bewertung wurde bereits 1971 deutlich, als die Hauptversammlung des Deutschen Städtetages unter dem Motto „Rettet unsere Städte jetzt!“ stattfand. Die anfängliche Zuversicht, über räumliche Strukturen die Lebens- und Verhaltensweisen der Bewohner beeinflussen zu können, war in den wachsenden Problemen vieler neuer Siedlungen verloren gegangen. Als eine lang anhaltende, schwere Bürde erwies sich oft deren Randlage, die weder durch eine erfolgreiche Einbindung in die Stadt aufgelöst noch durch

eigene Infrastrukturangebote kompensiert wurde. Die homogene Altersstruktur der Bewohner erschwerte einen Ausgleich zwischen den baulich-räumlichen Strukturen und der Ausstattung der Siedlungen einerseits und den Bedürfnissen und Lebensverhältnissen ihrer Bewohner andererseits.

Die Großsiedlungen von Klein- und Mittelstädten sind zwar von einigen Problemen verschont geblieben, die in den größeren Städten und den dort oft größeren Siedlungen kumulierten. Dennoch stehen sie aktuell vor ähnlichen demographischen, technischen und infrastrukturellen Veränderungen. Die energetische Optimierung, die Aufwertung des Wohnumfeldes, der Erhalt oder die Verbesserung der Infrastruktur und eine konsequente Differenzierung des vorhandenen Wohnungsgemenges sind erforderlich, um die Siedlungen für eine stärker durchmischte Bevölkerung attraktiv zu gestalten. Außerdem besteht eine wichtige Aufgabe für Wohnungseigentümer wie für Städte darin, nicht nur die qualitative Aufwertung dieser Quartiere einzuleiten, sondern zugleich dafür Sorge zu tragen, dass sie als Standorte auch für einkommensschwächere Gruppen erhalten werden können.

Die Großsiedlungen in Klein- und Mittelstädten stellen aber auch spezifische Anforderungen an die Kommunen und die Wohnungswirtschaft. So stehen sie in Klein- und Mittelstädten in Kontrast zur hier oft überwiegender Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Je nach demographischer Entwicklung wachsen dann die Schwierigkeiten, die Wohnungen in den Großsiedlungen marktfähig zu halten. Zugleich stellen die Großsiedlungen in Klein- und Mittelstädten einen höheren Anteil am örtlichen Gesamtwohnungsbestand. Ein Beispiel hierfür ist die Großsiedlung Wartberg in Wertheim mit über 1.100 Wohnungen, einem Anteil von mehr als zehn Prozent des örtlichen Wohnungsbestands. Die komplexe und in der Regel

langwierige Modernisierung von Großsiedlungen – Wohnungen, Wohnumfeld, Infrastruktur – belastet außerdem die kommunalen Verwaltungen in kleinen Städten stärker als in größeren Städten.

Es gibt also gute Gründe dafür, der Situation und Entwicklung von Großsiedlungen in Klein- und Mittelstädten eine eigenständige Untersuchung zu widmen. Das Forschungsprojekt der Wüstenrot Stiftung stellt hierfür zunächst einen Überblick zu diesem Siedlungstypus unter besonderer Berücksichtigung von Baden-Württemberg her. Die Siedlungen werden nach zentralen Merkmalen wie Größe, Lage, Alter oder städtebaulicher Konzeption typisiert sowie ihre Bedeutung für die Wohnungsversorgung und die Ortsentwicklung erhoben. Eine Auswertung bisheriger planerischer und wohnungswirtschaftlicher Strategien wird verbunden mit der Identifizierung zentraler Problemlagen und Handlungsfelder. Auf Grundlage dieses Überblicks ausgewählte Fallbeispiele werden durch Erhebungen vor Ort dokumentiert, ergänzt durch Interviews mit lokalen Akteuren aus Verwaltung, Politik, Wohnungswirtschaft und Bewohnerschaft.

Die Wüstenrot Stiftung bedankt sich herzlich bei Christine Baumgärtner, Johann Jessen und Isabelle Willnauer für die ebenso kompetente wie umfassende Bearbeitung des Forschungsprojektes und die Erstellung der nun vorliegenden Publikation. Sie dokumentiert die Ergebnisse der Untersuchung und stellt sie der Öffentlichkeit zur Verfügung. Außerdem gilt der Dank allen beteiligten Experten und Interviewpartnern aus den Kommunen und Siedlungen, ohne deren Mitwirkung und Auskunftsbereitschaft diese Ergebnisse nicht möglich gewesen wären.

Stefan Krämer  
Wüstenrot Stiftung

# Einführung



# 1 Einführung

## 1.1 Problemaufriss und Fragestellung

In Deutschland machen die Wohnungsbestände in Großsiedlungen einen Anteil von rund sechs Prozent am deutschen Gesamtwohnungsbestand aus. Sie sind von hoher Relevanz für die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum – insbesondere in Zeiten, in denen der geförderte Wohnungsbau nahezu zum Erliegen gekommen ist. Seit ihrem Bau in den 1950er- bis 1970er-Jahren stehen die Großsiedlungen in der Kritik von Laien und Fachwelt. Planungspraxis und Stadtforschung haben diesem Gebietstyp, der eine städtebauliche Antwort auf die Wohnungsnot der Nachkriegsjahre war und überwiegend durch öffentliche Mittel gefördert wurde, in den vergangenen Jahren große Aufmerksamkeit geschenkt (vgl. Harlander 1999: 312). Sie waren in den vergangenen Jahrzehnten ein wichtiger Fokus der Städtebauförderung, der kommunalen Wohnungspolitik und der räumlichen Planung sowie auch der Stadtforschung. Viele Siedlungen waren Gegenstand zahlreicher Modellvorhaben, Förderprogramme und intensiver Begleitforschung. Eine Erweiterung der Thematik ergab sich quantitativ und qualitativ nach der Wiedervereinigung durch die sogenannten „Plattenbausiedlungen“ in den ostdeutschen Bundesländern. Dies wurde deutlich markiert durch den Großsiedlungsbericht der Bundesregierung des Jahres 1994 (BMBau 1994), eine erste umfassende Bestandsaufnahme dieses Gebietstypus für ganz Deutschland.

Die Aufmerksamkeit konzentrierte sich dabei jedoch vor allem auf die Analyse von Großsiedlungen in Großstädten, weil dort die Problem- und Konfliktlagen deutlicher zutage traten. Auch waren und sind es nach wie vor die „spektakulären Einzelfälle“ in großen Städten wie Kirchdorf-Süd in Hamburg, Gropiusstadt in Berlin, Osterholz-Tenever in Bremen, Neuperlach in München oder Chorweiler in Köln oder aber im ehemaligen Ostdeutschland Marzahn in Berlin und Grünau in Leipzig, die immer wieder als Referenzen für die wohnungspolitischen, sozialplanerischen und städtebaulichen Herausforderungen dieses Gebietstypus herangezogen wurden.

Großsiedlungen gibt es auch in Klein- und Mittelstädten. Erstaunlich ist, dass sie bisher kaum eine nennenswerte publizistische, fachliche und politische Aufmerksamkeit auf sich gezogen haben. Die Gründe hierfür sind nicht beleuchtet worden und liegen auch nicht auf der Hand. Es lassen sich einige Argumente dafür anführen, dass Großsiedlungen in Klein- und Mittelstädten ganz spezifische Herausforderungen an die Kommunen und die Wohnungswirtschaft stellen:

- Der Wohnungsbestand der Großsiedlungen in einer kleineren Gemeinde dürfte in der Regel einen deutlich höheren Anteil am kommunalen Gesamtwohnungsbestand repräsentieren und daher schon quantitativ für die kommunale Wohnungsversorgung eine höhere Bedeutung haben als in großen Städten.
- Anders als in den Großstädten und verdichteten Ballungszentren weicht die für Großsiedlungen oft charakteristische Hochhausbebauung vom ortsspezifischen Wohnideal, dem freistehenden Einfamilienhaus, besonders extrem ab. Gerade das Wohnen in Großsiedlungen in Klein- und Mittelstädten könnte mit besonderer Stigmatisierung verbunden sein, insbesondere in ländlich geprägten Regionen.
- Die stärkeren Auswirkungen des demografischen Wandels (Bevölkerungsverlust, Überalterung) im ländlichen Raum sowie in den Übergangsräumen dürften, insbesondere an den strukturschwachen Standorten die Frage aufwerfen, wie die Wohnungsbestände in den Großsiedlungen marktfähig gehalten werden können.
- Die Erfahrungen haben gezeigt, dass Modernisierung und Stadtumbau in Großsiedlungen komplex und langwierig sind und hohe Anforderungen an die Leistungsfähigkeit der planenden Verwaltung stellen. Für diese Aufgabe könnten die sehr viel bescheidener ausgestatteten Planungsabteilungen kleinerer Gemeinden finanziell, personell und qualifikatorisch überfordert sein.

Gleichwohl lassen sich auch einige Gründe dafür nennen, weshalb die Großsiedlungen in den Klein- und Mittelstädten bisher nicht so sehr in den Fokus gerückt sind:

- Viele der vor allem sozialen Konflikt- und Problemlagen, die mit den Großsiedlungen in der Vergangenheit in Verbindung gebracht wurden, erscheinen eher charakteristisch für Großstädte und finden in den Großsiedlungen demnach nur ihren Schauplatz. Da es diese Konflikt- und Problemlagen in den Klein- und Mittelstädten nicht oder nur deutlich schwächer ausgeprägt gibt, gilt dies auch für die Großsiedlungen in diesen Orten.
- Als besonders problembelastet gelten vor allem die besonders großen Wohnsiedlungen mit verdichteter Bebauung, die nach dem Leitbild der „Urbanität durch Dichte“ Ende der 1960er-, Anfang der 1970er-Jahre errichtet wurden. Diese sind aber vornehmlich in den Großstädten entstanden, während die Großsiedlungen in den Klein- und Mittelstädten wie viele andere „unauffällige“ Großsiedlungen, die es auch in den Großstadtkommunen gibt, insgesamt eher kleiner zugeschnitten sind und einen höheren Anteil an Eigentumswohnungen und weniger Wohnhochhäuser – wenn überhaupt – aufweisen.
- Wegen der insgesamt geringeren Herausforderungen, die von den Großsiedlungen in Klein- und Mittelstädten ausgingen, scheinen die dortige Politik und Planung in den kommunalen Verwaltungen sowie die lokale Wohnungswirtschaft bisher durchaus in der Lage beziehungsweise nicht gefordert gewesen zu sein, die anfallenden Aufgaben in diesen Siedlungen zu bewältigen.

Inzwischen haben sich aber Klein- und Mittelstädte nicht selten um die Aufnahme ihrer Großsiedlungen in eines der Städtebauförderungsprogramme bemüht, wie zum Beispiel Monheim mit dem Berliner Viertel und Kempten mit der Siedlung Thingers, oder haben Aufträge für Gutachten vergeben, die sich mit der Weiterentwicklung der Großsiedlungen befassen – Beispiele sind die im Rahmen dieses Projekts als Fallstudien untersuchten Siedlungen in Unna und Wertheim. Den gemeinsamen Hintergrund bildet vor allem die physische Alterung der Siedlungen.

- Die meisten Siedlungen wurden in oft sehr kurzer Zeit in den 1960er-Jahren und den frühen 1970er-Jahren gebaut. Die damals errichteten Bestände sind sanierungsbedürftig – trotz einiger Teilmodernisierungen, die ab den 1980er-Jahren von den Wohnungsbaugesellschaften vorgenommen wurden. Sie müssen nicht nur energetisch ertüchtigt werden. Viele Wohnungszuschnitte, aber auch das Wohnumfeld, entsprechen nicht mehr heutigen Standards. Nach vierzig Jahren steht eine durchgreifende Erneuerung der Bestände an.
- Gleiches gilt für die öffentlichen Räume. Die Mehrzahl der Straßen, Plätze, Grün- und Stellplatzanlagen sind seit ihrem Bau meist nur gewartet worden – oft auf das Nötigste beschränkt. Nach vielen Jahren intensiver Nutzung duldet auch hier eine durchgreifende Sanierung keinen Aufschub.
- In vielen Großsiedlungen hat sich der Generationswechsel weitgehend vollzogen. Gleichzeitig gibt es noch einen hohen Anteil der inzwischen alt gewordenen Erstbezieher. Daraus ergeben sich neue, zum Teil widersprüchliche beziehungsweise komplexe Anforderungen an die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur in den Siedlungen.

Dieser Modernisierungs- und Erneuerungsstau kann nicht länger ignoriert werden. Dabei stehen die Verwaltungen und Wohnungsunternehmen angesichts der Größenordnung der Aufgabe vor besonderen Problemen. Dies bildet den Anlass für die hier vorgelegte Studie „Große Siedlungen in Klein- und Mittelstädten“. Mit dem Ziel Handlungsempfehlungen für die Kommunen, die Wohnungswirtschaft und die Bewohnergruppen in den Siedlungen zu entwickeln, geht sie folgenden Fragestellungen nach:

- Welche sind die spezifischen Problemlagen aus Sicht der beteiligten Akteure – der Stadt, der Wohnungseigentümer, der Bewohner und Nutzer sowie der dort engagierten Akteursgruppen?
- Welche sind die bisher verfolgten stadtplanerischen und wohnungswirtschaftlichen Strategien im Umgang mit diesen Beständen; welche Instrumente wurden eingesetzt und mit welchem Ergebnis?

- Welche spezifischen Handlungsempfehlungen lassen sich für die Akteure in den Großsiedlungen von Klein- und Mittelstädten auf dieser Basis formulieren?

Diese Studie fügt sich mit dieser Thematik in einen aktuellen Schwerpunkt der Stadt- und Wohnungsforschung ein, die sich mit verschiedenen Ausschnitten des Nachkriegsstädtebaus befasst, so etwa den Gebieten des Einfamilienhausbaus (u. a. Wüstenrot Stiftung 2013) und des mehrgeschossigen Wohnungsbaus (Wüstenrot Stiftung 2014) jenseits der großen Siedlungen, die aus ähnlichen Gründen der physischen und „moralischen“ Alterung als zukünftige Gebietskulissen der Stadterneuerung zu sehen sind und je eigene Strategien und Konzepte erfordern.

## 1.2 Aufbau der Untersuchung

Die Untersuchung hat drei übergreifende Teile. Im ersten Teil soll ein quantitativer Überblick über Großsiedlungen in Klein- und Mittelstädten gegeben werden. Hierzu werden die verfügbaren statistischen Unterlagen ausgewertet und durch eigene Recherchen ergänzt. Dadurch können erste Hinweise auf die Größenordnung der Aufgabe sowie die räumliche Verteilung nach Ländern, Strukturgebietstypen sowie Gemeindegröße gewonnen werden. Die Übersicht bildet die Voraussetzung für die gezielte Auswahl der Fallstudien im zweiten Teil der Untersuchung.

Im zweiten Teil werden acht Fallstudien zu Großsiedlungen in Klein- und Mittelstädten durchgeführt, die sich auf die westdeutschen Länder fokussieren. Ostdeutsche Gemeinden werden nicht einbezogen, da die Erneuerung der sogenannten Plattenbausiedlungen auch in Klein- und Mittelstädten eine eigene Problematik aufzeigt, die im Zusammenhang mit dem Bund-Länder-Programm Stadtumbau Ost bereits seit Jahren Gegenstand intensiver Erneuerungs- und Umbaustategien ist.

Ziel der Fallstudien ist ein detaillierter Überblick, der das ganze Spektrum denkbarer Problemlagen möglichst breit abdeckt:

- die Entwicklung und aktuelle Situation von Großsiedlungen in Klein- und Mittelstädten,
- die bisher in diesen Siedlungen verfolgten Aufwertungs- und Erneuerungsstrategien,
- die Bewertung aus der Perspektive der Gemeinde, der lokalen Wohnungswirtschaft und Vertretern der Zivilgesellschaft.

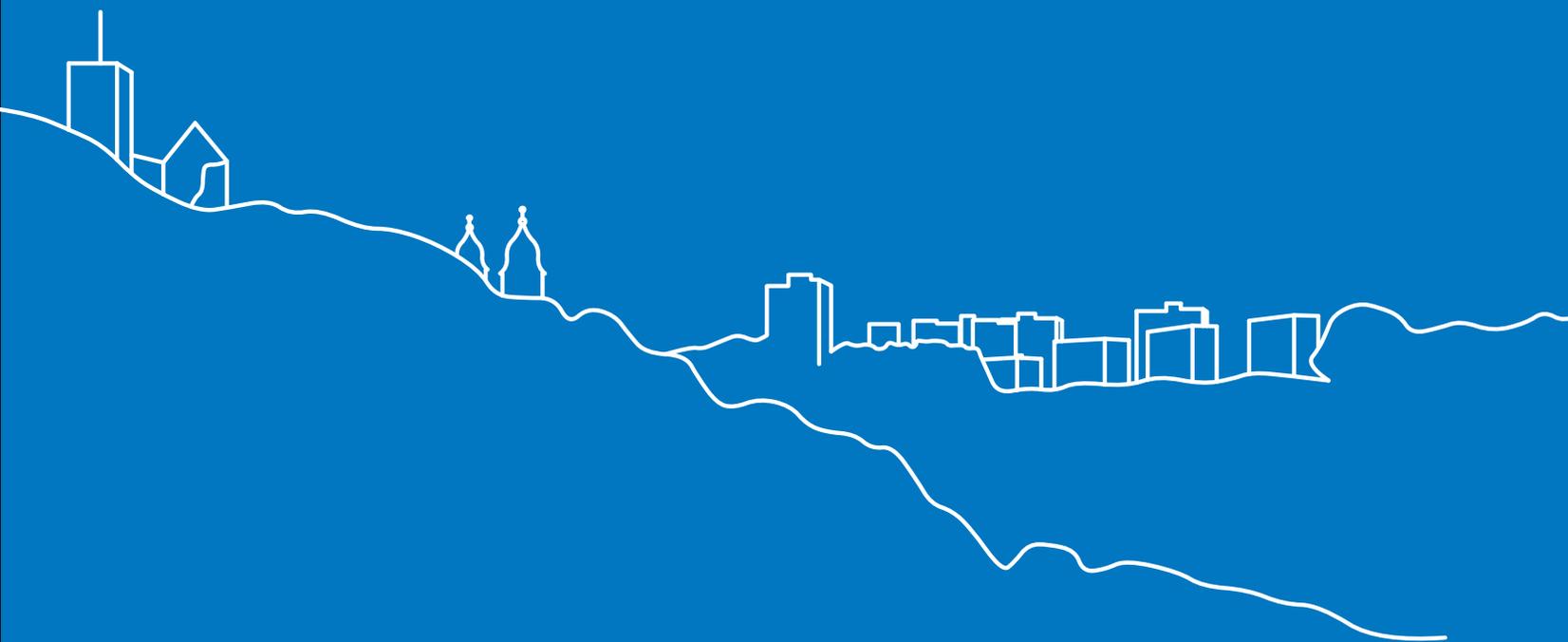
Hierfür wurden auf der Basis der von den Gemeinden zur Verfügung gestellten Materialien und der Auswertung der zugänglichen Literatur Recherchen und Befragungen vor Ort durchgeführt. Die daraus entstandenen Gebietsportraits bilden die Grundlage für eine vergleichende Analyse.

Im dritten Teil wird versucht, über die lokalen Besonderheiten hinausgehende, verallgemeinerbare Entwicklungslinien, Problemlagen und Strategien der beteiligten Akteure zu identifizieren, um daraus Hinweise für den zukünftigen Umgang mit diesen Siedlungen zu erhalten.

Die Ergebnisse der vergleichenden Untersuchung und die daraus gewonnenen, zunächst nur vorläufigen Empfehlungen sind auf einem Workshop am 4. Dezember 2015 in Wertheim zur Diskussion gestellt worden. Zu dieser eintägigen Veranstaltung sind ausgewählte lokale Experten aus den Gemeindeverwaltungen oder Wohnungsbaugesellschaften, die sich im Zuge der Fallstudienrecherchen vor Ort aufgrund ihrer Expertise und ihres Engagements angeboten hatten, sowie bundesweite Experten zum Themenfeld für eigene Beiträge gewonnen worden. Als Teilnehmer waren alle lokalen Experten der Fallstudiengemeinden sowie ausgewählte Wissenschaftler und Praktiker mit engem Bezug zum Thema und ausgewiesener Expertise geladen. Im dritten Teil der Studie wurden die Ergebnisse des Workshops dann in die vergleichende Problemanalyse und die endgültigen Handlungsempfehlungen eingearbeitet.

# Teil I

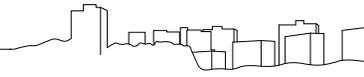
## Bestandsaufnahme





## Teil I

# Bestandsaufnahme



Um eine konkrete Vorstellung von der quantitativen Bedeutung dieses Gebietstyps zu gewinnen, werden zunächst systematisch alle Großsiedlungen in der Bundesrepublik Deutschland erfasst und nach den Kriterien Größe, Bauzeit, Lage und städtebauliche Konzeption typisiert. Hierzu werden die definitorischen, methodischen und erhebungstechnischen Festlegungen getroffen (2). Im Folgenden wird ein Überblick über die zentralen Ergebnisse in Texten, Karten und Tabellen gegeben (3).

## 2 Methodische Grundlagen

### 2.1 Definition des Großsiedlungsbegriffs

Es gibt keine eindeutige und verbindliche Definition von Großsiedlung. Da sich unsere Analyse im Kern auf die Bestandserhebung von Großsiedlungen im Großsiedlungsbericht 1994 des damaligen Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (BMBau) stützt, übernehmen wir die dort zugrunde gelegte Definition von Großsiedlung. Als Merkmale werden genannt, dass es sich bei den entsprechenden Siedlungsprojekten um in einem „Guss“ gebaute Gesamtplanungen handelt, deren Finanzierung und Belegung im Westen im Zuge des Sozialen Wohnungsbaus erfolgte und im Osten durch Plattenbauweise charakterisiert ist (vgl. BMBau 1994: 11). Als weitere gemeinsame Eigenschaft wird die planerische Konzeption nach dem Leitbild der funktionalistischen Moderne genannt (vgl. BMBau 1994: 27).

In dem 2000 erschienenen Berichtband „Stadtentwicklung und Städtebau in Deutschland – Ein Überblick“ heißt es hierzu: „Mit den Großsiedlungen hat sich seit dem Zweiten Weltkrieg ein eigenständiger Gebietstyp herausgebildet [...]. Die idiellen [sic!] Ursprünge der Großsiedlungen gehen auf das „Neue Bauen“ der Zwischenkriegszeit zurück: Funktionstrennung, Licht, Luft und Sonne, Durchgrünung, Mobilität, bau- und stadttechnische Zweckmäßigkeit. [...] Die neuen Wohnsiedlungen wurden zumeist von wenigen Großeigentümern, d.h. von staatlichen, gemeinnützigen

oder genossenschaftlichen Wohnungsbauträgern auf der Grundlage einheitlicher Städtebaukonzepte als Großprojekte mit mehr als 1.000 Wohnungen errichtet.“ (BMBau 2000: 64).

Ausschlaggebend für die Bestandserhebung im Rahmen dieser Studie sind die folgenden charakteristischen Eigenschaften:

- gebaut nach 1945 (mit Hochphase von den 1950er- bis in die 1970er-Jahre)
- mindestens 1.000 Wohneinheiten
- Entwurfsprinzipien Funktionstrennung, Durchgrünung und autogerechte Verkehrsplanung

In der Klassifikation von Klein-, Mittel- und Großstädten orientiert sich diese Untersuchung ebenfalls an der klassischen Definition der Gemeindestatistik, der auch das BBSR folgt:

- |                       |                                    |
|-----------------------|------------------------------------|
| • Kleinstädte         | 5.000 bis unter 20.000 Einwohner   |
| • Kleine Mittelstädte | 20.000 bis unter 50.000 Einwohner  |
| • Große Mittelstädte  | 50.000 bis unter 100.000 Einwohner |
| • Großstädte          | 100.000 Einwohner und mehr         |

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung sind also Großsiedlungen in Kommunen mit 5.000 bis 99.999 Einwohnern.

## 2.2 Statistische Erfassung der Großsiedlungen

### 2.2.1 Quellen der Bestandserhebung

Die genaue Zahl der Großsiedlungen nach der obigen Definition ist nicht bekannt. Es gibt keine systematische Vollerhebung, auch der Großsiedlungsbericht des BMBau samt Fortschreibungen erheben nicht diesen Anspruch. Aber sie sind ohne Frage die umfassendste statistische Grundlage, die einer Vollerhebung recht nahe kommen dürfte. Um möglichst viele Großsiedlungen, die den genannten Kriterien entsprechen, zu identifizieren, wurden die bereits existierenden Erhebungen zum Großsiedlungsbestand und andere unsystematische Quellen zusammengeführt und abgeglichen. Zur Ergänzung wurden folgende zusätzliche Quellen ausgewertet:

- die Dokumentation der Bundesdemonstrativbauvorhaben
- die Förderlisten der Städtebauförderprogramme Soziale Stadt und Stadtumbau West
- die Internetseite machmaplazda.com
- Architekturführer der 1950er- und 1970er-Jahre
- und Fachzeitschriften der 1950er- bis 1970er-Jahre

Der Großsiedlungsbericht 1994 weist 722 Großsiedlungen aus und bildet die breite Datenbasis (siehe Anhang, Tabelle BMBau). Die Daten umfassen die Anzahl der Wohneinheiten in den Großsiedlungen sowie den Gemeinden, außerdem die Einwohnerzahlen der Gemeinden. Die Daten der beiden letzten Kategorien wurden mit dem Zensus 2011 aktualisiert.

Im Rahmen des Bundesprogramms Demonstrativbauvorhaben entstanden zwischen Mitte der 1950er-Jahre bis Ende der 1970er-Jahre über 125 Siedlungen – darunter sieben bislang nicht gelistete Großsiedlungen – die den Kriterien Herabsetzung der Wohndichte, Bevorzugung des Eigenheims, Durchgrünung der Baugebiete und Funktionstrennung entsprachen (siehe Anhang, Tabelle Demonstrativbauvorhaben).

Im Bund-Länder-Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Soziale Stadt“ wurden im Zeitraum von 1999 bis 2012 über 600 Gebiete gefördert, die komplexe Problemlagen im Hinblick auf Sozial- und Wirtschaftsstruktur, Ausstattung mit sozialer und stadtteilkultureller Infrastruktur, baulichen Zustand, Qualität von Wohnungen und Wohnumfeld aufweisen – darunter auch zahlreiche Großsiedlungen (vgl. BMUB 11.07.2014). Das Förderprogramm Stadtumbau West unterstützt Kommunen bei den Herausforderungen des demografischen und wirtschaftlichen Strukturwandels. Einer der Kernpunkte ist das „Anpassen von Wohngebieten [...] der 1950er- bis 1970er-Jahre an den aktuellen Bedarf, Schaffung zukunftsfähiger, familiengerechter und Generationen übergreifender Wohnformen, Vermeiden von Leerstand“ (BMUB 11.07.2014).

Den Förderlisten beider Programme konnten insgesamt 34 Großsiedlungen entnommen werden, die zuvor noch nicht gelistet waren (siehe Anhang, Tabelle Städtebauförderung).

Sehr hilfreich war auch die Internetseite machmaplazda.com. Ein Privatmann führt hier eine umfangreiche Liste über den Großsiedlungsbestand in der Bundesrepublik mit vielen ergänzenden Daten wie Anzahl der Wohneinheiten und Bauzeit (Nagel 25.03.2014). Nach Prüfung der Quellen konnten weitere 26 Großsiedlungen in die Zählung aufgenommen werden (siehe Anhang, Tabelle Nagel).

Darüber hinaus erwiesen sich sowohl Architekturführer als auch Fachzeitschriften – insbesondere die Stadtbauwelt – der 1950er- bis 1970er-Jahre als nützliche Quellen. Insgesamt 14 Großsiedlungen kamen auf diese Weise hinzu (siehe Anhang, Tabelle Sonstige).

Datenlücken, die mithilfe der genannten Quellen nicht geschlossen werden konnten, wurden durch Internetrecherchen oder durch Nachfragen bei den entsprechenden Kommunen ergänzt. In einigen Fällen war dies nicht möglich, da gerade kleinere Kommunen gelegentlich keine Strukturdaten zu den Großsiedlungen besitzen.

Insgesamt konnte die 722 Siedlungen umfassende Liste des Großsiedlungsberichts 1994 um 80 Siedlungen auf 802 erweitert werden – die Hälfte von ihnen befinden sich in Klein- und Mittelstädten. Nicht in die Grundgesamtheit aufgenommen wurden die ehemaligen Wohnsiedlungen der Alliierten beziehungsweise der Sowjetunion, deren städtebauliche Konzeption häufig dem Großsiedlungsbegriff dieser Untersuchung entspricht (Konversionsflächen). Allerdings besteht ein wesentlicher Unterschied zu den hier betrachteten Quartieren, der gegen den Einbezug in die Betrachtung spricht: Nach dem vollständigen Leerstand mit Abzug der stationierten Streitkräfte mussten die Siedlungen neu belegt werden, während die Großsiedlungen über gefestigte Nachbarschaften verfügen.

An dieser Stelle sei noch erwähnt, dass in den Quellen oftmals auf Siedlungen verwiesen wurde, die zwar den Definitionsmerkmalen entsprechen, jedoch weniger als 1.000 Wohneinheiten aufweisen. Diese kleineren Siedlungen knapp unter der Definitionsschwelle wurden in der Erhebung nicht berücksichtigt. Es entstand aber der Eindruck, dass es sehr viele von ihnen gibt und sich dort ähnliche Problemlagen wie in den erfassten Siedlungen wiederfinden.

### 2.2.2 Erhebung des Datensatzes

Um einen quantitativen Überblick über den Großsiedlungsbestand in der Bundesrepublik zu erhalten, wurden folgende Daten ermittelt:

- Einwohnerzahl der Kommune (Zensus 2011)
- Einwohnerzahl der Kommune zu Baubeginn (Statistische Jahrbücher)
- Anzahl der Wohneinheiten in der Kommune (Zensus 2011)
- Einwohnerzahl der Großsiedlung (Nachfrage bei den Kommunen; konnte nicht vollständig erhoben werden)
- Anzahl der Wohneinheiten in der Großsiedlung (Literaturrecherche, Nachfrage bei den Kommunen)
- Baubeginn (Literaturrecherche, Nachfrage bei den Kommunen)
- Bauende (Literaturrecherche, Nachfrage bei den Kommunen)
- Lage nach BBSR-Raumtypen 2010 auf Basis der laufenden Raumbesichtigungen
- Lage nach BBSR-Wohnungsmarktregionstypen 2012

### 3 Großsiedlungen in der Bundesrepublik – Ein statistischer Überblick

Im gesamten Bundesgebiet konnten 802 Großsiedlungen mit über 2,5 Millionen Wohneinheiten erfasst werden. Diese Wohnungsbestände machen zirka sechs Prozent der durch den Zensus 2011 erhobenen 41,3 Millionen Wohnungen in Deutschland aus.

#### 3.1 Großsiedlungen nach Gemeindegrößenklassen und Siedlungsgröße – Vergleich ost- und westdeutsche Bundesländer

Einen Überblick über die zahlenmäßige Verteilung aller Großsiedlungen in der Bundesrepublik, differenziert nach west- und ostdeutschen Bundesländern, Gemeindegrößen und Siedlungsgröße, geben Tab. 1 und Abb. 1.

BRD											
	gesamt		1.000 – 2.500 WE		2.501 – 5.000 WE		5.001 – 10.000 WE		> 10.000 WE		WE absolut
< 50.000 EW	303	37,8%	232	43,2%	51	30,5%	18	27,7%	2	6,1%	679.466
50.000 – 100.000 EW	105	13,1%	61	11,4%	24	14,4%	16	24,6%	4	12,1%	357.580
100.001 – 500.000 EW	176	21,9%	108	20,1%	42	25,1%	11	16,9%	15	45,4%	650.213
> 500.000 EW	218	27,2%	136	25,3%	50	30,0%	20	30,8%	12	36,4%	835.959
<b>gesamt</b>	<b>802</b>	<b>100%</b>	<b>537</b>	<b>100%</b>	<b>167</b>	<b>100%</b>	<b>65</b>	<b>100%</b>	<b>33</b>	<b>100%</b>	<b>2.523.218</b>
West											
< 50.000 EW	61	15,1%	51	17,2%	8	9,6%	2	11,1%	–	–	113.539
50.000 – 100.000 EW	55	13,6%	43	14,5%	11	13,3%	1	5,6%	–	–	105.704
100.001 – 500.000 EW	136	33,8%	97	32,8%	33	39,8%	4	22,2%	2	33,3%	310.348
> 500.000 EW	151	37,5%	105	35,5%	31	37,3%	11	61,1%	4	66,7%	424.937
<b>gesamt</b>	<b>403</b>	<b>100%</b>	<b>296</b>	<b>100%</b>	<b>83</b>	<b>100%</b>	<b>18</b>	<b>100%</b>	<b>6</b>	<b>100%</b>	<b>954.528</b>
Ost											
< 50.000 EW	242	60,7%	181	75,1%	43	51,2%	16	34%	2	7,4%	565.927
50.000 – 100.000 EW	50	12,5%	18	7,5%	13	15,5%	15	31,9%	4	14,8%	251.876
100.001 – 500.000 EW	40	10%	11	4,5%	9	10,7%	7	14,9%	13	48,2%	339.865
> 500.000 EW	67	16,8%	31	12,9%	19	22,6%	9	19,2%	8	29,6%	411.022
<b>gesamt</b>	<b>399</b>	<b>100%</b>	<b>241</b>	<b>100%</b>	<b>84</b>	<b>100%</b>	<b>47</b>	<b>100%</b>	<b>27</b>	<b>100%</b>	<b>1.568.690</b>

Tab. 1 Statistischer Überblick über die Großsiedlungen in der Bundesrepublik Deutschland nach Gemeinde- und Siedlungsgröße  
EW = Einwohner; WE = Wohneinheiten

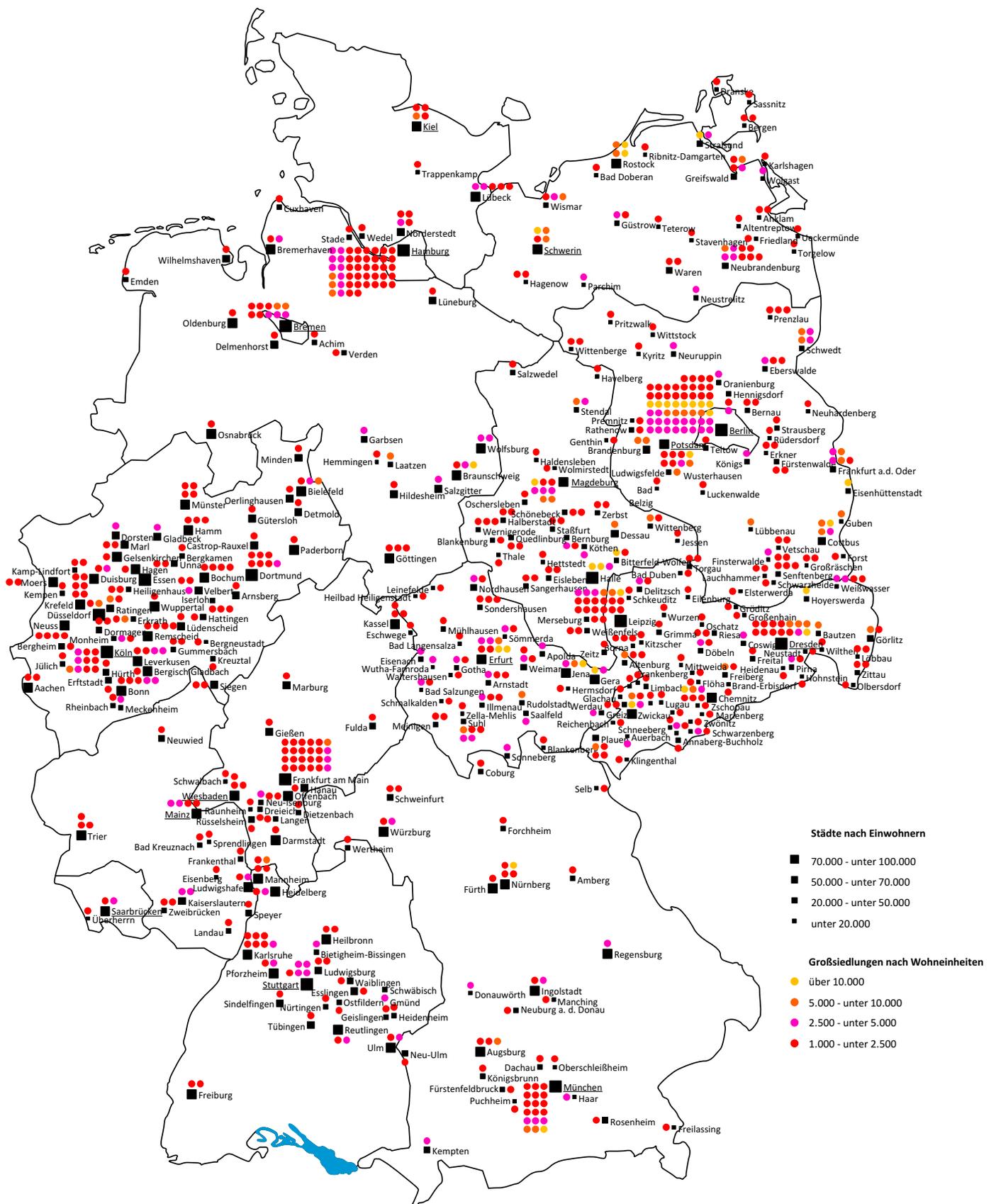


Abb. 1 Gesamter Großsiedlungsbestand der Bundesrepublik Deutschland

Annähernd die Hälfte aller Großsiedlungen (399 von 802/49,8 Prozent) liegt in den ostdeutschen Bundesländern. Mit über 1,5 Millionen Wohneinheiten befinden sich dort über drei Fünftel (62,2 Prozent) aller Wohnungen in Großsiedlungen, obwohl weniger als ein Viertel der Gesamtbevölkerung dort lebt.<sup>1</sup> Großsiedlungen haben für die Wohnungsversorgung in Ostdeutschland eine deutlich größere Bedeutung (vgl. Hannemann 1998; Jessen 1998). Sie geht zurück auf das 1973 von der SED verabschiedete Wohnungsbauprogramm, das bis zur Wende umgesetzt wurde. Im Rahmen dieser staatlichen Wohnbauoffensive sollten die Wohnstandards für weite Teile der Bevölkerung auf Westniveau angehoben werden (vgl. Topfstedt 1999: 534). Allein in Sachsen gibt es über 100 Siedlungen. Das westdeutsche Bundesland mit den meisten Großsiedlungen ist Nordrhein-Westfalen, mit deutlichem Abstand folgen Hessen, Hamburg, Bayern und Baden-Württemberg. Die verhältnismäßig hohe Zahl in Nordrhein-Westfalen steht in Zusammenhang mit der überdurchschnittlichen Wohnbauaktivität im Zuge des Sozialen Wohnungsbaus unter der SPD-Regierung während der 1950er- bis 1970er-Jahre.

Die Großsiedlungen verteilen sich ebenfalls nahezu hälftig auf Städte unter und über 100.000 Einwohner. In Klein- und Mittelstädten befinden sich 408 (50,9 Prozent), in Großstädten 394 Großsiedlungen (49,1 Prozent). Da die Großsiedlungen in den Großstädten im Durchschnitt größer sind, repräsentieren sie mit insgesamt 1,48 Millionen Wohneinheiten einen deutlich höheren Anteil an der Gesamtzahl der Wohnungen in den Siedlungen (58,7 Prozent).

Hinsichtlich der Verteilung der Großsiedlungen nach Gemeindegröße gibt es große Ost-West-Unterschiede. Während sich 73,5 Prozent aller Großsiedlungen in Klein- und Mittelstädten in Ostdeutschland befinden, sind es in Westdeutschland nur 28,7 Prozent. In Westdeutschland sind Großsiedlungen vorrangig ein Phänomen der sehr großen Städte: Mehr als jede dritte Großsiedlung (37,5 Prozent) befindet sich in einer Stadt mit mehr als 500.000 Einwohnern, in Ostdeutschland sind es lediglich 16,8 Prozent. Wenn man dies auf die Zahl der Wohnungen bezieht, wird der Unterschied noch deutlicher: Großsiedlungen in westdeutschen Städten mit über

500.000 Einwohnern repräsentieren 44,5 Prozent aller Wohnungen in westdeutschen Großsiedlungen, in Ostdeutschland sind es entsprechend 26,2 Prozent, was zugleich auf die im Schnitt größeren Siedlungen im Osten verweist.

Die durchschnittliche Größe der Siedlungen korreliert eng mit der Gemeindegröße; je größer die Stadt, desto größer die Siedlungen. Dies gilt für West- wie für Ostdeutschland, wobei es in Ostdeutschland absolut gesehen deutlich mehr sehr große Siedlungen gibt. Von den 33 Siedlungen mit mehr als 10.000 Wohneinheiten liegen 27 (81,8 Prozent) in ostdeutschen Städten, davon die meisten in den großen Städten. Die Großsiedlungen mit 1.000 bis 2.500 Wohneinheiten bilden mit 537 Siedlungen die stärkste Gruppe (62,2 Prozent), davon liegen 43 Prozent in Klein- und Mittelstädten.

Die Abb. 2 zeigt die Verteilung der Großsiedlungen nur in deutschen Klein- und Mittelstädten. Sie macht deutlich, dass sich die große Mehrheit in den ostdeutschen Bundesländern (71,6 Prozent der Siedlungen und 78,9 Prozent der Wohneinheiten) befindet. Es wird aber auch erkennbar, dass es sich bei Großsiedlungen in den westdeutschen Klein- und Mittelstädten, die hier im Mittelpunkt der Studie stehen, keineswegs um eine vernachlässigbare Größe handelt. Es gibt 116 Siedlungen mit insgesamt zirka 220.000 Wohneinheiten in Städten unter 100.000 Einwohnern. Sie machen damit immerhin knapp 15 Prozent am Gesamtwohnungsbestand in Großsiedlungen der Bundesrepublik aus. Die weitaus meisten Siedlungen finden sich in Nordrhein-Westfalen (46 Siedlungen/39,7 Prozent), es folgen Bayern (19/16,4 Prozent), Niedersachsen (14/12,1 Prozent) und Baden-Württemberg (13/11,2 Prozent) (vgl. auch Anhang). Von den 116 Siedlungen sind 61 (52,6 Prozent), also etwas mehr als die Hälfte, in Städten der unteren Gemeindegrößenklasse (bis 50.000 Einwohner). Insgesamt dominieren eindeutig Siedlungen der kleinsten Größenklasse (1.000 bis 2.500 Wohneinheiten), ihr gehören 94 Siedlungen (81 Prozent) an. Es gibt nur drei Großsiedlungen mit mehr als 5.000 Wohneinheiten in westdeutschen Klein- und Mittelstädten.

<sup>1</sup> In der Statistik wurden die im ehemaligen Ostberlin gelegenen Großsiedlungen stets zu den neuen Bundesländern gerechnet, da der Ost-West-Vergleich unter konsequenter Beachtung der damaligen Grenzen klarer dargestellt werden kann.

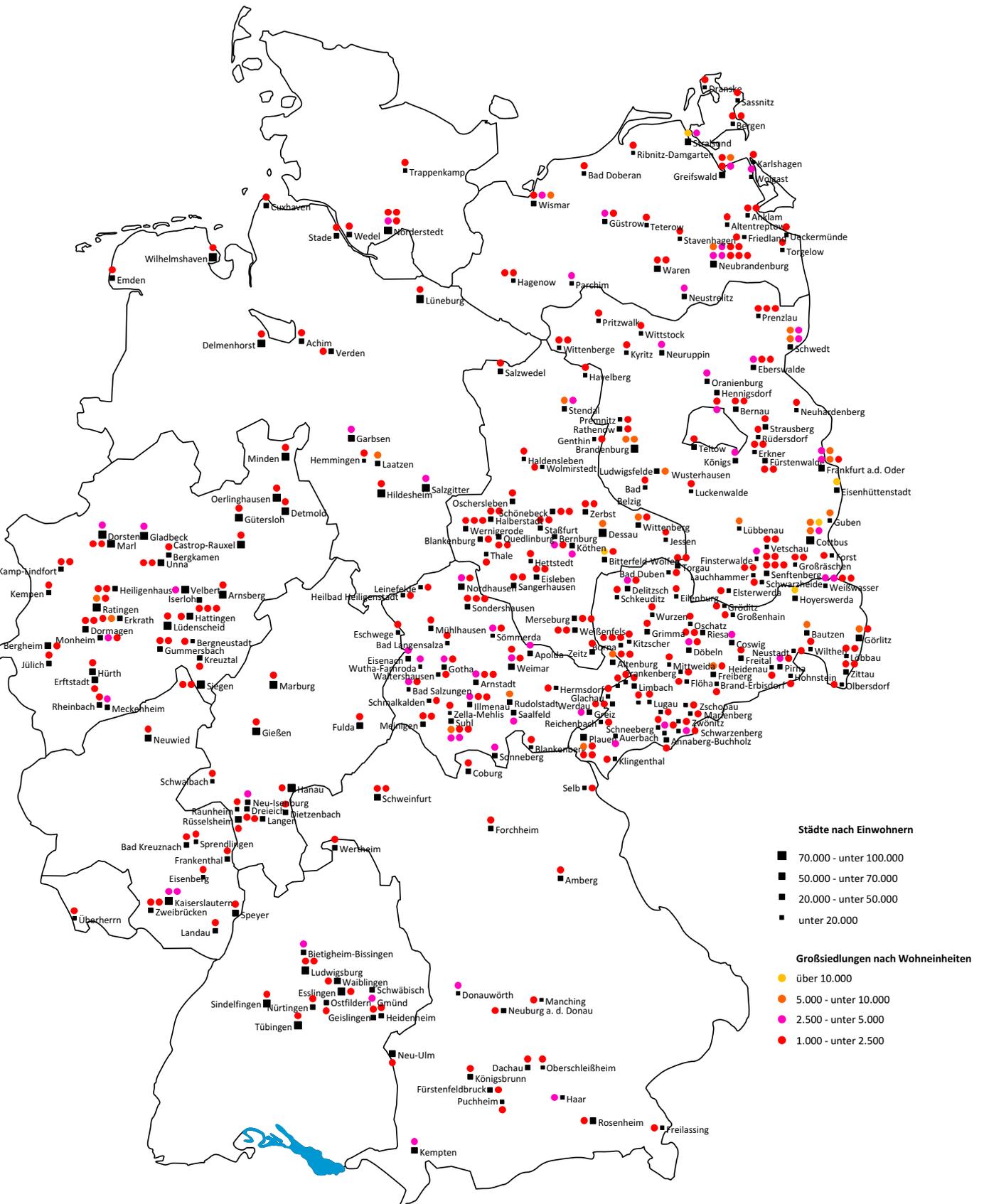


Abb. 2 Großsiedlungen in Klein- und Mittelstädten

## 3.2 Großsiedlungen in Klein- und Mittelstädten nach Gebietsstrukturtypen

### 3.2.1 BBSR-Raumtypen

Die 408 Großsiedlungen in Klein- und Mittelstädten in der Bundesrepublik Deutschland befinden sich annähernd zu gleichen Teilen in zentralen beziehungsweise sehr zentralen (45,8 Prozent) und in peripheren beziehungsweise sehr peripheren Regionen (54,2 Prozent). Die Situation stellt sich in den neuen und alten Bundesländern jedoch völlig unterschiedlich dar. Während sich die Siedlungen in den westdeutschen Bundesländern zu 92,2 Prozent in den Klein- und Mittelstädten in Ballungszentren und Übergangsräumen konzentrieren und somit infrastrukturell gut angebunden sind sowie meist eine solide Arbeitsmarktlage aufweisen, sind es in ostdeutschen Bundesländern nur 27,4 Prozent (Tab. 2 und Abb. 3).

	BRD			
	sehr zentral	zentral	peripher	sehr peripher
< 20.000 EW	8	32	55	38
20.000 – 50.000 EW	36	41	80	13
50.001 – 100.000 EW	31	39	35	–
gesamt	75	112	170	51
West				
< 20.000 EW	8	4	3	–
20.000 – 50.000 EW	29	11	6	–
50.001 – 100.000 EW	31	24	–	–
gesamt	68	39	9	–
Ost				
< 20.000 EW	–	28	52	38
20.000 – 50.000 EW	7	30	74	13
50.001 – 100.000 EW	–	15	35	–
gesamt	7	73	161	51

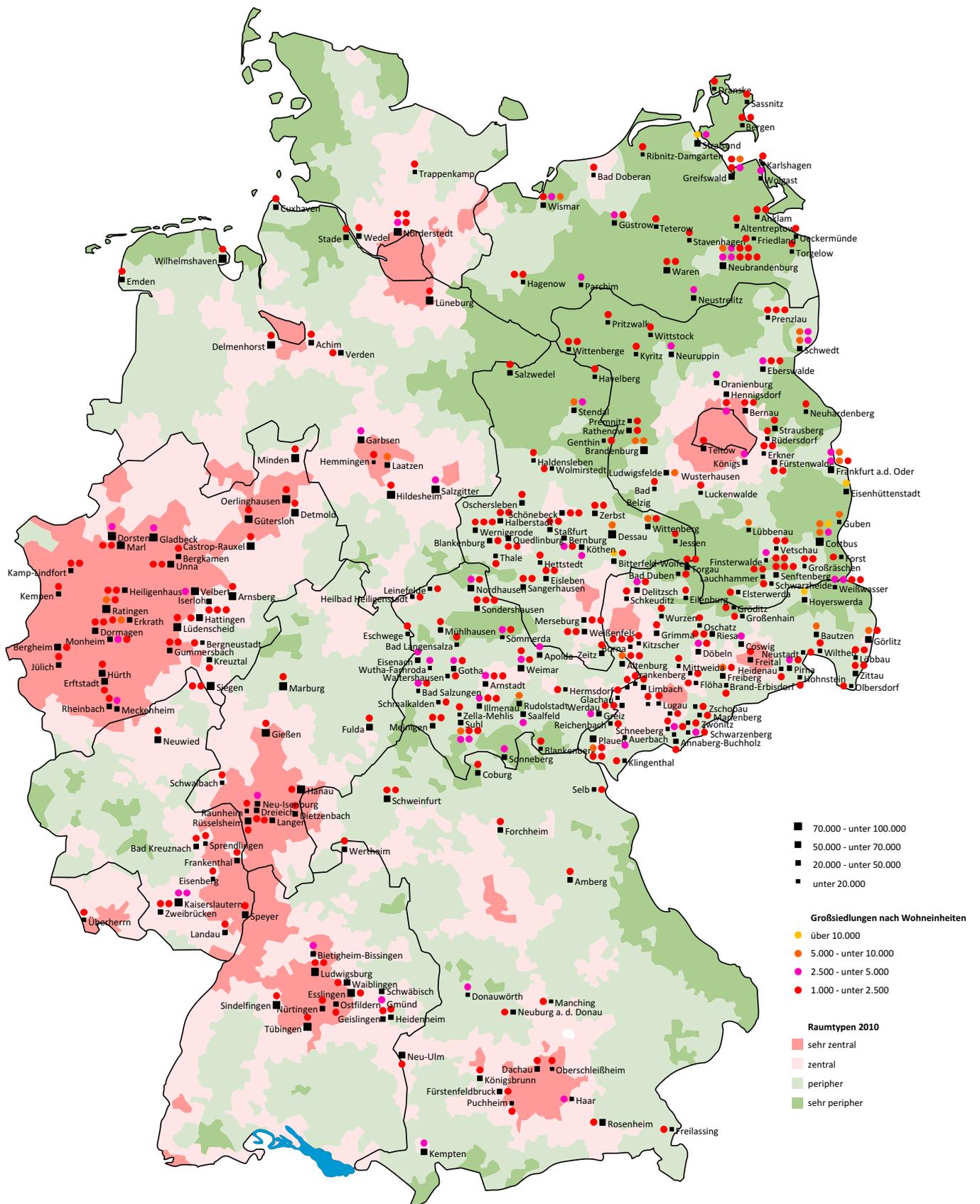


Abb. 3 Großsiedlungen in Klein- und Mittelstädten nach BBSR-Raumtypen 2010

### 3.2.2 BBSR-Wohnungsmarktregionstypen

Nahezu ein Drittel aller Großsiedlungen (32,8 Prozent) in deutschen Klein- und Mittelstädten befindet sich in stabilen bis stark wachsenden, die übrigen Siedlungen in schrumpfenden oder stark schrumpfenden Wohnungsmarktregionen (Tab. 3/Abb. 4). Auch hier zeigen sich große Unterschiede zwischen West- und Ostdeutschland. Während von den Großsiedlungen der Klein- und Mittelstädte in den westdeutschen Bundesländern mit 81,9 Prozent eine deutliche Mehrheit stabilen, wachsenden beziehungsweise stark wachsenden Wohnungsmarktregionen angehört, ist das Verhältnis im Osten der Bundesrepublik Deutschland etwa umgekehrt: 86,6 Prozent der dort gelegenen Großsiedlungen in Klein- und Mittelstädten befinden sich in schrumpfenden Wohnungsmarktregionen und nur 13,4 Prozent in stabilen oder wachsenden. Die Unterschiede lassen sich nicht allein aus dem generellen Strukturgefälle zwischen Ost und West ableiten, sondern sind auch darin begründet, dass westdeutsche Großsiedlung meist in Städten großer Ballungsgebiete errichtet wurden und folglich von der Nachfrage in diesen Wohnungsmärkten profitieren.

BRD										
	stark wachsend		wachsend		stabil		schrumpfend		stark schrumpfend	
< 20.000 EW	6		13		7		41		66	
20.000 – 50.000 EW	16		33		17		41		63	
50.001 – 100.000 EW	17		13		12		29		34	
gesamt	39	9,6%	59	14,5%	36	8,8%	111	27,2%	163	39,9%
West										
< 20.000 EW	6		5		2		2		–	
20.000 – 50.000 EW	16		14		10		6		–	
50.001 – 100.000 EW	17		13		12		13		–	
gesamt	39	33,6%	32	27,6%	24	20,7%	21	18,1%	–	–
Ost										
< 20.000 EW	–		8		5		39		66	
20.000 – 50.000 EW	–		19		7		35		63	
50.001 – 100.000 EW	–		–		–		16		34	
gesamt	–	–	27	9,3%	12	4,1%	90	30,8%	163	55,8%

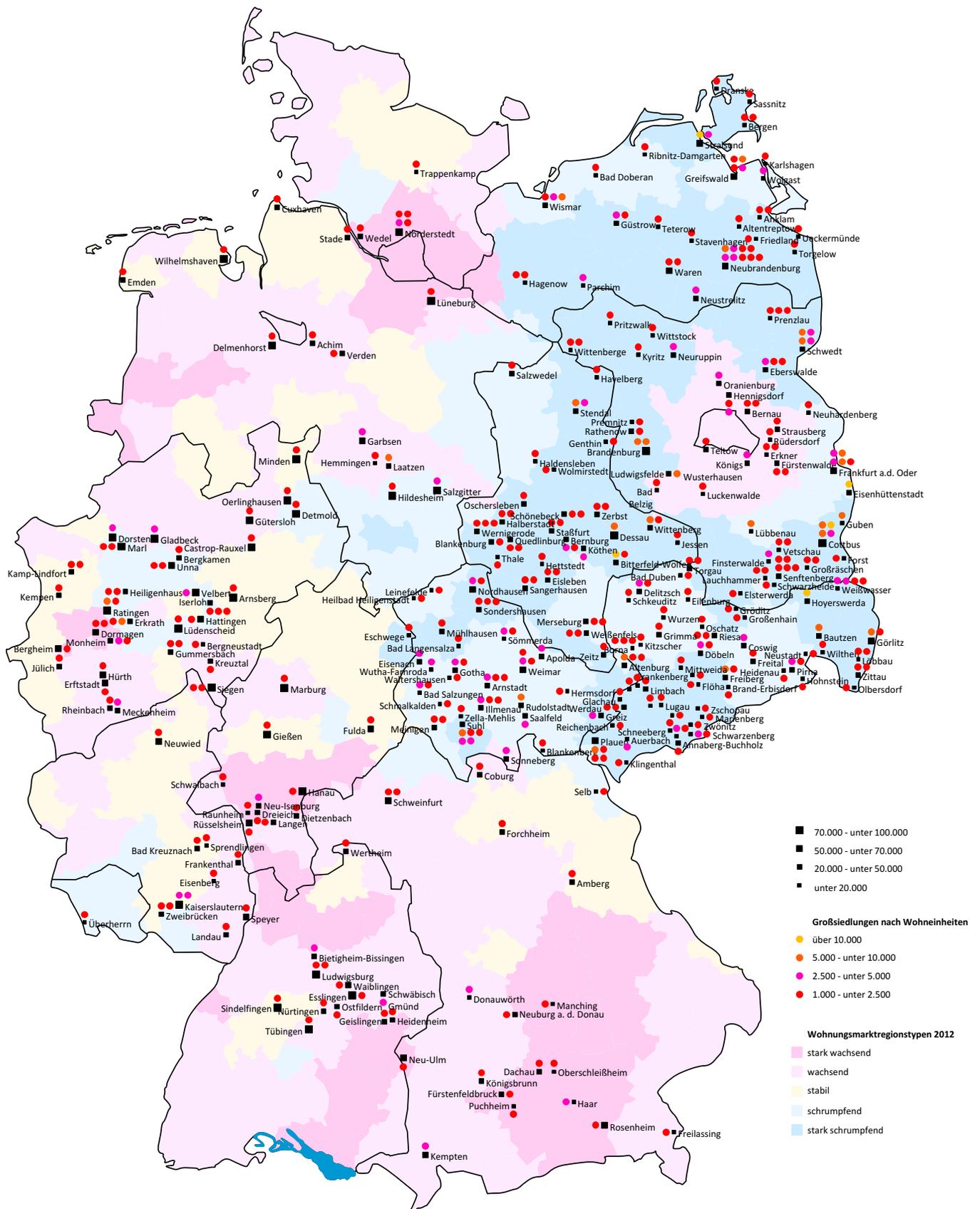


Abb. 4 Großsiedlungen in Klein- und Mittelstädten nach BBSR-Wohnungsmarktregionstypen 2012

### 3.3 Siedlungsgröße im Verhältnis zur Gesamtstadt

Die durchschnittliche Siedlungsgröße steigt mit der jeweiligen Gemeindegrößenklasse. Sie beläuft sich in Klein- und Mittelstädten durchschnittlich auf 2.824 Wohneinheiten, in Großstädten auf 3.765 Wohneinheiten.

Auch hier zeigt sich wieder ein Ungleichgewicht zwischen Ost und West. In den neuen Bundesländern sind die Siedlungen deutlich größer als in den alten Bundesländern (siehe Tab. 4/Abb. 5). Die mit Abstand größte Großsiedlung in Deutschland liegt mit dem Berliner Stadtteil Marzahn (58.200 Wohneinheiten) im Osten, die größte Wohnsiedlung der früheren Bundesrepublik liegt ebenfalls

in Berlin: Gropiusstadt mit 18.500 Wohneinheiten. Die Neue Stadt Hochdahl in Erkrath ist mit 8.800 Wohnungen die größte Siedlung in einer kleinen Mittelstadt Westdeutschlands, in den ostdeutschen Bundesländern ist dies Neustadt Hoyerswerda (18.700 Wohneinheiten).

Es bestätigt sich die Annahme, dass Großsiedlungen in Klein- und Mittelstädten durchschnittlich einen höheren Anteil am Gesamtwohnungsbestand in der Kommune repräsentieren und daher auch eine deutlich größere Bedeutung für die Wohnungsversorgung haben als in Großstädten (Tab. 5/ Abb. 6). Der mittlere Anteilswert in Städten unter 50.000 Einwohner liegt bundesweit bei 19,3 Prozent, in Westdeutschland bei 14,5 Prozent und in Baden-Württemberg bei 10,3 Prozent. In Großstädten machen die Wohnungsbestände

	BRD		West		Ost	
	Ø	absolut	Ø	absolut	Ø	absolut
< 50.000 EW	2.242	679.466	1.845	113.539	2.334	565.927
50.000 – 100.000 EW	3.406	357.580	1.904	105.704	5.018	251.876
100.001 – 500.000 EW	3.694	649.213	2.275	310.348	8.472	339.865
> 500.000 EW	3.835	834.959	2.808	424.937	6.120	411.022
gesamt	3.144	2.523.218	2.360	954.528	3.929	1.568.690

Tab. 4 Durchschnittliche und absolute Siedlungsgröße in Wohneinheiten nach Gemeindegrößenklassen – EW = Einwohner

<b>West</b>	
unter 50.000 Einwohner	Erkrath, Neue Stadt Hochdahl (8.800 Wohneinheiten)
50.000 bis unter 100.000 Einwohner	Ratingen West (5.300 Wohneinheiten)
100.000 bis unter 500.000 Einwohner	Nürnberg Langwasser (13.000 Wohneinheiten)
500.000 Einwohner und mehr	Berlin, Gropiusstadt (18.500 Wohneinheiten)
<b>Ost</b>	
unter 50.000 Einwohner	Hoyerswerda, Neustadt (18.700 Wohneinheiten)
50.000 bis unter 100.000 Einwohner	Schwerin, Großer Dreesch (20.100 Wohneinheiten)
100.000 bis unter 500.000 Einwohner	Halle, Neustadt (40.600 Wohneinheiten)
500.000 Einwohner und mehr	Berlin Marzahn (58.200 Wohneinheiten)

Abb. 5 Die größten Wohnsiedlungen nach Zahl der Wohneinheiten für unterschiedliche Gemeindegrößenklassen differenziert nach ost- und westdeutschen Bundesländern

in Großsiedlungen im Schnitt dagegen nur zwei Prozent am gesamtstädtischen Wohnungsbestand aus.

Den höchsten Anteil an Wohneinheiten in Großsiedlungen hat mit 98 Prozent die in den 1950er-Jahren errichtete Planstadt Eisenhüttenstadt in Brandenburg. Die entsprechende westdeutsche Kleinstadt ist Donauwörth. Die dort gelegene Parksiedlung macht knapp 47 Prozent des gesamten Wohnungsbestands der bayrischen Kommune aus. Die höchsten Anteilswerte weisen in Baden-Württemberg die Siedlung Buch in Bietigheim-Bissingen und Bettringen Nordwest in Schwäbisch Gmünd mit 17 beziehungsweise zehn Prozent auf (vgl. Anhang).

	BRD [%]	West [%]	Ost [%]
< 50.000 EW	19,3	14,5	20,5
50.000 – 100.000 EW	8,0	5,0	11,3
100.001 – 500.000 EW	3,4	2,2	7,2
> 500.000 EW	0,6	0,5	0,8
<b>durchschnittlich</b>	9,3	3,8	14,7

Tab. 5 Durchschnittlicher Anteil des Wohnungsbestands in Großsiedlungen am gesamtstädtischen Wohnungsbestand nach Gemeindegrößenklassen in ost- und westdeutschen Bundesländern – EW = Einwohner

<b>West</b>	
unter 50.000 Einwohner	Donauwörth, Parkstadt (46,6 %)
50.000 bis unter 100.000 Einwohner	Garbsen, Auf der Horst (12,75 %)
100.000 bis unter 500.000 Einwohner	Ingolstadt, Piusviertel (8,1 %)
500.000 Einwohner und mehr	Bremen, Neue Vahr (3,5 %)
<b>Ost</b>	
unter 50.000 Einwohner	Eisenhüttenstadt (98,2 %)
50.000 bis unter 100.000 Einwohner	Schwerin, Großer Dreesch (34,1%)/Stralsund Knieper (34,9 %)
100.000 bis unter 500.000 Einwohner	Rostock, Nord-West (33,3 %)
500.000 Einwohner und mehr	Leipzig, Grünau (11,7 %)

Abb. 6 Die höchsten Anteile an Wohnsiedlungen nach Zahl der Wohneinheiten am gesamtstädtischen Wohnungsbestand für unterschiedliche Gemeindegrößenklassen

### 3.4 Zwischenfazit

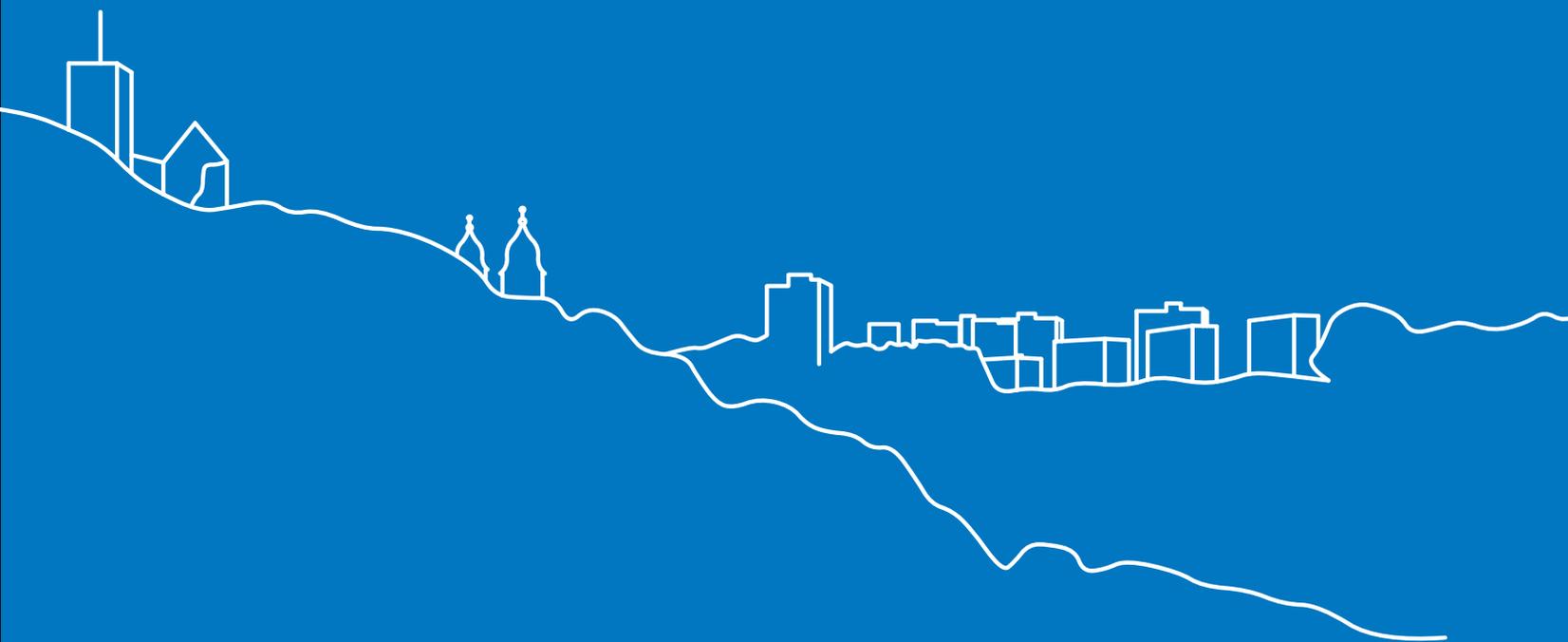
Die Großsiedlungen in Deutschland befinden sich keineswegs nur in großen Städten, sondern verteilen sich gleichmäßig auf solche mit über und unter 100.000 Einwohnern. Beachtliche 50,9 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes in Großsiedlungen liegen in Klein- und Mittelstädten. Räumlich konzentrieren sich die Großsiedlungen vor allem im Osten der Bundesrepublik Deutschland. Die Bestandserhebung zeigt aber auch, dass den Großsiedlungen in den westdeutschen Bundesländern – obgleich zahlen- und größenmäßig unterlegen – quantitative Bedeutung zukommt: Immerhin liegen hier fast 30 Prozent der Großsiedlungen in Klein- und Mittelstädten und damit noch beinahe 15 Prozent aller Wohnungsbestände in Großsiedlungen.

Der Blick auf die Raumkategorien (Raumtypen und Wohnungsmarktregionen) verdeutlicht, dass die Kommunen mit Großsiedlungen in den alten und neuen Bundesländern vor unterschiedlichen Herausforderungen stehen. Während sich die meisten Siedlungen in Westdeutschland zentral und in wachsenden Wohnungsmärkten befinden, sind die ostdeutschen Siedlungen mit den Bedingungen und Effekten massiver Schrumpfung konfrontiert. Folglich sind hier eine differenzierte Betrachtung und unterschiedliche Strategien gefragt.

Als quantitativ stärkste Gruppe haben sich aus der Statistik für die westdeutschen Bundesländer die Großsiedlungen mit 1.000 bis 2.500 Wohneinheiten, zentral und in wachsenden Wohnungsmärkten gelegen herausgestellt. Für die ostdeutschen Bundesländer sind es ebenfalls die Großsiedlungen mit 1.000 bis 2.500 Wohneinheiten, jedoch in peripherer Lage und schrumpfenden Wohnungsmärkten.

# Teil II

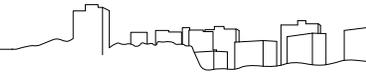
## Fallstudien





## Teil II

# Fallstudien



## 4 Methodisches Konzept

### 4.1 Auswahl der Fallstudien

Für die vertiefenden Fallstudien wurden aus den insgesamt 408 deutschen Großsiedlungen acht Siedlungen gezielt ausgewählt. Ausgeschlossen wurde von vornherein die 292 Siedlungen in den ostdeutschen Bundesländern, da ihnen bereits im Rahmen der Förderprogramme Stadtumbau Ost hohe planerische, politische und fachwissenschaftliche Aufmerksamkeit entgegengebracht wurde. Von den verbleibenden 116 westdeutschen Siedlungen in Klein- und Mittelstädten wurden nur solche Siedlungen in Betracht gezogen, die noch nicht in eines der einschlägigen Förderprogramme (Soziale Stadt/Stadtumbau West) aufgenommen worden waren und für die schon Konzepte und Strategien zur Modernisierung und Stabilisierung verfolgt wurden. Dies grenzte die Auswahl auf insgesamt 70 Siedlungen ein. Das untersuchte Sample repräsentiert damit über zehn Prozent aller Großsiedlungen in Klein- und Mittelstädten in westdeutschen Bundesländern ohne Bund-Länder-Förderung.

Angesichts der kleinen Fallzahlen war eine geschichtete systematische Fallauswahl nicht möglich. Es blieb nur der Weg, konstellativ ein Tableau nach den obigen Vorgaben so zusammenzustellen, dass die wichtigsten Merkmalsausprägungen von Großsiedlungen im Spektrum abgebildet wurden. Folgende Merkmale sollten möglichst repräsentiert sein:

- **Siedlungsgröße:** Es soll in dem Sample das Spektrum der Siedlungsgrößen abgebildet werden; im Zweifel ist der größeren der Vorzug zu geben.
- **Gebietsstrukturtypen:** In dem Sample sollte sich das Spektrum der Gebietsstrukturtypen abbilden; im Zweifel aber Großsiedlungen in den peripheren und sehr peripheren Lagen der Vorzug gegeben werden.
- **Wohnungsmarktregionstypen:** Im Sample sollte sich das Spektrum der Wohnungsmarkttypen abbilden; im Zweifel aber Großsiedlungen in den schrumpfenden und stark schrumpfenden Lagen der Vorzug gegeben werden.
- **Siedlungsgröße im Verhältnis zur Gesamtstadt:** Im Sample sollte sich das Spektrum der Relationen zwischen Siedlungs- und Gemeindegröße abbilden; im Zweifel aber den Großsiedlungen der Vorzug gegeben werden, die einen höheren Anteil am gesamtstädtischen Wohnungsbestand repräsentierten. Gegebenenfalls sollten hier auch gezielt „Ausreißer“ nach oben einbezogen werden.
- **Gemeindegröße:** Es sollen möglichst zu gleichen Teilen Gemeinden zwischen 10.000 bis 50.000 Einwohnern und Gemeinden zwischen 50.000 bis 100.000 Einwohnern vertreten sein; im Zweifel ist einer Großsiedlung in einer kleineren Gemeinde der Vorzug zu geben.

Bei der Auswahl musste in geringem Ausmaß nachjustiert werden, weil einige Kommunen nicht bereit waren, die Studie aktiv zu unterstützen. Das Tableau (Tab. 6) zeigt die acht Großsiedlungen einschließlich der grundlegenden Strukturdaten, die schließlich aus den insgesamt 116 westdeutschen Großsiedlungen für die Fallstudien ausgewählt wurden. Die Auswahl erfolgte nach den oben genannten Kriterien und ist durch folgende Merkmale gekennzeichnet:

- **Gemeindegröße:** Der Schwerpunkt der acht Fälle umfassenden Auswahl liegt entsprechend unserer Priorisierung auf den kleineren Gemeinden. Jeweils sechs der Großsiedlungen liegen in Kommunen mit bis zu 50.000 Einwohnern, zwei in Kommunen mit 50.000 bis 100.000 Einwohnern (Neuwied und Unna).
- **Siedlungsgröße:** Die durchschnittliche Siedlungsgröße in Westdeutschland liegt bei zirka 2.000 Wohneinheiten. Mit Fällen, die sich zwischen 1.000 und 3.600 Wohneinheiten bewegen, deckt das Tableau die am häufigsten vorkommenden Siedlungsgrößen ab. Extreme Siedlungsgrößen mit über 5.000 Wohneinheiten stellen die absolute Ausnahme dar (vier aus 116) und wurden daher nicht berücksichtigt.
- **Gebietsstrukturtypen:** Mit über 90 Prozent liegen beinahe alle Großsiedlungen der westdeutschen Bundesländer zentral oder sehr zentral, einzig neun Siedlungen liegen peripher. Da hier vermutlich erhöhter Handlungsdruck besteht, befinden sich die meisten dieser Siedlungen bereits in einem

Städtebauförderprogramm. Auf die Siedlung Sankt Sebastian im peripher gelegenen Amberg trifft dies nicht zu, weshalb sie als Fallstudie aufgenommen wurde.

- **Wohnungsmarktregionstypen:** Gut 80 Prozent der Großsiedlungen in den westdeutschen Bundesländern werden von der BBSR stabilen bis stark wachsenden Wohnungsmarktregionen zugeordnet. Solche in schrumpfenden Regionen stellen eine Minderheit dar. Sie werden in dem Tableau durch die Siedlung Berliner Allee in Unna repräsentiert.
- **Siedlungsgröße im Verhältnis zur Gesamtstadt:** Der Durchschnittswert der addierten Anteile des Verhältniswerts von Siedlungsgröße zu Gesamtstadt beträgt etwa zwölf Prozent mit überwiegend nur geringen Abweichungen nach oben und unten. Die ausgewählten Fälle spiegeln diese Situation wider. Mit der Siedlung Jagdfeldring in Haar und der Wohnstadt Gravenbruch in Neu-Isenburg wurden zwei Fälle mit überdurchschnittlicher Bedeutung für die Wohnungsversorgung einbezogen.

Ursprünglich war als eine Alternative vorgesehen, den Schwerpunkt auf Großsiedlungen in Baden-Württemberg zu legen (vgl. Baumgärtner/Jessen/Willnauer 2014: 50f.). Zu diesem Zweck wurde eine Vollerhebung durchgeführt und Kurzportraits zu allen bekannten Großsiedlungen in Baden-Württemberg erstellt. Sie sind im Anhang ab Seite 184 dokumentiert. In Abstimmung mit dem Auftraggeber wurde der Fokus auf Westdeutschland erweitert.

	Gemeinde	Einwohner	Großsiedlung	Wohneinheiten	Raumkategorie	Wohnungsmarktregion
1	Amberg	41.911	Sankt Sebastian	1.000	peripher	stabil
2	Haar	19.231	Jagdfeldring	2.900	sehr zentral	stark wachsend
3	Neu-Isenburg	34.708	Gravenbruch	3.600	sehr zentral	stark wachsend
4	Neuwied	64.144	Raiffeisenring	1.400	zentral	stabil
5	Nürtingen	29.201	Roßdorf	1.600	sehr zentral	stark wachsend
6	Unna	59.149	Berliner Allee	1.700	zentral	stark schrumpfend
7	Wedel	31.248	Gartenstadt Elbhochufer	1.800	zentral	stark wachsend
8	Wertheim	22.570	Wartberg	1.150	zentral	wachsend

## 4.2 Erhebung Fallstudien

Bei der Durchführung der Fallstudien haben wir uns des bewährten Methodenmixes bedient, der aus folgenden Erhebungs- und Auswertungsschritten bestand:

- **Literaturrecherche:** Über das Internet und Bibliotheken sowie vor allem durch Kontaktaufnahme mit den zuständigen Behörden (kommunale Ämter, regionale Planungsverbände) und anderen Institutionen vor Ort (Wohnungsbaugesellschaften) wurden zunächst Materialien zu den Untersuchungsgemeinden und -siedlungen zusammengetragen. Da es sich im Wesentlichen um sogenannte „graue Literatur“ handelte, war die schließlich vorab verfügbare Literatur höchst disparat und fragmentiert.
- **Sekundärauswertung:** Als erster Zwischenschritt wurden diese Materialien für jede Fallstudie zur Vorbereitung der Erhebungen und als Informationsgrundlage für die Interviews vor Ort ausgewertet und zu einem vorläufigen Informationstableau zusammengestellt. Gleichzeitig wurden offensichtliche Daten- und Informationslücken identifiziert, die durch eine erste Nachrecherche zum Teil schon vor den Erhebungen vor Ort geschlossen werden konnten. Obwohl so ursprünglich nicht geplant, erwies es sich in zahlreichen Fällen als notwendig und sinnvoll, zur Vervollständigung der Daten und Materialien, zur gezielten Vorbereitung der Interviews und zur Rekrutierung der Interviewpartner sowie für eine erste Ortsbegehung und Fotodokumentation schon im Vorfeld die Untersuchungsgemeinde ein erstes Mal aufzusuchen, was in fünf Fällen von einer der Projektmitarbeiterinnen wahrgenommen wurde.

- **Experteninterviews:** Den Kern der Erhebungen bildeten zwei bis vier qualitative Interviews mit lokalen Experten. Es sollten jeweils mindestens ein Interview mit den für die Planung und Entwicklung der Siedlung zuständigen Vertretern der kommunalen Verwaltung (meist aus dem Planungsamt), einem Experten eines in der Siedlung präsenten Wohnungsunternehmens (möglichst derjenigen mit dem größten Wohnungsbesitz) und schließlich mit Vertretern der Bewohnerschaft geführt werden. Es gelang aber aus Gründen, die in den Fallstudien genannt werden, nicht immer Vertreter der Bewohner für Interviews zu gewinnen.

Entsprechend wurden drei unterschiedliche Gesprächsleitfäden für die Interviews entwickelt, die in den Anlagen dokumentiert sind. Diese wurden einem Pretest für die Fallstudie Nürtingen unterzogen und entsprechend den Erfahrungen angepasst. Die Interviews wurden mit Einverständnis der Interviewpartner aufgenommen. Die Aufnahmen dienten als Gedächtnisstütze für die internen Gesprächsprotokolle, die unmittelbar nach den Gesprächen erstellt wurden. Auf eine Transkription wurde verzichtet.

Die Interviews wurden stets von zwei Projektmitarbeitern geführt, meist mit nur einem Vertreter des lokalen Akteurs. Bisweilen waren aber auf Anregung oder Wunsch der Akteure auch mehrere Personen beteiligt. In den Anmerkungen zu den Fallstudien sind die jeweiligen Gesprächspartner, der Ort und der Zeitpunkt der Interviews aufgeführt.

- **Fallauswertung:** Die Ergebnisse der Sekundäranalyse, der Ortsbegehung und vor allem der Auswertung der Experteninterviews wurden zu einer Falldarstellung zusammengeführt, die für alle Fallstudien nach der gleichen Gliederung erfolgte, um so den Quervergleich (Teil III) zu erleichtern.

## 5 Fallstudien

### 5.1 Amberg – Sankt Sebastian

<i>Kommune/Einwohnerzahl</i>	Amberg, kreisfreie Stadt/43.029
<i>Siedlung</i>	Sankt Sebastian
<i>BBSR-Raumkategorien</i>	peripher/stabil
<i>Einwohner/Anteil an der Gesamtstadt</i>	1.956/4,5 Prozent
<i>Wohneinheiten/Anteil an der Gesamtstadt</i>	zirka 1.000/4,5 Prozent
<i>Bauzeit</i>	1963 – 1972
<i>Gebäudetypen</i>	Einfamilien- und Reihenhäuser, Zeilenbauten und Punkthochhäuser
<i>Soziale Infrastruktur</i>	Kindergarten, Grundschule, katholisches Kirchenzentrum
<i>Lage in der Stadt</i>	



Die kreisfreie Stadt Amberg liegt in der Oberpfalz in Bayern, etwa 60 Kilometer östlich von Nürnberg. Die Großsiedlung Sankt Sebastian wurde in den 1960er-Jahren als Demonstrativbauvorhaben errichtet und ist den Ambergern in diesem Zusammenhang bis heute als „D-Programm“ geläufig. Der städtebauliche Entwurf geht auf den Nürnberger Architekten Gerhard G. Dittrich zurück. Etwa zwei Kilometer südlich der Innenstadt gelegen, schließt die rund 1.000 Wohneinheiten umfassende Siedlung im Norden unmittelbar an das städtische Siedlungsgefüge an und grenzt im Süden an landwirtschaftlich genutzte Felder. Der Anteil am gesamtstädtischen Wohnungsbestand liegt bei 4,5 Prozent. Es leben dort etwa 1.950 Menschen.

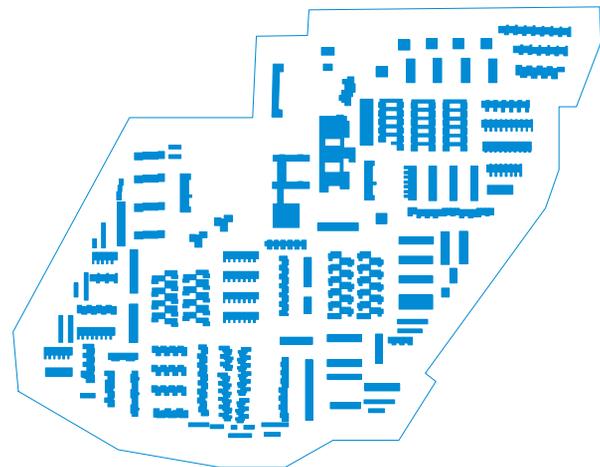




Abb. 1

## Stadtentwicklung

Amberg ist eine Stadt mittelalterlichen Ursprungs, die lange Zeit vom Handel entlang der Vils und vom Eisenerzabbau lebte.<sup>1</sup> Während dieser Zeit war sie zu großem wirtschaftlichen Wohlstand gelangt, wovon noch heute zahlreiche Gebäude in der historischen Altstadt zeugen (vgl. IfB 1968 a: 14). Etwa gleichweit entfernt von Nürnberg, Regensburg und der Grenze zu Tschechien liegt Amberg im ländlichen Raum und nimmt dort mit überörtlichen Infrastrukturangeboten wie Klinik und Technischer Hochschule die Funktion eines Oberzentrums ein (LEP 2013). Amberg ist verkehrlich über die B 85 nach Bayreuth und Passau, die B 299 nach Landshut und Falkenberg sowie die A 6 Richtung Nürnberg und dem nahegelegenen Tschechien regional und überregional gut angebunden.

Die Siedlungsstruktur Ambergs gliedert sich in den noch gut erhaltenen mittelalterlichen Stadtkern mit den umliegenden Wohngebieten, die im Norden und Westen überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser, im Osten und Süden auch durch Geschosswohnungsbau geprägt sind. Die Ortschaften Ammersricht, Gailoh, Karmensölden und Raigering wurden im Zuge der Gebiets- und Verwaltungsreform in den 1970er-Jahren eingemeindet. Daneben bilden mehrere Kasernengelände die über 300-jährige Geschichte Ambergs als Garnisonsstadt im Stadtgrundriss deutlich ab. Die meisten von ihnen wurden in zivile Nutzungen überführt, so beispielsweise die ehemalige Wehrmachtskaserne, auf deren Gelände in den 1950er-Jahren die Siedlung Bergsteig errichtet wurde, oder die Kaiser-Wilhelm-Kaserne, die seit Mitte der 1990er-Jahre Standort der Ostbayerischen Technischen Hochschule ist. Auch die Siedlung Sankt Sebastian wurde in unmittelbarer Nachbarschaft zur Ritter-von-Möhl-Kaserne gebaut, die bis 1992 den US-amerikanischen Streitkräften als Stützpunkt diente. Die Konversion des Areals in ein Wohngebiet ist seit 2001 abgeschlossen (Regierung der Oberpfalz 2001). Zur Zeit wird noch die Leopoldkaserne im südöstlichen Stadtgebiet von der Bundeswehr genutzt. Mit der für 2018 geplanten Standortverlegung nach Cham nahe der tschechischen Grenze wird die letzte militärische Nutzung aus der Stadt ausziehen (vgl. MZ 03.12.2015).

1 Die Informationen zur Fallstudie stützen sich neben den genannten Quellen auf Experteninterviews in Amberg am 23. Juli 2015. Gesprächspartner waren: Wolfgang Babl, Stadtentwicklungsamt, in den Räumen des Referats Stadtentwicklung und Bauen und Dagmar Kierner, Vorstand der Siedlungswerk Werkvolk eG, in den Räumen des Amberger Hauptsitzes.

Die Wirtschaft in Amberg ist in besonderem Maße geprägt von ihrem größten Arbeitgeber, der Siemens AG, die dort eine Fabrik zur Herstellung elektromechanischer Schaltgeräte mit etwa 4.300 Beschäftigten betreibt. Daneben zählt die Stadt weitere mittelständische Unternehmen in den Bereichen Informationstechnologie, Elektro-, Umwelt- und Kunststofftechnik, Metallindustrie und Maschinenbau (BASIS-Institut 2012: 5). Entsprechend liegt die Zahl der Erwerbstätigen im produzierenden Sektor mit 32,7 Prozent leicht über dem bayrischen Durchschnitt von 28,8 Prozent (Zensus 2011). Die Lage am Arbeitsmarkt scheint stabil, darauf deutet sowohl die hohe Zahl von etwa 9.500 täglichen Einpendlern (BayLfStat 2015) als auch die Zahl der Erwerbstätigen hin, die mit 50,7 Prozent etwa dem Bundesdurchschnitt von 51,5 Prozent entspricht (Zensus 2011).

