
Hausaufgaben

Bürgerschaftliches Engagement in alternden Einfamilienhausgebieten



Yasemin Utku, Stephan Gudewer,
Carolin Krüger-Willim, Torsten Bölting



Inhalt

Vorwort: Tim Rieniets	05
Einführung	06
1. Alternde Einfamilienhausgebiete: Merkmale und Entwicklungspfade	09
1.1 Einfamilienhausgebiete der 1950er bis 1970er Jahre: Ausgangslage in NRW	17
1.2 Anknüpfungspunkte für die Weiterentwicklung alternder Einfamilienhausgebiete	24
2. Bewohnerengagement in Einfamilienhausgebieten	31
2.1 Bürgerschaftliches Engagement	32
2.2 Ziele, Akteure, Zeithorizonte	33
3. Viele Ideen und viele Wege der Umsetzung: Vier Beispiele	35
3.1 Auf dem Weg: Eine neue Mitte für das Marienviertel, Dorsten	36
3.2 Es wird konkret: Ein Bürgerzentrum für Wichlinghofen, Dortmund	42
3.3 Erste Ergebnisse: Neues Wohnen in Spellen, Voerde	48
3.4 Nächste Schritte: Selbsttragende Strukturen in Spork, Bocholt	54
3.5 Lernprozesse und Erfolgsfaktoren	61
4. Ansätze für eine gemeinschaftliche Weiterentwicklung von Einfamilienhausgebieten	63
4.1 Kommunikation ist Grundvoraussetzung	64
4.2 Kommune als Partner auf Augenhöhe	66
4.3 Finanzierungsmodelle und Förderprogramme	67
4.4 Vorausschauendes Handeln	68
5. Zusammenfassung und Ausblick	71
Literatur	74
Dank	76
Autoren	77
Impressum	78

Nr.
32; In
ruhiger La-
ge einer 60er
Jahre Siedlung im
Kernbereich eines Ortes
befindet sich dieses Ob-
jekt. Die fünf Kinder der
Bewohner, die in dem Haus auf-
wachsen, sind inzwischen alle
ausgezogen, so daß die Eltern nun
die Räume allein bewohnen. Überlegun-
gen, einen Teil des Hauses als Einlie-
gerwohnung abzutrennen, wurden von dem
Ehepaar bisher nicht angestellt. Zwar
klagen sie über die anfallende Ar-
beit, die die Instandhaltung der
vielen Räume mit sich bringt, doch
ziehen sie diese der Angst vor frem-
den Mitbewohnern vor. Da keines
ihrer Kinder Interesse an der Nut-
zung der Immobilie bekundet hat, wird
das Haus im Falle der Verschlechterung
des Gesundheitszustandes des Ehemanns
verkauft werden müssen. Wie bei eini-
gen Häusern in der Nachbarschaft,
würde dann auch dieses Haus einer
grundlegenden Modernisierung unter-
zogen werden. So sind in dem
Objekt noch alle Fenster ein-
fachverglast und die Ölheizung
arbeitet unter heutigen Gesichts-
punkten völlig unrentabel. Bei
einer Veräußerung des Objektes
böte sich der separate Verkauf
eines Teils des Gartens als
weiteres Baugrundstück an.

Vorwort

TIM RIENIETS, GESCHÄFTSFÜHRER VON
STADTBAUKULTUR NRW

Einfamilienhäuser sind die Gebäude, bei denen am deutlichsten wird: Jeder Bauherr und jede Bauherrin gestaltet unsere Städte und Siedlungen mit! Die über 2 Millionen Einfamilienhäuser in Nordrhein-Westfalen sind Ausdruck der vergangenen und aktuellen Wohnträume von sehr vielen Menschen – und fristen trotzdem oft ein Schattendasein, wenn es um die Diskussion von Architektur und guter Gestaltung geht. Baukultur ist aber mehr als das Ringen um eine gute Erscheinung: es geht viel umfassender um die Fähigkeit einer Gesellschaft, sich selbst die richtige gebaute Form zu geben. Alternde Einfamilienhäuser sind dafür sehr anschauliche Beispiele: Sie zeigen nicht nur, was Menschen beim Wohnen schön und wichtig fanden und finden, an ihnen wird auch deutlich, wie die Architektur einzelner Gebäude, technische und soziale Infrastruktur im Quartier ineinandergreifen müssen, damit Häuser eine dauerhafte Heimat für unterschiedliche Generationen sein können. Geeignete Grundrisse, barrierefreie Bäder und bezahlbare Energiekosten sind dabei genauso wichtig wie die Möglichkeit, ein Lebensmittelgeschäft und einen Arzt erreichen zu können.

In vielen älteren Einfamilienhausgebieten auch in Nordrhein-Westfalen treten diese Themen geballt auf. Vor allem da, wo durch eine dezentrale Lage öffentliche Angebote rar gesät sind und auch die Nachfrage junger Familien nach den gebrauchten Wohnhäusern ausbleibt, entsteht Handlungsbedarf. Finanzielle Verluste drohen und in manchen Regionen auch der Leerstand von ganzen Gebäuden.

Eine besondere Herausforderung ist dabei die immer noch oft praktizierte Neuausweisung von Baugebieten, die unter Druck geratenen Bestandsgebieten zusätzliche Konkurrenz machen.

Bei der Suche nach zukunftsfähigen Handlungsansätzen für solche Einfamilienhäuser vermischen sich verschiedene Interessen und Bedürfnisse: Privates Eigentum, private Verantwortung und privates Engagement müssen in eine Balance gebracht werden mit dem Auftrag der Daseinsvorsorge der öffentlichen Hand. Auch bei der Finanzierung von Zukunftsstrategien müssen öffentliche Vorhaben und private Investitionsmöglichkeiten aufeinander abgestimmt werden. Dazu braucht es eine neue Kultur des Austauschs auf Augenhöhe, nicht nur, wenn es um den Zugang zu Fördermöglichkeiten geht. Dies funktioniert nur, wenn die zukunftsfähige Weiterentwicklung der Einfamilienhäuser tatsächlich zu einer gemeinsamen Aufgabe wird, wenn sich vor Ort eine Kultur der Zusammenarbeit entwickelt – eine Baukultur, die Gebäude ebenso in den Blick nimmt wie die Akteure, die dafür sorgen, dass Leben im Quartier herrscht.

Mit der vorliegenden Publikation möchte StadtBauKultur NRW den Blick auf die bisher oft unbeachteten Bauherren, Eigentümer, Bewohner und Ehrenamtlichen lenken, die durch ihr Engagement dazu beitragen, dass auch ältere Einfamilienhausgebiete eine Zukunft haben. Sie brauchen die Kommunen als Unterstützung, wenn es tatsächlich darum geht, über die eigene Grundstücksgrenze hinaus und an die ganze Siedlung zu denken. Hier zu sensibilisieren, gute Beispiele zu zeigen und Mut zu mehr Aktivität im Einfamilienhausgebiet zu machen, ist Ziel dieser Publikation.

Einführung

Wenn es ums Wohnen ging, hatten die Deutschen jahrzehntelang vor allem eins im Sinn: schnell ins eigene Einfamilienhaus. Generation für Generation ist – zumindest in Westdeutschland – dieses vermeintlich einzig wahre Wohn-Ideal eingepflegt worden, von Bausparkassen und Vorabendserien, aber auch durch den Staat, indem er diese Wohnform lange steuerlich begünstigte. Das Ergebnis ist eine unübersehbare Vielzahl von Einfamilienhausgebieten vor allem aus den 1950er bis 1970er Jahren in großen und kleinen Kommunen.

Jetzt steht diesen Einfamilienhausgebieten ein Generationswechsel bevor oder er findet bereits statt. Die ursprünglich in der Familiengründungsphase dort eingezogenen Haushalte haben sich zunächst verkleinert – die Kinder sind ausgezogen und haben „Empty Nester“ zurückgelassen – und jetzt stehen altersbedingt auch die Eltern häufig vor dem Auszug. Im Zuge dieser Entwicklungen verändern sich die Gebiete nachhaltig. Es ist heute schon offensichtlich, dass die Anzahl der angebotenen Immobilien im Segment der Einfamilienhäuser mit Baujahren zwischen 1950 und 1980 in den nächsten Jahren flächendeckend noch weiter zunehmen wird. Dabei ist davon auszugehen, dass nicht alle Objekte und Gebiete aus dieser Zeit einen problemlosen Generationswechsel vollziehen werden.

Die Zukunft dieser Standorte wird aktuell sehr unterschiedlich diskutiert: Von dramatischen Leerstandsszenarien bis hin zum weitgehenden Vertrauen in die Selbstregulierung des Marktes reichen die Prognosen. In der Realität ist ein

einheitlicher Trend bisher nicht erkennbar – weder in die eine noch in die andere Richtung. Bei näherer Betrachtung des Wohnungsmarktes zeichnen sich dabei nicht nur lokal, sondern auch regional spezifische Unterschiede der Voraussetzungen für einen erfolgreichen Generationswechsel ab. So unterscheidet sich nicht nur die Lage in wachsenden oder schrumpfenden Regionen, sondern beispielsweise auch die infrastrukturelle Ausstattung, die Erreichbarkeit von Angeboten im näheren Umfeld und die öffentliche Unterstützung älterer Haushalte, die möglichst lange im angestammten Wohnumfeld verbleiben möchten. Auch wenn einige Themen wie der zunehmende Rückzug von Infrastrukturen sich in vielen Einfamilienhausgebieten der 1950er bis 1970er Jahre ähneln, wird insgesamt ein breites Spektrum an Herausforderungen sichtbar: Diese betreffen die Gebäudebestände, den Gebietscharakter und die Akteure bzw. die Bewohner gleichermaßen.

Die fachliche Auseinandersetzung mit den Einfamilienhausgebieten aus dieser Zeit erfolgte bislang vorrangig analytisch und problemorientiert. Erst in jüngerer Zeit werden verstärkt Handlungsansätze zur Weiterentwicklung der Gebiete formuliert und erprobt. Diese Ansätze nehmen die Gestaltung möglicher Zukunftsperspektiven durch die Anpassung von Wohnungsangebot und Wohnumfeld ebenso in den Blick wie die Betrachtung von Einfamilienhausgebieten im Zusammenhang mit ihrem städtischen Umfeld.

Auch das Engagement der Bewohnerschaft wird im Zuge dieser Überlegungen als Chance für die Weiterentwicklung der Gebiete benannt. Es ist jedoch bislang noch weitgehend unerforscht und empirische Untersuchungen auf diesem Themenfeld fehlen. Hier setzt die vorliegende Studie an. Mit einem Fokus auf das bürgerschaftliche Engagement öffnet sie einen neuen Blick auf die Entwicklungspotenziale alternder Einfamilienhausgebiete und zeigt neue Ansätze, wie im Zusammenwirken von Kommune, Bewohnern und weiteren Akteuren aus den „alternden Gebieten“ zukunftsfähige Quartiere entwickelt werden können.

Vier Fallbeispiele stehen im Mittelpunkt dieser Studie. Sie geben einen Einblick in unterschiedliche Prozessfortschritte und

veranschaulichen das Spektrum der Anlässe für bürgerschaftliches Engagement in Einfamilienhausgebieten. Sie zeigen exemplarisch die Bandbreite der Themenfelder und Akteurskonstellationen auf: Das Engagement kann sowohl von alteingesessenen als auch von neu zugezogenen Bewohnern ausgehen. Vielfach geht es um die Stabilisierung oder den Ausbau von sozialen und kulturellen Infrastrukturen sowie von Nahversorgungsangeboten, um die Sicherung von Mobilität oder auch um die Schaffung neuer Wohnangebote. Dabei spielen Orte für Begegnung, Kommunikation und Nachbarschaft immer eine zentrale Rolle.

Der Verwaltung und der Politik in den Kommunen kommt bei der gemeinsam mit engagierten Bewohnern stattfindenden Weiterentwicklung der Einfamilienhausgebiete eine besondere Bedeutung zu: Neben der erhöhten Aufmerksamkeit für die dort anstehenden Umbrüche und Handlungserfordernisse müssen sie Ansprechpartner auf Augenhöhe, Berater und Projektpartner für das lokale bürgerschaftliche Engagement sein. Sie können mit weiteren Akteuren die Prozesse begleiten und unterstützen, um den Generationswechsel zu befördern und gemeinsam mit den lokalen Akteuren passgenaue Lösungen für eine breite Nutzungsvielfalt in den Gebieten zu entwickeln.

Aus der Auseinandersetzung mit den untersuchten Beispielen haben sich die Themen Kommunikationsstrategien, die Kommune als Partner von Initiativen, Förderwege und Finanzierungsmöglichkeiten von Projekten sowie vorausschauendes Handeln als zentral für ein erfolgreiches bürgerschaftliches Engagement in Einfamilienhausgebieten herauskristallisiert. Unterstützt durch Fachgespräche wurden diese Aspekte daher noch einmal genauer in den Blick genommen, um die Erkenntnisse aus der beispielhaften Auseinandersetzung in einen breiteren Kontext einzuordnen.



1. Alternde Einfamilienhausgebiete: Merkmale und Entwicklungspfade

Ein- und Zweifamilienhäuser machen mit einem Anteil von über 80 Prozent am gesamten Gebäudebestand¹ einen Großteil der Wohngebäude in Deutschland aus und sind nach wie vor die beliebteste Wohnform der Deutschen. In Umfragen werden sie bis heute am häufigsten als „Wohntraum“ genannt². Dabei spielen auch emotionale Assoziationen eine besondere Rolle: Mit dem Eigenheim werden oft Freiheit und Unabhängigkeit, aber auch Geborgenheit in Verbindung gebracht. Die Wohnvorstellungen werden dabei heute nicht selten von den Kindheitserinnerungen der selbst in Einfamilienhäusern aufgewachsenen Käufergeneration geprägt³.

Einen besonderen Boom erlebte das Einfamilienhaus mit dem einsetzenden Wohlstand ab den 1950er Jahren. Mit ca. 5,7 Millionen Objekten aus den 1950er bis 1970er Jahren bilden die Gebäude aus dieser Zeit einen Schwerpunkt des gesamten Einfamilienhausbestandes in Deutschland⁴. Im Rahmen dieser Studie werden zusammenhängende Bestände von Ein- und Zweifamilienhäusern aus diesem Zeitraum als „alternde Einfamilienhausgebiete“ bezeichnet. In der Regel sind diese Gebiete durch mindestens 1.000 Einwohner und ihre Abgrenzbarkeit gegenüber anderen Stadträumen gekennzeichnet. Diese Gebiete entstanden vorzugsweise an den Stadträndern und breiteten sich in das Umland aus. In vielen dieser damaligen Neubaugebiete wurden Siedlervereine als Orte der Nachbarschaftshilfe und -kooperation gegründet, von denen einige bis heute Bestand haben. Oft ging mit der Entwicklung der Gebiete auch die Entstehung von Infrastrukturen einher, die den Bedürfnissen von Familien

mit Kindern entsprachen. Während die Eltern- generation, die mit ihren Immobilien gealtert ist, vielfach noch in den Objekten wohnt, sind die Kinder längst nicht mehr im Haus.

Mit dem anstehenden Generationswechsel stehen die häufig weitgehend homogenen Einfamilienhausgebiete vor weitreichenden Umbrüchen. Dies wird auch als Handlungsbedarf für die Kommunen spürbar. Über Jahrzehnte hinweg wurden die Entstehung von Einfamilienhausgebieten und die Wohneigentumsbildung durch Maßnahmen wie die Eigenheimzulage und die Pendlerpauschale gefördert. Hiermit verbunden war die Hoffnung der Eigenheimbesitzer, in die eigene Altersvorsorge zu investieren. Für die öffentliche Hand bedeutete das im Idealfall, dass durch private Vorsorge weniger Unterstützung durch die Kommune gebraucht werden würde. Wenn sich allerdings das Eigenheim als unverkäuflich erweist oder nur zu einem Preis veräußert werden kann, der nicht ausreicht, um zum Beispiel einen Altenpflegeplatz zu finanzieren, geht die Rechnung nicht auf: Dann greift die staatliche Fürsorgepflicht. Ein weiterer Punkt für die Kommune sind auch die höheren Infrastrukturkosten, die bei einer abnehmenden Belegungsdichte im Eigenheimbestand entstehen können⁵.

Schon dieser Aspekt zeigt: Der Umgang mit alternden Einfamilienhausgebieten berührt viele unterschiedliche Aspekte – politische, soziale und immobilienökonomische ebenso wie demografische Fragen. Sie betreffen Akteure, Objekte und Gebiete gleichermaßen. So ist der demografische Wandel in den Einfamilienhausgebieten nicht nur ein abstraktes gesellschaftliches Phänomen, sondern hängt unmittelbar mit der individuellen

Alterung von Gebäuden und (Erst-) Bewohnern zusammen. Ob nachrückende Generationen für die Bestandsimmobilien gefunden werden können, ist außer von der allgemeinen Wohnungsmarktlage und der Erreichbarkeit von Infrastrukturangeboten auch vom Zustand der Gebäude abhängig. Die Bedingungen für den Generationswechsel verändern sich aber auch, wenn zum Beispiel Infrastrukturen aufgrund nachlassender Nachfrage aufgegeben werden.

Auch wenn nach wie vor Forschungsbedarf besteht, so wurden Einfamilienhausgebiete und ihre Zukunft bereits in verschiedenen Publikationen thematisiert. Die Bandbreite der Veröffentlichungen, die sich mit dem Thema auseinandersetzen, umfasst Artikel in Tageszeitungen und Fachpublikationen ebenso wie Studien- und Forschungsarbeiten. Umfangreiche Forschungsprojekte wurden von der Wüstenrot Stiftung angestoßen und publiziert⁶. Fachzeitschriften widmen dem Thema eigene Ausgaben⁷, und unterschiedliche Formate wie der Architekturwettbewerb European, die Regionale 2016 in Nordrhein-Westfalen oder eine Arbeitsgruppe der NRW-Landesarbeitsgemeinschaft der Akademie für Raumforschung und Landesplanung widmen sich den „Einfamilienhausgebieten im Umbruch“ aus unterschiedlichen Blickwinkeln. In der Tagespresse wird die Entwicklung der Einfamilienhausgebiete überwiegend aus der Sicht der Eigentümer beleuchtet und ein möglicher Wertverfall thematisiert⁸. Die Maßstäbe der Betrachtung reichen von kleinräumigen Untersuchungen⁹ bis hin zu gebietsübergreifenden Einschätzungen, in denen die Perspektiven der Gebiete je nach Ausgangslage unterschiedlich beurteilt werden¹⁰. Die Vielfalt der Formate und Ebenen der Auseinandersetzung spiegelt die Bedeutung des Themas und zunehmende Präsenz in fachlichen Diskussionen wider.

Was die stattfindenden Veränderungen im Einzelnen für die Entwicklung der Gebiete bedeuten, ist schwer zu prognostizieren, denn die Diskussionen sind weit vielfältiger als die homogenen Gebiete es auf den ersten Blick vermuten lassen: Sie reichen von kurz- bis mittelfristig zu erwartendem großen Anpassungsbedarf über differenzierte Zukunftsszenarien bis hin zu erfolgreichen Generationswechseln. Abgesehen von einigen ländlichen Räumen werden dabei in

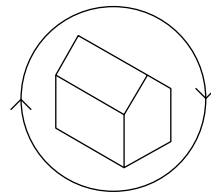
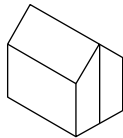
der Regel keine flächendeckenden Leerstände in alternden Einfamilienhausgebieten erwartet¹¹. Diese Einschätzung deckt sich mit Stimmen, die für die meisten Gebiete in suburbanen Räumen einen weitgehend reibungslosen Generationswechsel prognostizieren¹². Es ist aber gleichzeitig davon auszugehen, dass sich die Auswirkungen der Umbrüche in vielen Gebieten noch nicht vollständig entfaltet haben¹³, und die potenziell problematischen Tendenzen könnten sich aufgrund der großen Zahl der absehbar verfügbar werdenden Immobilien deutlicher als bisher darstellen. So hat beispielsweise auch eine Untersuchung der Stadt Köln ergeben, dass die Anzahl der jährlich dort auf den Markt kommenden Einfamilienhäuser bis zum Jahr 2025 voraussichtlich das 2,5-Fache des derzeitigen Wertes erreichen wird¹⁴.

Erschwerend kommt hinzu, dass bis heute in 84 Prozent der Kommunen neue Einfamilienhausgebiete ausgewiesen werden¹⁵. Viele dieser Neubaugebiete fallen in die Kategorie der „reinen Wohngebiete“, in denen nach Baunutzungsverordnung ausschließlich Wohngebäude und Einrichtungen zur Kinderbetreuung zulässig sind. Dadurch sind andere Nutzungen wie Ladengeschäfte oder nicht störende Handwerksbetriebe nur mit Ausnahme genehmigungen möglich. Diesen Gebieten wird für die Zukunft ein ähnlicher Lebenszyklus mit vergleichbaren Herausforderungen prognostiziert wie den Einfamilienhausgebieten der 1950er bis 1970er Jahre. Gleichzeitig treten die neu ausgewiesenen Gebiete in Konkurrenz mit dem Bestand und können die Nachfrage dort ungünstig beeinflussen¹⁶. Darüber hinaus sind mit der Neuausweisung hohe Erschließungs- und Folgekosten für die Kommunen und ein hoher Flächenverbrauch verbunden, der dem Ziel des Bundes, die täglich neu versiegelte Fläche von derzeit 69 auf 39 Hektar im Jahr 2020 zu senken, entgegensteht¹⁷.

Es kann konstatiert werden, dass das Thema der alternden Einfamilienhausgebiete aktuell ist und dies auch noch in den nächsten Jahren bleiben wird. Die zunehmende Anzahl der Veröffentlichungen spiegelt die Bedeutung des Themenfeldes. Mithilfe der folgenden Beispiele und eines Einblicks in die immobilienwirtschaftliche Situation im Segment der Einfamilienhausgebiete aus den 1950er bis 1970er Jahren wird die Ausgangslage in Nordrhein-Westfalen anschaulich.



Themen für Umbrüche in alternden Einfamilienhausgebieten

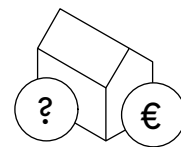
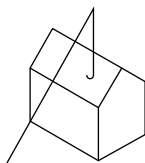


NUTZUNGSGRAD

- Unterbelegung selbst genutzter Häuser vor allem im Zusammenhang mit hohem Altersdurchschnitt
- fehlende Wohnraumalternativen und geringe Erlöse aus dem Verkauf der Immobilie können den Umzug erschweren

ERREICHBARKEIT

- Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen als bedeutender Standortfaktor
- unattraktive Anbindungen für den motorisierten Individualverkehr und an den ÖPNV
- geringe oder fehlende Anbindung an Versorgungseinrichtungen

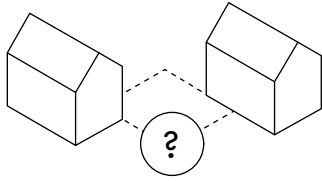


BAULICHER ZUSTAND

- teilweise unzeitgemäße Grundrisse und Ausstattungen
- teilweise Sanierungsrückstände durch reduzierte Investitionen
- vielfach noch keine energetische Sanierung oder barrierefreie Anpassung erfolgt

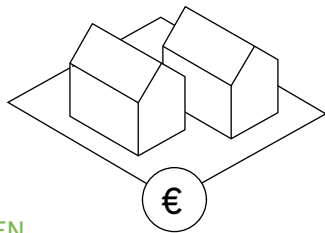
NACHFRAGESITUATION

- Abweichungen zwischen Preisvorstellungen und Marktpreis
- baulicher Zustand und Ausstattung beeinflussen die Nachfrage
- Verhältnis von Grundstück und Gebäude teilweise unzeitgemäß



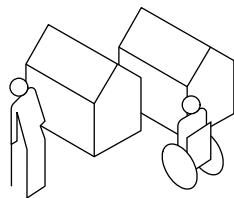
INFRASTRUKTUR- UND ANGEBOTSAUSSTATTUNG

- Änderung des Bedarfs durch demografische Entwicklungen und Generationswechsel
- Ausdünnung des Angebotes aufgrund von schwindender Nachfrage zum Beispiel durch Bevölkerungsrückgang oder Alterung
- teilweise fehlende zeitgemäße Infrastrukturausstattung der Gebiete



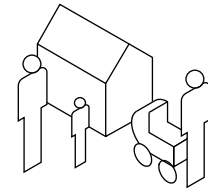
MARKTLAGEN

- unterschiedliche Marktlagen aufgrund gebietsbezogener Faktoren
- fehlende Neubaufächen erhöhen den Druck zur Nachverdichtung
- lokal heterogene Angebots- und Nachfragesituation: Leerstände in Ortskernlagen bei gleichzeitiger Nachfrage von freistehenden Einfamilienhäusern möglich



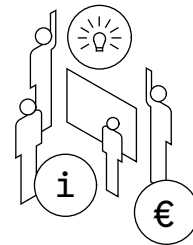
DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

- insbesondere homogene Alterung problematisch
- häufig fehlen altersgerechte Wohn- und Infrastrukturangebote



GENERATIONSWECHSEL

- neue Bewohner mit neuen Anforderungen an Objekt und Gebiet
- wachsende Vielfalt der Zielgruppen



ÖRTLICHE AKTIVITÄTEN

- Impulse durch bewohnergetragene Initiativen und Projekte
- zunehmende bauliche Anpassungen des Bestands im Zuge des Generationswechsels
- teilweise erhöhte planerische und bauliche Aktivität, zum Beispiel zur Entwicklung aufgegebener Infrastrukturstandorte

Beispiel 1: Sinkende Einwohnerzahlen in Beverungen-Poelten

- Demografische Entwicklung
 - Nachfragesituation
 - Marktlagen
 - Erreichbarkeit
-

In Beverungen-Poelten ist die Einwohnerzahl innerhalb von 20 Jahren trotz innenstadtnaher Lage und des guten Zugangs zu Infrastruktur- und Versorgungsangeboten um 17 Prozent zurückgegangen. Im selben Zeitraum weist das in den 1950er und 1960er Jahren errichtete Einfamilienhausgebiet einen stark wachsenden Anteil älterer Bewohner aus, der inzwischen deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegt. Diese deutlichen Veränderungen in der Bewohnerschaft stehen in direktem Zusammenhang mit den Bedingungen vor Ort: Ein wesentlicher Faktor für die Schrumpfung und Alterung der Bewohnerschaft ist die fehlende Verfügbarkeit und Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen, die sich auch negativ auf die Marktlage des Gebietes auswirkt. Der dadurch ausbleibende Zuzug jüngerer Familien hat letztlich auch den negativen Geburtensaldo im Gebiet zur Folge. Dabei kommt es immer häufiger zur Unternutzung der Objekte, weil die auf Familien ausgelegten Einfamilienhäuser nur noch von ein oder zwei Personen bewohnt werden. Die abnehmende Haushaltsgröße führt dazu, dass die Einwohnerzahl auch ohne flächendeckende Leerstände deutlich sinkt.

