

KANN DAS WEG

ODER GEHT DA NOCH WAS?

Bestand als Ressource erkennen und nutzen -

Strategien für eine nachhaltige Entwicklung alternder
Einfamilienhaus-Siedlungen am Beispiel des Neumarkter
„Gartenviertels“

Masterthesis im Sommersemester 2022
an der Bauhaus-Universität Weimar
von Laura Großmann

STRATEGIEN FÜR EINE NACHHALTIGE ENTWICKLUNG VON EINFAMILIENHAUS-SIEDLUNGEN

Nach der Umfrage und Grundlagenforschung war es mein Ziel, die vorhandenen Probleme zu benennen und Lösungen vorzuschlagen. Auf das nötigste reduziert sind sechs „Strategien für eine nachhaltige Entwicklung von Einfamilienhaus-Siedlungen“ entstanden. **Sie sollen ein Problembewusstsein schaffen oder verstärken, Möglichkeiten aufzeigen und Impulse für die Umsetzung geben.**

Alle Maßnahmen hängen eng miteinander zusammen und bedingen einander. Einige davon sind temporär, andere langfristig - manche punktuell, andere wiederum flächenübergreifend. Gemeinnützigkeit und Klimafreundlichkeit bilden jedoch den Kern jeder vorgeschlagenen Strategie.

Einiges davon wurde im „Gartenviertel“ bereits umgesetzt. So wurde beispielsweise mehreren Häusern bereits die „grüne Hausnummer“ verliehen, mit welcher nachhaltig und umweltfreundlich gebaute und betriebene Gebäude ausgezeichnet werden. Die folgenden Strategien gehen jedoch über die reine Konstruktion eines Gebäudes hinaus und verknüpfen mehrere Handlungsfelder miteinander.

1. Möglichst wenig Fläche versiegeln - Bestand besser nutzbar machen

2. CO₂-Bilanz der Baustoffe beachten - Ressourcen schonen

3. Erneuerbare Energie nutzen - Energieeinsparungspotenziale erkennen

4. Lebensdauer eines Gebäudes berücksichtigen - Flexibilität im Grundriss

5. Neue Wohnformen als Chance - Gemeinschaftlich Raum optimiert nutzen

6. Räume für Vernetzung und Austausch - im Dialog mit der Kommune

1. Möglichst wenig Fläche versiegeln - Bestand besser nutzbar machen

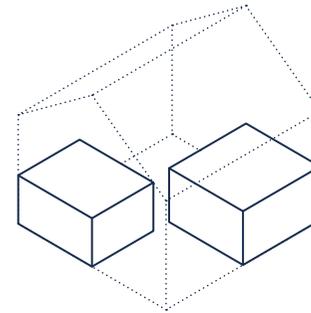
Steigende Baupreise, explodierende Materialkosten - der Neubau ist so unattraktiv wie noch nie. Dennoch wurden im letzten Jahr knapp 80.000 neue Einfamilienhäuser errichtet (Umwelt Bundesamt: 2021), Tendenz jedoch abnehmend. Gleichzeitig entsteht zu wenig neuer, bezahlbarer Wohnraum. Im Bestand an Einfamilienhäusern steckt viel Potenzial. Der Umbau eines solchen muss attraktiver werden als ein Neubau. Dabei kann zum Beispiel mit innovativen Raumkonzepten in Kombination mit einer energetischen Sanierung langfristig klimafreundlicher Wohnraum geschaffen werden. Die Kommune kann hier einen Beitrag leisten, indem sie die Nachfrage nach Einfamilienhäusern gezielt in den Bestand lenkt.

Wir müssen:

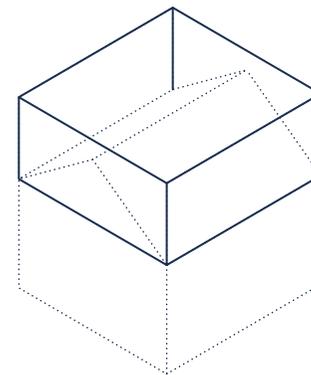
- unnötigen Abriss verhindern
- Umnutzungen und Sanierungen fördern - das führt zur Senkung des Bedarfs an Neubauten, sowohl bei Gebäuden als auch bei der Infrastruktur
- den Bestand durch Umnutzung, Sanierung, Leerstandsreduktion, Aufstockung uvm. besser nutzbar machen

Das bedeutet:

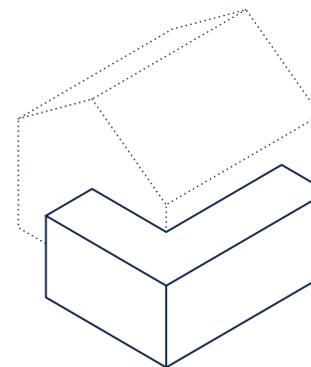
- Umbauen, Aufstocken und Sanieren statt neu bauen
- Neubauten kritisch hinterfragen, Bestand intensiver nutzen



Umbau



Aufstockung



Anbau



Bestand besser nutzbar machen durch Umbau, Aufstockung oder Anbau

2. CO₂-Bilanz der Baustoffe berücksichtigen - Ressourcen schonen

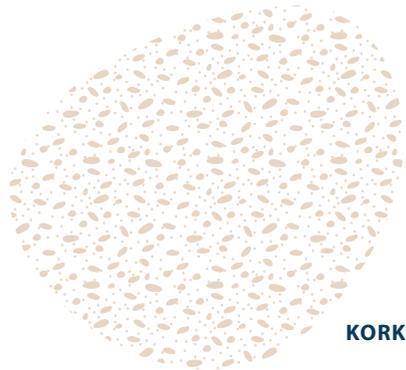
Um CO₂-Emissionen zu verringern und langfristig Ressourcen zu schonen, müssen wir unser Denken bezüglich Baustoffe und Bauteile grundlegend ändern. Sowohl bei Neubauten als auch Sanierungen sollten einige Dinge beachtet werden. Ein Gebäude und die darin verbauten Materialien müssen im Kreislauf betrachtet werden, eine lange Nutzungsdauer gehört ebenso dazu wie die Verwendung klimafreundlicher Rohstoffe. Die Nutzungsphase von Gebäuden muss in Zukunft als die wichtigste und längste Phase betrachtet werden. Nachhaltig ist ein Gebäude nur dann, wenn es statt abgerissen lange betrieben wird und die darin verbaute, graue Energie nicht freigesetzt wird. Dazu müssen alte Häuser energetisch saniert und die Grundrisse optimiert werden.

Wir müssen:

- (Bau-)Materialien im Kreislauf halten
- den Bestand möglichst lange nutzen und unsere Gebäude besser in Stand halten
- CO₂-ärmere Materialien verwenden und nachwachsende Rohstoffe einsetzen, wie zum Beispiel Holz, Stroh oder Hanf
- Wiederverwendung als Sekundärrohstoffe ermöglichen, das heißt bei unvermeidlichem Abriss müssen Rohstoffe systematisch erfasst, zurückgewonnen und wieder nutzbar gemacht werden
- auf kurze Transportwege der Materialien achten

Das bedeutet:

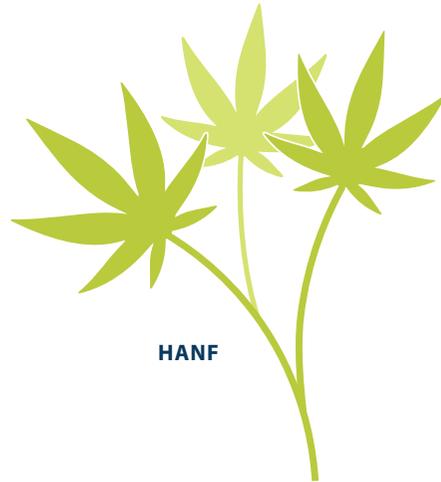
- nur sortenreine und trennbare Baustoffe verwenden, die sich in die Kreislaufwirtschaft zurückführen lassen, wiederverwertbare Bauteile einsetzen
- langfristig nur noch kreislauffähige Materialien verwenden, Down-cycling verhindern