Amberg zählte zum Jahresende 2014 etwa 41.500 Einwohner. Die Einwohnerentwicklung der Stadt ist seit Jahren rückläufig. Hatte sie 2005 noch rund 44.600 Einwohner, waren es 2011 bereits unter 42.000, was einem Einwohnerverlust von über sechs Prozent entspricht. Seitdem ist die Einwohnerzahl nur noch leicht gesunken. Ausschlaggebend für die rückläufige Entwicklung waren nicht die Wanderungsbewegungen – die Zahl der Zugezogenen glich die der Fortgezogenen meist aus –, sondern ein negativer Geburtensaldo. Der demografische Wandel bildet sich deutlich in der Altersstruktur der Bevölkerung ab. Im Zeitraum von 2011 bis 2014 sank der Anteil der unter 15-Jährigen um geringfügige 0,5 Prozent, der Anteil der über 50-Jährigen stieg hingegen um 2,8 Prozent (vgl. Statistik kommunal 2015: 6f.). Prognosen des Landes gehen bis 2030 von einer anhaltenden leichten Schrumpfung und einem steigenden Anteil älterer Einwohner aus (vgl. Regierung der Oberpfalz 2016).

Der städtische Wohnungsmarkt wird maßgeblich durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt, die rund drei Viertel des Gesamtbestandes an Wohngebäuden ausmachen. Trotz sinkender Einwohnerzahl besteht weiterhin Nachfrage nach Einfamilienhäusern. Im Zeitraum von 2010 bis 2014 wurden 318 Wohngebäude fertiggestellt, davon 96,6 Prozent in Ein- und Zweifamilienhäusern. Gemessen am kommunalen Gesamtwohnungsbestand machen Wohnungen in diesen Gebäuden allerdings nur 38,2 Prozent aus und 61,8 Prozent liegen in Gebäuden mit drei Wohnungen und mehr (vgl. Statistik kommunal 2015: 12). Dies lässt sich sowohl durch die Konversion der ehemaligen Kasernenareale erklären, in deren Zuge oft große Bestandsgebäude für Wohnzwecke umgebaut wurden, als auch durch die Geschosswohnbestände in der Siedlung Sankt Sebastian und in den beiden kurz danach



Abb. 2 Luftaufnahme aus dem Jahr 1968

erbauten, etwas kleineren Wohngebieten Raigeringer Höhe (448 Wohneinheiten) und Obere Höckermühle (742 Wohneinheiten) (Babl 1985: 13).

## Planungs- und Baugeschichte

Von Zerstörung durch den Zweiten Weltkrieg weitgehend verschont geblieben, nahm Amberg nach Kriegsende rund 12.000 Flüchtlinge und Heimatvertrieben auf. Bald darauf waren beim Wohnungsamt rund 11.700 Wohnungssuchende gemeldet, davon 5.300 Personen innerhalb der Stadt und weitere 6.400 Personen aus Nachbargemeinden, die einpendelten. Unter Berücksichtigung steigender Geburtenzahlen nach dem Krieg, errechnete die Stadt einen Neubaubedarf von insgesamt 15.000 Wohnungen. Das Stadtbauamt arbeitete daraufhin einen Wirtschaftsplan aus, der das Siedlungswachstum regeln sollte. Neben Flächen für Industrie und öffentliche Einrichtungen wurden 200 Hektar Neubaugebiet für Wohnnutzung ausgewiesen.

Zwar konnte die große Wohnungsnot in den Jahren zwischen 1950 und 1960 durch zahlreiche Neubauten wesentlich gelindert werden, im Juni 1959 suchten jedoch noch immer fast 3.000 Menschen eine Wohnung, was die Stadt zum Anlass nahm, eine größere zusammenhängende Siedlung zu planen (vgl. IfB 1968 a: 15f.). Die Trägerschaft übernahmen zu gleichen Teilen die beiden Amberger Baugenossenschaften Wohnungsunternehmen Amberg eGmbH und das damals noch junge Wohnungsbau- und Siedlungswerk des katholischen Werkvolk eGmbH – heute Siedlungswerk Werkvolk. Das Projekt überstieg mit seinen rund 1.000 Wohneinheiten den Umfang aller vorausgegangenen Baumaßnahmen in der Stadt. Eine Förderung durch den Bund erschien unabdingbar, sodass man eine Aufnahme in das Programm für Demonstrativbauvorhaben anstrebte, die 1961 erfolgte. Daraufhin wurde Prof. Gerhard G. Dittrich mit der städtebaulichen Planung und der Koordination betraut (vgl. IfB 1968 a: 18). Bis zum Baubeginn vergingen zwei weitere Jahre, in denen die Stadt gemeinsam mit den Trägern und einem Rationalisierungsbüro nicht nur die Pläne, sondern bereits sämtliche Handwerkerverträge ausarbeitete und abschloss.



Abb. 3 Geschosswohnbauten an der Röntgenstraße



Abb. 4 Gartenhofhäuser an der Röntgenstraße

Tatsächlich wurden sämtliche Leistungen pauschal abgerechnet, sodass die Kosten lange vor Abschluss des Projekts nahezu feststanden (vgl. IfB 1968 a: 28).

Der städtebauliche Entwurf Dittrichs ist insbesondere gekennzeichnet durch einen hohen Anteil an Einfamilien- und Reihenhäusern, die nicht, wie bei der Mehrzahl der Siedlungen aus den 1950er-bis 1970er-Jahren, an den Rändern liegen, sondern sich als „Teppiche“ durch die gesamte Siedlung ziehen. Für die Entwürfe der Hochbauten wählten die beiden Bauträger für den von ihnen auszuführenden Teilbereich die Architekten Hans Kierner und Kurt Seebauer aus, die sowohl im Geschosswohnbau mit unterschiedlichen Typen von Zeilenbauten und Punkthäusern als auch bei den Eigenheimen mit Winkel-, Atrium- und Reihenhäusern eine Vielzahl unterschiedlicher Typologien entwickelten.

Die Trägerschaft für das Ladenzentrum, eine siebengeschossige Zeile mit Ladenflächen im Erdgeschoss und darüber liegenden Wohnungen, wurde an die Iduna Vereinigte Lebensversicherungs-AG vergeben. Der sogenannte „Iduna-Block“ wurde schon während der Planung vielfach als zu groß kritisiert. Aufgrund von Erkenntnissen aus vorherigen Demonstrativbauvorhaben wich man dennoch nicht von der Planung ab. Oftmals hatten sich nämlich die in den Bebauungsplänen zugewiesenen Flächen für Einzelhandel und Folgeeinrichtungen als zu gering erwiesen (vgl. IfB 1968 a: 36).

## Siedlungs- und Bebauungsstruktur

Die 1.000 Wohneinheiten in der Siedlung Sankt Sebastian verteilen sich zu etwa gleichen Teilen auf Eigenheime, die als Winkel-, Atrium-, Gartenhofhäuser und Reihenhäuser errichtet wurden, und Geschosswohnungen, errichtet in vier- bis siebengeschossigen Zeilen und bis zu achtgeschossigen Punkthochhäusern. Die Geschosswohnzeilen flankieren im südlichen Bereich die Straßenräume, im Norden sind sie orthogonal zu den Straßen angeordnet und geben so den Blick auf die angrenzenden älteren Baubestände frei. Die höchsten Häuser liegen rund um das Versorgungszentrum und markieren oft auch die Endpunkte der Erschließungsstraßen. Der städtebauliche Entwurf ist gekennzeichnet durch eine streng orthogonale Ausrichtung der Gebäude nach Nord-Süd und Ost-West. Die unterschiedlichen Typologien – vom Einfamilienhaus bis zum Hochhaus – bilden einzelne Nachbarschaften aus.

Das städtebauliche Zentrum der Siedlung bildet der Gebäudekomplex der katholischen Pfarrgemeinde Sankt Michael mit angeschlossenem Kindergarten und teilweise überdachtem, frei zugänglichem Hof. Westlich der Kirche, in Randlage zur Siedlung, befindet sich der Rotkreuzplatz, um den sich die Albert-Schweitzer-Grundschule und der Iduna-Block mit Läden im Erdgeschoss orientieren.



Abb. 5 Reihenhäuser an der Don-Bosco-Straße



Abb. 6 Das Zentrum der Siedlung um den Gebäudekomplex der Pfarrgemeinde Sankt Michael

## Eigentümerstruktur

Die beiden Bauträger aus den 1960er-Jahren – das Siedlungswerk Werkvolk und das Wohnungsunternehmen Amberg – sind noch heute die wichtigsten Bestandhalter im Geschosswohnbau. Zwar privatisierten beide Genossenschaften zur Erhöhung des Eigenkapitals einen Teil der Wohneinheiten gleich nach der Fertigstellung, sie halten aber zusammen zu etwa gleichen Teilen noch immer 28 Prozent des Gesamtwohnbestandes (Wohnungsunternehmen Amberg 20.08.2016; Interview Kierner). Beide Genossenschaften beabsichtigen ihre Bestände in Sankt Sebastian langfristig in ihrem Portfolio zu halten und haben in die Modernisierung investiert (vgl. Interview Babl sowie Kierner). Neben ihnen gibt es keine weiteren gewerblichen Anbieter mit einer größeren Anzahl von Wohnungen.

Der Anteil von Eigenheimen und Eigentumswohnungen war von Anfang an sehr hoch. Die Stadt hatte zur Bauzeit den Bedarf nach Eigentum deutlich höher eingeschätzt als nach Mietwohnungen. Umgesetzt wurde ein Anteil von 70 Prozent Eigentum – davon zirka 380 Eigenheime und 320 Eigentumswohnungen im Geschosswohnbau – und 30 Prozent Miete (vgl. IfB 1968 a: 22; eigene Berechnung auf Grundlage der Gebäudezahl der Eigenheime). Auch heute noch dürften beide Rechtsformen in etwa diesem Verhältnis vertreten sein. Ob die Besitzer ihre Eigentumswohnungen selbst nutzen oder ob sie vermieten, ist nicht bekannt. Der hohe Modernisierungsgrad der Mehrheit der Gebäude deutet aber darauf hin, dass viele Selbstnutzer sind. Eine Ausnahme bildet das vollständig privatisierte Iduna-Haus, das einen sichtbaren Instandhaltungstau aufweist. Es ist zu vermuten, dass es sich bei den Wohnungseigentümern oftmals um kleinere Kapitalanleger handelt (vgl. Interview Babl).

## Bewohnerstruktur

Die Wohnbevölkerung der Siedlung Sankt Sebastian weist im Vergleich zur Gesamtstadt einen deutlich höheren Anteil älterer Bewohner auf. Von den insgesamt 1.950 Bewohnern sind 53,3 Prozent über 50 Jahre alt; in ganz Amberg sind es 45,4 Prozent. Zugleich ist der Anteil der unter 18-Jährigen mit 15,2 Prozent gegenüber 17,1 Prozent in der Gesamtstadt etwas geringer (vgl. Einwohneramt Amberg, Stand 30.08.2016). Die große Zahl älterer Bewohner ist wohl im Zusammenhang mit den vielen Eigenheimen zu sehen. Oftmals scheint der Generationenwechsel noch nicht vollzogen und es leben noch ältere Ehepaare oder Alleinstehende in den Häusern.

Der Anteil von Bewohnern mit ausländischer Staatsangehörigkeit liegt mit 7,4 Prozent unter dem gesamtstädtischen Anteil von 9,5 Prozent. Die größte Gruppe (19 Personen) bilden seit kurzem Flüchtlinge aus Syrien, deren Asylgesuche bereits bewilligt wurden und die nun auf dem freien Wohnungsmarkt mieten. Des Weiteren sind insbesondere Menschen aus Russland (12 Personen) und den ehemaligen Ostblockstaaten (51 Personen) vertreten (vgl. Einwohneramt Amberg, Stand 30.08.2016). Ein Laden mit russischen Waren im Iduna-Block deutet darauf hin, dass die Zahl russischstämmiger Bewohner noch höher liegt. Wohnungsmarktkennern zufolge gibt es einige Russlanddeutsche in der Siedlung, deren genaue Zahl aufgrund der deutschen Pässe aber nicht bekannt ist. Sankt Sebastian könne aber nicht als deren bevorzugter Wohnstandort in Amberg bezeichnet werden, da es in der Stadt allgemein viele russische Spätaussiedler gäbe (vgl. Interview Babl sowie Kierner).

## Innere Erschließung und Anbindung an die Gesamtstadt

Die Haupteerschließung sowie die Anbindung an die Gesamtstadt bilden die Köferinger Straße, Stauffenbergstraße und Kennedystraße, die die Siedlung u-förmig rahmen. Die Stauffenbergstraße grenzt im Süden an landwirtschaftliche Flächen und wird nur im Norden von Bebauung gesäumt, was darauf hindeutet, dass man während der Planung in den 1960er-Jahren davon ausgegangen war, dass sich die Stadt weiter Richtung Süden ausdehnen würde. Von der Haupteerschließung bestehen zahlreiche Zufahrten zu Garagenhöfen, die den Geschossbauten und Reihenhäusern an den Siedlungsrandern zugeordnet sind. Davon zweigen drei große, in Wendehämmern mündende Stichstraßen ins Innere der

Siedlung ab, von denen jeweils eine weitere Wohnstraße abgeht. Dazwischen besteht ein feingliedriges Netz aus Wohnwegen zur Erschließung der Hauseingänge. Die Parkierung im Siedlungsinneren erfolgt entlang der Straßen und in Garagenzeilen. Den beiden Hochhäusern südwestlich der Grundschule ist eine gemeinsame Tiefgarage zugeordnet. Für die Geschosswohnungen und Winkelhäuser im Norden gibt es ein zweigeschossiges Parkhaus. Der Verwaltung zufolge wird die Versorgung mit privaten Stellplätzen von vielen Bewohnern als Problem gesehen. Oftmals wurden Forderungen nach der Ausweisung neuer Stellplätze laut, die näher bei den Hauseingängen liegen. Die Planung hatte einen privaten Stellplatz pro Wohneinheit vorgesehen, was nicht mehr dem heutigen bayrischen Schlüssel von 1,75 Stellplätzen



Abb. 7 Stellplatzsituation entlang der Bodelschwingstraße



Abb. 8 Wendehammer der Robert-Koch-Straße; rechts im Bild die Einfahrt zum Parkhaus

pro Wohneinheit entspricht. Jedoch liegt die Versorgung mit öffentlichen Stellplätzen in der Siedlung mit 0,33 pro Wohnung über dem Standard von 0,2 Stellplätzen pro Wohnung. Aus Sicht der Verwaltung besteht daher kein schwerwiegender Stellplatzmangel (vgl. Interview Babl).

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über die Buslinien 3 und 65, die an zwei Stationen entlang der Haupterschließung und beim Iduna-Haus im Zentrum halten. Sie verkehren werktags im halbstündigen Takt von 5.50 Uhr bis 19.30 Uhr, am Wochenende nur eingeschränkt. Der Amberger Busbahnhof und die Innenstadt sind in etwa 20 Minuten zu erreichen (vgl. Bayernfahrplan 22.08.2016).



Abb. 9 Reihenhausvorgärten in der Robert-Koch-Straße

## Freiraum

Im Bereich der Geschossbauten und bei den Versorgungsinfrastrukturen im Zentrum ist die Siedlung von fließendem Abstandsrün und einem mittlerweile hochgewachsenen Baumbestand geprägt. Die Einfamilien- und Reihenhäuser verfügen über kleine, individuell gestaltete Vorgärten, die ein vielfältiges Erscheinungsbild entlang der Wohnwege prägen. Hinter den Häusern liegen, meist nicht einsehbar, die privaten Gärten.

Die Grünräume wirken gepflegt. Rasenflächen, Hecken und Büsche erscheinen getrimmt, sodass Blickbeziehungen innerhalb der Siedlung bestehen bleiben. Im Bereich der Geschosswohnbauten



Abb. 10 Neu gestaltete Hochhaus-Vorzone an der Wichernstraße



Abb. 11 Der dem Kirchenzentrum vorgelagerte Rotkreuzplatz



Abb. 12 Hof des Kirchenzentrums Sankt Michael



Abb. 14 Ladenzeile im Iduna-Haus



Abb. 13 Kindergarten im Kirchenzentrum

wurden an manchen Stellen hohe Bäume, die die Fassaden verschatteten, herausgenommen und durch jüngere ersetzt. Die genossenschaftlichen Wohnungsanbieter haben teilweise auch das direkte Wohnumfeld mit Blumenbeeten und Sitzgelegenheiten neu gestaltet.

Auch die öffentlichen und halböffentlichen Flächen befinden sich in einem gepflegten Zustand. Vor allem für Kinder gibt es viele Nutzungsangebote. Im Jahr 2015 wurde ein großer Spielplatz mit vielen neuen Spielgeräten in der Nähe des Iduna-Hauses angelegt, der auch von den Kindern des benachbarten Neubaugebiets genutzt wird. Zugunsten dieses Spielplatzes wurden kleinere dezentrale Spielflächen in der Siedlung aufgegeben. Der Grundschule ist ein Bolzplatz zugeordnet, der auch nachmittags und am Wochenende zugänglich ist. Für Ältere erscheint das Angebot jedoch weniger

vielfältig. Sitzgelegenheiten und Kommunikationsorte gibt es in der Siedlung kaum. Der weiträumige Rotkreuzplatz westlich der Kirche hat aufgrund fehlender Nutzungsangebote und unzureichender Gestaltung nur geringe Aufenthaltsqualität und erscheint wenig belebt.

## Soziale und kommerzielle Infrastruktur

Die Grundversorgung der Siedlung mit öffentlichen Einrichtungen wie Kindertagesstätte, Kindergarten und Grundschule ist gesichert. Daneben bietet die katholische Pfarrgemeinde, deren Einzugsgebiet auch die benachbarten Wohnanlagen einschließt, ein breites soziales Angebot für alle Altersgruppen. Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs hingegen können die Bewohner nicht vor

Ort decken, da sich das Angebot im Ladenzentrum über die Jahre stark ausgedünnt hat.

Die Pfarrgemeinde Sankt Michael bildet mit ihren großzügigen Räumlichkeiten und dem von weither sichtbaren Kirchturm nicht nur das städtebauliche Zentrum der Siedlung, sondern auch den Mittelpunkt des Gemeinschaftslebens. Als einziger örtlicher Träger im Gemeinwesen hat sie neben den Gottesdiensten und der seelsorgerischen Arbeit ein vielfältiges Programm etabliert, das sich sowohl an Kinder und Jugendliche als auch an Erwachsene und Senioren richtet. Zu den aktiven kirchlichen Gruppen zählen zwei Chöre, eine Jugendgruppe und ein Lauftreff. Regelmäßig finden ein offener Kindertreff und ein Familientreff statt, außerdem Seniorengymnastik. Im Untergeschoss des Kirchenzentrums gibt es eine Kegelbahn. Sie wird von verschiedenen Gruppen genutzt und kann auch gemietet werden. Darüber hinaus befindet sich im Untergeschoss ein Jugendtreff, der an Werktagen abends für Jugendliche ab 15 Jahren geöffnet ist (vgl. St. Michael 23.08.2016).

Zum Gebäudekomplex gehört auch der katholische Kindergarten mit vier Gruppen. Er bietet außerdem einige Krippenplätze sowie Nachmittagsbetreuung für Grundschul Kinder an. Südlich des Pfarrzentrums befindet sich die Albert-Schweitzer-Grundschule. Sie wurde 2004 umfassend saniert und versorgt auch die umliegenden Wohngebiete. Neben Zusatzangeboten wie Nachmittagsbetreuung gibt es dort seit kurzem in Kooperation mit der Stadtbücherei eine Schülerbücherei (Albert-Schweitzer-Grundschule 23.08.2016).

Die Nahversorgungssituation in der Siedlung ist unzureichend. Die Ladenflächen im Erdgeschoss des Iduna-Hauses stehen teilweise leer. Lebensmittel bietet nur der russische Multimarkt an, der mit seinem Spartensortiment aber nicht die gesamte Kaufkraft binden kann. Das Geschäft eröffnete 2014, vermutlich im Zusammenhang mit den vielen Russlanddeutschen, die im direkt gegenüber gelegenen Wohngebiet neu gebaut haben. Daneben gibt es noch ein Reisebüro, einen Versicherungsmakler und eine Fahrschule. Die Bewohner kaufen vor allem in der Sebastian-Passage in der ehemaligen Möhlkaserne ein. Dort gibt es einen Supermarkt, eine Bäckerei und einen Frisör. Mit einer Entfernung von etwa 800 Metern ist sie auch zu Fuß und mit dem Rad zu erreichen.

Einen Bürgerverein, der die Interessen der Siedlungsbewohner gegenüber der Stadt vertritt oder gemeinsame Aktivitäten entfaltet, hat es nie gegeben.

## Veränderungen über die Zeit und Aktivitäten im Bestand

Seit der Errichtung vor 50 Jahren als Demonstrativbaumaßnahme haben sich in der Siedlung Sankt Sebastian zahlreiche soziale, funktionale und auch bauliche Veränderungen vollzogen. Insbesondere die Bewohnerzahl und demografische Zusammensetzung waren über die Jahre stets einem Wandel unterlegen. Die Einwohnerdichte der Siedlung ist gegenüber der Anfangszeit um rund 35 Prozent gesunken. Lebten in den 1970er-Jahren noch über 3.000 Menschen in der Siedlung, sind es heute noch etwa 1.950 (Babl 1985: 20; Einwohneramt Amberg, Stand 30.08.2016). Ursächlich hierfür war vor allem der Erstbezug überwiegend durch junge Familien mit Kindern, der durch den hohen Anteil an Eigenheimen, aber auch durch genossenschaftliche Zuschüsse je Kind in den Mietwohnbeständen begünstigt wurde (vgl. Interview Kierner). Mit der Alterung der Bewohner schwankte die Auslastung der sozialen und kommerziellen Infrastruktureinrichtungen periodisch. Um den Grundschulstandort in Zeiten schwächerer Auslastung zu sichern, wurde Anfang der 2000er-Jahre im Zusammenhang mit der Konversion der Möhlkaserne das Einzugsgebiet erweitert. 2014 wurden schließlich die letzten amerikanischen Wohnzeilen gegenüber dem Iduna-Haus rückgebaut und durch eine Gruppe freistehender Einfamilienhäuser ersetzt. Die Kinder der Familien, die dort eingezogen sind, besuchen die Albert-Schweitzer-Grundschule. Auch in den Eigenheimen von Sankt Sebastian fanden in den vergangenen Jahren vermehrt Eigentümerwechsel statt und es zogen junge Familien nach, sodass die Schülerzahlen wieder gestiegen sind (vgl. Interview Babl).

Während der Ausbau der umliegenden Wohnstandorte entscheidend zur Stabilisierung der öffentlichen Einrichtungen in der Siedlung beigetragen hat, wurde die örtliche Nahversorgung durch neue Angebote in der Umgebung geschwächt. Anfänglich gab es im Ladenzentrum unter anderem eine Bäckerei, eine Metzgerei, einen Frisör, zwei Lebensmittelgeschäfte, eine Postfiliale und eine Apotheke (Institut für Bauforschung 1968 a: 23). Bereits während der 1990er-Jahre verringerte sich das Angebot im Zusammenhang mit dem allgemeinen Wandel im Konsumverhalten. Viele Bewohner erledigten ihre Einkäufe mit dem Auto auf dem Heimweg von der Arbeit. In der ersten Hälfte der 2000er-Jahre gaben dann die meisten Inhaber ihre Läden auf. Grund war vor allem das neue Ladenzentrum Sebastian-Passage in der Möhlkaserne, das mit seiner zeitgemäßerer Gestaltung und einem breiteren Angebot viel Kaufkraft abzog (vgl. ONetz 28.05.2014). Heute ist die schlechte

Nahversorgung vor allem für ältere Bewohner mit eingeschränkter Mobilität ein Problem.

Bauliche Veränderungen haben vor allem die Genossenschaften und die Eigenheimbesitzer vorgenommen. Letztere haben oftmals in Eigenleistung und im Rahmen der Möglichkeiten des Bebauungsplans Fassaden gedämmt, Öffnungselemente erneuert und Dächer saniert. Die genossenschaftlichen Anbieter haben ihre Bestände zum Teil bereits Ende der 1980er-Jahre sehr umfassend ertüchtigt. Damals wurden Keller gedämmt, Fenster erneuert, Heizungsanlagen und Haustechnik ausgetauscht, Balkone angebaut sowie Küchen und Bäder zeitgemäß ausgestattet. Auf eine energetische Sanierung der Fassaden hatte man bewusst verzichtet, da man mit anderen Beständen hinsichtlich der Energieersparnisse und Problemen wie Schimmelbildung keine guten Erfahrungen gemacht hatte. Die Optimierung der Heizungsanlagen hingegen erzielte gute Ergebnisse, ohne die nachteiligen Nebeneffekte eines Vollwärmeschutzes. Darüber hinaus wurden in den letzten Jahren an manchen Stellen die Erdgeschosswohnungen zum Garten hin geöffnet und Laubengänge verglast, da die Witterung den Bewohnern und der Bausubstanz zusetzte. Auch die stellenweise erfolgte Neugestaltung von Hauseingängen und des direkten Wohnumfeldes hat zu einer Differenzierung des Erscheinungsbildes beigetragen. Eine Genossenschaft hat darüber hinaus auf die Bedürfnisse ihrer vielen älteren Mieter reagiert, indem sie seit einiger Zeit eine professionelle Betreuerin beschäftigt (vgl. Interview Kierner).

## Gegenwärtige Problemsicht und Handlungsperspektiven

Die Siedlung Sankt Sebastian gilt seit ihrem Bestehen in Amberg allgemein als angesehener Wohnstandort. Es gibt keine Leerstände. Die Wohnungsbestände werden nach Einschätzung der Stadt und der Wohnungswirtschaft insgesamt auch in Zukunft marktfähig sein. Soziale und bauliche Problemlagen finden sich eher in anderen kleineren Siedlungen in Amberg aus der Zeit der 1960er- und 1970er-Jahre. Dass die Siedlung bei den Ambergern heute vor allem unter dem Spitznamen „D-Programm“ bekannt ist, verweist darauf, dass sich die grundlegend positive Bewertung des Wohnstandorts über die Jahrzehnte erhalten hat. Dazu haben sowohl das kontinuierliche Engagement, mit dem die Genossenschaften ihre Bestände über die Jahre bewirtschafteten, als auch die vorausschauende Planung der Stadt sowie die innenstadtnahe Lage beigetragen. Dies erklärt wohl auch, dass sich die Bewohner nie in Vereinen oder Initiativen organisiert haben – eine erstaunliche Ausnahme in Siedlungen aus dieser Epoche, die man auch als Ausdruck hoher Wohnzufriedenheit deuten kann.

Angesichts der stabilen Gesamtsituation sehen weder Stadt und Wohnungswirtschaft noch die Bewohnerschaft akute Handlungsbedarfe zur langfristigen Sicherung der Siedlung. Gleichwohl wurden einige weniger gravierende Probleme gesehen, denen man sich mittelfristig zuwenden will.

An erster Stelle wurde von Seiten der Wohnungswirtschaft der Mangel an privaten Stellplätzen im Geschosswohnungsbau angeführt. Insbesondere bei den Hochhäusern bleibe die Versorgung bei Weitem hinter dem heutigen Bedarf zurück. Die Tiefgarage, die damals für beide Hochhäuser ausgelegt war, decke heute nur noch den Stellplatzbedarf eines Hauses ab. Gemeinsam mit der Stadt werden in diesem Zusammenhang Möglichkeiten gesucht, einige Grünflächen in Parkplätze umzuwandeln (vgl. Interview Kierner). Auch von den Bewohnern der Einfamilien- und Reihenhäuser würden häufig Forderungen nach mehr Stellplätzen an die Stadtverwaltung herangetragen. Wie bereits erwähnt, wird das unterdurchschnittliche Angebot aber durch ein Überangebot an öffentlichen Stellplätzen kompensiert, sodass die Stadt hier keinen echten Mangel an Stellplätzen sieht. Auf Anfragen seitens der Bewohner wurde die Möglichkeit aufgezeigt, selbstfinanzierte Stellplätze auf dem eigenen Grundstück zu erstellen; die Realisierung blieb aber bisher aus (vgl. Interview Babl).

Die Zukunftsfähigkeit des Gebäudebestandes wird von Stadt und Wohnungswirtschaft positiv bewertet. Die zahlreichen Drei- und Vierzimmerwohnungen seien in Größe und Zuschnitt noch immer zeitgemäß. Die Ein- und Zweizimmerwohnungen hingegen sieht die Stadt aufgrund geringer Quadratmeterzahlen in Zukunft möglicherweise als schwer zu vermarkten an, da die Nachfrage in Amberg hauptsächlich durch Paare und Familien mit höheren Platzansprüchen geprägt sei. Nach Einschätzung der Wohnungswirtschaft

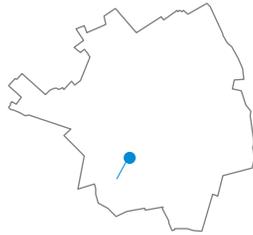
werde die Nachfrage in diesem Segment auch zukünftig stabil bleiben, da gerade ältere Menschen zunehmend auf kleine günstige Wohnungen angewiesen sein würden. Darauf, dass die Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau eine wichtige Rolle in der Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum einnehmen, deutet auch hin, dass in jüngster Vergangenheit einige Syrer zugezogen sind. Obwohl die sozialen Bindungen längst ausgelaufen sind, scheint der Mietwohnungsmarkt recht durchlässig.

Einvernehmlich als problematisch gesehen wird der Instandhaltungsstau, der mittlerweile bei manchen von Wohneigentümergeinschaften verwalteten Häusern eingetreten ist. Besonders beim Iduna-Haus ist dieser seit Längerem augenscheinlich. Da negative Strahleffekte auf die Umgebung bisher aber ausgeblieben seien, schätze man bei der Stadt die Situation für die Siedlung als Ganze nicht als nachteilig ein. Problematisch sei lediglich, dass man mit der Eigentümergeinschaft kein Konzept für das Ladenzentrum im Erdgeschoss ausarbeiten könne und so die Nahversorgung in der Siedlung wohl auch künftig schwach bleiben werde. Ganz allgemein sehe man aufgrund der Gesetzeslage keine Möglichkeiten, Einfluss auf das Investitionsverhalten von Eigentümergeinschaften zu nehmen.

## 5.2 Haar – Am Jagdfeld

<i>Kommune/Einwohnerzahl</i>	Haar, Landkreis München/19.920
<i>Siedlung</i>	Am Jagdfeld
<i>BBSR-Raumkategorien</i>	sehr zentral, stark wachsend
<i>Einwohner/Anteil an der Gesamtstadt</i>	5.960/29,9 Prozent
<i>Wohneinheiten/Anteil an der Gesamtstadt</i>	zirka 2.900/29,8 Prozent
<i>Bauzeit</i>	1971 – 1978
<i>Gebäudetypen</i>	Einfamilien- und Reihenhäuser, Zeilenbauten, Geschosswohnkomplexe und Punkthochhäuser
<i>Soziale Infrastruktur</i>	Vier Kindergärten, Kinderhort, Schulzentrum mit Grundschule und Gymnasium, evangelische und katholische Kirche, Caritas-Sozialstation

*Lage in der Stadt*



Die Gemeinde Haar liegt im Landkreis München und grenzt unmittelbar östlich an das Stadtgebiet der bayrischen Landeshauptstadt an, deren Zentrum in 25 Minuten mit der S-Bahn zu erreichen ist. Entsprechend wird sie im Landesentwicklungsprogramm zum Verdichtungsraum der Stadt gezählt (LEP 2013, Anhang 2). Sie ist die kleinste im Rahmen dieses Projekts untersuchte Kommune, gleichzeitig stellt die dortige Großsiedlung Am Jagdfeld mit rund 30 Prozent den vergleichsweise größten Anteil am Gesamtwohnungsbestand. Sie wurde in den 1970er-Jahren durch die Neue Heimat auf einer an den alten Ortskern Haars angrenzenden Fläche von 72 Hektar errichtet. Heute zählt die Siedlung rund 6.000 Menschen. Somit lebt dort jeder dritte Haarer.

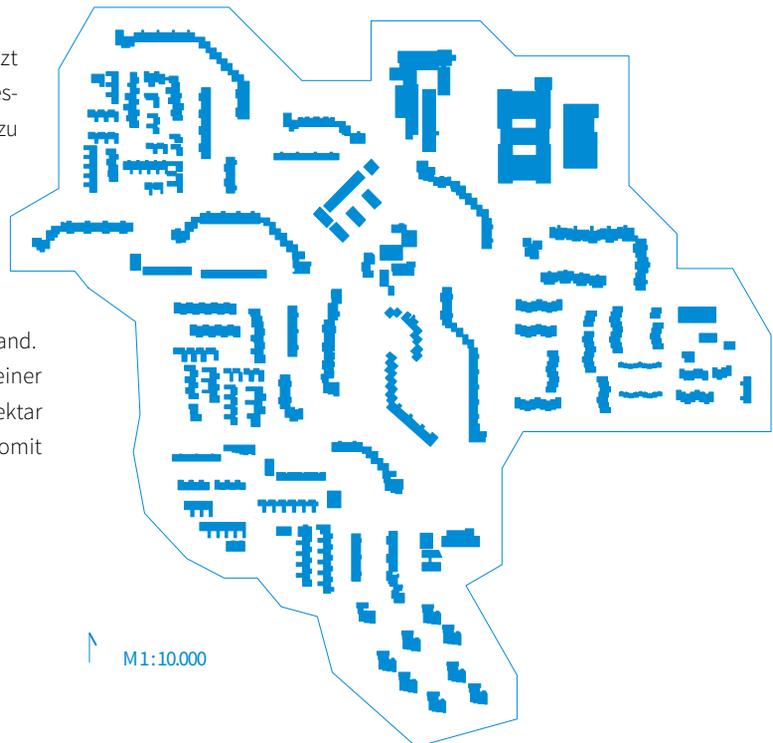




Abb. 1

## Stadtentwicklung

Die Gemeinde Haar wurde Mitte des 19. Jahrhunderts aus den fünf benachbarten Bauernorten Haar, Eglfing, Gronsdorf, Salmendorf und Ottendichl zusammengeschlossen, die jeweils nicht mehr als 13 Höfe umfassten.<sup>1</sup> Bis zu Beginn des 20. Jahrhunderts trug die Gemeinde noch den Namen Salmendorf, dem zunächst einwohnerreichsten Ortsteil (Forster/Wildmoser 2009: 105, 107). Mit der Eröffnung der Bahnlinie München – Rosenheim zum ausgehenden 19. Jahrhundert erfuhr der Ortsteil Haar, der direkt an der Trasse gelegen war, ein rasches Bevölkerungswachstum, sodass die Gemeindeverwaltung bald dorthin verlegt wurde (Forster/Wildmoser 2009: 108). Heute ist Haar verkehrlich über die Münchener S-Bahn, die B 304 nach München und Salzburg sowie den Münchener Autobahnring regional und überregional angebunden.

Administrativ gliedert sich die Gemeinde bis heute in die fünf Ortsteile, deren ursprünglich dörfliche Strukturen nur noch in Resten vorhanden sind. Seit der Nachkriegszeit haben zahlreiche Siedlungsprojekte, die infolge des von München ins Umland ausstrahlenden Wachstumsdrucks errichtet wurden, den Wandel von der Landgemeinde zum Münchner Vorort geprägt. In den Ortschaften Gronsdorf, Salmendorf und Ottendichl entstanden in erster Linie Ein- und Zweifamilienhäuser, südlich der Bahnlinie und rund um den alten Ortskern von Haar wurden hingegen bereits vor dem Bau der Siedlung Am Jagdfeld ab den 1950er-Jahren mehrere kleine Siedlungsprojekte mit Geschosswohnungen realisiert. Dazu zählt das sogenannte Komponistenviertel, errichtet durch die Bayrische Landessiedlung GmbH, und die benachbarte Tannenhofsiedlung, in den frühen 1960er-Jahren durch die Neue Heimat erbaut (vgl. Forster/Wildmoser 2009: 300f.). In den 1980er-Jahren wurde die Ortsmitte erneuert; sie hatte zuvor durch den autogerechten Umbau und die mangelnde Instandhaltung alter Bausubstanz an Bedeutung verloren. Das alte Rathaus sowie die umliegenden Gebäude an der Bahnhofstraße wurden saniert, der öffentliche Raum aufgewertet und öffentliche Nutzungen rund um

den zentralen Kirchplatz angesiedelt (vgl. Forster/Wildmoser 2009: 319, 325). All diese Maßnahmen trugen zu einer Revitalisierung des alten Ortskerns bei.

Die Siedlungsstruktur der Gemeinde wird außerdem geprägt durch ein großes Ensemble von im Jugendstil errichteten Klinikbauten nördlich der Bahnlinie. Die Heil- und Pflegeanstalt Eglfing verfügte bereits zu Beginn des 20. Jahrhunderts über mehr als 1.000 Patientenbetten (Forster/Wildmoser 2009: 167). In den 1970er-Jahren entstand ein Neubaukomplex, indem seither die wesentlichen Bereiche der Klinik untergebracht sind. Das Jugendstilensemble wird derzeit von der Stadt gemeinsam mit einem Investor entwickelt. Die Bestände im Jugendstilpark sollen saniert und nachverdichtet werden, um dort Eigentums- und Mietwohnungen für 2.000 Menschen zu schaffen (vgl. Lohr 2016).

Die Wirtschaft in Haar ist vor allem durch Dienstleistungsunternehmen geprägt. Der größte Arbeitgeber ist mit über 2.400 Beschäftigten bis heute das Klinikum (Isar-Amper-Klinikum 08.09.2016). Daneben haben im Eglfing Feld, das in den 1990er-Jahren als Wohn- und Gewerbestandort erschlossen wurde, mehrere große Unternehmen einen Sitz, darunter der Pharmakonzern MSD und der Lebensmittelkonzern Danone (Forster/Wildmoser 2009: 329). Entsprechend sind 84,1 Prozent der Erwerbstätigen in den Bereichen Handel und Dienstleistungen beschäftigt (Zensus 2011). Der Anteil der Erwerbslosen fällt im Bundesvergleich mit 1,4 Prozent gegenüber 2,5 Prozent geringer aus (Zensus 2011). Die insgesamt sehr stabile Arbeitsmarktlage ist im Zusammenhang mit den Standortvorteilen zu sehen, die sich aus der unmittelbaren Nähe zu München ergeben.

Haar zählte zum Jahresende 2014 etwa 19.900 Einwohner. Seit Jahren verzeichnet die Gemeinde leichte aber kontinuierliche Einwohnerzuwächse; im Zeitraum von 2005 bis 2014 kamen rund 2.000 Neubürger (11,2 Prozent) hinzu. Dabei übertraf die Zahl der Zugezogenen stets die der Fortgezogenen und auch der Geburtensaldo fiel meist leicht positiv aus. Entsprechend ist die Altersstruktur der Haarer Bevölkerung gut durchmischt, wenngleich sich der Anteil der über 65-Jährigen seit den 2000er-Jahren gegenüber 1987 um über sechs Prozent erhöht hat (vgl. Statistik kommunal 2015: 6f.).

Der Wohnungsmarkt der Gemeinde Haar wird in besonderem Maße von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt; immerhin 76,2 Prozent des gesamten Gebäudebestandes der Stadt. Dennoch liegen beinahe drei Viertel aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

1 Die Informationen zur Fallstudie stützen sich neben den genannten Quellen auf Experteninterviews in Haar am 9. Oktober 2015. Gesprächspartner waren: Ute Dechent, Bürgermeisteramt, und Josef Schartel, Leiter des Bauamts, im Haarer Rathaus sowie Günter Glasner, Leiter Finanzierung und Liegenschaften des Wohnungsunternehmens WSB Bayern, Klaus-Jürgen Rietz, stellvertretender Leiter der Bestandsverwaltung, und Alexandra Liedtke, seiner Nachfolgerin.

(74,4 Prozent, vgl. Statistik kommunal 2015: 12). Ursächlich hierfür sind vor allem die vielen Geschosswohnbestände in der Siedlung Am Jagdfeld, aber auch die kleineren Siedlungen aus den 1950er- bis 1970er-Jahren sowie die Mehrfamilienhäuser im Eglfing Feld.

## Planungs- und Baugeschichte

Unmittelbar nach Kriegsende erreichten Heimatvertriebene aus den Regionen um Karlsbad und Tepl die Gemeinde Haar. Sie wurden zunächst provisorisch in Gebäuden des Klinikums untergebracht, später mit steigender Zahl der Flüchtlinge auch in Privaträumen von Haarer Familien (Forster/Wildmoser 2009: 286). Bis zu Beginn der 1950er-Jahre hatte die Gemeinde 1.258 Heimatvertriebene aufgenommen; das entsprach rund 20 Prozent der damaligen Einwohnerzahl (Forster/Wildmoser 2009: 289). Um die Wohnungsnot zu lindern, wies die Gemeinde ab 1948 Bauland aus und es entstanden mehrere kleinmaßstäbliche Siedlungen im Süden des Haarer Ortskerns, darunter die sogenannte Landessiedlung der gemeinnützigen Bayrischen Landessiedlung München und die benachbarte Tannenhofsiedlung der Neuen Heimat (Forster/Wildmoser 2009: 290f.).

Als der Siedlungsdruck in den 1960er-Jahren im Zusammenhang mit dem wirtschaftlichen Aufschwung Münchens weiter stieg, stellte die Gemeinde Überlegungen an, die bereits begonnene Erweiterung im Süden fortzuführen. 1965 beschloss der Gemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplans für die bis dahin landwirtschaftlich genutzten Felder südlich der B 304 und westlich der Landessiedlung (Forster/Wildmoser 2009: 307). Im Jahr 1966 erwarb die Neue Heimat Bayern die rund 72 Hektar große Entwicklungsfläche als alleinige Trägerin des Vorhabens. Der vom Architekten Franz Ruf verfasste städtebauliche Entwurf sah 2.900 Wohneinheiten mit städtebaulichen Dichten zwischen Grundflächenzahl (GFZ) 0,80 im Bereich der Eigenheime und GFZ 1,06 im Bereich der Geschosswohnbauten vor, außerdem ein Ladenzentrum, ein Schulzentrum mit Grund- und Hauptschule sowie Gymnasium, Kirchen und Kindergärten (Forster/Wildmoser 2009: 307f.). Franz Ruf prägte von den 1950er-Jahren bis in die 1970er-Jahre das Stadtbild Münchens, vor allem durch den Bau von Großsiedlungen, die im gemeinnützigen Wohnungsbau errichtet wurden. Bekannte Beispiele sind die Parkstadt Bogenhausen, die Siedlung Fürstenried und Hasenberg Nord (Nordostkultur München 28.03.2017). In Haar übernahm Ruf außerdem die Planung und Ausführung des Ladenzentrums.



Abb. 2 Blick auf die Geschosswohnkomplexe Am Jagdfeldring, 1978



Abb. 3 Alter Ortskern und die sich im Bau befindliche Großsiedlung

Im Jahr 1971 wurde der Grundstein für die Siedlung Am Jagdfeld gelegt, 1978 waren alle Wohngebäude und Infrastruktureinrichtungen fertiggestellt und bezogen. Mit dem Bau der Siedlung stieg die Einwohnerzahl der Gemeinde von etwa 12.000 auf 19.500 Einwohner; das entspricht einem Zuwachs von 62 Prozent (Forster/Wildmoser 2009: 298). Dem alten, dörflich geprägten Ortskern wurde eine „massive Urbanität“ gegenüber gestellt, was in der Anfangszeit bei der alteingesessenen Wohnbevölkerung nicht ungeteilt auf Akzeptanz stieß (Interview Dechent/Schartel). Die Stadterweiterung ermöglichte aber auch einen Ausbau der gemeindlichen Infrastruktur, der sonst nicht möglich gewesen wäre: Ein Gymnasium, eine Volkshochschule und eine Musikschule konnten dank der erheblich gestiegenen Einwohnerzahl gebaut und ausgelastet werden (Interview Dechent/Schartel).

Von 2004 bis 2008 wurde das in die Jahre gekommene Jagdfeldzentrum grundlegend umgebaut. Die alte Ladenzeile wurde abgebrochen und durch fünf Geschosswohnbauten mit insgesamt 79 Eigentumswohnungen ersetzt. Durch deren Verkauf wurde ein Neubaukomplex mit überdachter Passage, Kino und 15-geschossigem Bürohochhaus, der auch mehrere Bestandsgebäude integrierte, teilfinanziert (vgl. Erl 28.03.2017). Seitdem hat es keine räumlichen Veränderungen mehr gegeben.

## Siedlungs- und Bebauungsstruktur

Die Siedlung Am Jagdfeld ist durch eine hohe Vielfalt an Gebäudetypologien gekennzeichnet. Die insgesamt 2.680 Geschosswohnungen (92 Prozent vom Gesamtbestand) wurden in acht- bis 15-geschossigen Punkthochhäusern, geschwungenen Geschosswohnkomplexen, Zeilen mit bis zu neun Geschossen und viergeschossigen Terrassenhäusern errichtet. Weitere 220 Wohneinheiten liegen in Eigenheimen, die als Winkel-, Gartenhof- und Reihenhäuser ausgebildet sind.<sup>2</sup>



Abb. 4 Geschosswohnkomplex am Jagdfeldring

Die größten Geschosswohnbauten flankieren die schleifenförmige Haupteinfahrstraße und fassen sie räumlich. Hinter den Geschossbauten, in den Randbereichen der Siedlung, liegen die zu mehreren großen Gruppen von etwa 30 bis 50 Häusern zusammengefassten Eigenheime. Die Gebäude sind überwiegend orthogonal nach Nord-Süd und Ost-West ausgerichtet.

Das Versorgungszentrum befindet sich im Norden der Siedlung direkt bei der Bundesstraße. Östlich davon liegt das Schulzentrum mit angeschlossener Sport- und Schwimmhalle, südlich das katholische Gemeindezentrum mit Kindergarten und Caritas-Station.

## Eigentümerstruktur

Trotz der sehr hohen Zahl an Geschosswohnungen überwiegt in der Siedlung das Wohneigentum. Von den insgesamt 2.900 Wohneinheiten sind etwa 1.650 Eigenheime und Eigentumswohnungen (57 Prozent), etwa 1.450 sind Mietwohnungen (GIS-Karte Eigentümer, Gemeinde Haar). Die Eigenheime sowie die Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau werden mehrheitlich von Selbstnutzern bewohnt (vgl. Interview Dechent/Schartel). Die hohe Nachfrage in diesem Bereich steht im Zusammenhang mit der Nähe zu München, der sehr guten verkehrlichen Anbindung und den um etwa zehn Prozent günstigeren Kaufpreisen als in der Landeshauptstadt (vgl. Interview Dechent/Schartel).

Die Mietwohnungen befinden sich überwiegend im Besitz der Wohnungs- und Siedlungsbau Bayern GmbH (WSB Bayern), die diese Ende der 1980er-Jahre im Zuge der Abwicklung der Neuen

<sup>2</sup> Die Verteilung der Wohneinheiten auf die unterschiedlichen Gebäudetypologien ergibt sich aus eigenen überschlägigen Berechnungen anhand von Plänen und der Ortsbegehung.



Abb. 5 Wohnzeile in der Ferdinand-Kobell-Straße



Abb. 6 Reihenhäuser in der Ludwig-Thoma-Straße

Heimat erwarb. Seither zählen sie zum Portfolio des Unternehmens und sollen auch zukünftig im Bestand gehalten werden. In den vergangenen Jahren hat die WSB Bayern ihre 927 Wohnungen in 45 Gebäuden größten Teils modernisiert (vgl. Interview Glasner/Liedtke/Rietz). Weitere 320 Wohnungen befinden sich im Besitz der bezirkseigenen Baugesellschaft München-Land, die vor allem Wohnungen für diejenigen bereitstellt, die sich am freien Markt nicht versorgen können (vgl. BML Geschäftsbericht 2014: 4). Bis Ende 2015 hatte auch die WSB Bayern über 500 Sozialwohnungen in der Siedlung, die Bindungen sind mittlerweile aber ausgelaufen (vgl. Interview Glasner/Liedtke/Rietz).

Der baulich und investiv umfangreiche Umbau des Jagdfeldzentrums in den 2000er-Jahren wurde von der DIBAG Industriebau AG getragen. Das neugebaute Kino, das Bürohochhaus und die Ladenpassage wurden nicht privatisiert, sondern befinden sich bis heute im Besitz der DIBAG, die, ebenso wie die WSB Bayern, eine Tochtergesellschaft der Doblinger Unternehmensgruppe ist (vgl. Interview Glasner/Liedtke/Rietz). Mit der Erneuerung des Versorgungszentrums trug diese gewissermaßen auch zur Sicherung ihrer eigenen Wohnungsbestände in der Siedlung bei.

## Bewohnerstruktur

Zu Beginn des Jahres 2017 lebten 5.960 Menschen in der Siedlung Am Jagdfeld. Die Wohnbevölkerung dort ist im Vergleich zur gesamten Gemeinde durch einen deutlich höheren Anteil älterer Bewohner gekennzeichnet. Das Durchschnittsalter in der Siedlung liegt mit 47,5 Jahren rund vier Jahre über dem der

Gesamtgemeinde. Menschen mit 65 Jahren und älter stellen einen Anteil von 30,9 Prozent gegenüber 21,5 Prozent in ganz Haar. In den Eigenheimen hat der Generationenwechsel bisher überwiegend noch nicht stattgefunden. Darauf deutet insbesondere das hohe Durchschnittsalter der Bewohner in den Straßen mit vielen Einfamilien- und Reihenhäusern hin, das teils bei bis zu 57 Jahren liegt. In den Geschosswohnbauten am Jagdfeldring und in der Ludwig-Thoma-Straße sowie in den Mehrfamilienhäusern jüngeren Baualters Am See ist die Wohnbevölkerung mit durchschnittlich 44 Jahren deutlich jünger. Die Anteile der unter Sechsjährigen und der unter 18-Jährigen liegen aber mit 4,4 Prozent und 10,9 Prozent nur leicht unter denen in der gesamten Gemeinde (sechs Prozent und 11,3 Prozent) (Gemeinde Haar, Einwohnerstatistik Stand 14.02.2017; BayLfStat 2016). Dies spiegelt sich in insgesamt vier ausgelasteten Kindertageseinrichtungen wider.

In sozialer Hinsicht ist die Wohnbevölkerung der Siedlung gut durchmisch. Der hohe Anteil an selbstgenutztem Wohneigentum verweist auf die große Zahl an Bewohnern mit gutem Einkommen. Durch die Sozialwohnungsbestände, wenngleich 2015 über 500 Wohnungen aus der Bindung fielen, leben dort auch zahlreiche Transfereinkommensempfänger. Der Gemeindeverwaltung zufolge leben etwas mehr Menschen mit ausländischer Staatsangehörigkeit Am Jagdfeld, als es an anderen Wohnstandorten in Haar der Fall sei. Insbesondere Menschen aus dem ehemaligen Jugoslawien, Italiener und Türken seien stark vertreten (vgl. Interview Dechent/Schartel).



Abb. 7 Fußgängerüberweg am Jagdfeldring Nähe Schulzentrum



Abb. 8 Garagenzeilen in der Ludwig-Thoma-Straße

## Innere Erschließung und Anbindung an die Gesamtstadt

Der namensgebende Jagdfeldring bildet die Haupteerschließung der Siedlung. Er durchläuft sie schleifenförmig und ist unmittelbar an die B 304 angebunden, die Richtung München und Münchner Autobahnring führt. Der Haarer Ortskern liegt unmittelbar gegenüber auf der anderen Seite der Bundesstraße und ist sowohl mit dem Auto als auch zu Fuß gut erreichbar. Vom Jagdfeldring gehen vier lassoförmig verlaufende Nebenstraßen ab, die die ringäußeren Bereiche der Siedlung erschließen. Entlang jeder dieser Straßen formiert sich eine Nachbarschaft. Im Inneren jedes Lassos befindet sich ein Teppich aus Einfamilien- und Reihenhäusern, der äußere Rand wird von Geschosswohnbauten flankiert. Die großen Geschosswohnkomplexe im Inneren des Jagdfeldrings werden direkt über diesen erreicht, sodass dieser Bereich autofrei bleibt. Von dort führen mehrere Fußwege zum Versorgungszentrum und zu den umliegenden Infrastruktureinrichtungen. Zwischen dem Jagdfeldzentrum und dem Schulzentrum besteht ein Fußgängerüberweg, der den Jagdfeldring quert. Er zeugt davon, dass die Planer damals von einem höheren Verkehrsaufkommen auf der Haupteerschließung ausgegangen waren, als es heute der Fall ist. Ein weiterer Fußgängerüberweg verbindet das Schulzentrum mit dem alten Ortskern. Dieser erleichtert die Querung der stark befahrenen Bundesstraße erheblich.

Die Parkierung erfolgt entlang des Jagdfeldrings und der Nebenstraßen am Fahrbahnrand sowie in dafür vorgesehenen Taschen, teils mit offenen Stellplätzen, teils mit Garagenhöfen. Im Norden der Siedlung sind einigen Geschosswohnbauten und dem

Versorgungszentrum Tiefgaragen zugeordnet. Das Stellplatzangebot wird als ausreichend angesehen.

Haar gehört zum Münchner Verkehrsverbund und profitiert vom fortlaufenden Ausbau des öffentlichen Nahverkehrsnetzes. Die Siedlung Am Jagdfeld wird von drei Buslinien angefahren, die an fünf Stationen halt machen. Mit der Linie 243 besteht Anbindung an die S-Bahn-Station Haar, von wo aus die Münchner Innenstadt in 20 Minuten zu erreichen ist, sowie an den Ostring und die Nachbargemeinde Grasbrunn. Sie verkehrt werktags von 5:00 Uhr bis 0:40 Uhr im 20-Minutentakt, zu den Stoßzeiten sogar im 10-Minutentakt. Nachtbusse verkehren stündlich bis 3:25 Uhr und auch am Wochenende ist der Fahrplan kaum eingeschränkt. Die Linie 193 fährt Montag bis Samstag von 5:00 Uhr bis 0:40 Uhr zwischen dem Jagdfeldzentrum und Trudering im 20-Minutentakt, sonntags von 6:00 bis 0:40 Uhr. Die Linie 242 dient als Schulbus und verkehrt nur unter der Woche morgens und zum Schulschluss am Nachmittag. Sie verbindet die Haarer Ortschaften Gronsdorf und Ottendichl mit dem Schulzentrum in der Siedlung (MVV München, 11.05.2017).

## Freiraum

Die Freiräume in der Siedlung sind übergreifend sehr gepflegt und zeichnen sich durch eine vielfältige Gestaltung der öffentlichen und halböffentlichen Flächen aus, sodass sich diese klar voneinander abheben. Prägend für den öffentlichen Raum südlich des Versorgungszentrums ist ein über 100 Meter langer künstlicher See mit umlaufender Promenade und mehreren kleinen Platzsituationen



Abb. 9

entlang des Ufers. Er wurde bereits in den 1970er-Jahren angelegt und im Zuge der Erneuerung des Zentrums umgestaltet. So ragt heute unter anderem eine kleine Plattform über das Wasser, an anderer Stelle ermöglicht ein Steg die Querung. Darüber hinaus gibt es einen großen Spielplatz und entlang der Promenade zahlreiche Sitzgelegenheiten.

Die den Jagdfeldring flankierenden Geschosswohnbauten fassen gleichermaßen auch die Grünanlagen, die sich zwischen ihnen aufspannen. In den Bereichen innerhalb des Jagdfeldrings sind diese durch kreisrunde Rabatten mit Büschen und Bäumen gestaltet und mit Sitz- und Spielgelegenheiten ausgestattet. Auf den zur Straße gewandten Gebäudeseiten liegen Rasenflächen, die von hochgewachsenen Bäumen gesäumt werden.

Ähnlich gestaltet sind auch die halböffentlichen Flächen bei den Geschosswohnbauten in den Nebenstraßen. Entlang der Wohnwege gibt es hier immer wieder kleine taschenartige Plätze mit Bänken und Spielgeräten. Oftmals sind diese schon älter, aber gut gepflegt. Dort, wo Sandkästen unattraktiv oder selten genutzt waren, haben Anwohner teilweise Blumenbeete angelegt.



Abb. 10 Sitzgelegenheiten in der Ferdinand-Kobell-Straße



Abb. 11 Von Anwohnern angelegtes Blumenbeet



Abb. 12 Schulzentrum am Jagdfeldring



Abb. 13 Haus der katholischen Kirchengemeinde St. Bonifatius



Abb. 14 Innenhof des Jagdfeldzentrums

Die Eigenheime verfügen über private Gärten, die individuell gestaltet sind. Jeder Gruppe von Einfamilienhäusern ist darüber hinaus ein kleiner gemeinschaftlicher Platz zugeordnet, der meist nach innen gewandt inmitten des „Einfamilienhaus-Teppichs“ liegt.

## Soziale und kommerzielle Infrastruktur

Die Nahversorgungsangebote in der Siedlung Am Jagdfeld sind breit gefächert. Neben diversen Bildungsangeboten für Vorschulkinder gibt es ein Schulzentrum mit Grundschule und Gymnasium. Darüber hinaus bestehen seit der Erneuerung des Jagdfeldzentrums auch attraktive Einzelhandelsangebote sowie Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung, die auch über die Siedlung hinaus bekannt sind.

Der Stadtteil ist mit vier Einrichtungen für Kindertagesbetreuung gut ausgestattet. Am westlichen Siedlungsrand, in der Dianastraße, liegt der vom Verein für Soziale Arbeit getragene Kindergarten „KiBeg“,

der neben jeweils zwei Kindergarten- und Krippengruppen auch eine Hortgruppe zur Nachmittagsbetreuung von Grundschulkindern umfasst. In der Einrichtung wird ein pädagogischer Schwerpunkt im Bereich der Umweltbildung gesetzt. Jährlich wird gemeinsam mit den Kindern ein Projekt realisiert, das sich beispielsweise der Bedeutung von sauberem Wasser, intaktem Boden, Klimaschutz oder dem bewussten Umgang mit Ressourcen widmet (KiBeg, 30.05.2017). Auch die beiden Kirchen machen Betreuungsangebote. Der katholische Kindergarten St. Bonifatius ist räumlich an das zentral in der Siedlung gelegene Gemeindezentrum angeschlossen. Zwei Gruppen mit bis zu 25 Kindern werden dort betreut (Erzbistum München, 31.05.2017). Die evangelische Jesuskirche am östlichen Siedlungsrand ist sowohl Trägerin eines Kindergartens mit fünf Gruppen als auch eines Horts, den Kinder bis zum Alter von 14 Jahren nach Schulschluss besuchen können. Nicht nur Kinder aus der Siedlung Am Jagdfeld, sondern aus ganz Haar und den nahegelegenen Nachbargemeinden nehmen dieses Angebot wahr (Jesuskirche a und b, 31.05.2017).



Abb. 15 Nordeingang des Jagdfeldzentrums

Einen Infrastrukturbau von besonderer Bedeutung bildet das Schulzentrum mit der Grundschule am Jagdfeldring und dem Ernst-Mach-Gymnasium, das auch eine Mensa und großzügige Sport- und Außenanlagen einschließt. Die Grundschule ist eine von zweien in Haar. Die Jahrgänge laufen vier- oder fünfzügig, überwiegend im Halbtagesbetrieb mit optionaler Nachmittagsbetreuung, die in Kooperation mit der örtlichen Volkshochschule gestaltet wird. Seit 2016 gibt es pro Jahrgangsstufe auch eine Ganztagsklasse (Jagdfeld-Schule und Vhs Haar, 31.05.2017). Da viele Kinder mit Migrationshintergrund die Grundschule besuchen, wurde der Klassenteiler auf 25 Kinder pro Klasse gesenkt (Interview Dechent/Schartel). Das Ernst-Mach-Gymnasium, das einen sprachlichen und naturwissenschaftlich-technologischen Zug anbietet, ist, ebenso wie die Grundschule, eine offene Ganztagschule mit fakultativer Nachmittagsbetreuung. Die rund 1.300 Schülerinnen und Schüler stammen nicht nur aus Haar, sondern auch aus den Nachbargemeinden Grasbrunn und Neukeferloh sowie dem Münchener Stadtteil Trudering. Das Gymnasium partizipiert an verschiedenen bundes- und europaweiten Projekten, u.a. an der Initiative „Schule ohne Rassismus, Schule mit Courage“ (EMG sowie ARGE Gymnasien München und Umgebung, 31.05.2017).

Auch die beiden großen christlichen Kirchen sind in der Siedlung vertreten. Das katholische Pfarrzentrum St. Bonifatius ist räumlich zentral gelegen, an der östlichen Seite des Ziersees. Neben Gottesdiensten und Seelsorge treffen sich in den Gemeinderäumen u.a. ein Chor, eine Jugendgruppe und ein Frauenkreis (Pfarrverband Haar a, 31.05.2017). Zum Gebäudekomplex zählt außerdem eine Sozialstation der Caritas, die Beratungsangebote für Menschen in unterschiedlichen problematischen Lebenslagen macht. Zu ihrem Einzugsgebiet zählt der süd-östliche Landkreis München (Caritas, 31.05.2017). Die evangelisch-lutherische Kirchengemeinde in der Waldluststraße bietet ebenfalls eine Vielzahl von Angeboten für alle Altersgruppen an (Jesuskirche c, 31.05.2017).

Im sogenannten Jagdfeldzentrum, das im nördlichen Bereich der Siedlung liegt und fußläufig von überall gut zu erreichen ist, können sich die Bewohner mit sämtlichen Gütern des täglichen Bedarfs versorgen. Die Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote dort umfassen u.a. einen Discounter (Lidl) und einen kleinen türkischen Supermarkt, ein Bäckerei-Café, eine Apotheke, ein Sanitätshaus, eine Postfiliale, einen Frisör und eine Pizzeria. Zwei weitere Vollsortimenter befinden sich im benachbarten Gewerbegebiet. Eine



Besonderheit stellt das Kino dar, das im Zuge des Umbaus in das Zentrum einzog und das von der Lage an der nach München führenden Bundesstraße profitiert. Eine städtebauliche Dominante bildet der 15-geschossige Büroturm. In ihm ist unter anderem ein Orthopädiezentrum angesiedelt.

## Veränderungen über die Zeit und Aktivitäten im Bestand

Die Siedlung Am Jagdfeld hat seit ihrer Errichtung in den 1970er-Jahren in erster Linie baulich-räumliche Veränderungen erfahren. In mehreren großen Erneuerungsschüben wurde der zwischenzeitlich vernachlässigte Zustand der Wohn- und Infrastrukturgebäude sowie des öffentlichen Raums erneuert. Die Maßnahmen stehen in engem Zusammenhang mit dem Übergang der ehemaligen Bestände der Neuen Heimat an die WSB Bayern und mit dem ausgeprägten politischen Willen der Gemeinde Haar, die Attraktivität des Wohnstandorts langfristig zu sichern.

Die umfangreichste städtebauliche Erneuerungsmaßnahme bildete der Umbau des Jagdfeldzentrums von 2004 bis 2008. Die Ausgangslage war durch eine baulich marode Ladenzeile mit teilweise leerstehenden Geschäften und einer Passage, die nicht barrierefrei erschlossen werden konnte, gekennzeichnet. Sie veranlasste die Eigentümerin DIBAG dazu, das bereits geschilderte Umbaukonzept mit neuen Ladenflächen, Kino und Bürohochhaus aufzusetzen, vor allem auch im Hinblick darauf die über 900 Wohneinheiten umfassenden Bestände der Schwestergesellschaft WSB Bayern in der Siedlung langfristig marktfähig zu halten. Die Planung erfolgte in enger Kooperation mit der Gemeinde Haar, deren Anspruch an den Umbau nicht nur die Sicherung der Nahversorgung vor Ort, sondern auch die Qualifizierung des öffentlichen Raums im Bereich des Zentrums und die Bildung eines städtebaulichen Abschlusses zur Bundesstraße miteinschloss. Für den Bau des Bürohochhauses als Teil des neuen Zentrums musste die Stadt bei der Bevölkerung werben. Hierzu organisierte sie eine Aussichtsplattform auf dem Dach des Hochhausrohbaus und später eine Ausstellung mit Vorher-Nachher-Fotografien. Die von der WSB Bayern errichteten Wohnungsneubauten am Ziersee, die die ehemalige Ladenzeile ersetzen, wurden anschließend verkauft und refinanzierten einen Teil der Investitionskosten für das Jagdfeldzentrum (vgl. Interview Dechent/Schartel sowie Glasner/Liedtke/Rietz). In diesem Zuge wurden auch die öffentlichen Räume rund um den Ziersee mit Baumpflanzungen und



Abb. 17 Ersatzneubauten am Ziersee



Abb. 18 Saniertes Terrassenhaus einer Eigentümergemeinschaft

Möblierung aufgewertet, sodass sie heute eine hohe Aufenthaltsqualität bieten.

Die großangelegte Erneuerung des Zentrums leitete zahlreiche weitere Modernisierungsmaßnahmen seitens der WSB Bayern ein und war wohl auch impulsgebend für zahlreiche andere Eigentümer und Wohneigentümergeinschaften, die im Zeitraum der letzten zehn Jahre in ihre Gebäude investiert haben.

Die WSB hat bereits sieben Geschossbauten mit über 100 Wohnungen energetisch saniert und mit neuen Balkonen ausgestattet. Ende des Jahres 2015 fielen rund 500 Sozialwohnungen im WSB-Bestand aus der Bindung. Mit der Modernisierung der betreffenden Gebäude, einschließlich Beton- und Fassadensanierung, Anbau neuer Balkone, die Erneuerung der Heizungsanlagen und Sanierung

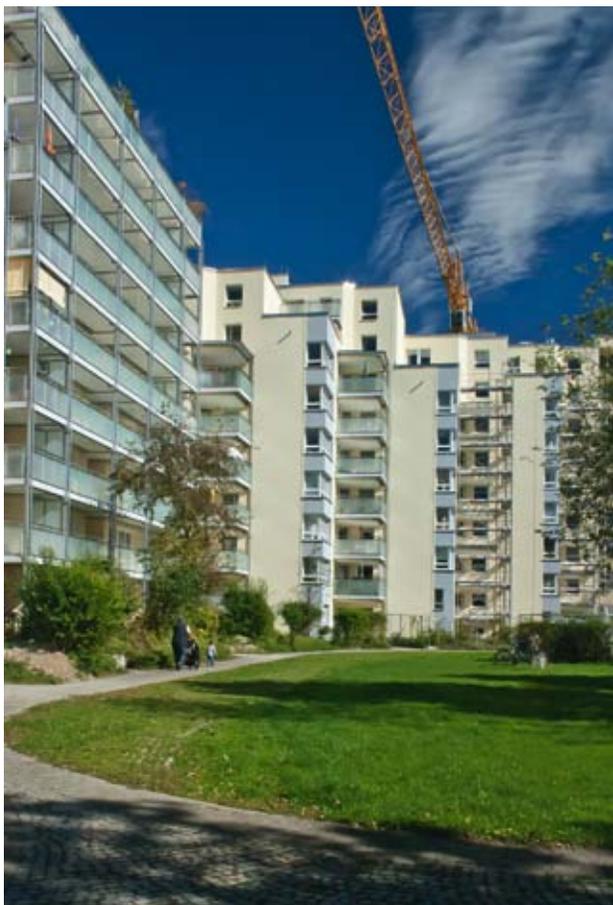


Abb. 19 Sanierungsmaßnahme an einem Geschosswohnkomplex der WSB Bayern

der Treppenhäuser, wurde bereits begonnen. Sie bildet den Investitionsschwerpunkt des Unternehmens in den kommenden Jahren (vgl. Interview Glasner/ Liedtke/Rietz). Es ist nicht auszuschließen, dass derzeitige Mieter im Zuge dieser Aufwertungsmaßnahmen verdrängt werden, wenngleich die WSB diese vor allem als notwendig für die Bestandssicherung begreift und nicht das Ziel verfolgt, einkommensstärkere Mieter anzusprechen.

Vor einigen Jahren hatte es in der Siedlung Probleme mit einem Immobilienfonds gegeben, der die Mietpreise in seinen Häusern unverhältnismäßig erhöhte und so viele Bewohner verängstigte. Die Gemeinde schritt hier ein und konnte bewirken, dass die entsprechenden Wohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt wurden (vgl. Interview Dechent/Schartel).

Das Schulzentrum wird seit 1999 in Etappen modernisiert. Der Gebäudekomplex wurde durch Fassadendämmung und neue Fenster energetisch ertüchtigt, teils behindertengerecht umgebaut, der Trakt der Naturwissenschaften im Zuge einer Neuorganisation entkernt und es entstand ein Neubau mit Mensa (Haarer Echo 2014, 31.05.2017). Gegenwärtig befinden sich Brandschutzmaßnahmen sowie der Umbau von Aula und Theaterbühne in Planung (vgl. Lohr 2017). Auch die katholische Kirche hat zwischen 2004 und 2005 ihr Pfarrzentrum erneuert. Das ursprüngliche Dach aus asbesthaltigen Schindeln wurde mit Kupferblech neu eingedeckt und die Außenanlagen umgestaltet (Pfarrverband Haar b, 31.05.2017). Die Gemeinde hat vor einigen Jahren die Straßenbeläge in der gesamten Siedlung erneuert. Darüber hinaus pflegt sie kontinuierlich die öffentlichen Flächen und die Baumbestände in der Siedlung (vgl. Interview Dechent/Schartel).

Die Zusammensetzung der Bewohnerschaft hat in sozialer Hinsicht nur geringfügige Veränderungen erfahren. Solche seien etwa mit der Auflassung des Flughafens München-Riem im Jahr 1992 eingetreten, als viele dort angestellte Staatsbedienstete, die in der Siedlung lebten, weggezogen seien und weniger gut situierte Bevölkerungsgruppen nachrückten. Deutlich verschoben hat sich hingegen das Altersgefüge. Im Gegensatz zur Anfangszeit leben heute viele ältere Menschen in der Siedlung. Themen wie Barrierefreiheit und Altersarmut haben seit den 2000er-Jahren an Bedeutung gewonnen. Etwa nutzt die Gemeinde nun öfter Mittel aus der Bürgerstiftung, wenn Nachbarn berichten, dass ein Rentner oder eine Rentnerin in ihrem Haus in Armut lebt. Vor ungefähr fünf Jahren habe der Generationenwechsel eingesetzt und gestalte sich, u.a. dank zahlreicher Betreuungsangebote ebenso wie durch den

hohen Druck am Wohnungsmarkt in München und im Umland, problemlos (vgl. Interview Dechent/Schartel).

## Gegenwärtige Problemsicht und Handlungsperspektiven

Seit den 2000er-Jahren wurde in der Siedlung Am Jagdfeld viel erreicht: Die Modernisierung des Gebäudebestands und des öffentlichen Raumes ist bereits sehr weit fortgeschritten; die infrastrukturelle Nahversorgung konnte gesichert werden und übersteigt heute sogar das übliche Angebot; die Wohnbevölkerung ist sozial durchmischt, der Generationenwechsel ist in Gang. All dies trägt dazu bei, dass die Gemeinde Haar keinen Bedarf für übergreifende Maßnahmen, wie beispielsweise die Ausweisung eines Sanierungsgebiets, sieht. Vielmehr will sie an der Strategie des „sich kontinuierlich kümmern“ festhalten. Diese kennzeichnet einen regelmäßigen Austausch mit den sozialen Institutionen vor Ort und, wie im Falle der Erneuerung des Jagdfeldzentrums, durch die konsequente Ausnutzung sämtlicher kommunaler Einflussmöglichkeiten – auch wenn dies mit längeren Planungsprozessen und einem Mehraufwand für die Verwaltung einhergeht.

Städtebauliche Entwicklungspotenziale bestehen aus Sicht der Gemeinde im Gewerbegebiet an der Hans-Pinsel-Straße, das im Norden an die Siedlung angrenzt. Dort limitieren jedoch komplizierte Eigentümerverhältnisse die Steuerungsmöglichkeiten. Der im Vergleich zur Gesamtgemeinde etwas höhere Anteil an Migranten wird nicht als problematisch angesehen. Die Bildungseinrichtungen in der Siedlung seien an die damit einhergehenden Herausforderungen angepasst und in ihrer Funktion als Integrationsstätten wirkungsvoll (vgl. Interview Dechent/Schartel).

Auch aus Perspektive der DIBAG und der WSB Bayern besteht, nebst den laufenden Sanierungsmaßnahmen an den Wohngebäuden, aktuell kein Handlungsdruck. Die Läden im Jagdfeldzentrum weisen keine Vermarktungsschwierigkeiten auf und auch im Bürohochhaus gebe es keine nennenswerten Leerstände, ebenso wenig in den Wohnbeständen.

Im Vergleich mit den Münchener Liegenschaften werden die Bestände Am Jagdfeld in ihrer Bewirtschaftung als eher unproblematisch gesehen, was seitens der WSB Bayern auf eine ausgewogene Sozialstruktur zurückgeführt wird. Das Wohnungsunternehmen begreift sich als „langfristigen Bestandshalter“. Einen wesentlichen

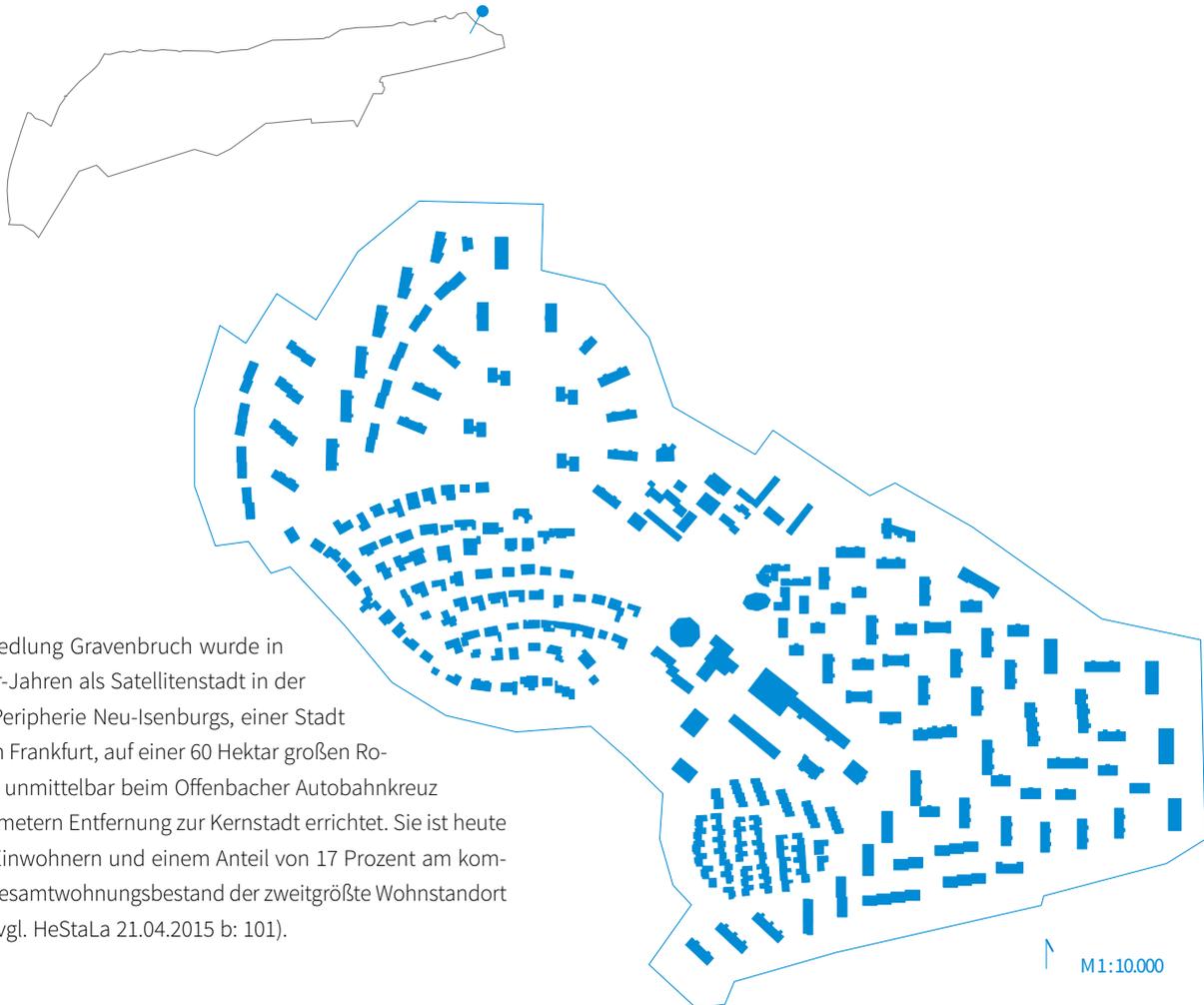
Teil der Bewirtschaftungsstrategie bildet der Einsatz von internen Hausverwaltern, die jeweils zirka 1.200 Wohnungen betreuen und ein Büro vor Ort haben. Der Verwalter der Wohnungsbestände Am Jagdfeld arbeitet mit sieben Hausmeistern zusammen und lebt selbst in der Siedlung. Seine „Innensicht“ habe sich nach Aussagen der WSB Bayern schon häufig als nützlich erwiesen.

Angesichts der anhaltend hohen Nachfrage an den Wohnungsmärkten in München und Umgebung hat das Unternehmen bereits Überlegungen angestellt, seine Bestände in der Siedlung nachzuverdichten. Man sei aber nach einer Prüfung des Vorhabens zu dem Schluss gekommen, dass nicht genügend Platz sei. Im Zusammenhang mit den zur Zeit laufenden Modernisierungsmaßnahmen werden die hohen gesetzlichen Anforderungen erwähnt, die häufig investitionshemmend seien und dazu beitragen, dass sich notwendige Maßnahmen zur dauerhaften Bestandssicherung kaum wirtschaftlich umsetzen ließen. Angesichts der Knappheit von bezahlbarem Wohnraum, müsse der Gesetzgeber hier dringend nachbessern (vgl. Interview Glasner/Liedtke/Rietz).

### 5.3 Neu-Isenburg – Gravenbruch

<i>Kommune/Einwohnerzahl</i>	Neu-Isenburg, Landkreis Offenbach/34.708
<i>Siedlung</i>	Gravenbruch
<i>BBSR-Raumkategorien</i>	sehr zenral/stark wachsend
<i>Einwohner/Anteil an der Gesamtstadt</i>	6.038/17,3 Prozent
<i>Wohneinheiten/Anteil an der Gesamtstadt</i>	zirka 3.000/16 Prozent
<i>Bauzeit</i>	1960 – 1970
<i>Gebäudetypen</i>	Einfamilien- und Reihenhäuser, Zeilenbauten und Punkthochhäuser
<i>Soziale Infrastruktur</i>	vier Kindergärten, eine Grundschule, evangelische und katholische Kirche, Jugendzentrum

*Lage in der Stadt*



Die Großsiedlung Gravenbruch wurde in den 1960er-Jahren als Satellitenstadt in der östlichen Peripherie Neu-Isenburgs, einer Stadt südlich von Frankfurt, auf einer 60 Hektar großen Rodungsinsel unmittelbar beim Offenbacher Autobahnkreuz in fünf Kilometern Entfernung zur Kernstadt errichtet. Sie ist heute mit 6.000 Einwohnern und einem Anteil von 17 Prozent am kommunalen Gesamtwohnungsbestand der zweitgrößte Wohnstandort der Stadt (vgl. HeStLa 21.04.2015 b: 101).



Abb. 1

## Stadtentwicklung

Die Stadt Neu-Isenburg grenzt im Süden unmittelbar an das Gemarkungsgebiet von Frankfurt am Main und bildet ein Mittelzentrum im stark wachsenden Verdichtungsraum der hessischen Wirtschaftsmetropole (FRM 23.06.2015: 21).<sup>1</sup> Westlich der Stadt befindet sich der Frankfurter Flughafen, der mit dem Auto in einer Viertelstunde erreichbar ist. Über das Offenbacher Autobahnkreuz sind die A 3 Richtung Ruhrgebiet beziehungsweise Franken und Ostbayern sowie die Frankfurter Osttangente A 661 zugänglich. Die A 5, die das Rhein-Main-Gebiet mit der Schweiz bei Basel verbindet, kann in kurzer Zeit über das Frankfurter Kreuz erreicht werden. Die hervorragende verkehrliche Anbindung macht Neu-Isenburg für große Dienstleistungsunternehmen zu einem attraktiven Wirtschaftsstandort. Insbesondere Hotels konnten sich durch die Nähe zum Flughafen und zur Messe erfolgreich etablieren.

Die Region FrankfurtRheinMain verzeichnet zur Zeit ein starkes Bevölkerungswachstum mit Einwohnergewinnen von bis zu 7,5 Prozent im Zentrum des Ballungsgebiets zwischen 2011 und 2013. Dabei wachsen vor allem Frankfurt am Main und das angrenzende Umland, während die Kommunen am nördlichen Rand der Region Einwohner verlieren (FRM 24.06.2015: 8). Neu-Isenburg profitiert von den aktuellen Wanderungsbewegungen. Seit Jahren steigt die Einwohnerzahl trotz einer negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung leicht an (vgl. Stadt Neu-Isenburg 28.04.2015: 44; FRM 24.06.2015: 13ff.). Die Altersstruktur der Neu-Isenburger Bevölkerung ist dennoch durch einen hohen Anteil über 65-Jähriger gekennzeichnet. Diese Altersgruppe wuchs zwischen 2000 und 2013 um vier Prozent und macht heute fast ein Viertel der Bevölkerung aus (HA 18.06.2015: 3). Prognosen des Statistischen Landesamtes Hessen gehen weiterhin von einer positiven Bevölkerungsentwicklung aus und erwarten bis 2020 einen Anstieg um 2,6 Prozent. Die Zuwanderung wird jedoch den demografischen Wandel wohl nur verlangsamen und dessen Effekte abmildern, sodass von einem stetig wachsenden Anteil älterer Bewohner auszugehen ist (HA 18.06.2015: 2). Im Vergleich zum Landkreis Offenbach erscheint der Ausländeranteil in

Neu-Isenburg mit 20 Prozent gegenüber 15 Prozent recht hoch (FRM 24.06.2015: 9).

Der Wohnungsmarkt der Stadt ist aktuell angespannt. Ursachen sind das anhaltende Bevölkerungswachstum bei gleichzeitig schrumpfenden Haushaltsgrößen, einem steigenden Pro-Kopf-Flächenbedarf und rückläufiger Wohnungsproduktion (vgl. HA 18.06.2015: 50f.). Da die räumlichen Entwicklungspotenziale der Stadt für Wohnungsneubau sehr begrenzt sind, stieg die Anzahl an Wohnungen zwischen 2000 und 2013 nur um geringfügige 0,7 Prozent, wohingegen sie im gleichen Zeitraum im Landkreis Offenbach um 5,3 Prozent zunahm (vgl. HA 18.06.2015: 6). Der kommunale Wohnungsbestand ist mit einem Anteil von 64 Prozent stark von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Dementsprechend dominieren Drei- und Vierzimmerwohnungen den Markt, während Einraumwohnungen nur einen Anteil von sechs Prozent ausmachen (vgl. HeStaLa 21.04.2015: 101).

Neben dem Stadtteil Gravenbruch setzt sich das Stadtgebiet aus dem 1977 eingemeindeten, eher dörflich geprägten Stadtteil Zepelinheim sowie der Kernstadt, in der rund 80 Prozent der Einwohner leben, zusammen (Stadt Neu-Isenburg 09.06.2016: 1). Die räumliche Entwicklung Neu-Isenburgs vollzieht sich in engen Grenzen, da weite Teile der Stadtfläche im Siedlungsbeschränkungsgebiet des Frankfurter Flughafens liegen und die umliegenden Wälder im regionalen Flächennutzungsplan als ökologische Kompensationsflächen geschützt sind (vgl. FRM 11.06.2015: 187; Stadt Neu-Isenburg 2012: 22).

## Planungs- und Baugeschichte

Nach dem Zweiten Weltkrieg erholten sich die Wirtschaftsstandorte Frankfurt am Main und Offenbach schnell und die Bevölkerung wuchs innerhalb kurzer Zeit stark. In der Folge stiegen die Grundstückspreise und bezahlbares Bauland wurde immer knapper, sodass die umliegenden Gemeinden – nicht zuletzt Neu-Isenburg – als Wohnstandorte an Bedeutung gewannen (vgl. Niemz 1970: 6f.). Vor diesem Hintergrund initiierte der damalige Stadtbaudirektor von Offenbach Heinrich Stiefken den Bau der Wohnstadt Gravenbruch auf einem ebenen Waldstück, das infolge von Bombeneinschlägen nicht mehr forstwirtschaftlich nutzbar war (vgl. Niemz 1970: 8; GHK 2002: 6ff.). Der Magistrat der Stadt Neu-Isenburg, der dem Vorhaben skeptisch gegenüberstand, machte es zur Bedingung, das Projekt vollständig aus Privatmitteln zu finanzieren. Stiefken gewann den

1 Die Informationen zur Fallstudie stützen sich neben den genannten Quellen auf Experteninterviews in Neu-Isenburg am 6. Juli 2015. Gesprächspartner waren: Martin Barnat, Monika Berelson und Karin Rohde, Stadtentwicklungsamt, in den Räumen der Stadtverwaltung Neu-Isenburg.



Abb. 2 Luftaufnahme aus den 1970er-Jahren

Offenbacher Kaufmann Rudolf Geßner für die Trägerschaft. Dieser bildete gemeinsam mit seinem Bruder Karl eine Trägergruppe und beschaffte die notwendigen Kredite, was aufgrund der von der Stadt geforderten Zusatzleistungen, wie der Erstellung einer neun Kilometer langen Abwasserleitung bis zum Neu-Isenburger Bahnhof und dem Bau eines Verwaltungsgebäudes mit Polizeidienststelle in der Siedlung eine Herausforderung darstellte (vgl. GHK 2002: 6ff.; Geßner 1962: 3f.; Arnoul 1962: 8).