Um mit diesen Umbrüchen umzugehen, wurde Poelten in das ExWoSt-Programm „Kleinstädte in peripheren Lagen“ eingebunden. Im Rahmen von runden Tischen mit unterschiedlichen Akteuren aus dem Umfeld des Stadtteils wurden Zielsetzungen für die Weiterentwicklung des Stadtteils erarbeitet. Dazu gehört auch, dass die Stadt beabsichtigt, sich bei der Weiterentwicklung des Gebietes auf die Bedürfnisse älterer Bewohner zu konzentrieren. So werden die bereits eingetretenen Veränderungen der Bewohnerstruktur als Chance begriffen, um das Gebiet als altersgerechten Wohnstandort neu zu profilieren.

Beispiel 2: Langsamer Generations- wechsel in Bünde „In der Siedlung“

- Demografische Entwicklung
 - Baulicher Zustand
 - Nutzungsgrad
 - Infrastruktur- und Angebotsausstattung
 - Erreichbarkeit
-

Im kleinen, eigenständig gelegenen Einfamilienhausgebiet „In der Siedlung“ in Bünde vollzieht sich der Generationswechsel nur langsam. Die Gründe dafür liegen in einem Zusammenspiel verschiedener Einflüsse: Der Anteil der über 50-Jährigen unter den etwa 100 Einwohnern beträgt das 1,5-Fache des gesamtstädtischen Durchschnitts. Gleichzeitig haben sich, begünstigt durch die geringere Investitionsbereitschaft und die eingeschränkten Instandhaltungsmöglichkeiten älterer Eigentümer, teilweise deutliche Modernisierungsrückstände an den Objekten ergeben. Diese Entwicklung erschwert die Vermarktung einzelner Objekte oder – bei flächendeckendem Auftreten – ganzer Gebiete. Erschwerend kommt hinzu, dass in der peripheren Lage Infrastruktur- und Versorgungsangebote fehlen und der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) das Gebiet nur durch einen Schulbus anbindet. Diese Situation ist sowohl für die mobilitätseingeschränkten älteren Bewohner problematisch als auch ein mögliches Hemmnis für einen funktionierenden Generationswechsel und den Zuzug jüngerer Bewohner.

Aufgrund der Vielzahl der zutreffenden Risikofaktoren wurde im Rahmen eines Handlungskonzeptes für den Wohnungsmarkt der Gesamtstadt Bünde ein besonderer Beobachtungsbedarf für das Gebiet formuliert. Um die Nachfrage von den Neubauf Flächen stärker auf die Wohnungsbestände in bestimmten Gebieten zu lenken, ist in einem ersten Schritt eine Prämie für den Erwerb solcher Bestandsimmobilien aufgelegt worden. Dieses Programm wird durch einen städtischen Energieversorger bereitgestellt, der den Käufern von Bestandsgebäuden 30.000 Kilowattstunden Erdgas kostenlos zur Verfügung stellt.

Beispiel 3: Unklare Aussichten in Nordkirchen-Südkirchen

- Demografische Entwicklung
- Infrastruktur- und Angebotsausstattung
- Erreichbarkeit

Derzeit leben etwa 3.300 Einwohner in Südkirchen, wobei Bevölkerungsprognosen einen Rückgang der Einwohnerzahlen vorhersagen und die in den 1950er bis 1970er Jahren entwickelten Teillagen bereits heute schon einen vergleichsweise hohen Altersdurchschnitt aufweisen. Die Zukunftsaussichten für den Nordkirchener Stadtteil Südkirchen sind noch unklar: Zwar weist das Gebiet deutliche Risikofaktoren für die zukünftige Entwicklung auf, aber die Folgen dieser Entwicklung sind noch nicht erkennbar. Die Gebäudebestände und die Infrastrukturausstattung des Gebietes werden den veränderten Bedürfnissen der älteren Bewohner teilweise nicht mehr gerecht. Gleichzeitig wurden das geringe Einzelhandelsangebot und die eingeschränkte ÖPNV-Anbindung als mögliche Risikofaktoren für die zukünftige Nachfrage identifiziert und könnten die Bevölkerungsentwicklung zusätzlich ungünstig beeinflussen. Obwohl bisher keine Probleme im Gebiet offensichtlich sind, wurde aufgrund der ungünstigen Prognosen beschlossen, vorsorglich Konzepte zu entwickeln. Zu diesem Zweck stieß die Stadt einen Beteiligungsprozess zur Zukunft des Stadtteils an. In einem ersten Schritt wurde im Zusammenhang mit der Regionale 2016 ein Quartiersmanagement etabliert, das Beratungsangebote zu altersgerechten Wohnformen und Unterstützung bei der bedarfsgerechten Anpassung der Bestände für alteingesessene und zugezogene Bewohner anbietet.

Beispiel 4: Neue Anforderungen in Billerbeck-Kerkeler

- Demografische Entwicklung
- Generationswechsel
- Örtliche Aktivitäten
- Baulicher Zustand
- Infrastruktur- und Angebotsausstattung

Die Bewohnerstruktur im Ortsteil Kerkeler am Rande der Stadt Billerbeck hat sich verändert. Während die erste Generation gealtert ist, ziehen in den letzten Jahren wieder jüngere Familien nach. Mit der neuen Zusammensetzung sind neue Anforderungen entstanden, denen sich das Gebiet und die Gebäudebestände stellen müssen. Obwohl viele der Einfamilienhäuser der 1950er bis 1970er Jahre keine massiven Sanierungsrückstände aufweisen, entsprechen Ausstattung und Zuschnitt häufig weder den Anforderungen der neuen noch der alten Bewohner. Vielfach sind sie nicht für barrierefreies Wohnen geeignet und die Größe der Kinderzimmer oder die Gestaltung der Grundrisse ist mit zeitgenössischen Wohnvorstellungen nicht immer vereinbar. Darüber hinaus sind Infrastruktur und Versorgungsangebote nur eingeschränkt verfügbar, was insbesondere für ältere Bewohner, die einen zunehmenden Teil der Einwohner ausmachen, ein Problem darstellt.

Um auf die veränderten Anforderungen zu reagieren, wurde ein Dialogverfahren mit den Bewohnern des Gebietes, dem Bürgerbeirat und vor Ort aktiven Nachbarschaftsvereinen angestoßen. Aus diesem Verfahren ist ein Quartiersmanagement mit objektbezogenen Beratungsangeboten zur Anpassung der Bestände hervorgegangen. Parallel wurde in Kooperation mit mehreren Telekommunikationsunternehmen ein derzeit laufender Ausbau der Breitbandversorgung auf den Weg gebracht und eine mit ehrenamtlichen Fahrern aus der Bewohnerschaft betriebene Buslinie als „Bürgerbus“ eingerichtet.



1.1 Einfamilienhausgebiete der 1950er bis 1970er Jahre: Ausgangslage in NRW

Die Bedeutung des bestehenden Ein- und Zweifamilienhaussegments für NRW wird anhand der Grafik (s. Abb. 1.1) deutlich: Zum Zensusstichtag im Mai 2011 gab es in Nordrhein-Westfalen 2,364 Millionen Einfamilienhäuser, dies entspricht 27 Prozent des gesamten Wohnungsbestands. 84 Prozent der Einfamilienhäuser werden selbst genutzt, sie sind somit Eigenheime im engeren Sinn. Weitere 14 Prozent der Einfamilienhäuser werden vermietet, etwa 2 Prozent standen zu diesem Zeitpunkt leer¹⁸.

Es lassen sich erhebliche regionale Unterschiede in NRW konstatieren, wie etwa beim Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern bezogen auf städtische und ländliche Räume. In ländlicheren Regionen existiert ein deutlich größerer Wohnungsbestand an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern von mindestens 60 Prozent, wohingegen ihr Anteil in den Großstädten Köln, Düsseldorf, Essen und Gelsenkirchen unter 20 Prozent liegt. Mit 30 bis 40 Prozent haben Münster und Bielefeld den größten Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern unter den Großstädten. Verhältnismäßig gut angebundene Regionen und Gemeinden, wie etwa diejenigen, die an das Ruhrgebiet oder Rheinland grenzen, weisen ebenfalls zumeist einen Anteil

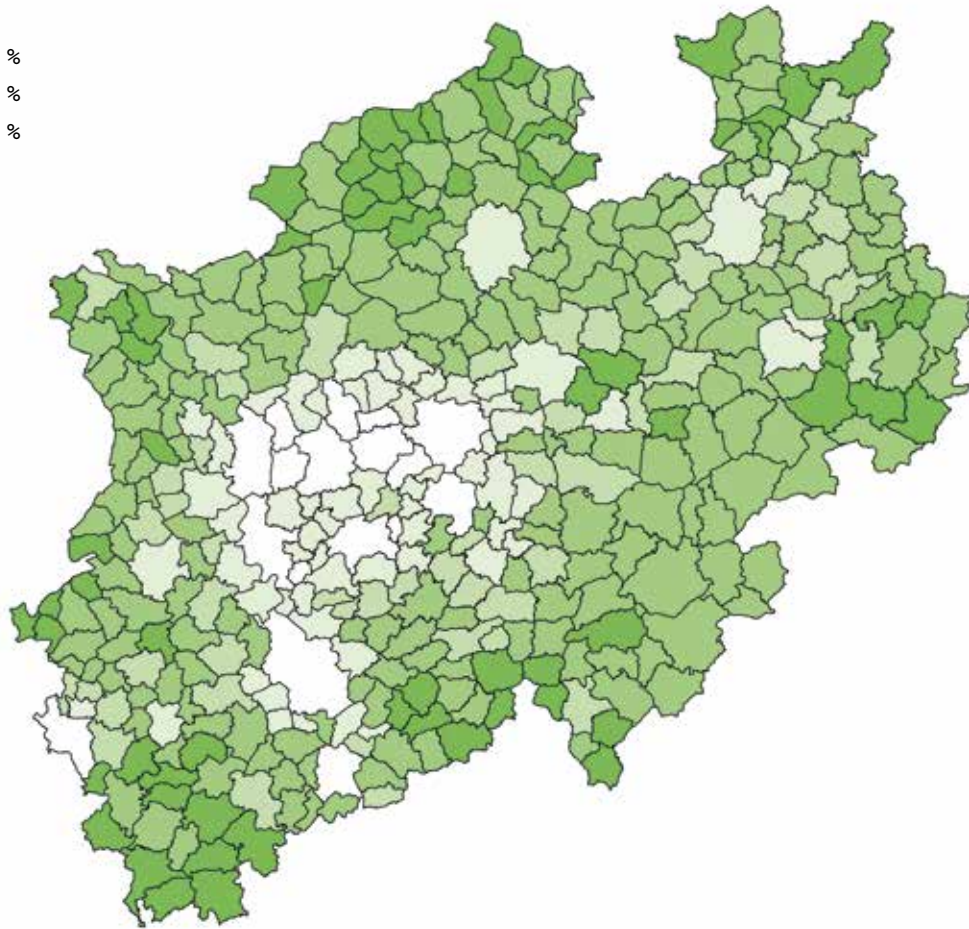
von über 20 Prozent an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern auf.

Ebenso wie beim Anteil von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern zeigen sich auch bei der Baualtersstruktur des Wohnungsbestands starke regionale Unterschiede. Vor allem die vielfältige Siedlungshistorie des Landes NRW prägt die Struktur des Gesamtbestands – unterschiedliche Entwicklungslinien spiegeln sich in unterschiedlichen Bauweisen wider, die jeweils andere Sanierungs- sowie Investitionsbedarfe nach sich ziehen. So stammen insbesondere in Großstädten, wie etwa den Ruhrgebietsstädten, Düsseldorf und Köln, 55 bis 60 Prozent der Wohnungen aus der Nachkriegszeit – hierbei handelt es sich jedoch oft um Mehrfamilienhausbestände. Auch die Regionen rund um die Rheinschiene und weite Teile Südwestfalens sind von Wohngebäuden der 1950er bis 1970er Jahre geprägt.

Die Karte (s. Abb. 1.4) zeigt den Anteil der ausschließlich von Seniorenhaushalten bewohnten Einfamilienhäuser an allen selbst genutzten Einfamilienhäusern im Jahr 2011. Gemäß dieser Auswertung ist jeder fünfte Einfamilienhausbesitzer in Nordrhein-Westfalen bereits älter als 65 Jahre. Anders ist es im Münsterland und im Kreis Paderborn, dort wurden noch in den 1990er Jahren verstärkt Eigenheime neu gebaut – dementsprechend gering ist der Anteil der Seniorenhaushalte in den bewohnten Einfamilienhäusern. Auch in Städten wie Bottrop oder Gelsenkirchen sind in jüngerer Zeit noch verstärkt neue Einfamilienhäuser entstanden – auch hier liegt der beschriebene Anteil unterhalb des Landesdurchschnitts. In den Regionen, in denen der Anteil der ausschließlich von Seniorenhaushalten bewohnten Einfamilienhäuser überdurchschnittlich hoch ist, müssen sich die Kommunen auf zwei Entwicklungen einstellen: Zum einen handelt es sich hierbei um Regionen, in denen in den kommenden Jahren verstärkt Bestandseigenheime auf den Markt kommen werden. Zum anderen verändert sich durch diese Entwicklung auch der Bedarf am Wohnungsmarkt: So sind insbesondere ältere Eigenheimbesitzer, die ihr Eigenheim verkaufen, weil sie in eine altersgerechte Wohnung umziehen wollen, auf entsprechende barrierearme Wohnangebote angewiesen¹⁹.

ABB. 1.1: ANTEIL VON WOHNUNGEN IN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN
AM GESAMTBESTAND (OHNE WOHNHEIME) 2015

- unter 30 %
- 30 % bis unter 50 %
- 50 % bis unter 60 %
- 60 % bis unter 80 %
- 80 % und darüber



STUDIE

Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: Landesdatenbank NRW, eigene Berechnungen

Nach Angabe des Oberen Gutachterausschusses Nordrhein-Westfalen wechseln pro Jahr rund 50.000 Ein- und Zweifamilienhäuser in Nordrhein-Westfalen den Eigentümer²⁰. Die Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern erreichten im letzten förderfähigen Jahr der Eigenheimzulage mit fast 52.000 Kauffällen einen Höchststand. Der Anteil der Bestandsobjekte an allen Verkäufen ist nach Angabe der NRW.BANK in den vergangenen Jahren stetig gewachsen. Die Hausverkäufe bei Bestandsimmobilien stellen sich regional jedoch sehr differenziert dar. In Bezug auf das Verhältnis zwischen Hausverkäufen und dem gesamten Eigenheimbestand sticht insbesondere das Rheinland hervor: Hier wurden seit dem Jahr 2008 mehr als 7 Prozent aller Eigenheime

verkauft. Dem gegenüber stehen das Münsterland und Teile des Sauerlands, wo sich der Anteil auf etwa 5 Prozent beläuft²¹. Der Generationswechsel im Eigenheimbestand verläuft somit je nach Region unterschiedlich stark.

Gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser werden tendenziell günstiger. Seit dem Jahr 2008 lässt sich im Segment der frei stehenden Ein- und Zweifamilienhäuser eher eine rückläufige Preisentwicklung in allen Baualterklassen außer dem Neubau beobachten.

Ein deutlicher Einbruch fand 2007/2008 mit der Weltwirtschaftskrise statt. Seit diesem Zeitpunkt haben sich die Preise stabilisiert und je nach lokaler Situation in jüngster Vergangenheit im Zuge angespannterer Wohnungsmärkte wieder

ABB. 1.2: ANTEIL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN DER BAUALTERSKLASSE VON 1949 - 1978 AM GESAMTBESTAND 2011

- unter 40 %
- 40 % bis unter 45 %
- 45 % bis unter 50 %
- 50 % bis unter 60 %
- 60 % und darüber



Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: Zensus 2011, eigene Berechnungen

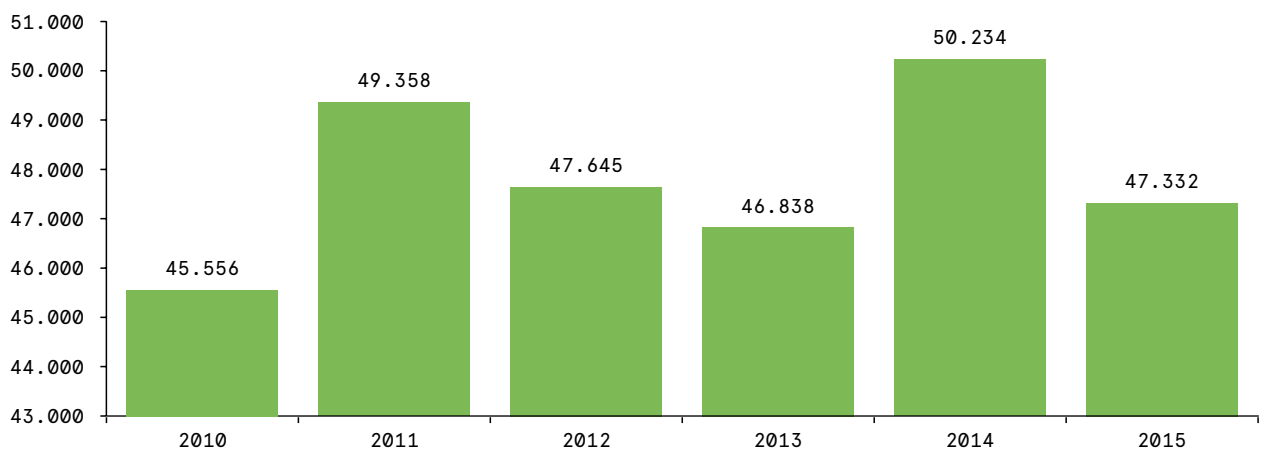
leicht erhöht (s. Abb. 1.5). Hiervon betroffen ist auch die Baualterklasse der „alternden“ Eigenheime der 1950er bis 1970er Jahre. Zwischen 2008 und 2014 lag hier der durchschnittliche Kaufpreis bei etwa 175.000 Euro, im Jahr 2015 zeigte sich eine Steigerung auf rund 185.000 bis 190.000 Euro.

Im regionalen Vergleich zeigen sich die deutlichen Unterschiede in den erzielten Kaufpreisen bei Ein- und Zweifamilienhäusern der 1950er bis 1970er Jahre. Während zum Beispiel in der Region Düsseldorf mittlere Preise oberhalb von 300.000 Euro erzielt werden, liegen die Durchschnittskaufpreise in der Region Ostwestfalen/Lippe und dem Sauer- und dem Siegerland unterhalb von 150.000 Euro.

Auswertung der ImmobilienScout24-Datenbank

Um ein Bild der aktuellen Marktlage zu gewinnen, wurde zusätzlich zur Auswertung vorhandener Statistiken aus dem Grundstücksmarktbericht und dem Zensus 2011 die Datenbank des großen Immobilienportals ImmobilienScout24 herangezogen²². Für die Jahre 2014 und 2015 konnte InWIS über diese Datenbank rund 50.000 Immobilienangebote (Eigenheime, Baualter

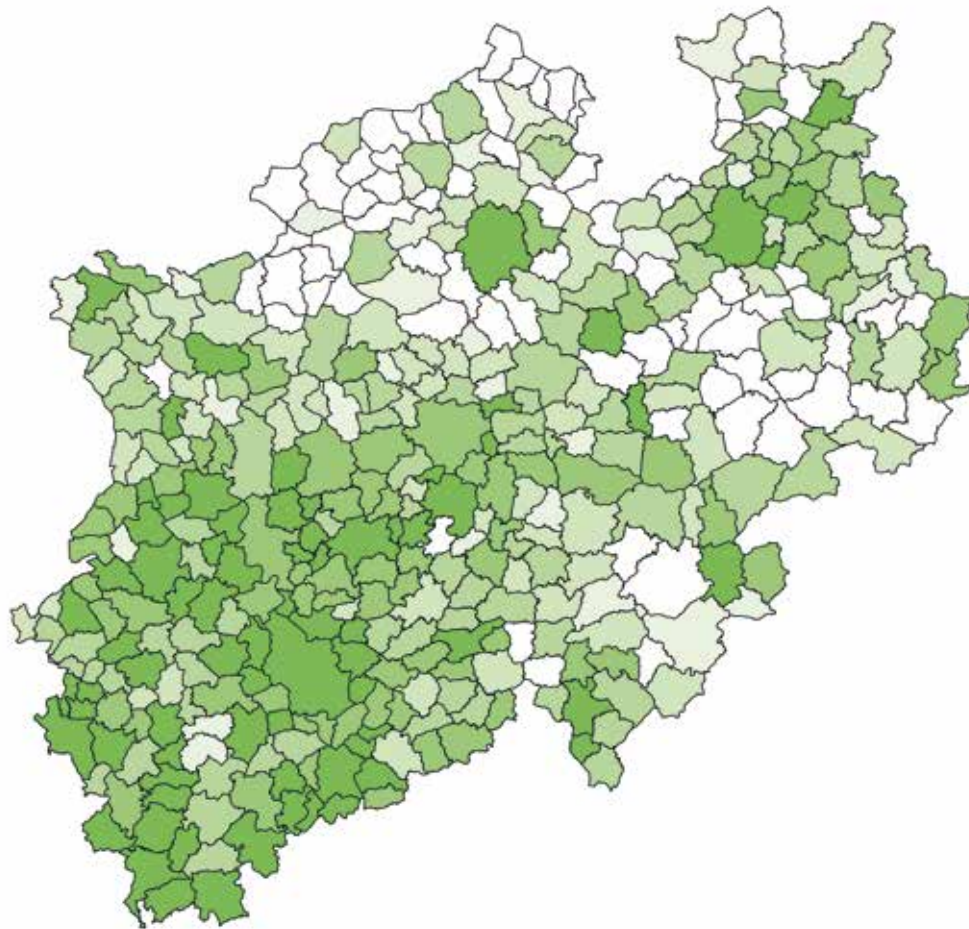
ABB. 1.3: ENTWICKLUNG DER GESAMTEN KAUFFÄLLE IM SEGMENT DER EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER



Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW, Grundstücksmarktbericht NRW 2016, eigene Darstellung

ABB. 1.4: ANTEIL DER AUSSCHLIESSLICH VON SENIORENHAUSHALTEN BEWOHNTE EINFAMILIENHÄUSER AN ALLEN SELBST GENUTZTEN EINFAMILIENHÄUSERN 2011

- unter 16 %
- 16 % bis 18 %
- 18 % bis 20 %
- 20 % bis 22 %
- 22 % bis 24 %
- 24 % und darüber



Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: Zensus 2011/NRW.BANK, eigene Darstellung

1950 bis 1985) untersuchen und innerhalb von Nordrhein-Westfalen verorten. Die Abbildung 1.7 lässt mithilfe der punktuellen Verortung der jeweiligen Angebote sowohl Angebotsschwerpunkte als auch Angebotspreise erkennen.

Deutlich wird ein großes Angebot an Bestandseigenheimen in den Regionen Düsseldorf, Köln, Bonn, Aachen, die gleichzeitig die im Vergleich höchsten Angebotspreise erzielen. Diese Situation deckt sich mit der Auswertung der Kaufpreise innerhalb des Grundstücksmarktberichtes. Auch in der Region Ostwestfalen wird ein großes Angebot an Bestandseigenheimen offeriert, im Vergleich zu den starken Wohnungsmärkten werden hier jedoch deutlich geringere

Preise erzielt. Auch die Region Münster sticht hervor, denn während in der Stadt Münster ein großes Bestandsangebot mit gleichzeitig hohen Preisen feststellbar ist, wird in den umliegenden Kommunen eine im Vergleich geringe Fallzahl erreicht.

Die Nachfragestrukturen folgen in etwa den oben skizzierten Preisstrukturen: Das größte Interesse, gemessen an den Aufrufen der einzelnen Detailansichten der Immobilienangebote innerhalb der Datenbank, verzeichnen Eigenheimangebote in den großen Zentren von Nordrhein-Westfalen. Dem stehen differenzierte Kaufinteressen gegenüber, so zum Beispiel im Ruhrgebiet. Hier gliedert sich die Nachfrage stadträumlich:

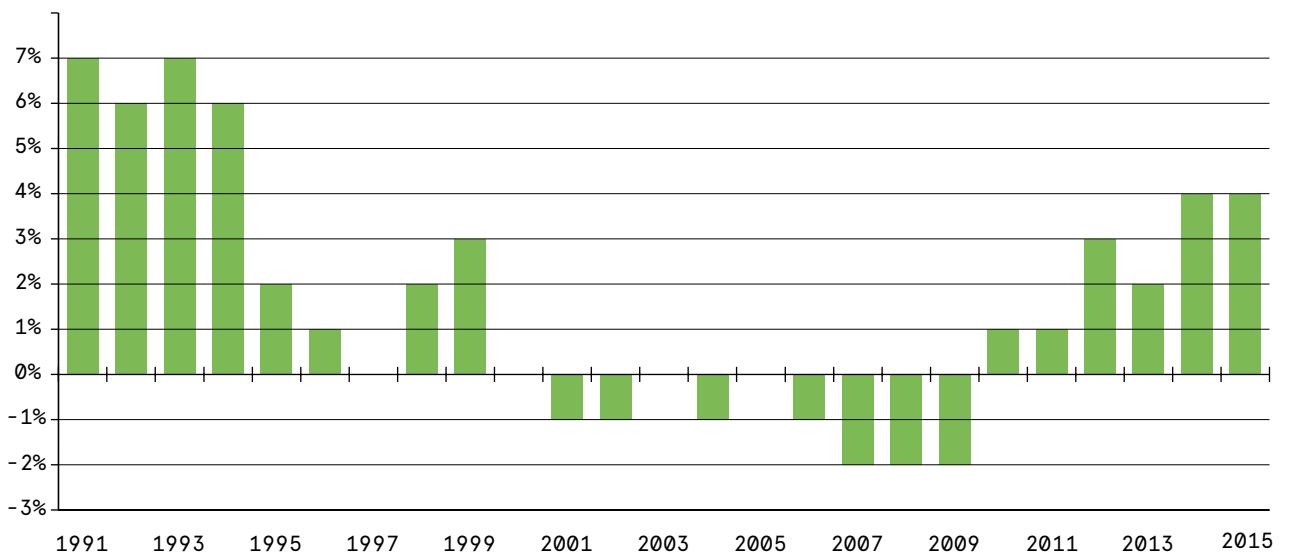
Ein deutliches Gefälle von Süden nach Norden hinsichtlich der Nachfrage lässt sich unter anderem in den Städten Dortmund und Essen, aber auch in weiteren Ruhrgebietsstädten erkennen. Die Randlagen von Nordrhein-Westfalen verzeichnen ein im direkten Vergleich deutlich geringeres Interesse an Bestandsobjekten. Hierzu zählen unter anderem das Sauerland und Ostwestfalen.