KORK



LEHM



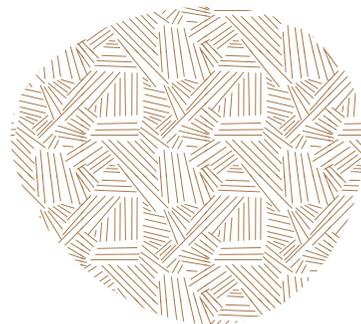
HANF



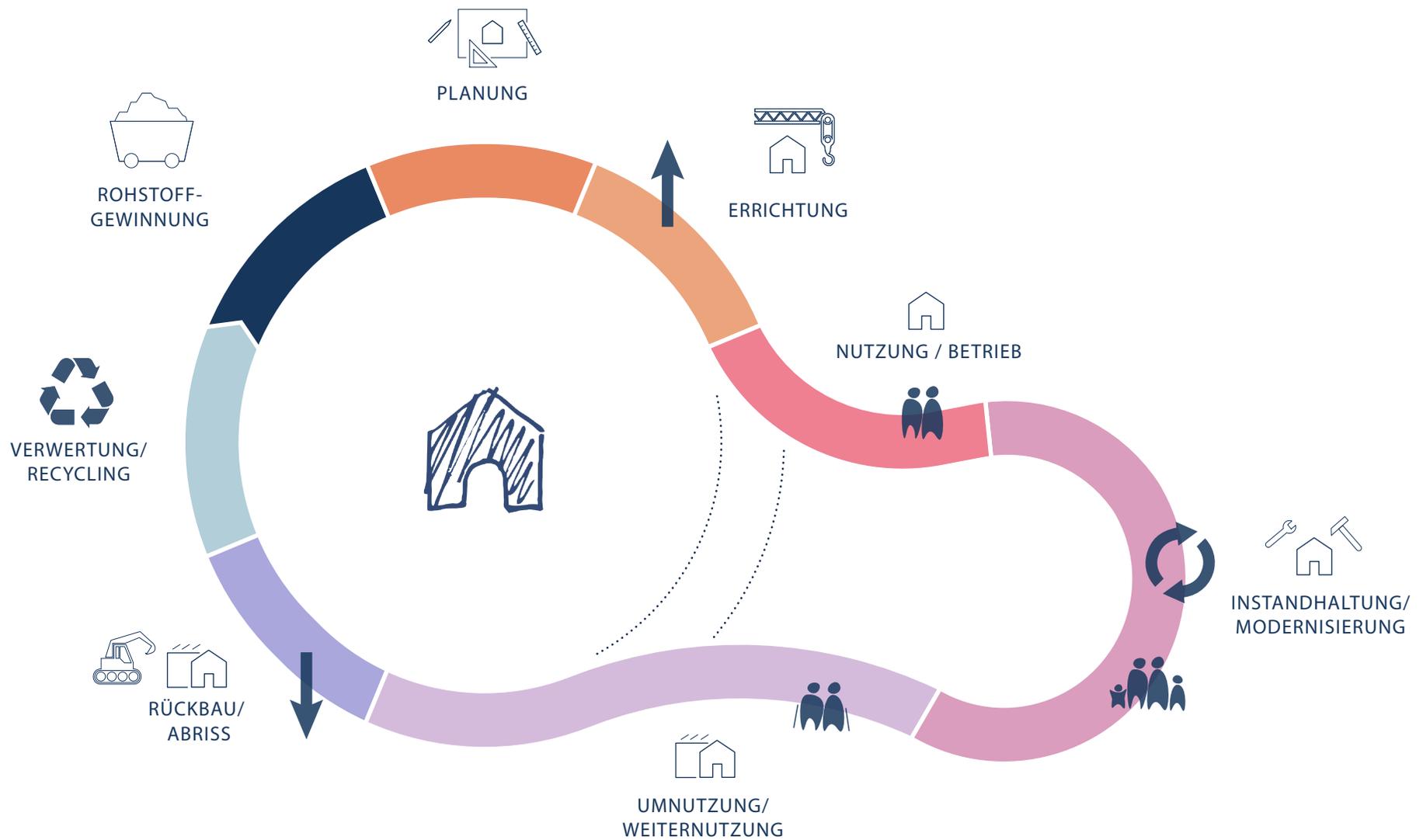
BAUHOLZ



STROH



HOLZFASERPLATTEN



Das Gebäude im Lebenszyklus - Von der Rohstoffgewinnung über die Nutzung bis hin zum Recycling von Baumaterialien

3. Erneuerbare Energien nutzen - Energieeinsparungspotenziale erkennen

Die Nutzung erneuerbarer Energie leistet einen großen Beitrag zum Klimaschutz. Deutlich geringere CO₂-Emissionen, weniger Abhängigkeit von Energieimporten sowie Kostenersparnisse sind nur einige der Vorteile. Probleme, die viele Einfamilienhausbesitzer:innen nur allzu gut kennen, sind beispielsweise alte Türen, undichte Fenster und in die Jahre gekommene Gas- oder Ölheizungen. Der daraus resultierende Energieverlust, insbesondere von alten Einfamilienhäusern, kann in Zukunft mit neuen Maßnahmen reduziert werden.

Wir müssen:

- unsere Wärme- und Energieversorgung dekarbonisieren, das heißt weg von fossilen Energieträgern
- den Energiebedarf unserer gebauten Umwelt reduzieren
- effiziente Systeme einsetzen und unnötige Technik vermeiden

Das bedeutet:

- Außenwände alter Häuser mit ökologischen Baustoffen dämmen, so kann bis zu 2/3 des Wärmebedarfs eingespart werden
- regenerative Energiequellen nutzen, zum Beispiel Solarenergie
- Wasser auffangen und aufbereiten: der Einbau einer Retentionszisterne vermindert die Notwendigkeit zur Grundwasserförderung



erneuerbare Energie nutzen,
Energie einsparen



Dämmung aufbringen
und Energiebedarf reduzieren



nachwachsende Rohstoffe nutzen



Wasser auffangen und speichern

4. Lebensdauer eines Gebäudes berücksichtigen - Flexibilität im Grundriss

Nachhaltige Häuser sind solche, die verschiedene Funktionen aufnehmen können und daher in ihrer Nutzung flexibel sind. Flexible Grundrisse stellen also eine möglichst lange Nutzung sicher. Die Entwicklung anpassungsfähiger Grundrisse in der Planungsphase ist daher Voraussetzung.