Mit der städtebaulichen Planung wurde der Neu-Isenburger Architekt Alex Weber beauftragt; die Gebäude entwarf der Stadtbaudirektor Stiefken. Weber formulierte den Anspruch, den er mit dem Bau der „Stadt im Grünen“ verband, wie folgt (Weber 1962: 18): „Ein individuelles Leben im Raum der Großstädte ist nur noch vereinzelt möglich. Deshalb sucht der Mensch mehr denn je der Großstadt zu entfliehen, um die Freizeit, die ihm seine Tätigkeit und sein Beruf noch lassen, in Ruhe, Erholung, Besinnung und zur Sammlung neuer Kraft erleben zu können. Die Wohnstadt



Abb. 3 Titelseite der Festschrift zum ersten Geburtstag der Siedlung

Gravenbruch kommt diesen Wünschen weitgehendst [sic!] entgegen. [...] Spaziergänge, die der Erholung dienen, beginnen bereits vor der Haustür des Wohnhauses.“

Im Dezember 1960 wurde mit dem Bau des ersten von insgesamt drei Bauabschnitten begonnen (vgl. Geßner 1962: 4). Im Sommer 1962 waren fast 1.000 Wohnungen fertiggestellt, und die ersten Bewohner bezogen die Siedlung (vgl. GHK 2002: 33). Zu diesem Zeitpunkt war das Ladenzentrum bereits fertiggestellt, die sozialen Infrastruktureinrichtungen befanden sich aber noch im Bau, sodass die Kinderbetreuung zunächst in Provisorien erfolgte (vgl. Geßner 1962: 38). Anfang der 1970er-Jahre war Gravenbruch dann mit vier Kindergärten ausgestattet, die 1963 eingeweihte Grundschule wurde bereits erweitert und auch das Ladenzentrum wurde durch einen zweiten Abschnitt einschließlich eines 13-geschossigen Bürohochhauses ergänzt (vgl. Stadt Neu-Isenburg 1991: 2). Aus den Quellen geht nicht eindeutig hervor, ob der Bau eines weiteren Ladenzentrums tatsächlich geplant war. Niemz verweist in seiner Untersuchung der Siedlung darauf, dass die Stadt es versäumte, die gewerbliche Nutzung in diesem Bereich im Bebauungsplans auszuschließen (Niemz 1970: 13). Der Bau der Wohngebäude war zu diesem Zeitpunkt gerade abgeschlossen. Zu Beginn war eine Bauzeit von vier Jahren anberaumt worden, die sich jedoch aufgrund zahlreicher Umplanungen im zweiten und dritten Bauabschnitt deutlich verlängerte. Diese beiden Abschnitte wurden sehr viel dichter bebaut, als es die ursprünglichen Planungen vorgesehen hatten (vgl. Niemz 1970: 12f.).

Bereits Mitte der 1980er-Jahre wurde das erste Einkaufszentrum aufgrund baulicher Mängel abgerissen und durch ein modernes Ladenzentrum ersetzt. Ein Investor errichtete ein Gebäude mit achteckigem Grundriss für einen Supermarkt, eine kleine Einkaufsgalerie und einige Geschosswohnungen (vgl. GHK 2002: 23/72). Seitdem hat es darüber hinaus keine größeren räumlichen Veränderungen im Stadtteil gegeben.

## Siedlungs- und Bauungsstruktur

Der Gebäudebestand der Siedlung Gravenbruch umfasst über 70 bis zu neungeschossige Zeilenbauten, sechs Punkthochhäuser mit bis zu 15 Geschossen, Reihenhäuser, als Atriumhäuser ausgebildete Einfamilienhäuser und freistehende Einfamilienhäuser. Geschosswohnungen machen mit einem Anteil von 95 Prozent



Abb. 4 Geschosswohnzeile und Punkthochhaus am Schönborring (nordwestlicher Teilbereich)



Abb. 5 Freistehendes Einfamilienhaus in der Fasanenstraße (südwestlicher Teilbereich)

an den insgesamt 3.000 Wohneinheiten die deutliche Mehrheit der Wohnbestände aus (vgl. Niemz 1970: 17). In der Gesamtstadt liegt der Anteil von Mehrfamilienhäusern bei 36 Prozent (HeStaLa 21.04.2015: 101), was darauf hindeutet, dass Geschosswohnungsbau in den übrigen Stadtteilen Neu-Isenburgs eine eher geringe Bedeutung für die Wohnungsversorgung hat.

Gravenbruch gliedert sich räumlich in vier Teilbereiche, die jeweils durch die Gruppierung ähnlicher Gebäudetypologien gekennzeichnet sind und einzelne Nachbarschaften definieren. Nordwestlich der Haupteinschließung stehen nach Höhe gestaffelte Geschosszeilen und Punkthochhäuser in radialer Anordnung, südlich davon befindet sich in räumlicher Abgrenzung zu den übrigen Siedlungsbereichen eine Gruppe aus rund 80 freistehenden Einfamilienhäusern,

die nach den individuellen Vorstellungen ihrer Bauherren gestaltet sind. Im Teilbereich nordöstlich der Haupteinschließung prägen vor allem sechs- bis neugeschossige, orthogonal zueinander angeordnete Zeilenbauten das Bild. In diesem Bereich ist die Bebauung am dichtesten. Gegenüberliegend, auf der Südseite der Haupteinschließung, bildet eine Gruppe aus Reihen- und Atriumhäusern einen weiteren Teilbereich.

Das städtebauliche Zentrum liegt mitten in der Siedlung und ist von allen Teilbereichen gut erreichbar. Um den Dreiersteinplatz orientieren sich die öffentlichen Einrichtungen. Auf der gegenüberliegenden Seite befinden sich die Versorgungseinrichtungen bestehend aus einem zwei- bis viergeschossigen, parallel zur Straße liegenden Riegel sowie der Mitte der 1980er-Jahre errichteten Forsthaus-Galerie.

Die Leitgedanke der „Stadt im Grünen“ spiegelt sich in der Ausrichtung der Gebäude wider, die sich auch in den stärker verdichteten Bereichen meist zum Wald und weg von der Straße orientieren. Außerdem besitzen alle Geschosswohnungen einen Balkon oder eine Loggia. Bis auf die freistehenden Einfamilienhäuser, das Ladenzentrum sowie das Wohngebäude aus den 1980er-Jahren sind alle Gebäude mit Flachdach ausgeführt.

## Eigentümerstruktur

Die Eigentümerstruktur der Siedlung ist heute sehr kleinteilig. Die Einfamilienhäuser werden im Wesentlichen von ihren Eigentümern selbst bewohnt, der Geschosswohnungsbau befindet sich im Besitz vieler Einzeleigentümer und Eigentümergemeinschaften. Die Ursache hierfür geht auf die Zeit unmittelbar nach der Fertigstellung der Siedlung zurück, als die Bauträger die Bestände privatisierten. Aus diesem Grund gibt es auch keine verlässlichen Daten über die jeweiligen Anteile von Miet- und Eigennutzung im Geschosswohnungsbau. Laut Auskunft der Stadt Neu-Isenburg handelt es sich aber mehrheitlich um Eigentumswohnungen, die von ihren Besitzern selbst genutzt werden (vgl. Interview Barnat/Berelson/Rohde). Wohnungsunternehmen halten in Gravenbruch keine zahlenmäßig ins Gewicht fallenden Bestände. Die Landesärztekammer Hessen und die GAGFAH besitzen jeweils vier Geschosswohnbauten; ein in Luxemburg ansässiger Unternehmer besitzt drei Hochhäuser. Die übrigen Geschosswohnbestände werden von Eigentümergemeinschaften verwaltet (Stadt Neu-Isenburg 2015, GIS-Karte Eigentümer). Es gab und gibt keine Sozialwohnungen in der Siedlung.



Abb. 6 Neugeschossige Wohnzeile Am Forsthaus Gravenbruch (nordöstlicher Teilbereich)



Abb. 7 Reihenhäuser in der Drosselstraße (südöstlicher Teilbereich)



Abb. 8 Der Dreiersteinplatz mit evangelischer Kirche und Zweigstelle des Bürgerbüros (rechts im Bild)



Abb. 9 Blick in die Straßenschleife Schönbornring



Abb. 10 Privatisierung der ursprünglich öffentlichen Durchwegung

Erkennbare Unterschiede bestehen im Hinblick auf die Instandhaltung der Gebäude. Die Einfamilienhäuser wurden durch ihre Eigentümer meist modernisiert. Auch die Geschosswohnungsbauten wirken übergreifend gepflegt; umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen wurden aber bisher noch nicht ergriffen. Augenscheinlich betrifft dies vor allem den nordöstlichen und die Randlagen des nordwestlichen Teilbereichs.

### Bewohnerstruktur

Die Wohnstadt Gravenbruch zählt heute rund 6.000 Einwohner. Der Ausländeranteil liegt bei 22,7 Prozent und damit unter dem gesamtstädtischen von 27 Prozent. Bezieht man die Bewohner mit doppelter Staatsangehörigkeit mit ein, machen diese 39,8 Prozent

der Wohnbevölkerung aus (Stadt Neu-Isenburg, Einwohnerstatistik 2016). Dies steht im Zusammenhang mit der großen Zahl an Türken, Polen und Italienern, die als Gastarbeiter nach Neu-Isenburg kamen und blieben. Sie stellen heute die größten Gruppen in Gravenbruch, ebenso wie in der Kernstadt. Allgemein werden Menschen mit Migrationshintergrund von den alteingesessenen Gravenbruchern verstärkt als die den Stadtteil prägende Gruppe wahrgenommen (Interview Barnat/Berelson/Rohde).

Die Altersstruktur in Gravenbruch ähnelt der in der Kernstadt, jedoch leben dort mit 11,6 Prozent gegenüber 8,7 Prozent etwas mehr Kinder im Alter von null bis zehn Jahren und mit 12,7 Prozent gegenüber zehn Prozent auch etwas mehr Menschen über 75 Jahre (Stadt Neu-Isenburg, Bevölkerungsstatistik Stand 2016).

### Innere Erschließung und Anbindung an die Gesamtstadt

Die Zufahrt nach Gravenbruch erfolgt von der Bundesstraße 459, über die eine direkte Anbindung an die A 3, die A 661 und die fünf Kilometer entfernt gelegene Kernstadt Neu-Isenburgs besteht. Die Planer hatten damals zunächst eine zweite Zufahrt erwogen, um Durchgangsverkehr zu vermeiden, entschieden sich jedoch letztlich dagegen (vgl. Weber 1962: 19). Die Haupteerschließungsstraße Am Forsthaus Gravenbruch durchläuft die Siedlung über ihre Gesamtlänge von West nach Ost, wo sie zwei große Schleifen bildet und zu sich selbst zurückkehrt. Beide Schleifen erschließen jeweils einen Teilbereich der Siedlung. Im Nordwesten zweigt die Haupteerschließung in den Schönbornring, der einen weiteren Teilbereich definiert. Von den Schleifen und der Ringstraße gehen Stichstraßen in die inneren und äußeren Bereiche ab. Die freistehenden Einfamilienhäuser sind über eine separate Stichstraße zu erreichen, von der keine direkte Anbindung ans Siedlungszentrum besteht, sodass sich hier eine eher nach innen gewandte Lage ergibt.

Die Fußwege verlaufen entlang der Straßenzüge. Von der ursprünglichen Durchwegung abseits der Straßen sind nur noch Reste vorhanden, da mittlerweile Hecken und Zäune die Grünflächen einfrieden, die die ursprüngliche Wegführung unterbrechen (Interview Barnat/Berelson/Rohde).

Die Parkierung entlang der Straßen und in orthogonal zu den Straßenverläufen angeordneten Garagenzeilen prägen das Erscheinungsbild an vielen Stellen. Tiefgaragen gibt es nur im Bereich der Ladenzentren. Die Stellplatzversorgung stellt heute ein Problem



Abb. 11 Mit Büschen und Bäumen gestaltete Abstandsgrünflächen im nordöstlichen Teilbereich

dar, zumal durch die Insellage der Siedlung die Bewohner vom eigenen Auto und vom öffentlichen Nahverkehr abhängig sind. Bereits zur Bauzeit verfügten etwa 20 Prozent der Bewohner über keinen privaten Stellplatz (vgl. Niemz 1970: 47). Laut Aussagen des Stadtentwicklungsamts hat sich die Situation heute noch verschärft, worauf auch zahlreiche Bauanträge zum Bau von Carports auf Grünflächen hindeuten (Interview Barnat/Berelson/Rohde).

Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über drei Buslinien. Die Linie 661 verbindet Gravenbruch mit Offenbach, die Linie 50 mit Frankfurt am Main und die Linie 51 mit Neu-Isenburg. Die Busse fahren unter der Woche im 30-Minuten-Takt von zirka 4:30 Uhr bis 0:50 Uhr. An Samstagen und Sonntagen verkehren sie in stündlichem Takt bis etwa 23:00 Uhr (vgl. RMV 02.07.2015). Trotz der ebenen Topografie benutzen die Bewohner für Ziele außerhalb der Siedlung nur selten das Fahrrad, da es keinen ausgewiesenen Radweg in die Kernstadt gibt.

## Freiraum

Nicht nur der umgebende Wald, sondern auch der mittlerweile 50 Jahre alte Baumbestand prägen in besonderem Maße das insgesamt sehr gepflegte Wohnumfeld. Nördlich der Haupterschließung, im Bereich der Geschosswohnbauten, bestimmen weitläufige Abstandsgrünflächen das Erscheinungsbild. Diese sind im Teilbereich nordwestlich der Siedlungszufahrt fließend, im Nordosten der Siedlung sind sie durch die dort orthogonal zueinander angeordneten Gebäude stärker gefasst. Sie sind durch Büsche und Bäume gestaltet und meist nicht frei zugänglich, da sie eingefriedet sind. In den Bereichen der Einfamilien- und Reihenhäuser liegen die privaten Gärten meist nicht einsehbar hinter hohen Hecken.



Abb. 12 Versorgungszentrum Forsthaus-Arkaden aus den 1970er-Jahren



Abb. 13 Die Forsthaus-Galerie aus den 1980er-Jahren

## Soziale und kommerzielle Infrastruktur

Bedingt durch die Trabantenlage sind die Bewohner Gravenbruchs in besonderem Maße von öffentlichen Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten vor Ort abhängig. Die Stadtverwaltung hat sich daher stets für den Erhalt der Infrastruktur engagiert, sodass die Versorgungssituation in der Siedlung bis heute gut ist.

Die Ladenzeile Forsthaus-Arkaden parallel zur Haupteinfahrt bietet mit über 20 Geschäften diverse Angebote zur Deckung des täglichen Bedarfs, darunter ein Lebensmitteldiscounter, ein Obst- und Gemüsehändler, ein Laden mit polnischen Delikatessen, eine Postfiliale, eine Bäckerei und zwei Bankfilialen, aber auch verschiedene überregional bekannte Spezialgeschäfte wie beispielsweise eine Zoohandlung mit Hundewaschanlage. Die Nähe zur Autobahn macht Gravenbruch als Standort für derart spezielle Angebote attraktiv, aber auch die Einwohnerzahl von rund 6.000 wirkt sich positiv auf den Einzelhandel aus, wenngleich auch viele Bewohner auf dem Heimweg von der Arbeit in den Nachbarorten einkaufen. Im naheliegenden zweiten Ladenzentrum, der Forsthaus-Galerie, stehen hingegen mehrere Geschäfte seit Jahren leer. Das Areal umfasst drei Gebäude, darunter den achteckigen Bau, der bis 2010 Standort eines Tengelmann-Markts war. Alle wurden durch die ehemalige Eigentümergemeinschaft schlecht instand gehalten, sodass die Bewirtschaftung heute problematisch ist. Im Sommer 2015 wurde das Areal zwangsversteigert. Der neue Besitzer will die verbliebenen Mieter, darunter eine Apotheke, einen Bäcker, ein Reisebüro und ein Mobilfunkgeschäft halten und die Gebäude

sanieren, sobald die derzeitigen Rechtsstreitigkeiten mit den ehemaligen Eigentümern beigelegt sind (vgl. Postl 13.06.2016).

Im Siedlungszentrum gibt es darüber hinaus auch einige Arbeitsplätze. Das Logistikunternehmen FedEx hat einen Verwaltungssitz im Bürohochhaus und auch in den Obergeschossen der Ladenzeile sind kleinere Büros an Dienstleistungsbetriebe und Arztpraxen vermietet. Die medizinische Versorgung scheint mit insgesamt zwei Allgemeinmedizinerinnen, einem Kinderarzt und zwei Zahnärzten gemessen an der Einwohnerzahl der Siedlung eher schwach.

Die breit gestaffelte soziale Infrastruktur des Stadtteils wird von Stadt, Kirchen, freien Trägern, Vereinen und Initiativen getragen. Am Dreiherrnsteinplatz stehen sich die großen Häuser der evangelischen und katholischen Kirche gegenüber. Deren Gottesdienste sind heute nicht mehr gut besucht, die beiden von den jeweiligen Gemeinden getragenen Kindergärten sind jedoch wichtige Einrichtungen der örtlichen Kinderbetreuung. Diese wird ergänzt durch den städtischen Kindergarten und den Kaleidoskop-Verein, der auch Kleinkinderbetreuung anbietet (Interview Barnat/Berelson/Rohde).

Nördlich des Dreiherrnsteinplatzes liegt die drei- bis vierzügige Ludwig-Uhland-Grundschule, die aufgrund der wieder steigenden Kinderzahl in den vergangenen beiden Jahren saniert, erweitert und zur Ganztageschule mit Mensa umgebaut wurde (vgl. LUS 13.06.2016; Heil 23.06.2016). Im Zuge des Umbaus wurde auch eine Zweigstelle der Stadtbibliothek eingerichtet, die seit April 2016 die Büchereien der beiden Kirchen ergänzt (vgl. Stadtpost

Neu-Isenburg 13.06.2016). Weiterführende Schulen liegen in der Kernstadt Neu-Isenburgs. Sie können mit dem Bus in einer Viertelstunde erreicht werden. Für Jugendliche gibt es seit 1974 ein Jugendzentrum mit sportlichen und musikalischen und Beratungsangeboten sowie offenen Treffs (GHK 2002: 50; Interview Barnat/Berelson/Rohde). Bei der Grundschule liegt die Spiel- und Sportgemeinschaft Gravenbruch e.V. mit eigenem Fußballplatz und einer Vielzahl weiterer Angebote für verschiedene Altersgruppen.

Das Seniorenhaus direkt am Waldrand in der Meisenstraße ermöglicht es Menschen, bis ins hohe Alter selbstständig und in ihrer vertrauten Umgebung wohnen zu bleiben. In den Gemeinschaftsräumen im Erdgeschoss finden darüber hinaus generationenübergreifende Treffen, insbesondere aber Veranstaltungen speziell für ältere Bewohner statt (vgl. Stadt Neu-Isenburg 14.06.2016; GEWOBAU 14.06.2016).

Besonders zu erwähnen ist auch die 2010 gegründete Nachbarschaftsinitiative „Mein Gravenbruch“, die den Austausch und das Miteinander von neu zugezogenen Familien und alteingesessenen Bewohnern durch offene Angebote wie ein internationales Frauencafé, Kochkurse oder selbstorganisierte Stadtteilstefte fördert. Sie erhält dabei Unterstützung durch die beiden Kirchengemeinden und das Seniorenhaus, die regelmäßig ihre Räumlichkeiten für die Veranstaltungen zur Verfügung stellen. Die Initiative verzichtet bewusst auf eine vereinsrechtliche Form, um für alle Menschen möglichst niederschwellig erreichbar zu sein. Für dieses ehrenamtliche Engagement wurde ihr bereits im ersten Jahr des Bestehens der städtische Integrationspreis verliehen (vgl. Post 14.06.2016). Politisch werden die Bewohner durch den neunköpfigen Ortsbeirat vertreten. Die Ortsbeiräte werden vor allem von alteingesessenen Gravenbrüchern gestellt und gehören überwiegend den konservativen Parteien an (vgl. Stadt Neu-Isenburg 13.06.2016; Interview Barnat/Berelson/Rohde).

## Veränderungen über die Zeit und Aktivitäten im Bestand

Zahlreiche soziale und funktionale Veränderungen prägen die mittlerweile über 50-jährige Siedlungsgeschichte. Viele stehen im Zusammenhang mit dem stetigen Wandel der Bewohnerstruktur. Die Erstbezieher waren mehrheitlich junge Familien. So stellten im Jahr 1967 junge Erwachsene zwischen 20 und 35 Jahren mit 50 Prozent die größte Altersgruppe, weitere 20 Prozent waren



Abb. 14 Ludwig-Uhland-Grundschule



Abb. 15 Gebäude des städtischen Jugendzentrums

Kinder unter sechs Jahren (vgl. Niemz 1970: 27; GHK 2002: 39). Da in Gravenbruch keine Sozialwohnungen angeboten wurden und die Mieten für die gut ausgestatteten Neubauwohnungen im Vergleich zu anderen Neu-Isenburger Wohnstandorten etwas höher waren, zogen vor allem mittlere oder leitende Angestellte, Beamte und Freiberufler in den jungen Stadtteil. Facharbeiter und ungelernete Arbeiter machten nur einen Anteil von sechs Prozent aus (vgl. GHK 2002: 40).

Der Erstbezug der Siedlung überwiegend durch eine Altersgruppe hatte zur Folge, dass die Siedlung über Jahrzehnte unter beiden Gesichtspunkten nicht durchmischt war. Dies entfaltete in den 1980er- und 1990er-Jahren deutliche Wirkung, als die Kinder der Erstbezieher nach und nach das Erwachsenenalter erreichten und fortzogen. Die Einwohnerzahl sank von 1990 bis Mitte der 2000er-Jahre kontinuierlich von 5.800 auf knapp 5.300 und damit einhergehend nahm der Anteil älterer Bewohner deutlich zu (Stadt Neu-Isenburg 2015, Einwohnerstatistik).

Diese Verschiebung des Altersgefüges führte zu einer stark veränderten Auslastung der öffentlichen Einrichtungen, insbesondere der Kindergärten und der Grundschule. Diese lief zu Spitzenzeiten sechszügig mit etwa 660 Schülern. Bis 2010 war die Zahl der Schüler auf 160 gesunken und die Jahrgänge liefen nur noch zweizügig (vgl. LUS 2012: 2). Vor dem Hintergrund der alternden Wohnbevölkerung eröffnete die städtische Wohnbaugesellschaft GEWOBAU 2002 in Gravenbruch das Seniorenhaus an der Meisenstraße mit 35 teils öffentlich geförderten, teils freifinanzierten Wohnungen. Der Bedarf an Betreutem Wohnen in Gravenbruch steigt und die Wohnanlage hat heute eine lange Warteliste (vgl. Stadt Neu-Isenburg 14.06.2016).

Im vergangenen Jahrzehnt setzte dann der Generationenwechsel ein und mit ihm vollzog sich nicht nur eine stärkere altersmäßige, sondern auch soziale Durchmischung. Die Miet- und Kaufpreise in Gravenbruch sind längst günstiger als in der Kernstadt und so bildet gerade der dortige Mietwohnungsbestand ein wichtiges Marktsegment für Menschen mit geringerem Einkommen. Darauf deutet auch hin, dass der Anteil von Bewohnern mit ausländischer Staatsbürgerschaft seit 2010 um über sieben Prozent auf insgesamt 22,7 Prozent angewachsen ist (Stadt Neu-Isenburg, Einwohnerstatistik 2016). Zudem ist die Zahl der im Stadtteil wohnenden Kinder wieder deutlich angestiegen. Dies gab Anlass zur Erweiterung der Grundschule, die nun wieder drei- bis vierzügig läuft (vgl. Interview Barnat/Berelson/Rohde).

Die allmähliche Durchmischung der Wohnbevölkerung wirkte sich verstärkt ab Mitte der 2000er-Jahre auch auf den Einzelhandel im Stadtteil aus. Die Kaufkraft sank, in der Folge schloss manches inhabergeführte Geschäft und die Fluktuation auf den Ladenflächen erhöhte sich. Der Tengelmänn-Markt verließ den Standort – sicherlich auch aufgrund der unzureichenden Instandhaltung des Gebäudes durch die Eigentümer – und es verblieb nur noch ein Supermarkt. Während sich der bauliche Zustand des Tengelmänn-Baus und der Forsthaus-Galerie weiter verschlechterten, stabilisierten sich die Forsthaus-Arkaden in den letzten Jahren. Investitionen zur barrierefreien Erschließung aller Läden wurden getätigt und eine durchgängige Überdachung der Eingangsbereiche installiert. Darüber hinaus veranstalten die Ladeninhaber regelmäßig Feste und Aktionstage zur Stärkung des Standorts (vgl. Hoven 23.06.2015).

Im Laufe von 50 Jahren wurden auch Investitionen bei den Wohngebäuden erforderlich. Ab Mitte der 1990er-Jahre wurden nach und nach an den einzelnen Geschosswohnbauten Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, die notwendig waren, um die Wohnungen marktfähig zu halten. Dazu zählte vor allem die Erneuerung der Wasserleitungen, die damals noch ohne Isolierung ausgeführt worden waren, und der Stromleitungen, die aufgrund der steigenden Zahl von Elektrogeräten in den Haushalten oft überlastet waren. Außerdem wurden Fenster und teils auch Balkone ausgetauscht sowie Schäden an den Fassaden ausgebessert (vgl. GHK 2002: 31). In jüngerer Vergangenheit sind einige Häuser umfassend saniert worden. Eine flächendeckende Sanierung der Bestände ist vor dem Hintergrund der kleinteiligen Eigentümerstruktur mit etlichen Wohneigentümergeinschaften aber noch nicht erfolgt.

Nicht zuletzt hat sich über die Jahre auch das soziale Miteinander in Gravenbruch gewandelt, die in den Anfangsjahren noch vom starken Zusammenhalt unter den Bewohnern, ausgeprägter nachbarschaftlicher Hilfe und Identitätsempfinden geprägt gewesen seien. Der gemeinsame Erstbezug des neuen Stadtteils habe ebenso Verbundenheit geschaffen wie die ähnliche Lebenssituation, in der sich die „Pioniere“ als junge, gebildete Familien mit gutem Einkommen befanden (vgl. Mingram 2002: 59). Die sozialen Beziehungen begannen sich in den 1980er-Jahren zu lockern, als die Fluktuation in der Siedlung allmählich zunahm und die bis dahin homogene Bevölkerungsstruktur vielfältiger wurde.

Heute ist die Identifikation der zugezogenen Bewohner mit ihrem Wohnort eher schwach ausgeprägt. Im Vergleich zu anderen

Stadtteilen engagieren sich weniger Bürger für das Gemeinwesen und die politisch Aktiven zählen überwiegend zum Kreis der altingesessenen Bewohner (vgl. Interview Barnat/Berelson/Rohde). Die im Vergleich zur Anfangszeit durch kulturelle und soziale Mischung komplexer gewordenen Rahmenbedingungen für ein lebendiges Gemeinschaftsleben wecken aber auch das Engagement zahlreicher Bewohner, wie die Nachbarschaftsinitiative „Mein-Gravenbruch“ zeigt.

## Gegenwärtige Problemsicht und Handlungsperspektiven

Die kommunale Planung hat in der Vergangenheit stets umsichtig auf Veränderungen in Gravenbruch reagiert und Maßnahmen zur Anpassung an die neuen Rahmenbedingungen ergriffen: Sie initiierte den Bau des Seniorenhauses, als die Zahl älterer Bewohner im Stadtteil zunahm, erweiterte die Grundschule, als die Zahl der Kinder wieder stieg, und sie nahm Einfluss, als der Einzelhandel vor Ort geschwächt war. Die Strategie der punktuellen Justierungsmaßnahmen hat sich aus Perspektive der Stadt bewährt. Gravenbruch ist ein stabiler Stadtteil mit vollbelegten Wohnbeständen, gesicherter Nahversorgung, tragfähiger Infrastruktur und mittlerweile wieder gut durchmischter Wohnbevölkerung, der aktuell keine schwerwiegenden Probleme aufweist.

Das Stadtentwicklungsamt sieht allerdings einige Defizite, die mittel- und langfristig die Stabilität des Wohnstandorts gefährden könnten. Dazu zählt der teilweise bestehende Modernisierungstau bei den Geschosswohnbauten. Die Instandhaltung und -setzung stellt insbesondere bei den Gebäuden eine Herausforderung dar, die von Wohneigentümergeinschaften verwaltet werden, da diese sich selten über Art und Umfang notwendiger Instand- und Modernisierungsinvestitionen einig sind. Wenn einzelne Bestände in Zukunft baulich verwahrlosen sollten, könnte dies negative Effekte für die ganze Siedlung haben. Aktuell wird dieses Problem politisch nicht diskutiert und die Verantwortlichkeit wird bei den Eigentümern gesehen (vgl. Interview Barnat/Berelson/Rohde). Die Vermarktbarkeit eines Teils der Geschosswohnungen könnte außerdem durch mangelnde Barrierefreiheit eingeschränkt werden, da die Aufzüge oftmals im Zwischengeschoss halten.

Bedauernd ist aus der Perspektive der Stadt, dass die ursprüngliche Freiraumqualität und fußläufige Durchwegung durch die Einfriedung der Abstandsgrünflächen beeinträchtigt ist. Früher

wurde dies über den Bebauungsplan geregelt. Seit dieser aber vor etwa 20 Jahren aufgehoben wurde, fehlt hier ein Steuerungsinstrument (vgl. Interview Barnat/Berelson/Rohde).

Als nachteilig wird außerdem die fehlende Anbindung an das örtliche Radwegenetz gesehen. Ein Radweg in die Innenstadt würde die Abhängigkeit vom Auto mindern und die Attraktivität Gravenbruchs erhöhen. Der Bau ist jedoch mit Schwierigkeiten verbunden, da eine Trasse durch den umliegenden Bannwald nicht möglich ist (vgl. Interview Barnat/Berelson/Rohde).

Mit Blick auf die langfristige Zukunftsfähigkeit des Wohnstandorts sollten aus Sicht des Stadtentwicklungsamts diejenigen Bereiche in Gravenbruch identifiziert und gestärkt werden, die sozial und räumlich weniger integriert sind und eine Tendenz zur Instabilität aufweisen. Darüber hinaus sei es erstrebenswert die Identität des Stadtteils durch die Stärkung des Zentrums zu festigen, denn bisher gebe es keine „gefühlte“ Mitte. Einzubeziehende seien in diesem Sinne die sozialen und kommerziellen Infrastruktureinrichtungen um den Dreiherrnsteinplatz.

Welche konkreten Maßnahmen dazu nötig sind, sei völlig offen. Man müsse zunächst genau ermitteln, welche Ansprüche die Bewohner an ein neues Zentrum haben. Angesichts der ohnehin sanierungsbedürftigen Infrastrukturen um den Dreiherrnsteinplatz, biete sich der Stadt hier eine große Chance zur Neuordnung der Siedlungsmitte. Die Förderung durch das Bund-Länder-Programm Stadtumbau West sowohl für die Erneuerung des Zentrums als auch für die Modernisierung des Gebäudebestands werden als sinnvoll angesehen; bisher hat man aber noch keinen Antrag auf Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm gestellt (vgl. Interview Barnat/Berelson/Rohde).

## 5.4 Neuwied – Raiffeisenring

<i>Kommune/Einwohnerzahl</i>	Neuwied, Landkreis Neuwied/64.144
<i>Siedlung</i>	Raiffeisenring
<i>BBSR-Raumkategorien</i>	zenral/stabil
<i>Einwohner/Anteil an der Gesamtstadt</i>	3.500/5,4 Prozent
<i>Wohneinheiten/Anteil an der Gesamtstadt</i>	zirka 1.400/4 Prozent
<i>Bauzeit</i>	1960 – 1969
<i>Gebäudetypen</i>	Gartenhof-, Teppich-, Reihenhäuser, Zeilenbauten und Punkthochhäuser
<i>Soziale Infrastruktur</i>	Zwei Kindergärten, katholische Kirche, Berufsschule, Kinder- und Jugendtreff

*Lage in der Stadt*



Die 3.500 Einwohner zählende Siedlung Raiffeisenring wurde in den 1960er-Jahren als Demonstrativbauvorhaben errichtet. Anders als die meisten der im Rahmen dieser Studie untersuchten Siedlungen liegt sie nicht als Trabant am Stadtrand, sondern in integrierter Lage etwa zwei Kilometer von der Innenstadt entfernt. Auf einer Fläche von rund 49 Hektar entstanden 1.400 Wohneinheiten, was einem Anteil am kommunalen Gesamtwohnbestand von vier Prozent entspricht.

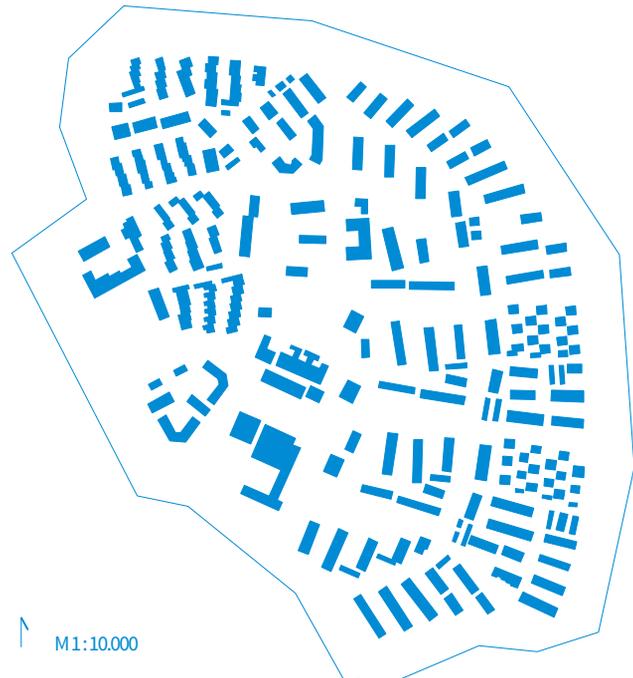




Abb. 1

## Stadtentwicklung

Die Stadt Neuwied liegt im Norden von Rheinland-Pfalz etwa zehn Kilometer nordwestlich von Koblenz entfernt und bildet laut Regionalplan Mittelrhein-Westerwald ein Mittelzentrum im hochverdichteten Raum Koblenz/Neuwied.<sup>1</sup> Sie ist Kreisstadt des 180.000 Einwohner zählenden gleichnamigen Kreises. Topografisch liegt Neuwied in einer Ausweitung des Rheintals an der Einmündung des Flusses Wied, dem sogenannten Neuwieder Becken, das im Osten vom Westerwald und im Westen von der ansteigenden Eifel begrenzt wird.

Ein knappes Drittel der insgesamt 64.000 Einwohner lebt in der Kernstadt und dem unmittelbar angrenzenden Ortsteil Heddendorf, zu dem die Siedlung Raiffeisenring zählt. Die übrigen Einwohner verteilen sich auf zwölf weitere Stadtteile, die teils dörflich geprägt, teils strukturell recht eigenständig sind (vgl. NH ProjektStadt 2010: 7).

Die Wirtschaftsstruktur Neuwieds wird vor allem durch kleine und mittlere Unternehmen des produzierenden Gewerbes bestimmt, die im Zusammenhang mit den örtlichen Bims- und Kiesvorkommen stehen; aber auch Betriebe der Eisenverarbeitung, Baustoffherstellung, des Stahl- und Maschinenbaus sind dort angesiedelt (vgl. NH ProjektStadt 2010: 9). Der allgemeine wirtschaftliche Strukturwandel hat in Kombination mit der allmählichen Erschöpfung der Bimslagerstätten zu einem starken Abbau an Arbeitsplätzen geführt. Zwar konnten die Verluste teils durch die übrigen Industriezweige abgemildert werden, der Anteil der Erwerbstätigen an der Gesamtbevölkerung liegt aber mit 46,9 Prozent deutlich unter Landesdurchschnitt von 52,1 Prozent (Zensus 2011).

Neuwied zählte im Jahr 2015 etwa 64.000 Einwohner (Stadt Neuwied 2015, 08.02.2015). Seit Ende der 1990er-Jahre sinkt die Einwohnerzahl leicht, aber kontinuierlich. Die Fortzüge fielen meist etwas stärker aus als die Zuzüge und auch der Geburtensaldo war in diesem Zeitraum stets negativ. Die Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamts Rheinland-Pfalz prognostiziert bis 2020 eine Schrumpfung der Gruppe der unter 20-Jährigen um 18 Prozent bei einem gleichzeitigen Anstieg der über 65-Jährigen um knapp fünf Prozent, wobei insbesondere der Anteil der über 80-Jährigen stark zunimmt (vgl. NH ProjektStadt 2010: 50).

Obwohl die Einwohnerzahl leicht zurückgeht, steigt die Zahl der Wohngebäude. Im Zeitraum von 2008 bis 2013 kamen über 400 Wohnungen hinzu, davon fast 60 Prozent in Ein- und Zweifamilienhäusern (Destatis 23.04.2015). Die Entwicklung verweist auf den allgemein steigenden Wohnflächenbedarf pro Kopf. Während die Zahl der Einfamilienhäuser am Stadtrand zunimmt, gibt es in der Innenstadt Wohnungsleerstand. Die Stadt hat sich deshalb in den vergangenen Jahren zunehmend auf die Innenentwicklung konzentriert und kaum noch neues Bauland für Einfamilienhäuser ausgewiesen.

## Planungs- und Baugeschichte

Schon im 19. Jahrhundert entwickelte sich Neuwied zu einem bedeutenden Industriestandort. Den Zweiten Weltkrieg überstand die Stadt ohne allzu große Schäden, sodass sich die Wirtschaft in den 1950er-Jahren schnell erholte und Anziehungskraft auf das Umland ausübte (vgl. Kütscher/Pabst/Schrade 2014, 08.02.2016). Hatte Neuwied im Jahr 1946 noch 20.500 Einwohner, waren es zehn Jahre später bereits fast 26.000 Einwohner (StaLa RLP 21.04.2015). Wohnraum wurde unter dem Zuzug im Laufe der 1950er-Jahre knapp. Viele Bestände waren bereits überbelegt, sodass die Stadt dringenden Handlungsbedarf sah, das Wohnungsangebot zu erhöhen und die Wohnbedingungen zu verbessern. Auch wollte man verhindern, dass Wohnungsknappheit das wirtschaftliche Wachstum bremst. Hinzu kam, dass die barocke Altstadt sanierungsbedürftig war. 100 Häuser galten sogar als einsturzgefährdet (vgl. Stadt Neuwied 1962: 7). Vor diesem Hintergrund beschloss die Stadt 1958 den Bau der Siedlung Raiffeisenring für 5.000 Einwohner.

Die Planung wurde vom Stadtbauamt unter dem damaligen Leiter Niemeyer erstellt. Im Vorwort zum Bebauungsplan Raiffeisenring beschrieb der damalige Oberbürgermeister die Planung als eine

<sup>1</sup> Die Informationen zur Fallstudie stützen sich neben den genannten Quellen auf Experteninterviews in Neuwied am 13. August 2015. Gesprächspartner waren: Reiner Geisen und Lars Gehendges, Planungsamt, in den Räumen der Stadtverwaltung Neuwied und mit Birgit Welter, GSG Gemeindliche Siedlungsgesellschaft Neuwied.



Abb. 2 Blick von Süden auf die Siedlung kurz nach Fertigstellung der Geschossbauten; die in Selbsthilfe errichteten Eigenheime links oben im Bild befinden sich im Bau; das Grundstück des Ladenzentrums liegt noch brach



Abb. 3 Das Nahversorgungsprovisorium im Jahr 1970

„[...] schöne, seltene Chance, einen ganzen Stadtteil aus dem Geiste unserer Zeit zu gestalten. Aus einem Guß, ohne Beeinträchtigung der Menschen in ihren Wohnungen durch Gewerbelärm, Gerüche, Abgase, Durchgangsverkehr. Licht und Luft für alle Wohnungen. Kirche, Schule, Einkaufszentrum dem Stadtteil organisch zugeordnet.“ (Stadt Neuwied 1962: 1).

Die Wahl des Grundstücks fiel auf eine innenstadtnahe, bislang landwirtschaftlich genutzte Ebene, die im Süden und Westen an kleinteilige Wohnbebauung anschloss und im Norden sowie Osten durch die damals neue Umgehungsstraße B 42 begrenzt wurde.

Die Trägerschaft des Projekts übernahm die damalige Gesellschaft Heimatstätten Rheinland-Pfalz, die eine finanzielle Unterstützung für den östlichen Siedlungsabschnitt durch das Bundesförderprogramm für Demonstrativbauvorhaben erhielt. Die Geschosswohnungen in diesem Bereich wurden im Sozialen Wohnungsbau errichtet. Im westlichen Abschnitt wendete man auf eine Gruppe von Reihenhäusern das Modell der Selbsthilfe an. 33 Männer brachten ihre Arbeitskraft in den Bau ihrer in Fertigteilmontage errichteten Eigenheime ein, wodurch die Baukosten je Haus um 12.000 DM gesenkt wurden. Das Beispiel wurde damals in verschiedenen

Fachzeitschriften publiziert (vgl. Tullius/Sauerbrei 2004: 124f.). Während der Bau der Wohngebäude planmäßig verlief, war die Umsetzung des Ladenzentrums von Schwierigkeiten begleitet. Von 1965 bis 1970 sicherte ein Provisorium die Grundversorgung vor Ort, da der Träger des Ladenzentrums insolvent ging und nachfolgend lange kein Investor gefunden werden konnte. Erst 1977 waren beide Ladenzeilen endgültig fertiggestellt (vgl. Tullius/Sauerbrei 2004: 129f.).

In den 1990er-Jahren wurde der Raiffeisenring im Südwesten durch den Bau des sogenannten Raiffeisenhofs arrondiert. Infolge des Zuzugs zahlreicher russischer Spätaussiedler baute die städtische Wohnungsbaugesellschaft 126 sozialgebundene Wohnungen auf einem direkt an die Siedlung angrenzenden Grundstück (vgl. Interview Welter).

## Siedlungs- und Bebauungsstruktur

Die Siedlung Raiffeisenring setzt sich aus drei neugeschossigen Punkthochhäusern, zahlreichen viergeschossigen Zeilenbauten, Reihenhäusern und als Gartenhof- und Teppichhäuser ausgebildete Einfamilienhäuser zusammen. Die insgesamt rund 1.400 Wohnungen verteilen sich zu fast gleichen Teilen auf den Geschosswohnungsbau und die Eigenheime (56 zu 44 Prozent). Städtebaulich gliedert sich die Siedlung in einen verdichteten Kern mit drei Punkthochhäusern, eine Übergangszone mit Geschosswohnzeilen und aufgelockerte Ränder mit Einfamilienhäusern und Reihenhäusern. Die Bebauung bildet im Siedlungsinernen drei einzelne Nachbarschaften aus je einem Hochhaus, drei Geschosswohnzeilen und einer Reihenhäuserzeile. Die Gebäude im Gebiet sind meist mit Satteldächern ausgeführt, einzig die Hochhäuser und die in Fertigteilbauweise errichteten Reihen- und Gartenhofhäuser am westlichen Siedlungsrand haben Flachdächer.



Abb. 4 Eigenheime am östlichen Raiffeisenring



Abb. 5 Reihenhäuser im Lindenweg

Inmitten der Siedlung befindet sich das Ladenzentrum mit zwei parallelen Ladenzeilen, zwischen denen sich ein teils überdachter Hof aufspannt. In der unmittelbaren Umgebung sind auch die sozialen Infrastruktureinrichtungen angesiedelt.

## Eigentümerstruktur

Die Zahl der Wohnungsunternehmen unter den Eigentümern im Geschosswohnungsbau ist überschaubar. Mit knapp 60 Prozent befinden sich die meisten Mietwohnungen im Besitz der GSG Gemeindliche Siedlungsgesellschaft Neuwied. Diese hält 17 Geschosswohnzeilen, außerdem den Raiffeisenhof aus den 1990er-Jahren. Dort befinden sich noch alle 126 Wohnungen in der sozialen Bindung, während die Bindungen bei den Beständen der 1960er-Jahre bereits ausgelaufen sind. Die Mieten hat das Unternehmen nach Auslauf der Förderung nur moderat angehoben. Aktuell liegen die Preise bei fünf bis sechs Euro pro Quadratmeter. Ein weiterer großer Eigentümer war die Deutsche Wohnen AG (früher GEHAG), ursprünglich Moselland Wohnungsgesellschaft mbH Koblenz, die jedoch Ende der 1990er-Jahre viele Wohnungen privatisiert hat und heute nur noch Restbestände besitzt. In den Punkthochhäusern befinden sich ausschließlich Eigentumswohnungen. Die Gebäude wurden gleich nach dem Bau privatisiert. Ob die Wohnungen selbstgenutzt oder weitervermietet werden, ist nicht bekannt.

Unter Einbezug der Einfamilien- und Reihenhäusern und Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau ergibt sich für die Anteile von Miete und Eigentum in der Siedlung etwa ein Verhältnis von eins zu eins. Die meisten Gebäude sind gut instand gehalten, wenn sich auch Unterschiede zwischen den Beständen der einzelnen Eigentümer feststellen lassen. Die GSG hat ihre Bestände in den frühen 2000er-Jahren umfassend saniert. Die Eigentümer der Zeilen im Geschosswohnungsbau tätigten bisher weniger umfangreiche Investitionen.

## Bewohnerstruktur

Der Anteil von Menschen mit ausländischem Pass ist im Raiffeisenring mit 14,4 Prozent (Stadt Neuwied, Einwohnerstatistik; Stand 13.08.2015) deutlich höher als in der Gesamtstadt, in der er 9,3 Prozent ausmacht (StaLa RLP 2015, 08.02.2016). Auch die GSG beschreibt die Mieterschaft ihrer Bestände in der Großsiedlung als deutlich von Menschen mit Migrationshintergrund geprägt. Die

größte Gruppe bilden Türken, gefolgt von Italienern und Russen. Neben den Russen ohne deutschen Pass leben auch viele Russlanddeutsche im Raiffeisenring. Zwar sind diese in der amtlichen Statistik nicht erfasst, sie werden aber als Gruppe wahrgenommen und prägen in gewissem Grad das Image der Siedlung (vgl. Interview Geisen/Gehendges). Gerade in den sozialgebundenen Wohnungen im Raiffeisenhof ist der Ausländeranteil sehr hoch; ansonsten verteilen sich die ausländischen Staatsbürger recht gleichmäßig auf die Bestände (vgl. Interview Welter).

Das Durchschnittsalter entspricht mit 44 Jahren etwa dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Rund ein Viertel der Wohnbevölkerung ist unter 25 Jahren; es leben aber mit einem Anteil von 15 Prozent auch viele Menschen mit 75 Jahren und älter im Raiffeisenring (Stadt Neuwied, Einwohnerstatistik; Stand 13.08.2015).

### Innere Erschließung und Anbindung an die Gesamtstadt

Die Haupteerschließung der Großsiedlung bildet der namensgebende Raiffeisenring, der das Gebiet wie ein Lasso durchläuft. Die Zufahrt befindet sich im Südwesten und ist über den Sohler Weg mit der Dierdorfer Straße verbunden, einer wichtigen Nord-Süd-Verbindung in der Stadt. Nach Norden und Osten zu den Bundesstraßen hin besteht keine direkte Anbindung. Vom Ring zweigen radial Stichstraßen in die ringinneren und -äußeren Bereiche ab, die in Wendehämmern mit Garagenzeilen münden. Öffentliche Stellplätze befinden sich entlang der Ringstraße in Parkbuchten meist an der äußeren Straßenseite.

Neben den zahlreichen autofreien Wohnwegen bestehen zwei übergeordnete, sich in Breite und Belag unterscheidende Fußgängerverbindungen von Nord nach Süd und von Ost nach West, die sich beim Ladenzentrum kreuzen. Die Ost-West-Verbindung wird über die Siedlung hinaus weitergeführt und leitet vom Altenheim Josef-Ecker-Stift bis in das benachbarte Gewerbegebiet. Die Orientierung fällt innerhalb des Raiffeisenrings aufgrund des hierarchisierten Wegenetzes sowie der Höhenentwicklung der Gebäude zum Zentrum hin recht leicht. Die insgesamt flache Topografie begünstigt die Fortbewegung mit dem Rad, gesonderte Radwege, beziehungsweise Fahrstreifen gibt es aber nicht.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über zwei Buslinien. Die Route der Linie 53 verläuft entlang des westlichen,



Abb. 6 Grüner Freiraum bei den Geschosszeilen am Liliengarten



Abb. 7 Von alten Bäumen gesäumter Ost-West-Fußweg

die der Linie 55 entlang des östlichen Rings. Sowohl die Innenstadt als auch die Schulen auf dem Heddesdorfer Berg sind so in weniger als zehn Minuten zu erreichen.

### Freiraum

Fließende Grünflächen prägen den Freiraum im Inneren des Erschließungsringes. Gerade im Bereich des Zentrums sind diese mit Bäumen und Büschen bepflanzt und wirken gepflegt. Die Stichstraßen und auch die zum Zentrum führenden Hauptfußwege werden von mittlerweile 50 Jahre alten Bäumen gesäumt. Unmittelbar links und rechts der Ringstraße und zwischen den Geschosszeilen befinden sich dagegen kaum gestaltete Rasenflächen. Die privaten Gärten der Einfamilien- und Reihenhäuser bilden in ihrer individuellen Gestaltung den Übergang zu den Siedlungsrandern.

In der Siedlung gibt es zwei Kinderspielplätze mit älteren, aber gut gepflegten Spielgeräten. Auch auf den Freiflächen, die den Zeilenbauten mit den Geschosswohnungen zugeordnet sind, stehen vereinzelt Spielgeräte. Entlang der Hauptfußwege befinden sich in kurzen Abständen Sitzgelegenheiten.

## Soziale und kommerzielle Infrastruktur

Die Bewohner der Siedlung Raiffeisenring sind sowohl mit grundlegenden sozialen Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten und Schulen als auch mit Geschäften zur Deckung des täglichen Bedarfs gut versorgt. Durch die räumliche Einbindung in den Stadtteil Heddesdorf und die Nähe zur Innenstadt können die Bewohner die dort bestehenden ergänzenden Angebote, wie beispielsweise Schulen oder große Supermärkte, nutzen.

Die Bewohner sehen sich selbst auch eher als „Heddesdorfer“ denn als „Raiffeisenringer“. Dies verweist auf die enge städtebauliche Integration in den Stadtteil und auf die funktionale Verknüpfung, vor allem über die gemeinsam genutzten Schulen und Kindergärten. Dies zeigt sich auch darin, dass es keine eigene organisierte Bewohnervertretung in der Siedlung gibt. Die Interessen der Bewohner des Raiffeisenrings werden von der Vereinigung Heddesdorfer Bürger e.V. vertreten.

Zentral in der Siedlung liegt das von überall fußläufig zu erreichende Ladenzentrum mit vielen kleinen inhabergeführten Geschäften. Im Lebensmittelgeschäft „Ringmarkt“ können die täglichen Einkäufe erledigt werden. Außerdem gibt es ein Bäckerei-Café sowie eine Apotheke, ein Sanitätshaus, ein Friseur- und Kosmetikstudio, einen Blumenladen, eine Postfiliale und eine Sparkasse. Darüber hinaus haben sich dort zwei Ärzte und ein Physiotherapeut niedergelassen. Dieser Ladenmix orientiert sich am Bedarf einer eher älteren Kundschaft, die nicht nur im Zusammenhang mit Altersstruktur in der Siedlung steht, sondern auch mit dem benachbarten Seniorenheim.

Die sozialen Infrastrukturen befinden sich ebenfalls im Inneren des Erschließungsrings. Nördlich des Ladenzentrums liegt die evangelische Kindertagesstätte, südlich die ehemalige Hauptschule, in die vor wenigen Jahren eine Schule für verschiedene Berufe des Gesundheitswesens eingezogen ist.



Abb. 8 Das Ladenzentrum am Raiffeisenring



Abb. 9 Treff am Raiffeisenring neben dem Ladenzentrum

Ein zusätzliches Angebot für Kinder und Jugendliche ist der Treff am Raiffeisenring, ein Kooperationsprojekt des städtischen Jugendamts und freier Träger. Mehrmals wöchentlich wird dort Hausaufgabenbetreuung für bis zu 40 Kinder angeboten, außerdem gibt es eine Elternberatung und eine Theaterwerkstatt (vgl. AWO Neuwied 19.02.2016). Von 2008 bis 2011 förderte das Bundesamt für Migration und Flüchtlinge ein siedlungsbezogenes Sozialprojekt, um Jugendliche mit Migrationshintergrund besser in die Gesellschaft zu integrieren (vgl. Daum 2011, 19.02.2016).

In näherer und weiterer Umgebung des Raiffeisenrings befinden sich Grund- und weiterführende Schulen sowie Kirchen. Die Geschwister-Scholl-Grundschule liegt zehn Gehminuten entfernt; weitere Schulen auf dem Heddesdorfer Berg sind mit dem Bus gut zu erreichen. An den westlichen Siedlungsrand grenzen die katholische Liebfrauenkirche und der Liebfrauenkindergarten. Die

Kirche war bereits 1958 vor dem Bau des Raiffeisenrings errichtet worden. Nebenan liegt das Altenheim Josef-Ecker-Stift.

Einen stadtteilbezogenen Bürgerverein gibt es nicht. Viele der Eigenheimbesitzer sind allerdings in der Siedlergemeinschaft Raiffeisenring organisiert, die seit den 1960er-Jahren besteht. Der Verein bietet Beratung für Eigenheimbesitzer. Die Vereinigung Heddesdorfer Bürger e.V. vertritt, wie schon erwähnt, auch die Interessen der Siedlungsbewohner; so ist er in der Vergangenheit beispielsweise auf politischer Ebene für die Verbesserung der Stellplatzversorgung in der Siedlung eingetreten.

## Veränderungen über die Zeit und Aktivitäten im Bestand

Im Jahr 2010 feierte die Siedlung Raiffeisenring ihr fünfzigstes Jubiläum. Über die Zeit haben sich soziale, bauliche und funktionale Veränderungen vollzogen. In der Anfangszeit war die Bewohnerstruktur im Geschosswohnungsbau deutlich geprägt von Industriearbeitern und deren Familien, die zwar ein solides Einkommen hatten, das aber nicht ausreichte, um Eigentum zu bilden. In die Einfamilien- und Reihenhäuser zogen dagegen etwas besser verdienende junge Familien. Im Zusammenhang mit der Schrumpfung der Industrie veränderte sich die Mieterschaft. Begünstigt durch das eher niedrige Mietpreisniveau der Sozialwohnungen zogen viele Menschen mit Migrationshintergrund nach (vgl. Interview Welter). In den 1990er-Jahren gab es erstmals einen Generationenwechsel. Außerdem kamen insbesondere russischstämmige Aussiedler in die Siedlung, die später oftmals auch ihren erweiterten Familienkreis nachkommen ließen. Die Russischstämmigen werden noch heute allgemein als eine der prägenden Bewohnergruppe in der Siedlung wahrgenommen (vgl. Interview Geisen/Gehendges).

Anfang der 2000er-Jahre war der Anteil älterer Bewohner sehr hoch. In den Eigenheimen lebten damals noch viele Erstbezieher, mittlerweile Alleinstehende oder ältere Ehepaare, deren Kinder bereits ausgezogen waren. Auch die GSG hatte in dieser Zeit sehr viele ältere Mieter (vgl. Interview Welter). Im Verlauf des folgenden Jahrzehnts gestaltete sich der Generationenwechsel unproblematisch, ohne dass Stadt und Wohnungswirtschaft steuernd auf den Prozess einwirken mussten. Dazu hat sicherlich beigetragen, dass die Grundstückspreise in der Siedlung Raiffeisenring mit etwa 180 Euro pro Quadratmeter, verglichen mit anderen



Abb. 10 Der Raiffeisenhof aus den 1990er-Jahren

innenstadtnahen Wohngebieten, in denen die Quadratmeterpreise bei etwa 300 Euro beginnen, deutlich günstiger liegen.

Insgesamt hat sich die Großsiedlung seit den 1960er-Jahren deutlich entdichtet. Die Wohnbevölkerung ging im Vergleich zum Erstbezug bis heute um 30 Prozent zurück und schrumpfte von 5.000 auf 3.500 Bewohner (Stadt Neuwied 1962: 9; Stadt Neuwied, Einwohnerstatistik, Stand 13.08.2015).

Die ursprüngliche städtebauliche Struktur des Raiffeisenrings ist zwar bis heute erhalten, es haben sich aber dennoch einige baulich-räumliche Veränderungen vollzogen. Dazu zählt die bereits erwähnte Arrondierung durch den Raiffeisenhof, der in den 1990er-Jahren als Sozialer Wohnungsbau errichtet wurde. Etwas später fielen dann die geförderten Wohnungen in der Siedlung aus der Bindung. Daraufhin begann die GSG im Jahr 2001 mit der energetischen Sanierung der Gebäudefassaden und erneuerte in diesem Zuge auch Türen, Fenster und Balkone, außerdem die Steigleitungen und Bäder im Gebäudeinneren. Die Kosten wurden maßvoll auf die Mieten umgelegt, sodass nach Angaben der GSG nur vereinzelt Mieter verdrängt wurden. Die meisten Geschossbauten der anderen Eigentümer und Eigentümergemeinschaften sind zwar hinreichend instand gehalten, umfassende Sanierungsmaßnahmen wie von der GSG wurden aber nicht vorgenommen. So wurde auch der öffentliche Raum nicht erneuert und hat seine ursprüngliche Gestalt, abgesehen vom inzwischen hoch gewachsenen Baumbestand, nicht wesentlich verändert. Zu beobachten ist hingegen eine fortschreitende Individualisierung der Eigenheime, insbesondere seit dem Generationenübergang. Die neuen



Abb. 11



Abb. 12 Die ehemalige Hauptschule, heute Berufsschule



Abb. 13 Private Stellplätze entlang des Raiffeisenrings

Eigentümer frieden ihre Grundstücke durch Mauern, Sichtwände und hohe Hecken ein und nehmen, teils ungenehmigte, bauliche Änderungen vor. Das städtische Planungsamt hat diesbezüglich in jüngerer Vergangenheit über 100 Verstöße gegen den Bebauungsplan registriert. Häufig gehen Bauanträge auf Gaubenausbau und kleinere Anbauten ein, die aber von der Stadt bisher im Allgemeinen nicht bewilligt wurden, da sie eine zunehmende Verformung des Gebietscharakters verhindern möchte. Die Erweiterungsabsichten der Eigentümer verweisen deutlich darauf, dass die Wohnfläche der Einfamilien- und Reihenhäuser den heutigen Platzansprüchen nicht mehr gerecht werden.

Unmittelbar nördlich des Raiffeisenhofs hat die Stadt 2015 einen Bebauungsplan aufgestellt. Anstelle zweier Häuser, die ehemals Obdachlosen als Notunterkunft dienten, sollen hier durch die GSG in mehreren Bauabschnitten sieben barrierefreie Ersatzneubauten mit 105 Wohnungen im gehobenen Marktsegment entstehen. Die Maßnahme zielt auch darauf ab, den sozial homogenen Raiffeisenhof zu durchmischen (vgl. Interview Geisen/Gehendges; vgl. Neuwied-Rhein Kurier 23.02.2016).

Grundlegend verändert hat sich seit der Bauzeit der motorisierte Individualverkehr. Die Stellplatzversorgung ist seit Jahren

wiederkehrendes Thema im Gemeinderat, da der Stellplatzbestand aus den 1960er-Jahren der heutigen Nachfrage vor Ort nicht mehr entspricht. Die Rhein-Zeitung berichtete 2011 über massenhaftes Falschparken in Kurven und auf Grünflächen (vgl. Daum 2011, 18.02.2016). Daraufhin führte die Stadt eine Verkehrserhebung durch und verhandelte mit den Wohnungsunternehmen über eine finanzielle Beteiligung an der Schaffung zusätzlicher Stellplätze, die aber erfolglos war. Die Stadt beschränkte sich dann darauf, zirka 60 zusätzliche neue Stellplätze durch den Umbau vorhandener Stellplatzflächen und von Bushaltebuchten zu schaffen (vgl. Interview Geisen/Gehendges).

Eine Nutzungsveränderung brachte die rheinland-pfälzische Bildungsreform mit sich. Mit dem politischen Beschluss, alle Hauptschulen im Land zu schließen, wurde auch die Raiffeisen-schule – einst evangelische Volksschule – im Sommer 2013 aufgegeben. Die Marienhaus Unternehmensgruppe nutzte das Gebäude daraufhin in ein Berufsbildungszentrum für Aus- und Fortbildung in Berufen des Gesundheitswesens um (vgl. Marienhausgruppe 2013, 19.02.2016). Dadurch erhielt die Siedlung Raiffeisenring eine Nutzung von gesamtstädtischer und regionaler Bedeutung. Die Berufsschüler beleben wochentags den öffentlichen Raum in der Siedlung.

## Gegenwärtige Problemsicht und Handlungsperspektiven

Die unproblematische Vermarktung des Wohnungsangebots, das recht stabile Bewohnergefüge und die intakte Versorgung erscheinen ausschlaggebend dafür, dass weder Stadt noch Wohnungswirtschaft derzeit in der Siedlung einen dringenden Handlungsbedarf sehen.

Die integrierte, grüne und gleichzeitig bezahlbare Lage ist ein Alleinstellungsmerkmal des Wohnstandorts in Neuwied. Das Planungsamt schreibt der städtebaulichen Struktur mit ihren weitläufigen Freiräumen eine zeitlose Qualität zu, die sie im Zusammenhang mit der allgemein guten Situation der Siedlung sieht. Einen übergreifenden städtebaulichen Rahmenplan für die zukünftige Entwicklung gibt es nicht; dies wird mittelfristig auch nicht für erforderlich gehalten. Die Analysen, die das Stuttgarter Planungsbüro Reschl im Rahmen der Erarbeitung einer Stadtentwicklungsstrategie 2030 im Auftrag der Stadt Neuwied durchgeführt hat, kommen zu dem Befund, dass der Raiffeisenring keine Nachverdichtungspotenziale

über die geplanten Erweiterungen hinaus aufweist, aber mittelfristig mit einem Erneuerungsbedarf bei der sozialen Infrastruktur zu rechnen sei (vgl. Interview Geisen/Gehendges).

Der planerische Fokus liegt auf dem Erhalt des Gebietscharakters. So wurden bisher Bauanträge auf Erweiterung der Eigenheime nicht berücksichtigt und auch bei der Suche nach innerstädtischen Flächen zur Nachverdichtung nahmen die Planer die Siedlung nicht ins Visier. Gleichwohl wurden die gestalterischen Festlegungen durch eine Neufassung des Bebauungsplans gelockert, um den Bewohnerwünschen nach Erweiterung der Nutzflächen, vor allem in den ursprünglich eher klein bemessenen Einfamilienhausgebieten nachzukommen.

Im Vergleich zu anderen Wohnstandorten ähnlichen Baualters und mit vergleichbarer Bewohnerstruktur wird die Siedlung als unauffällig beschrieben. Problemlagen wie sie beispielsweise im Gebiet Südöstliche Innenstadt zu finden sind, in dem der Ausländeranteil weit überdurchschnittlich und Erwerbstätigkeit weit unterdurchschnittlich ist und dessen Erneuerung über das Bund-Länder-Programm Soziale Stadt gefördert wird, liegen nicht vor (vgl. Kuhlmann/Mackensen/Speier 2008: 7f., 22.02.2016). Es gibt aber politische Stimmen, die einen Aufnahmeantrag in das Programm Soziale Stadt für die Siedlung befürworten. Sowohl das Planungsamt als auch die GSG sehen allerdings derzeit dafür keine Notwendigkeit. Der Status der Siedlung habe sich über die Jahre nicht verschlechtert. Sie sei zu allen Zeiten funktional und ohne gewichtige Problemlagen gewesen und könne so als gefestigtes Segment des kommunalen Wohnungsmarkts gelten. Auch die Zukunftsfähigkeit der Grundrisse im Geschosswohnungsbau, oft in diesen Siedlungen ein Problem, wird insgesamt positiv beurteilt, da diese in der Regel meist recht großzügig geschnitten sind.

Zukünftige Herausforderungen sieht man in der flächendeckenden Sanierung des Gebäudebestands und des öffentlichen Raumes. Außerdem könnte sich die Auslastung der örtlichen sozialen Infrastruktureinrichtungen wandeln. Möglicherweise seien zusätzliche Angebote im Bereich der Altenbetreuung zu schaffen und eventuell auch für eine steigende Zahl von Kindern. Die GSG, die ihre Wohnungen zwar saniert, aber nicht barrierefrei umgebaut hat, will den Anforderungen des demografischen Wandels in den Ersatzneubauten beim Neubau im Raiffeisenhof begegnen.

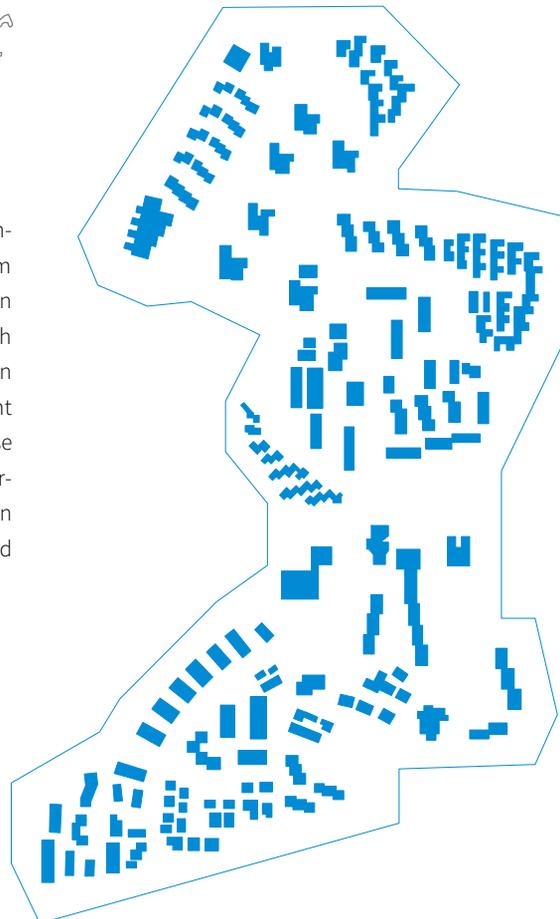
## 5.5 Nürtingen – Roßdorf

<i>Kommune/Einwohnerzahl</i>	Nürtingen, Landkreis Esslingen/39.201
<i>Siedlung</i>	Roßdorf
<i>BBSR-Raumkategorien</i>	Verdichtungsraum/sehr zentral, stark wachsend
<i>Einwohner/Anteil an der Gesamtstadt</i>	3.879/10 Prozent
<i>Wohneinheiten/Anteil an der Gesamtstadt</i>	1.844/10 Prozent
<i>Bauzeit</i>	1. Bauabschnitt 1966 – 1971 2. Bauabschnitt 1974 – 1978
<i>Gebäudetypen</i>	Einfamilien- und Reihenhäuser, Geschosswohnkomplexe, Zeilenbauten und Punkthochhäuser
<i>Soziale Infrastruktur</i>	zwei Kindergärten, Grundschule, Gemeinschaftshaus, ökumenisches Kirchenzentrum, Stadtteilbücherei

*Lage in der Stadt*



Südlich der Nürtinger Innenstadt auf einem Hochplateau befindet sich die Siedlung Roßdorf. Sie ist als räumlicher Satellit im Norden, Osten und Süden durch Grün und im Westen durch ein Gewerbegebiet vom übrigen Stadtgefüge abgetrennt. Dennoch zählt sie administrativ zur Kernstadt von Nürtingen. In mehreren Bauabschnitten entstanden zwischen 1966 und 1978 insgesamt 1.850 Wohneinheiten auf einer Fläche von rund 50 Hektar, teilweise gefördert durch das Bundesprogramm für Demonstrativbauvorhaben. Diese Wohnungsbestände machen heute einen Anteil von beinahe zehn Prozent am kommunalen Gesamtwohnungsbestand aus und es leben dort 3.900 Menschen.



↑ M1:10.000



Abb. 1

## Stadtentwicklung

Die Stadt Nürtingen liegt im Vorland der Schwäbischen Alb am Neckar, etwa 20 Kilometer von der baden-württembergischen Landeshauptstadt Stuttgart entfernt.<sup>1</sup> Sie bildet ein Mittelzentrum der Region Stuttgart, ist Teil des eng verflochtenen Siedlungsraums Mittlerer Neckar und profitiert von der Nähe zur Landeshauptstadt sowie einer guten verkehrsinfrastrukturellen Anbindung mit dem unweit entfernten Stuttgarter Flughafen und der A 8 Richtung München und Karlsruhe. Die Stadt liegt im Neckartal und ist umgeben von Hügeln und Hochebenen (vgl. ISEK 2015 a: 16).

Die 39.200 Einwohner (Zensus 2011) verteilen sich auf 16 Stadtteile und fünf in den 1970er-Jahren eingemeindete Ortschaften mit dörflicher Prägung. Der mit Abstand einwohnerstärkste Stadtteil ist die Nürtinger Kernstadt, in der rund 70 Prozent der Gesamtbevölkerung leben und zu der auch die Siedlung Roßdorf zählt.

Wirtschaftliches Standbein der Stadt sind vor allem zahlreiche mittelständische Unternehmen der Metallverarbeitung, unter anderem die Werkzeughersteller Metabo und Heller. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2025, das von dem Stuttgarter Büro Weeber + Partner erarbeitet wurde, sieht eine Herausforderung in dem Mangel an größeren zusammenhängenden Gewerbeflächen, die von den starken ansässigen Unternehmen verlangt und die auch die Ansiedelung weiterer großer Unternehmen begünstigen würden. Neben dem produzierenden Gewerbe sind auch Tourismus und Handel von Bedeutung. Sie profitieren im Besonderen von der Altstadt mit ihren vielen inhabergeführten Geschäften. Darüber hinaus übt Nürtingen mit der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt sowie der Freien Kunstakademie als Bildungsstandort eine Anziehungskraft aus (vgl. ISEK 2015 a: 56).

Die Einwohnerzahl der Stadt wuchs im vergangenen Jahrzehnt um etwa 1,2 Prozent, im Vergleich zur Bevölkerung im Land Baden-Württemberg, die im selben Zeitraum um den gleichen Prozentwert schrumpfte, eine gute Bilanz (ISEK 2013 b: 8; StaLa BW 08.04.2015).

Sie ist hauptsächlich auf Wanderungsgewinne zurückzuführen, die das durchgängige Geburtendefizit übertrafen. Am stärksten wuchs dabei mit 3,4 Prozent die Kernstadt (ISEK 2013 b: 10). Dorthin zogen die meisten zu, während im Gegensatz dazu die Ortschaften zwar einen Geburtenüberschuss verzeichneten, dafür aber deutliche Wanderungsverluste hinnehmen mussten und so insgesamt leicht schrumpften. Das Durchschnittsalter liegt in Nürtingen bei 42,9 Jahren und entspricht nahezu dem Landesmittel von 43 Jahren (StaLa BW 08.04.2015). Erwartungsgemäß sind die Menschen in der Kernstadt im Schnitt etwas jünger als in den Ortschaften (vgl. ISEK 2013 a: 25f.). Auch in der Bevölkerungsprognose für das Jahr 2025 zeigen sich deutliche Unterschiede in der Entwicklung von Kernstadt und Ortschaften. Im optimistischen Szenario geht das integrierte Stadtentwicklungskonzept von einem gesamtstädtischen Einwohnerzuwachs von bis zu 3,7 Prozent aus. Die Kernstadt mit ihren umfangreichen Flächenreserven würde hierbei am meisten profitieren, während die Ortschaften weiterhin von Abwanderung betroffen sein würden oder allenfalls ihre Einwohnerzahl halten könnten (vgl. ISEK 2013 b: 26.). Trotz der positiven Prognosen ist von einer fortschreitenden Verschiebung des Altersgefüges mit immer mehr über 50-Jährigen, insbesondere auch über 80-Jährigen und immer weniger 6- bis 20-Jährigen auszugehen (vgl. ISEK 2013 b: 41). Einhergehend mit der wachsenden Einwohnerzahl stieg in den vergangenen zehn Jahren auch die Zahl der Wohngebäude in der Stadt um 3,6 Prozent, davon waren beinahe 75 Prozent Einfamilienhäuser. Dies lässt darauf schließen, dass diese Wohnform in Nürtingen nach wie vor das angestrebte Ideal verkörpert (StaLa BW 08.04.2015).

## Planungs- und Baugeschichte

Nürtingen blieb im Zweiten Weltkrieg weitgehend von Zerstörung verschont. In der Nachkriegszeit nahm die Stadt eine große Zahl von Flüchtlingen und Kriegsvertriebenen auf, die bereits 1948 ein Viertel der Bevölkerung stellten (vgl. ISEK 2015 a: 15). Die sich rasch erholende Industrie beförderte in den 1950er-Jahren das städtische Wachstum. Die steigenden Baulandpreise im Raum Stuttgart wirkten sich auf die Zuwanderung nach Nürtingen aus,

1 Zahlreiche Informationen wurden durch Interviews mit folgenden Personen gewonnen: Gespräch am 22. April 2015 mit Johannes Rinn, Stadtplanungsamt Nürtingen, und Herrn Gradwohl, Pensionär und früher in der Stadtverwaltung für Roßdorf zuständig; Gespräch am 1. Juni 2015 mit Daniela Ullmann, Siedlungsbau Neckar Fils; Gespräch am 10. August 2015 mit Erika Czuday, Gabi Jaroß, Irmgard Schwend und Waltraud Welser, Bewohnerinnen in Roßdorf, zum Teil aktiv in der Bürgervereinigung Roßdorf e.V.



Abb. 2 Blick auf die Siedlung aus nördlicher Richtung

sodass die Einwohnerzahl in diesem Jahrzehnt um 17 Prozent stieg. In der Folge waren viele Wohnungen überbelegt und es bestand dringender Bedarf nach neuem Bauland (vgl. BRBS 1973: 12f.).

Die Stadt begegnete der großen Wohnungsfrage im April 1960 mit dem Beschluss, ein einziges großes Wohnbauvorhaben für etwa 10.000 Menschen zu realisieren. Auf dem sich gänzlich in städtischem Besitz befindlichen Gebiet Roßdorf sollte eine „großzügig angelegte, nach neuzeitlichen städtebaulichen Gesichtspunkten zu planende Siedlung“ (BRBS 1973: 27) entstehen. Das Stuttgarter Büro Kilpper wurde mit der städtebaulichen Planung betraut, die zu diesem Zweck gegründete Arbeitsgemeinschaft der Nürtinger Architekten Weinbrenner, Kuby und Rehm übernahm die Planung der meisten Hochbauten (vgl. Cibis 1992: 21). Um das Projekt möglichst zügig umzusetzen, wurde außerdem das Frankfurter Ingenieurbüro Ratio-Bau einbezogen, das eine koordinierende Rolle in der Ausarbeitung des Bebauungsplans und der Werkpläne für die Gebäude übernahm (vgl. BRBS 1973: 145). Durch die Sorgfalt, mit der insbesondere das Energiekonzept zur flächendeckenden Fernwärmeversorgung erarbeitet worden war, gelang es der Stadt ab 1967, ein Jahr nach Baubeginn des ersten Abschnitts, Fördermittel aus dem Bundesprogramm für Demonstrativbauvorhaben zu akquirieren. Die Schaffung sozialen Wohnraums stand bei der Förderung dagegen nicht im Vordergrund, da ihr gesamtstädtisch

damals keine besondere Bedeutung beigemessen wurde (vgl. Interview Rinn/Gradwohl).

Zur Realisierung des umfangreichen Projekts wurden Bauträger ausgewählt, die ortsansässig waren oder in einem Bezug zu Nürtingen standen: die Kreisbaugenossenschaft Nürtingen-Kirchheim, die Siedlungsbaugenossenschaft Neckar-Fils, die Bietigheimer Baugenossenschaft und die Landesentwicklungsgesellschaft Stuttgart (vgl. Cibis 1992: 21f.). Dem 1971 fertiggestellten ersten Bauabschnitt folgte südlich anschließend von 1974 bis 1978 der zweite Bauabschnitt (vgl. Cibis 1992: 117). In der zweiten Hälfte der 1980er-Jahre wurde in einem dritten Bauabschnitt das Siedlungsgebiet im äußersten Südwesten durch eine große Gruppe von Mehrfamilienhäusern arrondiert (vgl. Cibis 1992: 128). Seitdem ist die bauliche Entwicklung abgeschlossen.

Viele Nürtinger standen dem Bau der Großsiedlung mit ihren urbanen Gebäudetypologien gerade in der Anfangszeit skeptisch gegenüber. Dem damaligen Bürgermeister Hans Möhrle, der ein leidenschaftlicher Verfechter des Vorhabens war, gelang es jedoch, die Stimmung in der Bevölkerung zu wenden. Zur Würdigung seines besonderen Engagements für den Bau der Siedlung, benannte man nach ihm eine der Straßen (vgl. Bürgervereinigung Roßdorf 01.04.2015).



Abb. 3 Geschosszeile an der Liebermannstraße



Abb. 4 Geschosszeile im Malerwinkel



Abb. 5 Reihenhäuser in der Hans-Möhrle-Straße



Abb. 6 Ladenzentrum am Dürerplatz

## Siedlungs- und Bebauungsstruktur

Der städtebauliche Entwurf der Siedlung Roßdorf ist durch einen Mix aus unterschiedlichen Gebäudetypologien gekennzeichnet. Bis zu 19-geschossige Hochhäuser, Geschosswohnkomplexe mit bis zu 14 Geschossen, Geschosswohnbauten in der Zeile und Reihen- und Atriumhäuser bilden ein Ensemble, das durch seine exponierte Lage von weither sichtbar ist. Mit einem Anteil von beinahe 70 Prozent an den insgesamt 1.850 Wohneinheiten in der Siedlung dominieren die Geschosswohnungsbauten das Erscheinungsbild. Einfamilienhäuser machen 15 Prozent des Wohnungsbestandes aus.<sup>2</sup>

An den nördlichen und südlichen Randlagen stehen die Reihen- und Atriumhäuser; zum Siedlungsinernen hin verdichtet sich die Bebauung und entwickelt sich in die Höhe. Im ersten Bauabschnitt wurde das Nahversorgungszentrum am Dürerplatz

<sup>2</sup> Anzahl und Verteilung der Wohneinheiten auf die unterschiedlichen Gebäudetypologien ergeben sich aus der Dokumentation des Demonstrativbauvorhabens (BRBS 1973: 73f.) sowie eigenen überschlägigen Berechnungen anhand von Plänen und Ortsbegehung.



Abb. 7 Mehrfamilienhäuser dritter Bauabschnitt



Abb. 9 Sanierte Geschosszeile in der Grünwaldstraße



Abb. 8 Tiefgarage an der Berliner Straße



Abb. 10 Wohnzeile an der Holbeinstraße

mit den angrenzenden Geschossbauten und weiteren Ladengeschäften in den Erdgeschosszonen gebaut. Das zweite Zentrum entstand im Zuge des zweiten Bauabschnitts 300 Meter weiter südlich, dessen Kern die Grundschule und das Kirchenzentrum bilden.

Während die beiden ersten Bauabschnitte noch nach dem ursprünglichen städtebaulichen Konzept errichtet wurden, unterscheidet sich der später errichtete dritte Abschnitt in seiner architektonischen Gestalt davon deutlich. Die älteren Bestände wurden in Fertigteilbauweise und mit Flachdächern ausgeführt, die Mehrfamilienhäuser als verputzte Mauerwerksbauten mit spitzen Satteldächern. Eine Besonderheit des Entwurfs stellt außerdem die im Bereich der Geschossbauten flächendeckende Parkierung in Tiefgaragen dar. So prägen das Siedlungsinne besonders großzügige fließende Freiräume.

## Eigentümerstruktur

Trotz der großen Zahl an Geschosswohnungen ist der Anteil von Wohnungen im Eigentum überraschend hoch. Die Bauträger hatten bereits nach der Fertigstellung einen Teil ihrer Bestände an Eigennutzer, aber auch an Kapitalanleger veräußert. Eine weitere Privatisierungswelle folgte in den 1990er-Jahren, als viele bis dahin geförderte Wohnungen aus der Bindung fielen. Dies führt teilweise zu sehr gemischten Eigentümerstrukturen wie beispielsweise im höchsten Haus der Siedlung, im sogenannten Liebermann 1 (vgl. Interview Rinn/Gradwohl).

Damit einhergehend hat sich auch die Zahl der Wohnungsunternehmen verringert, die in der Siedlung Wohnungen besitzen. Die verbliebenen Mietwohnungsbestände verteilen sich auf die Bietigheimer Wohnbau, die Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen,



Abb. 11 Geschosswohnkomplex an der Liebermannstraße

die Wüstenrot und die Siedlungsbaugenossenschaft Neckar-Fils, die als einzige noch etwa 70 Sozialwohnungen im Bestand hat, die sie zu einem Quadratmeterpreis von sieben Euro anbietet (vgl. Interview Ullmann). Die heterogene Eigentümerstruktur im Geschosswohnungsbau spiegelt sich im unterschiedlichen Erscheinungsbild der Gebäude wider, die zum Teil umfassend saniert, zum Teil aber auch nur mit geringem Aufwand instand gehalten werden. Dabei sind es vor allem die Wohnungsunternehmen, die in die Ertüchtigung ihrer Bestände investiert haben, seltener die Wohnungseigentümergeinschaften.

### Bewohnerstruktur

Sowohl die Einwohnerstatistik als auch die Wahrnehmung lokaler Experten deuten auf eine sozial und altersmäßig durchmischte Bewohnerschaft der Siedlung hin. Der Anteil von Bewohnern mit ausländischem Pass lag im Jahr 2014 bei zehn Prozent und damit deutlich unter dem gesamtstädtischen Anteil von 15 Prozent (Stadt Nürtingen, Einwohnerstatistik; Stand 31.12.2013). In der Statistik sind jedoch die vielen in Roßdorf lebenden Russlanddeutschen nicht erfasst. Es gibt keine verlässlichen Zahlen zur Größe dieser Gruppe. Schätzungen gehen davon aus, dass rund ein Viertel der Roßdorfer Russlanddeutsche sind. Deren große Bedeutung wird ebenfalls in dem kleinen Laden mit russischen Waren und dem Chor „Kalinka“ offenbart. Die Gruppe prägt inzwischen das Image der Siedlung, die in Nürtingen scherzhaft auch „Russdorf“ genannt wird (vgl. Interview Ullmann).

Aktuell vollzieht sich nach Ansicht der Stadtverwaltung ein Generationenwechsel. Dies zeigt sich vor allem in einer gestiegenen Auslastung der Kindergärten und der Grundschule. Nicht selten werden Mieter in der Familiengründungsphase zu Eigentümern und erwerben eine größere Eigentumswohnung oder ein Eigenheim in der Siedlung (vgl. Interview Rinn/Gradwohl). Ein weiterer Teil der Wohnbevölkerung ist im Rentenalter und lebt nach Auszug der Kinder überwiegend noch im Eigenheim oder in großen Eigentumswohnungen. Viele dieser Erstbezieher, die nun schon seit über 40 Jahren in der Siedlung leben, engagieren sich in der Bürgervereinigung Roßdorf e. V. Generationenwechsel und soziale Mischung scheinen sich im Bereich des privaten Wohnungsangebots auch ohne Steuerung dynamisch zu vollziehen, was unter anderem dem angespannten Wohnungsmarkt geschuldet ist. In den Miet- und Sozialwohnungen ist die Bewohnerstruktur eher geprägt von Menschen mit Migrationshintergrund, Empfängern



Abb. 12 Parkdeckzufahrt in der Rembrandtstraße



Abb. 13 Stellplatzsituation in der Grunewaldstraße

von Transfereinkommen und älteren Menschen mit kleiner Rente (vgl. Interview Ullmann).

Das soziale Miteinander in der Siedlung gleicht lokalen Experten zufolge beinahe dem einer Dorfgemeinschaft. Das Leben im Hochhaus sei nicht anonym, sondern man kenne sich gut und auch nachbarschaftliche Hilfe sei verbreitet. Auffallend ist jedoch, dass Gruppen wie die Russlanddeutschen im Wesentlichen unter sich bleiben. Menschen mit sozialen Problemen zögen sich zurück und seien deshalb für die ehrenamtlich Engagierten nur schwer zu erreichen (vgl. Interview Czuday et al.).

### Innere Erschließung und Anbindung an die Gesamtstadt

Die Siedlung Roßdorf kann von der Innenstadt über die Bundesstraße B 313, Südumgehung und Berliner Straße als auch über den Roßdorfweg erreicht werden. Die Haupteerschließung bildet die Berliner Straße, die die Siedlung von Norden kommend an der Ostseite flankiert. Von ihr zweigen drei geschwungen verlaufende Stichstraßen ab, die jeweils große Teile der Siedlungsflächen erschließen. Die Straßen sind, mit Ausnahme der bereits erwähnten Hans-Möhrle-Straße, nach großen Malern benannt. Zwischen den Stichstraßen gibt es keine Querverbindungen, sodass sich immer

wieder weitläufige autofreie Bereiche ergeben. Die Parkierung erfolgt im Bereich der Geschosswohnbauten hauptsächlich in Tiefgaragen, wodurch der durchgrünte Gebietscharakter noch verstärkt wird. An den Gebietsrändern sind die privaten Stellplätze in Garagenzeilen organisiert, die meist versteckt hinter den Einfamilienhäusern und Reihenhauszeilen zum Wald hin liegen, sodass sie an keiner Stelle das Erscheinungsbild des Straßenraumes maßgebend prägen.

Das Fußwegesystem in der Siedlung zur inneren Erschließung einzelner Nachbarschaften ist sehr fein gegliedert. Einige übergeordnete, aber nicht sehr stark ausgebildete Fußwege verbinden die zwei Zentren und Infrastruktureinrichtungen miteinander. Mit dem Fahrrad ist die Fortbewegung innerhalb des Gebiets gut möglich. Die Berliner Straße verfügt über einen auf der Fahrbahn markierten Radweg. Der Weg von der Stadt in die Siedlung ist allerdings wegen der Höhenlage beschwerlich.

Roßdorf ist über zwei Buslinien und die „Tälesbahn“, die zwischen Nürtingen und Neuffen verläuft, an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die Haltestellen der Buslinien 182 und 183 verteilen sich über die Siedlung und verbinden sie über unterschiedliche Routen mit der Innenstadt. Während die Linie 182 nur an Werktagen verkehrt, fährt die Linie 183 auch am Wochenende stündlich bis etwa 19:30 Uhr. Der Haltepunkt der Tälesbahn liegt im Tal und ist



Abb. 14

trotz geringer Entfernung für Menschen mit eingeschränkter Mobilität nur schwer zu erreichen. Eine im Rahmen der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzepts durchgeführte Bürgerbefragung zum öffentlichen Nahverkehr ergab, dass die Bewohner Roßdorfs im Vergleich zu Bewohnern anderer Stadtteile mit der Anbindung trotzdem sehr zufrieden sind (vgl. ISEK 2015 a: 24).