Das Eigenheimangebot der 1950er bis 1980er Jahre unterscheidet sich regional nicht nur hinsichtlich der Angebotspreise und des Interesses an den Angeboten, sondern auch deutlich hinsichtlich der einzelnen Baualterklassen. Eine Vielzahl an Eigenheimen der 1950er und 1960er Jahre wird in den Ruhrgebietsstädten und in der Region Aachen angeboten. In Ruhrgebietsstädten wie Bochum und Dortmund unterscheidet sich das Angebot auch nach Stadtteilen: Ältere Eigenheime werden vor allem in den nördlichen Stadtbereichen angeboten, während sich jüngere Eigenheime eher in den südlichen Bereichen finden. In Köln und Bonn sind in den

1950er und 1960er Jahren zahlreiche Eigenheime in den zentraleren Bereichen entstanden, die in den nachfolgenden Jahrzehnten um jüngere Angebote an den Stadträndern ergänzt wurden.

Alle ausgewerteten Datenquellen deuten somit auf die (auch quantitative) Bedeutung des Eigenheimbestands der 1950er bis 1970er und 1980er Jahre hin. In vielen Beständen der 1950er und 1960er Jahre ist der Generationswechsel bereits abgeschlossen, in einigen Quartieren steht er kurz bevor. Innerhalb von Nordrhein-Westfalen bestehen nicht nur hinsichtlich der Angebotsmengen und der angebotenen und erzielten Preise deutliche regionale Unterschiede, sondern auch hinsichtlich der Nachfrage. Wie bereits skizziert, müssen sich zahlreiche Kommunen darauf einstellen, dass in den kommenden Jahren verstärkt Bestandseigenheime auf den Markt kommen werden.

ABB. 1.5: PREISENTWICKLUNG BEI FREI STEHENDEN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN



Quelle: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW, Grundstücksmarktbericht NRW 2016

ABB. 1.6: REGIONALER VERGLEICH DER KAUFFÄLLE FREI STEHENDER EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER
DER ALTERSKLASSE 1950-1974

RAUMBEZUG	DURCHSCHNITTL. GRUNDSTÜCKS- FLÄCHE IN M ²	DURCHSCHNITTL. WOHNFLÄCHE IN M ²	GESAMTKAUFPREIS MITTELWERT IN €	GESAMTKAUFPREIS MEDIAN IN €
Region Bonn	605	130	220.000	218.000
Region Köln	610	140	259.000	265.000
Region Düsseldorf	625	145	319.000	317.000
Ruhrgebiet	615	155	239.000	227.000
Bergisch/Märkische Städtereion	780	160	260.000	258.000
Eifel/Rur	595	135	182.000	175.000
Niederrhein	610	130	182.000	177.000
Münsterland	640	145	173.000	175.000
Ostwestfalen/Lippe	640	145	131.000	137.000
Sauer- und Siegerland	655	155	145.000	146.000

Quelle: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW, Grundstücksmarktbericht NRW 2016.

ABB. 1.7: ANGEBOTSPREISE IM SEGMENT DER EIGENHEIME DER BAUALTERSKLASSE 1950-1985

Durchschnittlicher Angebotspreis in Euro:

- bis unter 150.000
- 150.000 bis unter 300.000
- 300.000 bis unter 400.000
- 400.000 bis unter 500.000
- 500.000 und mehr

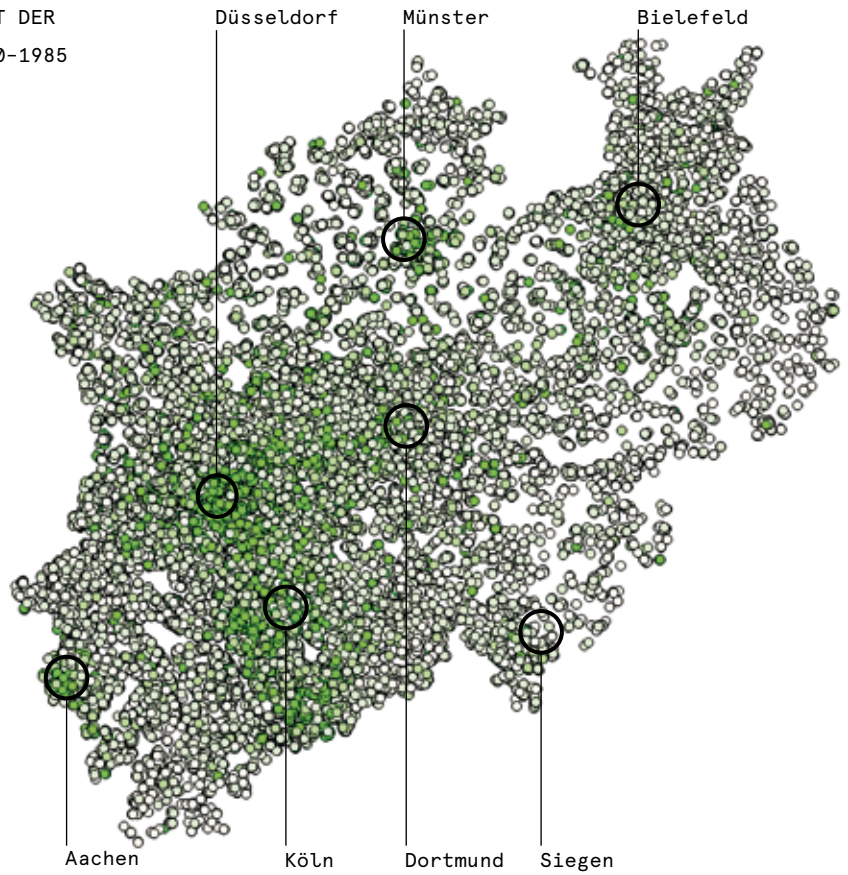
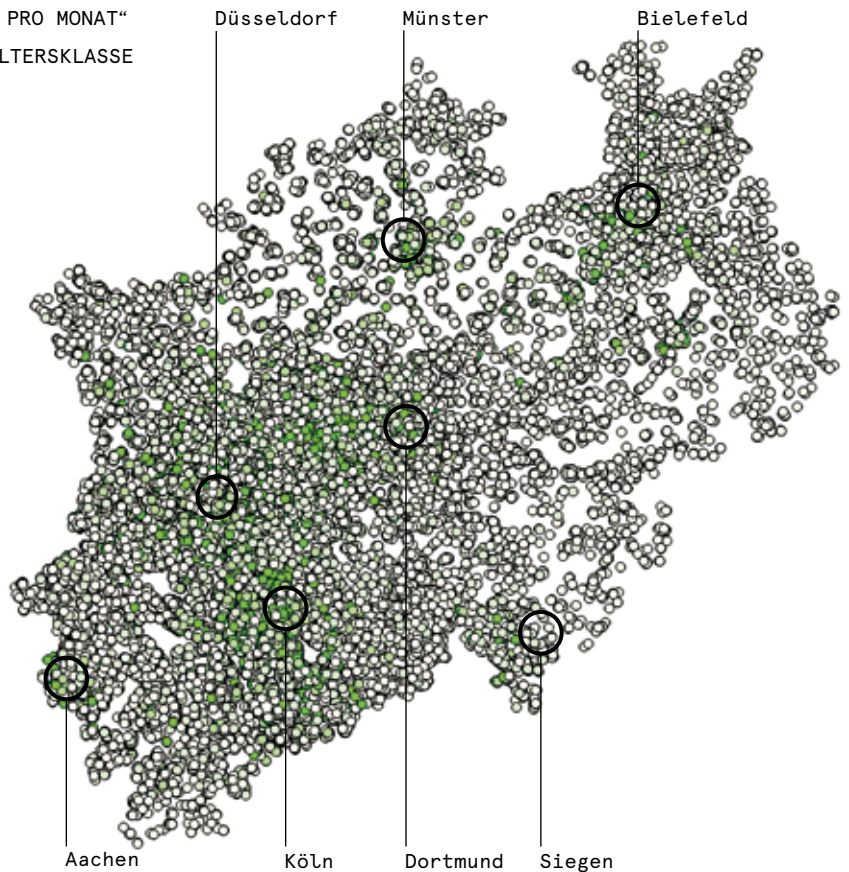


ABB. 1.8: NACHFRAGEINDIKATOR „HITS PRO MONAT“ IM SEGMENT DER EIGENHEIME DER BAUALTERSKLASSE 1950-1985

Durchschnittliches Interesse in Hits/Monat/Objekt

- bis unter 1000
- 1.000 bis unter 2.000
- 2.000 bis unter 3.000
- 3.000 bis unter 5.000
- 5.000 und mehr



Quelle Abb. 1.7 und 1.8: InWIS 2016, Datenbasis: ImmobilienScout24

1.2 Anknüpfungspunkte für die Weiterentwicklung alternder Einfamilienhausgebiete

Wohnraumangebot sowie die Entstehung neuer Entwicklungsschwerpunkte mit diversen Infrastruktur- und Versorgungsangeboten sorgen ebenso wie marktfördernde Maßnahmen für die Unterstützung des Generationswechsels.

Eine zunehmend größere Rolle spielt die Einbindung des Stadtbausteins Einfamilienhausgebiet in das gesamtstädtische Umfeld. Einfamilienhausgebiete werden in gebietsübergreifenden Konzepten stärker berücksichtigt.

Darüber hinaus zeichnet sich ab, dass das Bewohnerengagement eine besonders hervorzuhebende Chance in der Entwicklung von Einfamilienhausgebieten darstellt.

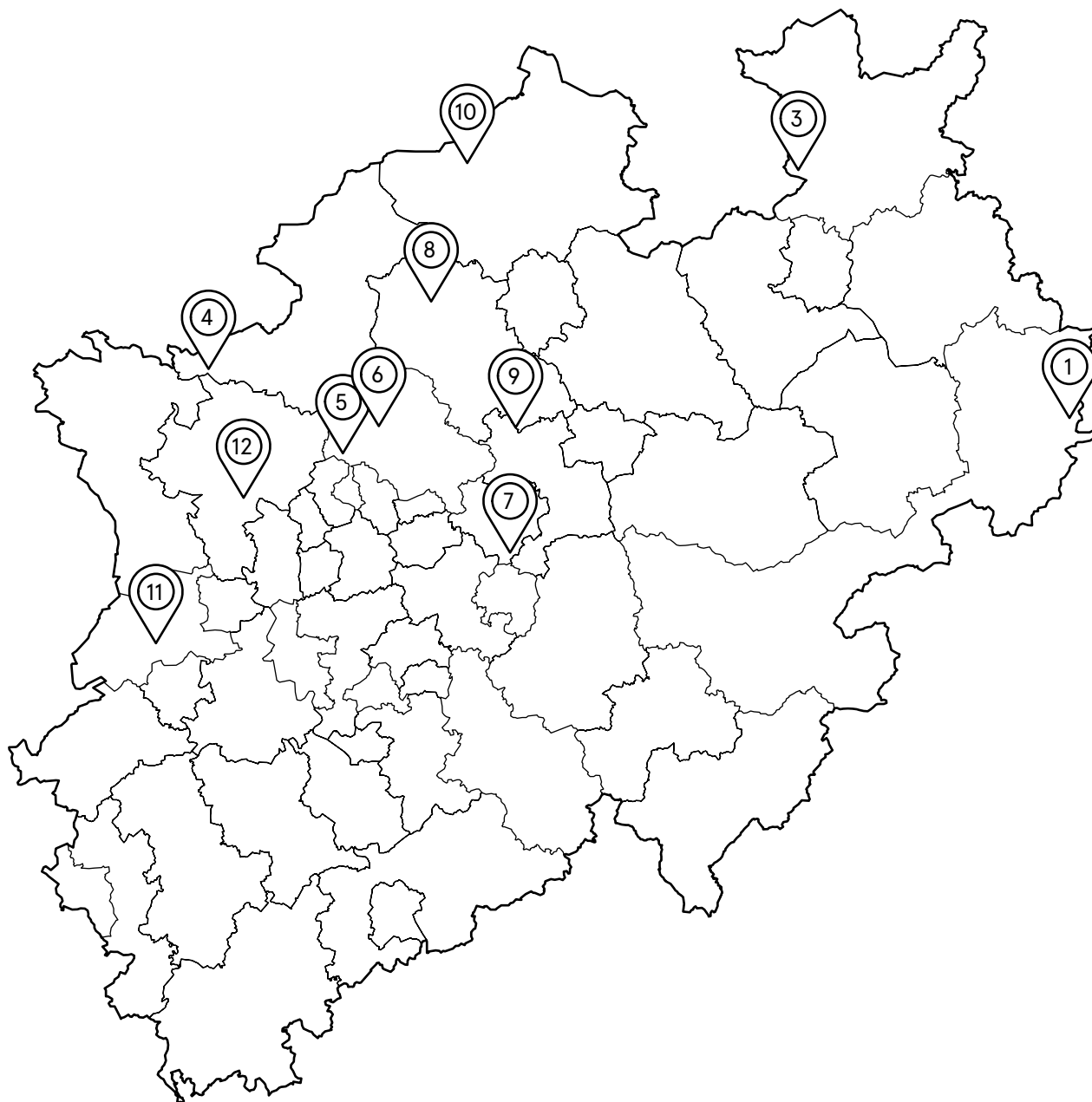
Neben der analytischen Betrachtung vorliegender und für die Zukunft erwarteter Probleme in den alternden Einfamilienhausgebieten werden zunehmend Handlungsansätze zur Weiterentwicklung der Gebiete aufgezeigt und praktisch erprobt. Der bisherigen Einschätzung, dass die Entwicklung von Einfamilienhausgebieten in ausreichender Weise durch den Markt geregelt wird, werden nun zunehmend prophylaktisch angelegte Maßnahmen entgegengestellt²³. Dabei werden oft Handlungsansätze aus anderen städtischen bzw. stadträumlichen Kontexten auf die Weiterentwicklung von Einfamilienhausgebieten übertragen. Das betrifft Modelle zur Ausstattung mit Infrastruktur und Versorgungsangeboten ebenso wie Förderkulissen oder Steuerungsmodelle.

Die im Rahmen der vorliegenden Studie untersuchten Einfamilienhausgebiete zeigen ergänzend zur einschlägigen Fachliteratur ein breites Spektrum an Handlungsansätzen und bereits in der Realisierung befindlichen Maßnahmen auf. Insgesamt verteilen sich die Anknüpfungspunkte zur Weiterentwicklung auf drei zentrale Themenfelder:

Bei der Gestaltung der Wohnzukünfte steht in der Regel die Anpassung der Immobilien als Schlüssel zur Qualifizierung der Gebiete im Vordergrund. Die Gestaltung von Wohnumfeld und

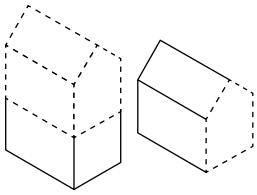
ABB. 1.9: UNTERSUCHTE EINFAMILIENHAUSGEBIETE IN NORDRHEIN-WESTFALEN

HAUSAUFGABEN



- | | |
|------------------------------|----------------------------|
| ① Beverungen – Poelten | ⑦ Dortmund – Wichlinghofen |
| ② Billerbeck – Kerkeler | ⑧ Herford – Ottelau |
| ③ Bünde – In der Siedlung | ⑨ Nordkirchen – Südkirchen |
| ④ Bocholt – Spork | ⑩ Rheine – Dorenkamp |
| ⑤ Dorsten – Marienviertel | ⑪ Kreis Viersen |
| ⑥ Dorsten – Wulfen-Barkenber | ⑫ Voerde – Spellen |

SBK #14 - 13.06.2017



WOHNZUKÜNFT

Die Anpassung der baulichen Bestände an veränderte oder neue Wohnanforderungen wird in der Regel durch individuelle Beratungsangebote, die Bereitstellung von Informationen zu Handlungsschritten und -optionen und zu geeigneten Förderprogrammen unterstützt. Neben der Aufwertung der Wohnqualität soll dabei oft auch eine energetische oder baukulturelle Qualifizierung der Bestände gefördert werden. In einigen Gebieten wird diese Beratung im Rahmen eines vor Ort vorhandenen Quartiersmanagements angeboten.

Gleichzeitig befinden sich auch Strategien im Umgang mit schwierigeren Nachfragesituationen in der Erprobung. Neben Zuschüssen zu Beratungsleistungen und Kaufprämien für Bestandsimmobilien²⁴ werden in einigen Gebieten auch Förderprogramme zum Rückbau langfristig leer stehender Objekte bei gleichzeitiger Aufwertung der restlichen Bestände aufgelegt²⁵.

In Projekten und Forschungsvorhaben werden zudem Modelle zur Nachverdichtung und Diversifizierung des Wohnraumangebotes diskutiert²⁶. Neben einer Ergänzung bedarfsgerechter Wohnformen für ältere Bewohner und neue Zielgruppen spielt dabei auch die Konzentration der Gebietsentwicklung auf die Innenbereiche eine wichtige Rolle.

Zudem scheint das „reine Wohnen“ als einzige Nutzung in den Einfamilienhausgebieten nicht mehr zeitgemäß zu sein, denn die Gebiete werden bunter und bisher in diesem Zusammenhang wenig beachtete Themen wie wohnverträgliches Gewerbe rücken zunehmend in den Blick²⁷. Dabei wird dafür plädiert, ggf. entstehende Leerstände und die aufgelockerte Struktur auch als Potenzial für neue Nutzungskonzepte zu erkennen. Auch wenn die überwiegende Zahl der Einfamilienhausgebiete weiterhin als monofunktionale Wohngebiete ausgewiesen ist, werden vielfältige Modelle zur Ergänzung neuer Wohnformen und Funktionen in Betracht gezogen.

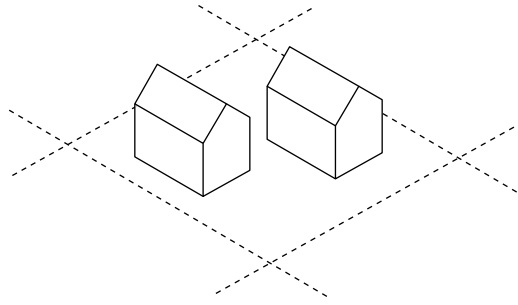
In der Diskussion stehen Angebote, die beispielsweise neue Formen von Wohnen und Arbeiten kombinieren, günstigen Wohnraum auf Zeit oder alternative Mehrgenerationen-Wohnmodelle bereitstellen sollen²⁸.

Auch der Umgang mit aufgegebenen Infrastrukturstandorten und die Entwicklung des örtlichen Versorgungsangebotes sind bedeutende Themen – zumal die Ausstattung der Gebiete ein wichtiger Indikator für die Prognose ihrer langfristigen Entwicklung ist²⁹. Dabei steht vor allem die Suche nach passenden Angebotsmodellen für die oft vergleichsweise kleinen Nachfragegruppen im Vordergrund. Darüber hinaus sollen vorhandene Angebote vielfach auch an die veränderten Anforderungen durch neue und gealterte Bewohner angepasst werden.

Beispiel Neues Wohnen in Herford-Ottelau

Der Ortsteil Ottelau in der Stadt Herford ist geprägt von Einfamilienhäusern der 1950er und 1960er Jahre. Nachdem der Anteil der Familien mit Kindern deutlich gesunken war, wurde die in Ottelau gelegene Grundschule aufgrund fehlender Nachfrage geschlossen. Gleichzeitig stand für die wachsende Gruppe der älteren Bewohner kein bedarfsgerechter alternativer Wohnraum zur Verfügung, sodass diese in oft zu großen und inzwischen untergenutzten Häusern wohnten.

Bei der Weiterentwicklung des Gebietes stand die Diversifizierung des Wohnraumangebotes ausgehend vom aufgegebenen Schulstandort im Vordergrund. Gleichzeitig sollte das soziale Angebot im Rahmen der Möglichkeiten an die aktuelle Bewohnerstruktur angepasst werden. Um die Ergänzung neuer Wohnformen im Gebiet zu ermöglichen, wurde das Grundstück der Schule nach einigen Zwischennutzungen und zwischenzeitlichem Leerstand dem örtlichen Verband des Deutschen Roten Kreuzes zur Umnutzung übergeben. Durch die Einbindung dieses Partners in den Entwicklungsprozess konnte im ehemaligen Schulgebäude ein Wohnprojekt für ältere Menschen realisiert werden. Dieses Angebot ermöglicht diesen Bewohnern den Umzug in eine bedarfsgerechte Wohnform, ohne dass sie ihr vertrautes Umfeld verlassen müssen. Gleichzeitig werden die unterbelegten Objekte der älteren Bewohner für den Bezug durch jüngere Generationen verfügbar. Innerhalb des aufgegebenen Schulgebäudes entstand auch ein neuer Kindergarten. Zusätzlich wurde ein Nachbarschaftstreff mit unterschiedlichen Beratungsangeboten eingerichtet. Auf diese Weise wurde sowohl der Wohnraumbestand als auch das Wohnumfeld ausgehend von einem aufgegebenen Infrastrukturstandort mit einem vielfältigeren und bedarfsgerechten Angebot versehen.



STADTBAUSTEIN EINFAMILIENHAUSGEBIET

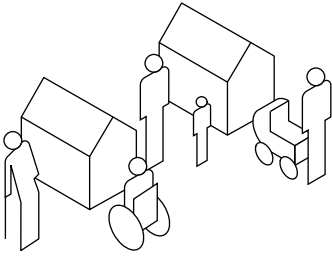
Manchmal werden Städte erst im Zusammenhang mit anderen Vorhaben auf ihre Einfamilienhausgebiete aufmerksam. So können Einfamilienhausgebiete beispielsweise eine Rolle in Handlungskonzepten für die Entwicklung des kommunalen Wohnungsmarktes (sogenanntes „Handlungskonzept Wohnen“) spielen und dadurch neues Interesse wecken. Auch in anderen Konzepten wie den integrierten Handlungs- und Entwicklungskonzepten auf gesamt- oder teilstädtischer Ebene werden zunehmend Einfamilienhausgebiete in die Untersuchung und Maßnahmenplanung eingebunden. Für die Einfamilienhausgebiete ist das unter zwei Gesichtspunkten wichtig: Die Aufstellung integrierter Handlungskonzepte ist Voraussetzung für die Bewilligung von Fördergeldern. Dadurch kommt es in einigen Fällen auch dazu, dass diese Gebiete in Städtebauförderprogrammen berücksichtigt werden. In der Regel konzentrieren sich die Eingriffe jedoch auf die ebenfalls im Programmgebiet vorhandenen Mehrfamilienhausbestände.

Zum anderen werden bei der Aufstellung integrierter Handlungskonzepte die städtebaulichen, funktionalen oder sozialen Handlungserfordernisse eines Stadtraums untersucht. Weil die Anbindung an Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie die Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen ebenso wie die Ortslage oder das Image³⁰ bedeutsame Standortfaktoren auch für die Einfamilienhausgebiete sind, bietet die zunehmende Berücksichtigung von Einfamilienhausgebieten in gebietsübergreifenden Konzepten wichtige Chancen für ihre Weiterentwicklung.

Beispiel Integrierte Herangehensweise in Rheine-Dorenkamp

Der Stadtteil Dorenkamp grenzt südwestlich an das Zentrum der 73.000-Einwohner-Stadt Rheine und befindet sich damit innerhalb des Stadtgebietes in sehr zentraler, gut eingebundener Lage. Dennoch bestehen über 60 Prozent des Immobilienbestandes aus Ein- und Zweifamilienhäusern, die überwiegend zwischen 1950 und 1970 errichtet wurden. Einem stark erhöhten Anteil der über 80-Jährigen stehen nur wenige junge Familien mit Kindern gegenüber. Gleichzeitig weist insbesondere unter den Einfamilienhäusern ein zunehmender Anteil der Objekte Sanierungsrückstände auf.

Die planerische Auseinandersetzung seitens der Stadtverwaltung mit Dorenkamp und den dortigen Einfamilienhausbeständen beschränkt sich nicht auf den Ort selbst; stattdessen wurde die Aufmerksamkeit im Rahmen eines integrierten Handlungskonzeptes auf den gesamten Stadtteil gelenkt. In Anknüpfung an die dabei ermittelten Handlungserfordernisse wurde Dorenkamp in das Programm „Soziale Stadt“ eingebracht. Viele der dabei vorgesehenen Maßnahmen beziehen sich auf die Stärkung der zentralen Bereiche im Umfeld der Einfamilienhausgebiete. Die zusammenhängende Bearbeitung der unterschiedlichen Wohnungsbestände ermöglicht jedoch auch die Ausweitung und Adaption passender Maßnahmen auf die Einfamilienhausbestände. Begleitet wird das Programm durch ein Beratungsangebot über bauliche Anpassungen und geeignete Förderprogramme.



BEWOHNERENGAGEMENT

Im Zuge der Entwicklung von Projekten und Handlungsansätzen wird zunehmend auch die Einbindung der Menschen vor Ort in den Blick genommen. Hierfür werden zum Teil neue Kommunikationsformate entwickelt, die eine vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen Bewohnern, Eigentümern, Planern und Kommunen ermöglichen. Dies setzt in einem ersten Schritt häufig die Ansprache und Sensibilisierung der Betroffenen voraus. Eine gleichberechtigte Kommunikationsebene und die intensive, gemeinsame Erarbeitung von lokalen Handlungsansätzen, die über gängige Beteiligungsformate hinausgehen, haben sich als erfolgversprechend erwiesen und dienen als Richtschnur für die Kommunikationsformen in den vielfach emotional aufgeladenen Prozessen in Einfamilienhausgebieten³¹.

Der Anstoß für die Weiterentwicklung von Einfamilienhausgebieten geht nicht immer von der Kommune aus. Vielfach setzen sich die Kommunen noch nicht von sich aus mit ihren alternden Einfamilienhausbeständen auseinander, weil die Sensibilisierung für das Thema fehlt oder andere Handlungsfelder eine höhere Dringlichkeit aufweisen. Oft sind es deshalb die Menschen vor Ort, die sich mit viel bürgerschaftlichem Engagement für den Stadtteil und seine Zukunftsfähigkeit einsetzen. Infolge des Bewohnerengagements oder parallel dazu bringen sich weitere Akteure in die Gebiete ein. Hierzu zählt beispielsweise die Ergänzung von neuen Wohnangeboten durch Unternehmen und karitative Träger, die insbesondere die Bedürfnisse der alternden Bewohnerschaft in den Blick nehmen. Die kommunale Begleitung dieser vielfältigen Prozesse ist ein wichtiges Querschnittsthema für die zukunftsfähige Gestaltung alternder

Einfamilienhausgebiete – vor allem, weil die umfangreichen Veränderungen in Einfamilienhausgebieten ohne die Mitwirkung der vielen Einzel-eigentümer kaum gestemmt werden können. Das konventionelle Instrumentarium des kommunalen Handelns kann letztlich nur begrenzt in die Entwicklung der Gebiete und insbesondere des Wohngebäudebestands eingreifen und ist auf das Engagement der Bewohner angewiesen. Dem Bewohnerengagement kommt deshalb im Hinblick auf die Zukunft alternder Einfamilienhausgebiete eine zentrale Bedeutung zu.