Wir müssen:

- Bedürfnisse und Denkmuster in Frage stellen - unseren Wohn- und Flächenbedarf hinterfragen
- Räume gemeinschaftlicher und multifunktionaler nutzen - nicht jede Funktion braucht einen eigenen Raum
- neue Strategien für vielseitig nutzbare Grundrisse entwickeln

Das bedeutet:

- bedarfsgerecht umbauen statt neu bauen
- eine eventuelle Veränderung der Lebensumstände sollte bereits bei der Planung berücksichtigt werden, kommt jemand hinzu oder zieht aus, ist ein flexibler Grundriss von Vorteil



Gleich große Räume schaffen eine hohe Nutzungsflexibilität

Exkurs: Veränderung der Lebensumstände - schwankender Flächenbedarf

Lebensumstände verändern sich, Familienmitglieder kommen hinzu oder ziehen aus. Der Flächenbedarf einer Person, Wohngemeinschaft oder Familie ist einem konstanten Wandel unterlegen. Oftmals spiegelt die aktuelle Lebenssituation den Flächenverbrauch nicht wieder. Eltern bleiben nach dem Auszug der Kinder häufig in der großen Familienwohnung oder im Einfamilienhaus. Auch nimmt die Anzahl der Einpersonenhaushalte weiter zu, was den Flächenverbrauch pro Kopf in Deutschland weiter steigen lässt. Das wiederum wirkt sich negativ auf den Energieverbrauch und die Treibhausgasemissionen in Gebäuden aus (dpa: 2022). Ein Blick auf den Wohnungsmarkt zeigt, dass heute immer noch die gleichen Wohnungen, nämlich Ein-, Zwei-, Drei- oder Vierzimmerwohnungen, wie in den letzten 100 Jahr gebaut werden. Die klassische „abgeschlossene“ Familienwohnung dominiert.

Was wir aber brauchen sind neue Wohnkonzepte, die den Wünschen und Bedürfnissen der Menschen besser entsprechen. Dazu gehören Grundrisse, die von gleichwertigen Räumen ausgehen, und in denen beispielsweise die Erschließungszone multifunktional nutzbar ist. Räume, die sich an die Lebensumstände anpassen lassen, und eine mögliche Variabilität in der Wohnungsgröße können der Entwicklung des zunehmenden Flächenverbrauchs pro Kopf entgegenwirken.

	durchschnittlicher Flächenverbrauch pro Kopf	tatsächlicher Flächenbedarf pro Kopf
	68m ²	45-50m ²
	49m ² /Person= 98m ²	45-50 + 15m ² = 60-65m ²
	33m ² / Person= 99-132m ² Familien mit 2 Kindern zur Miete: ca. 97m ² im Eigentum: 138m ²	45-50 + 15m ² +15m ² = ... 2 Personen: 60-65m ² + Kinder bis 6 J.: 10 m ² + Kinder über 6 J.: 12m ²
	80m ² oder mehr	65m ²
	80m ² oder mehr	45-50m ²

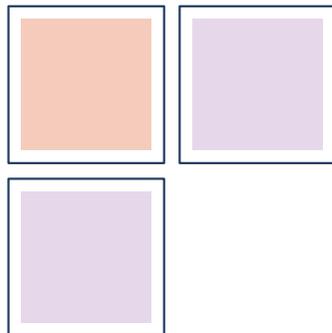
Strategien für eine flexible Grundrissgestaltung und Raumaufteilung

Mehr Wohnraum ist nicht gleich guter Wohnraum. Im Sinne der Nachhaltigkeit sollte es unser Ziel sein auf der gleichen Fläche nicht nur mehr, sondern auch qualitativen Wohnraum zu schaffen. Den „perfekten Grundriss“ gibt es jedoch nicht. Wichtig ist, dass die Bewohner:innen sich wohlfühlen und ihren Wohnraum ideal ausnutzen können.

Damit dieser für nachkommende Generationen optimal nutzbar bleibt, könnten zum Beispiel folgende Strategien angewandt werden.

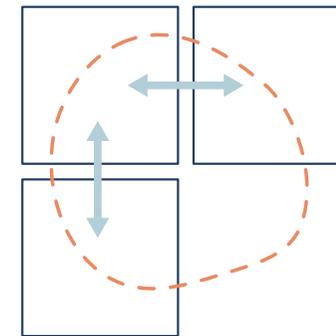
1. Gleich große, vielseitig nutzbare Räume schaffen

Sei es nun im Bestand oder Neubau, gleich große Räume zu schaffen sorgt für eine hohe Varianz an Nutzungsmöglichkeiten. Egal ob Kinder- oder Elternschlafzimmer, gemeinsamer Wohnraum oder Einzelzimmer in einer Wohngemeinschaft - alle Räume sollten im Idealfall tauschbar sein. Ein schmales, ungünstig geschnittenes Kinderzimmer, wie es in vielen Einfamilienhäusern anzutreffen ist, erweist sich auf lange Sicht als unpraktisch. Das bedeutet allerdings nicht, dass kleine Räume grundsätzlich schlecht sind: ein Schlafzimmer kann auch auf 13m² organisiert werden und so mehr Platz für einen gemeinsamen Wohnraum geschaffen werden, in dem ohnehin mehr Zeit verbracht wird.



2. Raumbezüge herstellen - zusammenhängende Räume schaffen

Auch eine vergleichsweise kleine Wohnung kann sich großzügig geschnitten anfühlen. Ein offener Wohn- und Essraum oder große Schiebetüren zwischen den einzelnen Räumen können ein Gefühl der Weitläufigkeit entstehen lassen. Im Gegensatz zu einem Flur, an dem sich die einzelnen Räume angliedern, sorgen Erschließungszonen, die auch als Wohnraum genutzt werden können, für kurze Wege und eine optimal ausgenutzte Wohnfläche.



3. Innenräume, die sich nach außen öffnen

Räume, die weder eindeutig dem Innen- noch dem Außenraum zuzuordnen sind, gehören zu den am häufigsten frequentierten Orten eines Hauses. Um solche Räume gezielt zu schaffen können Balkone nach innen gestülpt und mit Doppelflügeltüren versehen werden. So kann bei geringer Tiefe eine großzügige Loggia oder Wintergarten, bei großer Tiefe eine Art Freiluftzimmer entstehen.



4. Instrumente nutzen

Um vor allem den Neubau in gewünschte Bahnen zu lenken, stehen Kommunen eine Vielzahl möglicher Instrumente zur Verfügung. Gehört der Kommune eine Fläche, kann sie diese nur auf Erbpacht vergeben oder unter Auflagen verkaufen. Gehört der Kommune die Fläche nicht, kann sie das Baurecht gezielt nutzen um mit einem Bebauungsplan oder einer Ausnahmegenehmigungen mehr bezahlbaren Mietwohnungsbau zu ermöglichen. Hier kann die Genehmigung an bestimmte Auflagen, zum Beispiel eine 30%-Quote für bezahlbaren Mietwohnraum, geknüpft werden. Auch kann sie durch die Vergabe von Flächen im Konzeptverfahren und soziale Baulandmodelle Investor:innen an Infrastrukturausgaben beteiligen. Immer mehr Kommunen versuchen dem Nachfrageüberhang und steigenden Mietpreisen mit neuen Initiativen zu begegnen. Ein beliebtes Mittel ist der Einstieg in den Wohnungsmarkt als Bauträger und Vermieter in Form einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft.

5. Bauberatung und kommunale Förderprogramme

Besonders das Bauen im Bestand ist für private Bauherr:innen eine große Herausforderung, dazu muss es fachliche Unterstützung geben. Für Bau- und Sanierungswillige können Unterstützungsangebote wie zum Beispiel eine kostenlose Bauberatung oder ein kommunales Förderprogramm geschaffen werden. Diese Beratung, die von der Kommune oder über Förderungen finanziert wird, sollte auf Möglichkeiten im Bestand hinweisen und kann besonderen Wert auf energetische Aspekte, Barrierefreiheit oder flexible Grundrisse legen.

Ein Beispiele für ein innovatives Förderprogramm ist „Jung kauft alt“ in Hiddenhausen. Junge Familien werden gezielt bei dem Erwerb und der Reaktivierung alter Bestandsgebäude unterstützt. Durch einen Preisaufschlag beim Kauf von Neubauland im Außenbereich wird das Programm querfinanziert.