## Freiraum

Die Grünflächen der Einfamilienhäuser am Rande der Siedlung sind durch kleine private Gärten geprägt, während sie im Siedlungsinne weiträumig und fließend angelegt sind. Insgesamt wirkt der Freiraum der Siedlung sehr gepflegt. In den vergangenen Jahren hat die Stadt die Baum- und Buschbestände auf den öffentlichen Flächen verjüngt, um die Orientierung zu verbessern und die im ursprünglichen städtebaulichen Konzept angelegten Blickbeziehungen wiederherzustellen, die durch den Aufwuchs der Büsche und Bäume verloren gegangen waren (vgl. Interview Rinn/Gradwohl). Es gibt recht wenige Kinderspielflächen und Sitzbänke in den Grünanlagen selbst; sie sind konzentriert am Dürerplatz mit einem großen Spielplatz und Aufenthaltsbereich.

## Soziale und kommerzielle Infrastruktur

Die Versorgung in Roßdorf ist durch ein vielfältiges Spektrum an Einrichtungen gesichert. Kleinere Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote befinden sich im Ladenzentrum am Dürerplatz. Dort gibt es ein Bäckerei-Café, eine Apotheke, eine Postfiliale, einen Getränkehändler, eine Fahrschule, einen Geschenkladen und eine Sparkassenfiliale. Eine Besonderheit ist das Roßdorf-Lädle, das vor allem die Versorgung älterer und mobilitätseingeschränkter Menschen vor Ort sichert. Es wird durch eine von Bewohnern gegründete Genossenschaft hauptsächlich ehrenamtlich betrieben. Neben dem Verkauf von Lebensmitteln (viele regionale Produkte) dient das Roßdorf-Lädle auch als sozialer Treffpunkt. Einmal wöchentlich hält die Pfarrerin dort ihre Sprechstunde ab. Kranke, Behinderte und Senioren können zweimal wöchentlich auf einen Lieferdienst zurückgreifen (vgl. Interview Rinn/Gradwohl; vgl. Nürtinger Stadtzeitung 2010, 12.05.2015). Ein weiteres Lebensmittelgeschäft „Skaska“ (dt.: Märchen) mit russischen Waren befindet sich in der Liebermannstraße.

Die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur liegen im Zentrum des zweiten Bauabschnitts entlang der Hans-Möhrle-Straße.

Dort befinden sich ein Kindergarten, eine Grundschule und das ökumenische Kirchenzentrum Stephanus. Am Dürerplatz gibt es außerdem ein Gemeinschaftshaus, in dem ebenfalls ein Kindergarten sowie eine Zweigstelle der Stadtbibliothek und der von der Stadt getragene Jugendtreff „Downstairs“ untergebracht sind. Zudem stehen dort Räumlichkeiten zur Verfügung, die beispielsweise von der Volkshochschule Nürtingen für Seniorenangebote, vom Chor Kalinka für Proben oder für den jährlich stattfindenden, von Bewohnern organisierten Adventsbasar und Flohmarkt genutzt werden. Am nördlichen Siedlungsrand liegt der Sportplatz des Sportvereins 05 Nürtingen, dessen Angebote von Fußball bis Tanzen von vielen Bewohnern Roßdorfs wahrgenommen werden (vgl. Interview Czuday et al.).

Von besonderer Bedeutung ist die seit über 30 Jahren bestehende Bürgervereinigung Roßdorf. Sie hat sich zur Aufgabe gemacht, die Interessen der Bewohner gegenüber Politik und Stadtverwaltung zu vertreten. Dies ist insofern bedeutend, da die administrativ zur Kernstadt zählende Siedlung kein direktes Vertretungsorgan hat, wie dies beispielsweise bei den Ortschaften durch den Ortsvorsteher der Fall ist. Allerdings haben vier der Gemeinderäte ihren Wohnsitz in Roßdorf. Die Bürgervereinigung informiert die Bewohner monatlich in der kostenlosen Stadtteilzeitung „Roßdorf-Post“ über siedlungsbezogene Kommunalpolitik und das Gemeinschaftsleben.

## Veränderungen über die Zeit und Aktivitäten im Bestand

Die nunmehr 50-jährige Siedlungsgeschichte ist begleitet von Veränderungen auf unterschiedlichen Ebenen. Die Bewohnerstruktur hat sich gewandelt, Gebäude sind zum Teil erneuert worden, zahlreiche Eigentümerwechsel wurden vollzogen. Soziale Veränderungen erfolgten in Roßdorf meist in Schüben. Ende der 1980er-Jahre zog innerhalb von kurzer Zeit eine große Zahl russischer Spätaussiedler in die Siedlung. Dieser Zuzug schuf anfänglich Probleme im sozialen Miteinander, insbesondere hervorgerufen durch das als störend empfundene Verhalten der Jugendlichen im öffentlichen Raum. Gezielte Maßnahmen und Angebote des Jugendamts entspannten diese Konfliktsituation Mitte der 1990er-Jahre (vgl. Interview Czuday et al.). Eine weitere schubartige Veränderung der Bewohnerstruktur trat mit der Fertigstellung der Mehrfamilienhäuser im dritten Bauabschnitt Anfang der 1990er-Jahre ein, als dann wieder viele junge Familien zuzogen (vgl. Interview Rinn/Gradwohl).



Abb. 15 Zugang zum Ladenzentrum am Dürerplatz



Abb. 16 Gemeinschaftshaus und Kindergarten am Dürerplatz



Abb. 17

Eine durchgreifende Sanierung der Geschosswohnungsbauten des ersten Bauabschnitts erfolgte ab Ende der 1980er-Jahre. Auf Initiative der Bürgervereinigung wurde damals auch der Künstler Ernst Friedrich von Garnier mit der Gestaltung eines Farbkonzepts für die Häuser beauftragt, das bis heute besteht (vgl. Cibis 1992: 53).

Weitere vereinzelte und wenig koordinierte Sanierungsmaßnahmen im Geschosswohnungsbau durch die jeweiligen Einzeleigentümer folgten nach und nach. Die übrigen Wohnungsunternehmen haben ihre Bestände in regelmäßigen Zyklen erneuert, so hat beispielsweise die Siedlungsbau Neckar-Fils in den vergangenen Jahren energetisch saniert, Photovoltaik auf den Dächern installiert sowie Fenster und Türen ausgetauscht (vgl. Interview Ullmann). Im zweiten Bauabschnitt, in dem der Anteil der von Wohneigentümergeinschaften verwalteten Gebäude höher ist, steht die Modernisierung oft noch aus.

In den 1990er-Jahren entsprach die Fernwärmeversorgung mit ihren hohen Energieverlusten, alten Leitungen und heizölbetriebenen Brennkesseln nicht mehr dem zeitgenössischen Standard. Die Stadtwerke erwarben das Heizwerk, stellten auf Erdgas um

und erneuern seither in Etappen das Leitungsnetz (vgl. Interview Rinn/Gradwohl).

Ganz wesentlich hat sich im Vergleich zur Anfangszeit die Situation der lokalen Nahversorgung gewandelt. Bis in die 1980er-Jahre existierten in der Siedlung zwei größere Supermärkte im jeweiligen Zentrum der ersten beiden Bauabschnitte. In Folge des sich wandelnden Konsumverhaltens kam es zu einer erheblichen Ausdünnung des Angebots. Nacheinander wurden beide Märkte aufgegeben und standen mehrere Jahre leer (vgl. Interview Rinn/Gradwohl; vgl. Cibis 1992: 54f.). Die Versorgung der Bewohner, insbesondere der älteren und mobilitätseingeschränkten, stellte bis weit in die 2000er-Jahre ein schwerwiegendes Problem dar, sodass sich die Roßdorfer schließlich selbst halfen, indem sie einen Genossenschaftsladen gründeten.

Anfang der 1990er-Jahre erwog der Nürtinger Gemeinderat eine Nachverdichtung des zweiten Bauabschnitts auf der sogenannten Nanzwiese in der Liebermannstraße, dem einzigen im Besitz der Stadt verbliebenen Grundstück. Die Bürgervereinigung wehrte sich mit Erfolg, unter anderem wegen der querenden

Hochspannungsleitung (vgl. Interview Rinn/Gradwohl; vgl. Cibis 1992: 75f.). Seit Herbst 2015 ist das Grundstück wieder Anlass für einen heftigen Konflikt zwischen der Bürgervereinigung und der Stadt (Interview Czuday et al.; vgl. Berger 18.12.2015). Sie protestierte mit großem Nachdruck gegen die wiederaufgenommenen Pläne zur Schaffung von Wohnungen und auch von Unterkünften für Geflüchtete die Nanzwiese zu bebauen und verwies erneut auf die gesundheitsschädigende Wirkung der 380-KV Hochspannungsleitung (StZ vom 04.12.2015). Es wurden anonyme Flugblätter mit fremdenfeindlichem Inhalt in der Siedlung verteilt, von denen sich die Bürgervereinigung distanzierte. Sie konnte nicht den Gemeindebeschluss im Januar 2016 verhindern, auf dem Gelände Container für die Unterbringung von Flüchtlingen zu errichten (SN vom 17.01.2016). Bei der Landtagswahl im März 2016 erhielt die Alternative für Deutschland fast 34 Prozent der Stimmen; die nächst stärkste Partei war die CDU mit unter 20 Prozent. Dieser extreme Wahlerfolg der AfD wird auf diesen Konflikt und auf den hohen Anteil der Russlanddeutschen in der Siedlung zurückgeführt. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt daraufhin einen Arbeitskreis Integration gegründet, an dem der Oberbürgermeister, Vertreter der Bürgervereinigung, Vertreter der Russlanddeutschen, die Pfarrer sowie die Leiter der Schule und der Kindergärten beteiligt sind (NZ vom 27.04.2016). Die Flüchtlingscontainer wurden dann errichtet.

### Gegenwärtige Problemsicht und Handlungsperspektiven

Jenseits dieses aktuellen Konflikts sehen weder die Nürtinger Gemeindevertreter, noch die Verwaltung einen Handlungsbedarf in Bezug auf die Zukunftsfähigkeit der Siedlung als Ganze. Bisher hat sich die Stadt darauf beschränkt, den Bestand der Siedlung durch kontinuierliche Instandhaltung der öffentlichen Räume zu sichern und zu pflegen, wozu gleichwohl in einzelnen Fällen Änderungen des Bebauungsplans erforderlich waren. Dabei haben sie sich auch stets am ursprünglichen städtebaulichen Konzept, insbesondere im Hinblick auf die Freiräume, orientiert. Außerdem wurde auf Anregung der Bürger ein Farbkonzept entwickelt und umgesetzt. Hinzu kommt die durchgreifende Modernisierung der Energieversorgung (vgl. Interview Rinn/Gradwohl).

Gleichwohl rechnet die Stadtverwaltung damit, dass angesichts der Alterung, insbesondere der technischen Infrastruktur, mittelfristig ein flächendeckendes Konzept zur Sanierung der Siedlung notwendig werden könnte. Es werden einzelne Herausforderungen

identifiziert, denen man sich in den kommenden Jahren im Zuge der Umsetzung des Stadtentwicklungskonzepts widmen will.

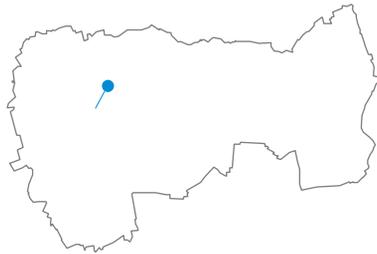
Überlegungen, für die Siedlung die Aufnahme in eines der Städtebauförderprogramme zu beantragen, spielen bislang in der politischen Diskussion keine Rolle. Auch dies könnte sich aus der Sicht des Planungsamts in den kommenden Jahren ändern (vgl. Interview Rinn/Gradwohl). Im ISEK wird die Empfehlung ausgesprochen, zu prüfen, die Siedlung Roßdorf als Sanierungsgebiet auszuweisen (ISEK 2015 a: 54). Auch die Stärkung des Stadtteilzentrums, die Sicherung der Nahversorgung und der medizinischen Versorgung sowie die Festigung der Identität der Siedlung werden darin für die Siedlung Roßdorf als Herausforderungen benannt (ebd.:56f.).

Die Siedlungsbau Neckar-Fils, die als einziges Wohnungsunternehmen noch Sozialwohnungen in Roßdorf hat, verweist auf verdeckte soziale Probleme im Gebiet, die leicht übersehen werden. Gerade den Bedürfnissen einer alternden Mieterschaft und von Menschen mit Migrationshintergrund, die teilweise vereinzelt und auf offene Hilfeangebote nicht reagieren, werde man in Roßdorf nicht ausreichend gerecht. Der Einsatz eines Sozialarbeiters, der allerdings nicht von der Wohnungswirtschaft getragen werden könne, sei notwendig, um diesen Personenkreis zu erreichen und bei der Bewältigung ihrer Probleme zu unterstützen (vgl. Interview Ullmann). Für sich selbst sieht das Wohnungsunternehmen die Notwendigkeit, den Anteil der barrierefreien Wohnungen in ihren Roßdorfer Beständen zu erhöhen.

## 5.6 Unna – Berliner Allee

<i>Kommune/Einwohnerzahl</i>	Unna, Landkreis Unna/59.149
<i>Siedlung</i>	Berliner Allee
<i>BBSR-Raumkategorien</i>	zentral/schrumpfend
<i>Einwohner/Anteil an der Gesamtstadt</i>	4.330/6,5 Prozent (Königsborn Süd-Ost)
<i>Wohneinheiten/Anteil an der Gesamtstadt</i>	1.750/6 Prozent (Königsborn Süd-Ost)
<i>Bauzeit</i>	ab den 1970er-Jahren
<i>Gebäudetypen</i>	Einfamilien- und Reihenhäuser, Geschosswohnkomplexe, ein Punkthochhaus
<i>Soziale Infrastruktur</i>	Kindergarten, evangelisches Gemeindezentrum, Stadtteilbüro

*Lage in der Stadt*



Die Großsiedlung Berliner Allee, benannt nach ihrer Hauptschließung, wurde zu Beginn der 1970er-Jahre in integrierter Lage als Stadterweiterung etwa zwei Kilometer nördlich der Innenstadt von Unna auf einer Fläche von knapp 40 Hektar errichtet. Administrativ zählt sie zum Stadtteil Königsborn, der sich aus mehreren unterschiedlich strukturierten Siedlungsbereichen zusammensetzt. Der Teilbereich Königsborn Süd-Ost, der neben den Beständen der Berliner Allee auch noch größere Gruppen von Ein- und Mehrfamilienhäusern jüngeren Baualters miteinschließt, hat zirka 4.330 Einwohner. Das entspricht 6,5 Prozent der Stadtbevölkerung von Unna.

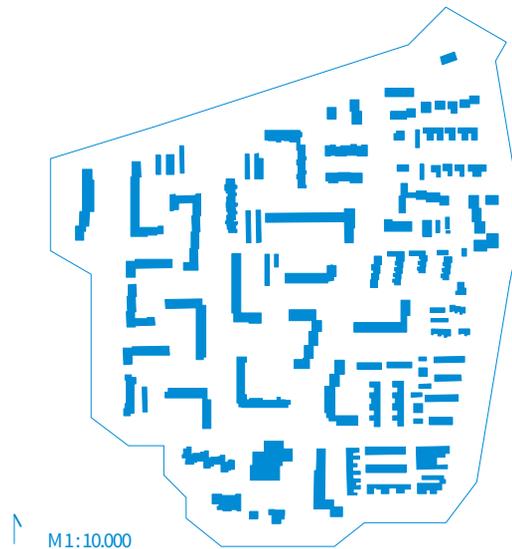




Abb. 1

## Stadtentwicklung

Unna, am östlichen Rand des Ruhrgebiets gelegen, ist kreisangehörige Stadt des gleichnamigen Kreises und zählt rund 60.000 Einwohner (vgl. InWIS 2014: 12). Etwa 20 Kilometer westlich und 25 Bahnminuten entfernt liegt Dortmund, nordöstlich die Industriestadt Hamm.<sup>1</sup> Das Mittelzentrum Unna markiert die Schnittstelle zwischen Ruhrgebiet und dem eher ländlich geprägten Sauerland, was sich auch in der Struktur der administrativ aus dreizehn Stadtteilen zusammengesetzten Stadt widerspiegelt: Während die Stadtteile Königsborn und Massen ihren Zehensiedlungscharakter weitgehend erhalten haben, sind die westlichen Bereiche des Stadtgebiets vor allem von kleinen Dörfern und landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt (vgl. InWIS 2014: 12).

Über das Autobahnkreuz Dortmund/Unna ist die Stadt an die A 1, die das Ruhrgebiet mit dem Norden der Bundesrepublik Deutschland und mit Frankreich bei Saarbrücken verbindet, sowie an die A 44 Richtung Belgien und Niederlande angeschlossen. Die hervorragende Verkehrsanbindung und die zentrale Lage in der Bundesrepublik Deutschland haben dazu beigetragen, dass sich Unna in den vergangenen 30 Jahren zu einem wichtigen Standort für große Logistikunternehmen entwickelt hat. Die Branche hat den lokalen Strukturwandel befördert und wesentlichen Anteil an der heute guten Arbeitsplatzversorgung, die sich auch in einem signifikanten Pendlerüberschuss von über 10.000 Menschen zeigt (vgl. InWIS 2014: 20). Allerdings befindet sich ein sehr großer Teil der Arbeitsplätze in der Logistikbranche im Niedriglohnsektor (vgl. Interview Edelkötter/Hemke/Knoche).

Die Bevölkerungsentwicklung Unnas ist leicht rückläufig. Zwischen 2004 und 2013 sank die Einwohnerzahl um 4,4 Prozent – ein im Vergleich zu anderen Mittelstädten im Ruhrgebiet eher geringer Verlust, der im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel

steht (vgl. IT. NRW 21.04.2015; InWIS 2014: 14). Die Zahl der 35- bis 45-Jährigen sank in diesem Zeitraum von 16 Prozent auf elf Prozent, die Zahl der über 45-Jährigen stieg hingegen von 45 auf 53 Prozent. Der aus der Altersstruktur resultierende Geburtenrückgang wurde durch die Zahl der Zuzüge nicht kompensiert (vgl. IT. 21.04.2015; InWIS 2014: 15). Prognosen gehen von einer anhaltenden leichten Schrumpfung und einer fortschreitenden Verschiebung des Altersgefüges aus (vgl. InWIS 2014: 32).

Vor diesem Hintergrund wird die Versorgung mit altengerechten Wohnungen künftig an Bedeutung gewinnen. Aktuell machen Ein- und Zweifamilienhäuser rund 80 Prozent des gesamtstädtischen Wohnungsbestandes aus (IT.NRW 21.04.2015) – nicht zuletzt, da Unna ein beliebter Wohnstandort von Menschen ist, die in Dortmund arbeiten, sich dort aber kein Eigentum leisten können. Es ist davon auszugehen, dass diese Bestände überwiegend nicht barrierefrei sind. Die Stadt Unna realisiert deshalb gemeinsam mit der kommunalen Kreis-, Bau- und Siedlungsgesellschaft UKBS bereits entsprechende Wohnformen, hat aber auch gleichzeitig die Schaffung familiengerechter Wohn- und Wohnumfeldangebote in der Innenstadt in den Blick genommen, um den Zuzug Jüngerer zu fördern (vgl. Interview Edelkötter/Hemke/Knoche; InWIS 2014: 38).

## Planungs- und Baugeschichte

Die Stadt Unna hatte die Mitte der 1950er-Jahre einsetzende Strukturkrise im Ruhrgebiet verhältnismäßig gut überstanden. In den beiden Nachkriegsjahrzehnten nahm die Zahl der Industrieunternehmen- und Großhandelsbetriebe sowie auch Einzelhandels-geschäfte stark zu (vgl. Basner 2013: 474). Politik und Verwaltung hatten frühzeitig Maßnahmen gegen die wirtschaftliche Monostrukturierung eingeleitet, indem sie zusammenhängende Flächen aufkauften und die Ansiedlung arbeitsplatzintensiver Unternehmen möglichst unterschiedlicher Branchen förderten (vgl. Basner 2013: 504).

Zwischen 1952 und 1961 stieg die Einwohnerzahl um zwölf Prozent auf 31.645 an (Basner 2013: 474). In den 1960er-Jahren verschärfte sich der Mangel an Wohnraum. Trotz enormer Bautätigkeit – der kommunale Wohnungsbestand hatte sich seit 1945 mehr als verdoppelt – konnte die Nachfrage nicht vollständig gedeckt werden. Im Jahr 1964 waren bei der Stadt 1.208 Wohnungssuchende gemeldet; deutlich mehr als noch zehn Jahre zuvor mit 765 Wohnungssuchenden (vgl. Basner 2013: 475). Vor diesem

<sup>1</sup> Die Informationen zur Fallstudie wurden durch Interviews mit folgenden Personen gewonnen: Gespräche am 15. September 2015 mit Heinz-Dieter Edelkötter, Stefan Hemke und Till Knoche, Jugendamt der Stadt Unna, und mit Sven Glocker, Spar- und Bauverein eG Dortmund, in Dortmund. Außerdem wurde ein Gespräch mit Karl-Friedrich Diehle im Stadtteilbüro im Beisein von Stefan Hemke geführt, der seit 1978 in der Berliner Allee lebt und bei verschiedenen sozialen Angeboten mitwirkt.



Abb. 2 Geschosswohnkomplex an der Berliner Allee

Hintergrund wurden in der Stadt neben zahlreichen Werks- und Genossenschaftswohnungen zwei größere Siedlungen geplant und gebaut: die Gartenvorstadt (1959 – 1969) und die Siedlung Berliner Allee in der ersten Hälfte der 1970er-Jahre. Mehrere Träger, darunter der Spar- und Bauverein Dortmund, der auch heute noch im Besitz dieser Bestände ist, waren am Bau beteiligt (Interview Glocker). Hinweise auf Entwurfsverfasser und den Planungsprozess konnten im Zuge der vorliegenden Untersuchung nicht recherchiert werden.

Der Gebäudebestand umfasst 1.750 Wohneinheiten (plan-lokal 2013: 21). Das entspricht einem Anteil von sechs Prozent am gesamtstädtischen Wohnungsbestand und es leben dort 4.330 Menschen (plan-lokal 2013: 14). Durch die Vielzahl preiswerter und geförderter Wohnungen nimmt die Siedlung eine bedeutende Funktion in der Versorgung einkommensschwächerer Haushalte mit Wohnraum wahr.



Abb. 3 L-förmiger Geschosswohnkomplex an der Kieler Straße



Abb. 4 Reihenhäuser an der Dresdner Straße

## Siedlungs- und Bebauungsstruktur

Die Siedlung Berliner Allee liegt nördlich der Unnaer Innenstadt im Ortsteil Königsborn. Im Norden ist sie durch eine S-Bahn-Trasse begrenzt, im Osten schließen landwirtschaftlich genutzte Felder an, im Süden befindet sich ein Areal mit mehreren Schulen und westlich grenzt der Kurpark an, der größte zusammenhängende Naherholungsraum in Unna. Mit dem Bau der Berliner Allee sollte der Bahnhof Königsborn räumlich mit der Innenstadt verbunden werden.

Der Gebäudebestand der Siedlung setzt sich aus 22 bis zu neugeschossigen L- und zeilenförmigen Geschosswohnkomplexen, einem zwölfgeschossigen Punkthochhaus, als Winkelhäuser ausgebildeten Reihenhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern zusammen. Die Eigenheime machen mit etwa zehn Prozent nur einen kleinen Teil der Wohnungsbestände in der Siedlung aus, die übrigen



Abb. 5

90 Prozent der insgesamt 1.430 Wohnungen sind Geschosswohnungen (eigene Berechnung anhand des Lageplans; plan-lokal 2013: 21). Im Kontext des gesamtstädtischen Wohnungsangebots, das mehrheitlich von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt ist, stellt der verdichtete Geschosswohnungsbau in der Berliner Allee ein besonderes Marktsegment dar.

Räumlich gliedert sich die Siedlung in zwei Teilbereiche: Westlich der Haupteinfahrt, die das Gebiet in Nord-Süd-Richtung durchläuft, liegen die Geschosswohnbauten, östlich die Einfamilien- und Reihenhäuser. Die Teilbereiche unterscheiden sich auch hinsichtlich ihrer Materialität. Im Geschosswohnungsbau prägen Fassadenfertigteile aus Waschbeton und Eternitschindeln an vielen Stellen das Bild, außerdem Putzfassaden mit hellen Anstrichen. Bei den Einfamilien- und Reihenhäusern gibt es neben Putz- und Schindelfassaden auch an vielen Stellen Klinkerfassaden und großflächige Wandelemente aus Glasbausteinen. Im Süden der Siedlung befinden sich das Versorgungszentrum und

die öffentlichen Einrichtungen. Städtebaulich markant steht dort auch das einzige Punkthochhaus. In diesem Teil der Siedlung sind die Wohngebäude am höchsten und es stehen hier auch östlich der Haupteinfahrt drei Geschossbauten. Am südlichen Siedlungsrand schließt der große Schulstandort mit Gesamt- sowie den Berufsschulen an.

### Eigentümerstruktur

Bei den Beständen östlich der Berliner Allee handelt es sich im Wesentlichen um selbstgenutzte Eigentumswohnungen und Eigenheime; die Geschosswohnungen im Westen hingegen sind nahezu ausschließlich Mietwohnungen. Diese Bestände verteilen sich auf mehrere wohnungswirtschaftlich agierende Eigentümer, darunter die städtische UKBS, die privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen GAGFAH und LEG sowie der genossenschaftliche Spar- und Bauverein Dortmund (vgl. plan-lokal 2014: 36). Die beiden letzteren



Abb. 6 Geschosswohnbau der GAGFAH an der Berliner Allee



Abb. 7 Geschosswohnbau der LEG an der Kieler Straße

sind mit 400 (plan-lokal 2014: 48), beziehungsweise 320 Wohnungen (Interview Glocker) die größten Bestandshalter. Ein hoher Anteil der Wohnungen in den Geschossbauten befindet sich noch in der sozialen Bindung. Die LEG, deren Bestände zur Hälfte frei finanziert und zur anderen Hälfte öffentlich gefördert sind, gibt an, dass sich das Preisniveau ihrer beiden Angebotssegmente nicht unterscheidet und auch der Spar- und Bauverein setzt bei all seinen Beständen maximal die Kostenmiete an (vgl. plan-lokal 2014: 48; Interview Glocker). Die durchschnittliche Miete in der Berliner Allee beträgt 4,72 Euro pro Quadratmeter (InWIS 2014: 163) und liegt deutlich unter dem gesamtstädtischen Mietpreisniveau von 5,46 Euro pro Quadratmeter (InWIS 2014: 68).

Hinsichtlich des Modernisierungsgrads der Gebäude lassen sich sowohl zwischen den beiden Teilbereichen, als auch zwischen den verschiedenen Eigentümern deutliche Unterschiede ausmachen. Die Einfamilien- und Reihenhäuser östlich der Berliner Allee befinden sich in einem guten baulichen Zustand und wurden zum Teil bereits modernisiert und an die Bedarfe ihrer Eigentümer angepasst, beispielsweise durch Balkonbauten und wärmegeämmte Fassaden (vgl. plan-lokal 2014: 40). Bei den Geschosswohnungsbeständen ist der bauliche Zustand sehr unterschiedlich: In Abhängigkeit vom Eigentümer sind manche Bestände umfassend modernisiert, andere dagegen befinden sich in einem vernachlässigten Zustand (vgl. plan-lokal 2014: 41). In den Beständen mit Modernisierungstau ist nach Angaben der Eigentümer die Fluktuationsquote von bis zu 15 Prozent sehr hoch (plan-lokal 2014: 108).

## Bewohnerstruktur

Die Wohnbevölkerung der Berliner Allee ist deutlich jünger als in der Gesamtstadt. Kinder und Jugendliche machen in der Siedlung einen Anteil von rund 19 Prozent aus; in ganz Unna stellt diese Gruppe durchschnittlich 15,7 Prozent. Gleichzeitig fällt der Anteil der Bewohner über 65 Jahre mit 18,9 Prozent gegenüber dem städtischen Durchschnitt von 21,3 Prozent geringer aus (plan-lokal 2014: 30). Die Altersstruktur steht im Zusammenhang mit dem hohen Anteil an Migranten, die in der Siedlung leben.

Durch den hohen Anteil an geförderten Wohnungen im Geschosswohnungsbau war die Bewohnerstruktur der Berliner Allee von Anfang an geprägt von finanziell schwächeren Haushalten. In den 1990er-Jahren hatte es in der Siedlung Leerstände gegeben, die bald von zuziehenden Polen und Russlanddeutschen aufgefüllt wurden. Die Gruppe war zunächst durch ihre fremden Gewohnheiten aufgefallen, was zu nachbarschaftlichen Konflikten, insbesondere mit den alteingesessenen Bewohnern führte. Heute ist sie gut integriert, bleibt aber überwiegend unter sich und partizipiert weniger am übergreifenden Gemeinschaftsleben (vgl. Interview Diehle/Hemke). Im Jahr 2013 stellten Menschen mit ausländischer Staatsangehörigkeit zwölf Prozent der Bewohnerschaft. Das sind beinahe doppelt so viele wie im gesamtstädtischen Durchschnitt. Unter Berücksichtigung der Bewohner mit doppelter Staatsangehörigkeit kommen weitere 30 Prozent hinzu. Damit liegt der Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund etwa zweieinhalbmal höher als in der Gesamtstadt (vgl. plan-lokal 2014: 30f.). Viele von



Abb. 8 Die Haupteerschließung Berliner Allee beim Ladenzentrum



Abb. 10 Garagenhof bei den Reihenhäusern im östlichen Siedlungsabschnitt



Abb. 9 Die Nord-Süd-Fußgängerachse bei den Geschossbauten im westlichen Siedlungsabschnitt



Abb. 11 Parkierung in den Stichstraßen meist senkrecht zur Straße

ihnen stammen aus osteuropäischen Ländern. Außerdem leben mehrere große Roma-Familien in der Siedlung (vgl. Interview Edelkötter/Hemke/Knoche). Die überdurchschnittliche Fertilität dieser Gruppe spiegelt sich in der großen Zahl von Kindergarten- und Schulkindern mit Sprachförderbedarf in den örtlichen Bildungseinrichtungen wider (vgl. plan-lokal 2013: 20).

Die Integration in den Arbeitsmarkt ist in vielen Fällen noch nicht gelungen, sodass eine vergleichsweise hohe Zahl von Haushalten auf Transferleistungen angewiesen ist (plan-lokal 2013: 15). Die Arbeitslosigkeit liegt bei rund sieben Prozent gegenüber vier Prozent in der Gesamtstadt. Empfänger von Transferleistungen nach SGB II machen 21 Prozent aus, das sind dreimal mehr als im gesamtstädtischen Durchschnitt (plan-lokal 2013: 33). Menschen mit diesem sozioökonomischen Hintergrund leben vor allem in den öffentlich geförderten Wohnungen in den Geschossbauten. Die Eigenheime im westlichen Teil der Siedlung werden mehrheitlich von Paaren über 45 Jahren, deren Kinder

bereits ausgezogen sind, und von Paaren im Rentenalter bewohnt (vgl. plan.lokal 2014: 38).

### Innere Erschließung und Anbindung an die Gesamtstadt

Die Siedlung ist indirekt über die Friedrich-Ebert-Straße und die Hammer Straße an das Stadtzentrum sowie die A 1 angebunden, die beide in weniger als zehn Minuten mit dem Auto erreicht werden können. Über die beiden Straßen besteht außerdem Anschluss an die Nachbarstädte. Die Haupteerschließung bildet die namensgebende Berliner Allee, die das Gebiet mittig in Nord-Süd-Richtung durchläuft. Von der Berliner Allee gehen zu beiden Seiten orthogonale Stichstraßen zur Erschließung der Wohngebäude ab. Die parallel zur Berliner Allee verlaufende Platanenallee dient als Nebenerschließung, über die die westlichen Geschossbauten erreichbar sind. Zwischen den Stichstraßen ergeben sich autofreie



Abb. 12 Der Platz an der Döbelner Straße mit Sport- und Spielgeräten – ein wichtiger Treffpunkt für verschiedene Altersgruppen

grüne Zonen. Im östlichen Siedlungsbereich bei den Einfamilien- und Reihenhäusern bestehen fußläufige Querverbindungen, im westlichen Teil bei den Geschossbauten durchläuft hingegen eine Fußgängerachse das Gebiet von Nord nach Süd, über die das Ladenzentrum und die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur erreicht werden können, ohne dass befahrene Straßen überquert werden müssen. Dementsprechend werden viele Strecken innerhalb der Siedlung zu Fuß zurückgelegt (vgl. plan-lokal 2014: 62f.). Auch die Innenstadt, der Bahnhof und der nahegelegene Kurpark sind zu Fuß gut zu erreichen. Im nördlichen Bereich bildet die Bahntrasse eine Barriere zum Nebenzentrum in Königsborn Nord.

Die Versorgung mit PKW-Stellplätzen ist ausreichend und meist in Garagenzeilen, Parkflächen entlang der Stichstraßen oder in Tiefgaragen organisiert. An vielen Stellen sind sie unzureichend instand gehalten und beeinträchtigen das Erscheinungsbild der Siedlung (vgl. plan-lokal 2013: 33). Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über Busse, die an sieben Stationen in der Berliner Allee und an den Rändern halt machen. Sie verkehren werktags im 20-Minuten-Takt. Abends und am Wochenende ist das Angebot eingeschränkt (vgl. plan-lokal 2014: 60). Nördlich der Berliner Allee, etwa zehn Gehminuten entfernt, liegt der S-Bahnhof Unna-Königsborn über den Anschluss nach Dortmund besteht.

## Freiraum

Besondere Aufenthalts- und Nutzungsqualitäten bieten hier die großzügigen grünen Freiräume der Siedlung, insbesondere in Verbindung mit dem benachbarten Kurpark. Das Umfeld der Geschossbauten ist mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Die individuell gestalteten Gärten der Eigenheime sind sehr gepflegt. Der große Platz an der Döbelner Straße im Süden der Siedlung



Abb. 13 Kräutergarten im benachbarten Kurpark

wird von den Bewohnern intensiv genutzt. Er wurde in jüngerer Vergangenheit von der Stadt neu gestaltet und bietet einen Bolz- und Basketballplatz sowie verschiedene Spiel- und Sportgeräte. Hoch frequentiert ist außerdem der große Spielplatz im Kurpark. Kleine Spielplätze verteilen sich über die Freiflächen im Bereich der Geschosswohnbauten. Sie befinden sich im Eigentum der Wohnungsbaugesellschaften und sind teilweise in keinem gepflegten Zustand. Sonst bestehen im direkten Wohnumfeld kaum Nutzungsangebote; es mangelt an dezentralen Treffpunkten, an Bänken und Sitzgruppen, die auch älteren Bewohnern Aufenthaltsmöglichkeiten bieten würden (vgl. plan-lokal 2014: 53).

## Soziale und kommerzielle Infrastruktur

Die Siedlung Berliner Allee verfügt über eine stabile und vielfältige infrastrukturelle Nahversorgung. Den sozialen Einrichtungen kommt aufgrund der vielen Menschen unterschiedlicher kultureller Herkunft eine besondere Rolle zu. Sie übernehmen wichtige



Abb. 14 Außenbereich der Kita Rasselbande

Integrationsaufgaben und tragen zur Gemeinschaftsbildung bei. Hervorzuheben ist hier die AWO-Kindertageseinrichtung „Rasselbande“ mit angegliedertem Familienzentrum. In den interkulturellen Gruppen werden die Sprachkenntnisse gefördert und gezielt Feste mit Musik und Spielen aus anderen Ländern gefeiert (vgl. AWO 13.06.2016 a). Das Familienzentrum leistet Beratung zu Themen wie beispielsweise der Vereinbarkeit von Beruf und Familie und steht auch Eltern offen, deren Kinder die Einrichtung nicht besuchen (vgl. AWO 13.06.2016 b). Das evangelische Gemeindezentrum „Die Brücke“, das mit einem großen Gemeindesaal, der auch von den Bewohnern für eigene Veranstaltungen gemietet werden kann, und einem offenen Werkraum ausgestattet ist, bietet gerade Jugendlichen zahlreiche Angebote. Häufig kooperiert sie mit den Schulen, die unmittelbar südlich an die Berliner Allee angrenzen (vgl. Ev. Kirchengemeinde Unna-Königsborn 13.06.2016). Das dortige Geschwister-Scholl-Gymnasium, die Gesamtschule Königsborn, die Anne-Frank-Realschule sowie die beiden Berufsschulen und die Jugendkunstschule stärken mit ihrem breit gefächerten Bildungsangebot den Wohnstandort. Eine Grundschule gibt es in der Siedlung nicht, sie befindet sich etwa zehn Gehminuten entfernt am nordwestlichen Rand des Kurparks.

Neben den Angeboten öffentlicher und freier Träger bestehen in der Berliner Allee auch Sportgruppen, Senioren- und Frauentreffs sowie Musikkreise. In einer Bürgerbefragung durch das Quartiersmanagement gaben 29 Prozent der Bewohner an, solche Freizeitaktivitäten wahrzunehmen (plan-lokal 2014: 59). Dieselbe Befragung zeigte, dass es vor allem die alteingesessene Wohnbevölkerung ist, die



Abb. 15 Ladenzentrum an der Berliner Allee

sich in Gruppenarbeit, Vereinen und sozialen Treffs organisiert. Der russische Chor „Kalinka“ deutet darauf hin, dass gerade die Gruppen mit Migrationshintergrund, die schon lange in der Siedlung leben, ein Gemeinschaftsleben untereinander pflegen (vgl. Interview Edelkötter/Hemke/Knoche). Einen Bürgerverein oder andere Vereine mit konkretem Bezug zum Wohnort hat es in der Berliner Allee nie gegeben (vgl. Interview Diehle/Hemke).

Das Nahversorgungszentrum im südlichen Bereich der Siedlung bildet mit einem Friseur, zwei Ärzten, einem Physiotherapeuten, einer Apotheke, einem Imbiss, einer Sparkassenfiliale und dem Lebensmittelgeschäft Maxi-Markt eine solide Basis für die Deckung des täglichen Bedarfs vor Ort. Der inhabergeführte Markt ist hier besonders hervorzuheben. Er etablierte sich erfolgreich am Standort, nachdem ein größerer Supermarktbetreiber diesen wegen zu geringen Umsatzes aufgegeben hatte, indem er sein Angebot auf die in der Berliner Allee lebenden kulturellen Gruppen zuschnitt. In den einzelnen Regalzeilen werden Waren aus unterschiedlichen Ländern angeboten, der regelmäßig erscheinende Prospekt hat immer eine türkische, russische und polnische Seite. Der Markt entfaltet auf diese Weise auch eine integrative Wirkung (vgl. Interview Diehle/Hemke; plan-lokal 2013: 27). Das Angebot im Nahversorgungszentrum wird außerdem regelmäßig durch fahrende Händler ergänzt. Dennoch kann nicht die gesamte Kaufkraft in der Siedlung gebunden werden. Viele Bewohner fahren mit dem Auto in das Zentrum im Norden des Stadtteils, wo mit Discountern und Drogeriemärkten ein wesentlich umfangreicheres Angebot besteht (vgl. plan-lokal 2014: 66).

Hervorzuheben sind des Weiteren die breit gefächerten sozialen Angebote, die weit über die Grundversorgung von Wohnquartieren hinausgehen und gerade in den letzten Jahren im Rahmen des Quartiersprojekts „Zukunft Berliner Allee“ hinzugekommen sind. Sie sind darauf ausgerichtet, den sozial benachteiligten Bewohnern, vielfach mit Migrationshintergrund, in allen wichtigen Bereichen des Lebens Hilfe zu leisten und diese in die Gesellschaft zu integrieren.

## Veränderungen über die Zeit und Aktivitäten im Bestand

Im Zeitraum des nun über 45-jährigen Bestehens der Berliner Allee haben sich sowohl auf Objektebene als auch auf sozialer und funktionaler Ebene zahlreiche Veränderungen vollzogen. Als erstes ist der mittlerweile in Teilen hohe Modernisierungsbedarf bei den Geschosswohnbauten zu nennen. Oftmals unattraktive Hauseingangssituationen, gealterte Fassaden und ungepflegte Außenanlagen beeinträchtigen das Erscheinungsbild der Siedlung, haben teilweise negative Effekte auf die Innen- und Außenwahrnehmung (vgl. plan-lokal 2014: 83) und tragen zu einer hohen Fluktuation in den betreffenden Beständen bei (vgl. plan-lokal: 48). Diese Gebäude haben in den vergangenen zehn Jahren häufig den Eigentümer gewechselt und sind jetzt teils im Besitz von börsendotierten Wohnungsunternehmen, in deren Portfolio ihnen die Rolle von Abschreibungsobjekten zukommt (vgl. Interview Edelkötter/Hemke/Knoche). Dies trifft aber nicht auf alle Geschosswohnbauten zu. Der Spar- und Bauverein Dortmund hat seine Häuser in den letzten Jahren umfassend ertüchtigt: Fassaden wurden wärmedämmend und neu verputzt, Fenster ausgetauscht, Hausflure und Eingangsbereiche farblich neu gestaltet, alte Stromleitungen ersetzt und die Außenanlagen erhielten neue Spielplätze und Müllabstellflächen (vgl. plan-lokal 2014: 41; Interview Glocker). Die LEG hat in jüngerer Vergangenheit Fenster und Balkenelemente erneuert. Weitere Investitionen seien aber nicht rentabel, da sich die Modernisierungskosten aufgrund Finanzschwäche der Mieter nicht umlegen ließen und die Einsparungen durch eine energetische Sanierung zu gering seien (vgl. plan-lokal 2014: 42).

Die in vielen Bereichen über lange Zeit vernachlässigte Instandhaltung steht sicherlich auch im Zusammenhang mit den Veränderungen in der Bewohnerstruktur, die sich über die Jahre vollzogen haben. In den Geschosswohnungsbauten kam es häufig

zu Konflikten aufgrund unterschiedlicher kultureller Herkunft und Lebensweise; mangelnde Sprachkenntnisse erschwerten dabei die Kommunikation. Im öffentlichen Raum gab es stellenweise aufgrund zu kleiner Mülltonnen und frei zugänglicher Müllabstellplätze ein großes Abfallproblem (vgl. Interview Edelkötter/Hemke/Knoche; plan-lokal 2014: 49f.). Angesichts wachsender Probleme verschlechterte sich das Image der Siedlung in den 2000er-Jahren zunehmend, das von Anfang an überwiegend durch die Geschosswohnbauten und die sozialen Wohnungsbestände geprägt gewesen war.

Für die Einfamilien- und Reihenhäuser, die von den Bewohnern anderer Stadtteile weniger mit der Siedlung assoziiert werden, haben sich durch diese Entwicklungen keine Vermarktungsschwierigkeiten ergeben (vgl. Interview Diehle/Hemke). Aktuell

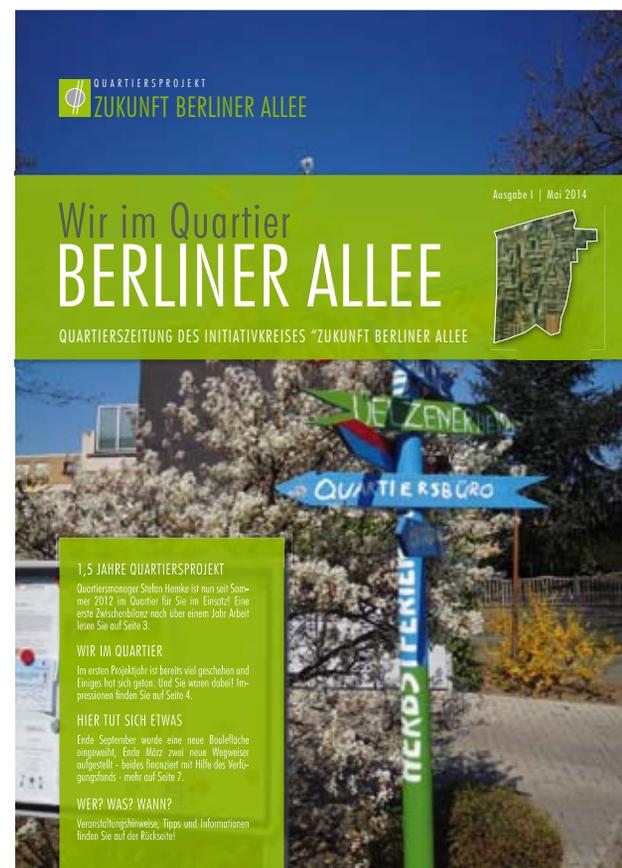


Abb. 16 Bewohnerzeitung – herausgegeben vom Quartiersmanagement

sei der Generationenwechsel in Gang und es zögen viele nach, die in Dortmund arbeiteten, sich dort aber kein Eigenheim leisten könnten. Es leben aber auch noch zahlreiche ältere Bewohner in den Beständen. Teilweise siedeln diese Bewohner in Mietwohnungen vorzugsweise des Spar- und Bauvereins um, da sie an ihrem Wohnort bleiben möchten, ihr Eigenheim jedoch nicht den Ansprüchen an die Barrierefreiheit entspricht (vgl. Interview Diehle/Hemke).

Die beschriebene Situation in den Geschosswohnungsbeständen war Anlass für die Stadt, die Siedlung im Jahr 2009 zunächst durch das Dortmunder Planungsbüro plan-lokal analysieren zu lassen. Anders als in den meisten anderen Städten ging hier die Initiative nicht vom Planungsamt, sondern vom Jugendamt aus, das den Prozess über die gesamte Dauer begleitete. Auf Grundlage der erstellten Kurzexpertise arbeitete das Amt dann das Konzept für das Quartiersprojekt „Zukunft Berliner Allee“ aus, bei dem man sich auf Erfahrungen stützte, die zuvor in der Gartenvorstadt, einem Wohnstandort mit ähnlicher Struktur, gesammelt wurden (vgl. InWIS 2014: 152f.; Interview Edelkötter/Hemke/Knoche). Das Trägermodell des Initiativkreises aus Stadt und Wohnungswirtschaft hatte man dort bereits erprobt (vgl. Initiativkreis Zukunft Gartenvorstadt 2010: 10ff.). Dem Jugendamt gelang es fast alle Eigentümer im Geschosswohnungsbau für die Projektbeteiligung zu mobilisieren, bis auf die GAGFAH.

Zentral war zunächst die Einrichtung des Büros für das Quartiersmanagement in der Berliner Allee im Jahre 2012. Es bildet seither eine Schnittstelle zwischen Siedlungs- und Verwaltungsebene, ist an vier Tagen in der Woche besetzt und dient den Bewohnern als Anlaufstelle zur Mitwirkung bei der Entwicklung und Gestaltung ihres Wohnorts und zur Unterstützung in sozialen Fragen (vgl. plan-lokal 2013: 8f.). Zu den weiteren Aufgaben zählen außerdem das Begleiten von Projekten und die Vernetzung von Akteuren (vgl. Kreisstadt Unna 22.06.2016 a).

Wesentliche Ziele der Quartiersarbeit sind es, die Bewohner in die Erneuerung der Siedlung einzubeziehen sowie die nachbarschaftlichen Beziehungen durch Förderung von Begegnungs-, Bildungs- und Kulturangeboten auszubauen (vgl. Kreisstadt Unna 22.06.2016 b; Interview Edelkötter/Hemke/Knoche). Eine im Jahr 2013 im Rahmen des Initiativprojekts durchgeführte Befragung, an der gut ein Viertel der Bewohnerschaft teilnahm, konstatierte eine hohe allgemeine Zufriedenheit mit dem Leben in der Siedlung. Rund 60 Prozent der Befragten gaben dazu positive Rückmeldung.

18 Prozent bewerteten die Situation eher negativ und nannten dabei am häufigsten nächtlichen Lärm, Streitigkeiten mit den Nachbarn und einen hohen Ausländeranteil als Gründe. Auch mangelnde Sauberkeit und fehlende Barrierefreiheit im öffentlichen Raum, unzureichende Einkaufsmöglichkeiten sowie mangelnde Kommunikationsmöglichkeiten wurden angeführt (vgl. plan-lokal 2014: 47). Auf Gebäudeebene bemängelten manche Bewohner eine ungenügende Wärmedämmung, undichte Fenster sowie eine unzureichende Gestaltung und Instandhaltung der Fassaden. Beanstandet wurden auch funktionale Mängel wie schlechte Beleuchtung, fehlende Gegensprechanlagen oder der Zustand von Briefkästen und Klingelplatten (plan-lokal 2014: 45f.). Im Rahmen des Quartiersmanagements wurden gemeinsam mit den Bewohnern zahlreiche Projekte realisiert. Ein Beispiel hierfür ist der jährliche Frühjahrsputz. Für die Teilnahme wird in Kirche, Kindergarten und Schule geworben, der örtliche Lebensmittelmarkt übernimmt kostenlos die Verpflegung der Teilnehmer, die Stadt trägt die Kosten für die Kinogutscheine, die als Dankeschön an die Helfer verteilt werden (vgl. Interview Diehle/Hemke; Initiativkreis Zukunft Berliner Allee 2015: 4). Ein weiteres Instrument zur Aktivierung der Bewohner ist der Verfügungsfonds, aus dem kleine Maßnahmen und Projekte, beispielsweise zur Aufwertung des Wohnumfelds, finanziert werden können. Jeder Bewohner kann sich mit einer Idee um diese Mittel bewerben (vgl. Kreisstadt Unna 2016 b, 22.06.2016). Neben zahlreichen anderen Projekten wurde eine Boulebahn installiert, die zu einem wichtigen Treffpunkt für die Bewohner geworden ist (vgl. Initiativkreis Zukunft Berliner Allee 2014: 7). Beispielhaft für die Arbeitsweise des Quartiersmanagements ist darüber hinaus das Kooperationsprojekt der Stadt Unna, des Jobcenters und der Werkstatt im Kreis Unna in der Potsdamer Straße, in dessen Rahmen eine Jobcenter-Filiale vor Ort eingerichtet wurde. Im Sinne eines präventiven Ansatzes arbeitet diese eng mit dem städtischen Jugendamt zusammen. Besonderes Augenmerk liegt auf Familien von Transfereinkommensempfängern (vgl. Interview Edelkötter/Hemke/Knoche).

Um das Quartiersmanagement zu verstetigen, wurde ein Antrag auf Aufnahme in das Programm Soziale Stadt, gestellt. Seit Ende 2015 wird es aus Städtebaufördermitteln finanziert. Neben der sozialen Arbeit in der Siedlung selbst unterstützen die Quartiersmanager das Büro plan-lokal bei der Erarbeitung einer umfassenden Sozialraumanalyse und eines integrierten Handlungskonzepts als Grundlage für die zukünftigen Aktivitäten (vgl. plan-lokal 2014: 10).

## Gegenwärtige Problemsicht und Handlungsperspektiven

Für die kommenden Jahre sieht sich die Stadt mit der Herausforderung konfrontiert, die Siedlung dauerhaft in einen stabilen Wohnstandort zu transformieren. Die bisherigen Maßnahmen waren zwar erfolgreich, jedoch kommen sie dem Wohnstandort nicht vollumfänglich zugute, da die Bewohner, die sich sozial und wirtschaftlich verbessern, häufig in andere Quartiere wechseln und erneut Menschen in Bedarfsituationen nachziehen. Um dieser Dynamik entgegenzuwirken, strebt die Stadt neben der Verstetigung der sozialen Arbeit vor allem eine umfassende Qualifizierung des Wohnangebots und -umfelds an.

Entscheidend wird außerdem ein aktives Belegungsmanagement durch die Wohnungswirtschaft angesehen. Dabei sieht die Stadt die Städtebauförderung als wichtiges Instrument, mit dessen Hilfe es gelingen könnte, die Eigentümer noch stärker als bisher in die Entwicklung einzubeziehen. Man rechne dennoch nicht damit, dass man die Fondsgesellschaften zu mehr Investitionen in ihre Bestände bewegen könne. Des Weiteren ermöglicht es das Förderprogramm, das Quartiersmanagement mit einem eigenen Etat auszustatten und dessen Arbeit auf diese Weise effektiver zu gestalten. In diesem Zusammenhang beurteilt es die Stadt als kritisch, dass die Förderung von sozialen Maßnahmen mit der Neuauflage des Programms Soziale Stadt eingeschränkt wurde und dass das Quartiersmanagement europaweit ausgeschrieben werden muss, da dies einer personellen Kontinuität im Wege stehe (vgl. Interview Edelkötter/Hemke/Knoche).

Geplant sind die räumliche Stärkung und barrierefreie Gestaltung der Nord-Süd-Fußgängerachse sowie die Überarbeitung des gesamten Fußwegesystems und damit einhergehend die Erneuerung der Beläge. Dies soll die Orientierung verbessern und weitere Treffpunkte schaffen. Um die Berliner Allee für alle Altersgruppen attraktiv zu machen, sind im öffentlichen Raum weitere Nutzungsangebote wie Spielflächen für Kinder und Bewegungsangebote für Senioren vorgesehen (vgl. Interview Edelkötter/Hemke/Knoche). Ein Beleuchtungskonzept soll außerdem das Sicherheitsempfinden der Bewohner erhöhen (vgl. plan-lokal 2014: 54).

Eine weitere bedeutende Maßnahme ist der geplante Ersatzneubau an der Potsdamer Straße. Der dortige Geschosswohnkomplex, der sich in sehr schlechtem baulichen Zustand befindet, soll abgebrochen und durch einen Neubau mit Seniorenwohngemeinschaften,

aber auch normalen Mietwohnungen ersetzt werden. Mit dem Projekt verbindet die Stadt die Chance, sowohl einen der baulich und sozial kritischsten Bereiche in der Siedlung zu qualifizieren als auch das Angebot an altengerechten Wohnungen zu erweitern, von dem man annimmt, dass es in Zukunft immer stärker nachgefragt sein wird (vgl. Interview Edelkötter/Hemke/Knoche).

Handlungsbedarf besteht auch bei der Modernisierung des Ladenzentrums. Momentan ist es nicht von allen Seiten barrierefrei zugänglich und auch das Erscheinungsbild ist nicht mehr zeitgemäß. Mit dem Ziel die Nahversorgung vor Ort langfristig zu sichern, sollen gemeinsam mit dem Eigentümer künftig geeignete Maßnahmen ausgearbeitet werden (vgl. plan-lokal 2014: 66).

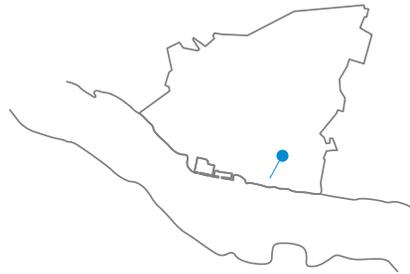
Seitens der Wohnungswirtschaft werden die Handlungsbedarfe für die Bestände in der Berliner Allee sehr unterschiedlich eingeschätzt. Die Strategie des Spar- und Bauvereins schließt umfangreiche Investitionen in Gebäudebestand und Wohnumfeld mit ein. Die Genossenschaft beschäftigt darüber hinaus eigene „Bestandsmanager“. Sie kennen die einzelnen Wohnstandorte gut, nehmen an wohnortbezogenen Veranstaltungen teil und sind Ansprechpartner für die Mieter. So sieht der Spar- und Bauverein seine Bestände in der Berliner Allee als zukunftsfähig an. Negative Effekte in Bezug auf die Vermietbarkeit, die durch die teilweise mangelnde Instandhaltung von Gebäuden anderer Eigentümer entstehen könnten, beobachtet er nicht. Hier ergebe sich durch das qualitativ bessere Angebot eher ein Wettbewerbsvorteil (vgl. Interview Glocker).

Die LEG sieht mittelfristig keine Gefährdung ihrer Bestände in der Siedlung und beurteilt die bereits getätigten Maßnahmen als ausreichend. Das Unternehmen hat nur wenige barrierefreie Wohnungen. Maßnahmen zum Abbau von Barrieren strebe es nur an, wenn ein Bedarf der Mieterschaft bestehe. Aktuell seien allerdings Familien die Hauptzielgruppe (vgl. plan-lokal 2014: 47). Bei der GAGFAH geht man nicht davon aus, dass sich durch Modernisierungen höhere Mieten erzielen ließen. Die Wohnungen würden sukzessive bei Auszug saniert, umfangreichere Maßnahmen am Gebäude könnten aber nicht auf die Mieter umgelegt werden (vgl. plan-lokal 2014: 43).

## 5.7 Wedel – Gartenstadt Elbhochufer

<i>Kommune/Einwohnerzahl</i>	Wedel, Landkreis Pinneberg/31.248
<i>Siedlung</i>	Gartenstadt Elbhochufer
<i>BBSR-Raumkategorien</i>	sehr zentral/stark wachsend
<i>Einwohner/Anteil an der Gesamtstadt</i>	2.700/8,6 Prozent
<i>Wohneinheiten/Anteil an der Gesamtstadt</i>	zirka 1.700/10 Prozent
<i>Bauzeit</i>	1954 – 1960
<i>Gebäudetypen</i>	Einfamilien- und Reihenhäuser, Zeilenbauten, ein Punkthochhaus
<i>Soziale Infrastruktur</i>	Stadtteilzentrum, Kinder- und Jugendhilfe

*Lage in der Stadt*



Die Stadt Wedel liegt im äußersten Süden von Schleswig-Holstein, gehört zum Landkreis Pinneberg und grenzt unmittelbar westlich an das Stadtgebiet von Hamburg an. Die Gartenstadt Elbhochufer wurde in der zweiten Hälfte der 1950er-Jahre errichtet und ist die älteste der im Rahmen dieses Projekts untersuchten Fallstudien. Die rund 1.700 Wohneinheiten umfassende Siedlung befindet sich in landschaftlich herausragender Lage direkt am Ufer der Elbe und

verkörpert in ihrer städtebaulichen Konzeption das Prinzip der aufgelockerten und gegliederten Stadt. Im Unterschied zu vielen vergleichbaren Siedlungen dieser städtebaulichen Epoche liegt das Elbhochufer nicht in isolierter Trabantenlage, sondern recht innenstadtnah. Der Anteil am kommunalen Gesamtwohnungsbestand liegt bei zehn Prozent. Mit 2.700 Einwohnern lebt jeder zwölfte Wedeler in der Gartenstadt.

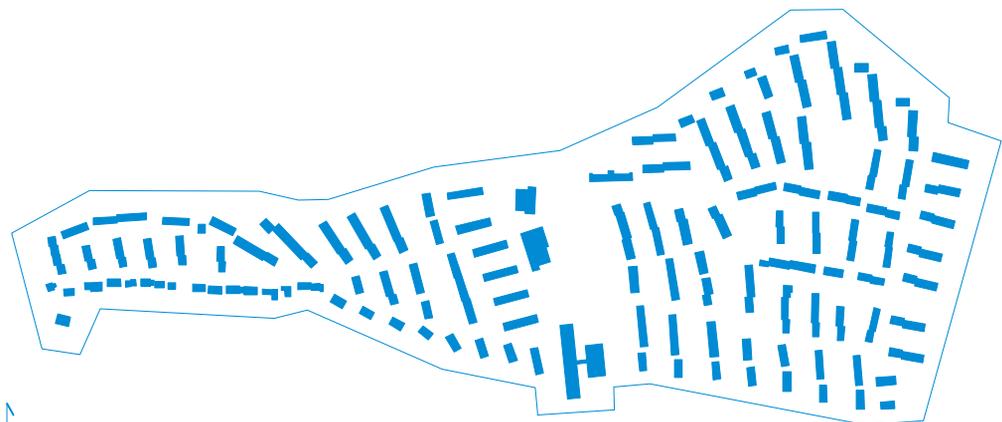




Abb. 1

## Stadtentwicklung

Die Stadt Wedel ist eine alte holsteinische Stadt im westlichen Umland von Hamburg. Im Regionalplan wird Wedel auf der Hamburger Siedlungsachse ausgewiesen, wobei die Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund landschaftlicher Gegebenheiten eingeschränkt sind.<sup>1</sup> Im Norden wird das Stadtgebiet von der Geest, im Westen von der Marsch und im Süden von der Elbe begrenzt. Außerdem gibt es in der Nähe keine Elbquerung, sodass das Einzugsgebiet der Stadt trotz der Lagegunst recht klein bleibt (vgl. Regionalplan 1998: 29).

Die Siedlungsstruktur Wedels gliedert sich in drei Teilbereiche, den historischen Stadtkern mit den nördlich angrenzenden Einfamilien- und Reihenhäusern Alt-Wedels, das Moorweggebiet, ein monostrukturiertes Wohngebiet aus Ein- und Zweifamilienhäusern im Nordosten der Stadt, sowie das Mischgebiet Schulau, in dem die wichtigsten städtischen Funktionen angesiedelt sind und dessen Baustruktur eher heterogen beschaffen ist (GEWOS 2010: 6). Die Siedlung Elbhochufer liegt im Süden dieses Mischgebiets.

Die Wirtschaft ist in Wedel vor allem von kleinen Unternehmen aus der Medizintechnik und Pharmazie geprägt (GEWOS 2010: 9). Die Arbeitsmarktlage scheint stabil, darauf deutet auch die Zahl der Erwerbstätigen hin, die mit knapp 50,8 Prozent etwa dem Bundesdurchschnitt von 51,5 Prozent entspricht (Zensus 2011). Das Pendlersaldo ist dennoch leicht negativ, da viele Stadtbewohner zur Arbeit mit der S-Bahn, die in Wedel ihren Endhaltepunkt hat, nach Hamburg pendeln (GEWOS 2010: 9).

Im Jahr 2014 zählte Wedel etwa 32.500 Einwohner (Statistik Nord 2015: 23). In der ersten Hälfte der 2000er-Jahre stagnierte der Bevölkerungsstand infolge eines durchweg negativen Geburtenaldos, der in den meisten Jahren durch Wanderungsgewinne ausgeglichen wurde. Aktuell ziehen wieder so viele Menschen zu, dass die Bevölkerung insgesamt leicht wächst, was sicherlich

im Zusammenhang mit dem großen Nachfragedruck sowie dem hohen Preisniveau auf dem Hamburger Wohnungsmarkt zu sehen ist. Auch das Land Schleswig-Holstein geht in seiner Bevölkerungsvorausrechnung für den Kreis Pinneberg von einem Zuwachs von 6.500 Einwohnern in den kommenden zehn Jahren aus, während andere Kreise, die nicht an Hamburg grenzen, mit großen Einwohnerverlusten rechnen müssen (vgl. Statistik Nord 2011: 1).

Trotz Zuwanderung stieg der Anteil der über 65-Jährigen kontinuierlich und wird in einer Prognose des Planungsbüros GEWOS für das Jahr 2025 mit 30 Prozent beziffert (GEWOS 2010: 33f.). Die wachsende Zahl älterer Einwohner wird künftig auch auf die Entwicklung des städtischen Wohnungsmarktes einwirken, der sich zu einem Drittel aus Ein- und Zweifamilienhäusern und zu zwei Dritteln aus Mehrfamilienhäusern zusammensetzt (vgl. Zensus 2011). Im Vergleich zum Bundesdurchschnitt ist die Zahl der Personen, die im Eigentum leben, mit über 50 Prozent sehr hoch. In der Konsequenz ist das Mietwohnungsangebot etwas geringer. Vor diesem Hintergrund nennt das kommunale Wohnungsmarktkonzept als zentrale Handlungsfelder zum einen die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum, gerade auch für Familien, die sich kein Eigenheim leisten können (GEWOS 2010: 61), zum anderen die Förderung des Generationenwechsels (GEWOS 2010: 58). Dies nimmt Bezug auf eine Entwicklung, die vielerorts anzutreffen ist: Viele ältere Menschen leben – nach dem Auszug der Kinder oder dem Verlust des Partners – in zu groß gewordenen Eigenheimen, während andererseits junge Familien mit Kindern keinen bedarfsgerechten Wohnraum finden.

## Planungs- und Baugeschichte

Die Stadt Wedel erlitt durch Luftangriffe im Zweiten Weltkrieg massive Schäden. Rund 70 Prozent des Wohnungsbestandes waren zerstört und unter dem Zustrom von Kriegsvertriebenen und ausgebombten Bewohnern Hamburgs verschärfte sich die Wohnungsnot weiter (vgl. Scharf 2004: 12). Die Stadt begegnete der Situation zunächst durch den Bau mehrerer provisorischer Barackensiedlungen, fasste dann aber den Plan, die Wohnungsfrage langfristig durch eine einzige große Maßnahme zu lösen und Wedel als Wohnstandort für Pendler nach Hamburg attraktiv zu machen sowie die Bedingungen für die Ansiedelung neuer Industriebetriebe zu verbessern. Als Grundstück wurde eine Fläche am Hochufer der Elbe gewählt, die aufgrund ihrer zentrumsnahen und landschaftlich äußerst attraktiven Lage als sehr wertvoll galt.

1 Die Informationen zur Fallstudie stützen sich neben den genannten Quellen auf Experteninterviews in Wedel am 1. September 2015. Gesprächspartner waren: Karl-Heinz Grass und Elisabeth Hoppe, Stadtplanungsamt, in den Räumen der Stadtverwaltung Wedel, Erika vom Bruch, Inhaberin und Geschäftsführerin von vom Bruch Immobilien, in den Geschäftsräumen des Unternehmens vor Ort und Rainer Bleuel, Leiter des Stadtteilzentrum „Mittendrin“, in den Räumen vor Ort.



Abb. 2 Perspektive der WOBÄU, 1955; die zusammenhängende Häuserzeile an der Elbstraße und die Ladenzeile später in dieser Form nicht realisiert



Abb. 3 Reihenhäuser im südöstlichen Abschnitt kurz nach dem Erstbezug 1960



Abb. 4

Auf Anregung des Landes Schleswig-Holstein wurde 1953 ein städtebaulicher Ideenwettbewerb ausgelobt und namhafte Planer eingeladen. Eigene Beiträge reichten unter anderen Bernhard Reichow, Ernst May und Konstanty Gutschow ein. Gutschow gewann den Wettbewerb (vgl. Scharf 2004: 11f.). Für ihn stand die „städtebauliche Ausschöpfung der einzigartigen landschaftlichen Schönheit“ (Scharf 2004: 12) im Vordergrund. Seinen Entwurf kennzeichneten starke Durchgrünung und geringe Baudichte. Ähnlich dem städtebaulichen Vorbild der englischen Gartenstadt waren die Einfamilien- und Reihenhäuser sowie dreigeschossigen Zeilen zu kleinen Nachbarschaften gruppiert.

Zur Realisierung des Vorhabens schlossen sich die landeseigene Wohnbaugesellschaft WOBAU und die Neue Heimat Hamburg zu einer Arbeitsgemeinschaft zusammen. Die Planung und technische Durchführung oblag der WOBAU (vgl. Scharf 2004: 18). Diese legte im selben Jahr einen Bebauungsplan vor, der in seiner Konzeption zwar Anregungen aus den Wettbewerbsbeiträgen aufnahm, jedoch die städtebauliche Dichte gerade im Vergleich zum Siegerentwurf deutlich erhöhte. Ergänzend zu den von Konstanty Gutschow vorgeschlagenen Typologien sah er mehrere Hochhäuser vor, von denen

schließlich aber nur eines realisiert wurde, nicht zuletzt aufgrund von kritischen Stimmen, die befürchteten, dass so nicht genügend Wohnraum für Familien geschaffen würde (vgl. Scharf 2004: 19f.). Angesichts der enormen Wohnraumnachfrage entschied man sich dafür, Teile der Siedlung im sozialen Wohnungsbau zu errichten und die Fläche wirtschaftlicher auszunutzen (vgl. Scharf 2004: 18). Die Gartenstadt Elbhochufer ist in ihrer Struktur bis heute im Wesentlichen erhalten. Sie kann als ein sehr prägnantes Zeugnis des Siedlungsbaus der bundesdeutschen Nachkriegszeit gelten.

### Siedlungs- und Bebauungsstruktur

Die 1.700 Wohneinheiten der Siedlung Elbhochufer verteilen sich zu 70 Prozent auf Geschosswohnungen, die mehrheitlich in drei- bis fünfgeschossigen Zeilen des gleichen Typs errichtet wurden und zu 30 Prozent auf Eigenheime in Reihenhäusern. Im Südwesten am Elbufer befinden sich einige größere freistehende Einfamilienhäuser. Die Idee, von nahezu allen Stellen im Freiraum den Blick Richtung Elbe zu ermöglichen, bildet sich im Siedlungsgrundriss deutlich ab. Orthogonal zur Elbe liegen die Reihenhäuser, dahinter

staffeln sich ebenfalls orthogonal zur Elbe die höheren Geschosszeilen. Entlang der Elbstraße stehen die Gebäude parallel zum Ufer und fassen so die Räume im Siedlungsinnen. Die klare räumliche Absetzung von Geschossbauten und Reihenhäusern nördlich und südlich der Friedrich-Eggers-Straße führt zu einer Zerteilung des Gebiets.

Zentral in der Siedlung liegt der Hans-Böckler-Platz, entlang dessen sich bis in die 1990er-Jahre eine Ladenzeile erstreckte. Heute befindet sich dort ein Supermarkt mit großem vorgelagertem Parkplatz. Die Lage des Zentrum ist von weither sichtbar, da es städtebaulich durch das einzige Hochhaus der Siedlung markiert wird. Dieser Solitär unterscheidet sich äußerlich, abgesehen von seiner Größe, durch ein Flachdach von den restlichen Siedlungsbauten und in der Gebäudearchitektur durch einen Lichthof mit innenliegenden Laubengängen, die die Wohnungen erschließen.

## Eigentümerstruktur

Die Eigentümerstruktur im Geschosswohnungsbestand hat sich seit dem Erstbezug stark verändert. Nach der Insolvenz der Neuen Heimat, einem der ursprünglichen Haupteigentümer der Wohnungsbestände, wurden die Geschosswohnungen verkauft. Diese Bestände verteilen sich heute auf acht Wohnungsunternehmen, die oft kaum mehr als eine Wohnzeile besitzen. Der bedeutendste gewerbliche Wohnungsanbieter in der Siedlung hält elf Gebäude mit etwa 180 Wohnungen. Weitere 16 Geschosswohnbauten werden von Eigentümergemeinschaften verwaltet. Viele der Einzeleigentümer vermieten ihre Wohnungen. Die Stadt Wedel tritt wohnungswirtschaftlich nicht auf; sie besitzt kein eigenes Wohnungsunternehmen und verfügt somit gesamtstädtisch über keine Bestände. Sie ist auch nicht vollständig über die sich in der Siedlung vollziehenden Eigentümerwechsel informiert und orientiert. Die Reihenhäuser befinden sich schon immer überwiegend im Besitz von Selbstnutzern.

Das Engagement der unterschiedlichen gewerblichen Eigentümer schwankt außerordentlich. Während einzelne Eigentümer ihre Bestände mit langfristigem Kalkül bewirtschaften, in die Modernisierung investieren und durch Belegungsmanagement Einfluss auf die soziale Zusammensetzung der Mieterschaft nehmen, weisen andere Bestände einen sichtbaren Instandhaltungsstau auf. Dort konzentrieren sich auch die Mieter mit finanziellen und sozialen Problemen.



Abb. 5 Geschosszeile an der Friedrich-Eggers-Straße



Abb. 6 Hochhaus am Hans-Böckler-Platz



Abb. 7 Wohnweg mit Carport



Abb. 8 Garagenzeile an der Elbstraße

## Bewohnerstruktur

Die bereits erwähnte Zweiteilung der Siedlung spiegelt sich auch deutlich in der Bewohnerstruktur wider. Von den insgesamt 2.700 Bewohnern leben 1.100 in den Reihenhäusern. Der Ausländeranteil unter diesen liegt bei 4,2 Prozent und damit deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 8,5 Prozent. In den Geschosswohnbauten leben rund 1.600 Menschen, von denen wiederum 36,3 Prozent einen ausländischen Pass haben (Stadt Wedel, Einwohnerstatistik; Stand 01.08.2015). Türken und Polen sind unter diesen besonders stark vertreten, wobei in einzelnen Gebäudekomplexen (Bereich Pulverstraße – Galgenberg – Friedrich-Eggers-Straße) der Anteil an Bewohnern mit Migrationshintergrund besonders hoch sein soll (vgl. Interview Grass/Hoppe).

Auch hinsichtlich der Altersstruktur unterscheiden sich die beiden Teilgebiete voneinander. Etwas mehr als die Hälfte der Reihenhausbewohner sind über 50 Jahre alt, der Anteil der unter 18-Jährigen liegt bei 13 Prozent und damit etwas unter dem gesamtstädtischen Wert von 15,7 Prozent (Stadt Wedel, Einwohnerstatistik; Stand 01.08.2015). Die große Zahl älterer Menschen in den Reihenhausbeständen – vielfach ältere kinderlose Paare oder Paare, deren Kinder bereits ausgezogen sind – begründet sich wahrscheinlich in der äußerst geringen Größe der Reihenhäuser, die den heutigen Platzansprüchen von Familien mit Kindern nicht mehr gerecht werden. Bei den Bewohnern der Geschosswohnbauten zeigt sich ein relativ hoher Anteil an Familien mit Kindern. Der Anteil

der unter 18-Jährigen macht hier rund 17 Prozent aus. Die größte Altersgruppe stellt mit knapp 32 Prozent die der 30- bis 49-Jährigen. Ein Drittel der Bewohner im Geschosswohnungsbau sind über 50 Jahre (Stadt Wedel, Einwohnerstatistik; Stand 01.08.2015).

## Innere Erschließung und Anbindung an die Gesamtstadt

Die Haupteerschließung der Siedlung sowie die Anbindung an die Gesamtstadt bildet die Elbstraße, die die Siedlung im Norden flankiert. Von ihr zweigen drei Stichstraßen ins Innere der Gartenstadt ab. Diese Stiche wiederum sind über eine die gesamte Siedlung durchlaufende Querverbindung miteinander verbunden. Die Parkierung erfolgt entlang der Straßenräume, an manchen Stellen auch in Garagenzeilen und auf kleineren im Gebiet verteilten Sammelparkplätzen. Die Stellplatzversorgung stellt aus der Sicht der Planungsverwaltung gerade im Bereich der Reihenhäuser ein Problem dar. Aus diesem Grund hat die Stadt, entgegen dem Bebauungsplan, die Errichtung von Carports auf den Reihenhaushausgrundstücken genehmigt. Versuche eine Vereinbarung mit dem Supermarkt zu treffen, dass über Nacht der weiträumige Parkplatz von den Bewohnern für ihre privaten Autos genutzt werden darf, blieben erfolglos. Im Bereich der Geschosswohnbauten besteht derzeit kein nennenswerter Parkplatzmangel, was vor allem mit dem niedrigeren Einkommensniveau der Bewohner, die sich häufig kein Auto leisten können, erklärt wurde.



Abb. 9



Abb. 10



Abb. 11



Abb. 12 Wohnumfeld mit hochgewachsenen Büschen und Bäumen

Die Siedlung ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Über die Buslinie 189, die drei Haltestellen im Gebiet bedient, ist der S- und Busbahnhof in fünf Minuten zu erreichen. Werktags fährt der Bus von 5:00 bis 24:00 Uhr, tagsüber alle zehn bis 20 Minuten. Auch eine Einbindung in das städtische Radwegenetz ist gegeben, außerdem führt der Elbwander- und Radwanderweg im Süden an der Gartenstadt entlang.

## Freiraum

Wie in vielen Siedlungen aus den 1950er-Jahren ist auch die Gartenstadt durch großzügige, von Fuß- und Radwegen durchzogene Grünflächen zwischen den Geschossbauten geprägt, während den Reihenhäusern kleine private Gärten zugeordnet sind. Die schmalen langen Gärten hinter den Reihenhäusern erscheinen an manchen Stellen in ihrer individuellen Gestaltung als kleinteiliger Teppich über den hinweg der Blick Richtung Elbe reicht, andernorts liegen sie sightgeschützt hinter hohen Hecken und Zäunen, sodass dort der Blick zum Elbufer gestört ist.

Das Erscheinungsbild hat sich durch die zum Teil inzwischen hochgewachsenen Bäume, die vielfach auch die Geschossbauten überragen, gegenüber den Anfängen stark verändert. Entsprechend der kleinteiligen Eigentümerstruktur und den sehr unterschiedlichen Geschäftsstrategien der Wohneigentümer sind die den Geschosswohnungen zugeordneten halböffentlichen Wohnumfelder äußerst verschieden gestaltet. Bei manchen hat es eine vollständige Umgestaltung und Neupflanzung geben. Bisweilen sind auch Bäume, die die Wohnungen verschatteten, herausgenommen worden, in anderen Bereichen sind kaum aufwertende Eingriffe erkennbar.

Die öffentlichen Freiräume der Gartenstadt sowie die Beläge der Wohnwege erscheinen in ihrer Gesamtheit gut gepflegt. Im Bereich der Geschosswohnbauten, wo die Grünflächen weiträumig und fließend sind, werden Rasenflächen, Büsche und Hecken getrimmt, sodass innerhalb der Siedlung Blickbeziehungen bestehen bleiben. Viele Vorzonen der Hauseingänge sind durch Bepflanzungen mit Blumen und Sträuchern individuell gestaltet und die größeren Rasenflächen sind durch Gruppen kleinerer Bäume und Büsche gegliedert. Die Orientierung in der Siedlung fällt insgesamt recht leicht, da die meisten Verkehrsstraßen parallel zum Ufer verlaufen und die Fußwege stets zur Elbe führen.

Die öffentlichen und halböffentlichen Flächen bieten Nutzungsangebote für unterschiedliche Altersgruppen. Spielgeräte für Kinder, oftmals neu und ansprechend gestaltet, befinden sich an einigen Stellen in den Freiräumen der Geschosswohnbauten. Südlich des Hans-Böckler-Platzes liegt ein zentraler Spielplatz, größtenteils mit älteren, aber gepflegten Spielgeräten sowie einer Wasserpumpe und ein öffentlicher Bolzplatz, auf dem Jugendliche Fußball und Basketball spielen können. Etwas weiter Richtung Westen in der Stettinstraße installierte die Stadt vor einigen Jahren Fitnessgeräte, insbesondere für Ältere. Dort gibt es auch einen Bewegungspfad und eine Boulebahn (Stadt Wedel 2013, Zugriff: 22.10.2015).

## Soziale und kommerzielle Infrastruktur

Die infrastrukturelle Grundversorgung der Siedlung mit öffentlichen Institutionen wie Kindertagesstätte und Grundschule sowie die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist gesichert. Darüber hinaus besteht eine Vielzahl weiterer sozialer Angebote. Viele davon werden im Stadtteilzentrum gebündelt und vernetzt. Die Kirchen sind und waren in der Siedlung nicht vertreten.

Die zentrale Einrichtung der sozialen Infrastruktur ist das von der Stadt getragene Stadtteilzentrum „Mittendrin“. Seit 1990 bildet es einen sozialen Treffpunkt für alle Bewohner. Es bietet neben sozialer Beratung auch Weiterbildungsmöglichkeiten, wie beispielsweise Deutsch- oder Computerkurse für Frauen, stellt seine Räumlichkeiten lokalen Gruppierungen und Vereinen zur Verfügung und dient auch als Ort für Feste. Das von überall gut zu erreichende Gebäude liegt an der Friedrich-Eggers-Straße, genau an der Nahtstelle zwischen dem Bereich der Geschosswohnbauten und dem der Reihenhäuser und kann somit auch als räumliches Bindeglied der beiden Bereiche betrachtet werden. Übergeordnetes Ziel der



Abb. 13 Gebäude des Stadtteilzentrums „Mittendrin“

Einrichtung ist es, vor allem die aus unterschiedlichen Kulturen stammenden Bewohner zu integrieren und die allgemeine Identifikation mit dem Stadtteil zu stärken. Diesem Zweck dient ganz besonders das jährliche Stadtteilfest mit einem breiten Programm, das den vielen in der Siedlung vorhandenen Aktivitäten eine Präsentationsplattform bietet. Das Fest wird ehrenamtlich von der Arbeitsgemeinschaft Elbhochufer, die sich aus unterschiedlichen Alters- und Herkunftsgruppen zusammensetzt, und unter Mitwirkung des Stadtteilzentrums organisiert.

Kindertagesstätte sowie Grundschule befinden sich am östlichen Rand der Siedlung, sind aber zu Fuß gut zu erreichen. Die Albert-Schweitzer-Grundschule, die kürzlich erweitert und zum Ganztagesbetrieb umgebaut wurde, bietet zusätzliche Betreuung am späten Nachmittag mit integrativen Angeboten und Sprachförderung für Kinder mit Migrationshintergrund. Des Weiteren gibt es im Elbhochufer eine Zweigstelle der MIKO Kinder- und Jugendhilfe sowie eine Bürgerinitiative, die sich gegen den Bau eines neuen Kraftwerks nahe der Siedlung einsetzt.



Abb. 14



Abb. 15 Supermarkt am Hans-Böckler-Platz

Die Nahversorgung ist, insbesondere seitdem die Stadt den Vollsortimenter Netto für den Standort am Hans-Böckler-Platz gewinnen konnte, gesichert. Der Supermarkt liegt zentral, verfügt über einen großen Parkplatz und wird auch von Bewohnern benachbarter Quartiere angefahren. Darüber hinaus gibt es einen gut besuchten Wochenmarkt neben dem Stadtteilzentrum und vor Kurzem hat dort auch ein Kiosk eröffnet. Weitere Vollsortimenter liegen etwa zwei Kilometer entfernt. Die Innenstadt mit kleinteiligem Einzelhandel ist gut mit dem Rad, ÖPNV oder Auto erreichbar.

## Veränderungen über die Zeit und Aktivitäten im Bestand

Seit der Errichtung in der zweiten Hälfte der 1950er-Jahre hat die Gartenstadt bauliche, soziale und auch funktionale Veränderungen erfahren. Insbesondere gab es seit der Insolvenz der Neuen Heimat in den späten 1980er-Jahren zahlreiche Eigentümerwechsel bei den Mietwohnungsbeständen. Diese fielen im Zuge der Privatisierung größtenteils an Kapitalanleger und nur zu geringen Teilen an Wohnungsunternehmen. Viele Häuser wurden aufgeteilt und wohnungsweise veräußert, sodass heute eine nicht geringfügige Zahl von Gebäuden von Wohnungseigentümergeinschaften verwaltet wird (vgl. Interview Grass/Hoppe). Die verschiedenen Interessen der Eigentümer bilden sich im Erscheinungsbild der Siedlung ab, das gerade im Geschosswohnungsbau deutlich variiert. So haben einige Wohnungsunternehmen und Eigentümergemeinschaften ihre Bestände ertüchtigt, die Wohnungen modernisiert, die Häuser nach einem Farbkonzept gestrichen und

Freiräume umgestaltet, während andere Eigentümer mit kurzfristigem Renditekalkül hingegen kaum in die Instandhaltung ihrer Bestände investieren.

Mit den Eigentümerwechseln gingen auch soziale Veränderungen einher. Lokalen Wohnungsmarktexperten zufolge belegten manche Akteure ihre Wohnungen ohne Strategie, sodass bald ganze Häuser von großen türkischen Familienclans bewohnt waren. Die räumliche Konzentration dieser Gruppe trübte einerseits das Image der Siedlung in der Gesamtstadt und führte darüber hinaus auch zu realen Problemlagen, die sich teils, wenn auch nicht schwerwiegend, im öffentlichen Raum und im Erscheinungsbild der betreffenden Häuser abbildeten. So gab es offenbar Probleme mit Müll auf Grünflächen, seltener auch Fälle von Vandalismus (vgl. Interview vom Bruch). Die Einrichtung des Stadtteilzentrums im Jahr 1990 ist im Zusammenhang mit den beschriebenen sozialen Veränderungen zu betrachten. Die Stadt hatte damals gerade auch aufgrund des hohen Ausländeranteils einen erhöhten Bedarf für Integrationsarbeit gesehen.

Anfang der 2000er-Jahre hatte sich die Kommune mit der Siedlung für das Förderprogramm Soziale Stadt beworben. Die Bewerbung blieb jedoch erfolglos, was man darauf zurückführte, dass die Problemlagen nicht schwerwiegend genug seien (vgl. Interview Bleuel). Im Jahr 2002 wurden etwa 180 Wohnungen, bei denen zuvor in kürzeren Abständen mehrfach die Eigentümer gewechselt hatten und in denen zahlreiche Mieter mit finanziellen und sozialen Problemen lebten, von einem kleinen Wohnungsunternehmen gekauft, das im Gegensatz zu den Vorbesitzern in die Modernisierung der Bestände investierte und unter anderem durch Belegungsmanagement auch soziale Verantwortung übernahm. Diese Aktivitäten haben dazu beigetragen, dass sich die soziale Situation in den vergangenen 15 Jahren wieder stabilisiert hat. Auch wurden so einige Eigentümer motiviert, in Sachen Instandhaltung und Modernisierung nachzuziehen (vgl. Interview Bleuel).

Die örtliche Versorgungsinfrastruktur war über die Jahre hinweg nicht immer so gut aufgestellt wie heute mit dem Vollsortimenter im Zentrum der Siedlung. Die Ladenseite am Hans-Böckler-Platz, in der früher kleinteiliger Einzelhandel mit Friseursalon, Postfiliale, Bäckerei, Fischtheke, Sparkasse oder Kiosk angesiedelt war, konnte Ende 1980er-Jahren nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden und stand lange leer. Die Stadt strebte gemeinsam mit dem damaligen Eigentümer eine Bebauungsplanänderung an,

um zeitgemäße Versorgungseinrichtungen anzusiedeln. Durch dessen Tod und nachfolgende Erbstreitigkeiten verzögerte sich dieser Prozess um Jahre. Die Ladenzeile am zentralen Platz der Gartenstadt verfiel, Scheiben wurden eingeworfen und die Wände besprüht. Neben der Versorgungsnot wurde so auch das Erscheinungsbild jahrelang stark beeinträchtigt. Ende der 2000er-Jahre konnte die Stadt den Supermarktbetreiber Netto für den Standort gewinnen. Seither ist die Versorgungssituation wieder zufriedenstellend (vgl. Interview Grass/Hoppe sowie vom Bruch).