Beispiel

Beispiel: Offene Dialoge in Wulfen-Barkenberg

Der Ortsteil Wulfen-Barkenberg entstand ab 1958 in der damals noch eigenständigen Stadt Wulfen, die seit 1975 zur Stadt Dorsten gehört. Mit der „Neuen Stadt Wulfen“ wurde ein eigenes Stadtkonzept unter Verwendung teils experimenteller Bauformen und unterschiedlicher Typologien geplant und errichtet. Diese Bestände, von denen ein bedeutender Teil aus Ein- und Zweifamilienhäusern besteht, sind heute neben einer alternden Bewohnerstruktur auch von einem hohen baulichen und energetischen Anpassungsbedarf gekennzeichnet.

Im Rahmen der Regionale 2016 wurde – ausgehend von der Erkenntnis, dass für eine erfolgreiche Weiterentwicklung des Stadtteils die Einbindung der Bewohner von zentraler Bedeutung ist – ein passendes Kommunikations- und Beteiligungsformat gesucht. Statt über vorbereitete Lösungs- und Planungsvorschläge zu diskutieren, sollte die Erarbeitung der Themen und Ziele gemeinsam mit den Menschen vor Ort stattfinden. Das Ergebnis dieser Überlegungen war eine zehntägige Werkstatt, die unter dem Titel „HausAufgaben“ im Stadtteil durchgeführt wurde. Die Teilnehmer diskutierten gemeinsam über den anstehenden Strukturwandel und das Zusammenleben in Barkenberg, vergewisserten sich der vorhandenen Qualitäten und Besonderheiten Barkenbergs, loteten Optionen zur Ertüchtigung einzelner Objekte aus und entwarfen Zukunftsszenarien für den gesamten Stadtteil. Dass die Zusammenarbeit der unterschiedlichen beteiligten Akteure auf gleichberechtigter Ebene stattfand, hat sich dabei als entscheidend für die erfolgreiche Erarbeitung von Handlungsansätzen für das Gebiet und die Objektbestände erwiesen. Der mit dieser Werkstatt begonnene Dialog und das dabei sichtbar gewordene Engagement der Bewohner bieten nun die Grundlage für weitere Aktivitäten und haben einen fortlaufenden Prozess angestoßen³².

- 1 Müller-Herbers/Skorka 2016: S. 303
- 2 Interhyp AG 2014: S. 6
- 3 Hirsch 2016: S. 21–23; Crone 2016: S. 9
- 4 Schultz 2014: S. 1
- 5 Zakrzewski et al. 2014: S. 247–287
- 6 Wüstenrot Stiftung 2012. In Vorbereitung ist eine weitere umfangreiche Veröffentlichung zum Thema Einfamilienhausgebiete, die aus einem Forschungsprojekt hervorgegangen ist.
- 7 Vgl. z. B. die Themenhefte Stadtbauwelt Nr. 204, Heft 48/2014: „Einfamilienhausgebiete“; Forum Wohnen und Stadtentwicklung, Heft 4/2015: „Einfamilienhäuser der fünfziger bis siebziger Jahre“
- 8 Vgl. zum Beispiel Breuer 2012; Czycholl 2013; Guratzsch 2015
- 9 Vgl. zum Beispiel Standl 2006: S. 310–311; Lasius/Schultz 2014: S. 34
- 10 Wüstenrot Stiftung 2012: S. 28–33
- 11 Empirica/Bayern LB (Hg.) 2009: S. 79
- 12 Vgl. zum Beispiel Polívka 2016: S. 11–13
- 13 Wüstenrot Stiftung 2012: S. 12
- 14 Stadt Köln 2012: S. 17
- 15 Crone 2016: S. 11
- 16 Wüstenrot Stiftung 2012: S. 220 f.
- 17 Crone 2016: S. 11
- 18 NRW.BANK 2015: S. 25
- 19 NRW.BANK 2016: S. 8–9
- 20 OGA NRW 2016: S. 49
- 21 NRW.BANK 2015: S. 27
- 22 Hierbei handelt es sich um Deutschlands größtes Immobilienportal, dessen Nutzung durch das InWIS eine Kooperationsvereinbarung mit dem Anbieter zugrunde liegt. Der Vorteil dieser Datenbanken besteht darin, dass die Objekte georeferenziert sind, sodass auch kleinräumige Aussagen zu Angebotspreisen möglich sind. Neben dem Mietwohnungsmarkt lässt sich auch der Eigentumsmarkt über die Datenbank gut abbilden.
- 23 Wüstenrot Stiftung 2012: S. 220 f.
- 24 Gemeinde Hiddenhausen 2012
- 25 Gemeinde Illingen 2008
- 26 Vgl. zum Beispiel Bosshard et al. 2014; Le Foll 2016
- 27 Hohn/Utku 2015: S. 185 ff.
- 28 Dechow/Jehling 2014: S. 38–41
- 29 Wüstenrot Stiftung 2012: S. 19
- 30 Wüstenrot Stiftung 2012: S. 290
- 31 Führs et al. 2015: S. 214 f.
- 32 Stadt Dorsten et al. 2015 und das Projekt „HausAufgaben“ unter www.hausaufgaben.ms



2. Bewohnerengagement in Einfamilienhausgebieten

In der Regel wird bürgerschaftliches Engagement im Zusammenhang mit der Wohnumfeldentwicklung in urbanen, innerstädtischen Kontexten sichtbar. Dabei geht es dann häufig um den Erhalt von bestimmten Angeboten und Ausstattungen in den Quartieren, die Verhinderung bestimmter Planungen oder um die Ergänzung von neuen und ggf. alternativen Projekten in einzelnen Stadträumen. Oft scheinen es in diesen Stadtquartieren die jüngeren Menschen zu sein, die sich engagieren und offensiv an der Stadtentwicklung mitwirken möchten. Demgegenüber wird bürgerschaftliches Engagement in Einfamilienhausgebieten kaum vermutet. Woran liegt das? Ist es der vermeintlich höhere Lebensstandard in den Einfamilienhausgebieten oder eine höhere Zufriedenheit unter den Bewohnern, die ein geringeres bürgerschaftliches Engagement vermuten lassen?

Die Problemlagen in den alternden Einfamilienhausgebieten weisen in Bezug auf die Ausstattung mit Wohnfolgeeinrichtungen wie mit Nahversorgungsangeboten oder mit sozialen und kulturellen Einrichtungen Parallelen zu anderen Stadträumen auf. Vielfach stehen Schließungen und Rückbau auf der Agenda, da sich Kommunen den Unterhalt öffentlicher Einrichtungen nicht mehr leisten können oder private Angebote wirtschaftlich nicht tragfähig sind. Dadurch entsprechen diese Gebiete vielfach nicht den zeitgemäßen Anforderungen an ein attraktives Wohnumfeld mit generationenübergreifenden Angeboten. Insbesondere kommunale Eingriffe wie

beispielsweise (geplante) Infrastrukturschließungen können dann als Anstoß für ein bürgerschaftliches Engagement wirken. Darum geht der Impuls für die Weiterentwicklung innerhalb der Einfamilienhausgebiete in vielen Fällen weniger von den Kommunen, sondern vom Engagement der Bewohner in den Gebieten aus: Häufig formulieren hinzugezogene Bewohnergruppen neue Anforderungen oder die ursprüngliche Bewohnerschaft reagiert auf die Veränderungen im direkten Wohnumfeld.

2.1 Bürgerschaftliches Engagement

Der Begriff des „bürgerschaftlichen Engagements“ umfasst den freiwilligen, öffentlichen Einsatz von Bürgern für gemeinsame Ziele, wobei individuelle finanzielle Vorteile nicht im Vordergrund stehen und Belange des Gemeinwohls wenigstens berührt werden. Unter die Bezeichnung fällt eine große Vielfalt thematischer Handlungsfelder, die je nach fachlicher Perspektive auch nicht einheitlich wahrgenommen werden¹. Unterschiedliche Bevölkerungsgruppen finden sich je nach Anlass in verschiedenen Verbänden zusammen; dazu zählen Gruppen mit fachlichem Hintergrund ebenso wie unmittelbar persönlich Betroffene. Gleiches gilt auch für die Vielfalt der Organisationsformen der Initiativen und des Engagements, die von losen Netzwerken bis hin zu institutionalisierten Formen reichen, in denen die jeweiligen Themen diskutiert und vorangetrieben werden.

Das bürgerschaftliche Engagement ist in der Bevölkerung nicht gleichmäßig verteilt: Menschen mit höherem Bildungsniveau sind ebenso wie Personen mit einem höheren Einkommen überdurchschnittlich häufig involviert, wobei die Mittelschicht besonders stark engagiert ist. Die Altersgruppe der 35- bis 50-Jährigen bildet konstant den mit Abstand größten Teil der Beteiligten; jedoch nimmt auch das Engagement bei den über 65-Jährigen in den letzten Jahren stark zu. Bei etwa einem Viertel aller Mitwirkenden steht das Thema des Engagements darüber hinaus in Bezug zu ihrer beruflichen Qualifikation.

Betrachtet man die unterschiedlichen Zusammenhänge und Themenfelder, in denen sich Bürger engagieren, stellt die Mitgestaltung von Nachbarschaft und Wohnumfeld im Vergleich zu sportlichem oder karitativem Engagement einen eher kleinen Bereich dar. In diesem Zusammenhang hebt der Erste Engagementbericht der Bundesregierung jedoch auch hervor, dass es unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung in Deutschland bedeutende Chancen zur Weiterentwicklung der jeweiligen Lebensräume biete². Der bisher noch nicht erschienene Zweite Engagementbericht wird sich daher gezielt mit möglichen Beiträgen des Engagements zu lokalen Entwicklungen und im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel auseinandersetzen.

Bürgerschaftliches Engagement mit Bezug zur Stadtentwicklung „findet zu 80 % vor Ort statt, die lokale Ebene ist der Handlungsraum, in dem sich freiwillig Engagierte einbringen.“³ Das Engagement wird jedoch vielfach von den kommunalen Verwaltungen nicht erkannt und wertgeschätzt. Oft sind darüber hinaus die Zuständigkeiten sowohl innerhalb der Verwaltung als auch für Außenstehende unklar⁴. Ein erweitertes Informations- und Beratungsangebot ist daher auch ein vielfach von engagierten Bürgern an öffentlichen Stellen geäußerter Wunsch⁵.

Die Bewohner der Einfamilienhausgebiete sind einerseits Betroffene und andererseits aber auch die Experten des Alltags, wenn es um die Weiterentwicklung ihres Wohnumfeldes geht. Neben objektbezogenen Themen wie dem altersgerechten und energetisch optimierten Umbau der eigenen Immobilie geht es den Bewohnern in Befragungen vor allem um gebietsbezogene Themenstellungen wie die Einrichtung von Bewohnertreffpunkten und die Gestaltung von öffentlichen Räumen, die Sicherung von Nahversorgung und Dienstleistungen oder die Schaffung von altersgerechten Wohnangeboten, bei denen die Bewohnergruppen in den Einfamilienhausgebieten in der Regel Unterstützung benötigen⁶. So wie sich Parallelen in den Problemlagen in unterschiedlichen Stadträumen abzeichnen, lassen sich auch Parallelen in den Handlungsansätzen erkennen: Die zunehmende Etablierung von

Bewohnernetzwerken und dafür eingerichtete reale Orte der Begegnung können als Anknüpfungspunkte für die Weiterentwicklung von alternden Einfamilienhausgebieten dienen. Dabei kommen etwa „Quartierswohnzimmer“ in urbanen Kontexten oder die Einrichtung von „multiplen Häusern“ in eher ländlichen Situationen in Betracht⁷. Während „Quartierswohnzimmer“ insbesondere als Treffpunkt und für nachbarschaftliche Angebote genutzt werden, sieht das Konzept der „multiplen Häuser“ darüber hinaus vor, dass Räume für täglich wechselnde Dienstleistungs- und Versorgungsangebote zur Verfügung gestellt werden⁸. Diese neuen Formen von Infrastrukturen resultieren in der Regel aus bewohnergetragenem Engagement und lassen sich passgenau für die jeweiligen lokalen Bedürfnisse entwickeln. Für Initiativen bieten Broschüren wie beispielsweise die Freiraumfibel⁹ oder Internetplattformen wie www.neue-nachbarschaft.de¹⁰ in Fragen der Stadtentwicklung und -gestaltung sowie gemeinwohlorientierter Ansätze auf Quartiersebene wertvolle Anregungen und Hilfestellungen für das bürgerschaftliche Engagement.

2.2 Ziele, Akteure, Zeithorizonte

Bislang liegen keine empirischen Untersuchungen zum bürgerschaftlichen Engagement in alternden Einfamilienhausgebieten vor. Beobachtungen und die Begleitung von Prozessen vermitteln im Rahmen dieser Studie erste Einblicke in Zielsetzungen, Akteurskonstellationen und zeitliche Phasen des Engagements in alternden Einfamilienhausgebieten in NRW. Das Spektrum der Themen und Konstellationen für das Engagement ist vielfältig. Auf der Basis der Fallstudien lassen sich Schlussfolgerungen für mögliche Anlässe des Engagements und Handlungsansätze zur Unterstützung durch die Kommunen ableiten:

Was sind die Ziele des Engagements, um was geht es?

Vielfach geht es um den Erhalt, die Weiterentwicklung oder die Ergänzung von Versorgungs- und Wohnfolgeeinrichtungen; also um Infrastrukturen und Ausstattungen in den Einfamilienhausgebieten. In der Regel handelt es sich um Standortentwicklungen in zentralen Lagen innerhalb des Gebietes mit einem nutzungsgemischtem Angebot. Zudem stehen vielfach alternative und altersgerechte Wohnangebote auf der Agenda, die ein Altwerden im vertrauten Umfeld ermöglichen sollen.

Wer ist „im Boot“ und engagiert sich?

Das Engagement geht in der Regel von einer kleinen Kerngruppe aus, die sich über eine ähnliche Zielsetzung bzw. Wunschvorstellung für ihre Nachbarschaft definiert. In der Regel kennen sich die Bewohner bereits aus anderen lokalen Netzwerken; neben nachbarschaftlichen Bekanntschaften kommen die Kontakte oft auch über die Mitgliedschaft in örtlichen Vereinen, das Engagement in Gemeinden oder das Mitwirken in Elterninitiativen an Schulen oder Kindergärten zustande. Gleichzeitig vereinbaren die Gruppen grundlegende Rahmenbedingungen für ihre Zusammenarbeit und die Vorgehensweise zur Verfolgung ihrer Ziele. Im weiteren Projektverlauf können sich die Akteurskonstellationen je nach Zielsetzung beispielsweise um Träger von sozialen und kulturellen Einrichtungen sowie private Investoren erweitern.

Wie läuft das Engagement ab, welche Phasen sind zu durchlaufen?

Ausgehend von einer ersten Idee für ein neues Projekt im Einfamilienhausgebiet oder dem Einsatz für den Erhalt einer Infrastruktureinrichtung oder Ähnlichem sind zunächst die Zielsetzungen zu formulieren und der lokale Bedarf zu ermitteln. Erste Anregungen und Hinweise hierfür werden in der Regel im Rahmen von Befragungen und Veranstaltungen im Gebiet gesammelt und von einer engagierten Kerngruppe zusammengetragen. Auf dieser Grundlage sind weitere Verbündete zu suchen und die Zielsetzung zu präzisieren. Für die Umsetzung sind in den meisten Fällen Trägermodelle auszuloten sowie öffentliche und bzw. oder private Investoren zu gewinnen. Schließlich geht es auch um den laufenden Betrieb, der in der Regel unter Mitwirkung der Bewohner im Gebiet stattfindet. Ggf. kann zusätzlich ein Nachjustieren der Angebote erforderlich sein, da sich manche Ideen in der Praxis als nicht tragfähig erweisen. Im günstigsten Fall wird der gesamte Prozess maßgeblich von den Bewohnern auf Augenhöhe mit Vertretern der kommunalen

Verwaltung getragen, die in den unterschiedlichen Phasen des Projektablaufs auch auf externes Know-how zurückgreifen.

Weil die im Engagement am stärksten vertretenen Gruppen – insbesondere die Familien der Mittelschicht und zunehmend die aktiven älteren Bevölkerungsteile – auch zu den wichtigsten Akteuren des Generationswechsels in alternden Einfamilienhausgebieten zählen, ist der Blick auch stärker auf das dort vorhandene Engagement zu richten. Dabei steht nicht zwangsläufig das „Aktivieren“ des Engagements an erster Stelle, oft geht es auch um das Aufspüren und die gezielte Begleitung bereits vorhandener Aktivitäten. Für die Kommunen sind mit dem Engagement der Bewohner große Chancen verknüpft: Gerade in den Gebieten, in denen sich Umbrüche abzeichnen, können mithilfe robuster und nachbarschaftlich getragener Strukturen gemeinsame Entwicklungsschritte angestoßen und neue Verantwortlichkeiten geschaffen werden. Bürgerschaftliches Engagement kann Beiträge zur Daseinsvorsorge leisten, die auch das gemeinschaftliche Zusammenleben in diesen Gebieten befördern.

- 1 Deutscher Bundestag 2002: S. 30–38
- 2 Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend 2012: S. 71–96
- 3 Hankeln 2016: S. 90
- 4 Hankeln 2016: S. 92
- 5 Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend 2012: S. 64
- 6 Müller-Herbers/Skorka 2016: S. 309–314
- 7 Hohn/Utku 2015: S. 187
- 8 „Multiple Häuser“ bezeichnen gemeinschaftliche Stützpunkte von Dienstleistung und Nachbarschaft, s. www.multiples-haus.de.
- 9 BBSR 2016
- 10 Das Projekt „Neue Nachbarschaft“ ist ein Programm der Montag Stiftung Urbane Räume zur Beratung und Vernetzung von Initiativen, die sich in der Entwicklung ihrer Stadtteile engagieren, s. www.neue-nachbarschaft.de.

3. Viele Ideen und viele Wege der Umsetzung: Vier Beispiele

Die vier untersuchten Gebiete, in denen das Bewohnerengagement eine besondere Rolle spielt, weisen zwischen knapp 1.000 und etwas über 4.000 Bewohnern auf und decken das räumliche Spektrum von ländlichen Insellagen über suburbane großstädtische Situationen bis hin zu vergleichsweise innenstadtnahen Randlagen ab. In allen Fallbeispielen spielt die Daseinsvorsorge eine zentrale Rolle. Die Themen reichen von der Sicherung vorhandener Infrastrukturen und Angebote über die Entwicklung aufgebener Infrastrukturstandorte bis hin zu unterschiedlichen Modellen, um neue Wohn- und Wohnumfeldangebote in den Gebieten zu etablieren. Dabei bringen sich neben den Initiativen und Interessengemeinschaften unterschiedliche Akteure wie karitative Träger oder lokal verwurzelte Investoren in die Projekte ein. Darüber hinaus unterscheidet sich auch der aktuelle Stand der Entwicklungsprozesse, der in den Beispielen von einer ersten Sondierung und Zielfindung bis hin zur Nachjustierung bereits auf den Weg gebrachter Angebote reicht. Die unterschiedlichen Voraussetzungen machen eine differenzierte Unterstützung und Hilfestellung seitens der Kommune notwendig. Das Spektrum der vier Fallbeispiele veranschaulicht daher exemplarisch die Bandbreite unterschiedlicher Rahmenbedingungen und Handlungsansätze für das Bewohnerengagement in Einfamilienhausgebieten.

3.1 Auf dem Weg: Eine neue Mitte für das Marien- viertel, Dorsten

Ausgangslage

Das Marienviertel hat rund 2.300 Einwohner und liegt knapp 2 Kilometer nördlich des Stadtzentrums der 75.000-Einwohner-Stadt Dorsten am Rande des Ruhrgebietes.

Als es zwischen 1950 und 1970 ausgehend von wenigen, einzelnen Häusern bis zu seiner heutigen Größe entwickelt wurde, war es, wie die meisten Einfamilienhausgebiete, vor allem auf die Bedürfnisse junger Familien ausgelegt. Viele der ursprünglichen Bewohner leben heute noch im Marienviertel. Nachdem die Kinder weggezogen sind, werden die Häuser meist zu zweit oder allein bewohnt. Weil sich der Zuzug jüngerer Bewohner in bestimmten Teilen des Gebietes konzentriert, gibt es Bereiche, die von sehr hohen Altersdurchschnitten gekennzeichnet sind. Während die baulichen Anpassungen an den von jüngeren Bewohnern übernommenen Beständen sichtbar zunehmen, stehen für die älteren Bewohner kaum bedarfsgerechte Wohnangebote zur Verfügung.

In den letzten Jahren zeichneten sich neben der veränderten Zusammensetzung der Bevölkerung auch andere, von außen angestoßene Entwicklungen im Marienviertel ab: Neben umfangreichen Baumaßnahmen an der

Verkehrsinfrastruktur und unklaren Zukunftsaussichten größerer an das Gebiet angrenzender Gewerbegebiete führte vor allem die Schließung öffentlicher Einrichtungen zu einer erhöhten Aufmerksamkeit der Bewohner für die Entwicklung des Marienviertels.

Bis 1999 gab es im Marienviertel neben einer Kirche und einer Gaststätte auch einen Kindergarten, eine Grundschule, eine Realschule und ein Freibad. Nachdem zuerst das Freibad geschlossen worden war, wurden einige Jahre später die Grund- sowie 2016 auch die Realschule aufgegeben. Insbesondere das Freibad und die Grundschule waren aus Sicht der Bewohner wichtige Orte des Zusammenlebens im Stadtteil. Das Grundschulgebäude wurde von mehreren nachbarschaftlichen Freizeitgruppen genutzt. Während die Grundschule zur Förderschule umgewidmet worden ist, stehen sowohl das Freibadgelände als auch das zentral gelegene Grundstück der Realschule für Nachnutzungen zur Verfügung. Für die Schulgebäude ist derzeit eine Nachnutzung als Berufsschule für Pflegeberufe sowie der Umbau zu kleineren Wohnungen und Demenzwohngruppen vorgesehen. Die bisher von Vereinen mitgenutzten Sportflächen sollen perspektivisch bebaut werden.

Akteure und Konstellationen

Die Vielzahl der bevorstehenden Entwicklungen und insbesondere die Suche nach einer Folge-nutzung für das räumlich zentral gelegene Realschulgrundstück boten schließlich den entscheidenden Impuls, um die Bewohner zu einer strukturierten Auseinandersetzung mit alten und neuen Ideen zur Zukunft des Marienviertels zu bewegen.

Als Reaktion auf die angekündigte Schließung der Realschule wurde daher 2015 die Initiative Zukunft Marienviertel von einer kleinen Gruppe lokal gut vernetzter Bewohner ins Leben gerufen. Viele Gründungsmitglieder waren schon vorher in Vereinen, Kirchengemeinden und Freizeitgruppen aktiv. Zum Auftakt des Engagements veranstalteten die Bewohner eine Bürgerversammlung. Im Rahmen der Veranstaltung konnten die Besucher dem Bürgermeister und



Abb. 3.1: Luftbild Marienviertel



Abb. 3.2: Am grünen Rand der Stadt: Dorsten-Marienviertel



Abb. 3.3: Ehemalige Gerhart-Hauptmann-Realschule

dem Technischen Beigeordneten der Stadt Fragen zu unterschiedlichen Entwicklungsthemen im Gebiet stellen und gleichzeitig den aktuellen Stand sowie den Standpunkt der kommunalen Akteure zu den jeweiligen Themen erfahren. Parallel wurden mehrere themenbezogene Arbeitsgruppen aus der Bewohnerschaft gebildet. Die Gruppen sind offen für alle interessierten Bewohner und treffen sich in regelmäßigen Abständen in informellem Rahmen, um die aktuellen Entwicklungen und weitere Vorgehensweisen zu besprechen.

Die Stadt Dorsten übernimmt mithilfe des städtischen Büros für Bürgerengagement und Ehrenamt eine zentrale Rolle in der Weiterentwicklung der Initiative: Durch die Vorbereitung und Moderation mehrerer Gruppenbildungsworkshops konnten die Arbeitsstrukturen innerhalb der Initiative genauer festgelegt werden. Gleichzeitig werden der Kontakt zu anderen Akteuren des Bürgerengagements in Dorsten und der Erfahrungsaustausch bzw. die Vernetzung der unterschiedlichen Gruppen gefördert. Darüber hinaus kommt der Kommune auch eine wichtige Rolle als Vermittler zwischen den unterschiedlichen Mitwirkenden der Gebietsentwicklung zu: Indem sie eine

Gesprächsplattform für den Austausch der unterschiedlichen Akteure bereitstellt, können diese in die vom Bürgerengagement angestoßenen Prozesse besser eingebunden werden.