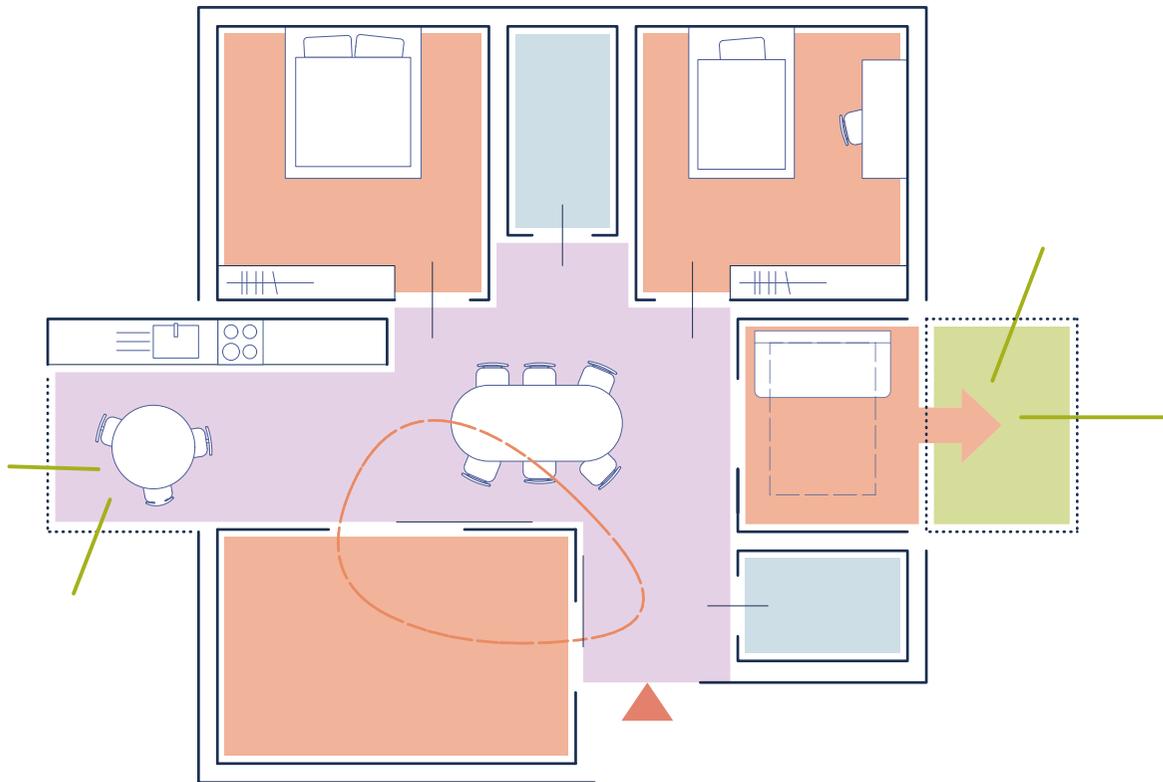
Und jetzt?

Auf die Ergebnisse meiner Umfrage zurückblickend ist mir bewusst geworden, wie wichtig es ist über die Entwicklungsperspektiven von Einfamilienhausgebieten zu informieren und ein Bewusstsein für die Qualitäten und mögliche negativen Entwicklungstendenzen zu schaffen. Die Kommune muss bei der zukünftigen Weiterentwicklung eine aktive Rolle übernehmen. Eine Auseinandersetzung mit den verschiedenen Handlungsfeldern zur Anpassung von Einfamilienhausgebieten ist unbedingt notwendig. Hierfür müssen alle Akteure zusammenarbeiten und gemeinsam Konzepte entwickeln wie solche Gebiete, insbesondere für jüngere Menschen, attraktiv werden und der Generationenwechsel vorangetrieben werden kann.

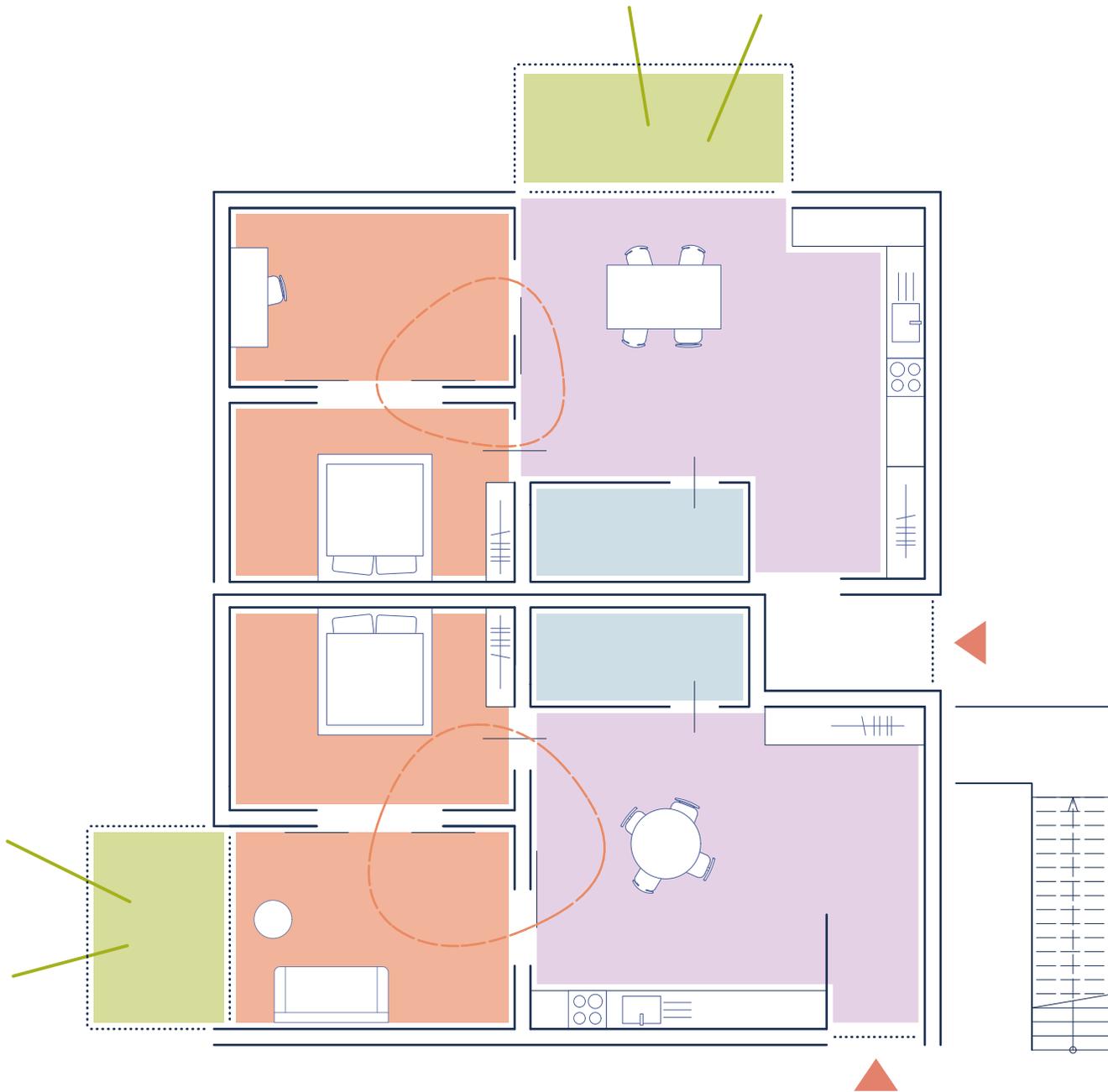
Im Mittelpunkt dieser Diskussion stehen jedoch die Bewohner:innen. Im eigenen Haus leben und alt werden ist ein großer Wunsch vieler Menschen, aber auch mit Unabwägbarkeiten verbunden, welche die Lebenswelt der Eigentümer:innen und Bewohner:innen persönlich berühren. Meine Umfrage hat gezeigt, dass viele Menschen ein großes Interesse an der Zukunft des „Gartenviertels“ haben und bereit sind sich dafür zu engagieren. Das könnte in einer verbindlichen Form wie einem Verein passieren, der beispielsweise gemeinsame Initiativen umsetzt und Räume für den nachbarschaftlichen Austausch schafft.