## Gegenwärtige Problemsicht und Handlungsperspektiven

Die positiven Veränderungen innerhalb des vergangenen Jahrzehnts – die Stabilisierung des sozialen Gefüges nach 2000, die Wiederherstellung eines Nahversorgungsangebots sowie die teilweise begonnene durchgreifende Modernisierung der Bausubstanz – tragen dazu bei, dass weder Stadt und Wohnungswirtschaft noch die Bewohnerschaft akute Handlungsbedarfe zur Sicherung des Standorts sehen, gleichwohl durchaus mittelfristige Herausforderungen. Diese beziehen sich vor allem auf den an einigen Stellen bestehenden Instandhaltungsstau. Betont wird die große Bedeutung, die die Wohnungsbestände der Siedlung für die Absicherung des unteren Wohnungsmarktsegments nicht nur in Wedel, sondern auch für den angespannten Hamburger Wohnungsmarkt als Ganzen haben. Derzeit legt die Stadt Wedel den Schwerpunkt auf die Ausweisung neuer Bauflächen für Wohngebiete im Einfamilienhausbau, für die städtebauliche Wettbewerbe ausgelobt wurden.

Gegenwärtig gibt es keinen kommunalen Rahmenplan für die zukünftige Entwicklung der Siedlung. Der geltende Bebauungsplan wird aus Sicht der Stadt als ausreichend, aber auch als wichtig angesehen, um Veränderungswünsche und -bedarfe in der Siedlung zu steuern. Hinzukommen Einzelberatungen und Gesprächsrunden mit potenziellen Investoren und mit den Eigentümern, über die situativ auf die Entwicklung des Bestands Einfluss genommen wird. Aufwertungen und Anpassungen des öffentlichen Raumes an veränderte Bedarfe sind, wie schon in der Vergangenheit, im Rahmen des geltenden Bebauungsplans möglich und werden schon vorbereitet und durchgeführt. Größere Potenziale für bauliche Nachverdichtungen und Aufstockungen werden nicht gesehen. Es wird die Auffassung vertreten, dass es

zur Wahrung des Bewohnerinteresses am niedrigen Mietniveau und zum Erhalt des Stadtbildes keine massiven baulichen Veränderungen geben sollte, die mit Nachverdichtungen verbunden sind. Außerdem erscheint es aus Sicht der Stadt als besonders schwierig, ein integriertes Konzept für eine langfristige Entwicklung der Siedlung zu erarbeiten und umzusetzen – angesichts der vielen und von unterschiedlichen Interessen geleiteten Eigentümer. Ein zentrales Problem sei, dass die Stadt keinen Einfluss auf Eigentümerwechsel nehmen könne, da es kein vertragliches Vorkaufsrecht gäbe und auch keine städtische Wohnungsbaugesellschaft, die Bestände ankaufen könne. Den aktuellen Bebauungsplan schätzte man als derzeit einziges Instrument ein, das dem Erhalt der Gartenstadt als städtebauliches Ensemble diene, sodass man dessen Wirksamkeit durch langwierige Planänderungsverfahren nicht gefährden möge.

Seitens der Wohnungswirtschaft gibt es teilweise Pläne zur Entwicklung der Bestände. Eine Eigentümerin würde gerne nachverdichten und einige der Zeilenbauten aufstocken. Die Stadt hat bisher keine Baugenehmigung erteilt, da sie den Fokus aktuell auf den Ensembleschutz legt und die Blickbeziehungen zur Elbe nicht durch Neubauten unterbinden will. Hier wird durchaus Kritik an der bezogen auf die Siedlung zurückhaltenden Stadtpolitik geäußert: „Die Stadt hat keinen Plan!“

Auch im Falle einer Baugenehmigung wird die Errichtung von preisgünstigen Wohnungen im Neubau angesichts der aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen als große Herausforderung beschrieben, so steigern beispielsweise die hohen Anforderungen der aktuellen Energieeinsparverordnung die Baukosten erheblich. Hier bedürfe es Fördermittel, um Wohnungen zu fairen Preisen anzubieten. Darüber hinaus wird den Mietwohnungsbeständen im Elbhochufer für die Zukunft der Wohnungsversorgung in Wedel eine große Bedeutung eingeräumt. Sie bilden das untere Segment auf dem kommunalen Wohnungsmarkt und erfüllen eine wichtige Funktion für die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum, sodass ihre bauliche und soziale Sicherung, insbesondere auch die Sicherung der Preise, anzustreben sei.

## 5.8 Wertheim – Wartberg

<i>Kommune/Einwohnerzahl</i>	Wertheim, Main-Tauber-Kreis/22.570
<i>Siedlung</i>	Wartberg
<i>LEP 2002/BBSR-Raumkategorien</i>	ländlicher Raum/zentral, wachsend
<i>Einwohner/Anteil an der Gesamtstadt</i>	zirka 2.900/12,8 Prozent
<i>Wohneinheiten/Anteil an der Gesamtstadt</i>	zirka 1.150/10,4 Prozent
<i>Bauzeit</i>	1964 – 1976
<i>Gebäudetypen</i>	Bungalows, Einfamilien- und Reihenhäuser, Zeilenbauten und Punkthochhäuser
<i>Soziale Infrastruktur</i>	Kindergarten, Grundschule, ökumenisches Kirchenzentrum, Bürgerverein

Lage in der Stadt



Die Großsiedlung Wartberg in Wertheim wurde Ende der 1960er-Jahre in peripherer Lage zur Kernstadt an einer Hangkante oberhalb des Maintals errichtet. Mit rund 1.150 Wohneinheiten hat die Siedlung einen Anteil von zehn Prozent am gesamtstädtischen Wohnungsbestand und es leben dort etwa 2.900 Menschen, das ist jeder achte Wertheimer Bürger (Bürgerservice Wertheim, Stand 31.12.2012). Damit hat die Siedlung gegenwärtig für die Wohnungsversorgung in Wertheim quantitativ eine große Bedeutung. Wertheim, gelegen an der Mündung von Main und Tauber, ist die nördlichste Stadt Baden-Württembergs, bildet ein Mittelzentrum in der Region Franken und zählt laut Landesentwicklungsplan 2002 zum „Ländlichen Raum im engeren Sinn“. Wartberg ist somit die einzige erhobene Großsiedlung in Baden-Württemberg, die nicht in einem Verdichtungsraum oder der Randzone eines Verdichtungsraums liegt, sondern eindeutig dem ländlichen Raum zuzuordnen ist.





Abb. 1

## Stadtentwicklung

Die Stadt Wertheim geht auf eine frühmittelalterliche Gründung zurück und erlangte im 12. Jahrhundert an Bedeutung, als sich ein mittelrheinisch-fränkisches Adelsgeschlecht dort ansiedelte und eine Burg auf einer Anhöhe an der Mündung von Main und Tauber errichten ließ.<sup>1</sup> Die Burg sowie die mittelalterliche Altstadt sind bis heute erhalten und prägen das Stadtbild (vgl. Paczkowski 2011: 12 ff.). Wertheim liegt etwa gleichweit entfernt von Aschaffenburg und Würzburg an der A 3, über die sie Richtung Westen an das Rhein-Main-Gebiet, das Ruhrgebiet und schließlich die Niederlande, Richtung Osten an Bayern und Österreich angebunden ist. Durch die Randlage im Norden Baden-Württembergs ergeben sich länderübergreifende Verflechtungen mit nahegelegenen bayrischen Gemeinden (LEP 2002).

Das südlich des Mains gelegene Stadtgebiet setzt sich aus der Kernstadt, fünf Stadtteilen und weiteren 15 Mitte der 1970er-Jahre eingemeindeten Ortschaften zusammen. Die insgesamt 22.500 Wertheimer (Zensus 2011) verteilen sich etwa hälftig auf Stadtteile und Ortschaften. Die historische Altstadt bildet mit institutionellen Einrichtungen wie dem Rathaus, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten das Zentrum Wertheims. Die Ortschaften sind überwiegend dörflich geprägt, während die Stadtteile unterschiedliche Strukturen aufweisen. Bestenheid ist mit über 3.000 Einwohnern ein bedeutender Wohnstandort und schließt außerdem ein großes Industriegebiet mit ein. Eichel-Hofgarten und Vockenrot sind reine Wohngebiete, die sich vor allem aus Ein- und Zweifamilienhäusern zusammensetzen. Der in dieser Fallstudie betrachtete Stadtteil

Wartberg ist durch die Geschosswohnungsbestände sowie die exponierte Lage auf einem Höhenzug gekennzeichnet. Unmittelbar benachbart liegt der Stadtteil Reinhardshof, der aus der Konversion eines ehemaligen Kasernenareals hervorgegangen ist, das bis zu Beginn der 1990er-Jahre den US-amerikanischen Streitkräften als Stützpunkt diente. Heute ist der Reinhardshof ein Wohnstandort mit eigener infrastruktureller Grundversorgung (vgl. Stadt Wertheim 2015 a, 08.09.2015).

Die Wirtschaftsstruktur Wertheims ist geprägt durch zahlreiche auf Glasherstellung und -verarbeitung spezialisierte Industriebetriebe. Mit etwa 6.000 Beschäftigten in dieser Branche ist Wertheim der größte Industriestandort im Main-Tauber-Kreis (StaLa BW 2015 a, 02.03.2015). Auch der Tourismus bildet einen bedeutenden wirtschaftlichen Stützpfiler. Die historische Altstadt und die Burganlage ziehen insbesondere Tagestouristen an, darunter viele Schiffsreisende auf Flusskreuzfahrt. Überregional bekannt ist Wertheim außerdem durch die 2003 eröffnete Outlet-City „Wertheim Village“, die aufgrund der guten Erreichbarkeit über die A 3 einen großen Kundeneinzugsbereich hat.

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt ist seit 2003 rückläufig, bedingt durch einen negativen Geburtensaldo gepaart mit Einwohnerverlusten durch Abwanderung in größere Städte. Die Einwohnerzahl ist in diesem Zeitraum um fünf Prozent gesunken, während das Land Baden-Württemberg im Vergleich dazu im selben Zeitraum nur einen geringfügigen Einwohnerverlust von 0,6 Prozent verzeichnete (StaLa BW 2015 b, 02.03.2015). Das Geburtendefizit ist auf die Altersstruktur der Wertheimer Bevölkerung zurückzuführen: 40- bis 65-Jährige bilden mit einem Anteil von 37 Prozent die stärkste Gruppe, das Durchschnittsalter liegt bei 45 Jahren und somit zwei Jahre über dem Landesmittel (StaLa BW 2015 b, 02.03.2015). Seit 2011 konnte die Stadt wieder geringe Wanderungsgewinne verzeichnen, was vermutlich auf die Erholung der Wertheimer Industriebetriebe von der weltweiten Wirtschaftskrise zurückzuführen ist. Dies deckt sich auch mit den Einschätzungen des Regionalverbands Heilbronn-Franken, der den demografischen Wandel in der Region als dynamisch und sich äußerst differenziert vollziehend beschreibt. Bevölkerungsrückgang sei nahezu vollständig ein im ländlichen Raum zu beobachtender Effekt, einzig die Verdichtungsgebiete und Mittelzentren wie Wertheim innerhalb des ländlichen Raums können noch leichte Zugewinne verzeichnen, getragen durch die Zuwanderung der Altersgruppe der 15- bis 30-Jährigen. Die Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg für

1 Die Informationen zur Fallstudie stützen sich neben den genannten Quellen auf Experteninterviews, die die Verfasser im Rahmen einer im Vorlauf zu dieser Untersuchung durchgeführten Strukturanalyse der Siedlung Wartberg in Wertheim am 25. Juli 2013 und am 25. September 2013 durchführten. Gesprächspartner waren: Armin Dattler, Leiter des Stadtplanungsamts, Edgar Beuchert, Geschäftsführer der Stadtentwicklungsgesellschaft Wertheim, Renate Gassert, Vorsitzende des Stadtteilbeirats Wartberg, alle in den Räumen der Stadtverwaltung; Birgit Schmitt, Stadtteilkoordinatorin Wartberg, Lothar Beuschlein, Vorsitzender des Bürgervereins, Gerhard Ungerer, I.U.S. Immobilienverwaltung, Jörg Herbert, Pfarrer Kirchengemeinde Wartberg, in den Räumen der jeweiligen Institution.



Abb. 2 Blick Richtung Nordwesten im Jahr 1969

Gemeinden bis 2030 prognostiziert ebenfalls nur einen geringfügigen Einwohnerverlust von 0,6 Prozent gegenüber den aktuellen 22.500 Einwohnern.

Trotz schrumpfender, beziehungsweise stagnierender Bevölkerungszahl, ist die Anzahl der Wohngebäude in Wertheim im vergangenen Jahrzehnt um über fünf Prozent gestiegen. Eine Erklärung für die im Verhältnis zur Bevölkerungsentwicklung hohe Bautätigkeit ist der tendenziell steigende Pro-Kopf-Flächenbedarf in Kombination mit dem in ländlichen Regionen angestrebten Ideal des Einfamilienhauses sowie den im Vergleich zu den Verdichtungsräumen günstigen Baulandpreisen. Dafür spricht auch deutlich, dass es sich bei den fertiggestellten Wohngebäuden mit großer Mehrheit um Einfamilienhäuser handelt (StaLaBW 2015 c; 02.03.2015).

## Planungs- und Baugeschichte

Zu Beginn der 1960er-Jahre herrschte in Wertheim ein großer Wohnungsmangel, der in erster Linie aus wirtschaftlichem Wachstum

resultierte. Täglich pendelten etwa 3.000 Menschen zur Arbeit in die Stadt ein, die Altstadt sowie die jüngeren Stadtteile waren seit Jahren überbelegt und innerstädtische Baugrundstücke gab es kaum noch. Um den Einpendlern einen Anreiz zu bieten an den Arbeitsplatz überzusiedeln und um die Voraussetzungen für eine Stadtkern- und Verkehrssanierung zu schaffen, nahm die Stadt die Planung für einen neuen Stadtteil auf (vgl. GEWOG 1966: 2). Als Grundstück wählte man eine Fläche auf einem Höhenzug südwestlich der Altstadt in landschaftlich herausragender Lage mit Blick auf das Main- und Taubertal, die sich bereits fast vollständig in städtischem Besitz befand. Die wenigen fehlenden Flurstücke konnten auf dem Tauschweg erworben werden.

Die städtebauliche Planung sowie die Planung der Hochbauten wurden von der Stadt an den Nürnberger Architekten Gerhard G. Dittrich übertragen, der zum Zeitpunkt bereits mehrere Großsiedlungen, wie beispielsweise Nürnberg Heuchelhof, geplant und realisiert hatte (vgl. BRBS 1973: 8). Im Jahr zuvor hatte er außerdem die Planung für die im Rahmen dieser Studie untersuchte Siedlung Sankt Sebastian in Amberg aufgenommen. Die Planung sah

975 Wohnungen für bis zu 3.500 Menschen vor. Ein derart umfangreiches Siedlungsprojekt hatte es in Wertheim zuvor nie gegeben. Um die Finanzierung zu sichern, bewarb sich die Stadt 1962 erfolgreich um die Aufnahme in das Programm für Demonstrativbauvorhaben des Bundes (GEWOG 1966: 9). Wie in diesem Zusammenhang üblich, wurde zur wissenschaftlichen Begleitung ein entsprechendes Büro eingesetzt, das den Planungs- und Bauprozess dokumentierte und analysierte (vgl. GEWOG 1966: 4). Mit der Trägerschaft wurden von der Stadt die Fränkische Gemeinnützige Wohnbau (Tauberbischofsheim) und die GEWOG Gemeinnützige Wohnstättengesellschaft (Stuttgart), eine Tochter der Neuen Heimat Hamburg beauftragt (GEWOG 1966: 7). Jedoch übernahm die Fränkische Wohnbau als ortsansässige Gesellschaft die Bauplanung und schließlich auch den Vertrieb für die gesamte Siedlung. Der GEWOG kam hingegen in erster Linie die Rolle des wirtschaftlichen Trägers zu, indem sie die besonders kapitalintensiven Eigentumsmaßnahmen finanzierte.

Der städtebauliche Entwurf Dittrichs orientiert sich stark an der bewegten Topografie des Geländes, das von mehreren Klüften durchzogen ist. So durchläuft die raumgreifende Ringerschließung, die sich aus zwei im Norden und Süden der Siedlung zusammenlaufenden Bögen ergibt, mehrere leichte Kurven und passt sich so den Ausläufern der Höhensprünge an. Auch die Anordnung der Baukörper folgt an vielen Stellen dem Gelände, beispielsweise die am Hang gestaffelten Reihenhäuser. Mit Ausnahme der Einfamilienhäuser an den Siedlungsrändern wurden sämtliche Wohnbauten in bis zu drei Varianten typisiert. Teil der Planung war auch eine flächendeckende Versorgung mit Fernwärme über ein stadtteil eigenes Heizwerk. Der Entwurf integriert eine Gruppe von Mehrfamilienhäusern, die in den 1930er-Jahren für die Offiziere des ehemaligen benachbarten Flugplatzes errichtet worden waren. Anfang der 1990er-Jahre erbaute die Wohnbau Wertheim als bisher einzige Siedlungserweiterung eine Gruppe von Mehrfamilienhäusern am südöstlichen Gebietsrand, dem sogenannten Tannenbergl. Das städtische Wohnungsunternehmen hält bis heute die meisten Gebäude.

## Siedlungs- und Bebauungsstruktur

Der derzeitige Gebäudebestand umfasst zahlreiche Bungalows, Einfamilien- und Reihenhäuser, neun mehrgeschossige Wohnblocks sowie 20 Hochhäuser, die eine von weither sichtbare Silhouette erzeugen und somit nicht nur prägend für das Bild des



Abb. 3 Blick auf die städtebaulichen Nachbarschaften im Südwesten



Abb. 4 Hochhäuser nördlich des Frankenplatzes

Stadtteils, sondern auch das der Gesamtstadt sind. Im Südwesten des Gebiets gruppieren sich entlang der Straßenstiche je ein Hochhaus, ein Wohnblock und mehrere Einfamilien- beziehungsweise Reihenhäuser zu einer Nachbarschaft. Im Südosten, im Norden und in den attraktiven Randlagen zum Main- und Taubertal hin konzentrieren sich überwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser. Im Inneren der Siedlung bilden die Hochhäuser ein verdichtetes Zentrum. Aus der Variation der Gebäudetypologien ergeben sich unterschiedliche, in sich sehr homogene, aber sich untereinander deutlich unterscheidende Teilgebiete.

Etwa 300 der insgesamt 1.150 Wohneinheiten liegen in Einfamilien- und Reihenhäusern. Deutlich größer ist mit 820 Wohneinheiten der Anteil der Geschosswohnbestände (70 Prozent des Wartberger Gesamtbestandes). Das Geschosswohnungsangebot wird mehrheitlich



Abb. 5 Aufgang über den Frankenplatz zum leerstehenden Ladengebäude



Abb. 6 Sitzgelegenheiten am Frankenplatz

von Zwei- und Dreizimmerwohnungen sowie Vierzimmerwohnungen bestimmt, Einzimmerwohnungen gibt es nur sehr wenige. Die Wohnungsgrundrisse in den Hochhäusern und Geschosszeilen zeichnen sich durch angemessene Quadratmeterzahlen sowie eine ausreichende Belichtung aus. Nahezu alle Wohnungen verfügen darüber hinaus über einen Balkon oder eine Loggia.

Zentral im Gebiet gruppiert befinden sich verschiedene Infrastruktureinrichtungen: Ein ökumenisches Kirchenzentrum, ein Kindergarten, eine Grundschule sowie eine kurze Ladenzeile und ein weiteres freistehendes Ladengebäude. Zwischen den Gebäuden liegt der terrassierte Frankenplatz, dessen Ebenen durch mehrere Treppen miteinander verbunden sind. Diese sind überwiegend grün, teils aber auch mit harter Oberfläche und mit Sitz- und Spielgelegenheiten ausgestattet.

## Eigentümerstruktur

Die Eigentümerstruktur ist heute wesentlich kleinteiliger als noch zur Anfangszeit. Mit der Insolvenz der Neuen Heimat und der Aufhebung der Gemeinnützigkeit wurden zahlreiche Mietwohnungen, die damals wie heute etwa zwei Drittel des gesamten Wohnungsbestandes ausmachen, privatisiert (vgl. Interview Beuchert/Dattler). So verteilen sich die Geschosswohnbestände heute auf mehrere Großeigentümer, die mit der Verwaltung ihrer Häuser entsprechende Unternehmen beauftragt haben. Die Hausverwaltungen sind teils ortsansässig, teils aber auch mit auswärtigem Sitz (vgl. Interview Gassert sowie Ungerer). Drei Hochhäuser gingen damals in den Besitz der städtischen Wohnbau Wertheim über (vgl. Interview Beuchert/Dattler). Allerdings verfügt selbst die Gemeindeverwaltung über keine verlässlichen und detaillierten Daten über die Eigentümerstruktur in der Siedlung und dessen Veränderung über die Zeit hinweg.

Eigentumswohnungen liegen vor allem in den sechsgeschossigen Wohnbauten am nordöstlichen Siedlungsrand mit Blick auf das Maintal und die Wertheimer Burg am gegenüberliegenden Hang. Sie werden von ihren Besitzern häufig als Zweitwohnsitz genutzt, teils auch vermietet (vgl. Interview Beuchert/Dattler). Auch in den Geschosswohnbauten im Inneren der Siedlung dürften es vereinzelt Eigentumswohnungen geben. Die Wohnbau Wertheim verfolgt mittelfristig das Ziel, ihre Bestände zu privatisieren, wenn die Nachfrage sich entsprechend entwickelt (vgl. Interview Beuchert/Dattler). Im Grundbuch sind für einige Gebäude keine Eigentümer eingetragen, was darauf hindeutet, dass dort Wohneigentümergemeinschaften bestehen.

Die Einfamilien- und Reihenhäuser befinden sich überwiegend im Besitz der Selbstnutzer und sind übergreifend in gepflegtem Zustand. Zwischen den Geschossbauten der jeweiligen Hausverwaltungen lassen sich hingegen deutliche Unterschiede in der Instandhaltung ausmachen. Nennenswerte Leerstände gibt es in der Siedlung weder bei den Eigenheimen noch im Geschosswohnungsbau (vgl. Interview Beuchert/Dattler sowie Gassert).



Abb. 7 Von Stellplätzen gesäumter Wendehammer am Berliner Ring



Abb. 8 Stellplatzsituation am Salon-de-Provence-Ring

## Bewohnerstruktur

Die Altersverteilung in der etwa 2.900 Einwohner zählenden Siedlung ist der in der Gesamtstadt sehr ähnlich. Der Anteil der unter 30-Jährigen liegt in Wartberg rund zwei Prozent höher als in Wertheim (31,9 Prozent gegenüber 29,9 Prozent). Gleichzeitig machen Bewohner mit 75 Jahren und älter einen im Vergleich um 1,9 Prozent geringeren Anteil an der Wohnbevölkerung aus (10,5 Prozent gegenüber 12,4 Prozent). Die Anteile der übrigen Altersgruppen entsprechen sich (vgl. Bürgerservice Wertheim, Stand 31.10.2012; Zensus 2011). Die Abweichungen zugunsten der Jüngeren sind allerdings nur geringfügig. Menschen über 50 Jahren stellen 42,7 Prozent der Wohnbevölkerung, sodass im Stadtteil ebenso wie in der Gesamtstadt eine Tendenz zur Überalterung besteht (vgl. Bürgerservice Wertheim, Stand 31.10.2012).

Eine Wartberger Besonderheit ist der hohe Anteil russischstämmiger Bewohner. Deren genaue Zahl lässt sich aufgrund der deutschen Staatsangehörigkeit nicht erheben, Schätzungen anhand der Kinderzahl, die beim Eintritt in das Kindergarten- und Grundschulalter nur Russisch sprechen, belaufen sich auf einen Anteil von zirka 70 Prozent (vgl. Interview Beuchert/Dattler). Der Ausländeranteil liegt mit 7,2 Prozent etwas höher als in der Gesamtstadt (6,1 Prozent). Die größten Gruppen unter den Bewohnern mit ausländischem Pass bilden Türken (24 Personen) und Menschen aus dem ehemaligen Jugoslawien (18 Personen). Die übrigen 165 Personen stammen aus vielen verschiedenen Nationen (vgl. Bürgerservice Wertheim, Stand 31.10.2012; Zensus 2011).

## Innere Erschließung und Anbindung an die Gesamtstadt

Die Haupteerschließung bildet eine Ringstraße, die durch zwei Straßennamen, den Berliner Ring und den Salon-de-Provence-Ring, aufgeteilt ist. Im Süden besteht Anschluss an die „Neuen Vockenroter Steige“, über die die Kernstadt in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar ist. Über die nördliche Zufahrt ist der Wartberg mit dem Stadtteil Bestenheid, einem wichtigen Gewerbestandort in Wertheim, verbunden. Auch der benachbarte Stadtteil Reinhardshof kann über die beiden Zufahrten sowie über den vom Berliner Ring abzweigenden Halbbrunnenweg erreicht werden.

Von der Haupteerschließung zweigen in Wendehammer mündende Stichstraßen in die inneren Bereiche des Rings ab. So ergeben sich für weite Teile der Siedlung autofreie Zonen, die von einem dichten Fußwegenetz durchzogen sind. Trotz des verzweigten Erschließungssystems verfügt die Siedlung über nur drei Straßennamen, was die Orientierung deutlich erschwert.

Die Parkierung erfolgt entlang der Straßen, oftmals auch in Garagenzeilen und auf den flächigen Wendehämmern, die an vielen Stellen das Erscheinungsbild des Freiraums prägen. Die den Hochhäusern zugeordneten Stellplätze befinden sich meist in Tiefgaragen oder in den Hang geschobenen Parkdecks. Vertreter des Stadtteilbeirats zufolge schätzen die Bewohner die Stellplatzversorgung sehr unterschiedlich ein. Während in manchen Bereichen ein Mangel beklagt wird, besteht in anderen der Eindruck eines Überangebots (vgl. Interview Gassert sowie Beuchlein).



Abb. 9

Der Stadtteil ist über die Buslinien 971 und 974 B an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Sie halten an fünf Stationen entlang der Ringerschließung sowie am Frankenplatz im Zentrum und fahren von dort den Wertheimer Busbahnhof, Vockenrot, Bestenheid und Tauberbischofsheim an. Werktags verkehren die Linien stündlich zwischen 5.50 Uhr und 19.30 Uhr, samstags mit Einschränkungen, sonntags werden sie nicht bedient (vgl. VRN, 01.02.2017).

## Freiraum

Die Freiräume der Siedlung sind in den inneren Bereichen von weiträumigen Grünflächen geprägt, die fließend ineinander übergehen. Eine eindeutige Zuordnung öffentlicher, privater und halböffentlicher Freibereiche ist im Umfeld der Hochhäuser und Wohnzeilen kaum gegeben. Teilweise definieren umlaufende Hecken und Zäune Abstandszonen um einzelne Gebäude. Dort, wo die Hochhäuser weit von der Straße zurückgesetzt stehen,



Abb. 10 Abstandsgrün mit Rasensteinen zur Sicherung der Feuerwehzufahrt



Abb. 11 Private Gärten am Reinhardshof

durchziehen mit Rasensteinen gepflasterte Feuerwehzufahrten das Abstandsgrün. Den Einfamilien- und Reihenhäusern in den Randbereichen sind private Gärten zugeordnet, die meist eingefriedet hinter den Häusern liegen.

Die Abstandsgrünflächen um die Geschossbauten sind kaum gestaltet, wirken aber meist gepflegt, wenngleich hier in Abhängigkeit von der jeweiligen Hausverwaltung Unterschiede auszumachen sind. An manchen Stellen stören hochgewachsene Bäume und Büsche Blickbeziehungen innerhalb der Siedlung. Die öffentlichen Freiräume befinden sich in gepflegtem Zustand. Vor allem die Bereiche um das Zentrum sind mit Blumenpflanzungen gestaltet. Am Frankenplatz gibt es überdachte Sitzgelegenheiten und Tische mit eingelassenen Schachbrettern, die insbesondere von den älteren russischstämmigen Bewohnern gut angenommen werden. Nebenan befindet sich ein großer Spielplatz mit vielen neueren Spielgeräten, Tischtennisplatten und einem Fußballtor. Auch an anderen Orten in der Siedlung gibt es vereinzelt Spielgeräte, die jedoch alt und ungepflegt erscheinen. Die Jugendlichen im Stadtteil haben sich im Rahmen eines Ferienprojekts selbst einen Pavillon als Treffpunkt gebaut. Er liegt am Rande der Siedlung, sodass keine lärmbedingten Konflikte mit Anwohnern entstehen. Nebenan gibt es auch einen Bolzplatz.

## Soziale und kommerzielle Infrastruktur

Die Siedlung Wartberg verfügt mit Kindergarten, Grundschule und dem ökumenischen Kirchenzentrum über eine gute Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen. Sie alle haben ihre Angebote auf



Abb. 12 Großer Spielplatz am Frankenplatz

die multikulturelle Bewohnerschaft ausgerichtet und wirken als Integrationsstätten. Darüber hinaus engagiert sich der örtliche Bürgerverein mit zahlreichen Angeboten für das Gemeinwesen und ein Stadtteilbüro koordiniert weitere zivilgesellschaftliche Initiativen. Die Nahversorgung in der Siedlung dagegen konnte über die Jahre nicht aufrechterhalten werden. Das Angebot hat sich mittlerweile vollständig in den Nachbarstadtteil Reinhardshof verlagert.

Der Kindergarten Wartberg wird gemeinsam von der evangelischen und katholischen Kirche getragen und umfasst fünf Gruppen. Kinder können bereits mit zwei Jahren in die Betreuung aufgenommen werden. Die unterschiedlichen altersgemischten Gruppen bieten teils flexible und verlängerte Öffnungszeiten sowie eine Ganztagesgruppe an. Der Kindergarten hat sich angesichts der multikulturellen Bewohnerschaft zur besonderen Aufgabe gemacht, über die christlichen Werte hinaus auch das Verständnis für andere Religionen, mit denen die Kinder in Wartberg konfrontiert werden, zu vermitteln. Ein inhaltlicher Schwerpunkt des Kindergartenkonzepts liegt auf der Spracherziehung, da viele Kinder beim Eintritt in den Kindergarten nur Russisch sprechen. (vgl. Kirchenzentrum Wartberg 2017 a; 03.02.2017) Mit diesen Angeboten legt der Kindergarten eine wesentliche Grundlage für die Integration, die in der Otfried-Preußler-Grundschule fortgesetzt wird. Diese zählt mit sechs Klassen zu den größten Grundschulen in Wertheim. Zentral im Stadtteil gelegen ist sie für alle Wartberger Kinder fußläufig gut erreichbar. Die Schule nimmt ihre Aufgabe als Ort der Integration wahr und begegnet den besonderen Anforderungen mit einem sport- und bewegungserzieherischen Zusatzprogramm, welches in Kooperation mit dem SG Wartberg realisiert wird. Nachmittägliche



Abb. 13 Ökumenisches Kirchenzentrum

Hausaufgabenbetreuung und eine Grundschulförderklasse ergänzen das Angebot. (vgl. Stadt Wertheim 2017; 03.02.2017)

Die ökumenische Kirchengemeinde, die seit 1972 im Verein Kirchliche Gemeindeförderung Wertheim-Wartberg organisiert ist, gestaltet das Gemeinschaftsleben durch viele Angebote für verschiedene Altersgruppen. Die kostenlose Kirchenzentrumsbücherei bietet Lese- und Spielnachmittage für Kinder an. Dort trifft sich außerdem wöchentlich eine Krabbelgruppe. Das Angebot für junge Familien wird ergänzt durch einen Müttergesprächskreis. Der generationenübergreifende Chor „Magnificat“ singt neue geistliche Lieder bis hin zu Gospel. Für die älteren Stadtteilbewohner gibt es einen Hausbibelkreis an wechselnden Orten und es finden regelmäßig Seniorennachmittage im Kirchenzentrum statt. Im Rahmen der Ökumenischen Runde werden monatliche Themenabende veranstaltet, die Austausch und Diskussion unter den Bewohnern fördern. Für Kinder und Jugendliche organisiert die Kirche altersbezogene Pfadfindergruppen, die gut angenommen werden. (vgl. Kirchenzentrum Wartberg 2017 b; 03.02.2017)

Für das soziale Miteinander von besonderer Bedeutung ist außerdem der Bürgerverein, der bereits seit den 1980er-Jahren besteht. Motiviert durch die ehemals bestehende Zwangsbindung an das Fernwärmesystem wurde er in den 1980er-Jahren gegründet und nahm sich nach der Lösung des Konflikts um die Energieversorgung neuer Aufgaben im Stadtteil an. Heute setzt er sich aus drei Abteilungen zusammen, dem Stammverein mit vielen der einstigen Erstbezieher, dem „Wartbergchörle Feelings“ und der Neubürgerabteilung „Neue Welle“, die von jungen russischstämmigen Müttern und Vätern gegründet wurde. Sie richtete im Haus der Begegnung



Abb. 14 Kirchlicher Kindergarten

einen Jugendraum ein und arbeitet an einem regelmäßigen Programm mit Festen und anderen Veranstaltungen (vgl. Interview Beuschlein). Daneben gibt es noch einen Kleingärtnerverein mit vielen russischstämmigen Mitgliedern und den Sportverein SG Wartberg.

Die Bewohner von Wartberg werden politisch durch den achtköpfigen Stadtteilbeirat vertreten. Er setzt sich im Gemeinderat und in der Verwaltung mit großem Engagement für die Verbesserung der Lebensqualität in der Siedlung ein und stieß viele positive Entwicklungen an.

Nahversorgungsangebote gibt es im Stadtteil selbst heute keine mehr. Das Lebensmittelgeschäft am Frankenplatz steht leer und auch in den Einheiten in der kleinen Ladenzeile können sich Dienstleister nicht halten. Die beiden großen Supermärkte im Reinhardshof sind aber für die Bewohner sowohl mit dem Auto als auch zu Fuß gut erreichbar. In dem Nachbarstadtteil gibt es außerdem eine Apotheke, eine Bäckerei und einige kleine Dienstleister. Lediglich für ältere Bewohner mit eingeschränkter Mobilität stellt die schwache Versorgung unmittelbar vor Ort ein Problem dar.

## Veränderungen über die Zeit und Aktivitäten im Bestand

Die Geschichte der Siedlung Wartberg ist in besonderem Maße von sozialen Veränderungen geprägt, die sich seit dem Erstbezug Mitte der 1960er-Jahre vollzogen haben. Mehrere große Wanderungsbewegungen übten seither Einfluss auf die Bewohnerstruktur aus

und machen die Integration von Menschen mit verschiedenen kulturellen Hintergründen bis heute zu einer Herausforderung für die dortigen sozialen Einrichtungen, die kommunale Politik und die Zivilgesellschaft.

Tatsächlich spielten Migration und Integration bereits vor dem Bau der Großsiedlung eine Rolle, als die ursprüngliche Offizierssiedlung nach Ende des Zweiten Weltkrieges zur Unterbringung von Evakuierten und Flüchtlingen diente. Während der Anwesenheit der amerikanischen Streitkräfte lebten dann zahlreiche in der benachbarten Kaserne stationierte Soldaten in den Wartberger Hochhäusern. Anfang der 1990er-Jahre gab das amerikanische Militär den Standort auf und in die frei gewordenen Mietwohnungen zogen viele russische Spätaussiedler. Zu Beginn gab es häufiger nachbarschaftliche Konflikte. Insbesondere die Erstbezieher störten sich an teilweise ungewohnten Verhaltensweisen der Neubürger. Über die Jahre nahmen diese Streitigkeiten ab. Bis heute prägen die Russlanddeutschen die Bewohnerstruktur. Der Familienzusammenhalt ist sehr ausgeprägt, sodass die Kinder der Spätaussiedler in der Familiengründungsphase im Stadtteil bleiben. Die Kinder der Erstbezieher hingegen wechselten in dieser Phase häufig den Stadtteil oder zogen ganz weg (vgl. Interview Gassert sowie Beuschlein). Der Eigenheimmarkt ist aktuell gesichert durch die Nachfrage der Nachkommen der einstigen Spätaussiedler, für die sich der Wartberg zum bevorzugten Stadtteil entwickelt hat (vgl. Interview Beuchert/Dattler).

Im Vergleich zur Anfangszeit hat sich auch das Altersgefüge stark verändert. Die Erstbezieher, damals vor allem junge Paare und Familien mit Kindern, sind mittlerweile berentet, die Kinder ausgezogen. Zwar ist der Generationenwechsel im Gang, dennoch leben heute im Vergleich zu 1972 rund ein Drittel mehr Menschen über 60 Jahren und beinahe ein Drittel weniger unter 18 Jahren im Stadtteil (BRBS 1973; Bürgerservice Wertheim, Stand 31.10.2012).

Sanierungsmaßnahmen erfolgten bislang überwiegend an den Einfamilien- und Reihenhäusern. Viele Besitzer haben, oftmals in Eigenleistung, energetisch nachgebessert und ihre Häuser durch bunte Anstriche, neue Fenster, Türen und dergleichen individueller gestaltet. An den Geschossbauten beschränken sich die Investitionen auf grundlegende Instandhaltungsarbeiten. Meist wurden die ursprünglichen Einscheibenverglasungen durch Doppelverglasungen ersetzt, weitere Maßnahmen zur energetischen Verbesserung wurden bisher nicht umgesetzt.

Die örtliche Nahversorgung in der Siedlung hat im Vergleich zu den frühen Jahren tiefgreifende Veränderungen erfahren. Damals gab es einen Lebensmittelmarkt im Ladenzentrum am Frankenplatz, außerdem eine Bäckerei und weitere kleinteilige Angebote. Ab den 1990er-Jahren konnten diese nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden. Dies stand sowohl mit dem sich wandelnden Konsumverhalten als auch mit der Konversion des Reinhardshofs zum Wohngebiet in Zusammenhang, in deren Zuge zwei große Supermärkte entstanden. Nachdem das Lebensmittelgeschäft aufgegeben worden war, zogen kleinere Einzelhändler und Dienstleister in das Gebäude ein, die sich jedoch nicht dauerhaft halten konnten. Eine langfristige Nachnutzung gibt es bis heute nicht (vgl. Interview Beuchert/Dattler).

Eine Fusion der beiden Grundschulen in den benachbarten Quartieren Wartberg und Reinhardshof wurden kontrovers diskutiert. Mittlerweile wird die Grundschule Reinhardshof als Außenstelle der Otfried-Preußler-Grundschule geführt. Beide Standorte wurden erhalten, die Kollegien jedoch zusammengelegt.

Im Oktober 2015 wurde in den Räumen der ehemaligen Polizeiakademie im Nachbarstadtteil Reinhardshof eine Landeserstaufnahme für etwa 600 Flüchtlinge eingerichtet (vgl. Gabel 2015, 04.09.2015; Stadt Wertheim 2015, 04.09.2015). Im Januar 2016 demonstrierten beinahe 400 russischstämmige Wertheimer Bürger im Innenhof des Rathauses gegen die Flüchtlingspolitik. Sie forderten mehr Personal für die Polizei, eine deutliche Steigerung der Polizeipräsenz, bessere Überwachung von Spielplätzen und Schulen, außerdem das Recht auf freie Meinungsäußerung ohne Nachverfolgung. Anwesenden Pressevertretern wurde von Demonstrationsteilnehmern vorgeworfen, Geschehnisse zu vertuschen, Lügen zu verbreiten und zu manipulieren (Kurz 2016, 02.02.2016). Bei der Landtagswahl im März 2016 erhielt die Alternative für Deutschland im Stadtteil Wartberg über 40 Prozent der Stimmen (Czygan 2016, 04.02.2017). Mittlerweile hat das Innenministerium die Schließung der Lea Wertheim beschlossen. Im Februar 2017 waren dort noch etwa 340 Flüchtlinge untergebracht (Facebook-Post der Lea Wertheim vom 02.02.2016).

Im Mai 2016 eröffnete in direkter Nachbarschaft zur Siedlung Wartberg die neue Rotkreuzklinik, deren Standort innerhalb Wertheims verlegt wurde. Das Haus mit 170 Betten beherbergt Fachabteilungen für Chirurgie, Innere Medizin, Hals-Nasen-Ohren, Gynäkologie und Geburtshilfe. Rund 300 Angestellte arbeiten in der Klinik (vgl. Stadt Wertheim 2016, 14.02.2017). Es ist davon

auszugehen, dass in diesem Zusammenhang die Nachfrage auf dem Wartberger Wohnungsmarkt steigen wird. Veränderungen sind bereits im Verkehrsaufkommen und in der Parksituation am Berliner Ring eingetreten (vgl. Stadt Wertheim 2017, 14.02.2017).

## Gegenwärtige Problemsicht und Handlungsperspektiven

In den ersten vierzig Jahren hat es aus Sicht der Kommunalverwaltung keine Veranlassung zu Strategien der städtebaulichen Aufwertung und Modernisierung in der Siedlung Wartberg gegeben. Konflikte um die Versorgung der gesamten Siedlung mit Fernwärme konnten in den 1990er-Jahren ausgeräumt werden. Die nachbarschaftlichen Konflikte in den 1990er-Jahren zwischen den Erstbeziehern und den russlanddeutschen Neubürgern der Siedlung schwächten sich allmählich ab. Bis auf die privaten Modernisierungen durch Wohn- und Hauseigentümer gab es keine baulichen Veränderungen. Bis heute ist der öffentliche Raum seit Erstbezug weitgehend unverändert.

Seit etwa 2010 gab es dann erste Initiativen zur Aktivierung der Bürger in der Siedlung. Dazu zählt vor allem das Stadtteilkoordinationsprojekt, in dessen Rahmen die bestehenden Angebote von Institutionen und Vereinen besser abgestimmt, das soziale und interkulturelle Miteinander durch Netzwerkarbeit gefördert und die Öffentlichkeitsarbeit unterstützt werden sollen (Caritasverband Tauberkreis 2017, 03.02.2017). Zwischen 2010 und 2013 bestand zunächst eine befristete Förderung durch das Rote Kreuz. In diesem Zeitraum entfaltete die Stadtteilkoordination positive Wirkung, sodass sich der Stadtteilbeirat für die Fortsetzung einsetzte. Seit 2015 wird das Projekt unter Trägerschaft der Stadt Wertheim und des Caritasverbandes für weitere drei Jahre fortgeführt (Stadt Wertheim 2015 c, 03.02.2017). Im Jahre 2015 feierte die Siedlung ihr 50-jähriges Bestehen mit einem Stadtteilfest, in dessen Rahmen eine Ausstellung zur Geschichte der Siedlung präsentiert und eine Festschrift herausgegeben wurde.

In den vergangenen Jahren hat die Stadtverwaltung die Siedlung verstärkt in den Fokus genommen und damit auch ein erhöhtes Bewusstsein für die dort bestehenden Herausforderungen im Gemeinderat geweckt. Insbesondere bestand angesichts der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung die Sorge, dass die Wohnungsbestände der Siedlung, insbesondere in den Hochhäusern, langfristig nicht mehr auf dem regionalen Wohnungsmarkt

wettbewerbsfähig sein könnten und daher dann mit dauerhaften Leerständen zu rechnen sei. Die Stadt Wertheim gab daher im Jahr 2013 ein Strukturanalyse an die Arbeitsgemeinschaft Baumgärtner & Jessen aus Stuttgart in Auftrag, um Hinweise auf die Funktion der Siedlung für die kommunale Wohnungsversorgung zu erhalten, aktuelle Problemlagen zu identifizieren und schließlich Handlungsfelder zur dauerhaften Sicherung des Wartbergs aufzuzeigen (AG Baumgärtner & Jessen 2015). Die Ergebnisse der Strukturanalyse bildeten den Auftakt für einen intensiven kommunalen Diskurs über die Entwicklung der Siedlung, der in die Vorbereitungen zur Ausweisung eines Sanierungsgebiets mündete. Noch allerdings gibt es keinen städtebaulichen Rahmenplan. Mit der Ausweisung eines Sanierungsgebiets sollen vor allem den Eigentümern der Geschossbauten Förderanreize geboten werden. Darüber hinaus sollen die Bewohner der Siedlung in einem Beteiligungsverfahren in den Entwicklungsprozess eingebunden werden. Beides befindet sich zurzeit in der Vorbereitung. Mittelfristig sei denkbar, für die Siedlung die Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm zu beantragen.

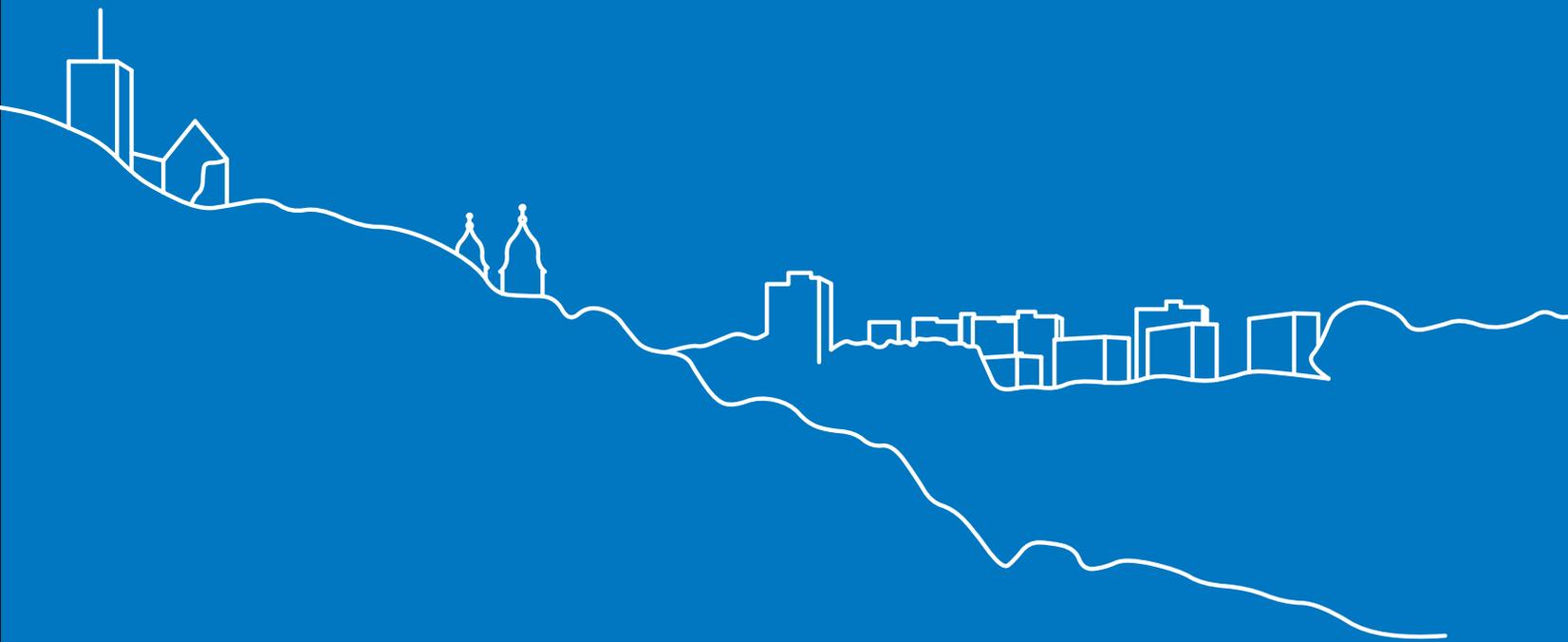
Die Problemsicht ist vor allem auf die Zukunftsfähigkeit des Wohnstandorts gerichtet. Aktuell wird er als stabil gesehen, künftig könnten sich aber Probleme ergeben, wenn keine Investitionen in die Aufwertung der Bausubstanz und des öffentlichen Raums fließen. Um die Nachfrage am Wartberger Wohnungsmarkt dauerhaft zu sichern, ist es aus Sicht des Stadtplanungsamtes auch sinnvoll, das Image der Siedlung in der Gesamtstadt aufzuwerten. Dazu könne sowohl die Öffentlichkeitsarbeit der Stadtteilkoordination beitragen als auch eine gezielte Imagekampagne, die die Geschosswohnbestände als besonderes Angebot mit urbaner Qualität auf dem kommunalen Wohnungsmarkt hervorhebt.

Der Stadtteilbeirat Wartberg sieht neben den übergreifenden auch eine Reihe von kleinmaßstäblichen Herausforderungen. Dazu zählen die zahlreichen Barrieren im öffentlichen Raum, die Eltern mit Kinderwägen und mobilitätseingeschränkten Bewohnern die Fortbewegung in der Siedlung erschweren. Auch die Parkplatzsituation, das Verkehrsaufkommen und die Fahrgeschwindigkeit auf der Ringstraße werden thematisiert. Von besonderer Bedeutung sei die dauerhafte Etablierung der Stadtteilkoordination. Sie trage zur sozialen Stabilität, Integration und Verbesserung des Gemeinschaftslebens bei und dürfe auch in Zukunft nicht wegfallen.



# Teil III

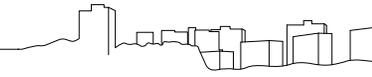
## Quervergleich





## Teil III

# Quervergleich



Im Teil III werden die Fallstudien vergleichend nach den zentralen Fragen der Untersuchung ausgewertet. Ziel ist es, übergreifende Problemlagen zu identifizieren, zugleich lokale Besonderheiten herauszuarbeiten, die auf allgemeinere Defizite verweisen. Des Weiteren geht es um eine Übersicht über die verschiedenen Handlungsansätze, die die Kommunen, die Wohnungswirtschaft und die Initiativen der Zivilgesellschaft in den Siedlungen verfolgen. Schließlich werden als Resümee Handlungsempfehlungen, differenziert nach Adressaten, formuliert. Dabei stützen wir uns insgesamt auf die Auswertung der detaillierten Falldarstellungen in Teil II und die Ergebnisse des abschließenden Projektkolloquiums in Wertheim am 4. Dezember 2015.

Zunächst aber wird ein Überblick über den Stand der Forschung gegeben. Seit den 1970er-Jahren gehören die Großsiedlungen zu den am intensivsten beforschten Siedlungstypen in Deutschland, wobei hier nicht auf die verschiedenen Fragestellungen dieser Forschung, die sich über Jahre ständig verändert haben, eingegangen werden soll (vgl. hierzu zusammenfassend Jessen 1998). Erstaunlicherweise sind aber die Großsiedlungen in Klein- und Mittelstädten bisher nicht gesondert beleuchtet worden. Im folgenden Abschnitt werden aus den aktuellen Studien die gegenwärtig wichtigsten Aussagen zu unserem Untersuchungsgegenstand, den Großsiedlungen in Klein- und Mittelstädten, zusammengetragen (Kapitel 6).

## 6 Stand der Forschung

Die letzte umfassende Studie zu Großsiedlungen in Deutschland erschien im Jahrbuch 2015 des Kompetenzzentrums Großsiedlungen e.V. Sie wurde gemeinsam in Auftrag gegeben von dem Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V., dem Bundesverband Baustoffe – Steine und Erden e.V., dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. und dem Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V. Bearbeitet wurde die Studie vom Deutschen Institut für Urbanistik DIFU in Kooperation mit dem Kompetenzzentrum e.V., das damit in der Doppelfunktion als Auftraggeber und Verfasser auftritt.

Ziel der Studie ist es, „die Entwicklungspotenziale und Investitionsbedarfe in den großen Wohnsiedlungen“ zu zeigen (Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V. 2015: 13). Methodischen Kern bilden zum einen repräsentative Befragungen der Kommunen und der Wohnungsunternehmen zu ihren Großsiedlungen beziehungsweise zu ihren Wohnungsbeständen in Großsiedlungen. Sie bilden die Grundlagen für eine überschlägige Ermittlung des zukünftigen Investitionsbedarfs in diesem Siedlungstyp sowie die

daraus abzuleitenden Anforderungen an eine zukünftige verstärkte öffentliche Förderung. Des Weiteren zeigt sie an insgesamt zehn ausgewählten Fallstudien, die das Kompetenzzentrum e.V. selbst bearbeitet und auch für eine Ausstellung aufbereitet hat, „welche erfolgversprechenden Handlungsansätze zur Weiterentwicklung von großen Wohnsiedlungen“ (ebd.: 13) in jüngerer Vergangenheit verfolgt wurden.

Mit seinem breiten und integrativen Ansatz stellt die Studie „Weiterentwicklung großer Wohnsiedlungen“ einen Bezug zum Großsiedlungsbericht 1994 der Bundesregierung, der letzten umfassenden Bestandsaufnahme von Großsiedlungen sowie deren Problemlagen und Perspektiven, her.

Hier ist vor allem von Interesse, welche Aussagen die Studie zu der besonderen Situation von Großsiedlungen in Klein- und Mittelstädten trifft. Vorderhand kommt die Kommunenbefragung zu dem Befund, dass hinsichtlich der Frage, in welcher Weise große Wohnsiedlungen in den letzten zwei Jahren Thema kommunalpolitischen

Handelns waren („Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen, strategischen Konzepten, politischen Anfragen etc.“), sich keine Unterschiede zwischen Gemeinden unterschiedlicher Größe abbildeten. „Ein interessantes Ergebnis ist, dass die Stadtgröße keinen Einfluss auf die Art der Themen und deren Häufigkeit hat.“ (ebd.: 46) Entsprechend werden die dann folgenden Einzelergebnisse auch nicht differenziert nach Gemeindegrößenklassen dargestellt und es wird nur vereinzelt auf diesen Zusammenhang eingegangen.

In einem Widerspruch dazu steht die sehr viel größere Zurückhaltung in den Klein- und Mittelstädten, sich überhaupt planerisch und baulich mit den Großsiedlungen zu befassen. Dies wird besonders deutlich bei der Frage, inwieweit große Wohnsiedlungen Thema im Rahmen der Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen waren. Hier gibt es signifikante Unterschiede. Unter den Städten unter 50.000 Einwohnern geben 51 Prozent an, dass dies nie (21 Prozent) oder selten (30 Prozent) der Fall war, während unter Großstädten mit mehr als 200.000 Einwohnern keine einzige angibt, dass dies nie der Fall war, und nur 12 Prozent, dass dies selten der Fall war (ebd.: 79).

Hierfür gibt es die einfache Erklärung, dass in aller Regel Großstädte mehr und größere Großsiedlungen haben und allein schon aus diesem Grund die Wahrscheinlichkeit, dass dort Sanierungen begonnen wurden, größer ist. Allerdings darf angesichts der Deutlichkeit der Zahlen auch nicht ausgeschlossen werden, dass es in Klein- und Mittelstädten grundsätzlich größere Vorbehalte gibt, sich dieses Siedlungstypus anzunehmen, wobei damit noch nichts über die möglichen Gründe gesagt ist.

Neben diesen grundsätzlichen Aussagen zur Bedeutung der Großsiedlungen als Gegenstand der kommunalen Planung wird in der Studie zu Einzelaspekten auf Besonderheiten der Großsiedlungen im Zusammenhang mit der Gemeindegröße verwiesen. So wird „die plausible Annahme“ (ebd.: 38) bestätigt, dass sich die sehr großen Wohnsiedlungen eher in Großstädten befinden (ebd.: 38; vgl. Teil I Kap. 2). Auf den ersten Blick überraschend ist der Befund, dass Vermietungs- und Leerstandprobleme in Siedlungen von Städten unter 50.000 Einwohnern signifikant häufiger genannt werden als in größeren Städten. Allerdings liegen hier die Werte in den ostdeutschen Bundesländern angesichts der Schrumpfungprozesse, die in deren kleineren Städten besonders ausgeprägt sind, deutlich höher als in den westdeutschen Siedlungen (ebd.: 75).

Zum Stand der energetischen Modernisierung der großen Wohnsiedlungen wird konstatiert, dass „unter den Siedlungen der 1960/80er-Jahre in Kommunen mit weniger als 50.000 Einwohnern auffallend viele Siedlungen nicht als Vorreiter einer energetischen Sanierung gelten können (ebd.: 78), was auf die größere planerische und politische Zurückhaltung der Klein- und Mittelstädte bei einem Thema verweist, dessen Problemstruktur sich zwischen den Großsiedlungen in Städten unterschiedlicher Größe nicht sehr unterscheiden dürfte.

Insgesamt sieht die Studie die Gemeindegröße nicht als eine intervenierende Variable hinsichtlich der Problemlagen und Entwicklungspotenziale von Großwohnsiedlungen. Dies zeigt sich zum einen darin, dass bis auf eine alle Fallstudien sich in Großstädten befinden, darunter auch einige „übliche Verdächtige“ wie Berlin Hellersdorf oder Bremen Neue Vahr (ebd.: 117ff.); insofern wird indirekt auch in dieser Studie der Fokus auf Großstädte gelegt. Und zum anderen darin, dass die Handlungsempfehlungen an keiner Stelle nach Gemeindegröße differenzieren (ebd.: 151ff.).

Einen wichtigen aktuellen Beitrag zum Wohnungsbau aus der untersuchten Epoche leistet auch die von der Wüstenrot Stiftung herausgegebene große Studie zum „Wohnungsbauerbe der 1950er- und 70er-Jahre“ (Wüstenrot Stiftung 2013), die sich gezielt mit kleinen und bislang unauffälligen Wohnsiedlungen (unterhalb der „Großsiedlungsschwelle“) dieser Epoche befasst. Diese haben bisher eher selten die Aufmerksamkeit der kommunalen Politik, aber auch der Stadt- und Wohnungsforschung auf sich gezogen. Es ist davon auszugehen, dass sie einen quantitativ wesentlichen Bestandteil der Wohnungsproduktion der ersten drei Nachkriegsjahrzehnte bilden. Er findet sich selbstverständlich in Gemeinden nahezu aller Größenklassen. Ihr Anteil an der Gesamtproduktion in dieser Epoche dürfte in den Klein- und Mittelstädten größer sein als in den Großstädten. So verwundert es nicht, dass von den zehn Fallstudien vier Fallstudien in Klein- und Mittelstädten zu finden sind (Wüstenrot Stiftung 2013: 72). Diese Siedlungen haben, so ein wesentliches Fazit der Studie, zahlreiche gemeinsame Merkmale mit den Großsiedlungen – in städtebaulicher, sozialer und infrastruktureller Hinsicht. Entsprechend zeigen sich, wie die Studie darlegt, dort ähnliche Problemlagen und Strategieansätze der verantwortlichen Akteure. Insofern bildet diese Untersuchung ebenfalls einen wichtigen Referenzrahmen für die Gewichtung und Bewertung der Ergebnisse dieser Studie.

## 7 Die Siedlungen im Vergleich

### 7.1 Gesamtstädtischer Kontext

#### Bedeutung für die kommunale und regionale Wohnungsversorgung

Die Siedlungen haben für die Gemeinden in aller Regel quantitativ eine außerordentliche Bedeutung für die kommunale Wohnungsversorgung (Tab. 7). Fast jeder dritte Bewohner von Haar bei München wohnt im Jagdfeldring, in Neu-Isenburg ist jeder fünfte Bürger in Gravenbruch zu Hause. Ein mittlerer Wert liegt bei zehn Prozent. Die gewichtige Rolle dieser Bestände ist aber keineswegs immer im Bewusstsein der verantwortlichen Politiker und Planer präsent.

Siedlung	Anteil am Gesamtwohnungsbestand [%]
Amberg Sankt Sebastiansviertel	10
Haar Jagdfeldring	30
Neu-Isenburg Gravenbruch	19
Neuwied Raiffeisenring	4
Nürtingen Roßdorf	9
Unna Berliner Allee	6
Wedel Gartenstadt Elbhochufer	10
Wertheim Wartberg	10

Tab. 7 Anteil der Großsiedlungen am kommunalen Gesamtwohnungsbestand

Quellen: Angaben von Stadt und Wohnungswirtschaft, Zensus 2011

Aber auch qualitativ übernehmen die meisten Siedlungen als preiswertes Wohnungsmarksegment für die Sicherung der Wohnungsversorgung einkommensschwächerer Bevölkerungsgruppen nach wie vor eine zentrale Rolle – dies gilt sowohl für den Mietwohnungsmarkt wie auch als Einstiegsmarkt für die Eigentumsbildung.

Ursprünglich waren in fast allen Siedlungen Sozialwohnungen errichtet worden (Ausnahme: Neu-Isenburg). Mittlerweile sind viele Wohnungen aus der Sozialbindung herausgefallen, entsprechend ist der Anteil der geförderten Wohnungen kontinuierlich abgeschmolzen. Öffentlich geförderte Wohnungen gibt es noch in Haar, Neuwied, Nürtingen, Unna und Wertheim. In Haar sind die Wohnungen Ende des Jahres 2015 aus der Bindung gefallen. In Nürtingen sind die Bestände klein, sollen aber gehalten werden.

Unter Verweis auf die wichtige soziale Funktion der Wohnungsbestände für die kommunale Wohnungsversorgung sehen die Vertreter der Kommunen derzeit die Siedlungen als stabilen, dauerhaft nachgefragten Bestandteil ihres Wohnungsmarktes. Nirgends werden Leerstände jenseits der Fluktuationsreserve und mit Ausnahme einzelner sogenannter „Problemimmobilien“ verzeichnet, unabhängig davon, ob es sich um eine wachsende, stabile oder schrumpfende Gemeinde handelt. Insbesondere in Wedel und Wertheim bieten vor allem die verhältnismäßig günstigen Einfamilien- und Reihenhäuser Normalverdienern die Chance, Eigentum zu bilden.

Keine Kommune würde die Bestände dem untersten Wohnungsmarktsegment zurechnen. Dies hat auch sehr viel mit dem relativ hohen Anteil an selbstgenutzten Einfamilienhäusern in den Siedlungen zu tun. Eine gewisse Ausnahme bildet die Siedlung Berliner Ring in Unna, die im gesamtstädtischen Zusammenhang die besondere Funktion erfüllt, Geringverdiener und sozial Benachteiligte zu integrieren. Dies wird auch durch entsprechende Strategien der Stadt gestützt.

#### Bild der Siedlung

Gleichwohl haben fast alle Siedlungen, oft schon von Beginn an, in der Stadtöffentlichkeit und unter vielen Wohnungssuchenden mit einigen Imageproblemen zu kämpfen, die in dem Maße wachsen, wie der Anteil der Migranten beziehungsweise später der Aussiedlerfamilien an den Siedlungsbewohnern zunahm. Einige zweifelhafte Etikettierungen wie „Russdorf“ für das Nürtinger Roßdorf verweisen darauf. Diese haben aber, auch das ein fast überstimmender Tenor, im Zuge der weiteren Integration der Ausländer und Russlanddeutschen in den letzten Jahren an Brisanz verloren. Welche Rückwirkungen in dieser Hinsicht die eruptiven,

teilweise fremdenfeindlichen Proteste vor allem von russland-deutschen Bewohnern gegen die kommunale Flüchtlingspolitik, die in einigen der Städte (Wertheim und Nürtingen) im letzten Winter die Zeitungen füllten, die öffentlichen Vorbehalte gegen die Siedlungen wiederbelebt haben, bleibt abzuwarten.

Auch hier gilt: keine Regel ohne Ausnahme. Die Siedlung Sankt Sebastian ist in Amberg nur unter ihrem Spitznamen „D-Programm“ (für Demonstrativbauvorhaben) bekannt, der in der Stadt auch noch heute ausschließlich positive Konnotationen weckt und für ein ruhiges, qualitätsvolles Wohnen im Grünen steht.

## 7.2 Stadtstrukturelle Einbindung

Begriffe wie Trabantenstadt oder Satellitenstadt verweisen darauf, dass die herausgehobene, vom übrigen Siedlungsgefüge abgetrennte Lage der Siedlungen als eine der zentralen Qualitätsmerkmale des Nachkriegswohnungsbaus gesehen wurde. Dieser Gedanke hat seine Wurzeln in der Gartenstadtidee und ist in den 1920er-Jahren von Ernst May im Frankfurter Reformwohnungsbau mit hoher Konsequenz in den deutschen Städtebau eingeführt worden. Neben den stadtreionalen Ordnungsvorstellungen überlagern sich in diesem Gedanken materielle und ideelle Argumente; einerseits geht es um eine sichtbare, die besondere Identität betonende Prägnanz der städtebaulichen Figur mit inszeniertem Zugang, andererseits aber auch darum, Standortqualitäten für alle Bewohner durch die Nähe zur Landschaft zu garantieren.

Eine möglichst enge und vielfältige Verzahnung der Siedlung mit der Gesamtstadt war nicht vorrangiges Ziel der ursprünglichen Planung; sie gilt aber heute als eine der übergreifenden Leitlinien der Stadtentwicklungspolitik. Parameter sind die Lage, die übergeordnete Erschließung und Standorte für gesamtstädtische oder stadtreionale Einrichtungen.

### Lage der Siedlung

Der Topos des vom Grün umschlossenen Trabanten in landschaftlich möglichst hervorgehobener Lage, der durch großzügig bemessene, in der Regel aus heutiger Sicht überdimensionierte Zugangsstraßen erschlossen wird, ist in einigen der von uns untersuchten Siedlungen höchst präsent: in Nürtingen und Wertheim, dort verstärkt durch die Höhenlage, in Neu-Isenburg Gravenbruch durch die Waldlage, in Wedel durch die Lage am Elbhochufer, in Haar durch die Lage jenseits einer stark befahrenen Bundesstraße.

Aber man ist in den Nachkriegsjahren keineswegs immer diesem Ideal des Trabanten gefolgt, sondern vernetzte die neue Siedlung eng mit dem bestehenden Stadtgefüge, so in Neuwied und in Amberg. Ob dies aus einem nicht weiter reflektierten Pragmatismus heraus geschah oder man sich bewusst gegen das damalige dominante städtebauliche Leitbild positionierte, lässt sich nicht mehr feststellen.

Obwohl man sich angesichts der kleinen Fallzahl mit Verallgemeinerungen zurückhalten sollte, glauben wir einige wichtige, durchaus ambivalente Langzeitfolgen dieser unterschiedlich stark ausgeprägten stadträumlichen Integration der Siedlung in die Gesamtstadt ausmachen zu können.

Die Lage in der Stadt scheint sowohl eine Rolle für die Wahrnehmung der Siedlung durch die Stadtbewohner, als auch für die Selbstwahrnehmung der Siedlungsbewohner zu spielen. Offensichtlich verstärkt die Trabantenlage die Polarisierung zwischen Fremd- und Selbstwahrnehmung. Einerseits haben Trabanten stärker mit Imageproblemen zu kämpfen, andererseits gibt es in den Trabanten deutlicher ausgeprägte Formen der Selbstorganisation in Gestalt von Bürgervereinen, die seit Erstbezug existieren und oft bis heute agieren. In den stadträumlich integrierten Großsiedlungen sehen sich die Bewohner dagegen eher als Bürger des übergeordneten Stadtteils und ihre Interessen auch in deren Institutionen (Stadtteilvereinen etc.) hinreichend vertreten. Bisweilen geht die Verschmelzung der Großsiedlung mit dem benachbarten Stadtteil soweit, dass in der Gesamtstadt, aber auch von den Bewohnern selbst die Siedlung nicht (mehr) als eine selbstständige, in sich geschlossene Einheit mit einem eigenständigen Profil wahrgenommen wird, wie zum Beispiel in Neuwied. Auch in Wedel wussten viele Bewohner gar nicht, dass sie in der Gartenstadt Elbhochufer leben.

Des Weiteren zeigte sich, dass in mancher Hinsicht die Siedlungen in integrierter Lage leichter an veränderte Bedarfe anzupassen sind. Zum einen lassen sich die Nachfragerückgänge oder -zuwächse sowohl in der privaten wie in der öffentlichen Versorgungsinfrastruktur sehr viel leichter auffangen, da die Einrichtungen in der Siedlung und den benachbarten Stadtteilen gemeinsam genutzt und gegebenenfalls auch zusammengelegt werden, wie etwa in Neuwied geschehen. Diese Spielräume fehlen in den Trabanten-siedlungen meist.

### Übergeordnete Erschließung

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt in allen untersuchten Siedlungen über Busse, die werktags regelmäßig fahren. Der Fahrplan ist am Wochenende und in den Abendstunden meist stark ausgedünnt. Nachtbusse gibt es nur in Wedel. Es darf aber davon ausgegangen werden, dass die ÖPNV-Versorgung der Siedlungen nicht schlechter, sondern angesichts der höheren Nachfrage eher besser ist als in den anderen weniger dicht bebauten Teilen der Stadt. Dies erklärt auch, warum in keiner der Siedlungen die Versorgung mit dem ÖPNV Anlass für Kritik durch Bürgervereine und andere Interessensvertreter der Bürger bot und bietet. Dies steht in einem auffälligen Kontrast zu vielen Großsiedlungen in Großstädten, die bis heute auf eine leistungsfähige übergeordnete Erschließung durch den ÖPNV, etwa durch den ursprünglich in Aussicht gestellten U-Bahn- oder Straßenbahnanschluss, warten beziehungsweise diese erst Jahrzehnte nach Erstbezug erhalten haben. Es zeigt sich darin, dass der Maßstab für die Bewertung der Versorgungsqualität das durchschnittliche Niveau der gesamtstädtischen Versorgung ist, und der ist in Klein- und Mittelstädten ein anderer als in Großstädten.

Der Schwerpunkt bei der übergeordneten Erschließung lag zum Zeitpunkt der Planung auf einer guten Erreichbarkeit für den motorisierten Verkehr, die in Trabantenlage oft durch eine verkehrstechnisch optimierte Dimensionierung der Zufahrtstraße gewährleistet ist. Die Trabantenlage hat im Gegensatz zur stadträumlich integrierten Lage zur Folge, dass die Siedlung als Ganze nie zu einem Durchfahrtsort wird, ein gewollter Effekt, der aber auch gleichzeitig bedeutet, dass nur derjenige die Siedlung buchstäblich erfährt, der sie gezielt aufsucht. Eindrücke en passant sind nicht möglich. Es wird glaubhaft versichert, dass viele Bewohner der Stadt Wertheim die Großsiedlung Wartberg nur aus der Zeitung und vom Fernblick aus dem Maintal kennen.

Die Angewiesenheit der Bewohner auf die Nutzung des Automobils beziehungsweise des ÖPNV hat in den vergangenen Jahren mit der Ausdünnung der infrastrukturellen Versorgung in der Siedlung selbst zugenommen. Nicht mehr nur für den Weg zur Arbeit und zur Ausbildung, sondern auch für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs müssen viele Bewohner in das eigene Auto oder in den Bus steigen.

Dagegen stand eine leistungsfähige Anbindung der Siedlung an die Gesamtstadt und die erweiterte Umgebung für Fahrräder und Fußgänger zum Zeitpunkt der Planung in aller Regel nicht auf der Agenda und fehlt vielfach bis heute. Die Fahrradwege sind oft schwach in das örtliche Fahrradwegenetz eingebunden. Das gilt auch für Siedlungen (Amberg, Neu-Isenburg, Neuwied), die in der Ebene gelegen sind. Dort, wo eine bewegte Topografie das Fahrradfahren mühsam macht wie in Nürtingen oder Wertheim, ist dies durchaus nachvollziehbar, aber in Zeiten des E-Bikes auch dort immer weniger zwingend.

### Überlokale Infrastruktur

Bei der Planung neuer Wohnquartiere, die in den 1990er-Jahren gebaut wurden, ist vielfach der Ansatz verfolgt worden, die Verknüpfung mit der Gesamtstadt dadurch zu verbessern, dass öffentliche Infrastruktureinrichtungen, die von der gesamten Stadtbevölkerung nachgefragt werden, dort einen Standort finden, etwa Gymnasien, öffentliche Parks oder Ähnliches. In den Großsiedlungen der 1960er- und 1970er-Jahre haben Überlegungen dieser Art in aller Regel keine Rolle gespielt. Hinzu kommt, dass im Falle der bevorzugten Trabantenlage die leichte Erreichbarkeit solcher Einrichtungen von vornherein ein offensichtliches Problem dargestellt hätte. So verwundert es nicht, dass keine der Siedlungen ursprünglich mit Infrastruktur ausgestattet wurde, die über die Siedlung selbst ausstrahlen. Eine Ausnahme bildet allenfalls das gesamtstädtische Schulzentrum in Haar, das in unmittelbarer Nachbarschaft zur Siedlung Jagdfeldring errichtet und kontinuierlich erweitert wurde. Bemerkenswert ist allerdings, dass in Neuwied mit der Umnutzung funktionslos gewordener stadtteilbezogener Infrastruktur zu einer Berufsschule eine solche für die Gesamtstadt und den Landkreis wichtige Einrichtung ihren Standort gefunden hat.

### 7.3 Städtebauliche Konzeption

#### Gebautes Leitbild

Das städtebauliche Konzept aller Siedlungen, unabhängig vom Baubeginn, folgt in seinen Grundzügen dem städtebaulichen Leitbild der „gegliederten und aufgelockerten Stadt“. Dies gilt auch für die Siedlungen, die in den späten 1960er-Jahren errichtet wurden, als sich in den Großstädten der Großsiedlungsbau an dem Leitbild der „Urbanität durch Dichte“ mit seiner deutlich höheren Bau-dichte und der skulpturalen Ausformung der Wohnbaukomplexe orientierte. Diese Grundzüge sollen hier nur in Stichworten noch einmal genannt werden:

- eine Mischung der Wohnbauformen aus Mehrfamilienhäusern (viergeschossigen Zweispännern im Zeilenbau), Einfamilienhäusern (Reihenhäusern, Gartenhofhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern) und einzelnen, meist städtebaulich markant platzierten acht- bis zwölfgeschossigen Wohnhochhäusern (städtebauliche Dominante). Über diese Mischung wurde auch die gewünschte Mischung der Rechtsformen (Miete und Eigentum) erreicht;
- getrennt geführte, hierarchisierte Erschließungsnetze für Auto-, Fahrrad- und Fußgängerverkehr sowie meist ebenerdige Stellplätze, oft als Garagenhöfe zwischen den Geschossbauzeilen oder als Stellplatzstreifen vor den Einfamilienhauszeilen. Tiefgaragen und Parkpaletten sind die Ausnahme;
- fließende, ebenfalls hierarchisierte, im Nahbereich der Wohngebäude bisweilen gärtnerisch ausgestaltete Grünräume, in denen die Fuß- und Radwege geführt werden und die meist auch die öffentliche Infrastruktur aufnehmen, vom Kinderspielplatz bis zur Grundschule. Charakteristisch ist, dass im Bereich der Geschosswohnungen die Grenzen zwischen öffentlich nutzbaren und den privaten Wohnungen zugeordneten Freiflächen in der Regel nicht klar gezogen sind;
- ein Zentrum (bisweilen auch zwei: Nürtingen, Neu-Isenburg), meist in der Mitte der Siedlung oder an der Haupteerschließungsstraße mit der öffentlichen und privaten Infrastruktur, die oft um einen Platz gruppiert ist; es überwiegt hier die zeit-typische eingeschossige Pavillonarchitektur; nur in Einzelfällen wurden Läden und Restaurants auch in den Erdgeschossen von Wohnbauzeilen vorgesehen (Amberg). Arbeitsplätze, die nicht der Versorgung des Stadtteils dienen, waren in keiner der Siedlungen je vorgesehen.

Neben den schon weiter oben angesprochenen Lageunterschieden (Trabantenlage/integrierte Lage) gibt es selbstverständlich auch im Detail Unterschiede in den städtebaulichen Merkmalen zwischen den Siedlungen. Der größte Unterschied liegt darin, wie sehr die verschiedenen Wohnbauformen kleinräumig gemischt angeordnet wurden. Einige Siedlungen sind mehr oder weniger zweigeteilt in das Teilgebiet mit den Geschosswohnungen und das Teilgebiet mit den Einfamilienhäusern (besonders deutlich in Wedel und in Unna, mit Abstrichen auch in Amberg), in anderen wurde auf eine möglichst kleinräumige Zuordnung verschiedener Wohnbau- und damit auch Rechtsformen Wert gelegt (Wertheim, bereichsweise in Nürtingen). Gelegentlich bilden sie in sich städtebaulich kom-pionierte Wohngruppen mit eigener Erschließung, Stellplatzanlage und zugeordnetem Grün wie in Wertheim. Ein weiterer Unterschied liegt in dem Gewicht, das in der Planung der Gestaltung und Ausstattung des Zentrums gegeben wurde.

Gleichwohl überwiegt der Eindruck einer erstaunlich hohen Homogenität im äußeren Erscheinungsbild der untersuchten Siedlungen, insbesondere der Geschossbauten, die bis in die Dachformen, Fassadengliederung, Fensterformate geht und sich gleichermaßen auf Gestalt, Farbigkeit und Materialität bezieht. Hier wird nicht nur die vereinheitlichende Wirkung städtebaulicher Leitbilder, sondern auch der Normvorgaben des Sozialen Wohnungsbaus sowie der Richtlinien zum Ausbau von Straßen (RAST) sichtbar, die lokale oder regionale Unterschiede, wie man sie etwa zwischen Siedlungen in Holstein (Wedel) und Oberbayern (Haar) durchaus hätte erwarten können, nivelliert haben. Hinzu kommt ohne Frage auch, dass das soziale Leitmotiv der Gleichheit und die dominante Zielgruppe der Kleinfamilie, die ebenfalls in dem städtebaulichen Leitbild verankert sind, zu dieser Homogenität beigetragen haben. Es sind allenfalls markante Einzelbauten wie Kirchen, Gemein-dezentren oder ein ambitioniert entworfenes Wohnhochhaus, die eine eigene bauliche Identität der Siedlung signalisieren sollen.

#### Landschaftswandel und bauliche Kontinuität

Großsiedlungen in westdeutschen Klein- und Mittelstädten dürften zu den Gebietstypen gehören, die seit ihrem Bau die wenigsten gestalterischen und funktionalen Veränderungen erfahren haben. Es hat keine oder nur sehr begrenzte Eingriffe in die städtebauliche Struktur gegeben. Fahrerschließung und Stellplatzanlagen, Grünzüge, Wegenetz, Gebäudeformation sind meist völlig unverändert. Einige Siedlungen sind in geringem Umfang durch Wohnungsneubau am Rande in den 1980er- und frühen 1990er-Jahren erweitert worden (Wertheim, Nürtingen). Für die größten

sichtbaren Veränderungen im äußeren Erscheinungsbild seit dem Bau der Siedlungen ist die Natur verantwortlich. Nach über vierzig Jahren überragen die Bäume im Wohnumfeld die Geschosswohnungsbauten. Aus den Siedlungen im Grünen sind inzwischen vielfach Siedlungen im Wald geworden. Vor allem in den Sommermonaten sind sie durch die zahlreichen Sichtbrüche als eine größere, in sich geschlossene Einheit kaum noch wahrnehmbar, trotz mancher Bemühungen der Kommunen wie auch einzelner Wohnungsunternehmen die Bepflanzung ausdünnen und zu verjüngen, damit die Wohnungen vor allem an der Südseite nicht verschattet werden, aber auch um der ursprünglichen Konzeption frei fließender Grünräume und wichtiger Sichtachsen wieder Geltung zu verschaffen.

Die Ausnahme bilden für alle Siedlungen allerdings die Zentren. Nur in Neuwied hat sich das Zentrum in seiner ursprünglich geplanten Form erhalten. In allen anderen Siedlungen sind sie mit der privaten und öffentlichen Infrastruktur zum Teil schon mehrfach transformiert worden (siehe unten). Hier haben auch bisher die einzigen größeren (öffentlichen) Bauinvestitionen stattgefunden, so in Wedel mit dem Bau des Bürgerzentrums und in Haar mit dem Neubau des Stadtteilzentrums in Verbindung mit Wohnungsneubau und zusätzlichen Büroflächen.

Nachverdichtungen innerhalb des Siedlungsgefüges durch Abriss und Neubau, Aufstockung oder aber Neubau in den oft großzügig bemessenen Grünräumen, wie sie inzwischen häufig von den Großstadtkommunen mit hohem Nachfragedruck in diesem Siedlungstypus verfolgt werden, hat es bisher in den Siedlungen nicht gegeben. Eine Ausnahme bildet Haar, wo im Zuge der Neuordnung des Zentrums fünf Ersatzneubauten in zentraler Lage entstanden sind. Außerdem plant in Wedel eine Eigentümerin die Vergrößerung ihrer Bestände durch ergänzenden Wohnungsbau; die Stadt hat für dieses Vorhaben aber bisher kein Baurecht erteilt.

## 7.4 Eigentümerstruktur

In fast allen untersuchten Siedlungen war der Anteil der Wohnungen im Eigentum zum Zeitpunkt des Erstbezugs identisch mit dem Anteil der Einfamilienhäuser, der seinerseits stark schwankte zwischen nur zehn Prozent in Unna und 44 Prozent in Neuwied. Die Geschosswohnungen waren Mietwohnungen im Besitz von ein oder mehreren Wohnungsunternehmen (in drei Fällen auch von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften: Neuwied, Unna, Wertheim).

Siedlung	Institutionelle Wohnungsanbieter Erstbezug	Institutionelle Wohnungsanbieter 2015
Amberg Sankt Sebastiansviertel	2	2
Haar Jagdfeldring	1	2
Neu-Isenburg Gravenbruch	WEG dominant (3)	(3)
Neuwied Raiffeisenring	1	1
Nürtingen Roßdorf	diverse	diverse
Unna Berliner Allee	nicht ermittelbar	7
Wedel Gartenstadt Elbhochufer	1	4 bis 5
Wertheim Wartberg	1	2 bis 3

Tab. 8 Anzahl der institutionellen Wohnungsanbieter

Quellen: Angaben von Stadt und Wohnungswirtschaft sowie Internetrecherche

Eine Ausnahme bildete von Beginn die Siedlung Gravenbruch in Neu-Isenburg, in der die Bauträger die meisten Wohnungen auch im Geschosswohnungsbau als Eigentumswohnungen an private, meist selbstnutzende Haushalte verkauft haben. Entsprechend ist dort der weitaus überwiegende Teil des Geschosswohnungsbaus im Besitz von Wohneigentümergeinschaften (Tab. 8).

### Ausdifferenzierung der Geschäftsstrategien

Wohnungsunternehmen, die die überwältigende Mehrheit aller Mietwohnungen besitzen, gibt es nur in Haar und Neuwied. In allen anderen Siedlungen halten mehrere Wohnungsunternehmen kleinere Anteile am Bestand. Diese unterscheiden sich entsprechend ihrer übergreifenden Geschäftsstrategie teils sehr stark im Engagement, mit dem sie ihre Bestände bewirtschaften (besonders in Unna, Wedel, Wertheim). Langfristig angelegte Strategien der Erneuerung mit moderaten Ertragserwartungen verfolgen die in Amberg und Haar engagierten Unternehmen, deren Investitionen auch andere bis dahin zurückhaltende Wohnungsanbieter zu Investitionen in ihre Bestände veranlassten. In Nürtingen und Wedel gibt es Wohnungsunternehmen mit ähnlicher Geschäftsstrategie, die allerdings nur eingeschränkt Nachahmer fanden. Einen Sonderfall

stellt Unna dar: Hier haben sich die meisten der dortigen Wohnungsunternehmen sehr erfolgreich zu einem Aktionsbündnis zusammengeschlossen, das mit der Stadtverwaltung kooperiert. Allerdings gibt es dort auch deutschlandweit und international agierende, börsennotierte Wohnungsunternehmen, die andere Interessen verfolgen und sich nicht an diesem Bündnis beteiligen.

Viele der Wohnungsunternehmen halten aber die Bestände in ihrem Portfolio (Amberg, Haar, Neuwied, Wedel, Unna) und haben keine Absichten, dies zu ändern, während in derselben Siedlung andere Bestände in kurzen Zeitabständen den Eigentümern wechseln, sodass Stadt und dauerhafte Bestandhalter oft gar nicht wissen, wem welche Häuser gerade gehören (Wedel und Unna).

### Privatisierung von Mietwohnungen

Ursprünglich waren in fast allen Siedlungen (mit Ausnahme Neu-Isenburg) Sozialwohnungen errichtet worden, deren Anteil nach Rückzahlung der Darlehen mittlerweile stark rückläufig ist. Restbestände öffentlich geförderter Wohnungen gibt es noch in Haar, Neuwied, Nürtingen, Unna und Wertheim. In Haar fielen die Wohnungen Ende des Jahres 2015 aus der Bindung. In Nürtingen sind die Bestände klein (mindestens 70 Wohneinheiten), sollen aber gehalten werden. Überwiegend sehen sowohl die Vertreter der Stadt wie auch der Wohnungswirtschaft unabhängig von der Zahl noch gebundener Wohnungen den Wohnungsbestand der Siedlungen als wichtiges Segment zur Versorgung der einkommensschwächeren Teile der städtischen Bevölkerung.

Das Auslaufen der Sozialbindungen hat institutionelle Wohnungsanbieter veranlasst, einen Teil der Wohnungen zu privatisieren; dies gilt für kommunale Wohnungsunternehmen ebenso wie für ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen und Wohnungsbaugenossenschaften. Wie viele der Wohnungseigentümer selbst in den Wohnungen leben und wie viel davon ehemalige Mieter sind, ist nicht bekannt. Insgesamt konnten zu diesen und den folgenden Aspekten mit vertretbarem Aufwand allerdings keine verlässlichen Zahlen gewonnen werden.

Bei den privatisierten Sozialwohnungen besteht aber der Eindruck, dass es sich bei den Käufern oftmals um Selbstnutzer handelt, die die Chance wahrgenommen haben, verhältnismäßig günstig, aber dennoch qualitativ hochwertiges Eigentum in vertrauter Umgebung zu bilden (vor allem in Amberg, Haar, Neu-Isenburg und Nürtingen). Verbreitet scheinen aber auch Kapitalanleger mit nur ein bis zwei

Siedlung	Wohnungen	Miete [%]	Eigentum [%]
Amberg Sankt Sebastiansviertel	1.000	30	70
Haar Jagdfeldring	2.900	43	57
Neu-Isenburg Gravenbruch	3.000	nicht ermittelbar	nicht ermittelbar
Neuwied Raiffeisenring	1.600	50	50
Nürtingen Roßdorf	1.900	nicht ermittelbar	nicht ermittelbar
Unna Berliner Allee	1.430	70	30
Wedel Gartenstadt Elbhochufer	1.700	70	30
Wertheim Wartberg	1.150	66	34

Tab. 9 Verhältnis von Miet- und Eigentumswohnungen heute

Quellen: Angaben von Stadt und Wohnungswirtschaft

Wohnungen, die sie vermieten. Diese Anleger selbst leben nicht selten in der jeweiligen Stadt oder Region (Amberg, Neu-Isenburg). Dadurch finden sich in fast allen Siedlungen Geschosswohnanlagen im Besitz von Wohneigentümergeinschaften, was insbesondere für die Planung, Programmierung, Koordination und Finanzierung von den allfälligen Modernisierungsmaßnahmen große Probleme aufwirft (Tab. 9).