Themen und Ziele

Ausgehend von dem Wunsch, die anstehenden Entwicklungen des Quartiers mitzugestalten, verfolgt die Initiative in ihren Projektgruppen unterschiedliche Ziele: Sie möchte zum einen auf ein Gesamtkonzept für den Stadtteil hinwirken, das neben unterschiedlichen lokalen Maßnahmen auch die Bezüge zu den benachbarten Stadtquartieren berücksichtigt. Im Rahmen der Umnutzung der Realschule soll eine Quartiersmitte mit generationenübergreifendem Begegnungsort entstehen. Zusätzlich wird die Ergänzung neuer Wohnangebote für die ältere Bevölkerung angestrebt und begleitend sollen Umzugshilfen etabliert werden, die den Wechsel in diese Wohnungen erleichtern. Einige dieser Themen und insbesondere die Überlegungen zu nachbarschaftlichen Einrichtungen und Begegnungsorten

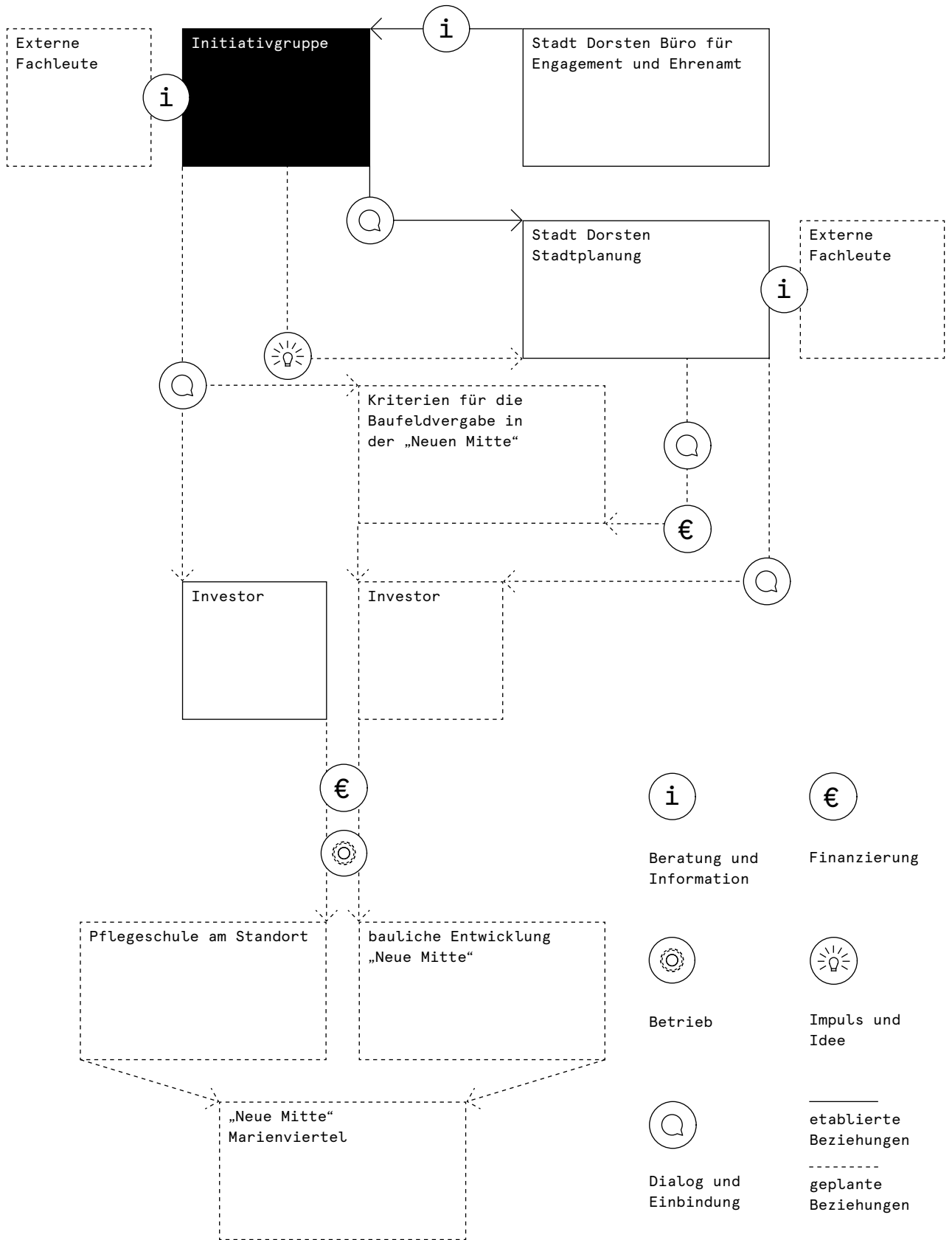


Abb. 3.4: Das Büro für Bürgerengagement und Ehrenamt unterstützt die Bewohner: Akteurskonstellationen im Dorstener Marienviertel.

sind aus Sicht der Bewohner nicht grundsätzlich neu. Die Schließung der Schule bot jedoch den entscheidenden Anlass, um die bestehenden Ideen erneut aufzugreifen.

Projektstand und Perspektive

Der Entwicklungsprozess im Marienviertel steht noch am Anfang und die Gruppe befindet sich in einer frühen Phase. Die Entwicklung gemeinsamer Ziele soll einerseits durch Informationsangebote und den Kontakt zu Fachpersonen, zum anderen im Rahmen weiterer Werkstattverfahren vorangetrieben werden. In einer extern moderierten Ideenwerkstatt wurden Anforderungen der Bewohner an die Entwicklung des Realschulstandortes gesammelt. Die dort zusammengetragenen Anliegen sollen in ein qualifizierendes Planungsverfahren eingebracht werden und bilden die Grundlage für den weiteren Austausch über die Flächenentwicklung. Parallel dazu tauschen sich die Bewohner in unregelmäßig stattfindenden „Stadtteilgesprächen“ mit kommunalen Vertretern über den aktuellen Entwicklungsstand zu den bearbeiteten Themen aus.

Die Kommune als Partner

Die Planungsverwaltung der Stadt Dorsten eröffnet den Bewohnern Raum, um ihre Belange frühzeitig in die Planungen einzubringen. Bei dieser Vorgehensweise werden die Bewohner nicht mit fertiggestellten Planungsvorschlägen konfrontiert, sondern frühzeitig in die Entstehung einbezogen. Die Entscheidung, bei der Flächenentwicklung auf ein Wettbewerbsverfahren zu setzen, trägt maßgeblich zu dieser Möglichkeit bei. Neben einer städtebaulichen Qualifizierung der Planungen ermöglicht das Wettbewerbsformat, dass die Bewohner in Abstimmung mit der Kommune Kriterien für die Flächenentwicklung definieren und in die Wettbewerbsvorgaben einbringen können.

Das Büro für Bürgerengagement und Ehrenamt steht den Bewohnern als unbürokratischer Ansprechpartner zur Verfügung. Dabei



Abb. 3.5: Bürger und Kommune im Gespräch: Ideenwerkstatt im Marienviertel

ergänzt es das Spektrum der methodischen Kompetenzen aufseiten der Kommune insbesondere auf dem Gebiet der Moderation und Kommunikation. Es ist als Stabsstelle beim Bürgermeister angesiedelt und kann dadurch über die unterschiedlichen Fachämter hinweg geeignete Stellen in die Prozesse einbeziehen. Den Bewohnern bietet es neben der Vermittlung von Informations- und Kontaktangeboten auch eine Unterstützung bei der Lenkung der gruppeninternen Prozesse an. Dieses Leistungsspektrum macht das Modell zu einer guten Option für die Begleitung von bürgerschaftlichem Engagement.

Über ihr aufgeschlossenes Auftreten und die Bereitstellung fester Kontaktpersonen bietet die Stadt den Bewohnern im Marienviertel in der ersten Phase des Engagements wichtigen Rückhalt für das vor Ort vorhandene Engagement. Ergänzt wird dies durch eine Unterstützung bei konkreten Aktivitäten – beispielsweise mit der externen Moderation von Werkstätten.

Zukunft Marienviertel

Sie haben Ideen und wollen
das Viertel mitgestalten?

Die Initiativgruppe aus dem Marienviertel lädt Sie
als Bürgerinnen und Bürger des Marienviertels
zum 2. Stadtteilgespräch ein. Vertreter der Stadt
Dorsten haben ihre Teilnahme zugesagt.

2

Stadtteilgespräch:
10.11.2016, 19 Uhr
Pfarrheim der Gemeinde
St. Marien, Marienstraße

Areal der Gerhart-Hauptmann-Realschule:
Nutzung der Gebäude und des Geländes;
Beschlossenes und Planungsideen

Bismarckstraße und Bahnhofsvorplatz:
Stand und Verlauf der Bauarbeiten, Ersatzwege

Hambach-Brücke zum Blauen See:
Fertigstellung in diesem Jahr?

Windkraftanlagen in der Gälkenheide:
Wohin weht der Wind?

FGI der Initiative:
Hilke Hoyer, Uta Bensch, Friederike Kuhn, Hans-Joachim Böhme,
Wolfgang Hoyer, Wolfgang Hoyer, Jürgen Hoyer, Ulf Kötter,
Barbara Kötter, Gerd Gerd, Gerd Gerd, Gerd Gerd,
Wolfgang Hoyer, U.S. G. Hoyer, Hoyer, Hoyer, Hoyer, Hoyer

3.2 Es wird konkret: Ein Bürgerzentrum für Wichlinghofen, Dortmund

Ausgangslage

Der Stadtteil Wichlinghofen liegt im Süden der Großstadt Dortmund. Er zeichnet sich unter anderem durch einen, auf die Gesamtstadt bezogen, hohen Altersschnitt aus. Gleichzeitig ist ein zunehmender Zuzug junger Familien zu verzeichnen. Innerhalb des Stadtteils gelegene, bisher von Bebauung frei gehaltene Flächen werden nach und nach bebaut, was die Beliebtheit des Stadtteils als Wohnort widerspiegelt. Es gibt ein kleines Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot, das jedoch keinen Lebensmitteleinzelhandel einschließt und nicht zur Deckung des täglichen Bedarfes ausreicht. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist Wichlinghofen nur schwer zu erreichen, weil der einzige Bus nur an der Ortsumgehungsstraße hält.

Aufgrund eines Haushaltsdefizites beschloss die Stadt Dortmund im Jahr 2001 einen Maßnahmenkatalog, der auch die Schließung von Schulstandorten zum Gegenstand hatte. Zu den von dieser Maßnahme betroffenen Schulen zählte auch die Grundschule in Wichlinghofen. Infolgedessen formierte sich eine Bewegung für den Erhalt des Schulstandortes. Sie schlug der Stadt vor, den Schulstandort multifunktional und zur Stärkung des Stadtteils weiterzuentwickeln, anstatt ihn aufgrund der geringen Auslastung zu schließen.

Akteure und Konstellationen

Das Engagement für die Weiterentwicklung des Schulstandortes geht überwiegend von zugezogenen Bewohnern mit schulpflichtigen Kindern aus. Insbesondere bei einem jährlich stattfindenden Nachbarschaftsfest, dem „Bergfest“, konnten Meinungen und Wünsche zur Stadtteilentwicklung abgefragt und Ergebnisse vorgestellt werden. Zusätzlich informierten die Mitglieder des „Projektes Wichlinghofen“ im Rahmen einer Bürgerversammlung und mehrerer Vorträge andere im Stadtteil ansässige Vereine und bezogen sie so in den Prozess mit ein.

Im Zuge der Überlegungen zur Grundschulschließung bekam die Initiative erstmals eine Gelegenheit, ihr Anliegen bei einem Gespräch mit dem Oberbürgermeister zu erläutern. Dabei wurde ihr zunächst die grundsätzliche Bereitschaft signalisiert, die Umsetzung eines entsprechenden Konzeptes zu verhandeln. Die Bewohner wurden jedoch aufgefordert, ihr Anliegen selbstständig zu konkretisieren. Dabei wurde die Gruppe von Fachleuten aus dem eigenen Bekanntenkreis unterstützt und konnte dadurch professionell auftreten.

Die Initiative legte der Stadt konkrete Projektvorschläge als Alternativen zur Schließung der Schule dar – so konnte zunächst die Weiterführung der Grundschule erreicht werden. Schließlich erklärte sich die Stadt bereit, an der Umsetzung des Projektes mitzuwirken. Inzwischen wird die Realisierung federführend von kommunaler Seite vorangetrieben. Nach anfänglichen Unklarheiten bezüglich der Zuständigkeiten und Ansprechpartner wurde inzwischen auch ein fester Ansprechpartner für die Initiative etabliert.

Themen und Ziele

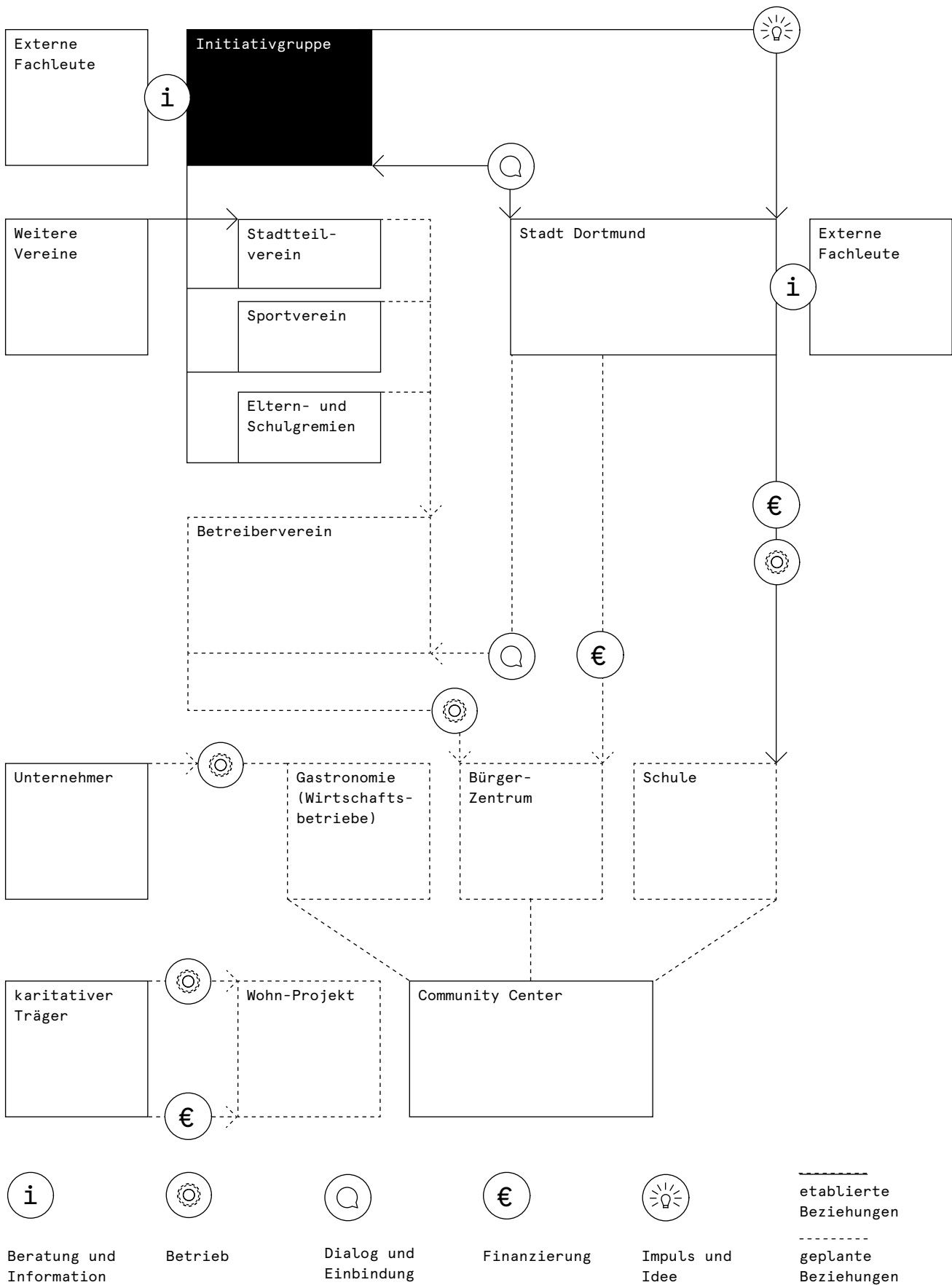
Das von der Initiative vorgeschlagene Konzept greift auf die Idee der Community Center zurück: Durch die Kombination unterschiedlicher sozialer und kultureller Angebote sollen diese Standorte für nachbarschaftliche Angebote, als Treffpunkte sowie für Service- und Beratungseinrichtungen zur Verfügung stehen und eine besondere Rolle



Abb. 3.6: Luftbild Wichlinghofen



Abb. 3.7: Generationswechsel im Gange: Dortmund-Wichlinghofen



STUDIE

Abb. 3.8: Bewohner und Kommune stemmen das Projekt gemeinsam: Akteurskonstellationen in Dortmund-Wichlinghofen.

Quelle: eigene Darstellung



Abb. 3.9: Ein Mitglied der Initiative vor der Grundschule in Wichlinghofen – Standort des geplanten Community Centers

in der Entwicklung des örtlichen Gemeinwesens spielen. Vergleichbare Modelle wurden bisher überwiegend in städtischen Kontexten realisiert. Dieses Prinzip soll nun auf das Einfamilienhausgebiet Wichlinghofen übertragen werden und am Standort der Grundschule das Infrastrukturangebot erweitern.

In diesem Zuge soll das Raumangebot für unterschiedliche, auch außerschulische Aktivitäten umgestaltet und erweitert werden. Multifunktionale Räume sollen für unterschiedliche Stadtteilaktivitäten und andere Vereins- und Freizeitgruppen zur Verfügung stehen. Darüber hinaus soll mithilfe eines ortsansässigen Betreibers auch ein gastronomisches Angebot mit einem Veranstaltungs- und Festsaal integriert werden. Um das Dienstleistungsangebot im Stadtteil zu verbessern, wird in Erwägung gezogen, „multiple Räume“ für ein täglich wechselndes Angebot von Banken, Friseuren und ähnlichen Dienstleistern vorzusehen. Dabei teilen sich die unterschiedlichen Betreiber die Miete und decken im Rotationsprinzip bei geringen Raumkosten ein breites Angebot für die Bewohner

im Einfamilienhausgebiet ab. Die ursprüngliche Planung sah auch Einzelhandelsangebote vor, die inzwischen aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr verfolgt werden. Stattdessen wird darüber nachgedacht, eine Ausgabestelle für Lebensmittelbestellungen einzurichten, die von Supermärkten in umliegenden Stadtteilen beliefert wird. Außerdem wird erwogen, Teile des bisherigen Schulgeländes für ein altengerechtes Wohnangebot an einen weiteren Investor zu vergeben.

Projektstand und Perspektive

Eine derzeit laufende Machbarkeitsstudie soll dazu beitragen, das bestehende Konzept bis zur Realisierung weiter zu konkretisieren und die Umsetzbarkeit der einzelnen Angebotsbausteine zu prüfen. Die Stadt beabsichtigt, als Bauherr für das Community Center aufzutreten. Um eine finanzielle Förderung für das Projekt beantragen zu können, wird derzeit seitens der Kommune ein Integriertes Handlungskonzept für Wichlinghofen



Abb. 3.10: Arbeitstreffen des „Projektes Wichlinghofen“

erarbeitet. In diesem Zusammenhang wurde auch ein Stadtumbaugebiet definiert. Diese Vorgehensweise ist aufgrund des damit verbundenen hohen Aufwands besonders hervorzuheben und für Einfamilienhausgebiete bisher ungewöhnlich. Im Anschluss an die Machbarkeitsstudie und die Erarbeitung des Handlungskonzepts ist die Vergabe der Planungsleistungen geplant. Zur Sicherung der architektonischen Qualität wird ein Architekturwettbewerb angestrebt.

Perspektivisch ist für den Betrieb des Community Centers eine Vereinsgründung unter Beteiligung anderer örtlicher Gruppen und Vereine geplant. In diesem Zusammenhang plant die Stadt auch die Unterstützung und Beratung der Bewohner bei der Entwicklung geeigneter, langfristig tragfähiger Betreiberstrukturen.

Die Kommune als Partner

Im Rahmen der Konkretisierung des Vorhabens tritt die Kommune in mehreren Rollen auf: Einerseits koordiniert sie in der Funktion des zukünftigen Vorhabenträgers die Vorbereitung der Realisierung. Darunter fällt insbesondere

die Erarbeitung einer geeigneten Vorgehensweise einschließlich eines Zeitplans für das Vorhaben, die in Abstimmung mit den Bewohnern erfolgen sollte. In Wichlinghofen gehört dazu unter anderem die Beauftragung externer Fachleute für eine Machbarkeitsstudie, die das von den Bewohnern vorgeschlagene Vorhaben prüft. Gleichzeitig übernimmt die Stadt als Träger der Baumaßnahmen auch die Beantragung von Fördermitteln und bereitet ggf. in Kooperation mit externen Fachleuten die Fördervoraussetzungen vor. Schließlich fällt auch die Verfahrenswahl und Vergabe für die notwendigen Planungsleistungen in den Aufgabenbereich der Kommune.

Auf der anderen Seite steht die Stadt den Bewohnern für ihre Anliegen als Ansprechpartner zur Seite und unterstützt sie bei der Entwicklung eines geeigneten Trägermodells. Die Einrichtung und das Aufrechterhalten funktionierender Kommunikationsstrukturen ist auch in dieser Phase des Projektes ein wichtiger Bestandteil des kommunalen Unterstützungsangebotes.



3.3 Erste Ergebnisse: Neues Wohnen in Spellen, Voerde

Ausgangslage

Spellen ist der älteste Teil der Stadt Voerde mit rund 4.300 Einwohnern. Er ist insbesondere durch die überwiegende Bebauung mit Einfamilienhäusern unterschiedlichen Baualters geprägt. Ähnlich wie die Gesamtstadt steht das Gebiet vor den Herausforderungen des demografischen Wandels. Im Vergleich zu den weiteren Ortsteilen weist Spellen jedoch den höchsten Anteil an Älteren und den niedrigsten Anteil an jungen Personen unter 18 Jahren auf. Insbesondere im südlichen Bereich befindet sich eine Vielzahl von Eigenheimen, die nur von einer älteren Person bewohnt werden. Hier steht der Generationswechsel somit kurz- bis mittelfristig bevor. Im Gegensatz zu vielen anderen Einfamilienhausgebieten verfügt Spellen über eine funktionierende Infrastruktur mit Kindergarten, Schule, Einkaufsmöglichkeiten und ÖPNV-Anbindung, was maßgeblich zur Beliebtheit des Wohnstandortes beiträgt. Dennoch hat es in den vergangenen Jahren etwa 600 Einwohner verloren. Hierfür ist insbesondere die negative natürliche Entwicklung ausschlaggebend, die trotz guter Nachfrage und geringer Leerstände nicht durch Zuzüge ausgeglichen werden konnte.

Akteure und Konstellationen

Das Bewohnerengagement im Stadtteil Spellen wird in der BürgerInteressenGemeinschaft (BIG)

gebündelt, die bereits seit den 1960er Jahren besteht und als „Dach“ für Spellener Vereine, Körperschaften, Mandatsträger und interessierte Bürger fungiert. Gegründet wurde die Gemeinschaft zum Zwecke der Kultur- und Brauchtumpflege, der Koordination des Vereins- und Gemeinschaftslebens, der Planung bei der Gestaltung des Dorfes sowie der Kontaktpflege zur Stadt Voerde und weiteren Akteuren. Seit etwa fünf Jahren steht auch die bauliche Entwicklung des Stadtteils im Fokus der BIG. Im Rahmen der Diskussion um Nachverdichtungspotenziale und die Nutzung weiterer Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung versteht sich die BIG als wichtiger Multiplikator und vertritt die Interessen der Bewohner gegenüber der Kommune. So ist die Bürgerinteressengemeinschaft mit der Nachfrage der Bewohner nach weiteren Baugrundstücken auf die Stadt zugegangen. Angestoßen wurde damit eine intensive Auseinandersetzung mit der Thematik der Nachverdichtung im Stadtteil.

Zwischen den zwei zentralen Akteuren, der Bürgerinteressengemeinschaft und der Stadt Voerde, gibt es keine regelmäßig anberaumten Treffen, sondern es findet ein bedarfsorientierter Austausch auf kurzem Wege statt. Prägend ist zudem ein transparenter Prozess, der unter anderem darin Ausdruck findet, dass gemeinsame Erarbeitungen der Kommune und der BIG in den entsprechenden politischen Gremien der Stadt vorgestellt und diskutiert werden. Um externen Sachverstand in die Diskussion vor Ort einzubeziehen, binden die Bürgerinteressengemeinschaft und die Kommune weitere Experten und Fachleute ein, zum Beispiel bei der Durchführung von Diskussionsveranstaltungen im Gebiet.

Themen und Ziele

Neben zahlreichen gestalterischen Themen verfolgt die Bürgerinteressengemeinschaft seit mehreren Jahren das Ziel, durch Wohnbaulandangebote junge Familien nach Spellen zu ziehen und damit dem Einwohnerverlust und der drohenden Schließung von Infrastrukturangeboten entgegenzutreten, die maßgeblich für die Attraktivität des Wohnstandortes mitverantwortlich sind. Gemeinsam mit der Kommune soll



Abb. 3.11: Luftbild Voerde-Spellen



Abb. 3.12: Hier wird gebaut: Voerde-Spellen.

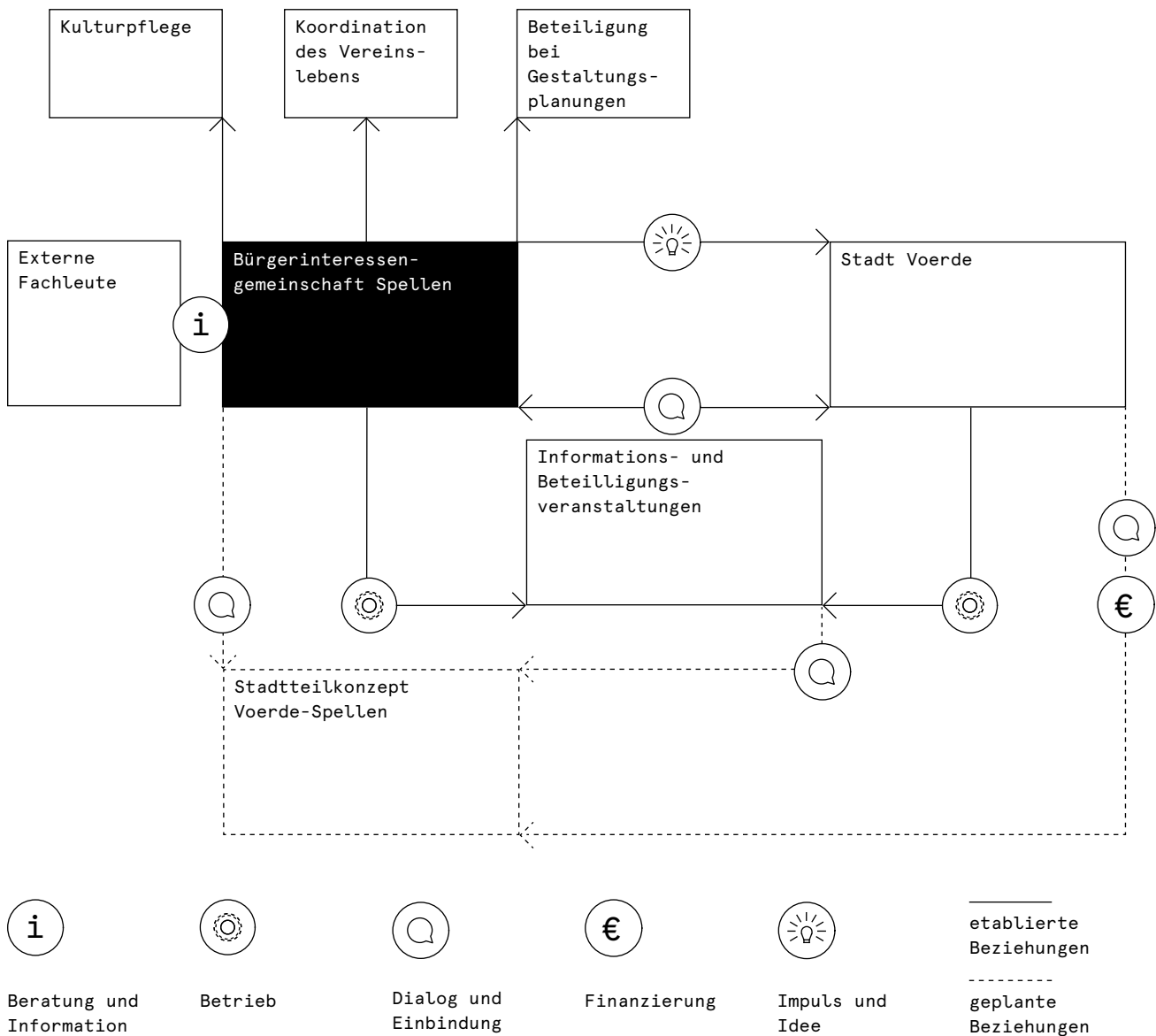


Abb. 3.13: Bürgerinteressengemeinschaft und Kommune erarbeiten gemeinsam die Entwicklungsziele und Spielregeln der Nachverdichtung: Akteurskonstellationen in Voerde-Spielen.
Quelle: eigene Darstellung

eine konzeptionelle Zielsetzung für den Stadtteil entwickelt werden. Die Stadt Voerde möchte Zuzüge nach Spellen ermöglichen, ohne neue Baugebiete im Außenbereich zu entwickeln. Vorrangige Priorität soll die Innenentwicklung mit entsprechender Nachverdichtung in Form von Baulückenschließung, zusätzlicher Bebauung in zweiter Reihe auf größeren Grundstücken und Ersatzwohnungsneubau erhalten. Der Ansatz wird nicht nur kleinräumig verfolgt, sondern bettet die Entwicklungen in Spellen unter anderem durch ein „Handlungskonzept Wohnen“ in einen gesamtstädtischen Kontext ein.