Die vorgeschlagenen Strategien beispielhaft im Neubau angewandt

Alle sieben vorgeschlagenen Strategien schaffen ein diverses, flexibles Wohnumfeld. Sämtliche Schlafräume sind tauschbar und lassen sich in ein Wohn- oder Arbeitszimmer umwandeln. Der Wohn- und Essbereich bildet zusammen mit der Erschließungszone einen großen, offenen Raum. Ein dem Wohnraum zugeordneter Rückzugsort mit großzügiger Loggia - oder Freiluftzimmer - beinhaltet einen zusätzlichen Schlafraum für Gäste.



-  Zimmer - gleich große Räume, 13m²
-  gemeinsamer Wohnraum, Erschließung
-  Innenraum, nach außen offenbar
-  Nasszelle
-  Zusammenhängende Räume



Die vorgeschlagenen Strategien beispielhaft im Bestand angewandt

Auch im Bestand lassen sich die vorgeschlagenen Strategien anwenden. Die gleich großen Räume werden mit dem Wohnraum und der Erschließungszone verbunden, gleichzeitig kann jeder Raum abgetrennt werden. Nachträglich kann ein Wintergarten oder Freiluftzimmer eingerichtet werden und den Wohnraum nach außen erweitern.

Die Erschließung wird nach außen gelegt um innen mehr Wohnraum zu schaffen. Im Erdgeschoss dieses Einfamilienhauses entstehen so zwei Wohnungen, das Obergeschoss beinhaltet weitere, separate Wohneinheiten.

- Zimmer - gleich große Räume, 13m²
- gemeinsamer Wohnraum, Erschließung
- Innenraum, nach außen offenbar
- Nasszelle
- Zusammenhängende Räume

5. Neue Wohnformen als Chance - gemeinschaftlich Raum optimiert nutzen

Gemeinschaftliche Wohnformen erfreuen sich in vielen Ländern schon lange großer Beliebtheit, seit einigen Jahren auch in Deutschland. Selbstbestimmt und gemeinschaftlich wohnen ist ein Ziel, das viele Menschen teilen. Verbindliche Nachbarschaftshilfe ist dabei zentraler Bestandteil eines solchen Wohnprojektes. Gemeinschaftliche Wohnformen bringen aber auch finanzielle Vorteile mit sich. Kostengünstiges und qualitätvolles Bauen lässt sich als Gruppe leichter umsetzen und die Schwelle zur Eigentumbildung wird gesenkt. Es entsteht innovativer und bedarfsgerechter Wohnraum, oft mit einem hohen Anspruch an Nachhaltigkeit.

Was hat das mit dem „Gartenviertel“ zu tun?

Im „Gartenviertel“ gibt es einerseits viel Wohnraum in Form von Einfamilienhäusern und auf der anderen Seite junge Familien und kleine Haushalte, die auch bereit sind auf weniger Fläche zu wohnen. Das eröffnet für die Zukunft viele Möglichkeiten.

Besonders oft habe ich bei meiner Umfrage mit den Menschen über Wohnen im Alter gesprochen. Es mangelt akut an Pflegeplätzen, wodurch sich die Situation in Zukunft weiter anspannen, wenn nicht sogar verschlimmern wird. Menschen wollen auch im Alter weiterhin selbstbestimmt wohnen und leben, ohne Umzug in ein Altersheim. Von jüngeren Menschen hörte ich häufig, dass sie im Alter keinesfalls alleine oder im Pflegeheim wohnen möchten, sondern an einer gemeinschaftlichen, altersdurchmischten Wohnform interessiert sind. Der Bedarf und das Interesse an neuen Wohnformen ist also eindeutig vorhanden, auch wenn die Menschen diese teilweise noch nicht als solche benennen können. Oft wird „gemeinschaftlich wohnen“ sofort mit „Wohngemeinschaft“ assoziiert. Das ist weder ganz richtig, noch ganz falsch. Prinzipiell lässt sich gemeinschaftliches Zusammenleben in zahlreichen Formen organisieren. Beispielsweise bieten Cluster-Häuser eine gute Möglichkeit private Rückzugsräume mit gemeinschaftlichen Flächen zu vereinen.



Gemeinschaftlich genutzte Flächen bereichern die Nachbarschaft

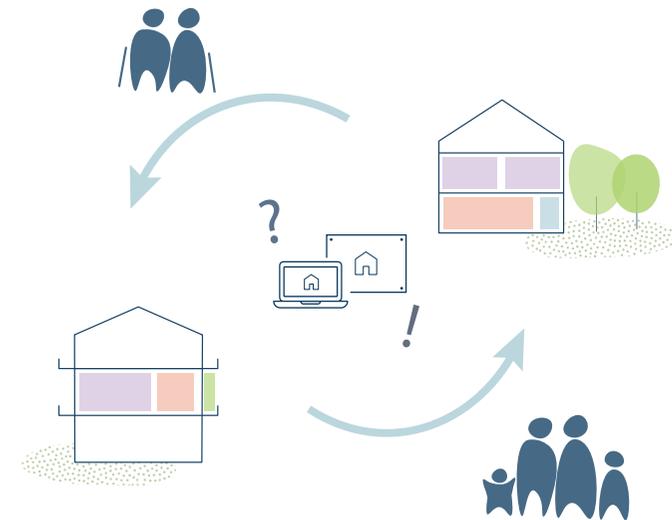


Raumbezüge von Cluster-Wohnungen

Da Menschen in Zukunft länger leben und körperlich fit sein werden, müssen neue, clevere Wohnkonzepte her. Möglichkeiten dafür sind Alterswohngemeinschaften, in denen Pflege und Betreuung gemeinsam organisiert werden, oder Wohnformen in denen Aufgaben übernommen werden, die über die bloße Nachbarschaftshilfe hinausgehen. Als monostrukturiertes, nur auf Wohnen ausgelegtes Gebiet, könnte das „Gartenviertel“ besonders von der Umsetzung eines beispielhaften Wohnprojekts profitieren. Dieses könnte zusätzliche nachbarschaftliche Nutzungen wie einen gemeinsamen Garten oder ein Café beinhalten.