Diese Entwicklungen hin zu einer Ausdifferenzierung und schneller sich verändernden Anbieterstruktur, zur Auffächerung der Geschäftsstrategien, zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und damit hin zu einem Steuerungs- und Gestaltungsverlust kommunaler Wohnungspolitik sind von allgemeiner Art und unterscheiden sich nicht von denen in Großstädten (Kompetenzzentrum e.V. 2015: 58f.). Für alle Gemeinden gilt auch, dass sich diese Marktentwicklungen weitgehend dem Einfluss der Kommunen entziehen. Allerdings zeigt die große Varianz, dass diese Entwicklungen nicht zwangsläufig sind, sondern dass sich, wie etwa in Amberg und in Haar, stabile Partnerschaften aus Kommune und sozialorientierten Wohnungsunternehmen bilden und über Jahre halten können, an einer gemeinsamen Verantwortung

für die Wohnungsversorgung einkommensschwächerer Gruppen festgehalten wird und die Instandsetzungs- und Modernisierungsstrategien in den Siedlungen sich daran dauerhaft orientieren.

### **Einfamilienhaus und Generationswechsel**

Bei den Eigentümern der Einfamilien- und Reihenhäuser handelt es überwiegend um Selbstnutzer. In Wedel werden die Reihenhäuser teilweise weitervermietet. Je nach Alter der Siedlungen ist der Generationswechsel und Erbübergang unterschiedlich vorangeschritten, besonders weit in den älteren Siedlungen (Amberg, Neuwied, Neu-Isenburg, Wedel und Wertheim). In Wedel ist er fast abgeschlossen, in den jüngeren wie etwa in Nürtingen gibt es noch einen großen Anteil von Erstbeziehern, die inzwischen meist als Rentner allein in ihren Häusern leben.

Die freistehenden Einfamilien- und Reihenhäuser bieten in vielen Siedlungen (Amberg, Neuwied, Wedel, Wertheim) einer jungen Mittelschicht aufgrund verhältnismäßig günstiger Preise die Chance, Eigentum zu bilden. Im Zuge des Prozesses haben sich die Bewohnerstrukturen deutlich verjüngt und mit der steigenden Zahl der Kinder haben sich die Anforderungen an die örtlichen Kindergärten und Schulen verändert. In Haar und in Unna, wo der Anteil der Mietwohnungen und die Fluktuation deutlich höher sind, zeigt sich dieser Effekt abgemildert. In Wedel gestaltet sich der Erbübergang nicht überwiegend durch den Nachzug junger Familien. Die teils sehr kleinen Reihenhäuser wurden oftmals auch von älteren kinderlosen Paaren gekauft.

## **7.5 Sozialstruktur**

### **Junge Familien und soziale Mischung**

Planung und Bau der Großsiedlungen waren für alle Kommunen, besonders aber für die Klein- und Mittelstädte, zu ihrer Zeit eine große Herausforderung, für die es vorher und nachher keine Parallelen gegeben hat. Der Stolz auf das Erreichte spricht vielfach aus den Dokumenten der Entstehungszeit. Es war ein mutiger und zugleich notwendiger Schritt, dem allgemeinen Wohnungsmangel abzuhelfen, unter dem die Gemeinden in den ersten beiden Nachkriegsjahrzehnten infolge der Zuwanderung von Flüchtlingen, der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und der Expansion der regionalen Arbeitsmärkte litten.

Die Beseitigung der Wohnungsnot galt als zentrale gesellschaftliche Aufgabe; der Bau neuer Siedlungen mit hohen Anteilen von „Sozialwohnungen“ für die „breiten Schichten“ der Bevölkerung war ihr wichtigstes Instrument. Hierüber gab es einen breiten Konsens auf allen politischen Ebenen. Zielgruppe waren auch bei dem Wohnungsneubau in den Großsiedlungen vor allem junge Familien. Der geförderte Wohnraum wurde bisweilen wie in Amberg bevorzugt an Familien vergeben. Die Erstbezieher waren meist Angehörige einer aufstrebenden Mittelschicht, beziehungsweise junge Arbeitnehmer, die dabei waren sich zu etablieren.

Daraus ergab sich für die Entstehungszeit dieser Siedlungen eine altershomogene Zusammensetzung der Bevölkerung. Da häufig noch weitere Kinder geboren wurden, erreichten die Siedlungen wenige Jahre nach Erstbezug ihren höchsten Bevölkerungsstand, der danach wieder allmählich abnahm.

Leitbild für die Wohnsiedlungen war die „soziale Mischung“. Zum einen sollten die sozialstrukturellen Merkmale der Siedlungsbewohner möglichst mit denen der Bewohner der Gesamtstadt korrespondieren. Überdies ging es häufig auch darum, innerhalb der Siedlung Gruppen unterschiedlicher sozialer Herkunft zu mischen. Hierzu wurden Wohnangebote unterschiedlicher Rechts- (Miete und Eigentum) und Wohnbauformen (Wohnhochhäuser, Geschosswohnungen im Zeilenbau und Einfamilienhäuser) kleinräumig zueinander in Beziehung gesetzt. Dies wurde in den Siedlungen unterschiedlich konsequent vollzogen. Bei manchen Siedlungen gibt es deutliche Trennungen zwischen den Einfamilienhäusern im Eigentum und dem Sozialen Wohnungsbau wie in Unna und in Wedel; in Haar, Amberg und Nürtingen wurde dagegen auf kleinräumige Durchmischung gesetzt.

### **Alterung und soziale Diversifizierung**

Übergreifend hat sich die Alters- und Sozialstruktur in den Jahren seit dem Erstbezug der Siedlungen gewandelt. Im Zuge der demografischen Alterung ist auch die Gesamtzahl der Einwohner kontinuierlich gesunken (Tab. 10). Obgleich dies nicht im Einzelnen statistisch nachgewiesen werden kann, ist dies in besonderem Maße in den Einfamilienhäusern der Fall, die vielfach noch von den Erstbeziehern bewohnt werden, nachdem deren Kinder das Haus verlassen haben.

Siedlung	Einwohnerzahl bei Erstbezug	Einwohnerzahl 2015	Anteil Kinder u. 18 Erstbezug [%]	Anteil Kinder u. 18 2016 [%]
Amberg Sankt Sebastiansviertel	3.026	1.956	nicht ermittelbar	15
Haar Jagdfeldring	7.500	5.960	nicht ermittelbar	15
Neu-Isenburg Gravenbruch	7.321	6.038	34	18
Neuwied Raiffeisenring	nicht ermittelbar	3.500	nicht ermittelbar	25
Nürtingen Roßdorf	4.100	3.879	21	nicht ermittelbar
Unna Berliner Allee	nicht ermittelbar	4.330	nicht ermittelbar	19
Wedel Gartenstadt Elbhochufer	1.311 *	2.700	23	16
Wertheim Wartberg	1.849 **	2.900	29	17

Tab. 10 Veränderungen in der Einwohnerzahl und der Altersstruktur zwischen Erstbezug und heute

\* Einwohnerzahl im Jahr 1955 (fünf Jahre vor der vollständigen Fertigstellung); andere Zahlen nicht verfügbar.

\*\* Einwohnerzahl im Jahr 1972, als erst 609 von insgesamt 1.150 Wohnungen fertiggestellt waren; andere Zahlen nicht verfügbar.

Quellen: Angaben von Stadt und Wohnungswirtschaft sowie Literaturrecherche

In den Mietwohnungen ist die durchschnittliche Wohndauer deutlich kürzer. Vor allem durch den Austausch der Mieterschaft hat sich die Sozialstruktur über die Jahre verschoben. In dem Maße wie Erstmieter sich größere Wohnungen leisten konnten oder erfolgreich ins Eigentum wechselten, zogen einkommensschwächere Mietergruppen in die Siedlungen. Fast überall ging dies einher mit einer Erhöhung des Ausländeranteils. Der Anteil der Haushalte, die von Transfereinkommen abhängen und über einen niedrigen Bildungsabschluss verfügen, liegt in vielen Siedlungen über dem städtischen Durchschnitt; dies gilt auch für den Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund, die meist aus mehreren unterschiedlichen Kulturen stammen (Haar, Neu-Isenburg, Unna und Wedel). In Nürtingen und in Wertheim leben besonders viele Russlanddeutsche, in Wedel bilden Bewohner türkischer Herkunft die größte ethnische Gruppe. In den betreffenden Siedlungen stellen die Menschen mit Migrationshintergrund besondere Anforderungen an Kindergärten und Schulen als Orte der Integration. So wurden fast überall Zusatzangebote, beispielsweise Sprachförderunterricht, geschaffen.

Manche Siedlungen wie Wertheim-Wartberg haben eine ausgesprochen bewegte Belegungsgeschichte hinter sich. Der Nutzung der Mietwohnungen durch die Familien von Angehörigen des US-amerikanischen Militärs folgte nach deren Abzug Anfang der 1990er-Jahre der kräftige Zuzug durch Aussiedlerfamilien russischer Herkunft, die heute die große Mehrheit bilden.

Mit der Ausnahme der Siedlungen in Amberg und Haar übernehmen Teile der Wohnungsbestände, insbesondere die noch verbliebenen Sozialwohnungen, sehr wichtige Funktionen für die Versorgung einkommensschwächerer Bevölkerungsgruppen in den jeweiligen Kommunen. In Unna ist dies sogar der zentrale Ausgangspunkt für die Strategien zur Aufwertung der Siedlung. So wichtig die Siedlungen für die Abdeckung der Nachfrage auf dem unteren Wohnungsmarktsegment auch sind, dies geht nicht einher mit größeren sozialen Problemen, die häufig mit den Großsiedlungen in den Großstädten in Verbindung gebracht werden. Überdies wurde betont, dass das Konfliktniveau in den Siedlungen in den letzten Jahren gegenüber der

Anfangsphase, als sich die Zusammensetzung der Mieterschaft mit dem Zuzug von Ausländern und Russlanddeutschen änderte, gesunken ist. Die Siedlungen waren trotz wiederholter Einzelkonflikte (vor allem Klagen über Störungen und abweichendes Verhalten im öffentlichen Raum von Jugendlichen) nie soziale Brennpunkte.

### Verjüngung durch Eigentümerwechsel

Je nach Alter der Siedlung hat sich auch in den Einfamilienhausgebieten ein Generationenwechsel vollzogen und damit die Bewohnerschaft verjüngt. In den jüngeren Siedlungen dominieren häufig noch Erstbezieher, heute Ruheständler, die oftmals zu zweit oder allein in den Einfamilien- und Reihenhäusern leben (Amberg, Haar, Nürtingen, Wertheim). Allgemein aber vollzieht sich ein Austausch der Eigentümer. Meist sind es junge Familien, die hinzuziehen. Inzwischen wird aber auch (zum Beispiel für Wedel) bestätigt, was aus anderen Studien zum Eigentümerwechsel in Einfamilienhausgebieten berichtet wird, dass das oft nach heutigen Maßstäben für Familien zu knappe Raumangebot der Reihenhäuser aus den 1960er- und 1970er-Jahren für ältere Ehepaare („empty-nester“) gerade attraktiv ist und auch von ihnen nachgefragt wird. In Einzelfällen, wie in Wertheim beobachtet, erwerben Mieterhaushalte aus der Siedlung die Einfamilienhäuser, um so ins Eigentum zu wechseln, ohne den Wohnstandort aufgeben zu müssen.

## 7.6 Nutzungs- und Bebauungsstruktur

Alle Siedlungen sind entsprechend dem damaligen städtebaulichen Leitbild der „gegliederten und aufgelockerten Stadt“ als reine Wohngebiete geplant und gebaut worden. Außer der Wohnnutzung gibt es in allen Siedlungen nur Einrichtungen, die der Versorgung der Bewohner dienen: öffentliche Einrichtungen wie Kindergärten und Schulen sowie Versorgungszentren für Einzelhandel und Dienstleistungen. Gewerbeflächen und Arbeitsplätze, die nicht dieser Versorgung der Siedlungsbevölkerung dienen, waren in keiner Siedlung geplant und sind auch für die Zukunft nicht vorgesehen. Als eine Ausnahme kann der durchgreifende Umbau des Zentrums in der Haarer Siedlung Am Jagdfeld gesehen werden, in der neben einem Büroturm an der Ausfallstraße auch ein Kino entstanden ist und das erweiterte Schulzentrum die gesamte Stadt bedient. Konzepte zur nachträglichen funktionalen Durchmischung, wie sie in einzelnen großstädtischen Großsiedlungen verfolgt werden, werden für keine Siedlung erwogen.

Die Siedlungen sind alle in einem sehr kurzen Zeitraum von wenigen Jahren errichtet worden. Charakteristisch ist nach einem halben Jahrhundert seit Baubeginn die ausgeprägte Kontinuität des Baubestands und dessen hohe Altershomogenität. Bei den Wohnungen hat es bisher keine Abrisse gegeben. Allerdings stehen die Abrisse einiger sogenannter „Problemimmobilien“ an, für die auch Ersatzwohnbau geplant ist. Einige Siedlungen sind in den Folgejahrzehnten durch ergänzenden Wohnungsbau, meist nur geringfügig, erweitert worden, so in Nürtingen und Wertheim. Nachverdichtungen durch Wohnungsneubau auf großzügig bemessenen Abstandsflächen, wie sie gegenwärtig in vielen Großsiedlungen der Großstädte mit stark angespanntem Wohnungsmarkt geplant und auch schon mit Erfolg umgesetzt wurden, sind in den untersuchten Siedlungen bisher nicht realisiert.

Gleichwohl hat es selbstverständlich vielfach umfassende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen (Isolierverglasung, Wärmedämmung, Heizung, Balkonsanierung etc.) gegeben, deren Anfänge 20 bis 30 Jahre zurückliegen. Jedoch in keiner der untersuchten Siedlungen ist die flächendeckende Instandsetzung und Modernisierung der Wohngebäude abgeschlossen.

Bei den Mietwohnungsbeständen zeigt sich in den meisten Siedlungen ein heterogenes Bild. Die großen Unterschiede in der Intensität der Maßnahmen erklären sich aus den unterschiedlich langfristig angelegten Geschäftsstrategien der Eigentümer. Sie bilden sich in zum Teil scharfen Kontrasten zwischen erneuerten und nicht erneuerten Beständen ab. Während einige – oft genossenschaftliche und kommunale – Wohnungsunternehmen mit der Ertüchtigung ihrer Häuser weit fortgeschritten sind (in Amberg, Haar, Neuwied, Nürtingen, Unna, Wedel), investieren andere Unternehmen, die nicht lokal verankert sind, kaum in ihre Bestände und lassen sich auch nicht in übergreifende Aufwertungsstrategien einbinden (Wertheim, Unna). Die durchgeführten Maßnahmen weisen ein Spektrum auf, das von der Modernisierung der Wohnungen (Bäder/Küchen) und Instandhaltungsmaßnahmen an den Fassaden (Wertheim) über die durchgreifende Sanierung von Haustechnik und Fassaden (Amberg, Haar, Neuwied, Nürtingen, Wedel) bis hin zu energetischen Sanierungsmaßnahmen (Unna) reicht. Die meisten Maßnahmen wurden in den 1990er- und 2000er-Jahren durchgeführt. Besondere Probleme, die Wohnungsbestände durchgreifend zu modernisieren, zeigen sich in den Wohnbauten mit nachträglich privatisierten Mietwohnungsbeständen. Hier ist aufgrund der kleinteiligen Eigentümerstruktur der Ertüchtigungsprozess insgesamt weniger weit fortgeschritten (Neu-Isenburg, Nürtingen,

Unna, Wedel, Wertheim), da es aufgrund der unterschiedlichen Interessenlagen und Ressourcen der Einzeleigentümer sehr viel schwieriger ist, sich auf gemeinsame Investitionen zu verständigen.

Bei der Mehrheit der Eigenheime wurde in allen Siedlungen durch die Besitzer baulich, teils energetisch nachgebessert. Oft wurden die Maßnahmen von den Besitzern in Eigenleistung vollzogen (Amberg, Wertheim und vermutlich auch in Neuwied, Nürtingen, Wedel). Die ursprünglich identischen Häuser wurden durch den nachträglichen Anbau von Carports, Austausch von Fenstern und Türen oder den Einbau von Dachgiebeln optisch individualisiert. Dabei kommt es insbesondere nach dem Eigentümerwechsel in der Regel zu „Sprunginvestitionen“. In den Kommunen wird unterschiedlich strikt auf die Einhaltung von Gestaltungsrichtlinien und Vorgaben im Bebauungsplan geachtet. Mancherorts werden Verstöße stillschweigend geduldet, zumal vor allem der Wunsch, die Wohnflächen angesichts der ursprünglich kleinen Wohnungs- und Zimmergrößen zu erweitern, verständlich ist. Aber es gibt auch Siedlungen wie in Haar, wo es auf der Grundlage einer Gestaltungssatzung auch bei den Einfamilienhäusern eng aufeinander abgestimmte Modernisierungen der Fassaden (Farbigkeit, Materialität) gibt, die an dem Ideal eines einheitlichen Erscheinungsbildes festhalten.

## 7.7 Öffentlicher Raum

### Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt in den Siedlungen den vertrauten Prinzipien des Städtebaus seiner Entstehungszeit. Für die Fahrerschließung sorgt eine Hierarchie von Haupterschließungsstraße, Sammelstraße, Anliegerstraße und Wohnweg. Neben den Bürgersteigen entlang der großen Straßen gibt es ein davon getrenntes Fuß- und Fahrradwegenetz, das durch die öffentlichen Grün- und Freiflächen geführt wird. Das Straßenbild in vielen Siedlungen ist geprägt durch Sammelgaragen, offenen flächigen Stellplätzen und bisweilen auch zweistöckigen Parkdecks. Tiefgaragen wurden damals nicht gebaut. Außerdem gibt es in der Regel ein umfassendes Angebot an öffentlichen Stellplätzen entlang der Sammel- und Erschließungsstraßen, das offensichtlich überwiegend von den Anwohnern genutzt wird.

Umstritten ist die Frage, ob es einen Mangel an Stellplätzen in den Siedlungen gibt. In vielen der untersuchten Kommunen gehört diese Frage zu den wenigen Dauerthemen, die die Bewohner

gegenüber der Kommune vorbringen (Amberg, Neuwied, Wedel, Wertheim). Klärung könnten nur intensive Bestandserhebungen geben. Tatsächlich entspricht die Zahl der privaten Stellplätze nicht mehr den heutigen Richtwerten. Gleichzeitig wird darauf verwiesen, dass viele Haushalte sich kein Auto leisten können und auch nicht bereit sind, Mieten für den privaten Stellplatz zu zahlen. Des Weiteren besteht die Vermutung, dass ein großer Teil der Sammelgaragen als Abstellräume zweckentfremdet werden und mit dem Auto auf die öffentlichen Stellplätze ausgewichen wird. Viele Parkdecks machen ebenfalls einen untergenutzten Eindruck; auch hier scheint man es vorzuziehen, auf den auffallend aufnahmefähigen öffentlichen Straßenraum auszuweichen. Die Versorgung mit öffentlichen Stellplätzen liegt meist über dem aktuellen Standard. In manchen Kommunen kommt man den Forderungen der Bewohner gleichwohl nach und erhöht die Zahl der öffentlichen Stellplätze im Zuge der Neugestaltung der Straße (Wedel, Neuwied).

Bisher hat es insgesamt noch kaum nennenswerte Investitionen in die Aufwertung, Erweiterung und Umgestaltung der Erschließungssysteme gegeben. Nach fast fünfzig Jahren sind Spuren der Abnutzung, des Verschleißes und des Flickwerks in den öffentlichen Räumen (Straßen- und Platzbeläge, -beleuchtung, -mobiliar) nicht zu übersehen. Hier zeichnet sich in den älteren Siedlungen ein erheblicher Instandsetzungs- und Modernisierungstau ab, der früher oder später von den Gemeinden eine grundlegende und durchgreifende Erneuerung verlangt.

Ausnahmen sind die bereits genannte Erneuerung von Straßenprofilen in Nürtingen und Wedel, in Verbindung mit der Schaffung zusätzlicher öffentlicher Stellplätze, sowie die durchgreifende Aufwertung der öffentlichen Flächen im Zentrum der Siedlung Am Jagdfeld in Haar mit der Neugestaltung des Ziersees.

Ortsunkundige und Kinder können sich in den Siedlungen oft nur schwer orientieren. Dies hat eine Reihe kaum veränderbarer städtebaulicher Gründe: die räumliche Ablösung der Baukörper von den Straßenfluchten, die Dominanz der Wohnwegerschließung und häufig auch ein verwirrendes Fuß- und Radwegenetz, das in manchen Siedlungen (Neu-Isenburg) zusätzlich noch dadurch an Übersichtlichkeit verloren hat, dass mit zunehmender Einfriedung der Grundstücke einstige Fußwegebeziehungen an vielen Stellen verschwunden oder unterbrochen sind. Auch der Aufwuchs der Bäume und Büsche in den letzten Jahren hat seinen Anteil daran. Unnötig allerdings ist die zusätzliche Verwirrung, die in

Einzelfällen aus der sparsamen Vergabe von Straßennamen und orientierungsfeindlichen Festlegung von Hausnummern erwächst (Wertheim, Amberg, Unna, Haar).

### Grünflächen

Die weiträumigen Freiflächen mit ihrem mittlerweile hoch gewachsenen Baumbestand bieten ruhiges Wohnen im Grünen für fast alle Bewohner. Die Natur- und Landschaftsnähe der Siedlungen wird von den Bewohnern, der Stadt und den Wohnungsunternehmen gleichermaßen als die besondere Qualität der Siedlungen betont, die sie von städtischeren Wohnformen vorteilhaft unterscheidet. Hinzu kommen im Einzelfall besondere Qualitäten des Standorts, so die Höhenlage in Wertheim und Nürtingen oder die direkte Nähe zum Elbufer in Wedel. In vielen Fällen führen die Fuß- und Radwege aus den Grünzügen in die freie Landschaft. Durch den Aufwuchs der Bäume und Büsche seit dem Bau der Siedlungen sind die Vorzüge der Landschaftsnähe für die Bewohner optisch noch präsenter.

Die Pflege und Gestaltung dieser Grünflächen ist eine große Daueraufgabe der Kommunen und der Wohnungseigentümer. Ihr wird in den Siedlungen überwiegend auch verantwortlich nachgekommen. In Amberg, Haar, Nürtingen, Unna und Wedel machen die Grünräume einen gepflegten Gesamteindruck, die Nutzungsangebote in den Grünräumen wie Spielplätze und Sitzgelegenheiten sind meist ansprechend und häufig vor nicht langer Zeit neu gestaltet und ausgestattet worden. Besonders sticht die Neugestaltung im Umfeld des neuen Zentrums im Jagdfeldring in Haar hervor. Da mit Ausnahme von Wertheim Wartberg (und mit Abstrichen Nürtingen) die Siedlungen auf nahezu ebenem Terrain errichtet wurden, sind die öffentlichen Räume und Grünzüge barrierefrei, eine Eigenschaft, die zum Planungszeitpunkt keine Rolle spielte, aber angesichts der Alterung der Bevölkerung an Gewicht gewonnen hat. In Wertheim dagegen müsste eine Aufwertung und Neugestaltung der öffentlichen und privaten Fußwege die Barrierefreiheit bzw. -armut als zentrales Ziel aufnehmen. In Nürtingen gibt es einen Pflanzplan und ein Konzept zur Verjüngung der Bäume und Büsche. In Wedel schreibt der Bebauungsplan vor, wo Bäume gepflanzt werden dürfen und wo nicht, damit der Blick Richtung Elbe nicht gestört wird.

In Neu-Isenburg und Wertheim kommt die Stadt der Erneuerung und Pflege ihrer Spielplätze ebenfalls nach; die privaten Grünflächen im Wohnungsumfeld wirken jedoch bei vielen Eigentümern vernachlässigt. Hier gilt das gleiche wie bei der Unterhaltung und

Modernisierung der Gebäude selbst. Manche Wohnungsunternehmen sehen ihr Wohnumfeld als Visitenkarte (Wedel, Amberg, Haar) und haben es oft in jüngerer Zeit durchgreifend und hochwertig neu gestaltet und in diesem Zuge auch teilweise den Bewuchs gezielt ausgedünnt, um Sichtachsen wiederherzustellen und Verschattungen der Wohnungen zurückzunehmen. Andere Eigentümer beschränken die Pflege und Gestaltung ihrer privaten Freiflächen auf das Nötigste. Entsprechend ist in manchen Siedlung das Gesamtbild uneinheitlich: so dominiert in den zentralen Bereichen ein sehr guter Pflegezustand der Grün- und Freiflächen; an den Rändern der Siedlungen finden sich derweil auch wegen Unternehmung verkrautete Fußwege und verwahrloste Sitznischen etc.

Zwar sind in der Vergangenheit zahlreiche Einzelmaßnahmen durchgeführt worden, jedoch in keiner der Siedlungen liegt bisher ein mit den Wohnungsunternehmen und den Bewohnern abgestimmtes Gesamtkonzept für den öffentlichen Raum vor. Es wurde bisher noch nicht für erforderlich gehalten.

## 7.8 Versorgungsinfrastruktur

### Private Versorgung: Gefährdete und stabilisierte Ladenzentren

In allen Siedlungen ist ein Versorgungszentrum für Einzelhandel und private Dienstleistungen geplant und gebaut worden, in Nürtingen sind es sogar zwei Zentren; die meisten in Gestalt einer ein- oder zweigeschossigen Ladenzeile bzw. zwei platzbildenden Zeilen in der zeitüblichen Pavillonarchitektur, in Ausnahmefällen auch als Erdgeschossnutzung in Wohnbauzeilen (Amberg). Neben dem Lebensmittelgeschäft boten sie Platz für einen Bäcker, Metzger, Sparkassenfiliale, Apotheke, Friseur und ähnliche Angebote des täglichen Bedarfs.

Nur noch die Versorgungszentren Neuwied und Neu-Isenburg erfüllen kaum verändert ihre ursprüngliche Funktion. Zwar hat sich das Angebot in den dortigen Zentren gewandelt, ihre Existenz war aber nie gefährdet, aus Gründen, die im Rahmen dieser Untersuchung nicht abschließend geklärt werden können. Neben der Größe der Siedlung (Neu-Isenburg) dürfte entscheidend sein, dass sich die Lebensmittelgeschäfte auch aufgrund der übergreifenden Standortstruktur des Einzelhandels haben behaupten können.

Alle anderen Zentren haben oft schon wenige Jahre nach Erstbezug nach und nach ihre Bedeutung für die Versorgung der Bewohner

der Siedlungen verloren. Mit dem Rückgang der Einwohner, der zunehmenden Motorisierung und der Konzentration im Einzelhandel waren die zu kleinen und nicht erweiterbaren Ladengeschäfte nicht mehr konkurrenzfähig. Es kam bald zu schnellen Mieterwechslern und Leerständen. Auch wiederholte Versuche der Gemeinden, das Zentrum zu stabilisieren und bei der Suche nach Nachmietern von Ladengeschäften zu unterstützen, waren meist erfolglos.

Nur noch wenige Restfunktionen des Zentrums gibt es in Wertheim-Wartberg (Bistro, Bankautomaten), Wedel und Amberg (Fahrschule und ein kürzlich eingerichteter Supermarkt mit russischem Sortiment, der vor allem auf Kunden aus dem angrenzenden Neubaugebiet abzielt). In Wedel und Amberg dürfte die relativ große Nähe des Stadtzentrums verantwortlich sein. In Wertheim haben im Wesentlichen zwei größere Lebensmittelvollsortimenter in einem nahegelegenen Gewerbegebiet die Versorgung der Siedlung Wartberg übernommen.

Von besonderem Interesse sind die jüngeren Entwicklungen der Siedlungen in Unna, Nürtingen und Haar mit je unterschiedlichen Ansätzen, die Grundversorgung vor Ort zu sichern und die Zentren zu erhalten.

Auch im Unnaer Zentrum hatte es Leerstände und einen ständigen Wechsel der Mieter, insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel gegeben. Nachdem wieder eine der großen Lebensmittelketten nach kurzer Zeit den Standort aufgab, übernahm ein Einzelhändler türkischer Herkunft die Räumlichkeiten und richtete sein Angebot auf die spezifische Nachfrage der Bewohner unterschiedlicher ethnischer Herkunft aus. Inzwischen hat sich das Geschäft so etabliert, dass der Inhaber bei der Stadt einen Antrag auf Flächenerweiterung gestellt hat. Neben dem feinjustierten Angebot stützt sich der neue Erfolg des Zentrums aber auch auf den hohen Anteil an Bewohnern, die sich kein eigenes Auto leisten können und daher stärker auf eine wohnungsnahen Versorgung angewiesen sind.

In Nürtingen kam die Initiative aus der Siedlung selbst. Nachdem auch hier das letzte Lebensmittelgeschäft aufgegeben hatte, haben Bewohner einen Genossenschaftsladen gegründet, der nicht nur der Versorgung dient, sondern auch Treffpunkt und soziale Anlaufstelle ist. Die Pfarrerin hält dort einmal wöchentlich eine Sprechstunde ab, an Demenz erkrankte Bewohner werden bei ihren Einkäufen unterstützt und ein Lieferdienst versorgt Mobilitätseingeschränkte. Ein Anteil kann schon für fünfzig Euro gezeichnet werden. Außerdem hat sich dort ein russischer Laden etabliert, der gezielt den

hohen Anteil russischstämmiger Aussiedler bedient. Diese bewohnergestützte Initiative fußt im Wesentlichen auf ehrenamtlichem Engagement und ist entsprechend fragil. Der bisherige Erfolg zeigt aber auch deutlich, dass gerade für Bewohner von Siedlungen in Randlage die Möglichkeit der Versorgung vor Ort sehr wichtig ist und in diesem Fall auch besondere Ressourcen freisetzen kann.

In Haar wurde die marode Ladenzeile Anfang der 2000er-Jahre abgebrochen und durch Wohnungsbau ersetzt. Auf der benachbarten Fläche wurde ein neues Zentrum mit einem Lebensmittelvollsortimenter und diversen Dienstleistungen sowie Büroturm und Kino errichtet. Hier konnte durch die Erweiterung des Wohnungsangebots, den nachfragegerechten Ladenneubau und die Lage an einer Ausfallstraße das Zentrum durchgreifend modernisiert und gleichzeitig die abschöpfbare Kaufkraft erhöht werden – ein Weg, der auch andernorts, meist in prosperierenden Großstädten, erfolgreich beschritten wurde, der aber nicht allen Großsiedlungen offen steht, insbesondere denen nicht, in denen die Voraussetzungen fehlen, um durch ergänzenden Wohnungsneubau die Einwohnerzahlen und damit auch die Kaufkraft wieder zu erhöhen.

Während sich Nutzungen, die Baustruktur und der öffentliche Raum in den Siedlungen über die vier bis fünf Jahrzehnte kaum verändert haben, so gilt für die Versorgungszentren das Gegenteil. Hier hat es seit Jahrzehnten immer wieder Belegungsveränderungen, Leerstände und Versuche gegeben, die Versorgungsfunktion zu erhalten oder wiederzubeleben, soweit den Kommunen dies überhaupt möglich ist; bis heute mit wechselndem, insgesamt aber bescheidenem Erfolg. Meist überwiegt bei den Akteuren die Auffassung, dass Versorgungszentren in Siedlungen dieser Größe unter heutigen Marktbedingungen nicht mehr bestehen können. Sie haben die Hoffnung auf ihre Revitalisierung aufgegeben. Aber es gibt im Einzelfall doch die Chance, die Versorgung vor Ort zu sichern, allerdings mit Ansätzen und Initiativen, die nur begrenzt verallgemeinbar sind.

### Öffentliche Versorgung

Die Versorgung mit öffentlicher sozialer Infrastruktur ist in allen Siedlungen insgesamt gesichert. Von vornherein waren die Siedlungen mit Kinderbetreuungseinrichtungen und Grundschulen gut ausgestattet. Meist markieren die Schulstandorte auch die räumliche Mitte der Siedlungen. Ein Dauerproblem, mit dem sich viele Kommunen konfrontiert sehen, bildet die schwankende Auslastung der Kindergärten und Schulen. Auf eine längere Periode mit unzureichender Auslastung folgte in den vergangenen Jahren eine

Auslastung bis an die Grenzen der Kapazität. In Amberg wurde die Schule bereits im Zuge einer ohnehin notwendigen Modernisierung erweitert. Auch in Neu-Isenburg wurden neue Klassen geschaffen.

Eine große Bedeutung haben in fast allen Siedlungen die Kirchengemeinden. In vielen sind beide Kirchen vertreten (Haar, Neu-Isenburg, Nürtingen, Wertheim), in Amberg bildet die katholische Kirche auch die städtebaulich markierte Mitte der Siedlung, in Unna ist es ein evangelisches Gemeindezentrum; in Wedel und Neuwied nutzen die Bewohner dagegen Kirchen in den benachbarten Stadtgebieten.

Die Kirchengemeinden treten als Träger von Kinderbetreuungseinrichtungen und als Initiatoren von Veranstaltungen und Kursen auf, die sich an verschiedene Bewohnergruppen richten. Die Räume in den kirchlichen Gemeindezentren übernehmen vielfach auch als Veranstaltungsort für nicht-kirchliche Nutzungen (Treffpunkt von Vereinen und Initiativen) eine wichtige soziale Funktion.

In der Gartenstadt Elbhochufer in Wedel hat die Stadt nachträglich ein Bürgerzentrum in zentraler Lage der Siedlung gebaut, das von einem städtischen Sozialarbeiter geleitet wird und das inzwischen ein breites Freizeit-, Kultur- und Bildungsangebot für die Bewohner der Siedlung bereithält und Raum für eigene Initiativen bietet.

## 7.9 Quartiersleben

### Formen der Selbstorganisation der Bewohner

Insgesamt ist die Selbstorganisation der Bewohnerschaft schwach ausgebildet. In den meisten Siedlungen sind die Bewohner nicht in Bürgervereinen oder anderen institutionalisierten Formen organisiert, so in Amberg, Haar, Neu-Isenburg, Wedel und Neuwied. Eine Erklärung könnte darin liegen, dass in Klein- und Mittelstädten eine organisierte Interessensvertretung der Bewohner für entbehrlich gehalten wird, da dort sehr viel leichter der Kontakt zu den zuständigen Vertretern der Verwaltung, den gewählten Gemeindevertretern und auch zu den Wohnungsunternehmen aufgenommen werden kann und eigene Vorstellungen und Kritik sehr viel direkter vorgebracht werden können. Es fällt auf, dass die Bewohner der Siedlungen in integrierter Stadtlage (Wedel, Neuwied) sich als Teil des übergreifenden Stadtteils sehen und entsprechend deren Vereinsstruktur nutzen. Hier hat sich keine eigene Identität als Bewohner einer bestimmten Siedlung herausgebildet bzw. erhalten.

Nur in Nürtingen und in Wertheim gibt es schon seit den 1980er-Jahren Bürgervereine, die sich sehr aktiv für das Gemeinschaftsleben in den Siedlungen und für die Interessenvertretung der Bewohner einsetzen. Dies mag vor allem an der räumlich isolierten Lage der Siedlungen und dem vergleichsweise hohen Anteil an alteingesessenen Erstbeziehern liegen.

### Angebote der Kommunen und freier Träger

Besonders vielfältig sind Angebote und Formen der Beteiligung in Nürtingen, Unna, Wedel und Wertheim, wo Kommune, Kirche, freie Träger und Selbstorganisationen der Bewohner das Zusammenleben gestalten. In Amberg, Haar, und Neu-Isenburg gehen die Angebote für unterschiedliche Zielgruppen im Wesentlichen von den Kirchen aus. In Amberg ist die Katholische Kirchengemeinde oft einziger Träger von Kultur-, Freizeit- und Bildungsangeboten in der Siedlung. In Neuwied gibt es überhaupt keine Organisationen, die ein gemeinschaftliches Quartiersleben fördern.

In Unna, Wedel und Wertheim werden die Angebote durch das Stadtteilzentrum bzw. Quartiersmanagement miteinander vernetzt, sodass mehr Menschen teilhaben und auch Synergien entstehen, wie beispielsweise die gemeinschaftlich organisierten Stadtteil-feste in Wedel und Wertheim, die auch Bewohner aus anderen Stadtteilen in die Siedlung locken. Je größer die sozialen Probleme der Bewohnerschaft, desto stärker sind die Regelangebote der Kommune (Unna, Wedel).

## 8 Problemlagen und bisherige Strategien

Die Großsiedlungen in den Klein- und Mittelstädten waren als Gegenstand für diese Untersuchung ausgewählt worden, weil sie zu den Wohnquartieren der Nachkriegszeit gehören, die bisher keine besondere Aufmerksamkeit auf sich gezogen haben. Dabei ist die Großsiedlung eine der am intensivsten untersuchten Siedlungstypen der letzten drei Jahrzehnte. Ein näherer Blick zeigt aber, dass der Fokus bisher eindeutig auf Großsiedlungen in den Großstädten lag. Dort konzentrierten sich die Anlässe, sich in der kommunalen Planungspraxis, in der Städtebauförderung und nicht zuletzt in der Stadtforschung mit ihnen zu befassen. Die Großsiedlungen waren der Ort von sozialen Problemen und Konflikten, die es in dieser Zuspitzung nur in Großstädten gab und gibt. Entsprechend finden sich fast alle der immer wieder herangezogenen Referenzbeispiele in Großstädten: Osterholztenever in Bremen, Kirchdorf-Süd in Hamburg, Gropiusstadt in Berlin, Chorweiler in Köln oder Hasenberg in München.

Was aber ist mit den Großsiedlungen in den Klein- und Mittelstädten? Warum fanden sie bisher keine Beachtung in der Fachdiskussion? Schließlich ist die städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Konzeption der Großsiedlungen in diesen Städten nicht grundsätzlich anders als in den Großstädten. Gibt es dort keine Probleme und Konflikte, die die Kommunen veranlassen könnten, sich ihnen mit ähnlichem Engagement zuzuwenden, wie es in den Großstädten in den letzten Jahrzehnten der Fall ist? Oder liegt es an den insgesamt geringeren personellen, fachlichen und finanziellen Ressourcen dieser Kommunen? Sie müssten sich eigentlich engagieren, können es aber nicht? Warum handelt es sich bei den Großsiedlungen in den Klein- und Mittelstädten um „vergessene Quartiere“?

Unsere acht Fallstudien zu Großsiedlungen in westdeutschen Klein- und Mittelstädten können hierzu erste Antworten anbieten, auch wenn aufgrund der geringen Fallzahl die Ergebnisse nicht repräsentativ sein können. Auch handelt es sich um keine Zufallsauswahl, sondern es wurden gezielt diejenigen Großsiedlungen ausgeschlossen, für die sich die Kommunen bereits um Aufnahme in eines der Bund-Länder-Programme der Städtebauförderung beworben hatten.

### 8.1 Aktuelle Problemlagen

Die Befunde zu den Problemlagen in den untersuchten Großsiedlungen lassen sich in folgenden Punkten zusammenfassen:

- Viele Probleme in Großsiedlungen gehen zurück auf Veränderungen staatlicher und kommunaler Wohnungspolitik und in der Wohnungswirtschaft, die Siedlungen in allen Gemeindegrößenklassen treffen: der Rückgang des Sozialwohnungsbestands durch das Herausfallen aus den Bindungen, die Privatisierung von Mietwohnungen nach Auslaufen der Förderung, der Rückzug von Bund und Ländern aus der Wohnbauförderung, das Auftreten internationaler Unternehmen als vor allem kurzfristig orientierte Wohnungsanbieter etc. Entsprechend stehen in dieser Hinsicht die Klein- und Mittelstädte vor ähnlichen Herausforderungen wie die Großstädte, die sich allenfalls nur in den Quantitäten unterscheiden.
- Wie in den Großstädten übernehmen die Wohnungsbestände der Großsiedlungen auch in den Klein- und Mittelstädten eine zentrale Funktion für die Versorgung einkommensschwächerer Bevölkerungsgruppen. Ausnahmen sind die Wohnsiedlungen in Amberg, die sich als innenstadtnahes Wohngebiet im Grünen einer stabilen Nachfrage erfreut, und in Neu-Isenburg, die schon als Siedlung aus Eigentumswohnungen geplant und gebaut worden war. Diese wichtige sozialpolitische Bedeutung für die Versorgung wird von den Kommunen erkannt und weitgehend anerkannt. Die Kommunen nehmen dies aber in unterschiedlichem Maße, insgesamt eher zurückhaltend, zum Anlass, diese Funktion zu stabilisieren und für eine sozialorientierte kommunale Wohnungspolitik zu nutzen: Eine Ausnahme bildet hier vor allem die Stadt Unna, die unter Federführung des Sozialamts und in enger Kooperation mit einigen Wohnungsanbietern ein umfassendes Sozialkonzept verfolgt, das mit einem aufeinander abgestimmten, breiten Unterstützungs-, Förder- und Beratungsangebot gezielt die verschiedenen benachteiligten Bewohnergruppen erreichen will.

- Die Fallstudien bestätigen insgesamt die Annahme, dass die sozialen Probleme und Konflikte und in der Folge die Vermarktungsprobleme in Großsiedlungen der Klein- und Mittelstädte nicht so stark ausgeprägt sind wie in vielen großstädtischen Großsiedlungen, wo sie in aller Regel den zentralen Anlass für die seit Jahren dort verfolgten Sozial-, Nachbesserungs- und Umbaukonzepte bildeten. Auch gibt es derzeit kaum und nur beschränkt auf einzelne Objekte Vermietungsprobleme. Insofern erklärt dies auch, dass Großsiedlungen in Klein- und Mittelstädten bisher seltener auf der Planungsagenda stehen. Zwar genießen die Siedlungen in der Gesamtstadt oft einen eher problematischen Ruf als Wohnadresse. Übereinstimmend wurde in den Interviews mit Vertretern der Kommunen, der Wohnungsanbieter und der Bewohnervertretung jedoch betont, dass es sich bei den Großsiedlungen nicht um „soziale Brennpunkte“ handelt. Es wurde darauf verwiesen, dass im Laufe der Zeit das Niveau der sozialen Konflikte und Probleme gegenüber dem Zeitpunkt, als sich durch Zuzug einkommensschwächerer Haushalte, insbesondere mit Migrationshintergrund, die Bewohnerstruktur im Mietwohnungsbestand zu verändern begann, geringer geworden ist.
- Ein besonderes Spezifikum der Großsiedlungen in Klein- und Mittelstädten ist der in vielen Fallbeispielen sehr hohe Anteil an Russlanddeutschen an der Bewohnerschaft. Dies zeigt sich unter anderem in der auf sie ausgerichteten Versorgungsinfrastruktur und in eigenen Vereinsaktivitäten (Wertheim, Nürtingen, Amberg). Diese Gruppe ist meist ab Ende der 1980er-Jahre, Beginn der 1990er-Jahre als Teil der damaligen Aussiedlerwelle zugezogen und lebt dort teilweise schon in zweiter Generation. Übereinstimmend berichten die Vertreter der Kommunen und der Wohnungswirtschaft, dass die anfänglichen sozialen Probleme, vor allem mit der Integration der älteren arbeitslosen männlichen Bevölkerung, nicht mehr virulent sind, dass aber die Gruppe der Russlanddeutschen ein sehr stark auf sich selbst bezogenes Nachbarschaftsleben führt und deren Mitglieder in der Regel wenig Interesse an übergeordneten Aspekten ihres Wohnstandorts und des Quartierslebens zeigen. Entsprechend erscheint sie für Angebote der Bürgerbeteiligung kaum ansprechbar (vgl. zu den Lebenslagen und zum Selbstverständnis von Aussiedlern Worbs et al. 2013, zur räumlichen Verteilung und Wohnungssituation: 98ff.). Umso überraschender waren die eruptiven Proteste in einigen dieser Siedlungen Ende des Jahres 2015, Anfang des Jahres 2016 anlässlich der dort geplanten Unterbringung von Flüchtlingen.

## 8.2 Punktuelle und fragmentierte Planungspraxis

Keine der untersuchten Fallkommunen verfolgt für ihre Siedlung eine explizite Strategie. Gleichwohl lassen sich unterschiedliche Haltungen oder „Politikstile“ der Gemeinden im Umgang mit der Siedlung identifizieren. Diese bewegen sich zwischen zwei Polen: Zum einen haben manche kommunalen Verwaltungen die Entwicklungen in der Siedlung stets im Blick und betreiben im Sinne der Prävention aufmerksam eine „proaktive Instandhaltung“, andere dagegen halten sich ausdrücklich zurück und intervenieren erst dann, wenn Forderungen durch die Bürger an sie herangetragen werden oder Umstände sie dazu zwingen, etwa Schäden oder Konflikte. Hier verweist man auf die Fülle anderer Aufgaben, sodass es geboten sei, mit den knappen verfügbaren Ressourcen an Zeit, Finanzen und auch planerischer Aufmerksamkeit haushälterisch umzugehen. Die Großsiedlungen bilden derzeit in den Gemeinden keinen Problem- und Handlungsschwerpunkt.

- In keinem der untersuchten Fälle genießen die Großsiedlungen kommunalpolitische und -planerische Priorität. Auf eine laufende Instandhaltung setzen Nürtingen und Haar, wo die Stadt zusätzlich auf den engen Kontakt und kontinuierlichen Austausch mit den öffentlichen Institutionen und der Kirche setzt, um stets über den Zustand der Siedlung und die Bedürfnisse der Bewohner orientiert zu sein. In Amberg und besonders in Wedel betonen die Kommunen, dass der Bebauungsplan das für sie einflussreichste Planungsinstrument darstellt und weitere Planungserfordernisse sich derzeit nicht stellen. Ihre Aufgabe sehen sie vor allem darin, die Entwicklung der Siedlung so zu steuern, dass der ursprüngliche Gebietscharakter erhalten bleibt. Bürgerbeteiligung hat bisher bei keiner der Siedlungen eine zentrale Rolle in der Entwicklung gespielt.
- Das Wissen der kommunalen Verwaltungen und anderer beteiligter Akteure über die aktuelle Situation und die bisherige Entwicklung der Siedlungen ist insgesamt lückenhaft und wenig systematisch; dies bezieht sich auf alle zentralen Aspekte: auf den baulichen-technischen Zustand der Gebäude und die gestalterische und funktionale Qualität der öffentlichen Räume sowie auf die Alters- und Sozialstruktur der Bewohner und deren Veränderung in den letzten Jahrzehnten. Schmerzhaft empfunden wird vor allem, dass es in der Regel keine Informationen über die Eigentümerstruktur gibt. Wem welche Wohnung gehört und welche Gründe für Eigentümerwechsel vorliegen, ist den

kommunalen Verwaltungen weitgehend unbekannt. Gründe liegen hier zum einen in den Grenzen der Kommunalstatistik, die alle Gemeinden ähnlich betreffen. Die Siedlungen boten den Kommunen bisher aber noch nicht genügend Anlass, durch Primärerhebungen und systematische Auswertung aller verfügbaren Quellen, die Kenntnisse über den Zustand der Siedlungen sowie der Bedürfnis- und Problemlagen vor Ort zu erweitern (vgl. hierzu allgemein auch Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V. 2015: 152; Wüstenrot e.V. 2013: 191f.).

- Zu diesem Informationsdefizit trägt auch bei, dass es in aller Regel keinen wechselseitigen oder nur bruchstückhaften Austausch zwischen der planenden Verwaltung und den Eigentümern gibt. Etwas besser ist die Situation allein dort, wo die kommunale Wohnungsbaugesellschaft noch mit einem großen Anteil an Wohnungen in der Siedlung vertreten ist und der unmittelbare Kontakt institutionell gegeben ist. Je größer die Zahl der in der Siedlung vertretenen Wohnungsunternehmen und Privateigentümer, desto mangelhafter ist der Kenntnisstand über die reale Situation in den Siedlungen, die wechselseitigen Sichtweisen und Bewertungen der Situation vor Ort und über die Planungs- und Investitionsabsichten sowohl der Stadt wie auch der Wohnungseigentümer. Besonders schwierig ist die Adressierung vor allem der Wohnungseigentümergeinschaften. Sie können sich oft nicht oder nur schwer auf eine einheitliche Position zu Investitionen in das eigene Objekt verständigen. Schon gar nicht lassen sie Interesse an Problemen und Entwicklungen der Siedlung als Ganzes erkennen; sie sind daher sehr schwer für Kooperations- und Förderangebote zu aktivieren.
- Für keine der Siedlungen gibt es ein städtebauliches Gesamtkonzept zur Weiterentwicklung und Modernisierung im Sinne eines Rahmenplans. Es besteht auch nicht die Absicht, für die Großsiedlungen die Aufnahme in eines der Bund-Länder-Programme der Städtebauförderung zu beantragen. Eine Ausnahme bildet die Stadt Unna, die sich mit ihrer Siedlung inzwischen erfolgreich um Aufnahme in das Programm Soziale Stadt beworben hat. In Wertheim wurde ein Gutachten zur Abschätzung der mittel- und langfristigen Perspektiven des Wohnungsbestands der Großsiedlung auf dem regionalen Wohnungsmarkt in Auftrag gegeben. In den übrigen Fallkommunen wird dies derzeit nicht für erforderlich gehalten bzw. andere kommunale Probleme, vor allem der drohende Funktionsverlust der Citylagen, als vordringlicher angesehen. Hier spielen auch die begrenzten

Verwaltungskapazitäten eine Rolle, die Klein- und Mittelstädte zu Schwerpunktsetzungen zwingen. Außerdem habe die Erfahrung gezeigt, dass insbesondere die kleineren Städte (unterhalb von 50.000 Einwohner) bei der Bewerbung um die Aufnahme in Bund-Länder-Programme der Städtebauförderung kaum Chancen haben, wenn sie bereits mit einer Maßnahme in einem der Programme vertreten sind. Dies wurde zumindest als einer der Gründe für die Zurückhaltung angeführt. Förderprogramme, die beispielsweise Anreize zur Gebäudemodernisierung böten, kommen nirgends zum Einsatz. Städtische Investitionen fließen vor allem in die Instandhaltung und Modernisierung der technischen Infrastruktur (Erschließung, Ver- und Entsorgung).

- Jenseits dieser grundsätzlichen kommunalpolitischen und planungsstrategischen Zurückhaltung gibt es ein breites Spektrum sehr unterschiedlicher Aktivitäten in den Siedlungen, die die Kommunen und die Wohnungsanbieter, teils aufeinander abgestimmt, teils unabhängig voneinander, verfolgen. Es dominieren punktuelle Strategien und temporäre Aktionen, deren Intensität sehr stark, je nach der Struktur der Wohneigentümer, schwankt. Städtische Wohnungsunternehmen und Wohnungsbaugenossenschaften spielen darin häufig eine tragende Rolle. Größere Interventionen in die Struktur der Siedlungen sind bisher die Ausnahme.
- **Wohnungsbestand:** Die Intensität, Breite und Kontinuität bei der Modernisierung der Wohnungsbestände sowie der Erneuerung und Aufwertung des unmittelbaren Wohnumfelds hängen sehr stark von der Geschäftsstrategie der Wohnungsanbieter ab. Je größer der Anteil der Wohnungen im Besitz von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften, Wohnungsbaugenossenschaften und Wohnungsbaugesellschaften ist, die unverändert auch die Sicherung der Wohnungsversorgung einkommensschwächerer Nachfragegruppen im Blick haben, desto gefestigter ist der Gesamteindruck des Wohnungsbestands, desto größer die Eingriffstiefe und Reichweite der Modernisierung. Dabei werden unterschiedliche Strategien deutlich. Abrisse und durchgreifende Umbauten des Bestandes, die auf andere Nachfragegruppen zielen, hat es bisher nicht gegeben. In allen Siedlungen ist schon vor Jahren durch Einzelmaßnahmen (Austausch von Fenstern und Heizungsanlagen, Fassadendämmungen etc.) mit der energetischen Erneuerung der Bestände begonnen worden. Mit der laufenden Erhöhung der gesetzlichen Anforderungen an die Energieeffizienz von Wohnbauten bleibt die energetische Ertüchtigung eine Daueraufgabe. Trotz

vorhandener Förderangebote zögern Wohnungsunternehmen, sie zu nutzen, denn sie fürchten um die Vermietbarkeit der Bestände nach der energetischen Sanierung angesichts des niedrigen Mietniveaus und der geringen Zahlungsfähigkeit der meisten Mieter.

Das Siedlungswerk Werkvolk in Amberg verfolgt die Strategie einer langfristigen Mieterbindung durch umfassende Modernisierung der Wohnungsbestände und den kontinuierlichen Ausbau des Mieterservices (z.B. Beratungs- und Betreuungsangebote für ältere Mieter). Das Unternehmen betont, dass es besonders wichtig sei, sich von den übrigen örtlichen Wohnungsanbietern in der Qualität abzusetzen, sonst könnten gerade die Bestände im Geschosswohnungsbau künftig immer schwieriger zu vermarkten sein. Ähnlich geht auch die genossenschaftliche Siedlungsbau Neckar-Fils in Nürtingen vor, die ihre Bestände ebenfalls bereits modernisiert hat und ihre Mieter gerade in den Sozialwohnungen intensiv betreut. Die WSB Bayern in Haar versteht sich als „Bestandshalter“ und hat dementsprechend einen Großteil ihrer Häuser bereits umfassend modernisiert, um diese auch langfristig vermarkten zu können. Sehr erfolgreich ist auch der Einsatz eines unternehmenseigenen Hausverwalters, der vor Ort wohnt und so die „Innensicht der Mieter“ an das Unternehmen herantragen kann. In den anderen Siedlungen, die durch eine Vielfalt der institutionellen Wohneigentümer geprägt ist, ist das Gesamtbild deutlich uneinheitlicher. Hier finden sich wie in Unna, Wedel oder Wertheim kürzlich erneuerte Bestände und umsichtig aufgewertete private Freiflächen neben sichtbar vernachlässigten Gebäudekomplexen und einem abgenutztem Wohnumfeld.

- **Grün- und Erschließungsflächen:** Die grünen Freiflächen machen in allen Siedlungen als Ganzes einen gut gepflegten Eindruck – mit nur wenigen Ausnahmen im Umfeld von Gebäuden einiger untätiger Wohnungsbaugesellschaften. In der Regel wurden die Spielplätze saniert und Spielgeräte erneuert. Etwas unterschiedliche Auffassungen der Freiraumgestaltung und -pflege werden in der Intensität sichtbar, mit der das ursprüngliche Konzept fließender Freiräume und sonnenbeschienener Fassaden durch Zurückschneiden der Vegetation aufrecht erhalten wird. Manche halten Sichtachsen frei, andere lassen die Siedlung „verwalden“. Weitreichendere Umgestaltungen der Grünräume durch Umnutzung sogenannter Abstandsflächen zu Mietergärten oder neue Formen des „Urban Gardening“ werden nur punktuell verfolgt (Haar, Amberg).

Die Erschließungs- und Stellplatzflächen erscheinen weitgehend unverändert gegenüber dem Zeitpunkt des Erstbezugs. Punktuell wurde Instand gesetzt und öffentliche Stellplätze ergänzt. Im Wesentlichen wird aber in allen Siedlungen der Bestand als noch hinreichend funktionsfähig angesehen. Es hat keine durchgreifenden Maßnahmen zur Sanierung und zum Umbau der Netze gegeben, etwa den Rückbau überdimensionierter Erschließungsflächen, die Neugestaltung und der Ausbau der Fuß- und Radwege (zum Beispiel im Hinblick auf Barrierefreiheit), die Anpassung der Stellplatzanlagen oder Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung durch Mischflächen. Auch Standorte für Car-Sharing und Mietfahrradstationen oder ähnliche neuere Mobilitätskonzepte in Quartieren gibt es nicht.

- **Versorgungsinfrastruktur:** Insgesamt ist die Versorgung der Siedlungen mit öffentlicher Infrastruktur (Schulen, Kindergärten) gut gesichert, die Gebäude wurden laufend instand gesetzt und modernisiert. Nur in Einzelfällen steht ein Standort wegen übergreifender strategischer Überlegungen der kommunalen Schulplanung in Frage. Nachträgliche durchgreifende Anpassungen und Umbauten waren bisher nicht erforderlich. Auch hat es mit dem Bau des Stadtteilzentrums in der Gartenstadt Elbhochufer in Wedel nur eine bedeutende spätere bauliche Ergänzung der Siedlungsinfrastruktur gegeben.

Demgegenüber verzeichnen alle Siedlungen mit Ausnahme der Raiffeisenring in Neuwied eine Ausdünnung der privaten Versorgungsinfrastruktur mit Aufgabe des ursprünglichen Konzepts. In manchen Siedlungen konnten sich neue Formen von Anbietern etablieren (Genossenschaftsladen in Nürtingen). Angesichts der insgesamt gut erreichbaren alternativen Standorte und der erhöhten individuellen Mobilität ist nur ein kleiner Teil der immobilen Bewohnerschaft nachteilig betroffen. Für sie gibt es bisweilen gezielte Unterstützungsangebote von den Sozialträgern oder Wohnungsunternehmen.

- **Bewohnerschaft:** Vor allem in den Siedlungen mit einem hohen Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund haben Kommunen, Kirchen und Vereine, aber auch die Wohnungswirtschaft Maßnahmen ergriffen, um die Integration zu befördern. Zentrale Zielgruppen sind Kinder und Eltern, die in den Kindergärten und Schulen durch spezielle Betreuungsangebote erreicht werden sollen. In Unna und Wedel betreibt die Wohnungswirtschaft ein aktives Belegungsmanagement, um die Bewohnerstruktur der einzelnen Häuser zu stabilisieren. In

Unna hat das Aktionsbündnis aus Stadt und Wohnungswirtschaft einen Quartiersmanager mit Stadtteilbüro eingesetzt. Freie Träger engagieren sich in Wertheim, wo die Caritas einen Stadtteilkoordinator finanziert; sonst spielen diese keine herausragende Rolle.

### 8.3 Handlungserfordernisse

So stabil und konsolidiert sich die Situation in den Großsiedlungen der untersuchten Klein- und Mittelstädte derzeit darstellt, so zeichnen sich gleichwohl auf unterschiedlichen Ebenen Problemlagen ab, die aber bisher noch nicht oder nur teilweise virulent sind und auch durch die aktuelle Nachfragesituation auf dem Wohnungsmarkt überdeckt werden.

- Die Siedlungen sind inzwischen in der Regel zwischen 40 und 50 Jahre alt. Trotz laufender, meist punktueller Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durch die Kommune und die Eigentümer werden der öffentliche Raum, die privaten Stellplatzanlagen sowie die technische Infrastruktur mittelfristig grundlegend zu erneuern sein. Hier sind die Anforderungen an Stadtmobilität, Barrierefreiheit, die Orientierung im Raum, die Vernetzung mit der umgebenden Landschaft und nicht zuletzt an das Umfeld der meist funktionsgeschwächten Siedlungszentren zu berücksichtigen. Die energetische Ertüchtigung der Wohnungsbestände bleibt angesichts laufend steigender gesetzlicher Anforderungen trotz der zahlreichen Einzelmaßnahmen der Vergangenheit auf der Agenda.
- Bis dato gibt es in den untersuchten Siedlungen keine Wohnungsleerstände. Keine der interviewten Vertreter der Wohnungsanbieter berichteten von Vermietungsproblemen. Diese sind angesichts des Wohnungsmangels, insbesondere an den agglomerationsnahen Standorten wie Wedel (Region Hamburg) oder Haar (Region München), in naher Zukunft auch nicht zu erwarten. Allerdings gibt es keinen Zweifel darüber, dass die institutionellen Wohnungseigentümer in Großsiedlungen kleiner und mittelgroßer Städte in Zeiten entspannter Wohnungsmärkte mit Vermarktungsproblemen zu rechnen haben. Die übergreifenden Tendenzen des demografischen Wandels und der großräumigen Wanderungsbewegungen werden derzeit durch die Zuwanderung von Migranten nur überlagert. Gerade die Gemeinden fern der Ballungsräume werden mittelfristig davon ausgehen müssen, dass die Wohnungsbestände ihrer

Großsiedlungen unter Vermarktungsdruck stehen werden. Hinzu kommt, dass es mit dem sozialen Wandel mittelfristig zu Verschiebungen in der Wohnungsnachfrage auch in den Mittel- und Kleinstädten kommen wird, der die Wohnungsangebote in den Siedlungen nicht mehr gerecht werden können.

- Schließlich haben die Proteste von Russlanddeutschen in den von uns untersuchten Siedlungen gegen die Aufnahme von Flüchtlingen in ihrer Umgebung Ende des Jahres 2015 auf einen bisher zu wenig beachteten und auch noch nicht näher untersuchten Sachverhalt aufmerksam gemacht. Offensichtlich sind gerade die Großsiedlungen der Klein- und Mittelstädte besonders prägnante Orte, in denen die getrennten Lebenswelten von Russlanddeutschen einerseits und der übrigen Wohnbevölkerung andererseits auf engem Raum nebeneinander bestehen. Dieser Tatsache und den damit verbundenen Konsequenzen sind sich die beteiligten Akteure, insbesondere die kommunalen Verwaltungen und die Wohnungsbaugesellschaften, aber auch die Stadtgesellschaft nicht immer in ihrer ganzen Reichweite bewusst. Hier gibt es einen erheblichen Informations- und Kommunikationsbedarf, der weit über den hier untersuchten Siedlungstypus hinausweist, sich dort aber in besonderer Weise manifestiert (vgl. Worbs et al. 2013).

## 9 Empfehlungen

Die Ergebnisse der vergleichenden Analyse und eine erste Fassung der Handlungsempfehlungen sind auf dem Workshop „Perspektiven für Großsiedlungen in Klein- und Mittelstädten“ am 4. Dezember 2015 in Wertheim, einer der Fallstudiengemeinden, vorgestellt und diskutiert worden. Zum Workshop waren alle interviewten Experten aus den Fallstudiengemeinden sowie weitere interessierte Fachleute aus den Gemeinden, der Wohnungswirtschaft und der Forschung geladen.

Auf dem Workshop (Programm siehe Anlage S. 160) haben einige der Experten von ihren Strategien, Konzepten und Erfahrungen berichtet, die ebenfalls in die Empfehlungen Eingang gefunden haben. Schließlich bilden die Handlungsempfehlungen der thematisch ähnlich orientierten Untersuchungen (Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V. 2015: 151ff. und Wüstenrot e.V. 2013: 186ff.) einen wichtigen Hintergrund.

Empfehlungen zu Gebietstypen stehen immer in einem kaum auflösbaren Spannungsfeld: Sie müssen einerseits so allgemein sein, dass sie für die große Mehrheit der Einzelfälle Gültigkeit beanspruchen können, ohne dabei an inhaltlicher Aussagekraft zu verlieren; und sie müssen andererseits so konkret sein, dass die Mehrheit der Empfehlungen für alle Gemeinden handlungsleitend sein kann. Insofern liegt jeder der folgenden Empfehlungen eine entsprechende Abwägung zugrunde, die allerdings keinen der adressierten Akteure entlastet, sie an ihre je spezifische Situation anzupassen.

**(1) *Die Erneuerung von Großsiedlungen in Klein- und Mittelstädten ist eine wichtige Zukunftsaufgabe.***

Die Siedlungen erfüllen eine wichtige Funktion zur Sicherung der Wohnungsverorgung an ihren Standortgemeinden. Diese Funktion werden sie auch in Zukunft erfüllen müssen. Die Voraussetzungen hierfür unterscheiden sich je nach Entwicklung der regionalen Wohnungsmärkte. Angesichts des Alters der Siedlung stellt sich jedoch unabhängig von der Marktposition der Wohnungsbestände in den kommenden Jahren für alle Gemeinden die Aufgabe der umfassenden Erneuerung der Siedlungen.

**(2) *Die Erneuerung von Großsiedlungen in Klein- und Mittelstädten ist eine Gemeinschaftsaufgabe.***

Planung und Bau der Siedlungen vor 40 bis 50 Jahren gehörte für die Gemeinden zu den größten und komplexesten Einzelbauvorhaben ihrer jüngeren Stadtgeschichte. Hierfür waren sie auf Unterstützung von außen angewiesen. Meist lag die Trägerschaft in den Händen gemeinnütziger Wohnungsunternehmen oder von Entwicklungsträgern. Die meisten Wohnungen entstanden als Sozialer Wohnungsbau. Viele Wohnprojekte wurden als Demonstrativbauvorhaben des Bundes zusätzlich gefördert. Was für die Planung und den Bau der Siedlungen gilt, trifft auch für ihre Erneuerung zu. Sie sollte als eine Gemeinschaftsaufgabe begriffen werden, für die die Gemeinden die Unterstützung von Bund und Ländern in Anspruch nehmen können.

**(3) *Die Erneuerung von Großsiedlungen in Klein- und Mittelstädten muss in Strategien der Stadtentwicklung eingebunden sein.***

Als großes eigenständiges Quartier und in der Regel einziges seiner Art in der Gemeinde sowie wegen der großen quantitativen Bedeutung der Wohnungsbestände für die Wohnungsverorgung stellen die Siedlungen einen zentralen Bezugspunkt für die Stadtentwicklung dar. Entsprechend müssen die Ziele und Konzepte der Erneuerung in die Gesamtstrategien der Stadtentwicklung eingebunden sein. Die Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts sollte mit der Erarbeitung eines Erneuerungskonzepts für die Großsiedlung Hand in Hand gehen.

**(4) *Die Erneuerung von Großsiedlungen in Klein- und Mittelstädten muss in sozialorientierte Konzepte kommunaler Wohnungspolitik integriert werden.***

Fast alle Siedlungen übernehmen seit ihrem Bestehen bis heute in den Gemeinden eine wichtige Aufgabe bei der Versorgung einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen mit Wohnraum. Diese

Funktion ist aber gefährdet und abgeschwächt durch ein Bündel sich wechselseitig verstärkender Entwicklungen, die durch die Gemeinden selbst kaum beeinflussbar sind: das Auslaufen der Bindungen durch Rückzahlung der Kredite, die Umwandlung der Mietwohnungen in Eigentum, die Abschaffung der Gemeinnützigkeit, der Abbau der Wohnbauförderung, die Internationalisierung der Wohnungswirtschaft und anderes mehr, aber auch der Verkauf von Wohnungen durch die gemeindeeigenen Wohnungsbaugesellschaften.

Dadurch ist der Handlungsspielraum der Kommunen für eine sozialorientierte Wohnungspolitik kleiner geworden. Gleichwohl stehen sie in der Verantwortung, die Erneuerung der Großsiedlungen so zu gestalten, dass deren Wohnungsbestände ihre Funktion zur Sicherung der Wohnungsversorgung einkommensschwächerer Bewohnergruppen behalten können. Daran sind die Fördervoraussetzungen, Finanzierungskonzepte und Modernisierungsstandards zu orientieren. Die Förderinstrumente müssen so ausgelegt werden, dass die vor allem energetisch notwendige Modernisierung der Bestände ihre sozialpolitische Funktion nicht gefährdet.

Dort, wo in den Siedlungen durch Nachverdichtungen der Wohnungsbestand ergänzt werden kann, sollte ein wesentlicher Anteil des Neubaus als geförderter Wohnungsbau errichtet werden. Dabei ist es zentral, dass durch die Nachverdichtung die besonderen Freiraumqualitäten der Siedlungen nicht beeinträchtigt werden. Die Möglichkeiten, im Rahmen der Erneuerung neuen Wohnraum zu schaffen, sollten genutzt werden. Auch so kann der Spielraum für eine aktive kommunale sozialorientierte Wohnungspolitik wieder erweitert und die ursprüngliche Funktion der Siedlungen gestärkt werden.

#### **(5) Die Erneuerung der Großsiedlungen in Klein- und Mittelstädten benötigt aktuelle, verlässliche und möglichst fortschreibbare Informationsgrundlagen!**

Oft haben die Gemeinden keine oder nur veraltete Daten zu zentralen baulich-technischen Merkmalen des Wohnungsbestandes, zur Struktur und Entwicklung der Bewohnerschaft sowie vor allem zur Struktur der Eigentümer. Nur auf der Grundlage verlässlicher Gebietskenntnis lassen sich auf die besondere Situation in den Siedlungen zugeschnittene Lösungen und passgenaue Maßnahmen erarbeiten. Die Informationsgrundlagen sollten sich nicht nur auf

die Siedlung selbst beziehen, sondern auch auf die Situation und Entwicklung des regionalen Wohnungsmarktes. Für beides besteht in fast allen Gemeinden ein erheblicher Nachholbedarf. Als einen ersten wichtigen Schritt zur Erneuerung sollten die Gemeinden sich zunächst durch eine Bestandserhebung und -analyse der Großsiedlung und ihrer Position auf dem regionalen Wohnungsmarkt eine solide Grundlage verschaffen. Angesichts der in der Regel beschränkten personellen Kapazitäten in den planenden Verwaltungen in den Klein- und Mittelstädte ist es geboten, die Bestandserhebung und -analysen an professionelle Anbieter zu vergeben.

#### **(6) Einen Städtebaulichen Rahmenplan erstellen!**

Für die Erneuerung der Großsiedlungen ist ein städtebaulicher Rahmenplan auf der Basis einer gründlichen Bestandsanalyse erforderlich. Es geht darum, die funktionalen, baulich-technischen und gestalterischen Leitlinien für die einzelnen Maßnahmen der Erneuerung verbindlich festzulegen. Die bisherigen Maßnahmen in den Siedlungen erfolgten meist unkoordiniert und auf unmittelbaren Bedarf gerichtet, hatten den Charakter von Reparaturen und schrieben im Wesentlichen den Bestand fort. Zu den Herausforderungen, die sich aus übergeordneten Entwicklungen (Ökologie und Energiewende, Mobilitätstechnologien, demografischem Wandel u.a.) und durch Veränderungen der Bedarfslagen vor Ort ergeben, gehören:

- die Fortführung der energetischen Erneuerung der Wohnungsbestände,
- die Anpassung der Wohnungen an die Veränderungen der Sozialstruktur und der Wohnungsnachfrage (barrierefreie/-arme Wohnungen, barrierefreies/-armes Wohnumfeld),
- die bedarfsgerechte Modernisierung der Erschließungsnetze und Stellplatzanlagen einschließlich der Optionen für neue Ansätze des Stadtverkehrs (Car-Sharing, Mietfahrräder, E-Mobilität u.a.) sowie der technischen Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung,
- die nutzergerechte Gestaltung des öffentlichen Raumes (Orientierung, Durchlässigkeit, Vernetzung mit der Umgebung) und des Wohnumfeldes des Mietwohnungsbestands.

Übergreifendes städtebauliches Leitziel der Erneuerung sollte es sein, die Eigenart der Siedlungen zu entwickeln. Bei den

Maßnahmen zur Beseitigung von Mängeln und Anpassung an heutige Standards sind deren besondere Qualitäten als Wohnquartiere der städtebaulichen Moderne zu bewahren. Hierzu gehören vor allem die Vielfalt des Wohnungsangebots, das offene grüne Wohnumfeld, die Bezüge zur Landschaft und das Angebot an wohnungsnaher sozialer Infrastruktur. Die Bewohner sind bei der Modernisierung ihrer Wohnungen, Umgestaltung des Wohnumfeldes und Anpassung der Infrastruktur einzubeziehen.

### **(7) Eine Plattform der Akteure schaffen!**

Für die Erneuerung sollten die Gemeinden eine Plattform des Austauschs und der Koordination schaffen, an der alle wesentlichen Akteure in der Siedlung beteiligt sind. Hierzu gehören neben den Vertretern der einschlägigen Verwaltungen (Planungsamt, Sozial- und Jugendamt, Wohnungsamt), Vertreter der Wohnungseigentümer (insbesondere aller Wohnungsunternehmen), Vertreter der in der Siedlung aktiven Vereinigungen, Träger und Kirchen und die organisierten Vertreter der Bewohnerschaft. Vor allem im Hinblick auf die Kooperation zwischen kommunaler Verwaltung und den wohnungswirtschaftlichen Akteuren hat sich eine solche Plattform als zentrale Voraussetzung nicht nur für die erfolgreiche Erneuerung der Siedlungen, sondern auch für die laufende Quartiersentwicklung erwiesen.

Diese Plattform kann unterschiedliche Formen annehmen: als Beirat oder runder Tisch, der regelmäßig oder nach Bedarf von einer federführenden Stelle der Gemeinde zusammengerufen wird. Diese Plattform dient der wechselseitigen Information, dem Austausch und der Abstimmung von Investitions- und Interventionsabsichten sowie dem Interessensabgleich, der Klärung von Konflikten und nicht zuletzt der Vorbereitung von Kooperationsvereinbarungen (zur Wohnungsbelegung und zur Förderpraxis).

### **(8) Den Zusammenhalt stärken – Bewohner aktivieren!**

Eine große Herausforderung besteht darin, auch die Bewohner zu erreichen, die sich mit der Artikulation ihrer Interessen und Bedürfnisse stark zurückhalten und nur schwer für ein Engagement in ihrem Quartier zu gewinnen sind. Angebote der Beratung und Betreuung, die an das besondere Bewohnerprofil (Senioren, junge Familien, Jugendliche, Frauen mit Migrationshintergrund,

Russlanddeutsche etc.) angepasst sind, leisten einen sehr wichtigen Beitrag. Hier kann man auf die einschlägigen Erfahrungen mit dem Quartiersmanagement im Rahmen der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen im Programm Soziale Stadt zurückgreifen. Darüberhinaus aber ist eine erhöhte kommunalpolitische Aufmerksamkeit gegenüber diesen Gruppen jenseits der Siedlungserneuerung erforderlich.

### **(9) Die Förderprogramme ausbauen!**

Damit die Klein- und Mittelstädte die Aufgabe der Erneuerung ihrer Großsiedlungen zukünftig bewältigen können, sind sie auf Unterstützung von Bund und Ländern angewiesen. Die Bund-Länder-Förderprogramme Stadtumbau West und Soziale Stadt sind bisher, je nach Problemlage, für die Erneuerung von Großsiedlungen am häufigsten in Anspruch genommen worden. Sie sollten fortgesetzt werden. Das Programm Soziale Stadt entspricht stärker den besonderen Problemlagen in den Großsiedlungen westdeutscher Klein- und Mittelstädte, da durchgreifende bauliche Eingriffe in den Bestand nur in Ausnahmen erforderlich sind.

Nach Auslaufen der Programme sollten äquivalente Programmangebote geschaffen werden, deren Zuschnitt es zulässt, dass sich Klein- und Mittelstädte mit Großsiedlungen mit Aussicht auf Erfolg um Aufnahme bewerben können. Zentral sind Förderangebote zur Modernisierung der Wohnungsbestände, die sicherstellen, dass die Wohnungen nach der Erneuerung dem unteren Wohnungsmarkt erhalten bleiben und ihren Beitrag zur Versorgung einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen weiterhin leisten. Die Förder- und Rechtsinstrumente zur Aktivierung von Gebäudeinvestitionen seitens der Wohnungswirtschaft müssten darauf ausgelegt werden.

Die besonderen Problemlagen, denen sich kleinere Gemeinden bei der Bewältigung großer und komplexer Vorhaben gegenübersehen, könnten Anlass sein, ein neues ExWoSt-Forschungsfeld „Kleine Gemeinden und große Projekte“ aufzulegen, um hier durch Pilotprojekte und Modellvorhaben Erfahrungen, gegebenenfalls auch als Vorlauf für ein neues Städtebauförderprogramm zu sammeln. Die Großsiedlungen sind hierfür ein ausgezeichnete und lohnender Gebietstyp.



# Anhang



## 10 Anhang

### 10.1 Literaturverzeichnis

Baumgärtner, Christine; Jessen, Johann; Willnauer, Isabelle (2014): Großsiedlungen in Klein- und Mittelstädten. 1. Zwischenbericht. Städtebau-Institut. Universität Stuttgart. Stuttgart.

BMBau – Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (1990): Städtebauliche Lösungen für die Nachbesserungen von Großsiedlungen der 50er- bis 70er-Jahre. Bonn.

BMBau – Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (1994): Großsiedlungsbericht 1994, Deutscher Bundestag, Drucksache 12/8406. Bonn.

BMBau – Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (2000): Stadtentwicklung und Städtebau in Deutschland. Ein Überblick. Berichte, Band 5. Bonn.

BMUB – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (2014): Stadtumbau West. In: [http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Programm/StadtumbauWest/stadtumbau\\_west\\_node.html](http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Programm/StadtumbauWest/stadtumbau_west_node.html) (Zugriff: 11.07.2014).

Gibbins, Olaf (1988): Großsiedlungen. Bestandspflege und Weiterentwicklung. München.

Hannemann, Christine (1998): Großsiedlungen – Ost. In: Hartmut Häußermann (Hrsg.): Großstadt. Soziologische Stichworte. Opladen, S. 91-103.

Harlander, Tilman (1999): Stadtentwicklung in der Bundesrepublik. In: Flagge, Ingeborg (Hrsg.) Geschichte des Wohnens – 1945 bis heute. Aufbau – Neubau – Umbau. Stuttgart.

Jessen, Johann (1998): Großsiedlungen – West. In: Hartmut Häußermann (Hrsg.): Großstadt. Soziologische Stichworte. Opladen, S. 104-115.

Kompetenzzentrum Großsiedlungen e. V. (Hrsg.) (2015): Perspektiven großer Wohnsiedlungen. Studie Weiterentwicklung großer Wohnsiedlungen. Jahrbuch 2015. Berlin.

Topfstedt, Thomas (1999): Wohnen und Städtebau in der DDR. In: Flagge, Ingeborg (Hrsg.) Geschichte des Wohnens – 1945 bis heute. Aufbau – Neubau – Umbau. Stuttgart.

Worbs, Susanne; Bund, Eva; Kohls, Martin; Babka von Gostomski, Christian (2013): (Spät-)Aussiedler in Deutschland. Eine aktuelle Analyse aktueller Daten- und Forschungsergebnisse. Forschungsbericht 20. Bundesamt für Migration und Flüchtlinge. Nürnberg.

Wüstenrot Stiftung (Hrsg.) (2013): Das Wohnungsbauerbe der 1950er- und 1970er-Jahre. Perspektiven und Handlungsoptionen für Wohnquartiere. Autoren: Karin Hopfner und Christina Simon-Philipp. Ludwigsburg.

### 10.2 Quellenverzeichnis der Fallstudien

#### Amberg – Sankt Sebastiansviertel \_\_\_\_\_

##### Ansprechpartner

Wolfgang Babl, Stadtentwicklungsamt Amberg.

##### Quellen

Albert-Schweitzer-Grundschule (2016): Unsere Schule; <http://www.vsas-amberg.de/index.php> (Zugriff: 23.08.2016).

Babl, Wolfgang (1985): Ausgewählte Probleme bei geographischen Modellen am Beispiel von Wohnneubaugebieten der Stadt Amberg. Regensburg.

Bayerisches Landesamt für Statistik (2015): Statistik kommunal 2014. Bayern; München; <https://www.statistik.bayern.de/statistikkommunal/09.pdf> (Zugriff: 09.07.2015).

Bayernfahrplan (2016): Fahrplanauskunft Amberg (Oberpfalz); <http://www.bayern-fahrplan.de/de/auskunft> (Zugriff: 22.08.2016).

Institut für Bauforschung e. V. (Hrsg.) (1968 a): Demonstrativbauprogramm des Bundesministeriums für Wohnungswesen und Städtebau. Amberg – St. Sebastian. Bericht. Hannover.

Institut für Bauforschung e. V. (Hrsg.) (1968 b): Demonstrativbauprogramm des Bundesministeriums für Wohnungswesen und Städtebau. Amberg – St. Sebastian. Anlagen. Hannover.

Kindergarten St. Michael (2016): Katholischer Kindergarten St. Michael; <http://www.kita-st-michael-amberg.de> (Zugriff: 23.08.2016).

LEP 2013 – Landesentwicklungsplan (2013): Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie; Anhang 1. Zentrale Orte; [https://www.landesentwicklung-bayern.de/fileadmin/user\\_upload/landesentwicklung/Dokumente\\_und\\_Cover/Instrumente/LEP\\_08\\_2013/Anhang\\_1\\_-\\_Zentrale\\_Orte.pdf](https://www.landesentwicklung-bayern.de/fileadmin/user_upload/landesentwicklung/Dokumente_und_Cover/Instrumente/LEP_08_2013/Anhang_1_-_Zentrale_Orte.pdf) (Zugriff: 02.08.2016).

Mittelbayerische (03.12.2015): Leopoldkaserne bleibt ein Jahr länger; <http://www.mittelbayerische.de/region/amberg-nachrichten/leopoldkaserne-wird-ein-denkmal-20847-art-959517.html> (Zugriff: 17.08.2016).

ONetz (28.05.2013): Vieles verlagert. Das ganze Viertel ist tot; <http://www.onetz.de/amberg-in-der-oberpfalz/lokales/aus-fuer-suedstadt-apotheke-zu-geringe-einnahmen-bei-laufend-steigenden-kosten-verhaengnisvolle-vieles-verlagert-das-ganze-viertel-ist-tot-d23626.html> (Zugriff: 24.08.2016).

Regierung der Oberpfalz (2001): Dokumentation Konversion an der Kennedystraße; <https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/leistungen/bauen/foerderungen/staedtebau/beispiele/amberg.pdf> (Zugriff: 18.08.2016).

Regierung der Oberpfalz (2016): Demografischer Wandel in der Oberpfalz. Bevölkerungsprognose Stadt Amberg; [https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/wfs/dw\\_opf/bev\\_am.php](https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/wfs/dw_opf/bev_am.php) (Zugriff: 18.08.2016).

St. Michael (2016): Pfarrei St. Michael Amberg; <http://www.st-michael-amberg.de/homepage/menue.html> (Zugriff: 23.08.2016).

Wohnungsunternehmen Amberg (2016): Wohnungsbestand und Lage; <https://www.wu-amberg.de/genossenschaft/wohnungsbestand-und-lage/sebastian-viertel.html> (Zugriff: 20.08.2016).

Zensus (2011): Bevölkerung im regionalen Vergleich nach Erwerbsstatus; [https://ergebnisse.zensus2011.de/#StaticContent:093610000000,BEG\\_4\\_4\\_1,m,table](https://ergebnisse.zensus2011.de/#StaticContent:093610000000,BEG_4_4_1,m,table) (Zugriff: 18.08.2016).

Zensus (2011): Bevölkerung im regionalen Vergleich nach Wirtschaftszweig/ Wirtschafts(unter)bereich; [https://ergebnisse.zensus2011.de/#StaticContent:093610000000,BEG\\_4\\_4\\_4,m,-table](https://ergebnisse.zensus2011.de/#StaticContent:093610000000,BEG_4_4_4,m,-table) (Zugriff: 18.08.2016).

### **Bildnachweis**

Abb. 1, 3 bis 14: Isabelle Willnauer.

Abb. 2: Institut für Bauforschung e. V. (Hrsg.) (1968 a): Demonstrativbauprogramm des Bundesministeriums für Wohnungswesen und Städtebau. Amberg – St. Sebastian. Bericht. Hannover, S. 1.

## **Haar – Jagdfeldring**

---

### **Ansprechpartner**

Josef Schartel, Bauamtsleiter Gemeinde Haar.

### **Quellen**

Bayerisches Landesamt für Statistik (2016): Statistik kommunal 2015. Gemeinde Haar; <https://www.statistik.bayern.de/statistik-kommunal/09184123.pdf> (Zugriff: 05.05.2017).

BML Geschäftsbericht (2014): [https://www.bml-online.de/sites/default/files/bml\\_journal\\_4\\_2014.pdf](https://www.bml-online.de/sites/default/files/bml_journal_4_2014.pdf) (Zugriff: 31.03.2017).

Erl, Claudia (2009): Doblinger hat noch viele Ideen; In: Münchner Merkur; <https://www.merkur.de/lokales/muenchen-1k/doblinger-noch-viele-ideen-367718.html> (Zugriff: 28.03.2017).

Forster, Fred; Wildmoser, Alfred; Wildmoser, Gertraud (2009): Die Gemeinde Haar. Eine Gemeindechronik. Haar.

Gemeinde Haar (2016): Urbanisierung und Aufwertung des Ortszentrums; [https://www.gemeinde-haar.de/rathaus/verwaltung/ortsgeschichte/1970\\_\\_\\_1990/](https://www.gemeinde-haar.de/rathaus/verwaltung/ortsgeschichte/1970___1990/) (Zugriff: 05.09.2016).

LEP 2013 – Landesentwicklungsplan (2013): Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie; Anhang 2. Strukturkarte; [https://www.landesentwicklung-bayern.de/fileadmin/user\\_upload/landesentwicklung/Dokumente\\_und\\_Cover/Instrumente/LEP\\_08\\_2013/Anhang\\_2\\_-\\_Strukturkarte.pdf](https://www.landesentwicklung-bayern.de/fileadmin/user_upload/landesentwicklung/Dokumente_und_Cover/Instrumente/LEP_08_2013/Anhang_2_-_Strukturkarte.pdf) (Zugriff: 02.08.2016).

Lohr, Bernhard (2016 a): Fortschritt im Jugendstilpark; In: Süddeutsche Online; Erschienen am 17.02.2016; <http://www.sueddeutsche.de/muenchen/landkreismuenchen/haar-stille-und-stillstand-im-jugendstilpark-1.2866035> (Zugriff: 31.03.2017).

Lohr, Bernhard (2016 b): Sagenumwobener Leuchtturm; In: Süddeutsche Online; Erschienen am 30.08.2016; <http://www.sueddeutsche.de/muenchen/landkreismuenchen/2.220/sz-serie-landmarken-sagenumwobener-leuchtturm-1.3140787> (Zugriff 31.03.2017).

Nordostkultur München (28.03.2017): [http://www.nordostkultur-muenchen.de/biographien/ruf\\_franz.htm](http://www.nordostkultur-muenchen.de/biographien/ruf_franz.htm) (Zugriff: 28.03.2017).

## Bildnachweis

Abb. 1, 4 bis 19: Isabelle Willnauer.

Abb. 2 und 3: In: Forster, Fred; Wildmoser, Alfred; Wildmoser, Gertraud (2009): Die Gemeinde Haar. Eine Gemeindechronik. Haar, S. 306/310.

## Neu-Isenburg – Gravenbruch

---

### Ansprechpartnerin

Monika Berelson, Stadt Neu-Isenburg,  
Fachbereich Stadtentwicklung.