Als Reaktion auf die sich häufenden Anfragen von Grundstückseigentümern nach Schaffung von Baurecht hat die Stadt Voerde im Jahr 2012 ein Wohnbaulandkonzept verabschiedet. Es verfolgt das Ziel, eine einheitliche Grundlage für den Umgang mit Entwicklungswünschen auf privaten Flächen zu schaffen. Der Ansatz sieht vor, dass zunächst die Stadt Eigentümer der Grundstücke wird, bevor ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Anschließend können die Grundstücksverhältnisse neu geordnet und neue Baugrundstücke erschlossen werden, um schließlich die entstehenden Baugrundstücke zu veräußern. Wenn dieser



Abb. 3.14: Brachen wie diese Gärtnerei bieten Flächen für Nachverdichtung.

sogenannte Durchgangserwerb für die Stadt nicht wirtschaftlich ist, kann alternativ ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden. In diesem Modell tragen die Eigentümer die Kosten der Aufstellung des Bebauungsplans und der Baulandentwicklung sowie alle anfallenden Folgekosten.

Projektstand und Perspektive

Vor einigen Jahren existierten in Voerde noch rund 320 Baulücken. Deren Zahl ist inzwischen deutlich zurückgegangen. Viele der verbleibenden Baulücken können nicht kurzfristig entwickelt bzw. bebaut werden, da ihre Eigentümer nicht verkaufsbereit sind. Vor diesem Hintergrund gewann die Diskussion um weitere Nachverdichtungsmöglichkeiten an Bedeutung. Anfang des Jahres 2015 häuften sich zudem Bauwünsche der Bevölkerung in Spellen, die planungsrechtlich nicht erfüllt werden konnten. Vor diesem Hintergrund wurden Anfang des Jahres 2015 Eigentümer von Gebäuden mit großen Grundstücken bzw.

tiefen Gartenbereichen in einem Teilbereich des Stadtteils Spellen zur Umsetzungsmöglichkeit einer Nachverdichtungsmaßnahme befragt.

Neben der Bebauung von tiefen Gartengrundstücken, die bislang nur vereinzelt umgesetzt wurde, werden auch Ersatzneubauten durchgeführt. Eine ehemalige Bäckerei ist einem Mietwohnungsneubau gewichen, weitere Projekte befinden sich in der Planung und Umsetzung. Potenziale bestehen in Form untergenutzter Flächen und eines ehemaligen Gartenbaubetriebs. Um auch die Umsetzung von Nachverdichtungsmaßnahmen voranzubringen, finden derzeit weitere Gespräche der Stadt Voerde mit Eigentümern statt, um mit diesen das Interesse an der Entwicklung der hinteren Gartenbereiche zu erörtern.

Nach der Durchführung einer Eigentümerbefragung fand im September 2015 eine von der Bürgerinteressengemeinschaft organisierte Veranstaltung zur Zukunft des Stadtteils Spellen statt. Die Durchführung der Veranstaltung wurde von der Stadtverwaltung unterstützt und



Abb. 3.15: Neben zusätzlichen Einfamilienhäusern entstehen auch neue Mietwohnungen.

eingebunden waren der Bürgermeister, der Technische Beigeordnete der Stadt sowie externe Fachleute der NRW.BANK und der Regionale 2016. Ein halbes Jahr später wurden die Ergebnisse dieser Veranstaltung im Rahmen eines Workshops von der Stadtverwaltung und der BIG zu Leitzielen für den Wohnstandort Spellen weiterentwickelt. Zu den Regelungen, die innerhalb dieses Workshops definiert wurden, zählt, die vorhandenen baulichen Maßstäbe auch bei der Umsetzung von Nachverdichtungsmaßnahmen zu erhalten. Darüber hinaus wurde festgehalten, dass die Nachverdichtung in bestehenden Quartieren zu keiner Blockade der langfristig verfügbaren Flächen führen darf.

Die Kommune als Partner

Die Stadtverwaltung nimmt die Bedürfnisse und Anregungen der Bewohner und der Interessengemeinschaft ernst, unterstützt die Initiative bei Veranstaltungen im Gebiet und entwickelt gemeinsam mit ihr Leitlinien für die

Weiterentwicklung des Gebietes. Des Weiteren hat die Stadtverwaltung der Bürgerinteressengemeinschaft weitere Unterstützung zugesichert, so zum Beispiel bei der weiteren Ansiedlung infrastruktureller Angebote. Insgesamt steht die Diskussion um die Bebauung rückwärtiger Gartengrundstücke noch am Anfang und bildet nur einen Teil der Nachverdichtungsstrategie. Hier kommt der Stadtverwaltung eine aktive Rolle zu, denn sie führt Gespräche mit den Grundstückseigentümern und strebt eine konkrete Umsetzung der entwickelten Strategie an.

Für eine schnelle und bedarfsgerechte Kommunikation zwischen der Kommune und der Bürgerinteressengemeinschaft wurden auf beiden Seiten feste Ansprechpartner etabliert. Die Kommune profitiert von dem Austausch mit der Bürgerinitiative, die als wichtiger Multiplikator dient, da hierüber Interessenlagen zielgerichtet transportiert werden.



3.4 Nächste Schritte: Selbsttragende Strukturen in Spork, Bocholt

Ausgangslage

Bei der Ortschaft Spork handelt es sich um einen statistischen Bezirk der Stadt Bocholt, der in solitärer und ländlicher Lage in 6 Kilometern Entfernung vom Zentrum liegt.

Die etwa 1.000 Bewohner, unter denen jeder Vierte bereits älter als 60 Jahre ist, verteilen sich auf den Ortskern mit Gebäuden der 1930er und 1940er Jahre und angrenzende Bereiche mit Nachkriegsgebäuden der 1950er und 1960er Jahre sowie mehrere Weiler und Einzelhöfe, die teils aus dem 18. Jahrhundert stammen. Das Gebiet zeichnet sich durch große Einfamilienhäuser mit umfangreichen Gartenflächen aus. Der Leerstand ist aktuell noch gering, da nachrückende Generationen Bestandsimmobilien erwerben.

Viele Eigenheime werden nur noch von einer Person bewohnt, wobei ein generelles Interesse der Bewohner an einem Verkauf des Wohneigentums und einem Umzug in eine altersgerechte Wohnmöglichkeit besteht. Aufgrund der hohen Ortsverbundenheit der Bewohner sind hierfür allerdings barrierearme Wohnangebote innerhalb des Quartiers notwendig, die es bislang noch nicht gibt.

Eine weitere Herausforderung besteht in der Versorgungssituation des Gebiets. Spork verfügt über keine Nahversorgungs- oder

Dienstleistungsangebote, auch die ärztliche Versorgung stellt sich als problematisch dar. Die nächstgelegenen Versorgungseinrichtungen befinden sich in drei bis vier Kilometern Entfernung in Holtwick und Suderwick.

Themen und Ziele

Aufgrund des steigenden Handlungsdrucks hat sich im Jahr 2010 eine Gruppe engagierter Bewohner des Gebiets zusammengefunden, die den Verein Spork Aktiv e. V. gegründet haben. Dieser engagiert sich für eine Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität in Spork. Schnell wurde den Beteiligten jedoch klar, dass sie für die Entwicklung einer Gesamtkonzeption mit entsprechenden Maßnahmen auf weitere Akteure angewiesen sind. Aus diesem Grund wandte sich der Bürgerverein an den Verein Leben im Alter, der bereits seit 2005 besteht, in ganz Bocholt tätig ist und durch die Zusammenarbeit mit zahlreichen Kooperationspartnern ein breit gefächertes Unterstützungs- und Dienstleistungsangebot offeriert.

Basierend auf dem bürgerschaftlichen Engagement vor Ort werden selbsttragende Strukturen aufgebaut. Die älteren Bewohner werden durch Beratungs- und Serviceangebote unterstützt. Weitere Aspekte der Gesamtstrategie sind die Entwicklung neuer Wohn-, Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote, die durch die Umnutzung bestehender Immobilien ermöglicht werden sollen.

Akteure und Konstellationen

Die Akteure in Bocholt-Spork sind vielfältig vernetzt. Zu den wesentlichen Beteiligten vor Ort zählen die Kommune mit ihrem gesamtstädtischen Konzept für „Quartiersnahe Unterstützungs- und Beratungsangebote für Senioren“, der Verein Leben im Alter e. V., der Bürgerverein Spork Aktiv e. V., private Investoren für die Umsetzung von Immobilienprojekten, die weiteren Vereine sowie die Bewohner des Gebiets.

Die Kommune hat den Verein Leben im Alter e. V. beauftragt, die Strukturen in Spork



Abb. 3.16: Luftbild Bocholt-Spork



Abb. 3.17: Fast ein kleines Dorf: Bocholt-Spork



Abb. 3.18: Neubau des Ludgerushofs auf dem ehemaligen Schulhof

professionell zu unterstützen. Hierfür hat die Kommune eine Basisförderung zur Verfügung gestellt und eine Lenkungsgruppe „Quartier“ bei der Stadtverwaltung eingerichtet, welche die Konzeptumsetzung begleitet. Zu den Aufgaben des Vereins Leben im Alter e. V. zählen die konzeptionelle Begleitung des Bürgervereins, persönliche und telefonische Gespräche mit den Beteiligten, die Dokumentation und Verschriftlichung von Ideen, Konzepten und Maßnahmen, die Recherche von relevanten Ansprechpartnern und Fachleuten, die Unterstützung bei der Akquise von Fördermitteln sowie der Aufbau eines Netzwerkes und neuer Kontakte.

Ein Unternehmerehepaar hat nicht nur das in Spork befindliche Gut Heidefeld saniert und als Standort für einen Dorfladen zur Verfügung gestellt, sondern realisiert derzeit auch den Neubau eines barrierearmen Wohnungsangebots mit 12 Wohnungen auf dem ehemaligen Schulhof der Grundschule, die derzeit zum Nachbarschaftszentrum umfunktioniert wird. Damit ist

vor Ort ein Akteur vorhanden, der die Entwicklung des Gebiets auch monetär unterstützt und als privater Investor tätig ist.

Die Bewohner des Gebiets wurden in den vergangenen Jahren bei mehreren Maßnahmen aktiv in die Quartiersentwicklung eingebunden, so zum Beispiel bei Planungsprozessen im Rahmen der Neugestaltung eines Radwegs oder bei der Entwicklung des Dorfladens, unter anderem durch Gründung einer Genossenschaft mit entsprechenden Genossenschaftsanteilen. Darüber hinaus fand eine aktive Bürgerbeteiligung bei der Entwicklung des neuen Angebots in der ehemaligen Grundschule statt, indem Ideenwerkstätten zur Bedarfsermittlung durchgeführt wurden.

Projektstand und Perspektive

Seit Gründung des Vereins Spork Aktiv e. V. wurden zahlreiche Maßnahmen im Gebiet umgesetzt, größtenteils auf der Basis von Drittmitteln.

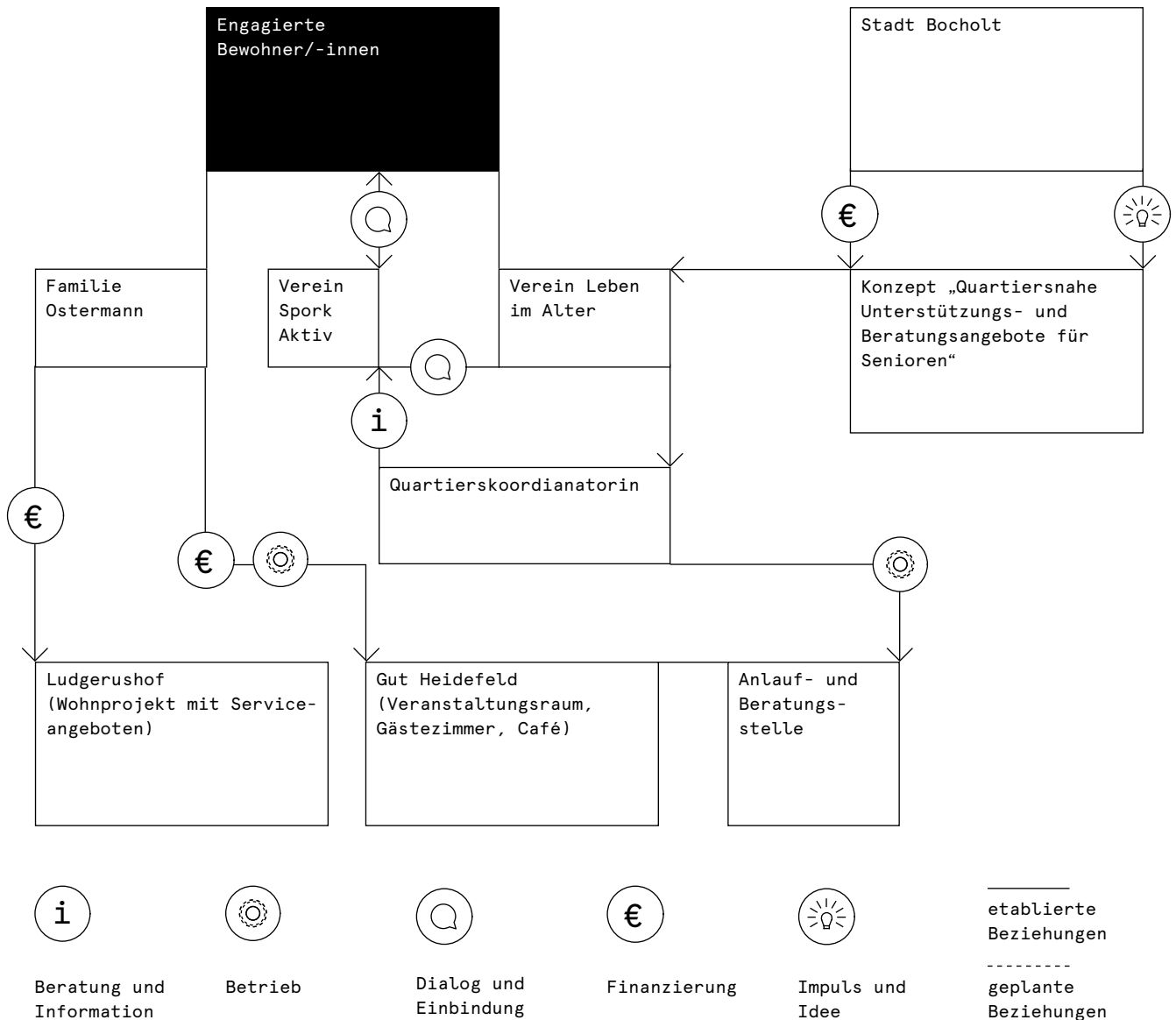


Abb. 3.19: Hauptamtliche Unterstützung des ehrenamtlichen Engagements – Akteurskonstellationen in Bocholt-Spork

Hierzu zählt eine Anlauf- und Beratungsstelle, die ältere Menschen beim selbstbestimmten Wohnen in den eigenen vier Wänden unterstützt und im Bedarfsfall Hilfen und Dienstleistungen vermittelt. Die Anlaufstelle, die durch die Quartierskoordinatorin betreut wird, engagiert sich zudem für ehrenamtliche Tätigkeiten und sucht Freiwillige, die sich im Rahmen der Betreuung von Älteren im Gebiet einbringen möchten.

Mit der Umnutzung der ehemaligen Schulräumlichkeiten soll die Versorgungssituation vor Ort verbessert werden. Angedacht sind die Unterbringung von Dienstleistungs- und

Wellnessangeboten, aber auch die Schaffung von Gästeapartements sowie der Aufbau eines Bürgerservices. Auch die Anlauf- und Beratungsstelle ist im ehemaligen Schulgebäude untergebracht, weitere Räumlichkeiten sind für den Bürgerverein Spork Aktiv vorgesehen. Für die Umsetzung des Mehrfunktionshauses konnte eine Förderung durch die Bundesanstalt für Landwirtschaft und Ernährung akquiriert werden, die das Projekt über zwei Jahre hinweg fördert.

Bei der Sanierung von Gut Heidefeld realisierte der Eigentümer Gemeinschaftsräumlichkeiten und einen gegen Eintritt zugänglichen Park.

Im Jahr 2014 wurde zudem in Zusammenarbeit mit den Bewohnern, den Eigentümern, dem Bürgerverein und dem Leben im Alter e. V. die Umsetzung eines Dorfladens nach dem Vorbild des sogenannten „DorV-Konzeptes“ angestoßen. Das Konzept steht in Abgrenzung zu regulären Supermärkten mit größeren Verkaufsflächen für eine multifunktionale Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs, Dienstleistungen und sozial-medizinischen Angeboten und ist insbesondere auf ländliche Standorte mit schlechter Nahversorgungsstruktur ausgelegt. Als Trägerstruktur wurde eine Bewohnergenossenschaft gewählt.

Im März 2016 musste der Laden geschlossen werden, da das Angebot nicht in ausreichendem Maße genutzt wurde. Insbesondere jüngere und noch mobile Bevölkerungsgruppen griffen weiterhin auf die Angebote in drei bis vier Kilometern Entfernung zurück. Dennoch verdeutlicht das Projekt die Bedeutung des ehrenamtlichen Engagements und den Willen der Bewohner, auch durch einen monetären Beitrag an der Quartiersentwicklung mitzuwirken. Seit dem Sommer 2016 befindet sich an gleicher Stelle ein Café, das von Bewohnern und Besuchern des Gebiets genutzt wird. Die Treffpunktfunktion, die bereits bei der Umsetzung des „DorV-Konzeptes“ eine wichtige Rolle spielte, konnte somit erhalten werden.

Mit der Fertigstellung des laufenden Wohnungsneubaus auf dem ehemaligen Schulhof sind die Projektpläne nicht abgeschlossen. Zu den nächsten Zielen der vor Ort aktiven Akteure zählt die langfristige Nachnutzung der Schule, die Stärkung des Bewohnerengagements, der Ausbau des Radtourismus, der Ausbau der Anlauf- und Beratungsstelle, die Schaffung von Gesundheitsangeboten und der Aufbau von Strukturen, die präventiv wirken und alle Generationen im Gebiet dabei unterstützen, möglichst lange und selbstständig wohnen und leben zu können.

Die Kommune als Partner

Das Fallbeispiel verdeutlicht, dass für die Umsetzung von Ideen, die aus dem Bewohnerengagement hervorgehen, ein langer Atem notwendig ist.

Das Fallbeispiel Spork ist aufgrund des privaten Investors, dem das Gut Heidefeld gehört und der im Quartier lebt und aktiv ist, zwar nicht zu 100 Prozent auf andere Gebiete übertragbar – es steht jedoch für das Potenzial einer professionellen Begleitung von ehrenamtlichen Strukturen, das in Spork durch den Verein Leben im Alter e. V. gewährleistet wird. Die Kommune hat mit der Beauftragung des Vereins einen wichtigen Anreiz gegeben und wird durch die Tätigkeit des Vereins gleichzeitig entlastet. Durch das übergreifende Ziel, selbsttragende Strukturen zu entwickeln, und durch das Einwerben von Drittmitteln wird gleichzeitig der kommunale Haushalt nicht überstrapaziert.

Mit Unterstützung des Vereins Leben im Alter e. V. konnten zahlreiche Maßnahmen, die aus den Gesprächen und Werkstätten mit der Bewohnerschaft entstanden sind, umgesetzt werden. Die befragten Akteure vor Ort betonen, dass es zudem darauf ankomme, Macher „mit ins Boot zu holen“, die über entsprechende Kompetenzen verfügen, um komplexe Prozesse vor Ort mitzugestalten. Der zeitliche Aufwand für die hauptamtliche Begleitung und Betreuung der ehrenamtlich Engagierten darf nicht unterschätzt werden. Auch die Beantragung von Fördermitteln ist ein zeitintensives Verfahren.



Abb. 3.20: Ein Schaukasten zeigt die neuen Angebote in Spork.



Abb. 3.21: Das Dorfcafé bietet den Bewohnern einen neuen Treffpunkt im Gebiet.



3.5 Lernprozesse und Erfolgsfaktoren

Auch wenn die vier Fallstudien ein Spektrum unterschiedlicher Konstellationen darstellen, wird deutlich, dass bestimmte Fragestellungen in allen Gebieten eine zentrale Bedeutung für die gemeinschaftliche Weiterentwicklung haben. Neben geeigneten Kommunikationsstrategien betrifft das die Rolle der Kommune als Partner des Bürgerengagements, Fragen nach den Finanzierungs- und Förderungsoptionen für die Initiativen und ihre Projekte sowie den vorausschauenden Umgang mit bisher noch nicht gravierenden Problemlagen und unklaren Zukunftsaussichten. Diese Themen bilden wesentliche Erfolgsfaktoren für die Zusammenarbeit von Bewohnern und Kommunen.

In allen vier Gebieten spielt die Wahl geeigneter Kommunikationsstrategien eine zentrale Rolle für den Prozess. Erst durch das aufgeschlossene Auftreten aller Beteiligten und einen ergebnisoffenen Einstieg in den Prozess konnte im Marienviertel mit den Stadtteilgesprächen die Grundlage für alle weiteren Schritte gelegt werden. Mit dem Büro für Bürgerengagement und Ehrenamt bestand von Anfang an ein fester Ansprechpartner. Differenzierte Kommunikationsformen und -formate haben maßgeblich zur inhaltlichen Weiterentwicklung der Projekte beigetragen. Auch in Wichlinghofen waren Gespräche über die Schulschließung und die Offenheit gegenüber den Anliegen der Bewohner entscheidender Ausgangspunkt für das weitere Engagement. Durch die

Etablierung fester Kommunikationsstrukturen und Zuständigkeiten hat das Projekt im Verlauf zusätzliche Dynamik gewonnen. In Spellen kann die Umsetzung der Nachverdichtungsambitionen nur gelingen, wenn die Ansprache der Eigentümer erfolgreich ist. Dabei steht der Austausch gegenseitiger Anliegen im Vordergrund. Demgegenüber zeigen die erfolgreichen Projektumsetzungen in Spork, dass die Einbindung unterschiedlicher Akteure erfolgsentscheidend sein kann. Erst im Zusammenwirken kommunaler Stellen, unterschiedlicher Vereine, ortsansässiger Investoren und der Bewohnerschaft konnten Projekte wie der genossenschaftliche Dorfladen oder die vielfältigen Angebote des neuen Gemeinschaftshauses gestemmt werden.

Darüber hinaus ist in allen Gebieten die Kommune als Partner des Engagements auf Augenhöhe prägend für die Projekte. Erst der gleichberechtigte Austausch über die Ziele der Gebietsentwicklung hat im Marienviertel Optionen für weiterführende Projekte unter Einbindung der Bewohnerschaft eröffnet. Auch in Spellen war der partnerschaftlich geführte Dialog zwischen Bewohnern und Kommune zur Verständigung auf gemeinsame Zielsetzungen und Umsetzungsleitlinien Grundstein für den inzwischen angelaufenen Nachverdichtungsprozess. In Wichlinghofen wird besonders deutlich, dass die Bewohner – dort in Gestalt der Betreiber des geplanten Community Centers – im Zuge der Kooperation auch einen wichtigen Beitrag zur örtlichen Angebotsstruktur liefern können. Demgegenüber ist die Kooperation in Spork bereits weiter gehend institutionalisiert und spiegelt sich in der Zusammenarbeit einer eigens eingerichteten kommunalen Lenkungsgruppe mit den Vereinen Leben im Alter e. V. und Spork Aktiv e. V. wider. Im Zusammenspiel dieser Gruppen konnte unter Einbindung weiterer Akteure und Institutionen ein umfassendes, abgestimmtes Projektportfolio zur Weiterentwicklung des Stadtteils umgesetzt werden.

In allen Gebieten ist der Bedarf zur Klärung von Finanzierungsfragen für die Projekte und die inhaltliche Unterstützung der engagierten Bewohner von zentraler Bedeutung; wenn auch

in unterschiedlichem Umfang. Obwohl die Bewohner in Dorsten bei Unterstützungsbedarf mit dem Büro für Bürgerengagement und Ehrenamt auf etablierte Strukturen bei der Kommune zurückgreifen können, konnte die bereits umgesetzte Ideenwerkstatt nur mit finanzieller Unterstützung durch den örtlichen Sparkassenverband realisiert werden. Auch in Spork boten die etablierten Vereinsstrukturen auf gesamtstädtischer Ebene, deren Finanzierung durch kommunale Förderung bereits gesichert war, besonders in der Anfangsphase wichtige Unterstützung für die lokale Vereinsarbeit. Die Umsetzung der Projekte gelang letztendlich jedoch nur, weil neben weiteren Fördergeldern auch die Unterstützung durch private, lokal engagierte Investoren eingeworben werden konnte. In Dortmund zeigt sich, dass auch die Akquisition von projektbezogenen Fördermitteln nicht immer problemlos möglich ist – der langwierige Prozess umfasst inzwischen die Abgrenzung eines Stadtumbaugebietes und die Erarbeitung eines integrierten Handlungskonzeptes. Demgegenüber konzentriert man sich in Voerde auf die Refinanzierung der öffentlichen Aufwendungen durch den Verkauf neu erschlossener Grundstücksflächen. Dabei bleibt das Handlungsspektrum jedoch auf rentierliche oder privat finanzierte Maßnahmen begrenzt.