Kurz zusammengefasst:

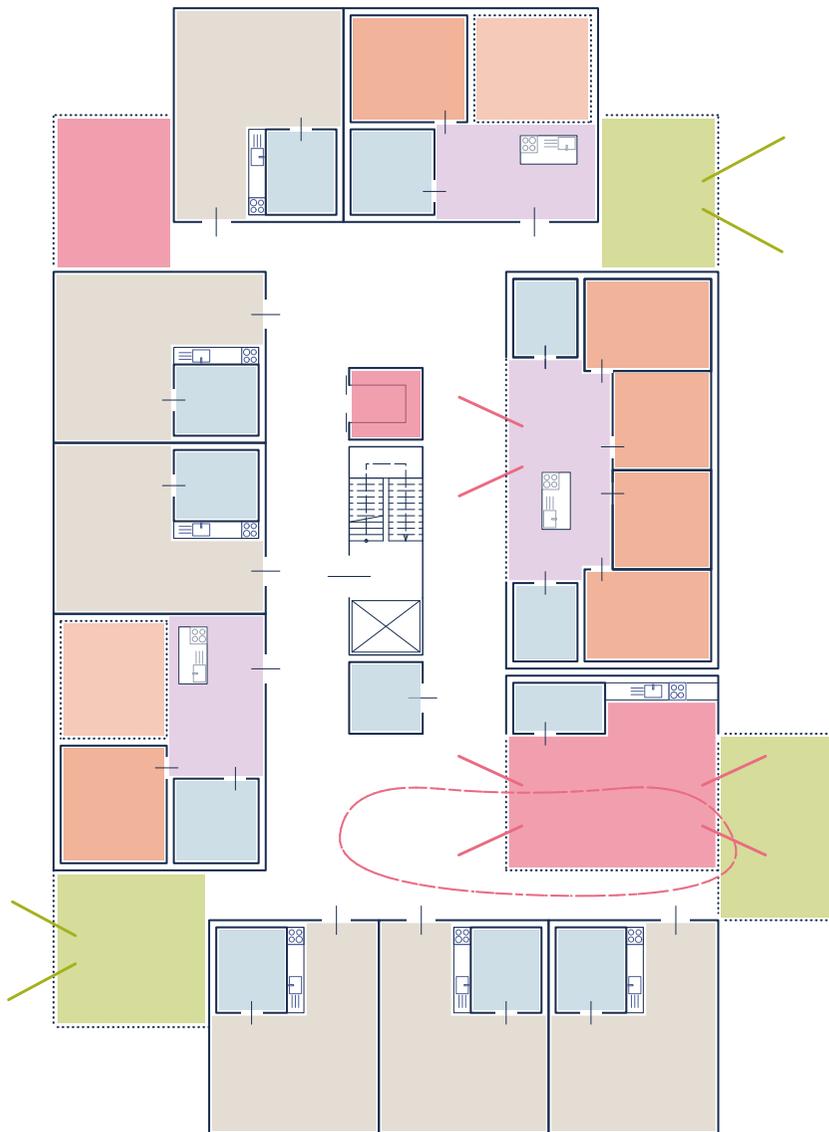
Die Realisierung neuer Wohnformen, wie zum Beispiel eines Mehrgenerationenhauses, sei es nun ein Neubau auf einer Baulücke oder ein Umbau im Bestand, beinhalten die Chance den Flächenverbrauch von Single-, Paar- oder Kleingruppenhaushalten zurückzudrehen. Innovative Wohnangebote bieten die Möglichkeit neue Zielgruppen wie junge Erst-Haushaltsgründer:innen oder Alleinerziehende anzusprechen. Alterswohngemeinschaften oder Mehrgenerationenhäuser können vor allem den Älteren im Einfamilienhausgebiet attraktives Wohnen im Alter jenseits vom Pflegeheim ermöglichen. Diese können so altersangepasst wohnen und ihre Immobilie für junge Familien freimachen, gleichzeitig verbessert sich die Auslastung der vorhandenen Infrastruktur. Auf derselben Fläche entsteht mehr Wohnraum, indem die Individualräume verkleinert werden und stattdessen gemeinsame Räume entstehen - es ist also nicht nur praktisch, sondern auch nachhaltig, gemeinschaftlich zu wohnen.



Über Plattformen oder Tauschbörsen können sich Menschen bei der Versorgung mit Wohnraum gegenseitig unterstützen

Beispiel für den Grundriss eines Cluster-Hauses

Ein Cluster-Haus oder Cluster-Wohnung besteht aus mehreren Wohneinheiten, die durch Gemeinschaftsfläche verbunden und erschlossen werden. Alle Wohneinheiten verfügen über ein eigenes Badezimmer und nach Bedarf über eine kleine Teeküche. Der Wohnungsmix aus Einzelwohnungen sowie Familien- und Kleingruppenhaushalten stellt ein durchmischtes Wohnumfeld sicher.



-  Zimmer - gleich große Räume, 13m²
-  Wohnraum Hausgemeinschaft
-  Gemeinschaftliche (Wohn)flächen
-  Einzelwohnungen, 45m²
-  Gemeinsame Freiflächen
-  Nasszelle
-  zusammenhängende, gemeinschaftliche Räume



Cluster - Wohnen im „Gartenviertel“

Nicht nur die Hausgemeinschaft, sondern auch die Menschen im „Gartenviertel“ können von den gemeinschaftlichen Räumen in einem Cluster-Haus profitieren. Als Treffpunkte für die Nachbarschaft bilden sie Orte der Gemeinschaft in denen gemeinsam Initiativen umgesetzt werden können.

6. Räume für Vernetzung und Austausch - Im Dialog mit der Kommune

Weniger Fläche versiegeln, Energie einsparen, den Flächenverbrauch senken, Ressourcen schonen - das sind alles wichtige Themen, die in unserem Denken und Handeln verankert sein sollten um die Zukunft unserer gebauten Umwelt nachhaltig zu gestalten. Es braucht jedoch noch eine weitere, wichtige Komponente um alle Bemühungen und Handlungen zu bündeln: Austausch und Kommunikation. Und ohne Räume für Vernetzung und Austausch wird es diesen kaum geben. Besonders deutlich wird diese Problematik bei der fehlenden Schnittstelle zwischen Bewohner:innen und Wohnungssuchenden.

Aber auch der Dialog mit der Kommune muss bewusst gesucht und gestärkt werden. Diese kann wiederum das Instrument der Bürger:innenbeteiligung gezielt einsetzen um die Menschen an wichtigen Entscheidungsprozessen teilhaben zu lassen. So können gemeinsam Strategien in Bezug auf Wohnraum und Infrastruktur erarbeitet werden.

Wir brauchen:

- ein Netzwerk zum Austausch zwischen Kommune, Bewohner:innen, Wohnungssuchenden und Menschen, die Bauland oder Wohnraum bereitstellen wollen
- eine starke Nachbarschaft, die gemeinschaftliche Initiativen umsetzt, gemeinsam Ziele verfolgt und in Kommunikation steht
- Begegnungsräume für Vernetzung und Austausch innerhalb der Nachbarschaft, zum Beispiel ein Nachbarschaftscafé oder gemeinschaftlicher Garten
- Anlauf- und Koordinationsstellen mit Informationen zu Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten über neue Ansätze des selbstbestimmten Wohnens, wie beispielsweise generationenübergreifendem Wohnen



Beim gemeinsamen Straßenfest kommt die Nachbarschaft zusammen

Was kann die Kommune tun?

Im „Gartenviertel“ setzt sich das Ortsbild überwiegend aus privaten Immobilien zusammen. Hat der Ort einen individuellen Charakter, entwickeln Bewohner:innen eine emotionale Beziehung und Wertschätzung zu ihm. Die Gemeinde muss dabei am Erhalt der Qualitäten interessiert sein. Kommunen haben direkten Einfluss auf die bauliche Gestaltung ihres Gemeindegebiets. Sie können ihre Planungshoheit nutzen um Art und Qualität der Bebauung zu steuern. Allerdings nur, wenn Städte und Gemeinden in den Projektentwicklungsprozess aktiv eingreifen. Besonders in Einfamilienhaus-Siedlungen der Nachkriegszeit wird es in absehbarer Zukunft neue, planerische Herausforderungen geben. Der fortschreitende bauliche und demografische Alterungsprozess von Einfamilienhaus-Gebieten inklusive der damit verbundenen Entwicklungsrisiken und Herausforderungen machen vielerorts eine Quartiersentwicklung notwendig. Diese sollte in eine gesamtstädtische Entwicklungsstrategie eingebettet sein.