### Quellen

Arnoul, Ludwig (1962): Wohnstadt Gravenbruch aus menschlicher und kommunaler Sicht; In: Geßner, Rudolf 1962: Wohnstadt Gravenbruch. Stadt im Grünen. Offenbach am Main, S. 7-9.

FRM – Regionalverband FrankfurtRheinMain (2012): Technologieprofil Neu-Isenburg 2011. Standortanalyse mit Maßnahmen zur Wirtschaftsförderung; [http://neu-isenburg.de/fileadmin/user\\_upload/Technologieprofil\\_Neu\\_Isenburg\\_2011.pdf](http://neu-isenburg.de/fileadmin/user_upload/Technologieprofil_Neu_Isenburg_2011.pdf) (Zugriff: 18.06.2015).

FRM – Regionalverband FrankfurtRheinMain (2014): Regionales Monitoring 2014. Daten und Fakten; [http://ftp.planungsverband.de/RV\\_Regionales\\_Monitoring\\_2014.pdf](http://ftp.planungsverband.de/RV_Regionales_Monitoring_2014.pdf) (Zugriff: 24.06.2015).

FRM – Regionalverband FrankfurtRheinMain (2011): Regionaler Flächennutzungsplan 2010; <http://www.region-frankfurt.de/Planung/Regionaler-Fl%C3%A4chennutzungsplan/Gemeinde-teil> (Zugriff: 11.06.2015).

FRM – Regionalverband FrankfurtRheinMain (2011): Regionalplan Südhessen. Regionaler Flächennutzungsplan 2010; [http://ftp.planungsverband.de/RegFNP\\_2010\\_allgemeiner\\_textteil.pdf](http://ftp.planungsverband.de/RegFNP_2010_allgemeiner_textteil.pdf) (Zugriff: 23.06.2015).

Geßner, Rudolf (Hrsg.) (1962): Wohnstadt Gravenbruch. Stadt im Grünen. Offenbach am Main.

GEWOBAU (2016): Seniorenwohnanlage Meisenstraße 24; <http://www.gewobau-ni.de/wohnen-fur-senioren/wohnanlagen/meisenstrase-24/> (Zugriff: 14.06.2016).

GHK – Verein für Geschichte, Heimatpflege und Kultur Neu-Isenburg e. V. (Hrsg.) (2002): 40 Jahre Wohnstadt Gravenbruch. Zeitzeugen erzählen. Neu-Isenburg.

HA – Hessen Agentur GmbH (2015): Gemeindedatenblatt. Neu-Isenburg; [http://www.hessen-gemeindelexikon.de/gemeindelexikon\\_PDF/438009.pdf](http://www.hessen-gemeindelexikon.de/gemeindelexikon_PDF/438009.pdf) (Zugriff: 18.06.2015).

Heil, Oliver (2013): Ein halbes Stadtteilzentrum. Gravenbruch erhält mit der Erweiterung der Umland-Schule eine Bücherei; In: Frankfurter Rundschau Online; Erschienen am 09.03.2013; <http://www.fr-online.de/kreis-offenbach/neu-isenburg-ein-halbes-stadtteilzentrum,1473032,22049192.html> (Zugriff: 23.06.2015).

Hessisches Statistisches Landesamt (2014): Gebäude und Wohnungen sowie Wohnverhältnisse der Haushalte. Gemeinde Neu-Isenburg; Wiesbaden; [http://www.statistik-hessen.de/fileadmin/media/files/zensus/gemeindeblaetter\\_gwz/064380009009\\_gwz.pdf](http://www.statistik-hessen.de/fileadmin/media/files/zensus/gemeindeblaetter_gwz/064380009009_gwz.pdf) (Zugriff: 21.04.2015).

Hessisches Statistisches Landesamt (2015 b): Hessische Gemeindestatistik 2014. Ausgewählte Strukturdaten aus Bevölkerung und Wirtschaft 2013; Wiesbaden; <http://www.statistik-hessen.de/publikationen/download/496/index.html> (Zugriff: 21.04.2015).

Hoven, Barbara (2014): Von Leerstand bis Verlängerung. Licht und Schatten im Stadtteil; In: Offenbacher Post Online; Erschienen am 06.03.2014; <http://www.op-online.de/region/neu-isenburg/licht-schatten-stadtteil-3399989.html> (Zugriff: 23.06.2015).

LUS – Ludwig-Uhland-Schule (2012): Schulprogramm der Ludwig-Uhland-Schule. Teil A; <http://www.ludwig-uhland-schule.de/ordnungsziehunginspektion/Schulprogrammakt.pdf> (Zugriff: 13.06.2016).

LUS – Ludwig-Uhland-Schule (2016): Unsere Klassen; <http://www.ludwig-uhland-schule.de/klassen.html> (Zugriff: 13.06.2016).

Mingram, Holger (2002): Seit 20 Jahren evangelischer Pfarrer in Gravenbruch; In: GHK – Verein für Geschichte, Heimatpflege und Kultur Neu-Isenburg e. V. (Hrsg.) 2002: 40 Jahre Wohnstadt Gravenbruch. Zeitzeugen erzählen. Neu-Isenburg, S. 59-60.

Niemz, Günter/Geographisches Institut der Johann-Wolfgang-Goethe-Universität Frankfurt am Main (Hrsg.) (1970): Gravenbruch. Eine Wohnstadt im Rhein-Main-Verstädterungsgebiet. Frankfurt am Main.

Postl, Leo (2015 a): Bürgerschaftsinitiative Mein Gravenbruch. Die Initiative bringt Menschen einander näher; In: Frankfurter Neu Presse; Erschienen am 13.06.2015; [http://sdp.fnp.de/lokales/kreise\\_of\\_gross-gerau/Die-Initiative-bringt-Menschen-einander-naeher;art688,1443964](http://sdp.fnp.de/lokales/kreise_of_gross-gerau/Die-Initiative-bringt-Menschen-einander-naeher;art688,1443964) (Zugriff:14.06.2016).

Postl, Leo (2015 b): Forsthaus-Galerie. Aufbruchsstimmung trotz Dämpfer; In: Offenbacher Post Online; Erschienen am 26.09.2015; <http://www.op-online.de/region/neu-isenburg/nachzangsversteigerung-spricht-kaeufer-forsthaus-galerie-ortsbeirat-ueber-plaene-5564219.html> (Zugriff 13.06.2016).

RMV – Rhein-Main-Verkehrsverbund: Fahrplanauskunft; <http://www.rmv.de/de/> (Zugriff: 02.07.2015).

Stadt Neu-Isenburg (Hrsg.) (2012): Rahmenplanung Stadtquartier Süd. Analyse; Wiesbaden; <http://stadtquartier-sued.de/wp-content/uploads/2013/02/121012-nei-stadtquartier-sued-analysebericht-webdialog-doppelseitig.pdf> (Zugriff: 28.04.2015).

Stadt Neu-Isenburg (1991): Gravenbruch. Gestern und heute; Flyer zur Ausstellungseröffnung im Stadtarchiv Neu-Isenburg.

Stadt Neu-Isenburg (2015): Neu-Isenburg in Zahlen; <http://neu-isenburg.de/wirtschaft/neu-isenburg-in-zahlen> (Zugriff: 09.06.2016).

Stadt Neu-Isenburg (2016): Ortsbeirat Gravenbruch; <http://neu-isenburg.de/buergerservice/kommunalpolitik/gremien/ortsbeiraete/ortsbeirat-gravenbruch/> (Zugriff: 13.06.2016).

Stadtpost Neu-Isenburg (2016): Bibliothek vervollständigt Bildungszentrum Gravenbruch. Tag der offenen Tür mit buntem Programm; <https://www.stadtpost.de/stadtpost-neu-isenburg/bibliothek-vervollstaendigt-bildungszentrum-gravenbruch-id11369.html> (Zugriff: 13.06.2016).

Weber, Alex 1962: Gedanken der städtebaulichen Planung der Wohnstadt Gravenbruch; In: Geßner, Rudolf 1962: Wohnstadt Gravenbruch. Stadt im Grünen. Offenbach am Main, S. 17-22.

### **Bildnachweis**

Abb. 1, 4 bis 13, 15: Isabelle Willnauer.

Abb. 2: Stadtarchiv Neu-Isenburg.

Abb. 3: Geßner, Rudolf (1962): Wohnstadt Gravenbruch. Stadt im Grünen; Offenbach am Main: Eigenverlag; Titelseite.

Abb. 14: <http://www.ludwig-uhland-schule.de>.

## Neuwied – Raiffeisenring

---

### Ansprechpartner

Reiner Geisen, Leiter des Stadtplanungsamts Neuwied.

### Quellen

AWO Neuwied (2016): Treff am Raiffeisenring; <http://www.awo-neuwied.de/kinder-and-jugend/kinder-and-jugendtreff/treff-am-ring/> (Zugriff: 19.02.2016).

Daum, Philipp (2011): Neue Perspektiven für Jugendliche; Rhein-Zeitung Online; Erschienen am 13.09.2011; [http://www.rhein-zeitung.de/region/lokales/neuwied\\_artikel,-Neue-Perspektiven-fuer-Jugendliche-\\_arid,305442.html](http://www.rhein-zeitung.de/region/lokales/neuwied_artikel,-Neue-Perspektiven-fuer-Jugendliche-_arid,305442.html) (Zugriff: 19.02.2016).

Daum, Philipp (2011): Parkplatznot im Raiffeisenring; In: Rhein-Zeitung Online; Erschienen am 21.09.2011; [http://www.rhein-zeitung.de/region/lokales/neuwied\\_artikel,-Parkplatznot-im-Raiffeisenring-\\_arid,309548.html](http://www.rhein-zeitung.de/region/lokales/neuwied_artikel,-Parkplatznot-im-Raiffeisenring-_arid,309548.html) (Zugriff: 20.02.2016).

Destatis – Statistisches Bundesamt (2015): Baufertigstellungen und Baugenehmigungen; <https://www.regionalstatistik.de/genesis/online/data;jsessionid=599E3775FDE891B9240AF26A-1D8575C0?operation=statistiken> (Zugriff: 23.04.2015).

Kuhlmann, Dustin; v. Mackensen, Eva; Speier, Frauke (2008): Integriertes Handlungskonzept Südöstliche Innenstadt. Institut für Stadtforschung Koblenz ISKO (Hrsg.); [http://www.neuwied.de/fileadmin/inhalte/sozial/Soziale\\_Stadt/Integriertes\\_Handlungskonzept\\_Teil\\_1.pdf](http://www.neuwied.de/fileadmin/inhalte/sozial/Soziale_Stadt/Integriertes_Handlungskonzept_Teil_1.pdf) (Zugriff: 22.02.2016).

Kütscher, Eva; Pabst, Rebekka; Schrade, Sarah (2014): Zur Geschichte der Stadt Neuwied und des Neuwieder Beckens. Institut für Geschichtliche Landeskunde Universität Mainz (Hrsg.); <http://www.regionalgeschichte.net/mittelrhein/neuwied/geschichte.html> (Zugriff: 08.02.2016).

Marienhausegruppe (2013): In der Raiffeisenschule wird ein Bildungscampus Gesundheit entstehen; [http://www.marienhause.de/aktuelles/einzelmeldung/?tx\\_ttnews%5Btt\\_news%5D=-1848&cHash=785b32e22d95f726f3e09e2f16b3fab0](http://www.marienhause.de/aktuelles/einzelmeldung/?tx_ttnews%5Btt_news%5D=-1848&cHash=785b32e22d95f726f3e09e2f16b3fab0) (Zugriff: 19.02.2016).

Neuwied-Rhein Kurier (2014): Zukunftsinitiative Neuwied 2025 auf den Weg bringen; Erschienen am 25.09.2014; <http://www.nr-kurier.de/artikel/32520-zukunftsinitiative--neuwied-2025--auf-den-weg-bringen> (Zugriff: 28.04.15).

Neuwied-Rhein Kurier (2016): Den Zeppelinweg aktiv umgestalten; Erschienen am 04.02.2016; <http://www.nr-kurier.de/artikel/45213-den-zeppelinweg-aktiv-umgestalten> (Zugriff: 23.02.2016).

NH ProjektStadt (2010): Aktives Stadtzentrum Neuwied. Entwicklungs- und Handlungskonzept; [http://www.neuwied.de/fileadmin/inhalte/pdf\\_ordner/Teil1Endbericht%20Fassg23\\_low.pdf](http://www.neuwied.de/fileadmin/inhalte/pdf_ordner/Teil1Endbericht%20Fassg23_low.pdf) (Zugriff: 28.04.2015).

Stadt Neuwied (1962): Der Bebauungsplan Raiffeisenring. Neuwied.

Stadt Neuwied (2009): Initiative Zukunft – gemeinsam für Neuwied. Strategien und Projekte; <http://www.initiative-zukunft-neuwied.de/> oder [http://www.initiative-zukunft-neuwied.de/fileadmin/neuwied/Rat\\_03\\_09/Abschlussbericht\\_Stand\\_19.02.2009.doc.pdf](http://www.initiative-zukunft-neuwied.de/fileadmin/neuwied/Rat_03_09/Abschlussbericht_Stand_19.02.2009.doc.pdf) (Zugriff: 28.04.2015).

Stadt Neuwied (2015): Unsere Stadt in Zahlen; <http://www.neuwied.de/unsere-stadt-in-zahlen.html> (Zugriff: 08.02.2015).

StaLa RLP – Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (2015): Bevölkerungsbilanzen, -entwicklung, Wohngebäude, Altersstruktur; <https://www.statistik.rlp.de/home/> (Zugriff: 21.04.2015).

StaLa RLP – Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (2015): Kommunaldatenprofil Landkreis Neuwied; [https://www.statistik.rlp.de/fileadmin/dokumente/kreisdatenprofil/ergebnisse/KrsModul/20151126\\_KRS138\\_Neuwied\\_01\\_KommBevWahl.pdf](https://www.statistik.rlp.de/fileadmin/dokumente/kreisdatenprofil/ergebnisse/KrsModul/20151126_KRS138_Neuwied_01_KommBevWahl.pdf) (Zugriff: 08.02.2016).

Tullius, Wilhelm/ Sauerbrei, Wolfram (2004): Heddesdorf. Von der Vergangenheit zur Gegenwart. Neuwied.

### Bildnachweis

Abb. 1, 4 bis 13: Isabelle Willnauer.

Abb. 2: Rhein-Zeitung 2010; [http://www.rhein-zeitung.de/region/lokales/neuwied\\_artikel,-raiffeisenring-eine-siedlung-fuer-tausende-wird-50-\\_arid,140478.html](http://www.rhein-zeitung.de/region/lokales/neuwied_artikel,-raiffeisenring-eine-siedlung-fuer-tausende-wird-50-_arid,140478.html).

Abb. 3: Rhein-Zeitung 2011, Photograph Rolf Niemeyer; [http://www.rhein-zeitung.de/region/lokales/neuwied\\_artikel,-park-platznot-im-raiffeisenring-\\_arid,309548.html](http://www.rhein-zeitung.de/region/lokales/neuwied_artikel,-park-platznot-im-raiffeisenring-_arid,309548.html).

## Nürtingen – Roßdorf

### Ansprechpartner

Johannes Rinn, Stadtplanungs- und Umweltamt Nürtingen.

### Quellen

Berger, Wolfgang (2015): Tüv sieht Nanzwiese gering belastet. In: Stuttgarter Zeitung; Erschienen am 16.12.2015; <http://www.stuttgarter-zeitung.de/inhalt.print.fbf23903-af3a-452f-aaf4-e05550635954.presentation.print.v2.html> (Zugriff: 18.12.2015).

BRBS 1973 – Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (Hrsg.): Schriftenreihe 01. Modellvorhaben, Versuchs- und Vergleichsbauten. Nürtingen-Roßdorf. Ein Beispiel für wirtschaftliche Wärmeversorgung. Bonn.

Bürgervereinigung Roßdorf (2015 a): BVR Roßdorf e. V.; <http://bvr-nt.de/geschichte/> (Zugriff: 01.04.2015).

Bürgervereinigung Roßdorf (2015 b): BVR Roßdorf e. V.; <http://bvr-nt.de/wir-ueber-uns/> (Zugriff: 01.04.2015).

Cibis, Ernst; Bürgervereinigung Roßdorf (Hrsg.) (1992): Chronik Nürtingen-Roßdorf. Geschichte und Entstehung eines Stadtteils. Nürtingen.

ISEK 2013 a – Integriertes Stadtentwicklungskonzept Nürtingen/ Stadt Nürtingen (Hrsg.): Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2025. Bestandsanalyse; [https://www.nuertingen.de/fileadmin/Dateien/PDF-Dateien/Rathaus\\_und\\_Buergerservice/Planungsamt/ISEK\\_Bestandsanalyse\\_2013.pdf](https://www.nuertingen.de/fileadmin/Dateien/PDF-Dateien/Rathaus_und_Buergerservice/Planungsamt/ISEK_Bestandsanalyse_2013.pdf) (Zugriff: 05.05.2015).

ISEK 2013 b – Integriertes Stadtentwicklungskonzept Nürtingen/ Stadt Nürtingen (Hrsg.): Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2025. Bevölkerungsprognose; [https://www.nuertingen.de/fileadmin/Dateien/PDF-Dateien/Rathaus\\_und\\_Buergerservice/Planungsamt/ISEK\\_Bevoelkerungsprognose\\_2025\\_WEEBER\\_PARTNER.pdf](https://www.nuertingen.de/fileadmin/Dateien/PDF-Dateien/Rathaus_und_Buergerservice/Planungsamt/ISEK_Bevoelkerungsprognose_2025_WEEBER_PARTNER.pdf) (Zugriff: 05.05.2015).

ISEK 2015 a – Integriertes Stadtentwicklungskonzept Nürtingen/ Stadt Nürtingen (Hrsg.): Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2025; <https://www.nuertingen.de/nuertingen-fuer-alle/bildung-leben/bauen-umwelt/stadtentwicklung/stadtentwicklungskonzept/> (Zugriff: 21.04.2015).

ISEK 2015 b – Integriertes Stadtentwicklungskonzept Nürtingen/ Stadt Nürtingen (Hrsg.): Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2025. Handlungskonzept; <https://www.nuertingen.de/nuertingen-fuer-alle/bildung-leben/bauen-umwelt/stadtentwicklung/stadtentwicklungskonzept/> (Zugriff: 24.04.2015).

Nürtinger STATTzeitung (2010): Lebensmittelgeschäft der W.I.R.- Genossenschaft. Roßdorf-Lädle; [http://www.nuertinger-stattzeitung.de/index.php?link=news\\_detail&selCat=22&nid=1038&PHPSESSID=8ecca04cc186690e975d3e728afc9d8c](http://www.nuertinger-stattzeitung.de/index.php?link=news_detail&selCat=22&nid=1038&PHPSESSID=8ecca04cc186690e975d3e728afc9d8c); Erschienen am 12.12.2010 (Zugriff: 12.05.2015).

StaLa BW – Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2014): Bevölkerung nach Altersgruppen. Baugenehmigungen und Bautätigkeit; <http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/> (Zugriff: 08.04.2015).

VVS 2015 – Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart GmbH (27.05.2015): Fahrplanauskunft; <http://www.vvs.de/> (Zugriff: 27.05.2015).

### Bildnachweis

Abb. 1 , 3 bis 16: Isabelle Willnauer.

Abb. 2: Felix Urstöger; <http://www.urstoeger.de/FotoalbumNuertingen.html>; [info@urstoeger.de](mailto:info@urstoeger.de).

## Unna – Berliner Allee

---

### **Ansprechpartner**

Heinz-Dieter Edelkötter, Jugendamtsleiter Unna.

### **Quellen**

Basner, Klaus (2013): Unna. Historisches Porträt einer Stadt. Band 2; Horschler Verlagsgesellschaft. Unna.

Initiativkreis Zukunft Berliner Allee (2014): Wir im Quartier Berliner Allee. Quartierszeitung des Initiativkreises Zukunft Berliner Allee. Ausgabe 1; Eigenverlag. Unna.

Initiativkreis Zukunft Berliner Allee (2015): Wir im Quartier Berliner Allee. Quartierszeitung des Initiativkreises Zukunft Berliner Allee. Ausgabe 2; Eigenverlag. Unna.

Kreisstadt Unna (2016 a): Quartiersprojekt Zukunft Berliner Allee. Quartiersmanagement; <http://www.quartiersprojekt-berliner-allee.de/quartiersprojekt/quartiersbuero/> (Zugriff: 22.06.2016).

Kreisstadt Unna (2016 b): Quartiersprojekt Zukunft Berliner Allee. Projektziele; <http://www.quartiersprojekt-berliner-allee.de/quartiersprojekt/projektziele/> (Zugriff: 22.06.2016).

Kreisstadt Unna (2016 c): Quartiersprojekt Zukunft Berliner Allee. Verfügungsfonds; <http://www.quartiersprojekt-berliner-allee.de/projekte/verfuegungsfonds/> (Zugriff: 22.06.2016).

InWIS – Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung (2014): Handlungskonzept Wohnen. Kreisstadt Unna; <http://www.unna.de/kreisstadt+unna/kreisstadt-unna/startseite/aktuelle-meldungen/entwurf-fuer-neues-handlungskonzept-wohnen-liegt-vor.html> (Zugriff: 28.04.2015).

plan-lokal (2010): Quartiersentwicklung ‚Zukunft Gartenvorstadt‘. Herausforderungen, Aktivitäten, Zukunftsthemen; [http://www.unna.de/cms/upload/Berichte\\_Broschueren\\_Flyer/Dokumentation\\_Zukunft\\_Gartenvorstadt.pdf](http://www.unna.de/cms/upload/Berichte_Broschueren_Flyer/Dokumentation_Zukunft_Gartenvorstadt.pdf) (Zugriff: 03.08.2015).

Initiativkreis Zukunft Gartenvorstadt (Hrsg.) (2010): Quartiersentwicklung ‚Zukunft Gartenvorstadt‘. Herausforderungen, Aktivitäten, Zukunftsthemen; [http://www.unna.de/cms/upload/Berichte\\_Broschueren\\_Flyer/Dokumentation\\_Zukunft\\_Gartenvorstadt.pdf](http://www.unna.de/cms/upload/Berichte_Broschueren_Flyer/Dokumentation_Zukunft_Gartenvorstadt.pdf) (Zugriff: 03.08.2015).

plan-lokal (2013): Akteursbezogene Quartiersentwicklung ‚Zukunft Berliner Allee‘. Sozialraumanalyse; <http://www.unna.de/kreisstadt+unna/kreisstadt-unna/berichte-broschueren-flyer/> (Zugriff: 05.05.2015).

plan-lokal (2014): Integriertes Handlungskonzept Unna Königsborn Süd-Ost; <http://www.unna.de/kreisstadt+unna/kreisstadt-unna/berichte-broschueren-flyer/> (Zugriff: 05.05.2015).

IT.NRW – Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (2015): Bevölkerungsbilanz, Bevölkerungsentwicklung, Wohngebäude, Baugenehmigungen, Baufertigstellungen; <https://www.landesdatenbank.nrw.de/ldbnrw/online/data;jsessionid=A1B5FD036F549C6D0A404966B6F3C649?operation=statistikenVerzeichnis> (Zugriff: 21.04.2015).

AWO (2016 a): Interkulturell; <https://www.awoubunna.de/kigawerke/rasselbande/Interkulturell/interkulturell.html> (Zugriff: 13.06.2016).

AWO (2016 b): Familienzentrum NRW; [https://www.awoubunna.de/kigawerke/rasselbande/Familienzentrum\\_NRW/familienzentrum\\_nrw.html](https://www.awoubunna.de/kigawerke/rasselbande/Familienzentrum_NRW/familienzentrum_nrw.html) (Zugriff: 13.06.2016).

Evangelische Kirchengemeinde Unna-Königsborn (2016): Gemeindezentrum „Die Brücke“; <http://www.evangelisch-in-koenigsborn.de/orte/bruecke/> (Zugriff: 13.06.2016).

### **Bildnachweis**

Abb. 1 bis 11, 13, 15: Isabelle Willnauer.

Abb. 12: [http://www.quartiersprojekt-berliner-allee.de/wordpress/wp-content/uploads/2012/10/IMG\\_2614.jpg](http://www.quartiersprojekt-berliner-allee.de/wordpress/wp-content/uploads/2012/10/IMG_2614.jpg) (Zugriff: 26.02.2017).

Abb. 14: <http://www.rasselbande-awo-un.de> (Zugriff: 26.02.2017).

Abb. 16: <http://www.quartiersprojekt-berliner-allee.de/quartierszeitung/> (Zugriff: 26.02.2017).

## Wedel – Gartenstadt Elbhochufer

---

### Ansprechpartner

Karl-Heinz Grass, Leiter des Stadtplanungsamts Wedel.

### Quellen

GEWOS (2010): Wohnungsmarktkonzept Wedel. Endbericht. Hamburg.

ISEK (2010): Integriertes Stadtentwicklungskonzept Wedel. Endbericht; [http://www.wedel.de/fileadmin/user\\_upload/media/pdf/Rathaus\\_und\\_Politik/Endbericht\\_Integriertes\\_Stadtentwicklungskonzept\\_Wedel.pdf](http://www.wedel.de/fileadmin/user_upload/media/pdf/Rathaus_und_Politik/Endbericht_Integriertes_Stadtentwicklungskonzept_Wedel.pdf) (Zugriff: 30.04.2015).

Regionalplan (1998): Regionalplan für den Planungsraum I. Schleswig-Holstein Süd; [https://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/L/landesplanung\\_raumordnung/Downloads/regionalplaene/planungsraum1/regionalplan\\_planungsraum1.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=1](https://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/L/landesplanung_raumordnung/Downloads/regionalplaene/planungsraum1/regionalplan_planungsraum1.pdf?__blob=publicationFile&v=1) (Zugriff: 15.10.2015).

Scharf, Barbara (2004): Die Gartenstadt Elbhochufer. Planen, Bauen, Wohnen. In: Beiträge zur Wedeler Stadtgeschichte. Band 6. Arbeitsgemeinschaft Wedeler Stadtgeschichte (Hrsg.). Wedel.

Stadt Wedel (2009): Flächennutzungsplan der Stadt Wedel. Begründung; <http://www.wedel-fnp-lp.de/index.php?id=53> (Zugriff: 30.04.2015).

Stadt Wedel (2013): Butensport. Kraft und Spaß an der frischen Luft; <http://www.wedel.de/leben-in-wedel/senioren/butensport.html> (Zugriff: 22.10.2015).

Statistik Nord (2011): Bevölkerungsentwicklung in den Kreisen und Kreisfreien Städten Schleswig-Holsteins bis 2025; [http://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Statistische\\_Berichte/bevoelkerung/A\\_I\\_8\\_j\\_HuS/A\\_I\\_8\\_j11\\_S.pdf](http://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Statistische_Berichte/bevoelkerung/A_I_8_j_HuS/A_I_8_j11_S.pdf) (Zugriff: 16.10.2015).

Statistik Nord (2015): Statistische Berichte. Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden Schleswig-Holsteins 2014; [http://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Statistische\\_Berichte/bevoelkerung/A\\_I\\_1\\_j\\_S/A\\_I\\_1\\_j14\\_SH\\_endgültig.pdf](http://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Statistische_Berichte/bevoelkerung/A_I_1_j_S/A_I_1_j14_SH_endgültig.pdf) (Zugriff: 16.10.2015).

### Bildnachweis

Abb. 1, 4 bis 15: Isabelle Willnauer.

Abb. 2: Arbeitsgemeinschaft Wedeler Stadtgeschichte (Hrsg.) (2004): Beiträge zur Wedeler Stadtgeschichte. Band 6., S. 27.

Abb. 3: Arbeitsgemeinschaft Wedeler Stadtgeschichte (Hrsg.) (2004): Beiträge zur Wedeler Stadtgeschichte. Band 6., Titelseite.

## Wertheim – Wartberg

---

### Ansprechpartner

Armin Dattler, Stadtplanungsamt Wertheim.

### Quellen

BRBS 1973 – Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (Hrsg.): Versuchs- und Vergleichsbauten und Demonstrativmaßnahmen. Wertheim-Wartberg Wohnanlage am Hang mit Geschoßflächenzahl 0,5. Bonn.

Bürgerservice Wertheim: Bevölkerungspyramide nach Alter, Geschlecht und Staatsangehörigkeit für Wertheim-Wartberg (Stand: 31.10.2012).

Caritasverband Tauberkreis: Quartiersmanagement Wertheim Wartberg; <http://www.caritas-tbb.de/unsere-einsatzfelder/beratung/soziale-dienste/quartiersmanagement> (Zugriff: 03.02.2017).

Czygan, Michael (2016): Unterwegs in AfD-Hochburgen; In: Main Post vom 20.03.2016; <http://www.mainpost.de/regional/main-tauber/Asylbewerber-Fluechtlinge-Rentner-Wahlergebnisse;art775,9156974> (Zugriff: 04.02.2017).

Gabel, Katharina (2015): Akademie wird zur Landeserstaufnahme; Fränkische Nachrichten Online; Erschienen am 04.08.2015; <http://www.fnweb.de/region/main-tauber/wertheim/akademie-wird-zur-landeserstaufnahme-1.2365534?print=true> (Zugriff: 04.09.2015).

GEWOG Gemeinnützige Wohnstättengesellschaft mbH (Hrsg.) (1966): Wertheim. Ein Stadtteil für 3500 Einwohner entsteht. Stuttgart.

Kirchenzentrum Wartberg (2017 a): Kirchlicher Kindergarten; [http://kirchenzentrum-wartberg.de/html/kirchlicher\\_kindergarten943.html?t=c685688374f8d223e891b61e61212fdd&tto=93d4f56f&&](http://kirchenzentrum-wartberg.de/html/kirchlicher_kindergarten943.html?t=c685688374f8d223e891b61e61212fdd&tto=93d4f56f&&) (Zugriff: 03.02.2017).

Kirchenzentrum Wartberg (2017 b): Angebote; <http://kirchenzentrum-wartberg.de/html/angebote408.html?&> (Zugriff: 03.02.2017).

Kurz, Tanja (2016): Protest in Wertheim. Ihre Ängste sollen ernst genommen werden; In: Stuttgarter Zeitung vom 01.02.2016 (Zugriff: 02.02.2016).

Paczkowski, Jörg (2011): Wertheim – hoch malerisch und urgemütlich; In: Frischmuth, Peter/Hoffmeister, Uwe (Hrsg.) (2011): Wertheim an Main und Tauber. Wertheim.

Stadt Wertheim (2015 a): Informationen zur LEA Wertheim; <http://www.wertheim.de/,Lde/startseite/aktuelles/Informationen+zur+LEA+Wertheim.html>; Erschienen am 02.09.2015 (Zugriff: 04.09.2015).

Stadt Wertheim (2015 b): Stadtteile; <https://www.wertheim.de/,Lde/startseite/unsere+stadt/Stadtteile+und+Ortschaften.html> (Zugriff: 08.09.2015).

Stadt Wertheim (2015 c): Neustart für Stadtteilkoordination Wartberg; <http://www.wertheim.de/,Lde/763463.html> (Zugriff: 03.02.2017).

Stadt Wertheim (2016): Neubau Krankenhaus; <http://www.wertheim.de/,Lde/startseite/aktuelles/neubau+krankenhaus.html> (Zugriff: 14.02.2017).

Stadt Wertheim (2017): Grundschule Otfried-Preußler; <http://www.wertheim.de/,Lde/startseite/unsere+stadt/schulen.html> (Zugriff: 03.02.2017).

Stadt Wertheim (2017): Informationen über Sanierungsgebiet Wartberg; <http://www.wertheim.de/,Lde/startseite/aktuelles/information+ueber+sanierungsgebiet+wartberg.html> (Zugriff: 14.02.2017).

Stadtteilbeirat Wartberg (Hrsg.) (2015): 50 Jahre Wartberg. Festschrift. Wertheim.

Stadtverwaltung Wertheim, Referat für Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing (Hrsg.) (2012): Strukturdaten Wirtschaftsstandort Wertheim. Wertheim.

StaLa BW – Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2015 a): Betriebe Beschäftigte und Umsatz im Verarbeitenden Gewerbe; <http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/Industrie/Struktur/06015150.tab?R=GS128131> (Zugriff: 02.03.2015).

StaLa BW – Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2015 b): Landesdaten Bevölkerung; <http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/BevoelkGebiet/Landesdaten/LRt0101.asp> (Zugriff: 02.03.2015).

StaLa BW – Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2015 c): Baugenehmigungen und Baufertigstellungen; <http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/SRDB/Tabelle.asp?H=BevoelkGebiet&U=02&T=01035100&E=GE&K=128&R=GE128131> (Zugriff: 02.03.2015).

StaLa BW – Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2015 d): Gebäude, Wohnungen und Belegungsdichte; <http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/Wohnen/GebaeudeWohnungen/99045041.tab?R=LA> (Zugriff: 08.03.2015).

VRN – Verkehrsverbund Rhein-Neckar (2017): <https://www.vrn.de/mam/liniennetz/liniennetzplaene/dokumente/geografisch/wertheim.pdf> (Zugriff: 01.02.2017).

### Bildnachweis

Abb. 1, 5 bis 7, 10, 12, 14: Isabelle Willnauer.

Abb. 2 bis 4, 8, 9, 11 bis 13: Sammlung des Bürgervereins Wartberg e. V.

### 10.3 Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Statistischer Überblick über die Großsiedlungen in der Bundesrepublik Deutschland nach Gemeinde- und Siedlungsgröße, S. 16

Tab. 2: Großsiedlungen in Klein- und Mittelstädten nach BBSR-Raumtypen 2010, S. 20

Tab. 3: Großsiedlungen in Klein- und Mittelstädten nach BBSR-Wohnungsmarktregionstypen 2012, S. 22

Tab. 4: Durchschnittliche und absolute Siedlungsgröße in Wohneinheiten nach Gemeindegrößenklassen, S. 24

Tab. 5: Durchschnittlicher Anteil des Wohnungsbestands in Großsiedlungen am gesamtstädtischen Wohnungsbestand nach Gemeindegrößenklassen in ost- und westdeutschen Bundesländern, S. 25

Tab. 6: Fallstudien-Sample, S. 30

Tab. 7: Anteil der Großsiedlungen am kommunalen Gesamtwohnungsbestand, S. 133

Tab. 8: Anzahl institutioneller Wohnungsanbieter, S. 137

Tab. 9: Verhältnis von Miet- und Eigentumswohnungen heute, S. 139

Tab. 10: Veränderungen in der Einwohnerzahl und der Altersstruktur zwischen Erstbezug und heute, S. 140

Tab. 11: Großsiedlungen Datenbasis BMBau, S. 170

Tab. 12: Großsiedlungen Datenbasis Demonstrativbauvorhaben, S. 179

Tab. 13: Großsiedlungen Datenbasis Städtebauförderung, S. 179

Tab. 14: Großsiedlungen Datenbasis Nagel, S. 180

Tab. 15: Großsiedlungen Datenbasis Sonstige, S. 180

Tab. 16: Großsiedlungen nach Gemeindegrößenklassen und Siedlungsgröße im Ländervergleich, S. 181

## 10.4 Interview-Leitfäden

### Interview-Leitfaden Kommune

#### I. Großsiedlung im Kontext der Gesamtstadt/ Gesamtbild der Siedlung

- (1) Wie sehen Sie die Siedlung im Gesamtgefüge der Stadt...?
  - ... Bedeutung für den gesamtstädtischen Wohnungsmarkt
  - ... Probleme und Perspektiven
  - ... Wohnungswirtschaftliche Besonderheiten (Rechtsverhältnis; sozialgebundene Wohnungsbestände; Mieten im gesamtstädtischen Vergleich; Vermarktungsschwierigkeiten/Leerstand; Veränderungen über die Zeit, z.B. Eigentümerwechsel)
- (2) Welche Qualitäten und welche Schwächen hat Ihrer Meinung nach die Siedlung als Wohnstandort, gerade auch im Vergleich zu anderen Stadtteilen?
- (3) Wie ist die Eigentümerstruktur in der Siedlung? Hat es über die Zeit Veränderungen gegeben?
- (4) Welche Bevölkerungsgruppen leben dort? Hat es über die Zeit Veränderungen gegeben?
- (5) Wie wird die Siedlung wahrgenommen...?
  - ... von den Bewohnern
  - ... von den Bürgern der Stadt
  - ... von der Politik
  - ... von der Wohnungswirtschaft

#### II. Detailbetrachtung: Städtebauliche, bauliche und soziale Charakterisierung der Siedlung

- (1) Wie sehen Sie Qualitäten und Zukunftsfähigkeit...?
  - ... des Wohnungsangebots (Probleme und Potenziale; Entwicklungstrends)
  - ... des Wohnumfeldes (Nutzungsangebote; Probleme und Potenziale)
  - ... der Erreichbarkeit (Auto; Fuß- und Radwege; Öffentlicher Personennahverkehr; Vernetzung mit der Umgebung)
  - ... der Versorgungssituation (Einzelhandel und Dienstleistungen; soziale Angebote; Bedeutung für die Gesamtstadt; Veränderungen über die Zeit)
  - ... des Gebäudebestands (baulicher-energetischer Zustand)
  - ... des sozialen Miteinanders (Konflikte und Potenziale; eigene Aktivitäten der Bewohner)

#### III. Bisherige Maßnahmen und Handlungsbedarfe

- (1) Welche planerischen Schritte und Maßnahmen hat die Stadt bisher in der Siedlung unternommen und warum?
- (2) Besteht aus Ihrer Sicht weiterer Handlungsbedarf, um die Siedlung langfristig zukunftsfähig zu entwickeln?
  - Wenn ja, wo müsste angesetzt werden und wen betrachten Sie dabei als Ihre Partner?
  - Was hat oberste Priorität?
- (3) Gibt es seitens der Stadt bereits konkrete Planungen für die Zukunft oder Überlegungen, sich um Fördermittel zu bemühen?
- (4) Wo sehen Sie Hindernisse und Schwierigkeiten bei der Entwicklung der Siedlung?
- (5) Was könnte aus Ihrer Sicht eine intensivere Auseinandersetzung fördern?

## Interview-Leitfaden Wohnungswirtschaft

### I. Großsiedlung im Kontext der Gesamtstadt/ Gesamtbild der Siedlung

- (1) Welche Bedeutung hat Ihrer Ansicht nach die Siedlung...?
  - ... im Gesamtgefüge der Stadt
  - ... im Portfolio Ihres Unternehmens
  - ... Probleme und Perspektiven
  - ... Wohnungswirtschaftliche Besonderheiten (Rechtsverhältnis; sozialgebundene Wohnungsbestände; Mieten im gesamtstädtischen Vergleich; Vermarktungsschwierigkeiten/Leerstand; Veränderungen über die Zeit, z.B. Eigentümerwechsel)
- (2) Welche Qualitäten und welche Schwächen hat Ihrer Meinung nach die Siedlung als Wohnstandort, gerade auch im Vergleich zu Ihren anderen Beständen?
- (3) Welche Bevölkerungsgruppen leben in Ihren Wohnbeständen? Hat es über die Zeit Veränderungen gegeben?
- (4) Wie wird die Siedlung wahrgenommen...?
  - ... von den Bürgern der Stadt
  - ... Bewohnern (Wohnzufriedenheit)

### II. Detailbetrachtung: Städtebauliche, bauliche und soziale Charakterisierung der Siedlung

- (1) Wie sehen Sie Qualitäten und Zukunftsfähigkeit...?
  - ... des Wohnungsangebots (Grundrisse und Ausstattung; Probleme und Potenziale; Entwicklungstrends)
  - ... des Wohnumfeldes (Nutzungsangebote; Aufenthaltsorte; Probleme und Potenziale)
  - ... der Erreichbarkeit (Auto; Fuß- und Radwege; Öffentlicher Personennahverkehr; Vernetzung mit der Umgebung)
  - ... der Versorgungssituation (Einzelhandel und Dienstleistungen; soziale Angebote; Bedeutung für die Gesamtstadt; Veränderungen über die Zeit)
  - ... ihres Gebäudebestands (baulicher-energetischer Zustand)
  - ... des sozialen Miteinanders (Konflikte und Potenziale)

### III. Bisherige Maßnahmen und Handlungsbedarfe

- (1) Welche wohnungswirtschaftliche Strategie haben Sie bisher verfolgt, welche planerischen Schritte haben Sie unternommen und warum?
- (2) Haben Sie Pläne für die Zukunft, um die Siedlung langfristig zu entwickeln?
  - Wenn ja, wo müsste angesetzt werden und wen betrachten Sie dabei als ihre Partner?
  - Was hat oberste Priorität?
- (3) Wo sehen Sie Hindernisse und Schwierigkeiten bei der Entwicklung der Siedlung?
- (4) Was könnte aus Ihrer Sicht eine intensivere Auseinandersetzung fördern?

## Interview-Leitfaden Zivilgesellschaft

Welche Ziele verfolgt Ihre Institution und was sind Ihre Aufgaben und Aktivitäten in der Siedlung?

### I. Großsiedlung im Kontext der Gesamtstadt/ Gesamtbild der Siedlung

- (1) Welche anderen aktiven Gruppen gibt es hier? Was sind deren Ziele und welche Aktivitäten bieten sie an?
  - Welche Angebote von Kirche, Schulen, Vereinen, etc. werden besonders wahrgenommen?
  - Was fehlt?
  - Gibt es nennenswerte Angebote in der Umgebung?
- (2) Sie selbst leben hier. Welche Qualitäten und welche Schwächen hat Ihrer Meinung nach die Siedlung als Wohnstandort, gerade auch im Vergleich zu anderen Stadtteilen?
  - Wie beurteilen andere Bewohner das?
- (3) Welche Bevölkerungsgruppen leben hier? Hat es über die Zeit Veränderungen gegeben?
- (4) Wie wird die Siedlung wahrgenommen...?
  - ... von den Bewohnern (Zufriedenheit; Identifikation)
  - ... von den Bürgern der Stadt
  - ... von der Politik (Austausch zwischen Vertretern der Siedlung und der Stadt)
- (5) Wie sehen Sie das soziale Miteinander in der Siedlung?
  - Kennt man sich untereinander und gibt es nachbarschaftliche Hilfe?
  - In welchen Bereichen gibt es Konflikte, in welchen Potenziale?

### II. Detailbetrachtung: Städtebauliche, bauliche und soziale Charakterisierung der Siedlung

- (1) Wie sehen Sie...?
  - ... das Wohnungsangebot (Grundrisse und Ausstattung; Probleme und Potenziale)
  - ... das Wohnumfeld (Nutzungsangebote; Aufenthaltsorte und Treffpunkte; Probleme und Potenziale)
  - ... die Erreichbarkeit (Auto; Fuß- und Radwege; Öffentlicher Personennahverkehr; Vernetzung mit der Umgebung; Orientierung innerhalb der Siedlung)
  - ... die Versorgungssituation (Einzelhandel und Dienstleistungen; soziale Angebote; Bedeutung für die Gesamtstadt; Veränderungen über die Zeit)
  - ... den Gebäudebestand (baulicher-energetischer Zustand)

### III. Bisherige Maßnahmen und Handlungsbedarfe

- (1) Welche Maßnahmen wurden in der Siedlung bislang umgesetzt und warum?
- (2) Besteht aus Ihrer Sicht weiterer Handlungsbedarf, um die Siedlung langfristig zukunftsfähig zu entwickeln?
  - Wenn ja, wo müsste angesetzt werden und welche Akteure müssten einbezogen werden?
  - Was ist am dringlichsten?
- (3) Wo sehen Sie Hindernisse und Schwierigkeiten bei der Entwicklung der Siedlung?
- (4) Was könnte den genannten Akteuren als Motivation dienen?

## 10.5 Workshop-Programm



- |                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>9:30 Uhr <i>Begrüßung</i><br/>Dipl.-Ing. Stefan Mikulicz,<br/>Oberbürgermeister der Stadt Wertheim<br/>Dr. Stefan Krämer, Wüstenrot Stiftung</p>                                                    | <p>13:00 Uhr <i>Berichte aus den Fallstudien</i><br/><b>Siedlung Wertheim Wartberg – kommunal-<br/>politische und stadtplanerische Perspektiven</b><br/>Dipl.-Ing. Stefan Mikulicz,<br/>Oberbürgermeister der Stadt Wertheim</p> |
| <p>10:00 Uhr <b>Großsiedlungen in Klein- und Mittelstädten –<br/>Probleme und Perspektiven. Ergebnisse der<br/>Fallstudien und Empfehlungen</b><br/>Prof. Dr. Johann Jessen, Universität Stuttgart</p> | <p>13:30 Uhr <b>Siedlung Haar Jagdfeldring –<br/>aus der Sicht eines Wohnungsunternehmens</b><br/>Klaus-Jürgen Rietz, Wohnungs- und<br/>Siedlungsbau Bayern</p>                                                                  |
| <p>10:30 Uhr <b>Weiterentwicklungen großer Siedlungen –<br/>Ergebnisse einer aktuellen bundesweiten<br/>Befragung</b><br/>Dipl.-Ing. Ricarda Pätzold, DIfU Berlin</p>                                  | <p>14:00 Uhr <b>Siedlung Unna Berliner Allee –<br/>aus der Perspektive der Sozialarbeit</b><br/>Till Knoche, Jugendhilfeplaner im Jugendamt Unna</p>                                                                             |
| <p>11:00 Uhr <i>Kaffeepause</i></p>                                                                                                                                                                    | <p>14:30 Uhr <i>Kaffeepause</i></p>                                                                                                                                                                                              |
| <p>11:15 Uhr <b>Die Plattensiedlungen der Klein- und<br/>Mittelstädte in Ostdeutschland –<br/>Stadtumbau Ost</b><br/>Dr. Heike Liebmann, BBSM Potsdam</p>                                              | <p>15:00 Uhr <b>Monheim Berliner Viertel –<br/>Chancen und Instrumente für einen<br/>Strukturwandel</b><br/>Dipl.-Ing. Thomas Waters, Leiter des<br/>Bereichs Stadtplanung in Monheim am Rhein</p>                               |
| <p>11:45 Uhr <i>Diskussion</i></p>                                                                                                                                                                     | <p>15:30 Uhr <i>Abschlussdiskussion</i></p>                                                                                                                                                                                      |
| <p>12:15 Uhr <i>Mittagspause</i></p>                                                                                                                                                                   | <p>16:00 Uhr <i>Ende der Veranstaltung</i></p>                                                                                                                                                                                   |

## 10.6 Liste der Großsiedlungen in Deutschland

Tab. 11 Großsiedlungen Datenbasis BMBau

	AGS	Stadt	Großsiedlung	WE		AGS	Stadt	Großsiedlung	WE
1	1002000	Kiel	Masurenring	1.600	39	2000000	Hamburg	H Schwentner Ring	1.500
2	1002000	Kiel	Mettenhof	7.900	40	2000000	Hamburg	H Wilhelmsb. Bahnhof	1.000
3	1002000	Kiel	Projensdorf	1.500	41	2000000	Hamburg	M Berner Park	2.300
4	1002000	Kiel	Suchsdorf	1.100	42	2000000	Hamburg	M Danner Allee	3.700
5	1003000	Lübeck	Buntekuh-Hudekamp	1.600	43	2000000	Hamburg	M Möllner Landstr.	2.500
6	1003000	Lübeck	Eichholz	1.900	44	2000000	Hamburg	M Mümmelmannsberg	7.300
7	1003000	Lübeck	Kücknitz	2.700	45	2000000	Hamburg	M Sonnenland	1.400
8	1003000	Lübeck	Moisling	3.700	46	2000000	Hamburg	N Essener Straße	1.200
9	1003000	Lübeck	St. Lorenz	1.200	47	2000000	Hamburg	W Bekkamp	1.500
10	1056050	Wedel	Schulau	1.800	48	2000000	Hamburg	W Farmsen-Gartenstr.	2.900
11	1060063	Norderstedt	Glashütte	1.000	49	2000000	Hamburg	W Greifenberger Str.	1.300
12	1060063	Norderstedt	Harksheide/Falkenberg	1.200	50	2000000	Hamburg	W Großlohe	2.500
13	1060063	Norderstedt	Heroldcenter	2.000	51	2000000	Hamburg	W Hegholt	1.400
14	1060063	Norderstedt	Mitte	3.500	52	2000000	Hamburg	W Hohenhorst	3.700
15	1060089	Trappenkamp	Gablöner Str.	1.700	53	2000000	Hamburg	W Hohnerkamp	1.500
16	2000000	Hamburg	A Blomkamp	1.200	54	2000000	Hamburg	W Karlshöhe	1.300
17	2000000	Hamburg	A Fahrenort-Vermeer	1.800	55	2000000	Hamburg	W Nordlandweg	1.900
18	2000000	Hamburg	A Lüdersring	1.500	56	2000000	Hamburg	W Rahlstedt-Ost	1.400
19	2000000	Hamburg	A Neu-Altona	4.800	57	2000000	Hamburg	W Steilshoop	6.400
20	2000000	Hamburg	A Osdorfer Born	4.900	58	2000000	Hamburg	W Tegelsbarg	2.200
21	2000000	Hamburg	A Spreestr.	2.500	59	2000000	Hamburg	W Wandsbek	4.400
22	2000000	Hamburg	B Allermöhe I	3.500	60	3101000	Braunschweig	Am Schwarzen Berg	2.500
23	2000000	Hamburg	B Bergedorf-West	2.600	61	3101000	Braunschweig	Heidberg	4.300
24	2000000	Hamburg	B Billebogen	1.000	62	3101000	Braunschweig	Weststadt	10.900
25	2000000	Hamburg	B Billebogen	6.200	63	3102000	Salzgitter	Fredenbergr	4.000
26	2000000	Hamburg	E Eimsbüttel-Marktpl.	2.000	64	3103000	Wolfsburg	Detmerode	4.500
27	2000000	Hamburg	E Försterweg/Linse	1.500	65	3103000	Wolfsburg	Westhagen	4.300
28	2000000	Hamburg	E Grindelberg	2.200	66	3152012	Göttingen	Grone-Süd	1.000
29	2000000	Hamburg	E Holsteiner Chaussee	1.000	67	3152012	Göttingen	Holtenser Berg	1.800
30	2000000	Hamburg	E J.-Vosseler-Str.	1.100	68	3152012	Göttingen	Leineberg	1.000
31	2000000	Hamburg	E Nordalbinger Weg	1.100	69	3201000	Hannover	Davenstedt	1.300
32	2000000	Hamburg	E Spanische Furt	1.000	70	3201000	Hannover	Mittelfeld	3.600
33	2000000	Hamburg	E Vielohweg	1.500	71	3201000	Hannover	Mühlenberg	3.000
34	2000000	Hamburg	H Ernst-Bergeest-W.	1.600	72	3201000	Hannover	Roderbruch	4.600
35	2000000	Hamburg	H Hanhoopsfeld	1.300	73	3201000	Hannover	Vahrenheide-Ost	2.500
36	2000000	Hamburg	H Kirchdorf-Süd	2.300	74	3253004	Garbsen	Auf der Horst	3.900
37	2000000	Hamburg	H Neuwiedenthal	4.400	75	3253008	Laatzen	Laatzen-Mitte	6.700
38	2000000	Hamburg	H Op de Bunte	1.000	76	3254021	Hildesheim	Neu-Drispstedt	2.500

	AGS	Stadt	Großsiedlung	WE		AGS	Stadt	Großsiedlung	WE
77	3352011	Cuxhaven	Döse	1.600	120	5162004	Dormagen	Horrem West	2.000
78	3355022	Lüneburg	Kaltenmoor	2.100	121	5162024	Neuss	Erfstal-West	1.600
79	3359038	Stade	Altländer Str.	1.000	122	5162024	Neuss	Hülchrather Str.	1.200
80	3401000	Delmenhorst	Am Wollepark	1.100	123	5162024	Neuss	Rheinparkcenter	1.000
81	3404000	Osnabrück	Haste	1.000	124	5162024	Neuss	Weisenberg	2.000
82	4011000	Bremen	Arbergen-Mahndorf	1.300	125	5166012	Kempen	Neue Stadt	2.200
83	4011000	Bremen	Blockdiek	3.100	126	5170020	Kamp-Lintfort	Geisbruch-Ost	1.200
84	4011000	Bremen	Blumenthal-Neukirch.	1.200	127	5170020	Kamp-Lintfort	Gestfeld	1.100
85	4011000	Bremen	Burg-L.Marssel.Feld	2.200	128	5170024	Moers	Achterathsfeld	1.200
86	4011000	Bremen	Huchting	6.400	129	5170024	Moers	Pick-West	1.000
87	4011000	Bremen	Kattenturm	1.800	130	5313000	Aachen	Driescher Hof	2.500
88	4011000	Bremen	Lehester Feld	3.300	131	5313000	Aachen	Hanbruch	1.900
89	4011000	Bremen	Neue Vahr	10.000	132	5314000	Bonn	Alt-Tannenbusch	3.000
90	4011000	Bremen	Osterholz-Tenever	2.600	133	5314000	Bonn	Brüser Berg	3.400
91	4011000	Bremen	Schwachhausen	1.400	134	5314000	Bonn	Heiderhof	2.100
92	4012000	Bremerhaven	Grünhöfe	2.500	135	5314000	Bonn	Medinghoven	1.600
93	4012000	Bremerhaven	Leherheide	4.200	136	5314000	Bonn	Neu-Tannenbusch	2.900
94	5111000	Düsseldorf	Garath	8.100	137	5315000	Köln	Bocklemünd-Mengenich	4.000
95	5111000	Düsseldorf	Potsdamer Str.	1.500	138	5315000	Köln	Chorweiler-Seeberg	10.000
96	5112000	Duisburg	Hagenshof	1.100	139	5315000	Köln	Finkenbergr	4.800
97	5112000	Duisburg	Hochheide	2.700	140	5315000	Köln	Meschenich Kölnberg	1.300
98	5113000	Essen	Bergmannsfeld	1.900	141	5315000	Köln	Neubrücke	3.800
99	5113000	Essen	Hörsterfeld	1.800	142	5315000	Köln	Porz, Humboldtstr.	1.900
100	5114000	Krefeld	Bückerfeld	1.700	143	5315000	Köln	Porz-Zentrum	1.100
101	5114000	Krefeld	Elfrath	1.000	144	5315000	Köln	Weiden	2.500
102	5114000	Krefeld	Gartenstadt	2.100	145	5316000	Leverkusen	Heidgen-Derr	3.500
103	5114000	Krefeld	Gatherhof	1.200	146	5316000	Leverkusen	Mathildenhof	1.700
104	5114000	Krefeld	Grevenbroicher Str.	1.500	147	5316000	Leverkusen	Rheindorf-Nord	3.500
105	5114000	Krefeld	Wilhelmstr.	1.400	148	5316000	Leverkusen	Steinbüchel-West	1.200
106	5120000	Remscheid	Hackenberg	1.200	149	5358024	Jülich	Nordviertel	1.200
107	5120000	Remscheid	Hasenberg	1.300	150	5362020	Erfstadt	Liblar-Süd	1.100
108	5120000	Remscheid	Klausen	1.300	151	5362024	Hürth	Mitte	2.400
109	5120000	Remscheid	Lüttringhausen	1.300	152	5374012	Gummersbach	Bernberg	1.900
110	5120000	Remscheid	Vöpelswiese	1.000	153	5374012	Gummersbach	Karlskamp	1.000
111	5124000	Wuppertal	Dasnöckel	1.500	154	5378004	Bergisch Gladbach	Moderne Stadt	1.000
112	5158004	Erkrath	Neue Stadt Hochdahl	8.800	155	5382032	Meckenheim	Merl	4.300
113	5158004	Erkrath	Rathelbecker Weg	1.600	156	5382048	Rheinbach	Südwest	1.100
114	5158012	Heiligenhaus	Heide	1.100	157	5513000	Gelsenkirchen	Tossehof	1.700
115	5158012	Heiligenhaus	Oberilp	1.100	158	5515000	Münster	Aaseestadt	1.700
116	5158026	Monheim	Baumberg	1.000	159	5515000	Münster	Berg-Fidel	1.300
117	5158026	Monheim	Berliner Viertel	3.800	160	5515000	Münster	Coerde	2.300
118	5158028	Ratingen	Ratingen West	5.300	161	5515000	Münster	Kinderhaus-Schleife	1.400
119	5162004	Dormagen	Hackenbroich-Süd	1.000	162	5562012	Dorsten	Wulfen-Barkenbergr	4.000

	AGS	Stadt	Großsiedlung	WE		AGS	Stadt	Großsiedlung	WE
163	5562024	Marl	Bredenkaempstr.	1.100	206	6412000	Frankfurt	GI Reichelstr.	1.100
164	5562024	Marl	Ovelheiderweg	1.000	207	6412000	Frankfurt	GR E.-Wildermuth-S.	2.600
165	5711000	Bielefeld	Bültmannshof	1.100	208	6412000	Frankfurt	GR Espenstraße	1.300
166	5711000	Bielefeld	Baumheide	3.200	209	6412000	Frankfurt	N A.Miersch-S.	2.200
167	5711000	Bielefeld	Sennestadt	7.000	210	6412000	Frankfurt	N Mainfeld	1.000
168	5754008	Gütersloh	Dessauerstr.	1.000	211	6412000	Frankfurt	N Nieder Kirchweg	1.400
169	5766020	Detmold	Hiddeser Berg	1.000	212	6412000	Frankfurt	NW Nordwest-Stadt	7.600
170	5770024	Minden	Bärenkämpfen	1.500	213	6412000	Frankfurt	P K.Kirchner-S.	1.300
171	5774032	Paderborn	Auf der Lieth	1.800	214	6412000	Frankfurt	S H.-Dunant-S.	1.200
172	5911000	Bochum	Hustadt	1.200	215	6412000	Frankfurt	SA F.Kissel-S.	2.400
173	5911000	Bochum	Neues Zentrum Laer	1.200	216	6412000	Frankfurt	SC Goldstein-S.	1.100
174	5911000	Bochum	Preinsfeld	1.600	217	6412000	Frankfurt	SC Kelsterbacher Weg	1.000
175	5911000	Bochum	Rosenberg	1.500	218	6412000	Frankfurt	SE Atzelberg-S.	1.000
176	5913000	Dortmund	Clarenberg	1.100	219	6412000	Frankfurt	SO C.Sonnenschein-S.	1.000
177	5913000	Dortmund	Derne	1.300	220	6412000	Frankfurt	Z Märchen-S.	1.000
178	5913000	Dortmund	Funkturmsiedlung	1.100	221	6412000	Frankfurt	Z Taunusblick	1.700
179	5913000	Dortmund	Lanstrup	1.500	222	6413000	Offenbach	Lauterborn	2.100
180	5913000	Dortmund	Scharnhorst-Ost	4.900	223	6413000	Offenbach	Waldhof	1.300
181	5913000	Dortmund	Schüren-Ost	1.100	224	6414000	Wiesbaden	Hainerberg	1.000
182	5913000	Dortmund	Wickede	1.000	225	6414000	Wiesbaden	Klarenthal	2.000
183	5914000	Hagen	Helfe	1.500	226	6414000	Wiesbaden	Schelmengraben	2.500
184	5915000	Hamm	Friesenstr.	2.200	227	6433010	Raunheim	Ringstraße	2.100
185	5915000	Hamm	Höverler Marktplatz	1.000	228	6433012	Rüsselsheim	Dicker Busch II	1.400
186	5915000	Hamm	Römerberg	1.200	229	6438006	Langen	Oberlinden	1.600
187	5954016	Hattingen	Hof-Bille	1.100	230	6534014	Marburg	Richtsberg	1.800
188	5958004	Arnsberg	Moosfelde	1.200	231	6611000	Kassel	Brückenhof	1.900
189	5962024	Iserlohn	Gerlingsen	5.000	232	6611000	Kassel	Helleböhn	1.700
190	5962024	Iserlohn	Hombruch	1.200	233	6611000	Kassel	Waldau	2.500
191	5962024	Iserlohn	Löbbecke-Kopf	1.200	234	6631009	Fulda	Aschenberg	2.500
192	5962032	Lüdenscheid	Wehberg	1.200	235	6636003	Eschwege	Heuberg	1.000
193	5970040	Siegen	Wensch	1.600	236	7138045	Neuwied	Raiffeisenring	1.400
194	5978004	Bergkamen	City	1.300	237	7211000	Trier	Am Weidengraben	1.100
195	5978036	Unna	Berliner Allee	1.700	238	7211000	Trier	Mariahof	1.200
196	5978036	Unna	Gartenstadt	1.300	239	7211000	Trier	Tarforster Höhe	1.400
197	6411000	Darmstadt	Kranichstein	3.500	240	7311000	Frankenthal	Süd-Ost	1.000
198	6412000	Frankfurt	B An den Röthen	1.100	241	7312000	Kaiserslautern	Bännjerück	2.700
199	6412000	Frankfurt	B Wollstädter-S.	1.600	242	7312000	Kaiserslautern	Betzenberg	2.500
200	6412000	Frankfurt	BM Berkheimer Weg	1.000	243	7314000	Ludwigshafen	Oggersheim	1.300
201	6412000	Frankfurt	BN Ben-Gurion-Ring	1.700	244	7314000	Ludwigshafen	Pfingstweide	3.900
202	6412000	Frankfurt	BO Frankfurter Berg	1.000	245	7315000	Mainz	Römerquelle	1.300
203	6412000	Frankfurt	D A.Schweitzer-S.	1.500	246	7315000	Mainz	Lerchenberg	2.800
204	6412000	Frankfurt	D Dornbusch-S.	1.000	247	7315000	Mainz	Berliner Siedlung	3.300
205	6412000	Frankfurt	D H.v.Stephan-S.	1.100	248	7315000	Mainz	Wildpark	2.100

	AGS	Stadt	Großsiedlung	WE		AGS	Stadt	Großsiedlung	WE
249	7318000	Speyer	West	1.300	292	9162000	München	HasenbergI	7.400
250	8111000	Stuttgart	Asemwald	1.100	293	9162000	München	HasenbergI-Süd	1.700
251	8111000	Stuttgart	Fasanenhof	3.200	294	9162000	München	Krüner-Str.	1.600
252	8111000	Stuttgart	Freiberg	3.000	295	9162000	München	Lerchenauer See	2.500
253	8111000	Stuttgart	Hofen-Neugereut	3.500	296	9162000	München	Max II	1.200
254	8116049	Nürtingen	Roßdorf	1.600	297	9162000	München	Neu-Perlach	20.100
255	8117024	Geislingen/St.	Vordere Siedl./Zillerstall	1.500	298	9162000	München	Olympia-Pressestadt	1.700
256	8118048	Ludwigsburg	Hirschbergsiedlung	1.700	299	9162000	München	Olympisches Dorf	4.300
257	8121000	Heilbronn	Gesundbrunnen	3.700	300	9162000	München	Perlacher Forst	1.300
258	8121000	Heilbronn	Südviertel	3.600	301	9162000	München	Senftenauer Str.	1.400
259	8128131	Wertheim	Wartberg	1.150	302	9174115	Dachau	Dachau-Ost	2.000
260	8135019	Heidenheim	Mittelrain	2.100	303	9184123	Haar (bei München)	Am Jagdfeld	2.900
261	8136065	Schwäb. Gmünd	Bettingen Nordwest	3.000	304	9362000	Regensburg	Königswiesen-Nord	2.700
262	8212000	Karlsruhe	Daxlanden-Ost	1.700	305	9564000	Nürnberg	Langwasser	13.000
263	8212000	Karlsruhe	Flugplatz	2.400	306	9564000	Nürnberg	Parkwohnanlage W.	1.200
264	8212000	Karlsruhe	Lohn-Lissen	1.500	307	9564000	Nürnberg	Reichelsdorf	1.300
265	8212000	Karlsruhe	Mühlburger Feld	1.300	308	9564000	Nürnberg	Zollhaus	1.100
266	8212000	Karlsruhe	Oberreuth	2.200	309	9662000	Schweinfurt	Deutschhof	1.000
267	8212000	Karlsruhe	Rintheimer Feld	1.600	310	9663000	Würzburg	Heuchelhof	3.100
268	8212000	Karlsruhe	Waldstadt	4.700	311	9663000	Würzburg	Lindleinsmühle	1.600
269	8221000	Heidelberg	Boxberg	1.900	312	9761000	Augsburg	Hochzoll-Süd	2.500
270	8221000	Heidelberg	Emmertsgrund	3.700	313	9761000	Augsburg	Uni-Viertel	5.100
271	8222000	Mannheim	Herzogenried	2.200	314	9763000	Kempten	Thingers Nord	3.800
272	8222000	Mannheim	Neckarpromenade	1.100	315	9772163	Königsbrunn	Königsbrunn	2.000
273	8222000	Mannheim	Schönau-Nord	1.800	316	10041100	Saarbrücken	Eschberg	3.100
274	8222000	Mannheim	Vogelstang	5.700	317	10041100	Saarbrücken	Folster Höhe	1.000
275	8231000	Pforzheim	Haidach	3.100	318	10044119	Überherrn	- ohne -	1.100
276	8231000	Pforzheim	Sonnenhof	1.700	319	11000000	Berlin	CH Paul-Hertz-Siedlu	2.700
277	8311000	Freiburg	Langwasser	3.000	320	11000000	Berlin	KR Mehringplatz	1.400
278	8311000	Freiburg	Weingarten	2.600	321	11000000	Berlin	NE Gropiusstadt	18.500
279	8415061	Reutlingen	Hohbuch	1.800	322	11000000	Berlin	NE Rollbergsiedlung	1.500
280	8415061	Reutlingen	Orschel-Hagen	2.800	323	11000000	Berlin	RE Borsig-Wohnungen	1.500
281	8416041	Tübingen	Waldhäuser Ost	1.800	324	11000000	Berlin	RE Märkisches Viertel	16.900
282	8421000	Ulm	Tannenplatz	4.600	325	11000000	Berlin	RE Seidelstr.	1.800
283	9162000	München	Angerloh-Siedlung	1.100	326	11000000	Berlin	RE Tegel-Süd	1.100
284	9162000	München	Bogenhausen	2.000	327	11000000	Berlin	RE Teichstr.	1.000
285	9162000	München	Dachauer Str.	1.500	328	11000000	Berlin	SP Falkenhagener Feld	13.500
286	9162000	München	Fürstenried	8.200	329	11000000	Berlin	SP Heerstraße-Nord	7.200
287	9162000	München	Fasanenpark	1.600	330	11000000	Berlin	ST Thermometer-Siedl.	2.500
288	9162000	München	Fideliopark	1.700	331	11000000	Berlin	TE Dardanellenweg	1.300
289	9162000	München	Freimanner Heide	2.800	332	11000000	Berlin	TE John-Locke-Str.	2.600
290	9162000	München	Garching-Ost	3.000	333	11000000	Berlin	TE Marienfelde-Süd	4.000
291	9162000	München	Giesing	2.000	334	11000000	Berlin	TI Hansaviertel	1.300

	AGS	Stadt	Großsiedlung	WE		AGS	Stadt	Großsiedlung	WE
335	11000000	Berlin	WD Schillerhöhe	2.300	378	12053000	Frankfurt/Oder	Halbe Stadt	2.300
336	11000000	Berlin	Fr Karl-Marx-Allee	21.200	379	12053000	Frankfurt/Oder	Hansaviertel	3.400
337	11000000	Berlin	Fr Osthafen	1.400	380	12053000	Frankfurt/Oder	Neuberesinchen	8.300
338	11000000	Berlin	He Hellersdorf	42.200	381	12053000	Frankfurt/Oder	Süd	6.900
339	11000000	Berlin	Ho Alt-Hohenschönhsn	3.200	382	12053000	Frankfurt/Oder	Stadtzentrum	3.500
340	11000000	Berlin	Ho Hohenschönhausen	29.000	383	12054000	Potsdam	Am Schlaatz	4.500
341	11000000	Berlin	Ho Hohenschönhsn-Süd	6.200	384	12054000	Potsdam	Am Stern/Drewitz	10.400
342	11000000	Berlin	Kö Allende/Alt-Köpenick	6.800	385	12054000	Potsdam	Gluckstr.	1.000
343	11000000	Berlin	Kö Friedrichshagen	4.100	386	12054000	Potsdam	Külzstr.	2.400
344	11000000	Berlin	Kö Köllnische Vorst.	3.000	387	12054000	Potsdam	Waldstadt	6.600
345	11000000	Berlin	Kö Köpenick Nord	2.100	388	12054000	Potsdam	West	1.000
346	11000000	Berlin	Kö Oberschöneweide	2.100	389	12054000	Potsdam	Zentrum-Ost	2.500
347	11000000	Berlin	Kö Wendenschloß	2.300	390	12054000	Potsdam	Kirchsteigfeld	1.000
348	11000000	Berlin	Li Alt-Lichtenberg	4.000	391	12073532	Schwedt	Marchlewskiring	7.400
349	11000000	Berlin	Li Fennpfuhl-Ost	17.000	392	12073532	Schwedt	Talsand	7.200
350	11000000	Berlin	Li Frankfurter Allee	5.500	393	12073532	Schwedt	Waldrand WK VIII	3.200
351	11000000	Berlin	Li Friedrichsfelde	22.500	394	12073532	Schwedt	WK IV-V	3.200
352	11000000	Berlin	Li Karlshorst	1.600	395	12062124	Elsterwerda	West	1.200
353	11000000	Berlin	Ma Marzahn	58.200	396	12069020	Belzig	Klinkengrund	1.100
354	11000000	Berlin	Mi Alexanderplatz	4.700	397	12060020	Bernau	Puschkinstr.	1.000
355	11000000	Berlin	Mi Friedrichstadt	2.800	398	12060020	Bernau	Süd	1.100
356	11000000	Berlin	Mi Heine-Viertel	3.700	399	12060020	Bernau	Stadtkern	1.100
357	11000000	Berlin	Pa Blankenburger Str.	2.500	400	12066196	Lübbenau	Neustadt	6.400
358	11000000	Berlin	Pa Buch	6.200	401	12066320	Vetschau	Altstadt	1.100
359	11000000	Berlin	Pa Neumannstr.	2.900	402	12066320	Vetschau	An der Autobahn	1.200
360	11000000	Berlin	Pr Ernst-Thälmann	1.300	403	12060025	Eberswalde	Brandenburg. Viertel	5.400
361	11000000	Berlin	Pr Greifswalder Str.	4.200	404	12060025	Eberswalde	Finow-Ost	2.200
362	11000000	Berlin	Pr Königstor	1.000	405	12060025	Eberswalde	Leibnitzstr.	2.000
363	11000000	Berlin	Pr Landsberger Allee	2.100	406	12062140	Finsterwalde	Süd	2.900
364	11000000	Berlin	Pr Ostseestr.	2.800	407	12071076	Forst	Innenstadt	1.900
365	11000000	Berlin	Tr Alt-Glienicke	3.000	408	12067124	Erkner	Buchhorst	1.400
366	11000000	Berlin	Tr Baumschulenweg	3.700	409	12067124	Erkner	Stadtzentrum	1.200
367	11000000	Berlin	Tr Johannisthal	3.900	410	12067144	Fürstenwalde	Bachstr.	1.900
368	11000000	Berlin	Tr Niederschöneweide	2.100	411	12067144	Fürstenwalde	Nord	1.400
369	11000000	Berlin	Tr Plänterwald	3.700	412	12064428	Rüdersdorf	Brückenstr.	2.000
370	11000000	Berlin	We Weissensee	4.400	413	12071160	Guben	WK II	2.700
371	12051000	Brandenburg	Hohenstücken	9.400	414	12071160	Guben	WK IV	4.200
372	12051000	Brandenburg	Nord	5.400	415	12061260	Königs Wusterhsn	Goethestr.	3.700
373	12052000	Cottbus	Sachsendorf-Madlow	11.800	416	12068264	Kyritz	West	1.400
374	12052000	Cottbus	Sandow	9.200	417	12072232	Luckenwalde	Arndzstr.	1.400
375	12052000	Cottbus	Schmellwitz	6.000	418	12068320	Neuruppin	Süd	4.100
376	12052000	Cottbus	WK XI, XII	4.100	419	12065136	Hennigsdorf	Fontanestr.	3.700
377	12067120	Eisenhüttenstadt	WK I-VII	17.000	420	12065136	Hennigsdorf	Nord	1.500

	AGS	Stadt	Großsiedlung	WE		AGS	Stadt	Großsiedlung	WE
421	12065256	Oranienburg	Zentrum	2.600	464	13004000	Schwerin	Krebsförden	1.000
422	12065332	Velten	Süd	1.500	465	13004000	Schwerin	Lankow	6.300
423	12070424	Wittenberge	Allendestr.	1.100	466	13004000	Schwerin	Weststadt	3.500
424	12070424	Wittenberge	Külzberg	1.800	467	13073088	Stralsund	Grünhufe	3.400
425	12069616	Teltow	Neue Wohnstadt	1.200	468	13073088	Stralsund	Knieper	11.700
426	12073452	Prenzlau	Drehe-Ring	1.200	469	13074087	Wismar	Friedenshof	4.700
427	12073452	Prenzlau	Igelpfuhl	1.300	470	13074087	Wismar	Kagenmarkt	1.000
428	12073452	Prenzlau	Innenstadt	1.000	471	13074087	Wismar	Wendorf	6.100
429	12070316	Pritzwalk	Nord	1.600	472	13071004	Altentreptow	Neubaugebiet	1.000
430	12063244	Premnitz	Neubaugebiet	2.200	473	13075005	Anklam	Innenstadt	1.100
431	12063252	Rathenow	Ost	2.400	474	13075005	Anklam	Südstadt	1.600
432	12064340	Neuhardenberg	Neubaugebiet	1.000	475	13072006	Bad Doberan	Buchenberg	1.100
433	12066112	Großbräschen	Nord	2.200	476	13072043	Güstrow	Distelberg	1.200
434	12066112	Großbräschen	Rembrandtstr.	1.400	477	13072043	Güstrow	Südstadt	3.900
435	12066176	Lauchhammer	Mitte	1.000	478	13076060	Hagenow	Kietz	1.000
436	12066176	Lauchhammer	Neustadt	1.800	479	13076060	Hagenow	Neue Heimat	1.500
437	12066296	Schwarzheide	Ruhlander Str.	1.700	480	13071142	Stavenhagen	Weststadt	1.200
438	12066304	Senftenberg	Am See	2.100	481	13071035	Friedland	Innenstadt	1.300
439	12066304	Senftenberg	Innenstadt	1.700	482	13071110	Neustrelitz	Neubaugebiet	2.700
440	12066304	Senftenberg	Süd	1.300	483	13076108	Parchim	Weststadt	3.500
441	12066304	Senftenberg	WK II	1.800	484	13073075	Ribnitz-Damgrtn	WK I	1.000
442	12066304	Senftenberg	WK III	1.200	485	13073010	Bergen	Rotensee	2.500
443	12064472	Strausberg	Hegermühle	2.000	486	13073010	Bergen	Süd	1.900
444	12068468	Wittstock/Dosse	Rosa-Luxemburg	1.200	487	13073019	Dranske	Neubaugebiet	1.200
445	12072240	Ludwigfelde	West/Nord	5.400	488	13073080	Sassnitz	Lanken	1.000
446	13075039	Greifswald	Osteseeviertel	4.300	489	13072106	Teterow	Nord-West	1.100
447	13075039	Greifswald	Parkseite	2.200	490	13075131	Torgelow	Einsteinstr.	1.400
448	13075039	Greifswald	Südstadt	1.500	491	13075136	Ueckermünde	Ost	1.900
449	13075039	Greifswald	Schönwalde	10.000	492	13071156	Waren	Papenberg	1.400
450	13071107	Neubrandenburg	Datzeberg	3.500	493	13071156	Waren	West	2.300
451	13071107	Neubrandenburg	Ihlenfelder Vorstadt	1.900	494	13075058	Karlshagen	Neubaugebiet	1.000
452	13071107	Neubrandenburg	Katharinenviertel	1.100	495	13075144	Wolgast	West	4.600
453	13071107	Neubrandenburg	Lindenberg	1.500	496	14511000	Chemnitz	Augsburger Str.	1.100
454	13071107	Neubrandenburg	Oststadt	8.800	497	14511000	Chemnitz	Fritz Heckert	31.300
455	13071107	Neubrandenburg	Reitbahnweg	3.000	498	14511000	Chemnitz	Hans-Beimler-Str.	5.200
456	13071107	Neubrandenburg	Südstadt	4.300	499	14511000	Chemnitz	Kappel	2.400
457	13071107	Neubrandenburg	Stadtzentrum	1.800	500	14511000	Chemnitz	Sonnenberg	2.200
458	13071107	Neubrandenburg	Vogelviertel	2.400	501	14511000	Chemnitz	Yorkstr.	4.700
459	13003000	Rostock	Dierkow/Toitenw.	14.100	502	14612000	Dresden	Altgruna	1.400
460	13003000	Rostock	Nord-West	39.400	503	14612000	Dresden	Altseidnitz	1.200
461	13003000	Rostock	Reutershagen	9.800	504	14612000	Dresden	Bodenbacher Str.	1.400
462	13003000	Rostock	Südstadt	7.900	505	14612000	Dresden	Försterlingstr.	2.300
463	13004000	Schwerin	Großer Dreesch	20.100	506	14612000	Dresden	Gagarinstr.	1.400

	AGS	Stadt	Großsiedlung	WE		AGS	Stadt	Großsiedlung	WE
507	14612000	Dresden	Gorbitz	14.200	550	14625020	Bautzen	Gesundbrunnen	5.600
508	14612000	Dresden	Johannstadt	6.300	551	14625630	Wilthen	- ohne -	1.500
509	14612000	Dresden	Klotzsche	1.200	552	14729050	Borna	Nord	1.500
510	14612000	Dresden	Leuben	3.500	553	14729050	Borna	Ost	1.300
511	14612000	Dresden	Marienberger Str.	1.200	554	14729050	Borna	Süd	2.300
512	14612000	Dresden	Nürnberger Str.	1.500	555	14729220	Kitzsch	- ohne -	1.700
513	14612000	Dresden	Prohlis	9.700	556	14522050	Brand-Erbisdorf	Am Goldbachtal	1.100
514	14612000	Dresden	Stübelallee	1.700	557	14524180	Limbach-Oberfrohna	Wasserturm	1.500
515	14612000	Dresden	Zschernitz/Räcknitz	7.000	558	14730070	Delitzsch	Nord	2.700
516	14626110	Görlitz	Nord	6.700	559	14730070	Delitzsch	Ost	1.600
517	14626110	Görlitz	Rauschwalde	1.100	560	14522080	Döbeln	Nord	2.500
518	14713000	Leipzig	Chemnitzer Str.	1.200	561	14522080	Döbeln	Ost	2.200
519	14713000	Leipzig	Duncker-Str.	1.100	562	14730020	Bad Dübener	Schmiedeberger Str.	1.300
520	14713000	Leipzig	Gohlis	1.700	563	14730110	Eilenburg	Ost	1.100
521	14713000	Leipzig	Gohlis-Krochs	1.000	564	14522140	Flöha	Sattelgut	2.000
522	14713000	Leipzig	Grünau	38.500	565	14522180	Freiberg	Friedeburg	1.100
523	14713000	Leipzig	Großschocher	2.100	566	14522180	Freiberg	Wasser-/Seilerberg	8.000
524	14713000	Leipzig	Innere Westvorstadt	1.200	567	14628110	Freital	Zauckerode	2.400
525	14713000	Leipzig	Kreuzstr.	1.100	568	14524080	Glauchau	Sachsenallee	1.100
526	14713000	Leipzig	Lößnig	3.200	569	14524190	Meerane	Rernser Weg	1.400
527	14713000	Leipzig	Möckern	2.800	570	14729160	Grimma	Süd	1.500
528	14713000	Leipzig	Mockau	4.700	571	14627060	Großenhain	Rostiger Weg	1.300
529	14713000	Leipzig	Musikviertel	1.500	572	14522150	Frankenberg	Äußere Freiburger	1.600
530	14713000	Leipzig	Paunsdorf	7.300	573	14522360	Mittweida	Leisniger Str.	1.800
531	14713000	Leipzig	Schönefeld	5.500	574	14524120	H.stein-Ernstthal	Ring-, Sonnenstr.	1.500
532	14713000	Leipzig	Sellerhausen	1.700	575	14524160	Lichtenstein/SN	Str. des Friedens	1.700
533	14713000	Leipzig	Str. des 18. Oktober	2.300	576	14625240	Hoyerswerda	Neustadt	18.700
534	14713000	Leipzig	Thekla	2.000	577	14523160	Klingenthal	An der Huth	1.100
535	14713000	Leipzig	Volkmarsdorf	1.300	578	14730270	Schkeuditz	West	1.300
536	14523320	Plauen	Am Seehaus	1.000	579	14626290	Löbau	Ost	1.200
537	14523320	Plauen	Bahnhofstr.	1.600	580	14626290	Löbau	Süd I	1.000
538	14523320	Plauen	Chrieschwitz	6.300	581	14521390	Marienberg	Mühlenberg	1.200
539	14523320	Plauen	Mammenstr.	1.700	582	14627010	Coswig	Dresdner Str.	3.200
540	14524330	Zwickau	Eckersbach	12.500	583	14730230	Oschatz	West	1.700
541	14524330	Zwickau	Marienthal	4.400	584	14628160	Heidenau	Mügeln	1.300
542	14524330	Zwickau	Planitz	8.500	585	14628270	Pirna	Copitz-West	1.100
543	14524330	Zwickau	Stadtzentrum	1.300	586	14628270	Pirna	Sonnenstein	3.600
544	14521020	Annaberg-Buchholz	Uthmann-Ring	1.900	587	14523340	Reichenbach	West	3.100
545	14521030	Aue	Brünlasberg	1.300	588	14627050	Gröditz	Wainsdorfer Str.	1.200
546	14521030	Aue	Lößnitz	2.700	589	14627230	Riesa	Breitscheidstr.	1.700
547	14521530	Schneeberg	Keilbergring	1.300	590	14627230	Riesa	Weida	4.000
548	14521710	Zwönitz	Goethe-, Lessingstr.	1.100	591	14521550	Schwarzenberg	Heide	1.600
549	14523020	Auerbach/Vogtl.	Am Bendelstein	3.500	592	14521550	Schwarzenberg	Sonnenleithe	3.100

	AGS	Stadt	Großsiedlung	WE		AGS	Stadt	Großsiedlung	WE
593	14628260	Neustadt in SN	Rosa-Luxemburg	1.500	636	15003000	Magdeburg	Altstadt	5.200
594	14521380	Lugau	Am Steegenwald	1.000	637	15003000	Magdeburg	Kannenstieg	3.800
595	14521590	Stollberg	Hohensteiner Str.	1.500	638	15003000	Magdeburg	Leipziger Str.	4.300
596	14730310	Torgau	Eilenburger Str.	1.700	639	15003000	Magdeburg	Neustadt	17.100
597	14730310	Torgau	Nordwest	2.000	640	15003000	Magdeburg	Olvenstedt	18.900
598	14626600	Weißwasser	Am Stadion	1.000	641	15003000	Magdeburg	Reform	5.000
599	14626600	Weißwasser	Am Wasserturm	2.800	642	15003000	Magdeburg	Stadtfeld-Ost	1.300
600	14626600	Weißwasser	Süd	3.700	643	15003000	Magdeburg	Sudenburg	1.200
601	14626600	Weißwasser	Wagenfeldring	1.200	644	15086040	Genthin	Umlandstr.	1.600
602	14524030	Crimmitschau	Parkgasse	1.200	645	15085135	Halberstadt	Nord I	1.200
603	14524300	Werdau	Ost	1.000	646	15085135	Halberstadt	Piek-Ring	2.300
604	14524300	Werdau	Sorge	1.000	647	15083270	Haldensleben	Süpler Berg	1.300
605	14524300	Werdau	Nord	1.500	648	15090225	Havelberg	- ohne -	1.300
606	14626400	Olbersdorf	- ohne -	1.600	649	15083415	Oschersleben	Wasserrenne	1.600
607	14626610	Zittau	Oststr.	1.100	650	15085235	Quedlinburg	Kleers	2.200
608	14626610	Zittau	Timmstr.	1.200	651	15085235	Quedlinburg	Süderstadt	1.100
609	14521690	Zschopau	August-Bebel-Weg	1.600	652	15085330	Thale	Auf den Höhen	1.900
610	14524130	Kirchberg	West	1.300	653	15081455	Salzwedel	Ardenseer Str.	1.700
611	14524320	Wilkau-Haßlau	Sandberg	1.200	654	15089305	Schönebeck	Magdeburger Str.	1.800
612	15001000	Dessau-Roßlau	Zoberberg	8.600	655	15089305	Schönebeck	Süd	1.600
613	15089030	Bernburg	Süd-West	3.600	656	15089310	Staßfurt	Am Tierpark	1.200
614	15089030	Bernburg	Zepziger Weg	1.500	657	15089310	Staßfurt	Nord	2.400
615	15082015	Bitterfeld-Wolfen	Krondorfer Gebiet	1.400	658	15090535	Stendal	Süd	4.400
616	15082015	Bitterfeld-Wolfen	Nord	13.600	659	15090535	Stendal	Stadtsee	9.300
617	15091145	Jessen	Nord	1.000	660	15085055	Blankenburg (Harz)	Regenstein	1.400
618	15082180	Köthen	Rüsternbreite	3.600	661	15085370	Wernigerode	Burgbreite	2.100
619	15091375	Wittenberg	Trajunscher Bach	6.200	662	15085370	Wernigerode	Harzblick	1.500
620	15091375	Wittenberg	West	1.400	663	15085370	Wernigerode	Stadtfeld	2.000
621	15082430	Zerbst	Innenstadt	2.300	664	15083565	Wolmirstedt	Zentrum	1.200
622	15082430	Zerbst	Nord	1.700	665	16051000	Erfurt	Johannesplatz	3.400
623	15002000	Halle (Saale)	Heide Nord	5.000	666	16051000	Erfurt	Nordhäuser Str.	10.100
624	15002000	Halle (Saale)	Neustadt	40.600	667	16051000	Erfurt	Ostring	1.000
625	15002000	Halle (Saale)	Südstadt/Silberhöhe	25.900	668	16051000	Erfurt	Riethstr.	4.400
626	15087130	Eisleben	Gerbstedter Str.	1.000	669	16051000	Erfurt	Roter Berg	5.300
627	15087130	Eisleben	Helbraer Str.	1.600	670	16051000	Erfurt	Südost	14.200
628	15087220	Hettstedt	Arnstädter Weg	1.700	671	16051000	Erfurt	Südring	1.100
629	15088220	Merseburg	Innenstadt	2.400	672	16052000	Gera	Bieblach	4.100
630	15088220	Merseburg	West	1.300	673	16052000	Gera	Lusan	17.600
631	15087370	Sangerhausen	Othaler Weg	1.900	674	16053000	Jena	Lobeda	13.800
632	15087370	Sangerhausen	Südwest	2.200	675	16053000	Jena	Nord	4.000
633	15084550	Weißenfels	Kugelberg	1.400	676	16053000	Jena	Winzerla	5.500
634	15084550	Weißenfels	Süd	1.300	677	16054000	Suhl	Aue	2.800
635	15084590	Zeitz	Ost	2.100	678	16054000	Suhl	Ilmenauer Str.	3.100