Zudem ist deutlich, dass vorausschauendes Handeln ein Schlüssel zur Weiterentwicklung der Gebiete ist. Zwar weisen die Gebiete insgesamt einen hohen Altersschnitt auf und insbesondere in Spork waren in den vergangenen Jahren auch hohe Bevölkerungsrückgänge zu verzeichnen. Dennoch ist keines der vier Gebiete bisher von deutlichen Leerständen oder anderen gravierenden strukturellen Problemlagen geprägt. Die Projekte reagieren bereits jetzt auf Tendenzen, die sich für die Zukunft der Gebiete abzeichnen: In Spellen ist vor allem die Sicherung der bestehenden Angebote im Zuge eines potenziellen weiteren Bevölkerungsrückgangs Thema. Während in Spork die Entwicklung neuer Angebote im Zuge sich abzeichnender demografischer Umbrüche im Vordergrund steht, zielen andere Projekte auf einen weiter fortgeschrittenen Generationswechsel ab. In Wichlinghofen stehen neben den

Bedürfnissen der älteren Bewohnerschaft bei der Entwicklung des Community Centers besonders die Anforderungen der heute und zukünftig zuziehenden Familien im Vordergrund. Auch die engagierten Bewohner im Marienviertel nehmen neben ihren eigenen zukünftigen Wohnanforderungen in höherem Alter zusätzlich die Bedürfnisse der jungen Familien in den Blick, die ihre frei werdenden Objekte eines Tages übernehmen sollen.

4. Ansätze für eine gemeinschaftliche Weiterentwicklung von Einfamilienhausgebieten

Anhand der Fallbeispiele wurden zentrale Querschnittsthemen für das Engagement in alternden Einfamilienhausgebieten deutlich. Ergänzend zu den untersuchten Einfamilienhausgebieten wurden Fachgespräche geführt, die aus unterschiedlichen Perspektiven Erfahrungen mit Bewohnerengagement in Einfamilienhausgebieten beleuchten. Die Einschätzung stützt sich auf den breiten Erfahrungshintergrund unterschiedlicher Experten, die in leitfadengestützten Fachgesprächen befragt wurden: Jan Kampshoff und Ulrich Pappenberger haben als Architekten und Stadtplaner die Werkstattreihe „HausAufgaben“ im Dorstener Stadtteil Wulfen-Barkenbergr mitgestaltet. Die dabei gewonnenen Erkenntnisse zur Kommunikation mit den Bewohnern und Eigentümern in Einfamilienhausgebieten werden ergänzt durch Erfahrungen aus der kommunalen Begleitung solcher Prozesse: Joachim Thiehoff besetzt bei der Stadt Dorsten die Stabsstelle für Bürgerengagement und Ehrenamt und erläutert aus dem Blickwinkel seines Arbeitsalltags mit Initiativen und Projekten die Rolle der Kommune als Partner des bürgerschaftlichen Engagements.

Auch die finanzielle Unterstützung des bürgerschaftlichen Engagements stellt ein wichtiges Handlungsfeld dar. Dabei stehen jedoch weniger

individuelle Erfahrungshintergründe aus Schlüsselprojekten als vielmehr die Bandbreite der verfügbaren Optionen und ihre jeweiligen Voraussetzungen im Vordergrund. Daher werden verschiedene Organisationsstrukturen und Finanzierungsoptionen für unterschiedliche Vorhaben des bürgerschaftlichen Engagements in Einfamilienhausgebieten vorgestellt und diskutiert. Schließlich geht Joachim Boll, der im Rahmen des Landesprogramms „Initiative ergreifen“ unterschiedliche Bürgerinitiativen bei der Umsetzung von Projekten begleitet hat, auf die Chancen frühzeitigen und vorausschauenden Handelns im Zusammenhang mit bürgerschaftlichem Engagement in Einfamilienhausgebieten ein.

4.1 Kommunikation ist Grundvoraussetzung

Jeder Planungs- oder Entwicklungsprozess lebt von einer guten und auf das jeweilige Thema abgestimmten Kommunikationsstrategie. Wesentliche „Erträge“ von gut gestalteten Kommunikationsprozessen sind die Sensibilisierung, Beteiligung und Mitwirkung der Bewohnerschaft. Davon können auch Stadtverwaltung, Politik und externe Akteure wie Investoren oder Studierende, die an solchen Prozessen mitwirken, profitieren. Einfamilienhausgebiete und ihre Herausforderungen sind sehr viel weniger homogen, als auf den ersten Blick zu vermuten ist. Deshalb müssen Formate und Anlässe der Kommunikation sehr spezifisch aus den Fragestellungen vor Ort entwickelt werden. Je mehr privates Engagement für die Umsetzung von Vorhaben gebraucht wird, desto kleinräumlicher und passgenauer muss die Kommunikation sein. Projekte am eigenen Haus oder im eigenen Garten unterscheiden sich in dieser Hinsicht von größeren und weitreichenderen Themen und gemeinschaftlichen Entwicklungen, die einen größeren räumlichen Zuschnitt erfordern, weil für sie überlokale Einflussfaktoren von Bedeutung sind.

Um gut zu kommunizieren, vor allem aber, um etwas gemeinsam auf die Beine zu stellen, müssen die Adressaten erreicht werden. Bestehende lokale Nachbarschaftsstrukturen können hier wichtige Anknüpfungspunkte sein. In der Regel gibt es aktive Vereine, deren Mitglieder bekannt

sind und die sich engagieren – das heißt aber nicht, dass sich diese Gruppen dann in derselben Zusammensetzung auch für andere Themen engagieren. Auch sehr lokalspezifische Phänomene können von Bedeutung sein: Joachim Thiehoff berichtet von Einfamilienhausgebieten, in denen es ausformulierte Nachbarschaftsregelungen gibt. Immer sechs Nachbarn bilden dort eine Gemeinschaft, in der sie sich gegenseitig unterstützen und helfen. Die Mitglieder bezeichnen sich als „Nachbarn“ – die Bezeichnung wird wie ein Titel gehandhabt und geht mit verschiedenen Verpflichtungen einher.

Prozessleitfäden und sogenannte Werkzeugkästen können eine Grundlage für die Kommunikationsstrategien bieten. Aber in der Praxis wird deutlich, dass zu einer guten Kommunikation mehr gehört als theoretische Konzepte. Denn: „Ein voller Werkzeugkasten macht noch keinen guten Handwerker“, meint Jan Kampshoff und weist auf die Bedeutung von besonderen ortsspezifischen Bedingungen im Kommunikationsprozess hin, die genauso wichtig sind wie der Raum für Intuition und Spontaneität. Ein paar übertragbare Spielregeln gelten jedoch für jeden Kommunikationsprozess, unabhängig von Dauer, Akteurskonstellation und Thema: Eine aufgeschlossene, offene Herangehensweise aller Akteure ist entscheidend für die Glaubwürdigkeit aller Beteiligten – es dürfen keine vorgefertigten Meinungen, Antworten oder gar fertigen Pläne vorliegen. Vielmehr muss es darum gehen, eine Art Einladung und einen klaren Auftrag für ein Verfahren zu formulieren, den man offenlegen und klar transportieren muss. Je nach Themenstellung sind dann Formate zu entwickeln, die zur Beteiligung anregen und Interesse für die behandelten Themen wecken. Eine gute Moderation ist dabei ein wichtiger Faktor: Moderatoren sollten im Idealfall eine gewisse Leidenschaft für das jeweilige Thema mitbringen, um die Leute mitnehmen zu können.

Eine vorbehaltlose Ausgangslage und ein vor Ort verankertes Thema sind entscheidend für den Erfolg eines Kommunikationsprozesses. Dabei können viele externe Beteiligte helfen: So können beispielsweise Studierende mit eigenen Ansätzen Ideen beisteuern und externe Inputs

einen fachlichen Rahmen bieten. Auch die Einbindung von Agenturen und Programmen, die das Engagement begleiten und unterstützen, kann eine Schnittstelle zwischen dem bürgerschaftlichen Engagement und der kommunalen Verwaltung herstellen. Ein gutes Beispiel für so eine Begleitung ist das Landesprogramm „Initiative ergreifen“, das ehrenamtliche Engagierte bei der Umsetzung von Bauvorhaben unterstützt. Umsetzen und konkret werden müssen die Menschen vor Ort jedoch selbst. Gerade von Politik und Verwaltung wird die Komplexität, die in solchen Prozessen steckt, vielfach nicht wahrgenommen. So kann es dazu kommen, dass eine Kommune eine Verfahrensbegleitung beauftragt, die den Prozess nicht ausreichend lange begleitet, und das Engagement verblasst. Aus diesem Grund sind folgende Aspekte von großer Bedeutung:

- Zunächst geht es darum, die Lage vor Ort genau zu untersuchen, Initiativen und Multiplikatoren aufzuspüren und in das Vorhaben einzubinden, sie zu Koautoren und Mitveranstaltern des Prozesses zu machen.
- Es muss immer klar sein, dass die Organisatoren und Moderatoren nur für kurze Zeit am Ort sind. Die lokalen Koautoren bleiben und führen die Prozesse fort, sie übernehmen die Verantwortung.
- Die Moderatoren sind nicht die Sprecher der Stadt und präsentieren auch keine kommunalen Ideen; ihre Offenheit und Unabhängigkeit müssen gesichert sein.
- Die Moderatoren handeln nicht von oben herab, sondern bringen sich in einen gemeinschaftlichen und gleichberechtigten Arbeitsprozess ein.

Werkstattformate und andere moderierte Prozessbausteine können eine gute Grundlage zur Zielfindung bieten. Die darauf folgende Konkretisierung ist jedoch oft ein langer Prozess, sodass neben der inhaltlichen Arbeit vor allem auch der Aufbau selbsttragender Strukturen im Vordergrund steht. Den kommunal begleiteten Prozessen stehen dabei Beispiele von Initiativen gegenüber, die „von unten“ und ohne Beratung

oder Initiator von außen entstanden sind. Die PlanBude in Hamburg¹ oder Kotti & Co. in Berlin² sind Beispiele für erfolgreich angestoßene, gemeinsam gestaltete Prozesse. Diese Initiativen haben im Projektverlauf eigene, für ihre individuellen Erfordernisse passende Werkzeugkästen entwickelt. So gibt es beispielsweise in Hamburg den „St. Pauli Code“ als Richtschnur und gemeinsame Verabredung für künftige Entwicklungen. Solche Projekte, wie auch Pilotprojekte wie die mit großem Aufwand entwickelte Zukunftswerkstatt „HausAufgaben“ in Dorsten-Barkenberg, können als Beispiel und Inspiration für die Entwicklung eigener Prozesse dienen. Auch wenn die dort gemachten Erfahrungen nicht eins zu eins übertragen werden können, so lassen sich doch einzelne Teilelemente in die lokale Planung integrieren.

4.2 Kommune als Partner auf Augenhöhe

Dialogorientierte Vorgehensweisen zwischen Kommunen und Bewohnern sind noch keine Selbstverständlichkeit. Für einen erfolgreichen Prozess sind daher Personen in Politik und Verwaltung erforderlich, die das bürgerschaftliche Engagement wertschätzen. Darüber hinaus braucht es Räume, um sich zu begegnen und sich auszutauschen.

Nicht nur die institutionalisierten Bürgerinitiativen, auch Nachbarschaftshilfen und andere informelle Initiativen sind Teil des bürgerschaftlichen Engagements in Einfamilienhausgebieten. Die Kommunalverwaltung und die lokale Politik sind gefordert, das gesamte Spektrum des bürgerschaftlichen Engagements zu berücksichtigen und differenzierte Unterstützungsangebote bereitzustellen. Auch in den für diese Studie geführten Fachgesprächen ist die zentrale Bedeutung einer kooperativen Ansprache der Bürgerschaft bestätigt worden. Dabei geht es nach Ansicht der Gesprächspartner weniger darum, den Bürgern Projekte aus der Verwaltung heraus anzubieten – sondern umgekehrt: „Wir sollten die Bürger unterstützen, ihre eigenen Projekte zu entwickeln“, so Thiehoff.

Kommt es zu einer Zusammenarbeit zwischen Kommune und Bürgerschaft, ist eine angemessene Aufgabenteilung zu berücksichtigen: Alle Aspekte der Daseinsvorsorge liegen in der Verantwortung der Kommune und können nicht auf die Bürgerinnen und Bürger übertragen werden – dies wird unter anderem an dem Prozess zur Etablierung des Community Centers in Dortmund-Wichlinghofen anschaulich. Zudem kann es passieren, dass im Zuge der Projektgestaltung

auch die Schwelle zwischen Ehren- und Hauptamt überschritten wird: Auf einmal wird klar, dass die Beteiligten, die das Projekt mit angeschoben haben, die Umsetzung kaum allein (bzw. ehrenamtlich) stemmen können – einerseits, weil sie nicht die erforderliche Zeit aufbringen können, andererseits auch, weil es zur Umsetzung fachlicher Kompetenzen bedarf. Dann droht das Projekt an Überforderung und Frustration der Beteiligten zu scheitern³.

Eine fruchtbare Erkenntnis für eine gelungene Zusammenarbeit ist die Tatsache, dass es keine fertigen Geheimrezepte gibt, neue Wege der Kooperation noch zu entwickeln sind und dass alle Parteien gemeinsam die Zusammenarbeit üben müssen. Auch darum ist die Ansprache und Begleitung der ehrenamtlich Tätigen – neben der fachlichen und finanziellen Unterstützung – ein Schlüssel zum Erfolg. In diesem Sinne profiliert sich beispielsweise die Stadt Dorsten als „Bürgerkommune“ und hat deshalb eine Stabsstelle im Büro für Bürgerengagement und Ehrenamt geschaffen. Darüber hinaus sind in den letzten Jahren in den elf Stadtteilen Dorstens fünf Stadtteilkonferenzen entstanden, wobei vier davon bürgerschaftlich organisiert werden. Zwar unterstützt die Stadt diese Strukturen, doch hat sich gezeigt, dass der Umgang mit dem Engagement auch für die lokale Politik oft noch Neuland ist. In Dorsten geht man daher davon aus, dass noch einige Jahre abzuwarten sind, bevor man den Dialog zwischen Bürgerschaft und Kommune beurteilen kann.

Es wird also auch in Zukunft noch darum gehen, vor Ort viel auszuprobieren und vorhandene Ansätze weiterzuentwickeln. Wer dann eine Idee für ein neues Projekt hat, ob die Stadt oder die Initiative, ist nicht entscheidend. Es kommt darauf an, dass sich alle Beteiligten mit einem Projekt identifizieren können. Außerdem braucht es kurzfristige Erfolgserlebnisse, damit positive Grundannahmen zur kooperativen Partnerschaft von Bürgern und Verwaltung möglich werden. Vielfach ist es dann so, dass der Zusammenhalt unter den engagierten Bürgern bestehen bleibt, nachdem ein gemeinsames Projekt umgesetzt wurde.

4.3 Finanzierungsmodelle und Förderprogramme

Für die Umsetzung von konkreten Projekten reicht das bloße Vorhandensein von Bürgerengagement meist nicht aus – Finanzierungs- und Organisationsfragen können zu zentralen Stolpersteinen der Umsetzung werden. Für individuelle bauliche Anpassungen, wie altersgerechte Umbauten oder energetische Sanierungen, existiert schon seit vielen Jahren ein breites Förderinstrumentarium. Die Angebote reichen von der Landeswohnraumförderung über die Bundesprogramme der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) bis hin zu Leistungen der Pflegekasse bei der altersbedingten Wohnraumanpassung. Die bauliche Ertüchtigung einzelner Gebäude ist jedoch nur eines der Themen, die für die Anpassung alternder Einfamilienhausgebiete von Bedeutung sind. Andere zentrale Handlungsfelder sind die gesellschaftliche Teilhabe und die Gewährleistung einer angemessenen Versorgungsinfrastruktur in den Einfamilienhausgebieten. Spätestens wenn es zu solchen Überlegungen kommt, geht es in vielen bürgerschaftlich getragenen Projekten auch um Investitionen. Diese zielen dann häufig nicht (nur) auf die Anpassung baulicher Standards oder die Ergänzung des Wohnungsangebotes, sondern (auch) auf die Errichtung und den Betrieb von beispielsweise Anlaufstellen, Koordinierungs- und Beratungsangeboten, Nahversorgung oder Freizeitmöglichkeiten.

Da es sich bei den Projekten in der Regel nicht um Maßnahmen handelt, denen ein Erlös

gegenübersteht, aus dem sich das Projekt finanzieren könnte (wie zum Beispiel bei der sozialen Wohnraumförderung), fällt eine Kreditfinanzierung weitgehend aus⁴. Vor allem die Programme der Städtebauförderung bieten eine Vielzahl von Möglichkeiten, auch nicht rentierliche Maßnahmen zu fördern. Allerdings sind die Zugangsbeschränkungen recht hoch: Die Programme sind für Privatpersonen nicht zugänglich, sondern setzen eine förmliche Beantragung durch die Kommune auf Grundlage eines Integrierten Handlungskonzeptes voraus. Hinzu kommt, dass zwar hohe Zuschüsse gewährt werden, allerdings auch nennenswerte Eigenanteile durch die Kommune aufgebracht werden müssen, um die Förderung in Anspruch nehmen zu können. Insofern kann ein solches Programm für die lokalen Initiativen nur mit erheblicher kommunaler Unterstützung genutzt werden.

Zusätzlich beschränken sich viele Förderprogramme auf bestimmte Problemstellungen und Gebietstypen, die nicht der Situation in Einfamilienhausgebieten entsprechen. Im Rahmen der Fachgespräche wurde daher angeregt, über andere Förderprogramme und Gebietskulissen nachzudenken. Zielführend wären Förderprogramme, die gerade den Projekteinstieg mit geringeren bürokratischen Hürden in den Blick nehmen. Programme wie „Dörfer in der Stadt“ sind grundsätzlich für Maßnahmen in Einfamilienhausgebieten geeignet, jedoch nur mit geringen Mitteln ausgestattet, und das NRW-Landesprogramm „Initiative ergreifen“ bietet zahlreiche Ansätze der Unterstützung und Förderung des bürgerschaftlichen Engagements.

Über die an Kommunen gerichteten Programme hinaus gibt es eine Vielzahl von Finanzierungsmöglichkeiten, die für Träger bürgerschaftlichen Engagements eine Möglichkeit darstellen können, Fördermittel zu erhalten. Hier sind insbesondere Stiftungen und vergleichbare Einrichtungen zu nennen, an die sich Bürgerinnen und Bürger wenden können⁵. Allerdings geht es auch hier häufig um einmalige Zahlungen, die zum Beispiel zur Begleichung von Sachkosten verwendet werden können (etwa bei der Anschaffung eines Fahrzeugs, der Herrichtung von Räumlichkeiten oder Ähnlichem). In eine vergleichbare Richtung zielt auch das Bundesförderprogramm

„Anlaufstellen für ältere Menschen“ des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend⁶. Darüber hinaus müssen die engagierten Bürger nach Ansicht der Gesprächspartner in den Fachgesprächen oft viel Energie aufbringen, um Fördermittel zu beantragen und Formalia einzuhalten. Insofern wären Ansätze mit geringeren bürokratischen Zugangshürden wünschenswert. Ohnehin bleibt jedoch ein grundlegendes Problem bestehen: Mit zunehmender Entwicklung des jeweiligen Projektes kann auch ein langfristiger Ressourcen- und Finanzbedarf entstehen, der sich allein aus dem ehrenamtlichen Engagement vor Ort und auch aus (temporär begrenzten) Fördermitteln nicht bestreiten lässt. In diesen Fällen bestehen für das bürgerschaftliche Engagement in Einfamilienhausgebieten jedoch mindestens zwei Optionen: Zum einen kommt die Organisation und Durchführung eines Modellprojektes infrage, also die Förderung als innovatives und experimentelles Vorhaben – jenseits gängiger Förderwege. Zum anderen ist der Aufbau einer Trägerstruktur denkbar, die dauerhaft Erlöse generieren kann, um auf diese Weise die laufenden Kosten zu decken (zum Beispiel durch einen Förderverein, Spenden, Sponsoring).

Letztlich bleibt die Finanzierung und Organisation der Projekte durch die bisher bestehenden Programme oft eine zentrale Herausforderung, der vor allem durch die Einbindung entsprechender Partner und einen kreativen Umgang mit den bestehenden Optionen begegnet werden kann. Neue Aufgaben stehen an und die brauchen möglicherweise andere Förderansätze bzw. Einnahmequellen. Dafür müssen nicht zwangsläufig neue Programme erfunden, sondern Anlässe und Bedarfe genau beobachtet und in Verwaltung und Politik – bis in die Ministerien – transportiert werden, um Anforderungen zu verdeutlichen und Bedarfe zu organisieren.

4.4 Vorausschauendes Handeln

Die alternden Einfamilienhausgebiete von heute könnten die Problemfälle von morgen sein – „da braut sich was zusammen“, vermutet Joachim Boll, der mit seinem Büro das NRW-Landesprogramm „Initiative ergreifen“ zur Unterstützung von Projekten managt, in denen Themen der Stadterneuerung mit bürgerschaftlichem Engagement verknüpft werden. Es sei wichtig, frühzeitig auf die möglichen Probleme hinzuweisen und alle Beteiligten für die Entwicklungen in alternden Einfamilienhausgebieten zu sensibilisieren. Außerdem müssten die Kommunen aus den Fehlern der Vergangenheit lernen und keine weiteren Baugebiete für Einfamilienhäuser ausweisen, wenn sich in alternden Einfamilienhausgebieten Probleme beim Generationswechsel abzeichnen.

Sind solche Probleme absehbar, können die Bewohner wichtige Hinweisgeber sein und der Kommune bei der Beurteilung der örtlichen Situation behilflich sein. Doch auch den Bewohnern fehlt es meistens an Erfahrung und Fachkenntnissen, um die bevorstehenden Herausforderungen frühzeitig zu erkennen. Die häufigste Ursache, die ein Nachdenken über das eigene Quartier hervorruft, ist die Sorge um den Marktwert des eigenen Hauses. Auch das Angebot von Infrastrukturen (zum Beispiel Nahversorgung, Schulen, ÖPNV) ist ein häufiges Thema, aber die Bewohner werden auf diesem Gebiet in der Regel erst aktiv, wenn diese Infrastrukturen wegfallen. Hier könnten Kommunen frühzeitig ansetzen, um Bewohnerinnen und Bewohner für die Entwicklung des eigenen

Quartiers zu interessieren und für die aktive Mitwirkung zu gewinnen. Denkbar wäre hierfür ein „Monitoring“ seitens der Kommunen, das die Entwicklung einzelner Stadtteile dokumentiert, Ideen vermittelt und Engagement unterstützt.

Darüber hinaus kann das bürgerschaftliche Engagement gestützt werden, indem entsprechende Strukturen vor Ort aufgebaut werden. Gerade in überschaubaren Strukturen wie Einfamilienhausgebieten oder alten Dorflagen bieten sich dafür verschiedene Anlässe, wie nachbarschaftliche Gelegenheiten, gemeinsame Feiern bis hin zu krisenhaften Situationen und persönlichen Betroffenheiten. Gerade bei den „jungen Alten“ spielen auch gesellschaftliche und politische Haltungen als Motivation eine Rolle. Das geplante Community Center in Dortmund-Wichlinghofen ist ein gutes Beispiel für einen langen Weg. Zwar gebe es in dem Stadtteil kein akutes Problem, so Boll, aber es sei wichtig, bereits in dieser Situation etwas auszuprobieren. Diese und weitere Projekte sind ein Beleg für eine neue Haltung in Politik und Verwaltung: dass Zivilgesellschaft etwas zählt und man dem Engagement etwas zutraut.

- 1 Die PlanBude wurde 2014 aus einer offenen Stadtteilversammlung in St. Pauli (Hamburg) heraus gegründet, s. www.planbude.de.
- 2 Kotti & Co. ist eine Mietergemeinschaft am Kottbusser Tor in Berlin-Kreuzberg, s. www.kottiundco.net.
- 3 Vgl. Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. 2016, 29 ff. (im Erscheinen)
- 4 Es gibt Ausnahmen, wenn entsprechende nicht rentierliche Maßnahmen zum Beispiel in das Förderdarlehen für eine rentierliche Maßnahme einbezogen werden können. Beispielsweise können in NRW einzelne Maßnahmen, wie zum Beispiel Moderationsleistungen, im Kontext des „experimentellen Wohnungsbaus“ (Wohnraumförderprogramm 2014–2017 Nr. 4.2) abgebildet werden. Voraussetzung ist allerdings, dass auch (geförderte) Wohnungen entstehen.
- 5 Eine Übersicht bietet beispielsweise das Portal des Landesbüros altengerechte Quartiere.NRW des MGEPA.NRW unter <http://www.aq-nrw.de/quartier-gestalten/modulbaukasten/foerdermoeglichkeiten/>.
- 6 Vgl. das Service-Portal, das vom Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend angeboten wird: www.serviceportal-zuhause-im-alter.de/programme/programm-anlaufstellen-fuer-aeltere-menschen.



5. Zusammenfassung und Ausblick

Gerade die alternden Einfamilienhausgebiete aus den 1950er bis 1970er Jahren stehen im Zuge des Generationswechsels vor vergleichsweise hohem Anpassungsdruck. Diese Gebiete sind nicht nur durch den alternden Gebäudebestand, sondern häufig auch durch einen überdurchschnittlichen Anteil älterer Menschen geprägt. Der nachberufliche „Ruhestand“ ist inzwischen eine aktive Lebensphase und viele Menschen suchen in dieser Zeit nach Möglichkeiten, sich aktiv in ihr Lebensumfeld einzubringen. Gleichzeitig verringert sich mit dem Alter auch ihr Aktionsradius und sie verbringen mehr Zeit in der Wohnung und im direkten Wohnumfeld. Soziale und kulturelle Infrastrukturangebote in fußläufiger Entfernung sowie barrierearme Wohnangebote sind daher vielfach artikulierte Wünsche der Bewohnerschaft in alternden Einfamilienhausgebieten.

Die Handlungsspielräume einer Kommune, diese Infrastrukturen zu schaffen, hängen jedoch entscheidend von der jeweiligen Haushaltssituation ab. Die Erkenntnisse und Empfehlungen aus dem Siebten Altenbericht des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend machen deutlich, dass in wirtschaftlich benachteiligten Regionen für die öffentliche Hand häufig nur geringe Möglichkeiten bestehen, neben den Pflichtaufgaben auch freiwillige Infrastrukturen und Dienstleistungen anzubieten. Der Bericht kommt somit zu dem Schluss, dass die Region, in der ein Mensch lebt, Einfluss auf die Gesundheit, das subjektive Wohlbefinden, die soziale Integration und das freiwillige Engagement hat. Dies trifft jedoch

nicht nur auf die alternde Bevölkerung in diesen Gebieten zu, sondern auch auf die jüngeren Bewohnergruppen, die im Zuge des Generationswechsels in diese Gebiete zuziehen und neue Anforderungen an das Wohn- und Lebensumfeld formulieren. Für die alternden Einfamilienhausgebiete in diesen Regionen gilt somit, dass die Menschen dort „doppelt benachteiligt“ oder im Wortsinne „abgehängt“ sind: Sie sehen, wie die finanziell klammen Kommunen kaum noch freiwillige Dienstleistungen für ältere Menschen aufrechterhalten können, müssen dann aber auch noch feststellen, dass die wenigen Angebote ihre Einfamilienhausgebiete in Orts- oder Ortsrandlagen häufig nicht einmal erreichen, sondern sich auf den Hauptort oder die Stadtmitte bzw. die Stadtteilzentren konzentrieren.