1. Kommunikation verbessern

Kommunikation ist eine Voraussetzung um den Herausforderungen des Wohnungsmarkts gerecht zu werden. Kommunen können das Thema Wohnen in Stadtteilgesprächen, bei Bürger:innen-Versammlungen, in Zukunftswerkstätten, in Wohnbündnissen und anderen Formaten gemeinsam mit den Bewohner:innen diskutieren.

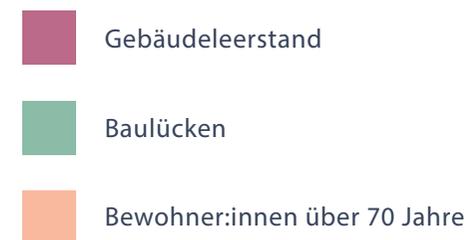
2. Akteure vernetzen

Zusammen mit lokalen und überregionalen Akteuren der Immobilien- und Sozialwirtschaft können Kommunen das Schaffen von günstigen Wohnungen zur Gemeinschaftsaufgabe machen. Dafür kommen private und kommunale Wohnungsanbieter, Genossenschaften, private Unternehmen und Bauherr:innengemeinschaften in Frage.

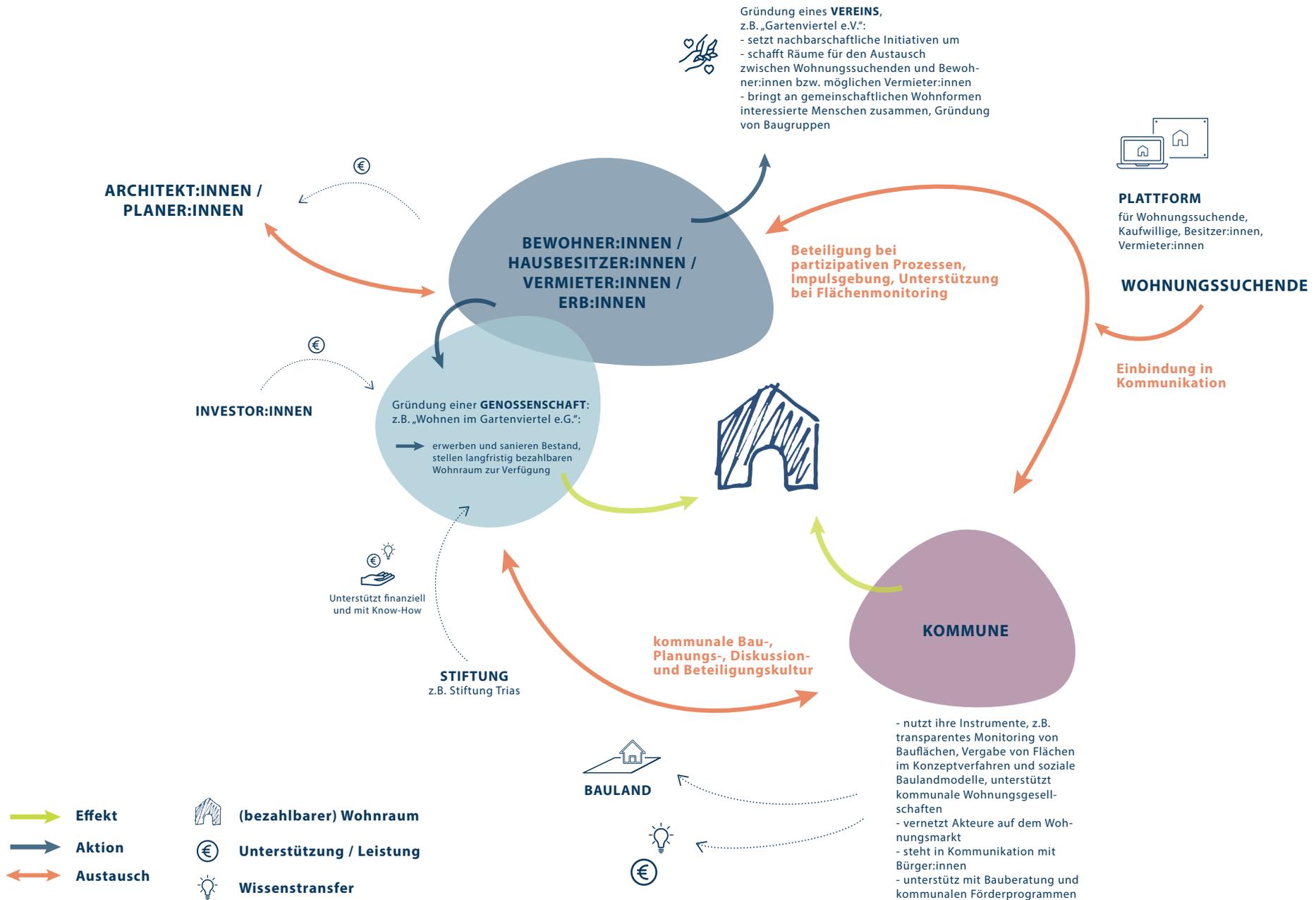
3. Transparentes, quartiersbezogenes Monitoring von Bauflächen und Leerstand - Einführung eines Flächenkatasters

Um die Innenentwicklung lang- bis mittelfristig planen zu können muss der Gebäudebestand erfasst, sowie Altersstrukturen in Bestandsgebieten erhoben werden.

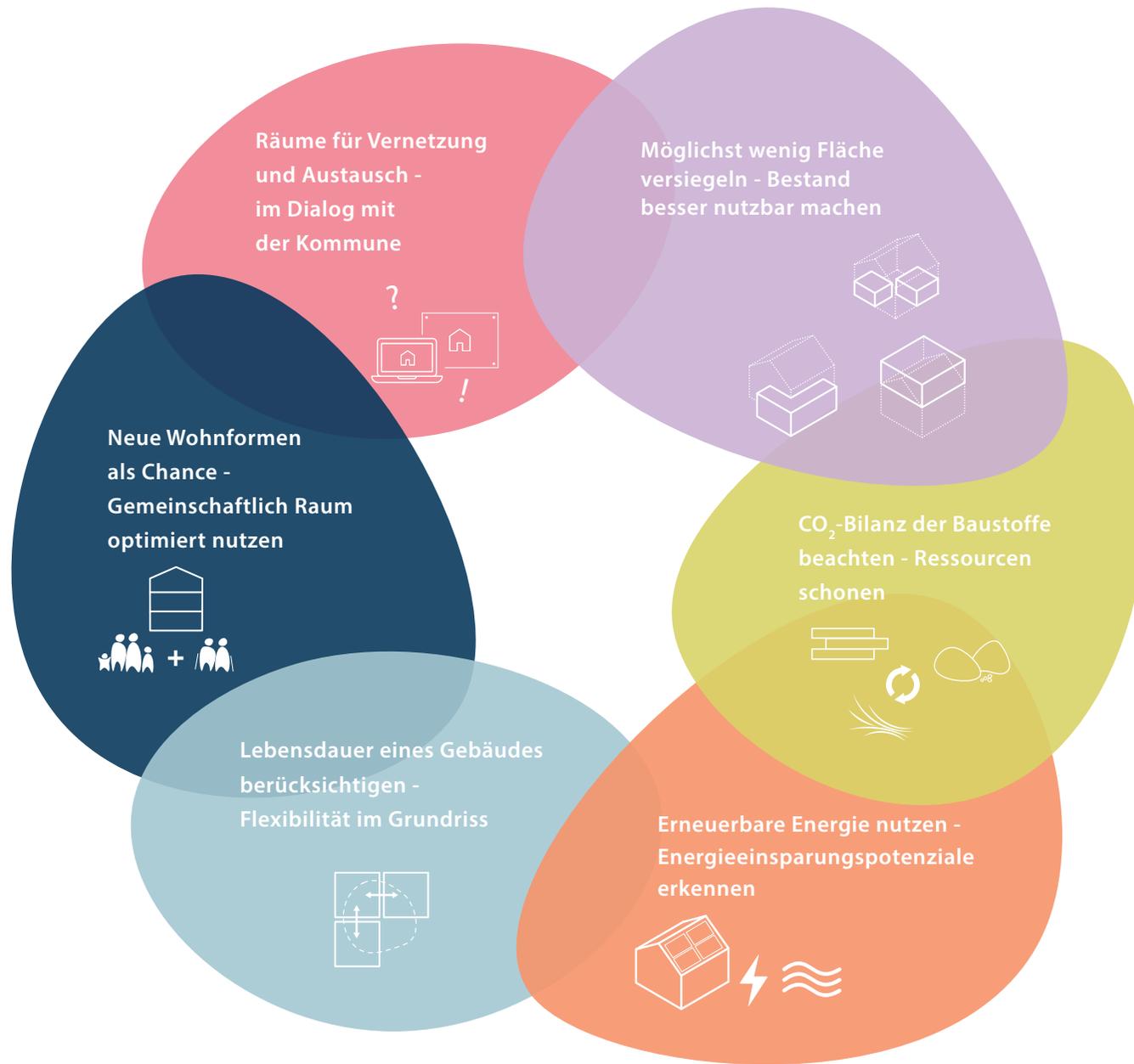
Ein Flächenkataster kann eingeführt werden um Potenzialflächen aufzuzeigen. Dieses sollte Baulücken, Möglichkeiten für Dachausbauten oder Aufstockungen, das Vermerken von Leerständen und fehlgenutzte Flächen, übergroße, wenig bebaute Grundstücke sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung auf unspezifischen Abstandsflächen abbilden. Teilaspekte des Katasters könnten öffentlich zugänglich sein, zum Beispiel in Form einer Grundstücks- oder Gebrauchtimmobiliën-börse, durch die Kauf- oder Bauinteressierte direkt auf Flächen und Objekte hingewiesen werden.



