

Kurzfassung

Alternde Einfamilienhausquartiere – Strategien für den Umgang mit den Folgen des demographischen Wandels in Einfamilienhausgebieten der 50er bis 70er-Jahre am Fallbeispiel Kiel

Die Auswirkungen des demographischen Wandels auf Städte und Stadtstrukturen sind vielfältig: Unter anderem Schrumpfung und Alterung der Bevölkerung, zunehmende Mobilität und das Entstehen neuer Lebensstile sind Ausprägungen, die in vielen Wohnquartieren spürbar sind. Der Bestandsentwicklung und Anpassung vorhandener Wohnungsbestände an die veränderten Anforderungen kommt daher eine wachsende Bedeutung zu.

In dieser Arbeit werden die besonderen Herausforderungen in alternden Einfamilienhausquartieren untersucht. Die Quartiere sind im doppelten Sinne von Alterung betroffen. Zum einen ist die Gebäudesubstanz im Vergleich zu heutigen Standards auf einem veralteten Stand, zum anderen besteht die Bewohnerschaft dieser Einfamilienhausgebiete der ersten Suburbanisierungsphase heute überwiegend aus Senioren.

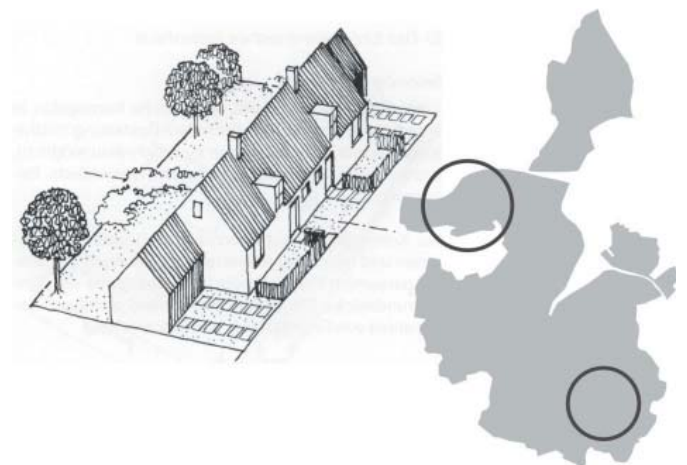
Die vorliegende Arbeit gibt einen Überblick über vielfältige Prozesse, die derzeit und in den nächsten Jahren in diesem Wohnungsteilmarkt ablaufen. Analysiert werden die Auswirkungen des demographischen Wandels auf die Quartiere sowie die Potenziale von Einfamilienhäusern der 50er bis 70er-Jahre, diesem Wandel gerecht zu werden. In Form von Szenarien werden unterschiedliche Entwicklungspfade von alternden Einfamilienhaus-siedlungen aufgezeigt. Ein Indikatorenkatalog wird erstellt, um Handlungsbedarfe einzelner Siedlungen frühzeitig erkennbar zu machen und sie vor einer möglichen negativen Entwicklung zu schützen.

Am Fallbeispiel Kiel werden die bisherigen Entwicklungen zweier Quartiere untersucht und Einschätzungen zu ihrer Zukunftsfähigkeit vorgenommen. Dabei wird deutlich, dass die Quartiere heutigen Wohnansprüchen nur teilweise genügen. Insbesondere im Bereich der Gebäude- sowie der Infrastrukturausstattung treten deutliche Handlungsbedarfe auf – sowohl für dort wohnende ältere Bewohner als auch für potenzielle neue Erwerber. Werden die Quartiere nicht an die geänderten Ansprüche angepasst, können negative Entwicklungen wie Wertverfall und soziale Segregation die Folge sein.

Diese negativen Entwicklungspfade gilt es zu verhindern. Der anstehende Generationenwechsel stellt eine Chance dar, um einen Großteil der Nachfrage nach Eigenheimen in den Bestand umzulenken und damit die weiter fortschreitende Suburbanisierung zu minimieren. Um im Qualitätswettbewerb gegen andere Wohnformen und –standorte zu bestehen, bedarf es jedoch einer Anpassung der Wohngebäude und des Wohnumfeldes an geänderte Wohnwünsche.

Mit dem in der Arbeit entwickelten Konzept wird versucht, vorhandene Maßnahmen auf eine verbesserte Bestandsentwicklung auszurichten, so dass keine gänzlich neuen Aufgaben für die Kommune oder andere Wohnungsmarktakteure entstehen und kostengünstig agiert werden kann.

Eine entscheidende Rolle für die Entwicklung alternder Einfamilienhausquartiere nehmen neue Formen der öffentlich-privaten Kooperation ein. Die Ziele der Kommune – eine tragfähige Entwicklung der Stadtteile – und die Ziele der Eigentümer – die Wirtschaftlichkeit der Gebäude – müssen überein gebracht werden. Aus diesem Grund kommt weichen Instrumenten wie Information, Kooperation und Marketing eine zentrale Bedeutung zu.



Kontakt: Sara-Nierhoff@web.de