	AGS	Stadt	Großsiedlung	WE		AGS	Stadt	Großsiedlung	WE
679	16054000	Suhl	Nord	5.100	701	16070029	Illmenau	Auf dem Stollen	2.200
680	16054000	Suhl	Schwarzwasserweg	1.400	702	16070029	Illmenau	Ohrenstöcker Str.	1.100
681	16054000	Suhl	Stadtzentrum	1.100	703	16070029	Illmenau	Pörlitzer Höhe	2.900
682	16055000	Weimar	Am Stadion	3.000	704	16064003	Bad Langensalza	Illeber Weg	1.300
683	16055000	Weimar	Nord	1.200	705	16066042	Meinigen	Utendorfer Str.	1.200
684	16055000	Weimar	Schöndorf	1.200	706	16066042	Meinigen	Welkershausen	1.100
685	16077001	Altenburg	Lerchenberg	1.100	707	16064046	Mühlhausen/TH	Feldstraße	2.200
686	16077001	Altenburg	Luckau	2.000	708	16062041	Nordhausen	Ernst-Thälmann-Str.	1.400
687	16077001	Altenburg	Nord	6.300	709	16062041	Nordhausen	Leimbacher Str.	2.500
688	16071001	Apolda	Buttstädter Str.	3.300	710	16073005	Bad Blankenburg	Sobiksiedlung	1.000
689	16070004	Arnstadt	Auf der Selze	2.100	711	16073076	Rudolstadt	Nord	7.000
690	16070004	Arnstadt	Rabenhold	4.900	712	16073007	Saalfeld	Gomdorf	3.000
691	16070004	Arnstadt	Rudolstedter Str.	2.000	713	16066063	Schmalkalden	Walperloh	1.600
692	16063003	Bad Salzungen	Allendorf	3.100	714	16068051	Sömmerda	Neue Zeit	2.800
693	16063003	Bad Salzungen	An den Beeten	2.100	715	16068051	Sömmerda	Salzmannstr.	1.000
694	16056000	Eisenach	Mühlhäuser Str.	3.600	716	16065064	Sondershausen	Borntal	1.200
695	16062092	Wutha-Farnroda	Auf dem Moelmen	2.700	717	16065064	Sondershausen	Hasenholz	1.300
696	16067029	Gotha	Gotha-West	4.800	718	16065064	Sondershausen	Wippertor	1.100
697	16067029	Gotha	Siebleben	1.000	719	16072018	Sonneberg	Wolkenrasen	2.600
698	16067072	Waltershausen	Ibenhain	2.500	720	16074041	Hermsdorf	Waldsiedlung	2.000
699	16076022	Greiz	Pohlitz	2.600	721	16066092	Zella-Mehlis	Mehliser Struth	1.000
700	16061045	Heiligenstadt	Auf den Linden	1.400	722	16061115	Leinefelde-Worbis	Südstadt	2.500

Tab. 12 Großsiedlungen Datenbasis Demonstrativbauvorhaben

	AGS	Stadt	Großsiedlung	WE		AGS	Stadt	Großsiedlung	WE
1	3241007	Hemmingen	Westerfeld	1.000	4	7320000	Zweibrücken	Sechsmorgen	1.000
2	6438002	Dreieich	Am Hirschsprung	1.654	5	9361000	Amberg	Sebastiansviertel	2.000
3	7133006	Bad Kreuznach	Korellengarten	1.000	6	9463000	Coburg	Hörnleinsgrund	1.000

Tab. 13 Großsiedlungen Datenbasis Städtebauförderung

	AGS	Stadt	Großsiedlung	WE		AGS	Stadt	Großsiedlung	WE (Siedlung)
1	3101000	Salzgitter	Lebenstedt	1.000	18	6438001	Dietzenbach	Spessartviertel	1.019
2	3155011	Northeim	Südstadt	1.000	19	6438009	Neu-Isenburg	Gravenbruch	3.600
3	3361001	Achim	Magdeburger Viertel	1.100	20	8115045	Sindelfingen	Eichholz	1.000
4	3402000	Emden	Barenburg	2.000	21	8116080	Ostfildern	Parksiedlung	1.029
5	3403000	Oldenburg	Kennedy-Viertel	1.010	22	9161000	Ingolstadt	Augustinviertel	1.500
6	4012000	Bremerhaven	Geestemünde	1.000	23	9161000	Ingolstadt	Piusviertel	5.000
7	5112000	Duisburg	Rheinpreußensiedlung	1.800	24	9163000	Rosenheim	Finsterwalderstr.	1.000
8	5158032	Velbert	Birch/Losenburg	3.000	25	9172118	Freilassing	Mitterfeld	2.350
9	5362008	Bergheim	Südwest	1.300	26	9179121	Fürstenfeldbruck	Heimatstättenstr.	1.000
10	5374004	Bergneustadt	Hackenbergl	1.044	27	9179145	Puchheim	Planie/Adenauerstr.	1.243
11	5562004	Castrop-Rauxel	Deininghausen	1.000	28	9184135	Oberschleißheim	Parksiedlung	2.350
12	5562014	Gladbeck	Rentfort-Nord	3.072	29	9185149	Neuburg/Donau	Ostend	1.000
13	5758012	Herford	Nordstadt	1.000	30	9186137	Manching	Donaufeldsiedlung	1.000
14	5766056	Oerlinghausen	Conle-Siedlung	1.000	31	9474126	Forchheim	Nord	1.000
15	5958004	Arnsberg	Neheim-Nord	1.000	32	9479152	Selb	Vorwerk	1.000
16	5970040	Siegen	Fischbacherberg	1.400	33	9775135	Neu-Ulm	Vorfeld	1.238
17	6414000	Wiesbaden	Kostheim	1.000	34	9779131	Donauwörth	Parkstadt	4.300

Tab. 14 Großsiedlungen Datenbasis Nagel

	AGS	Stadt	Großsiedlung	WE		AGS	Stadt	Großsiedlung	WE
1	3103000	Wolfsburg	Rabenberg	1.370	14	8111000	Stuttgart	Zuffenhausen Rot	5.000
2	3201000	Hannover	Ihme-Zentrum	1.310	15	8119079	Waiblingen	Korber Höhe	1.450
3	3254021	Hildesheim	Ochtersum	1.400	16	9761000	Augsburg	Alter Flugplatz	1.000
4	4011000	Bremen	Ellener Feld	2.900	17	12052000	Cottbus	Spremberg Vorstadt	8.000
5	4011000	Bremen	Bremer Westen	1.500	18	12052000	Cottbus	Ströbitz (WK X)	1.600
6	5158012	Heiligenhaus	Auf den Liethen	1.400	19	12060025	Eberswalde	Max-Reimann-Siedlung	6.200
7	5512000	Bottrop	Welheim	1.150	20	12071160	Guben	WK I	1.516
8	5770008	Espelkamp	Süd	3.000	21	13073088	Stralsund	Vogelsang	1.907
9	6438009	Neu-Isenburg	Wohnstadt Gravenbruch	3.600	22	15001000	Dessau-Roßlau	WK IV-VI	7.800
10	6611000	Kassel	Fasanenhof	3.125	23	15089030	Bernburg	Südost	2.410
11	6611000	Kassel	Forstfeld	1.170	24	15089030	Bernburg	Talstadt	2.009
12	6611000	Kassel	Rothenditmolde	3.223	25	16070004	Arnstadt	Kübelberg	1.100
13	7111000	Koblenz	Horchheimer Höhe	1.000	26	16072018	Sonnenberg	Wolkenrasen	2.871

Tab. 15 Großsiedlungen Datenbasis Sonstige

	AGS	Stadt	Großsiedlung	WE		AGS	Stadt	Großsiedlung	WE (Siedlung)
1	5315000	Köln	Buchheimer Weg	1.037	8	9162000	München	Cosmiapark	1.600
2	5315000	Köln	Stammheim Nord	1.190	9	9162000	München	Am Westkreuz	2.400
3	6436011	Schwalbach	Neue Stadt Limes	3.000	10	9563000	Fürth	Hardhöhe	3.000
4	8118048	Ludwigsburg	Straßenäcker/ Waltershalde	1.000	11	9662000	Schweinfurt	Bergl	1.450
5	8118079	Bietigheim- Bissingen	Buch	3.500	12	12054000	Potsdam	Drewitz	4.500
6	8421000	Ulm	Eselsberg	1.000	13	12061260	Königs Wusterhausen	Salvador-Allende-Str.	4.000
7	9161000	Ingolstadt	Konradsviertel	1.000	14	14626290	Löbau	Süd II	2.400

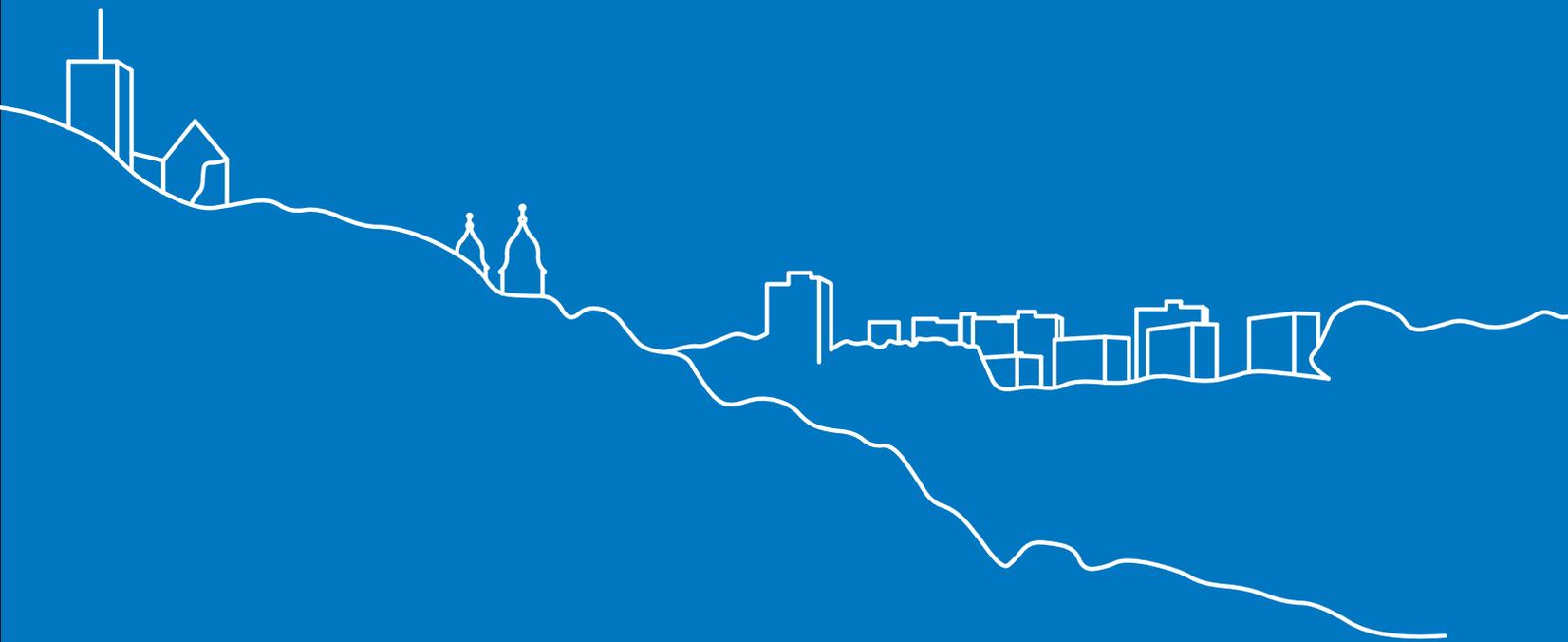
## 10.7 Großsiedlungen im Ländervergleich

Tab. 16 Großsiedlungen nach Gemeindegrößenklassen und Siedlungsgröße im Ländervergleich

	Schleswig-Holstein										
	gesamt		1.000 – 2.500 WE		2.501 – 5.000 WE		5.001 – 10.000 WE		> 10.000 WE		WE absolut
< 50.000 EW	2	13,3%	2	18,2%	–	–	–	–	–	–	3.500
50.000 – 100.000 EW	4	26,7%	3	27,3%	1	33,3%	–	–	–	–	7.700
100.001 – 500.000 EW	9	60,0%	6	54,5%	2	66,7%	1	100,0%	–	–	23.200
> 500.000 EW	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
gesamt	15	100,0%	11	100,0%	3	100,0%	1	100,0%	–	–	34.400
	Hamburg										
> 500.000 EW/gesamt	44	100,0%	32	100,0%	9	100,0%	3	100,0%	–	–	105.300
	Niedersachsen										
< 50.000 EW	7	22,6%	6	28,6%	–	–	1	100,0%	–	–	14.400
50.000 – 100.000 EW	7	22,6%	5	23,8%	2	25,0%	–	–	–	–	16.000
100.001 – 500.000 EW	11	35,5%	7	33,3%	3	37,5%	–	–	1	100,0%	33.680
> 500.000 EW	6	19,3%	3	14,3%	3	37,5%	–	–	–	–	16.310
gesamt	31	100,0%	21	100,0%	8	100,0%	1	100,0%	1	100,0%	80.390
	Bremen										
100.001 – 500.000 EW	3	18,8%	2	22,2%	1	20%	–	–	–	–	7.700
> 500.000 EW	13	81,2%	7	77,8%	4	80%	2	100,0%	–	–	39.500
gesamt	16	100,0%	9	100,0%	5	100,0%	2	100,0%	–	–	47.200
	Nordrhein-Westfalen										
< 50.000 EW	20	17,0%	16	16,8%	3	16,7%	1	20,0%	–	–	40.244
50.000 – 100.000 EW	26	22,0%	21	22,1%	4	22,2%	1	20,0%	–	–	48.202
100.001 – 500.000 EW	51	43,2%	43	45,3%	7	38,9%	1	20,0%	–	–	92.450
> 500.000 EW	21	17,8%	15	15,8%	4	22,2%	2	40,0%	–	–	56.927
gesamt	118	100,0%	95	100,0%	18	100,0%	5	100%	–	–	237.823
	Hessen										
< 50.000 EW	7	14,9%	5	12,5%	2	33,3%	–	–	–	–	13.973
50.000 – 100.000 EW	3	6,4%	3	7,5%	–	–	–	–	–	–	5.700
100.001 – 500.000 EW	13	27,6%	10	25,0%	3	50,0%	–	–	–	–	27.018
> 500.000 EW	24	51,1%	22	55,0%	1	16,7%	1	100,0%	–	–	38.900
gesamt	47	100,0%	40	100,0%	6	100,0%	1	100,0%	–	–	85.591
	Rheinland-Pfalz										
< 50.000 EW	4	23,5%	4	30,8%	–	–	–	–	–	–	4.300
50.000 – 100.000 EW	3	17,7%	2	15,4%	1	25,0%	–	–	–	–	6.600
100.001 – 500.000 EW	10	58,8%	7	53,8%	3	75,0%	–	–	–	–	19.400
> 500.000 EW	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
gesamt	17	100,0%	13	100,0%	4	100,0%	–	–	–	–	30.300
	Baden-Württemberg										
< 50.000 EW	6	14,6%	5	20,8%	1	6,3%	–	–	–	–	10.879
50.000 – 100.000 EW	7	17,1%	5	20,8%	2	12,5%	–	–	–	–	13.014
100.001 – 500.000 EW	23	56,1%	13	54,2%	9	56,2%	1	100,0%	–	–	59.700
> 500.000 EW	5	12,2%	1	4,2%	4	25,0%	–	–	–	–	15.800
gesamt	41	100,0%	24	100,0%	16	100,0%	1	100,0%	–	–	99.393

	Bayern										
	gesamt		1.000 – 2.500 WE		2.501 – 5.000 WE		5.001 – 10.000 WE		> 10.000 WE		WE absolut
< 50.000 EW	14	25,9%	12	30,8%	2	20,0%	-	-	-	-	25.143
50.000 – 100.000 EW	5	9,3%	4	10,3%	1	10,0%	-	-	-	-	8.488
100.001 – 500.000 EW	14	25,9%	8	20,5%	4	40,0%	1	33,3%	1	50,0%	43.100
> 500.000 EW	21	38,9%	15	38,4%	3	30,0%	2	66,7%	1	50,0%	71.100
gesamt	54	100,0%	39	100,0%	10	100,0%	3	100,0%	2	100,0%	147.831
	Saarland										
< 50.000 EW	1	33,3%	1	50,0%	-	-	-	-	-	-	1.100
50.000 – 100.000 EW	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
100.001 – 500.000 EW	2	66,7%	1	50,0%	1	100,0%	-	-	-	-	4.100
> 500.000 EW	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
gesamt	3	100,0%	2	100,0%	1	100,0%	-	-	-	-	5.200
	Berlin										
> 500.000 EW/gesamt	52	100,0%	20	38,5%	18	34,6%	5	9,6%	9	17,3%	368.527
	Brandenburg										
< 50.000 EW	59	72,8%	42	85,7%	10	66,7%	6	42,9%	1	33,3%	152.616
50.000 – 100.000 EW	13	16,0%	2	4,1%	3	20,0%	7	50,0%	1	33,3%	79.900
100.001 – 500.000 EW	9	11,2%	5	10,2%	2	13,3%	1	7,1%	1	33,3%	33.900
> 500.000 EW	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
gesamt	81	100,0%	49	100,0%	15	100,0%	14	100,0%	3	100,0%	266.416
	Mecklenburg-Vorpommern										
< 50.000 EW	27	53,0%	21	70,0%	5	45,5%	1	16,7%	-	-	56.065
50.000 – 100.000 EW	20	39,2%	9	30,0%	6	54,6%	3	50,0%	2	50,0%	94.231
100.001 – 500.000 EW	4	7,8%	-	-	-	-	2	33,3%	2	50,0%	71.200
> 500.000 EW	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
gesamt	51	100,0%	30	100,0%	11	100,0%	6	100,0%	4	100,0%	221.496
	Sachsen										
< 50.000 EW	69	59,0%	57	66,3%	9	60,0%	2	16,7%	1	25,0%	141.313
50.000 – 100.000 EW	10	8,5%	5	5,8%	1	6,7%	4	33,3%	-	-	39.846
100.001 – 500.000 EW	6	5,1%	3	3,5%	1	6,7%	1	8,3%	1	25,0%	46.900
> 500.000 EW	32	27,4%	21	24,4%	4	26,6%	5	41,7%	2	50,0%	123.595
gesamt	117	100,0%	86	100,0%	15	100,0%	12	100,0%	4	100,0%	351.654
	Sachsen-Anhalt										
< 50.000 EW	43	76,8%	37	94,9%	3	42,9%	2	40,0%	1	20,0%	104.987
50.000 – 100.000 EW	2	3,6%	-	-	-	-	2	40,0%	-	-	10.235
100.001 – 500.000 EW	11	19,6%	2	5,1%	4	57,1%	1	20,0%	4	80,0%	127.629
> 500.000 EW	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
gesamt	56	100,0%	39	100,0%	7	100,0%	5	100,0%	5	100,0%	242.851
	Thüringen										
< 50.000 EW	44	76,8%	28	87,5%	13	72,2%	3	60,0%	-	-	110.946
50.000 – 100.000 EW	5	3,6%	2	6,3%	2	11,1%	-	-	1	25,0%	27.664
100.001 – 500.000 EW	10	19,6%	2	6,3%	3	16,7%	2	40,0%	3	75,0%	60.236
> 500.000 EW	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
gesamt	59	100,0%	32	100,0%	18	100,0%	5	100,0%	4	100,0%	198.846

# **Große Siedlungen in Klein- und Mittelstädten Baden-Württembergs**



## Große Siedlungen in Klein- und Mittelstädten Baden-Württembergs

Gemäß der ursprünglich vorgesehenen Alternative, den Schwerpunkt der vorliegenden Studie auf Großsiedlungen in Baden-Württemberg zu legen (vgl. Baumgärtner/Jessen/Willnauer 2014: 50f.), sind auf den folgenden Seiten die Ergebnisse der Vollerhebung sowie Kurzportraits zu allen bekannten Großsiedlungen in Baden-Württemberg dokumentiert.

In Baden-Württemberg konnten 13 Großsiedlungen in kleinen Mittelstädten und Mittelstädten lokalisiert werden. In Kleinstädten unter 20.000 Einwohnern wurden keine der Definition entsprechenden Siedlungen gefunden. Die Wohnungsbestände belaufen sich insgesamt auf rund 24.000 Wohneinheiten bei einer durchschnittlichen Siedlungsgröße von etwa 1.700 Wohneinheiten. Diese Bestände haben im Mittel einen Anteil von knapp acht Prozent am jeweiligen kommunalen Gesamtwohnungsbestand.

Allen Großsiedlungen im Land gemein ist die Lage in sehr zentralen oder zentralen Gebieten nach BBSR-Raumtypen. Entsprechend stellt sich die Situation im Hinblick auf die BBSR-Wohnungsmarkregionen dar; alle Siedlungen befinden sich in wachsenden oder stark wachsenden Märkten. Bezogen auf die Raumkategorien des Landesentwicklungsplans 2002 stellt sich ein differenzierteres Bild dar. Heidenheim mit der Siedlung Mittelrain wird hier den Verdichtungsbereichen im ländlichen Raum zugeordnet und Wertheim

mit der Siedlung Wartberg zählt zum ländlichen Raum im engeren Sinne. Die übrigen elf Siedlungen liegen in den Verdichtungsräumen oder deren Randzonen (siehe Abb. 1).

Mit Ausnahme der Großsiedlung Eichholz in Sindelfingen sowie der Hirschbergsiedlung in Ludwigsburg, die beide in den 2000er-Jahren am Programm Soziale Stadt partizipierten, befand sich bisher keine Siedlung in einem Städtebauförderprogramm.

### Kurzportraits

Im Folgenden werden elf der 13 baden-württembergischen Großsiedlungen in kleinen Mittelstädten und Mittelstädten portraitiert. Nürtingen Roßdorf und Wertheim Wartberg wurden als Fallstudien bereits ausführlich in Teil II dargestellt und werden deshalb an dieser Stelle nicht mehr aufgeführt. In den folgenden Kurzportraits werden Hintergründe zur Entstehung, die städtebauliche Konzeption und Struktur sowie die Lage in der Stadt näher beschrieben. Es zeichnet sich hier ein überwiegend homogenes Bild in der qualitativen Beschaffenheit der erhobenen Siedlungen. Die Beweggründe für Planung und Bau der Siedlungen sind in allen Fällen mit dem Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum der Nachkriegszeit verbunden. Das Gros ist in den späten 1960er- und 1970er-Jahren in peripherer Lage zur Stadt geplant und gebaut worden. Die Hirschbergsiedlung in Ludwigsburg und die Parksiedlung in Ostfildern haben ihren Ursprung in den 1950er-Jahren.

	Gemeinde	Einwohner	Großsiedlung	Wohneinheiten
1	Bietigheim-Bissingen	41.539	Buch	3.500
2	Esslingen am Neckar	86.885	Zollberg	3.064
3	Geislingen an der Steige	26.085	Vordere Siedlung/Zillerstall	1.500
4	Heidenheim an der Brenz	46.085	Mittelrain	2.100
5	Ludwigsburg	86.139	Hirschbergsiedlung	1.700
6	Ludwigsburg	86.139	Straßenäcker/Waltershalde	1.000
7	Nürtingen	29.201	Roßdorf	1.600
8	Ostfildern	35.806	Parksiedlung	1.029
9	Schwäbisch Gmünd	58.105	Bettringen Nordwest	3.000
10	Sindelfingen	60.534	Eichholz	1.000
11	Tübingen	82.511	Waldhäuser Ost	1.800
12	Waiblingen	51.552	Korber Höhe	1.450
13	Wertheim	22.570	Wartberg	1.150

Tab. 17 Großsiedlungen in Klein- und Mittelstädten in Baden-Württemberg

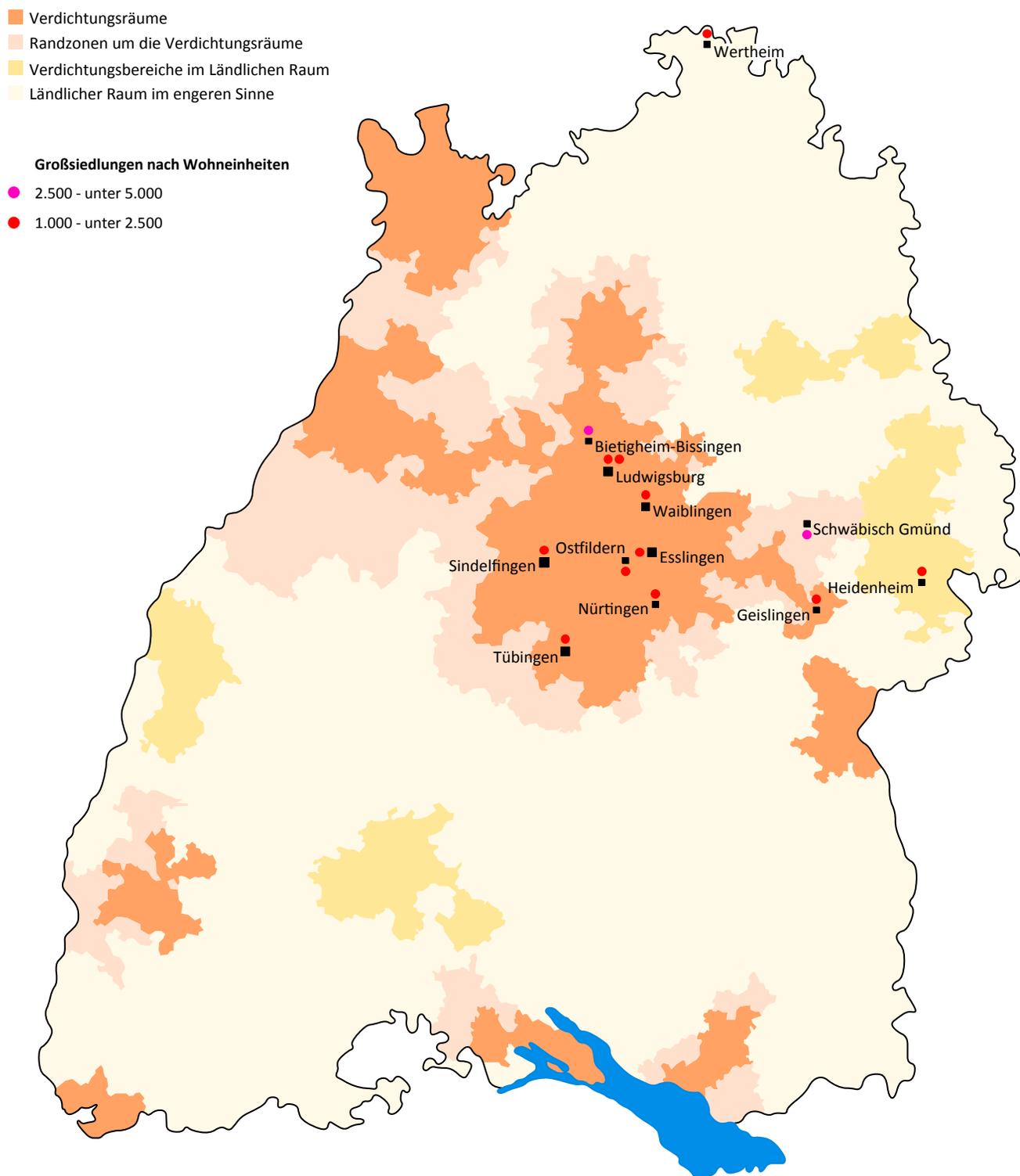


Abb. 1 Großsiedlungen in kleinen Mittelstädten und Mittelstädten Baden-Württembergs nach Raumkategorien des Landesentwicklungsplans 2002

## Bietigheim-Bissingen – Buch

<i>Kommune/Einwohnerzahl</i>	Bietigheim-Bissingen, Landkreis Ludwigsburg/41.539
<i>Siedlung</i>	Buch
<i>Einwohner/Anteil an der Gesamtstadt</i>	zirka 7.350/17,7 Prozent
<i>Wohneinheiten/Anteil an der Gesamtstadt</i>	zirka 3.500/17,7 Prozent
<i>Bauzeit</i>	1953 bis 1980er-Jahre
<i>Gebäudetypen</i>	Einfamilien- und Reihenhäuser, Geschosswohnkomplexe, Zeilenbauten und Punkthochhäuser
<i>Soziale Infrastruktur</i>	Sieben Kindergärten, Schulzentrum, katholische und evangelische Kirche
<i>Quelle</i>	ORplan (2011): Studie zur Innenentwicklung und städtebaulichen Neuordnung des Stadtteils Buch. Stuttgart

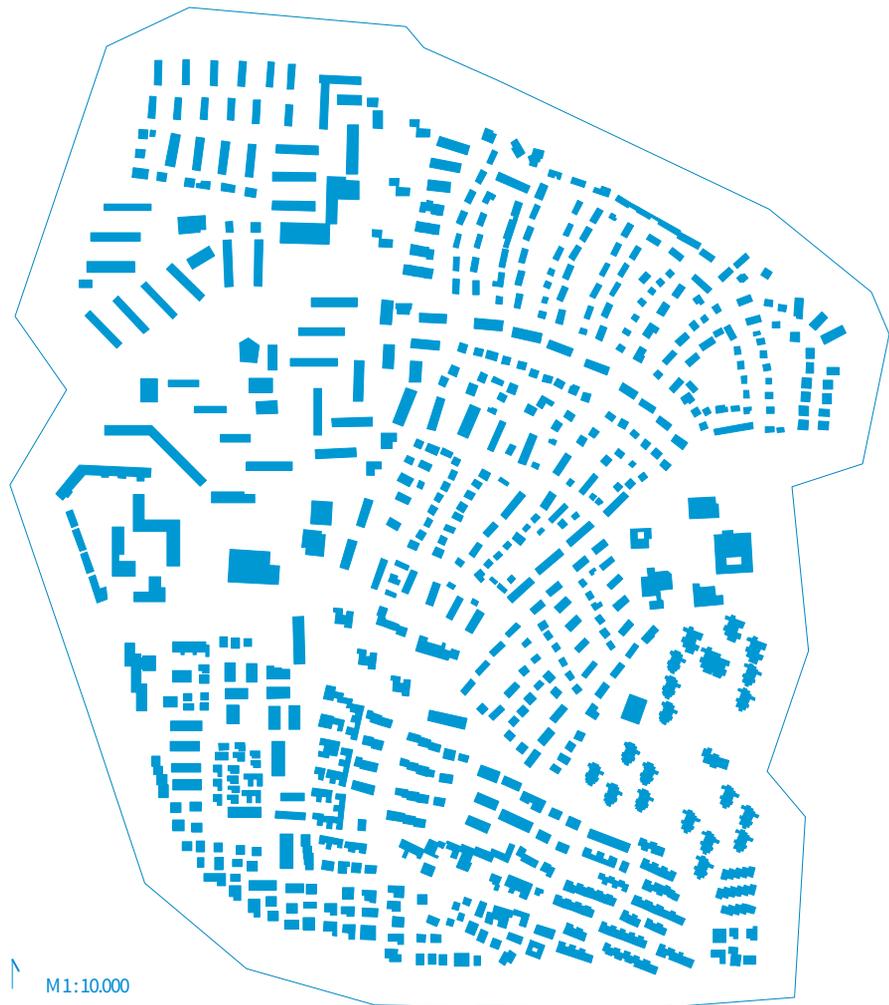




Abb. 1 Buch West aus der Ferne



Abb. 2 Zentrum im Norden des Stadtteils

## Entwicklungsgeschichte

Die Stadt Bietigheim-Bissingen erfuhr von den 1950er- bis in die 1990er-Jahre ein rasantes Bevölkerungswachstum. In diesem Zeitraum hat sich die Einwohnerzahl mehr als verdoppelt. Neuer Wohnraum für die Zugewanderten wurde überwiegend im 120 Hektar großen Wohngebiet Buch geschaffen. Man verfolgte dabei das „Prinzip der offenen Planung“: Die Lage der Hauptstraßen und die Standorte für die wichtigsten Infrastruktureinrichtungen wurden festgelegt, während alles weitere möglichst lange offen blieb, um sich zukünftigen Entwicklungen anpassen zu können. Heute resultiert daraus ein Wohngebiet, das sich aus einzelnen Quartieren zusammensetzt, die im Zuge mehrerer Realisierungsabschnitte entstanden sind. Der Stadtteil liegt nahe dem Bietigheimer Bahnhof und wird im Norden und Westen jeweils durch ein Gewerbegebiet begrenzt. Mit 3.500 Wohnungen hat Buch heute einen Anteil von fast 18 Prozent am gesamtstädtischen Wohnungsbestand.

## Städtebauliche Struktur

Den Entwicklungsbeginn markiert eine Gruppe von Doppel- und Reihenhäusern im Norden des Gebiets. In den 1960er- und 1970er-Jahren folgten die Bauabschnitte Buch West I bis III. Es wurden – teils im sozialen Wohnungsbau – Geschosswohnkomplexe, Zeilenbauten in Montagebauweise, bis zu neugeschossige Punkthäuser und zwei Hochhäuser mit 18 und 20 Geschossen errichtet. In den 1980er-Jahren kamen noch einige Einfamilienhausgruppen an den Rändern hinzu. Buch wird über mehrere

Sammelstraßen mit abzweigenden Stichstraßen erschlossen, die oftmals in Wendehämmer münden. Die soziale Infrastruktur im Stadtteil ist mit sieben Kindergärten, einem Schulzentrum und zwei Kirchen gut ausgebaut. Am nördlichen Stadteingang befindet sich ein Ladenzentrum, weitere Kleinläden befinden sich über das Gebiet verteilt.

## Stand der Entwicklung

Die Eigentümerstruktur ist durch einen hohen Anteil an Privateigentümern gekennzeichnet. Mietwohnungsbeständen liegen vor allem im Geschosswohnungsbau und befinden sich überwiegend im Besitz der städtischen Bietigheimer Wohnbau GmbH. In der Vergangenheit hat sich dieses Verhältnis stabilisierend ausgewirkt, jedoch schränkt es heute die Handlungsfähigkeit in Bezug auf Maßnahmen zur städtebaulichen Nachbesserung ein (vgl. ORplan 2011: 9). Die Effekte des demografischen Wandels zeichnen sich in Buch deutlich ab. Den Generationenwechsel zu meistern, ist eine der großen Herausforderungen. Erschwerend wirken oftmals in Größe und Schnitt nicht mehr marktgerechte Grundrisse sowie Mängel in der barrierefreien Erschließung.

## Esslingen am Neckar – Zollberg

<i>Kommune/Einwohnerzahl</i>	Esslingen am Neckar, Landkreis Esslingen/86.885
<i>Siedlung</i>	Zollberg
<i>Einwohner/Anteil an der Gesamtstadt</i>	zirka 5.300/6,1 Prozent
<i>Wohneinheiten/Anteil an der Gesamtstadt</i>	3.064/6,8 Prozent
<i>Bauzeit</i>	1957 bis 1980er-Jahre
<i>Gebäudetypen</i>	Reihenhäuser, Zeilenbauten, Geschosswohnkomplexe
<i>Soziale Infrastruktur</i>	Vier Kindergärten, Grundschule, Realschule, Schulzentrum für Geistig- und Körperbehinderte, evangelische und katholische Kirche, Theater
<i>Quelle</i>	Bundesministerium für Bauwesen, Raumordnung und Städtebau (Hrsg.) (1977): Esslingen Zollberg/Süd. Bonn

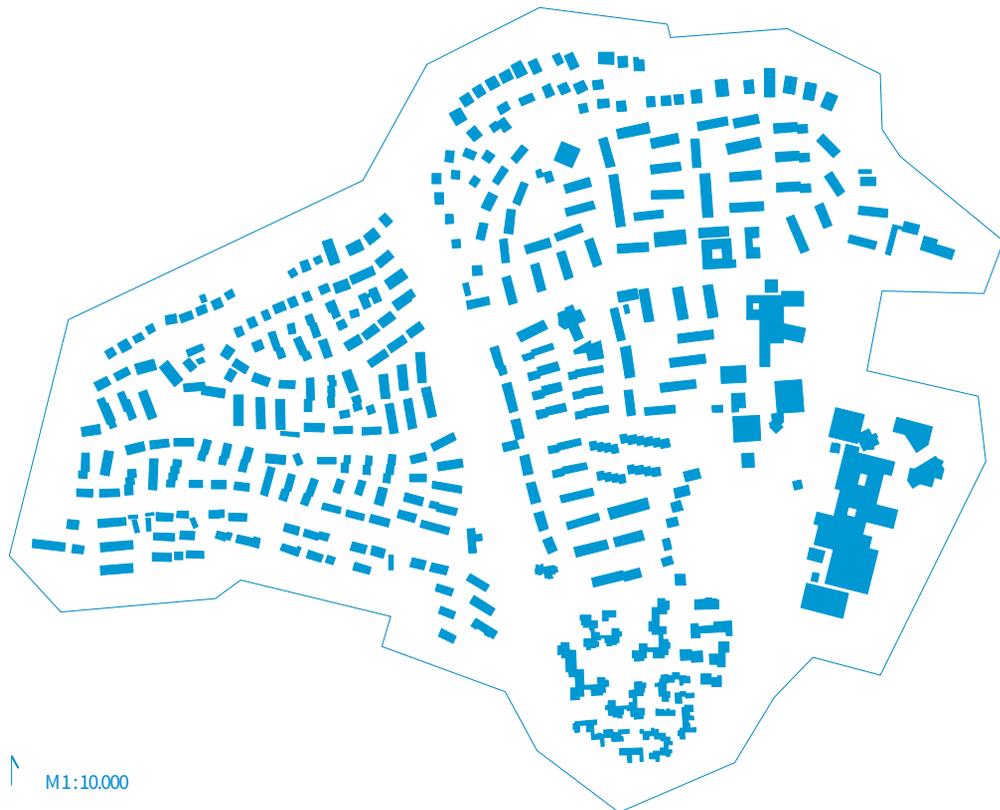




Abb. 1 Terrasierte Geschosswohnkomplexe



Abb. 2 Zeilenbau aus den späten 1950er-Jahren

## Entwicklungsgeschichte

In den 1950er-Jahren verzeichnete die Stadt Esslingen am Neckar einen Einwohnerzuwachs von gut zehn Prozent, unter den Zugewanderten zahlreiche Flüchtlinge und Heimatvertriebene. Zu deren Unterbringung wurde 1957 mit der Aufsiedelung des Stadtteils Zollberg, gelegen an der südlichen Gemarkungsgrenze auf der Filderebene, begonnen. Dort waren zu Beginn des 20. Jahrhunderts bereits 500 Wohnungen in Zeilenbauten entstanden, die nun durch weitere Zeilenbauten ergänzt wurden. In den 1960er-Jahren kamen etwa 800 Reihenhäuser hinzu. Zu Beginn der 1970er-Jahre wurden mit Fördermittel aus dem Programm für Demonstrativbauvorhaben in Zollberg Süd 240 Wohnungen in terrasierten Geschosswohnkomplexen errichtet. Heute umfasst der Stadtteil Zollberg über 3.000 Wohneinheiten auf nahezu 70 Hektar. Das entspricht einem Anteil am Esslinger Gesamtwohnungsbestand von 6,8 Prozent.

## Städtebauliche Struktur

Die überörtliche Verbindungsstraße Zollbergsteige teilt den Stadtteil in einen westlichen und östlichen Abschnitt. Im Westen konzentrieren sich Reihenhäuser, die über eine schlaufenförmige Wohnsammelstraße erschlossen werden. Im östlichen Abschnitt dominieren bis zu sechsgeschossige Zeilenbauten. Im Schwerpunkt des Gebiets liegt der Quartiersplatz mit Lebensmittelvollsortimenter. Im Süden bilden bis zu achtgeschossige terrasierte Wohnkomplexe eine verdichtete städtebauliche Einheit. Die Zeilen

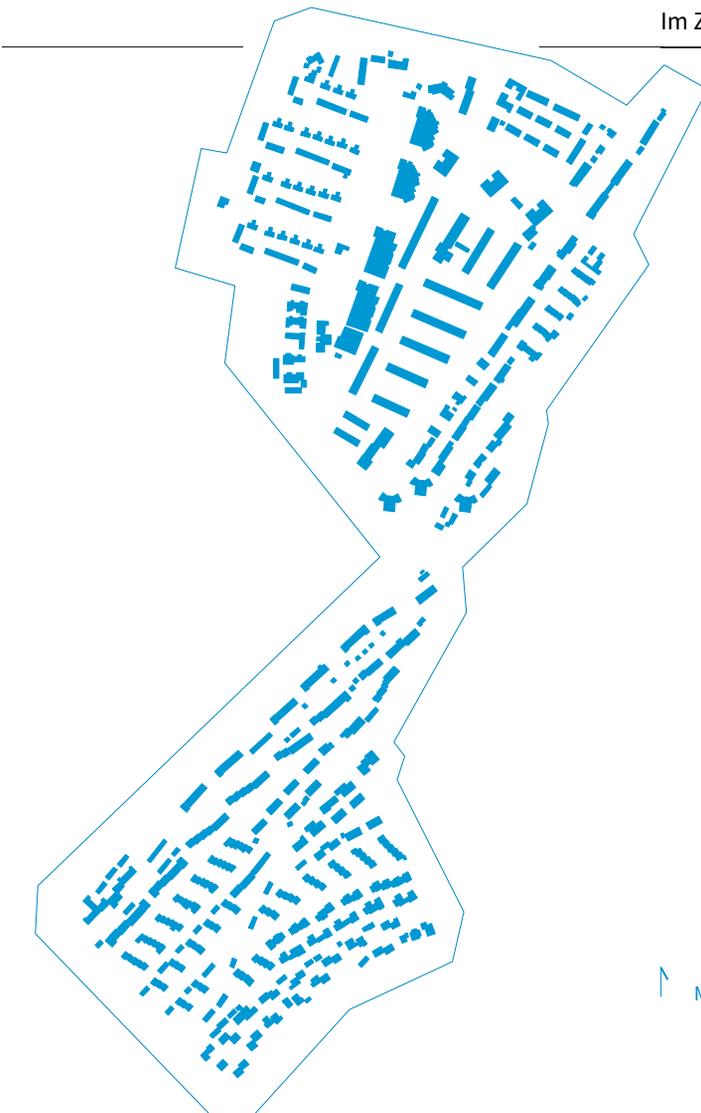
sind von großflächigem Abstandsgrün umgeben, während die Grünräume in Zollberg Süd weniger weitläufig und gefasster sind. Der Erschließung dient eine Schlaufe mit abzweigenden Fußwegen zu den Gebäuden. Im Inneren der Siedlung ergeben sich so autofreie Bereiche. Die soziale Infrastruktur ist mit einer Grundschule, einer Realschule und einem Schulzentrum für Geistig- und Körperbehinderte am östlichen Stadtteilrand gut aufgestellt. Über die Siedlung verteilt gibt es vier Kindergärten, außerdem besteht mit der Spielstätte der Landesbühne ein kulturelles Angebot, das auch für die Bewohner anderer Stadtteile interessant ist. Für junge Bewohner gibt es einen von der evangelischen Kirche getragenen Jugendtreff nahe dem Schulzentrum.

## Stand der Entwicklung

Die meisten Zeilenbauten wurden bisher nicht energetisch ertüchtigt, sodass die Mieter mit hohen Nebenkosten belastet sind. Die Reihenhäuser hingegen haben die Eigentümer oft selbst saniert und der Generationenwechsel gestaltet sich dort als unproblematisch. Der öffentliche Raum wurde in den vergangenen Jahren partiell aufgewertet. Hier sind insbesondere die Neugestaltung des Quartiersplatzes und der Bau eines Wohn- und Geschäftshauses zu nennen. Die Maßnahmen haben dazu beigetragen, dass sich Nahversorgungsangebote am Ort halten können. Darüber hinaus konnte 2012 ein Mehrgenerationenwohnprojekt realisiert werden.

## Geislingen an der Steige – Vordere Siedlung/Zillerstall

<i>Kommune/Einwohnerzahl</i>	Geislingen an der Steige, Landkreis Göppingen/26.085
<i>Siedlung</i>	Vordere Siedlung/Zillerstall
<i>Einwohner/Anteil an der Gesamtstadt</i>	zirka 3.250/12,5 Prozent
<i>Wohneinheiten/Anteil an der Gesamtstadt</i>	zirka 1.500/11,6 Prozent
<i>Bauzeit</i>	1960er-Jahre
<i>Gebäudetypen</i>	Einfamilien- und Reihenhäuser, Zeilenbauten, Punkthochhäuser
<i>Soziale Infrastruktur</i>	Drei Kindergärten, Schulzentrum mit Realschule und Gymnasium
<i>Quelle</i>	Fraunhofer IRB (Hrsg.) (1971): Demonstrativbauvorhaben des Bundesministers für Städtebau und Wohnungswesen. Geislingen an der Steige, Vordere Siedlung und Im Zillerstall. Stuttgart



↑ M1:10.000



Abb. 1 Blick auf die Vorderer Siedlung von Südosten



Abb. 2 Geschosswohnbauten in der Vorderen Siedlung

## Entwicklungsgeschichte

Die Stadt Geislingen hat insbesondere während der 1950er-Jahre in Zusammenhang mit der örtlichen Expansion von WMF ein starkes Bevölkerungswachstum um 15 Prozent auf etwa 26.000 Einwohner erfahren. Um den Mangel an Wohnraum zu beheben, beschloss die Stadt Anfang der 1960er-Jahre den Bau der Wohngebiete Vorderer Siedlung und Zillerstall am südwestlichen Stadtrand unmittelbar unterhalb des Flusslaufes der Fils. Es handelt sich um zwei benachbarte Siedlungen, die in einem Zug geplant und gebaut wurden. Mit 1.500 Wohnungen haben beide Quartiere heute einen Anteil von elf Prozent am kommunalen Gesamtwohnungsbestand.

## Städtebauliche Struktur

Die kleinere Siedlung Zillerstall ist geprägt von Reihenhäuserzeilen und Einfamilienhäusern am südlichen Rand. Eine Sammelstraße mit abzweigenden Stichstraßen läuft diagonal durch das Gebiet, das im Norden von der überörtlichen Verbindungsstraße nach Bad Überkingen flankiert wird. Dort schließt auch die Vorderer Siedlung an das Gebiet an, deren städtebauliche Struktur von bis zu fünfgeschossigen Zeilenbauten und zwei Gruppen von bis zu zwölfgeschossigen Punkthochhäusern, jeweils an der östlichen und westlichen Siedlungszufahrt platziert, geprägt ist.

Die soziale Infrastruktur ist mit drei über das Gebiet verteilten Kindergärten und dem Schulzentrum mit Realschule und Gymnasium, das unmittelbar nördlich an die Vorderer Siedlung angrenzt, gut ausgebaut. Zur Nahversorgung stehen zwei Zentrumsgebäude an den jeweiligen Siedlungszufahrten, in denen mittlerweile nur noch Bankfilialen und eine Gaststätte angesiedelt sind. Einen Lebensmittelmarkt gibt es nicht mehr.

## Stand der Entwicklung

Zillerstall mit seinen Einfamilien- und Reihenhäusern ist mittlerweile überwiegend in Privateigentum. Dort hat sich der Generationenwechsel bereits unproblematisch vollzogen. In der Vorderen Siedlung bei den Hochhäusern bestehen Defizite in der Instandhaltung, die Zeilenbauten hingegen, die sich im Besitz der städtischen Wohnbaugesellschaft befinden, wurden in den vergangenen Jahren energetisch ertüchtigt und mit Solaranlagen ausgestattet.

## Heidenheim an der Brenz – Mittelrain

<i>Kommune/Einwohnerzahl</i>	Heidenheim a.d. Brenz, Landkreis Heidenheim/46.085
<i>Siedlung</i>	Mittelrain
<i>Einwohner/Anteil an der Gesamtstadt</i>	zirka 4.400/9,5 Prozent
<i>Wohneinheiten/Anteil an der Gesamtstadt</i>	zirka 2.100/8,9 Prozent
<i>Bauzeit</i>	Ende 1960er- bis 1970er-Jahre
<i>Gebäudetypen</i>	Einfamilien- und Reihenhäuser, Zeilenbauten, Geschosswohnkomplexe, Punkthochhäuser
<i>Soziale Infrastruktur</i>	Drei Kindergärten, Grundschule, ökumenisches Kirchenzentrum
<i>Quelle</i>	Fraunhofer IRB (Hrsg.) (1970): Demonstrativbauvorhaben Heidenheim-Mittelrain. Stuttgart

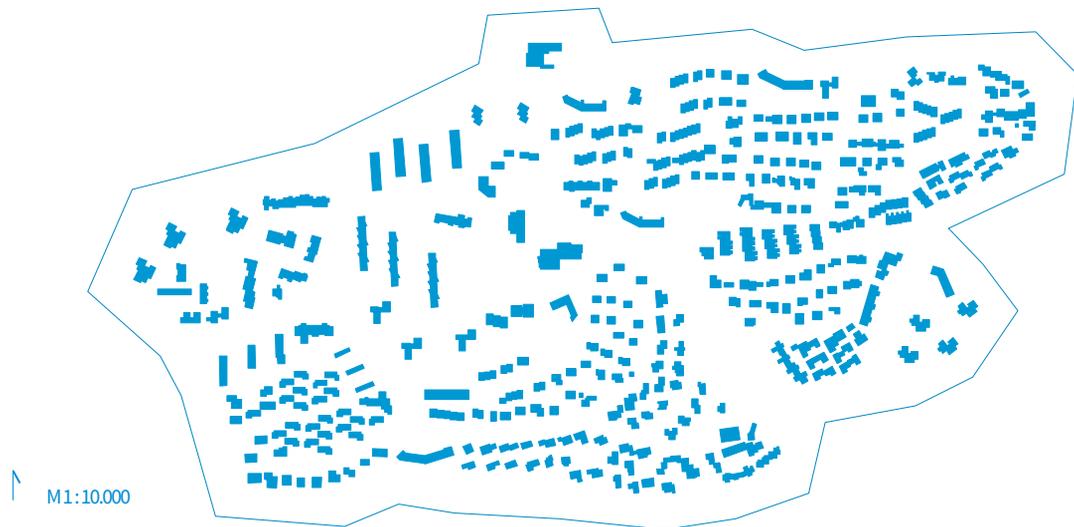




Abb. 1 Blick von Süden auf die Siedlung Mittelrain



Abb. 2 Reihenhausezeile am nördlichen Gebietsrand

## Entwicklungsgeschichte

Heidenheim ist seit der Nachkriegszeit Sitz zahlreicher Industriebetriebe. In den 1950er-Jahren erfuhr die Stadt aufgrund der guten Arbeitsmarktlage einen Zuwachs von über 20 Prozent auf knapp 49.000 Einwohner. Dem Wohnraumangel begegnete die Stadt unter anderem mit dem Bau der Siedlung Mittelrain ab Ende der 1960er-Jahre auf einer peripheren Höhenlage etwa drei Kilometer nördlich der Kernstadt. In drei Bauabschnitten wurden etwa 2.100 Wohnungen errichtet; das entspricht heute einem Anteil von 8,7 Prozent am kommunalen Gesamtwohnungsbestand. Zur Bauzeit wurde das Projekt mit Mitteln aus dem Programm für Bundesdemonstrativbauvorhaben gefördert.

## Städtebauliche Struktur

Im Nordwesten des Gebiets befindet sich die größte topografische Erhöhung. Dort gruppieren sich bis zu 14-geschossige Punkthochhäuser, neugeschossige Wohnkomplexe und Zeilenbauten. Im Osten befinden sich mehrere Reihenhausegruppen, zum südlichen Rand hin ist die städtebauliche Struktur durch Einfamilienhäuser aufgelockert. Ein Ausläufer des südlich gelegenen Waldstücks zieht sich in die Siedlung hinein und gliedert diese grob in einen Ost- und Westabschnitt.

Die Erschließung erfolgt über eine bogenförmige Sammelstraße, von der Stichstraßen ins Gebietsinnere abzweigen. Im Bereich der höchsten Geschossbauten ist der Freiraum geprägt von weitläufigem Abstandsgrün. Die Versorgung mit sozialer Infrastruktur ist mit drei Kindergärten, Grundschule und ökumenischem Kirchenzentrum gut ausgebaut. Die meisten Einrichtungen befinden sich räumlich gebündelt im Bereich des Quartiersplatzes bei den Hochhäusern und Geschossbauten. Für Kinder und Jugendliche hat die Stadt außerdem ein Jugendhaus eingerichtet. Zur Nahversorgung gibt es ein kleines Ladenzentrum mit Lebensmittelgeschäft und Bankfilialen.

## Stand der Entwicklung

Über aktuelle Problemlagen oder Maßnahmen im Wohngebiet Mittelrain wurde seitens der Stadt Heidenheim keine Auskunft erteilt.

## Ludwigsburg – Hirschbergsiedlung

<i>Kommune/Einwohnerzahl</i>	Ludwigsburg, Landkreis Ludwigsburg/86.139
<i>Siedlung</i>	Hirschbergsiedlung
<i>Einwohner/Anteil an der Gesamtstadt</i>	zirka 3.700/4,3 Prozent
<i>Wohneinheiten/Anteil an der Gesamtstadt</i>	zirka 1.700/3,9 Prozent
<i>Bauzeit</i>	1949 bis 1962
<i>Gebäudetypen</i>	Einfamilien- und Reihenhäuser, Zeilenbauten
<i>Soziale Infrastruktur</i>	Zwei Kindergärten, Grund- und Hauptschule, Sport- und Kulturzentrum, Kinder- und Familienzentrum
<i>Quelle</i>	Stadt Ludwigsburg Bürgerbüro Bauen (Hrsg.): Projekte im Rahmen der Sanierungsmaßnahme „Eglosheim II – Soziale Stadt“. Ludwigsburg





Abb. 1 Wohn- und Geschäftshaus am östlichen Stadtteileingang



Abb. 2 Geschosszeile aus den 1960er-Jahren

## Entwicklungsgeschichte

Die Hirschbergsiedlung in Eglosheim, dem ältesten und größten Stadtteil Ludwigsburgs, liegt etwa drei Kilometer nordwestlich der Kernstadt. In den 1930er-Jahren wurde dort bereits eine kleine Gruppe von Einfamilien- und Doppelhäusern errichtet. Um die Wohnungsnot der Nachkriegszeit zu lindern und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, wurde ab 1949 mit Mitteln des Sozialen Wohnungsbaus auf 45 Hektar aufgesiedelt. Heute umfasst das Wohngebiet etwa 1.700 Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von knapp vier Prozent am gesamten Wohnungsbestand Ludwigsburgs.

## Städtebauliche Struktur

Die städtebauliche Struktur unterscheidet sich in Bezug auf Maßstab und Dichte aufgrund der geringen Höhenentwicklung nicht grundlegend von der in den Altbaugebieten im Stadtteil. Im Inneren der Hirschbergsiedlung stehen vor allem drei- und viergeschossige Zeilenbauten, einige wenige sind sechsgeschossig. Zu den Rändern hin ist die Struktur durch Einfamilien- und Reihenhäuser mit Gärten aufgelockert. Eine Hauptsammelstraße läuft längs durch das Gebiet, nördlich und südlich verlaufen Parallelstraßen, die über senkrechte Stiche erschlossen werden. Die soziale Infrastruktur im Stadtteil hat sich seit den 2000er-Jahren stetig verbessert und ist mittlerweile auf einem sehr guten Niveau.

## Stand der Entwicklung

Nachdem Ende der 1990er-Jahre der Supermarkt schloss, die Angebote für Kinder den Anforderungen nicht mehr genügten und die Bevölkerung einen weit überdurchschnittlichen Ausländeranteil aufwies, bewarb sich die Stadt erfolgreich um Fördermittel aus dem Programm „Soziale Stadt – Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf“. Mit diesen Mitteln wurden zwischen 2000 und 2008 sowohl bauliche als auch soziale Maßnahmen realisiert, darunter ein neues Sport- und Kulturzentrum mit Bürgertreff, Mittagstisch und Sprachkursangebot sowie ein Kinder- und Familienzentrum. Die Einrichtungen konzentrieren sich am östlichen Stadtteileingang, wo sie auch für die anderen Wohngebiete Eglosheims gut zu erreichen sind. Ferner wurden neue Baugrundstücke für Einfamilienhäuser ausgewiesen, Mietwohnungsbestände modernisiert und ein Wohn- und Geschäftshaus gebaut, um das Wohnungsangebot zu diversifizieren.

Seit Förderungsende schreibt die Stadt das Maßnahmenprogramm in einem eigenen Entwicklungsplan fort. Zum Zeitpunkt der Untersuchung befand sich unter anderem die Umgestaltung des Platzes beim Kulturzentrum in der Vorbereitung.

## Ludwigsburg – Straßenäcker/Waltershalde

<i>Kommune/Einwohnerzahl</i>	Ludwigsburg, Landkreis Ludwigsburg/86.139
<i>Siedlung</i>	Straßenäcker/Waltershalde
<i>Einwohner/Anteil an der Gesamtstadt</i>	zirka 2.300/2,7 Prozent
<i>Wohneinheiten/Anteil an der Gesamtstadt</i>	zirka 1.000/2,3 Prozent
<i>Bauzeit</i>	1969 bis Ende 1970er-Jahre
<i>Gebäudetypen</i>	Terrassen- und Winkelhäuser, Geschosswohnkomplexe, Punkthochhaus
<i>Soziale Infrastruktur</i>	Katholischer Kindergarten
<i>Quelle</i>	Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (Hrsg.) (1974): Ludwigsburg Straßenäcker. Ein Beispiel für Finanzierung im Wohnungsbau. Bonn

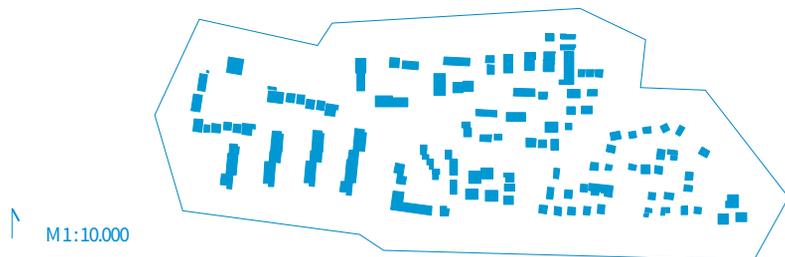




Abb. 1 Blick auf die Siedlung von Süden



Abb. 2 Südwestlicher Teilbereich

## Entwicklungsgeschichte

Die Stadt Ludwigsburg beauftragte Ende der 1960er-Jahre die Hausbau Wüstenrot mit dem Bau des Wohngebiets Straßenäcker/Waltershalde am nördlichen Rand des Stadtteils Eglosheim. Im Süden grenzen ältere Geschosswohnungsbauten aus den 1930er-Jahren und ein Studentendorf aus den 1990er-Jahren an, im Osten liegt die Hirschbergsiedlung. Ziel war es, bezahlbaren Wohnraum für die stetig steigende Bevölkerung zu schaffen, insbesondere auch für Studenten und Lehrkräfte der im Osten des Gebiets gelegenen neuen Pädagogischen Hochschule. Auf einer Fläche von 16 Hektar entstanden rund 1.000 Wohneinheiten. Heute entspricht das einem Anteil am Ludwigsburger Gesamtwohnungsbestand von 2,3 Prozent. Das Projekt wurde damals mit Mitteln aus dem Programm für Bundesdemonstrativbauvorhaben gefördert.

## Städtebauliche Struktur

Städtebaulich gliedert sich das Gebiet in zwei Abschnitte. Der verdichtete Bereich westlich der Bönningheimer Straße umfasst mehrere bis zu achtgeschossige Wohnkomplexe und ein Hochhaus mit angeschlossener Tiefgarage. Weitläufige Abstandsgrünflächen umfließen die Gebäude. Im östlichen Bereich des Wohngebiets ist die Bebauung kleinteiliger; dort konzentrieren sich überwiegend Terrassen- und Winkelhäuser mit privaten Gärten.

Die Haupteerschließungsstraße führt am südlichen Gebietsrand entlang. Von ihr zweigen zwei Stichstraße ab, die jeweils Schlaufen bilden beziehungsweise in Wendehammer münden.

Die soziale Infrastruktur im Wohngebiet ist mit nur einem Kindergarten schwach, jedoch mindert die gute Versorgung in den angrenzenden Quartieren dieses Defizit.

## Stand der Entwicklung

Eglosheim war im Zeitraum 2000 bis 2008 im Städtebauförderprogramm Soziale Stadt, jedoch lag dabei kein besonderer Fokus auf dem Teilgebiet Straßenäcker/Waltershalde. In der benachbarten Hirschbergsiedlung wurden hingegen zahlreiche Maßnahmen, gerade im Bereich der sozialen Infrastruktur, durchgeführt – beispielsweise die Einrichtung eines Bürgertreffs – von denen auch das Gebiet Straßenäcker/Waltershalde profitiert.

## Ostfildern – Parksiedlung

<i>Kommune/Einwohnerzahl</i>	Ostfildern, Landkreis Esslingen/35.806
<i>Siedlung</i>	Parksiedlung
<i>Einwohner/Anteil an der Gesamtstadt</i>	zirka 2.800/7,8 Prozent
<i>Wohneinheiten/Anteil an der Gesamtstadt</i>	1.029/5,9 Prozent
<i>Bauzeit</i>	1956 bis 1970
<i>Gebäudetypen</i>	Reihenhäuser und Zeilenbauten
<i>Soziale Infrastruktur</i>	Grund- und Förderschule, katholische und evangelische Kirche
<i>Quelle</i>	Stadt Ostfildern (Hrsg.) (2008): Geschichte der Parksiedlung. Schriftenreihe des Stadtarchivs Ostfildern. Band 8. Ostfildern

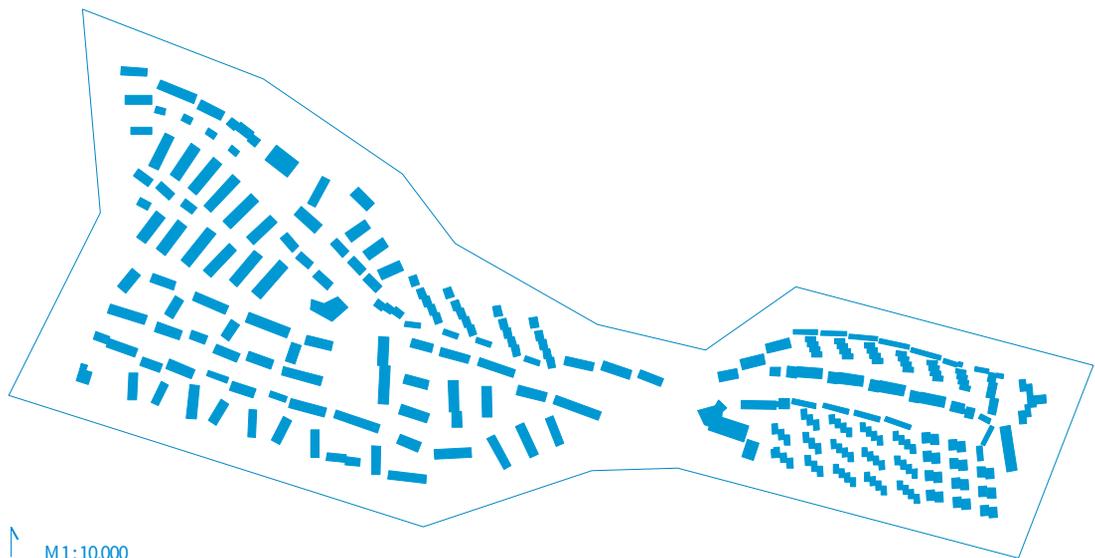




Abb. 1 Ladenzeile im Zentrum der Siedlung



Abb. 2 Geschosszeile aus den 1950er-Jahren

## Entwicklungsgeschichte

In den 1950er-Jahren erreichten zahlreiche Flüchtlinge und Heimatvertriebene die Stadt Nellingen. Dem großen Wohnraumangel begegnete die Gemeinde mit dem Bau der 52 Hektar großen Parksiedlung auf dem ehemaligen Gelände des königlichen Privatgestüts Weil. Das Gebiet liegt einen Kilometer entfernt von der heutigen Kernstadt Ostfilderns, zu dem es seit der Gemeindereform 1974 zählt, und schließt unmittelbar nördlich an den seit Mitte der 1990er-Jahre errichteten Stadtteil Scharnhäuser Park an. Heute hat die Parksiedlung einen Anteil von sechs Prozent am Gesamtwohnungsbestand Ostfilderns.

## Städtebauliche Struktur

Nach dem Leitbild der aufgelockerten und gegliederten Stadt wurden Miet- und Eigentumswohnungen in Zeilenbauten sowie Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet. Etwa die Hälfte aller Wohnungen wurde mit Mitteln des Sozialen Wohnungsbaus gefördert. Im Norden und Osten konzentrieren sich die Ein- und Zweifamilienhäuser in Reihe, im Süden gruppieren sich über 30 bis zu fünfgeschossige Wohnzeilen. Ende der 1960er-Jahre kam entlang der Friedrich-List-Straße eine Gruppe von rund 40 Bungalows mit jeweils etwa 170 Quadratmetern hinzu. Die Erschließung erfolgt über mehrere Sammelstraßen, von denen Fußwege zu den Wohngebäuden abzweigen. An vielen Stellen prägen den Gebäuden vorgestellte Garagenzeilen das Straßenbild. Die nach Esslingen

führende Breslauer Straße durchschneidet das Quartier und teilt es in einen Ost- und einen kleineren Westabschnitt. Zentral im Stadtteil liegt der Herzog-Philipp-Platz, entlang dessen Längsseiten sich Ladenzeilen orientieren. Wie in vielen anderen monostrukturierten Wohngebieten konnten sich durch die allgemeine Änderung des Einkaufsverhaltens viele Läden nicht halten und Ende der 1990er-Jahre wurde die Nahversorgung im Stadtteil kritisch. Heute belebt ein Wochenmarkt den Quartiersplatz und einige kleinere Läden bieten die Möglichkeit einer Grundversorgung vor Ort. Die soziale Infrastruktur besteht in einer Grund- und Förderschule, einer evangelischen und einer katholischen Kirche und einem aktiven Bürgerverein.

## Stand der Entwicklung

Anfang der 1990er-Jahre wurden Teilbereiche des öffentlichen Raums mit Mitteln aus der Städtebauförderung umgestaltet, nachdem die halböffentlichen Flächen zunehmend verwahrlosten und von den Bewohnern als Angsträume wahrgenommen wurden. Im Jahr 2013 ließ die Stadt im Rahmen des KfW-Förderprogramms „Energetische Stadtsanierung“ ein Integriertes Quartierskonzept erarbeiten. Basierend auf den gewonnen Handlungsempfehlungen wurde 2013/2014 eine Veranstaltungsreihe mit Energieberatungsgesprächen durchgeführt, in deren Rahmen Eigenheimbesitzer über Sanierungsmöglichkeiten informiert wurden.

## Schwäbisch Gmünd – Bettringen Nordwest

<i>Kommune/Einwohnerzahl</i>	Schwäbisch Gmünd, Ostalbkreis/58.105
<i>Siedlung</i>	Bettringen Nordwest
<i>Einwohner/Anteil an der Gesamtstadt</i>	zirka 6.400/11 Prozent
<i>Wohneinheiten/Anteil an der Gesamtstadt</i>	zirka 3.000/10,6 Prozent
<i>Bauzeit</i>	1968 bis 1974
<i>Gebäudetypen</i>	Bungalows, Einfamilien- und Reihenhäuser, Zeilenbauten, Hochhäuser
<i>Soziale Infrastruktur</i>	Zwei Kindergärten
<i>Quelle</i>	Ortschaftsrat Bettringen, Stadtarchiv Schwäbisch Gmünd (Hrsg.) (1999): Bettringen. Ein Heimatbuch. Schwäbisch Gmünd





Abb. 1 Blick auf die Siedlung von Norden

## Entwicklungsgeschichte

Anfang der 1960er-Jahre wurde in Schwäbisch Gmünd Industrie angesiedelt. Im gerade erst eingemeindeten Stadtteil Bettringen entstand das Gewerbegebiet Gügling und damit einhergehend wuchs die Bevölkerung. In einem Gutachten wurde ein Wohnraum-mangel von 1.600 Einheiten ermittelt, woraufhin die Stadt den Bau eines 75 Hektar großen Wohngebiets östlich der Kernstadt in peripherer Lage beschloss. In drei Abschnitten wurden rund 3.000 Wohnungen errichtet. Das entspricht heute zehn Prozent am gesamtstädtischen Wohnungsbestand.

## Städtebauliche Struktur

Auf der höchsten Erhebung im Norden des Geländes weist die Siedlung gleichzeitig die größte bauliche Höhenentwicklung auf. Dort befindet sich eine Zone aus Hochhäusern und Geschoss-wohnkomplexen von acht bis zwölf Geschossen, die die übrigen Bereiche von der nördlichen Umgehungsstraße abschirmen. Nach Süden und Osten ist die Bebauung mit ein bis drei Geschossen aufgelockert und schließt nahtlos an die älteren Einfamilienhausbestände an den Rändern an.

Die Erschließung erfolgt über eine Sammelstraße entlang des südlichen Gebietsrandes, von der Stichstraßen ins Innere abzweigen, die an vielen Stellen in Wendehämmer münden. Im Bereich der Hochhäuser bestehen weitläufige Abstandsgrünflächen. Der Berliner Weg bildet eine durchgehende Fußgänger-Verbindung von Ost nach West durch das Gebiet.

Die soziale Infrastruktur im Stadtteil ist mit zwei Kindergärten eher schwach ausgebaut. Die nächste Grundschule liegt zwei Kilometer entfernt Richtung Innenstadt. Der örtlichen Nahversorgung dient ein Ladenzentrum am Nordrand des Stadtteils mit Lebensmittel-vollsortimenter, Apotheke und Bankfilialen.

## Stand der Entwicklung

Das Ladenzentrum hatte sich in den 1990er-Jahren als überdimensioniert erwiesen, weshalb es in seiner Fläche um knapp ein Viertel reduziert wurde. Seither hat sich die Situation verbessert.

## Sindelfingen – Eichholz

<i>Kommune/Einwohnerzahl</i>	Sindelfingen, Landkreis Böblingen/60.534
<i>Siedlung</i>	Eichholz
<i>Einwohner/Anteil an der Gesamtstadt</i>	zirka 2.300/3,8 Prozent
<i>Wohneinheiten/Anteil an der Gesamtstadt</i>	zirka 1.000/3,5 Prozent
<i>Bauzeit</i>	1963 bis 1966
<i>Gebäudetypen</i>	Einfamilien- und Reihenhäuser, Zeilenbauten
<i>Soziale Infrastruktur</i>	Gemeinschaftsschule, Bürgertreff, Zweigstelle der Stadtbibliothek
<i>Quelle</i>	Architektenkammer Baden-Württemberg, Kammergruppe Böblingen (Hrsg.) (2013): Architekturspaziergänge. Architektur und Städtebau in Sindelfingen 1900 – 2013. Sindelfingen

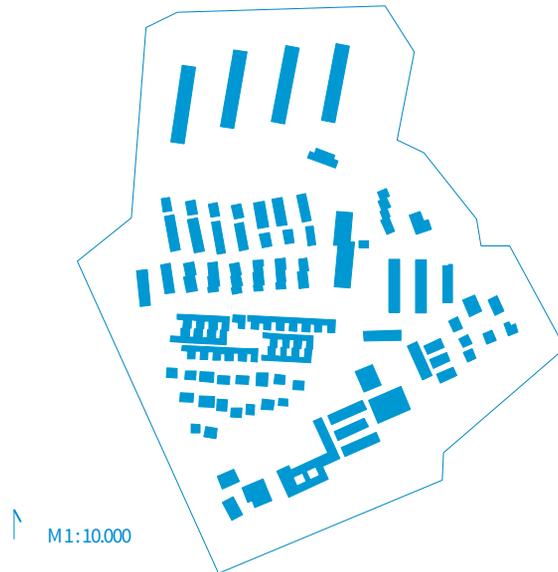




Abb. 1 Luftbild aus dem Jahr 1968

## Entwicklungsgeschichte

Die in Sindelfingen angesiedelte Industrie wurde im Zweiten Weltkrieg in großem Umfang zerstört, doch der Wiederaufbau vollzog sich mit hoher Geschwindigkeit. Bereits 1946 ging das Daimler-Werk wieder in Produktion. Das große Angebot an Arbeitsplätzen bewirkte einen rapiden Bevölkerungsanstieg von etwa 8.500 Einwohnern nach Kriegsende auf über 20.000 Ende der 1950er-Jahre. In der frühen Nachkriegszeit wurden in Sindelfingen mehrere kleinmaßstäbliche Siedlungen gebaut, jedoch war es bald erforderlich, um die Wohnungsnot zu lindern, in Geschossbauweise zu planen. Die erste Großsiedlung mit erhöhter Dichte war Eichholz, für deren Bau 20 Hektar Wald nahe der nördlichen Gemarkungsgrenze gerodet wurden. Das Wohngebiet umfasst rund 1.000 Wohneinheiten. Das entspricht heute einem Anteil von 3,8 Prozent am Sindelfinger Gesamtwohnungsbestand.

## Städtebauliche Struktur

Vier achtgeschossige Zeilenbauten im Norden bilden den höchsten Bereich. Im Zentrum befindet sich eine Reihenhausbebauung mit Satteldächern. Südlich schließen um einen zentralen Platz gruppiert 30 eingeschossige Flachdachhäuser an, die jeweils über einen Wohnhof und Garten verfügen, die sogenannte Teppichsiedlung. Der Gebietsrand ganz im Süden ist von freistehenden

Einfamilienhäusern gesäumt, am östlichen Rand steht eine weitere Gruppe von viergeschossigen Zeilenbauten, eine davon mit Ladenzentrum im Erdgeschoss.

Eichholz wird über zwei schlaufenförmige Straßen erschlossen, von denen Wohnwege abgehen. An den Abzweigungen befinden sich Sammelgaragen für die Einfamilien- und Reihenhäuser. Die Wohnzeilen verfügen über Tiefgaragen.

Die Versorgung mit sozialer und kommerzieller Infrastruktur war lange Zeit mäßig. Der einzige Kindergarten wurde aufgrund mangelnder Auslastung geschlossen und auch das Angebot im Ladenzentrum wurde seit den 1990er-Jahren immer kleiner.

## Stand der Entwicklung

Die Teilnahme am Bund-Länder-Programm Soziale Stadt von 2003 bis 2011 hat jedoch eine Verbesserung bewirkt. Im Zuge der Förderung wurden mehrere hundert Wohnungen modernisiert, Freiflächen umgestaltet und neue Freizeit- und Bildungsangebote für die Bewohner geschaffen, die sich zuvor mit Wünschen und Vorschlägen in Bürgerforen einbringen konnten. Den leerstehenden Kindergarten renovierten die Bewohner selbst und eröffneten einen Bürgertreff. Die Stelle der Quartiersmanagerin wird seit Förderungsende gemeinsam von Stadt und Wohnstätten weitergetragen.

## Tübingen – Waldhäuser Ost

<i>Kommune/Einwohnerzahl</i>	Tübingen, Landkreis Tübingen/82.511
<i>Siedlung</i>	Waldhäuser Ost
<i>Einwohner/Anteil an der Gesamtstadt</i>	zirka 3.500/4,2 Prozent
<i>Wohneinheiten/Anteil an der Gesamtstadt</i>	zirka 1.800/4,6 Prozent
<i>Bauzeit</i>	1968 bis 1977
<i>Gebäudetypen</i>	Einfamilien- und Reihenhäuser, Geschosswohnkomplexe, Hochhäuser
<i>Soziale Infrastruktur</i>	Kindertagesstätte, zwei Kindergärten, Grundschule, Gesamtschule, Freie Waldorfschule, evangelische Kirche, Zweigstelle der Stadtbücherei
<i>Quelle</i>	Hermann, Katrin; Willnauer, Isabelle (2013): Mindestens haltbar bis. Ein partizipatorischer Prozess für Waldhäuser Ost. Stuttgart

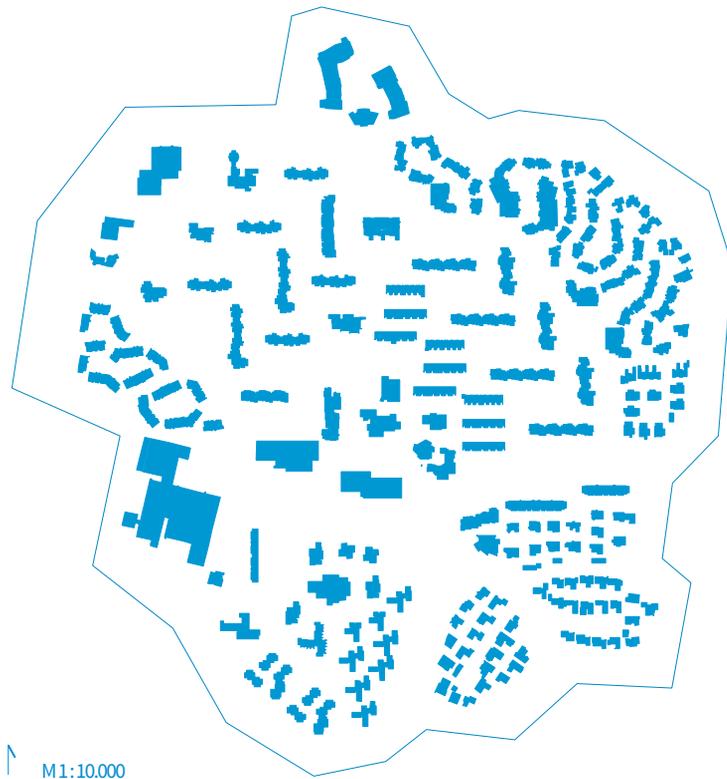




Abb. 1 Ladenzentrum und Wohnhochhaus im Hintergrund



Abb. 2 Blick auf Waldhäuser Ost von Nordwesten

## Entwicklungsgeschichte

Von den 1950er- bis in die 1960er-Jahre erfuhr die Stadt Tübingen einen Bevölkerungszuwachs von einem Drittel auf etwa 58.000 Einwohner; in der darauffolgenden Dekade kamen weitere 10.000 hinzu. Die Stadt sah sich mit der Aufgabe konfrontiert, Wohnraum für die Zugezogenen – insbesondere Ärzte und Angestellte der wachsenden Universitätsklinik sowie Studenten – zu schaffen und beschloss den Bau der Großsiedlung Waldhäuser Ost in peripherer Hanglage nördlich der Altstadt. Auf einer Fläche von etwa 60 Hektar wurden überwiegend im Geschosswohnungsbau 1.800 Wohnungen errichtet. Das entspricht heute einem Anteil von gut vier Prozent am Tübinger Gesamtwohnungsbestand.

## Städtebauliche Struktur

Von weit her sichtbar prägen zahlreiche Geschosswohnkomplexe und Hochhäuser die Struktur des Stadtteils. Besonders dominant ist das Hochhaus am Weißdornweg, eine 21-geschossige Wohnscheibe im Zentrum der Siedlung. Die bis zu achtgeschossigen Wohnkomplexe stehen stets im rechten Winkel zueinander und fassen so die Straßenräume. Südöstlich im Gebiet gruppieren sich etwa 60 Einfamilienhäuser in Reihe. In mehreren Ausbaustufen wurden bis Mitte der 1980er-Jahre an den Gebietsrändern das Studentendorf mit drei weiteren Punkthochhäusern, etwa 150 Mehrfamilienhäuser und die ökologische Siedlung Schafbrühl ergänzt. Erschlossen wird der Stadtteil durch eine in Abschnitten vierspurige Ringstraße, mit Stichstraßen ins Gebietsinnere, die in

Wendehämmer münden. An den breitesten Stellen des Rings gibt es Unterführungen und eine Fußgängerbrücke. Die inneren Bereich sind autofrei und von etlichen schmalen Fußwegen durchzogen, die aufgrund der Topografie nicht barrierefrei sind. Die Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs im Zentrumsgebäude, Grundschule, Kindergärten und Kirche konzentrieren sich im Süden der Siedlung. Dort steht auch das Hallenbad, das als eines von zweien in ganz Tübingen auch von Bewohnern anderer Stadtteile genutzt wird. Auch die Freie Waldorfschule und die Gesamtschule sind von gesamtstädtischer Bedeutung.

## Stand der Entwicklung

Problemlagen im Stadtteil sind die überdimensionierten Verkehrsflächen, das Zentrumsgebäude, in dem viele Geschäfte leerstehen und die mangelnde Barrierefreiheit und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Bisher sind keine Maßnahmen geplant, jedoch wird seit 2012 über eine Erneuerung des Zentrums nachgedacht. Diskutiert werden eine kleine Lösung, in deren Rahmen der Platz am Zentrum umgestaltet werden soll, und eine große Lösung, die einen Neubau vorsieht, in dem neben Geschäften auch andere Nutzungen angesiedelt werden könnten.

## Waiblingen – Korber Höhe

<i>Kommune/Einwohnerzahl</i>	Waiblingen, Rems-Murr-Kreis/51.552
<i>Siedlung</i>	Korber Höhe
<i>Einwohner/Anteil an der Gesamtstadt</i>	zirka 3.100/6 Prozent
<i>Wohneinheiten/Anteil an der Gesamtstadt</i>	1.450/5,8 Prozent
<i>Bauzeit</i>	1970er-Jahre
<i>Gebäudetypen</i>	Einfamilien- und Reihenhäuser, Geschosswohnkomplexe und Hochhäuser
<i>Soziale Infrastruktur</i>	Zwei Kindergärten, Schulzentrum mit Grund-, Haupt-, Realschule und Gymnasium, ökumenisches Kirchenzentrum, Jugendhaus, Stadtteiltreff
<i>Quelle</i>	Stadt Waiblingen (Hrsg.) (2013): Integriertes Quartierskonzept Korber Höhe Waiblingen. Waiblingen

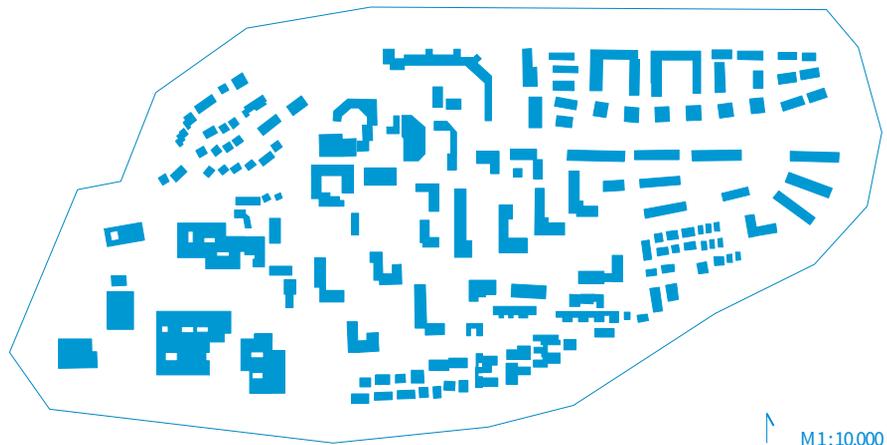




Abb. 1 Geschosswohnkomplex



Abb. 2 Hochhaus mit angeschlossener Tiefgarage

## Entwicklungsgeschichte

Die Stadt Waiblingen verzeichnete von 1950 bis 1970 ein enormes Bevölkerungswachstum von etwa 23.000 auf 43.000 Einwohner. Um die Wohnraumnachfrage zu befriedigen, wurde Anfang der 1970er-Jahre mit dem Bau der Korber Höhe auf einer Fläche von etwa 45 Hektar im Nord-Osten der Kernstadt begonnen. Im Süden grenzt eine Einfamilienhausbebauung aus den 1950er-Jahren an die Siedlung an, im Norden wird sie durch die überörtliche Verbindungsstraße nach Korb begrenzt. In den 1990er-Jahren erfolgte die Arrondierung durch die „Korber Höhe II“, die unmittelbar östlich an den Bestand aus den 1970er-Jahren anschließt. Die Korber Höhe umfasst 1.450 Wohneinheiten, die überwiegend im Geschosswohnungsbau errichtet wurden. Heute entspricht dies einem Anteil von knapp drei Prozent am gesamtstädtischen Wohnungsbestand.

## Städtebauliche Struktur

Prägend wirken insbesondere die von weit her sichtbaren bis zu 17-geschossigen Hochhäuser und Wohnkomplexe mit bis zu acht Geschossen. Sie gruppieren sich im räumlichen Schwerpunkt des Gebiets. Dort ist auch das sogenannte Mikrozentrum, zwei eingeschossige Ladenzeilen mit Passage, angesiedelt. Die Freiräume sind geprägt von fließenden Abstandsgrünflächen, an vielen Stellen mit darunter liegenden Tiefgaragen. Die südlichen und östlichen Gebietsränder bilden Einfamilienhausgebiete.

Zwei schlaufenförmige Sammelstraßen mit abgehenden Stichstraßen, die oft in Wendehämmer mit Stellplätzen münden, dienen der Erschließung. So ergeben sich zwischen den Häusergruppen immer wieder autofreie Zonen.

Westlich an die verdichtete Geschossbebauung grenzt das weitläufige Gelände des Salier-Schulzentrums an, dessen Einzugsbereich weit über die Korber Höhe reicht. Auch über die Schule hinaus ist die soziale Infrastruktur mit zwei Kindergärten, dem ökumenischen Kirchenzentrum und einem Stadtteilforum gut ausgebaut.

## Stand der Entwicklungen

Im Jahr 2013 ließ die Stadt im Zuge des KfW-Förderprogramms „Energetische Stadtsanierung“ ein Konzept zur energetischen Erhaltung der Wohnungsbestände anfertigen. Derzeit befindet sich die Sanierung in der Umsetzung.