Mit einem neuen Blickwinkel auf diese Einfamilienhausgebiete, der beispielsweise wegbrechende Infrastrukturen und damit frei werdende Standorte nicht nur als ein „Problem“, sondern auch als Chance betrachtet, ergeben sich neue Möglichkeiten zur Anreicherung der Einfamilienhausgebiete mit einem auf die lokal formulierten Bedürfnisse zugeschnittenen Angebotspektrum. Der gesellschaftliche Wandel mit zunehmend ausdifferenzierten Lebensstilen der Bewohner öffnet ein Möglichkeitsfenster, die ehemals homogenen Wohngebiete zu vielfältigen, zukunftssicheren Quartieren zu entwickeln. Hierbei lassen sich Ansätze aus anderen städtischen und programmatischen Kontexten auf Einfamilienhausgebiete übertragen – die Idee

der Mehrfachnutzung von Gebäuden in „multiplen Häusern“, die eher in ländlichen Räumen verortet ist, oder die Einrichtung eines Community Centers, wie sie eher in Großstadtquartieren realisiert werden, sind Beispiele für geeignete Konzepte. Kommunen haben mit einer kleinräumigen Bestandsbeobachtung die Möglichkeit, zum Beispiel durch die Einbindung in die Erarbeitung von gesamtstädtischen Handlungskonzepten, Hinweise zu erkennen, die auf den anstehenden Generationswechsel in den alternden Einfamilienhausgebieten hindeuten, und können so diese Prozesse frühzeitig mit steuern. Hierzu zählt die Unterstützung des Generationswechsels auf der baulichen Ebene durch die Prüfung von planungsrechtlichen Möglichkeiten von An- und Ausbauten der Bestandsimmobilien oder der Nachverdichtung in den Gebieten. Zudem sind Einfamilienhausgebiete keine singulären Stadtbausteine, sondern im Kontext angrenzender Quartiere als Bestandteil integrierter Stadtentwicklungsstrategien zu sehen. Mindestens genauso bedeutsam ist die Förderung und Unterstützung von Ansätzen des bürgerschaftlichen Engagements, zum Beispiel die Organisation von Hol- und Bringdiensten oder die bewohnergetragene Ausgestaltung und der Betrieb von sozialen und kulturellen Angeboten, die wichtige Beiträge zur Daseinsvorsorge leisten. Gerade deshalb ist die Förderung und Unterstützung von Ansätzen des bürgerschaftlichen Engagements ein bedeutsamer strategischer Ansatz zur Entwicklung der alternden Einfamilienhausgebiete. Dabei können die Bewohner durch ihr Engagement auf noch nicht erkannte Handlungsbedarfe hinweisen oder dabei helfen, mit ihrem lokalen Expertenwissen Prozesse mitzugestalten. Auch die selbstständige Einbindung externer Fachleute oder die Nutzung innerhalb der Initiative beispielsweise aufgrund beruflicher Hintergründe vorhandener Expertisen können neue Impulse in die Projekte einbringen.

Das Engagement und das Mitwirken der Bewohnerschaft ist die Basis für die Tragfähigkeit der Weiterentwicklung von Einfamilienhausgebieten. Nur wenn in einem gemeinsamen und abgestimmten Prozess frühzeitig Ziele und Verbindlichkeiten festgelegt werden, sind die Voraussetzungen für eine zukunftsfähige Qualifizierung gegeben –

dies trifft auf Einfamilienhausgebiete ebenso zu wie auf andere Stadtbausteine. Aber gerade in den Einfamilienhausgebieten sind aufgrund der Bewohnerstruktur die Voraussetzungen für ein bürgerschaftliches Engagement überdurchschnittlich, zumal hier oftmals solide Vereinsstrukturen und nachbarschaftliche Beziehungen vorhanden sind. Der Förderung des bürgerschaftlichen Engagements und damit der Verbesserung der Versorgungslage in den betroffenen Gebieten kommt daher eine besondere Bedeutung zu, denn so kann sich die Wohn- und Lebensqualität aller Altersgruppen in einem Gebiet verbessern.

Das gängige Förderinstrumentarium hat bislang weder das bürgerschaftliche Engagement noch den Gebietstyp „Einfamilienhaus“ ausreichend im Blick. Aktuell werden öffentliche Fördermittel in vielen Fällen nur gewährt, wenn sogenannte Gebietskulissen, feste Trägerstrukturen und kommunale Eigenanteile ausgewiesen werden können. Hier sind alternative Wege bedeutsam, die gerade in der ersten Phase des Engagements bei Zielfindung bzw. Konzeptentwicklung ansetzen und helfen können, bewohnergetragene Strukturen zu schaffen und zu festigen.

Die Kommunen übernehmen in der Weiterentwicklung der alternden Einfamilienhausgebiete auf mehreren Ebenen eine wichtige Rolle: Neben dem Bewusstsein für die anstehenden Entwicklungen in älteren Einfamilienhausgebieten sowie den damit verbundenen Chancen und Risiken ist die Aufmerksamkeit für bestehende Ansätze bürgerschaftlichen Engagements in den Gebieten entscheidend. Darüber hinaus braucht es verbindliche Ansprechpartner auf gleichberechtigter Kommunikationsebene sowie methodische und fachliche Kompetenzen zur Begleitung der Gruppenbildung und Projektentwicklung. Die Möglichkeiten der Kommunen reichen in diesem Zusammenhang von der Durchführung und Moderation von Veranstaltungen in den Gebieten über die Durchführung von Bewohnerbefragungen bis hin zur Einbeziehung externen Sachverständigen im Rahmen von Machbarkeitsstudien. Sie können Hilfe bei der Suche nach geeigneten Investoren oder Projektpartnern, Anregungen aus der „guten Praxis“ und fachliche Beratung sowie Unterstützung bei der Ermittlung bzw. Umsetzung geeigneter Finanzierungsmodelle und Organisationsstrukturen

anbieten. Durch die Einrichtung von kommunalen Anlaufstellen, die auf bürgerschaftliches Engagement – nicht nur in Einfamilienhausgebieten – spezialisiert sind und auf übergeordneter Ebene agieren, kann darüber hinaus methodisches Fachwissen gebündelt und die Einbindung verschiedener Verwaltungszweige erleichtert werden. Gleichzeitig wird auch die Vernetzung unterschiedlicher engagierter Gruppen zum gegenseitigen Erfahrungsaustausch und zur Suche nach potenziellen Synergien erleichtert.

Wenn diese Bedingungen erfüllt werden, bestehen gute Voraussetzungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der Gebiete mithilfe der Bewohnerschaft. Dabei braucht es viele Partner, die das Engagement unterstützen, begleiten und bereichern. Neben den kommunalen Verwaltungen und der lokalen Politik spielen weitere Akteure wie karitative Träger, Investoren oder lokale Vereine, die sich im Gebiet engagieren, eine wichtige Rolle. Im Zusammenspiel und in enger Abstimmung der jeweiligen Akteurskonstellationen in den Gebieten können Verfahren und Prozesse gemeinsam auf den Weg gebracht, Angebote und Einrichtungen in Betrieb genommen und je nach Erfordernis nachjustiert werden.

Ziel sollte es in jedem Fall sein, diese Gebiete auf der Grundlage und mithilfe des bürgerschaftlichen Engagements passgenau und mit möglichst breiter Nutzungsvielfalt zu entwickeln, denn es geht heute und in Zukunft um weit mehr als nur das reine Wohnen – auch in Einfamilienhausgebieten.

Literatur

- Aehnelt, Reinhard / Winker-Kühlken, Bärbel: Einschätzung der Marktchancen von Reihenhäusern, Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern aus den 1950er bis 1960er Jahren, BBSR Online-Publikation 13/2008. Berlin 2008
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hg.): Freiraumbibel. Wissenswertes über die selbstgemachte Stadt! Berlin 2016
- Bosshard, Max / Kurath, Stefan / Luchsinger, Christoph / Primas, Urs / Weiss, Tom: Zukunft Einfamilienhaus? Zürich 2014
- Breuer, Ingeborg: „Wenn das Wohngebiet überaltert“, www.deutschlandfunk.de/wenn-das-wohngebiet-ueberaltert.1148.de.html?dram:article_id=222499, 22.12.2016
- Bürgerinteressengemeinschaft Spellen (Hg.): Bürgerinteressen-gemeinschaft Spellen, <http://big-spellen.de/>, 22.12.2016
- Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ) (Hg.): Erster Engagementbericht 2012 – Für eine Kultur der Mitverantwortung. Bürgerschaftliches Engagement in Deutschland – Schwerpunkt: Engagement von Unternehmen. Berlin 2012
- Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ) (Hg.): Sorge und Mitverantwortung in der Kommune. Erkenntnisse und Empfehlungen des Siebten Altenberichts. Berlin 2016
- Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (Hg.): Das Programm „Anlaufstellen für Ältere Menschen“, www.serviceportal-zuhause-im-alter.de/programme/programm-anlaufstellen-fuer-aeltere-menschen, 6.4.2017
- Crone, Benedikt: „Mythos Einfamilienhaus. Träume bis zum Gartenzaun“. In: Stadtaspekte, Sonderausgabe: Land in Sicht. Berlin 2016, S. 9–14
- Czycholl, Harald: „Wenn der Hausverkauf zum Albtraum wird“, <https://www.welt.de/finanzen/immobilien/article119119391/Wenn-der-Hausverkauf-zum-Albtraum-wird.html>, 22.12.2016
- Dechow, Philipp/Jehling, Matthias: „Neue Nischen?“ In: Stadtbauwelt – Einfamilienhausgebiete, Nr. 204, Heft 45/2014, S. 38–41
- Deutscher Bundestag (Hg.): Bericht der Enquete-Kommission „Zukunft des Bürgerschaftlichen Engagements“. Bürgerschaftliches Engagement: auf dem Weg in eine zukunftsfähige Bürger-gesellschaft, Bundestags-Drucksache 14/8900. Berlin 2002
- Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raum-ordnung e. V. (Hg.): Bundesprogramm Anlaufstellen für ältere Menschen – Tiefenanalyse nicht-baulicher Umsetzungsprojekte. Berlin 2016 (im Erscheinen)
- Einfamilienhäuser der fünfziger bis siebziger Jahre. Forum Wohnen und Stadtentwicklung, Heft 4/2015
- Einfamilienhausgebiete. Stadtbauwelt Nr. 204, Heft 48/2014
- Empirica AG / Bayern LB (Hg.): Deutschland bis 2040. Langfristige Trends und ihre Bedeutung für den Bodenmarkt. München 2009
- Führs, Michael / Niekamp, Sebastian / Schneider, Uta: „Hausaufgaben im Münsterland – ein Praxisbericht aus der Regionale 2016“. In: Forum Wohnen und Stadtentwicklung, Heft 4/2015, S. 211–215
- Gemeinde Hiddenhausen (Hg): Richtlinien zur Förderung des Erwerbs von Altbauten. Hiddenhausen 2012
- Gemeinde Illingen (Hg.): Platz da! Kommunales Abrissprogramm der Gemeinde Illingen. Illingen 2008
- Guratzsch, Dankwart: „Die Wahrheit über Ihr Haus: Es ist nichts wert“, www.welt.de/kultur/article149012731/Die-Wahrheit-ueber-Ihr-Haus-es-ist-nichts-wert.html, 22.12.2016
- Hankeln, Andrea: „Bürgerschaftliches Engagement. Wo unterstützt das Land?“ In: Bericht zur Stadtentwicklung 2015/16: Gemeinsame Initiative im Stadtquartier – Pioniere, Partner, Projekte. Geldern 2016, S. 90–93
- Hausaufgaben. Eine Werkstattreihe zur Zukunft von Einfamilienhausgebieten der 1950er bis 1970er Jahre. 2016, www.hausaufgaben.ms, 6.4.2017

- Hirsch, Mathias: „Das Eigenheim – ersehnt und gefürchtet.“
In: Stadtbauwelt Nr. 204, Heft 45/2014, S. 21–23
- Hohn, Uta / Utku, Yasemin: „Wohnquartiere für morgen? Zehn Thesen zur Zukunft von Einfamilienhausgebieten der 1950er bis 1970er Jahre“. In: Forum Wohnen und Stadtentwicklung, Heft 4/2015, S. 185–188
- Interhyp AG (Hg.): Wohnräume der Deutschen 2014. München 2014
- Krings-Heckemeier, Marie-Therese / Baba, Ludger / Schwedt, Annamaria / Kleinhans, Katrin / Neuhoff, Johanna: Strategien für Wohnstandorte an der Peripherie der Städte und in Umlandgemeinden, BBSR Online-Publikation 38/2009. Berlin 2009
- Landesbüros altengerechte Quartiere.NRW des MGEPA.NRW (Hg.): Fördermöglichkeiten, <http://www.aq-nrw.de/quartier-gestalten/modulbaukasten/foerdermoeglichkeiten/>, 22.12.2016
- Lasius, Ulrich / Schultz, Brigitte: „Unsere Stadt soll nicht vergammeln!“ In: Stadtbauwelt Nr. 204, Heft 45/2014, S. 34–35
- Leben im Alter e. V. (Hg.): Leben im Quartier. Zwischenbericht Quartiersentwicklung in der Friedhof-Siedlung und in Spork, http://www.bocholt.de/fileadmin/DAM/Fachbereich_22/Senioren/quartiersmanagement/dokumente/bocholt_rathaus_soziales_zwischenbericht_quartiersentwicklung.pdf, 22.12.2016
- Leben im Alter e. V. (Hg.): Verein Leben im Alter e. V., <http://www.l-i-a.de/index.php>, 22.12.2016
- Le Foll, Benoît: „Bau doch in meinem Garten“. In: Stadtbauwelt Nr. 204, Heft 45/2014, S. 6
- Montag Stiftung Urbane Räume (Hg.): Neue Nachbarschaft – für Immobilienmacher, www.neue-nachbarschaft.de, 6.4.2017
- Müller-Herbers, Sabine / Skorka, Manuela: „Zwischen altmodisch, begehrt und neuen Entwicklungschancen. Anpassungsstrategien für ältere Einfamilienhausgebiete“. In: Informationen zur Raumentwicklung 3/2016, S. 303–316
- NRW.BANK (Hg.): Sonderauswertungen aus dem Zensus 2011. Kleinräumige und individualisierte Ergebnisse aus Nordrhein-Westfalen, NRW.BANK Online-Publikation. Düsseldorf 2016
- NRW.BANK (Hg.): Wohnungsmarktbericht NRW 2014. Schwerpunkt: Entwicklung von Kauffällen und Preisen, NRW.BANK Online-Publikation. Düsseldorf 2015
- OGA NRW (Hg.): Grundstücksmarktbericht 2016. Übersicht über den Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen, OGA NRW Online-Publikation. Düsseldorf 2016
- Polivka, Jan: „Zur Entwicklung suburbaner Wohngebiete. Handlungsrahmen zum generationsbedingten Bewohnerwechsel“. In: PlanerIn 3/2016, S. 11–13
- Schultz, Brigitte: „Alternde Wohnräume“. In: Stadtbauwelt Nr. 204, Heft 45/2014, S. 1
- Stadt Dorsten / Regionale 2016 Agentur / StadtBauKultur NRW (Hg.): Hausaufgaben in Barkenberg. Dokumentation der Auftaktwerkstatt zur Zukunft von Einfamilienhausgebieten der 1950er bis 1970er Jahre. Bönen 2015
- Stadt Köln (Hg.): „Generationswechsel in älteren Ein- und Zweifamilienhausgebieten, Untersuchung im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen“. In: Kölner Statistische Nachrichten 2/2012. Köln 2012, S. 1–28
- Stadt Voerde (Hg.): Beschlussvorlage „Entwicklung des Ortsteils Spellen: Städtebauliche Regelungen zur Nachverdichtung“. Voerde 2012
- Standl, Harald: „Wohnungsmarktprobleme im ländlichen Raum Westdeutschlands. Das Beispiel der Schrumpfungregion NO-Bayern“. In: Berichte zur deutschen Landeskunde, Band 80, Heft 3. Leipzig 2006, S. 295–314
- Tröster, Christian: „Leerstand bei Einfamilienhäusern – Alptraumhaus im Grünen“, www.spiegel.de/wirtschaft/cuxhaven-demografischer-wandel-bedroht-einfamilienhausviertel-a-863006.html, 22.12.2016
- Wüstenrot Stiftung (Hg.): Die Zukunft von Einfamilienhausgebieten aus den 1950er bis 1970er Jahren. Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Nutzung. Ludwigsburg 2012
- Zakrzewski, Philipp / Berndgen-Kaiser, Andrea / Fox-Kämper, Rundrid / Siedentrop, Stefan 2014: „Herausforderungen westdeutlicher Einfamilienhausgebiete der Nachkriegszeit. Bestandsentwicklung als neues Handlungsfeld für Kommunen“. In: Comparative Population Studies, Jg. 39, 2/2014, S. 247–287

Dank

Die Auseinandersetzung mit dem Themenfeld der alternden Einfamilienhausgebiete hat viele Facetten, und einige Menschen haben uns mit ihren Ideen und Anregungen motiviert und unterstützt, den Aspekt des bürgerschaftlichen Engagements in diesen Gebieten stärker in den Vordergrund zu rücken. Diesen Menschen gebührt unser Dank.

Allen voran gilt der Dank den Aktiven in den Einfamilienhausgebieten und den lokalen Ansprechpartnern in den jeweiligen Kommunen der Fallstudien: Alexander Behringer (Stadt Voerde, stellvertretender Fachdienstleiter Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz), Silke Bohlen-Sundermann (Stadt Voerde, Fachdienst Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz, Geschäftsführerin Umlegungsausschuss), Sebastian Kröger (Stadt Dortmund, Amt für Wohnen und Stadterneuerung), Peter Lauff und allen Mitstreiterinnen und Mitstreitern in Wichlinghofen (Initiative „Projekt Wichlinghofen“ in Dortmund), Manfred Ridderskamp (BIG Spellen e. V., Vorstandsmitglied, Voerde-Spellen), Holger Lohse (Technischer Beigeordneter Stadt Dorsten), Prof. Dr. Werner Springer sowie allen Aktiven im Marienviertel (Initiative Zukunft Marienviertel, Dorsten), Andrea Unland (Geschäftsführerin Leben im Alter e. V., Bocholt), Waltraud Willing (Quartierskoordinatorin Bocholt-Spork).

Ergänzend zu den konkreten Fallstudienuntersuchungen haben wir Gespräche mit Fachleuten geführt, die mit ihrer Sicht auf das Themenfeld unseren Blick erweitert und bereichert haben. Wir danken: Joachim Boll (Inhaber des Büros startklar.projekt.kommunikation; Betreuung

des Landesprogramms „Initiative ergreifen“), Jan Kampshoff (modulorbeat Architekten, Münster; Kurator „HausAufgaben“), Ulrich Pappenberger (IMORDE Projekt- und Kulturberatung Münster/Berlin; Kurator „HausAufgaben“), Joachim Thiehoff (Stadt Dorsten, Stabsstelle Bürgerschaftliches Engagement und Ehrenamt).

Und auch dem für dieses Projekt einberufenen Fachbeirat, der die Studie mit Anregungen und Hinweisen konstruktiv begleitet hat, gilt unser Dank: Prof. Dr. Jürgen Aring (Vorstand vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V.), Andrea Berndgen-Kaiser (ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung gGmbH), Achim Dahlheimer (Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen), Kerstin Jochimsen (NRW. BANK), Holger Lohse (Stadtbaurat, Stadt Dorsten), Prof. Dr. Christina Simon-Phillip (Hochschule für Technik Stuttgart, Fakultät Architektur und Gestaltung), Uta Schneider (Regionale 2016 Agentur GmbH, Geschäftsführerin) und Hartwig Schultheiß (Vorstandsvorsitzender von StadtBauKultur NRW).

Über die Autoren

Yasemin Utku, Stadtplanerin und Architektin AKNW DASL

Nach und neben den Studiengängen der Architektur (Diplom 1994) und der Raumplanung (Diplom 2000) Tätigkeiten in Architektur- und Planungsbüros im Ruhrgebiet und in Berlin. Seit 2001 Inhaberin des Büros sds_utku Städtebau Denkmalpflege Stadtforschung in Dortmund; seit 2003 in Forschung und Lehre an unterschiedlichen Hochschulen in NRW tätig. Mitwirkungen in Jurys und Beiräten. Arbeitsschwerpunkte in Forschung und Praxis liegen in den Bereichen Stadtentwicklung, städtebauliche Denkmalpflege sowie jüngere Städtebau- und Planungsgeschichte.

Stephan Gudewer, M.Sc.

Studium der Architektur an der Fachhochschule Dortmund (Bachelor 2015); Masterstudiengang Stadtplanung an der RWTH Aachen (Master 2017). Mitarbeiter im Büro sds_utku Städtebau Denkmalpflege Stadtforschung, Dortmund sowie am Lehrstuhl und Institut für Städtebau und Landesplanung der RWTH Aachen. Forschungsthemen: Entwicklungsperspektiven für Einfamilienhausgebiete der 1950er bis 1970er Jahre; Rathausarchitektur nach 2000.

Carolin Krüger-Willim, M.Sc.

Studium der Geografie mit dem Schwerpunkt Stadt- und Regionalentwicklungsmanagement an der Ruhr-Universität Bochum (2005–2010). Seit Oktober 2010 bei der InWIS Forschung & Beratung

GmbH tätig und seitdem sowohl in Forschungsprojekten als auch in die Kommunalberatung eingebunden. Seit September 2016 Leiterin des Bereichs „Kommunalberatung“. Tätigkeitsschwerpunkte liegen in der Erstellung von Handlungskonzepten Wohnen und Wohnungsmarktanalysen im Auftrag von Kommunen, kleinräumigen Quartiersanalysen, Markt- und Standortanalysen sowie in der Begleitung der externen Koordinierungsstelle des Bündnisses für Wohnen Nordrhein-Westfalen. Darüber hinaus in aktuelle Forschungsprojekte eingebunden, unter anderem zu den Themen Kooperation von Wohnungsgenossenschaften mit Kommunen sowie den Möglichkeiten der lokalen Ökonomie zur Steigerung der Wertschöpfung in Quartieren.

Torsten Bölting, Stadtplaner AKNW

Studium der Raumplanung in Dortmund (2000–2006). Anschließend wissenschaftlicher Mitarbeiter bei der InWIS Forschung & Beratung GmbH im Bereich Markt und Standortanalysen. Leitung der Bereiche „Wohnen im Alter“ von 2009 bis 2010 und „Unternehmensentwicklung Wohnen“ von 2010 bis 2012. Seit 1. Juni 2013 Geschäftsführer der InWIS Forschung & Beratung GmbH. Seit 2007 Geschäftsführer der Kooperation kommunaler Wohnungsunternehmen im Ruhrgebiet (WIR – Wohnen im Revier e. V.), seit 2012 Leitung des Landesbüros Altengerechte Quartiere.NRW im Auftrag des MGEPA NRW. Von 2009 bis 2011 Geschäftsstellenleitung des Kuratoriums Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen in NRW e. V. Zahlreiche Wohnungsmarktstudien und Gutachten für viele Standorte und Kommunen in Deutschland, vor allem auch zum Thema generationengerechter Projekt- und Quartiersentwicklung.

Impressum

Bestellungen:

StadtBauKultur NRW e. V.,
info@stadtbaukultur.nrw.de
www.stadtbaukultur.nrw.de

ISBN:

978-3-939745-16-7

Bildnachweis:

Alle grafischen Darstellungen erstellt durch die
Autoren

Herausgeber:

Landesinitiative StadtBauKultur NRW 2020
www.stadtbaukultur.nrw.de

Gefördert durch das Ministerium für Bauen,
Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen (MBWSV)

Autoren:

Yasemin Utku, Stephan Gudewer,
Carolin Krüger-Willim, Torsten Bölting

Lektorat:

Regine Anacker, Buchstablerei, Dortmund

Redaktion

Hanna Hinrichs, StadtBauKultur NRW

Layout und Design:

Anna Kraus

Druck:

Buersche Druck- und Medien GmbH, Bottrop

Seite 8: Yasemin Utku

Seite 16, 30, 38, 41, 43, 45, 46, 47, 49 unten, 51,
52, 53, 55 unten, 56, 59, 60: Sebastian Becker

Seite 37 oben: Stadt Dorsten

Seite 37 unten, 40: Stephan Gudewer

Seite 43 oben: Stadt Dortmund

Seite 49 oben: Stadt Voerde

Seite 55 oben: Stadt Bocholt

Seite 70: Hanna Hinrichs

Titelbild: Sebastian Becker

Wir haben uns bemüht, alle Inhaber von
Bildrechten zu ermitteln. Sollte dies in Einzelfällen
nicht gelungen sein, setzen Sie sich bitte mit
uns in Verbindung.



StadtBauKulturNRW

Ministerium für Bauen, Wohnen,
Stadtentwicklung und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen



StadtBauKultur NRW

StadtBauKultur NRW ist eine partnerschaftliche Initiative des Landes Nordrhein-Westfalen mit Berufsverbänden und Institutionen aus den Bereichen Architektur, Ingenieurwesen, Innenarchitektur, Landschaftsarchitektur, Forschung, Wohnungswirtschaft, Einzelhandel, Kunst und anderen. StadtBauKultur NRW setzt sich für eine lebenswerte, nachhaltige und qualitativ gestaltete bauliche Umwelt in Nordrhein-Westfalen ein. Ihre Aufgabe besteht darin, bei Bürgern und Bürgerinnen, Bauherren, Fachleuten und Kommunen das Bewusstsein und das Engagement für Baukultur zu stärken sowie die Qualität und Innovation in der baukulturellen Praxis zu fördern.

StadtBauKultur initiiert und unterstützt Projekte in den Themenfeldern „UmBauKultur“, „Wir-Urbanismus“, „LebensRäume“ und „StadtGespräche“.

„Hausaufgaben“ ist ein Projekt im Themenfeld:

LebensRäume – Zuhause in NRW

Sich ein Zuhause zu schaffen, das ist der Urtrieb allen architektonischen und städtebaulichen Tuns. Zuhause, das sind die eigenen vier Wände, in denen man Schutz findet und sein Privatleben entfalten kann. Zuhause ist aber noch viel mehr. Es umfasst den gesamten Lebensraum eines Menschen mit all seinen Vertrautheiten und Besonderheiten. Wie sollen wir unsere Lebensräume gestalten, damit sich Menschen auch in Zukunft in Nordrhein-Westfalen zuhause fühlen können? StadtBauKultur NRW unterstützt und anderen Projekte zum Thema Wohn- und Siedlungsbau und erforscht Methoden und Instrumente zur Anpassung alternder Einfamilienhausgebiete.



Herausgeber

Landesinitiative StadtBauKultur NRW 2020

Leithestraße 33

45886 Gelsenkirchen

+49-209-31981-0

+49-209-31981-11

info@stadtbaukultur.nrw.de