Beispiel für Flächenpotenziale eines älteren Einfamilienhausgebiets



Alte und neue Akteure auf dem Wohnungsmarkt am Beispiel des „Gartenviertels“



NEUE MOBILITÄTSKONZEPTE

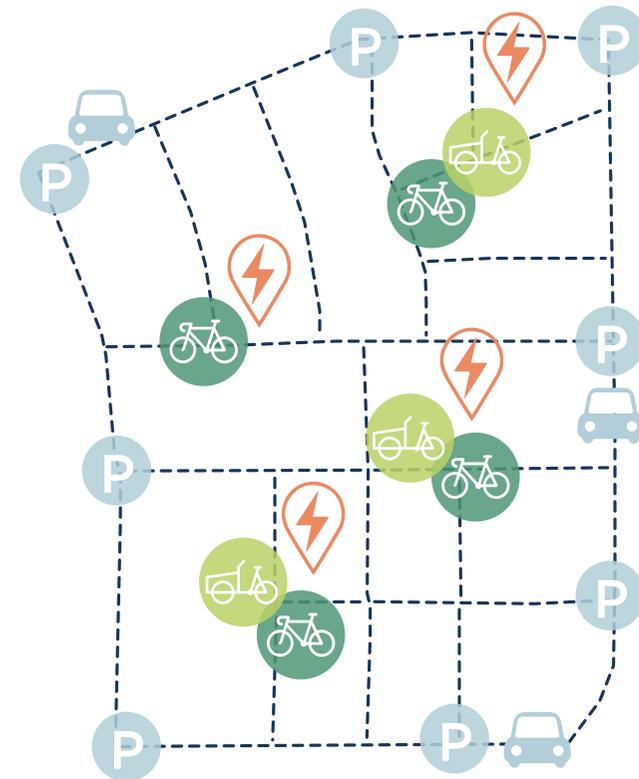
Ein wichtiger Punkt, der auch in den Antworten meiner Umfrage sehr präsent war, ist der Verkehr im Gebiet. Die Menschen im „Gartenviertel“ schätzen die Ruhe und den so gut wie nicht vorhandenen Durchgangsverkehr. Die Sorge ist, dass dieser mit einer wachsenden Bewohner:innenanzahl stark zunehmen würde. Auf meine Rückfragen wurde oft bestätigt, dass ein eigenes Auto im Gebiet nicht zwingend notwendig sei und E-Mobilitäts-Angebote, sofern vorhanden, durchaus genutzt werden würden. Tatsächlich fördert die Stadt Neumarkt beispielsweise die Anschaffung eines Lastenrads mit E-Antrieb und baut auch das Angebot an öffentlichen Ladestationen aus. Trotzdem ist die finanzielle Schwelle für Privathaushalte hoch.

Das „Gartenviertel“ ist städtisch geprägt und wird in Zukunft sowohl dichter bebaut als auch bewohnt sein. Dass Menschen aus praktischen oder Komfortgründen ein eigenes Auto besitzen wollen, müssen wir akzeptieren. Impulse für eine langfristige Entwicklung hin zu einer nachhaltigen Mobilität können aber schon jetzt gegeben werden. Unser Ziel sollte ein großes, niederschwelliges Netzwerk aus Sharing-Angeboten sein, sodass die Notwendigkeit ein eigenes Auto zu besitzen sinkt.

Laut einer von der Stadt Neumarkt in Auftrag gegebenen Umfrage wünschen sich die Menschen in Neumarkt weniger neue Stellplätze und Autos, dafür eine bessere Fahrradinfrastruktur und mehr E-Mobilitäts-Angebote. Einige Menschen schlagen sogar ein komplett autofreies Viertel vor (vgl. Abschlussbericht Flugfeld: 2022: S.90-93). Da eine komplette Verkehrswende in naher Zukunft wohl eher unwahrscheinlich ist, habe ich mir überlegt was stattdessen möglichst zeitnah umgesetzt werden könnte.

1. Ruhenden Verkehr auslagern - sichere Straßen

Um den Durchgangsverkehr im „Gartenviertel“ weiterhin niedrigzuhalten kann der ruhende Verkehr ausgelagert und für Bewohner:innen und Besucher:innen Parkmöglichkeiten am Gebietsrand geschaffen werden. Die Straßen können sich so zu einem sicheren Ort zum Spielen oder für nachbarschaftliche Aktionen entwickeln.



Sharing-Angebote, E-Mobilitätspunkte und öffentliche Ladestationen - mit ausgelagertem ruhenden Verkehr

2. Nachbarschaftliches Car-Sharing Netzwerk

Das „Gartenviertel“ ist sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden und die meisten wichtigen Einrichtungen können bequem zu Fuß oder mit dem Rad angesteuert werden. Einige Bewohner:innen des „Gartenviertels“ nutzen ihr Auto deswegen selten. Warum es also nicht den Menschen in der Nachbarschaft zur Verfügung stellen? Soziale Netzwerke in denen innerhalb der Nachbarschaft Gegenstände ausgeliehen oder verschenkt werden können gibt es bereits. Es bietet sich also an, die dafür bereits vorhandene Infrastruktur zu nutzen.

3. Fahrgemeinschaften bilden

Eigentlich ein alter Hut, trotzdem irgendwie in Vergessenheit geraten. Aber warum nicht eine Fahrgemeinschaft bilden um den Wocheneinkauf zu erledigen? Die großen Supermärkte sind alle etwas weiter entfernt und nicht jede Person möchte in Zukunft ein Auto besitzen. Interessierte könnten sich mithilfe von Chatgruppen oder einer Plattform eine feste Person suchen und sich zum gemeinsamen Einkauf verabreden.

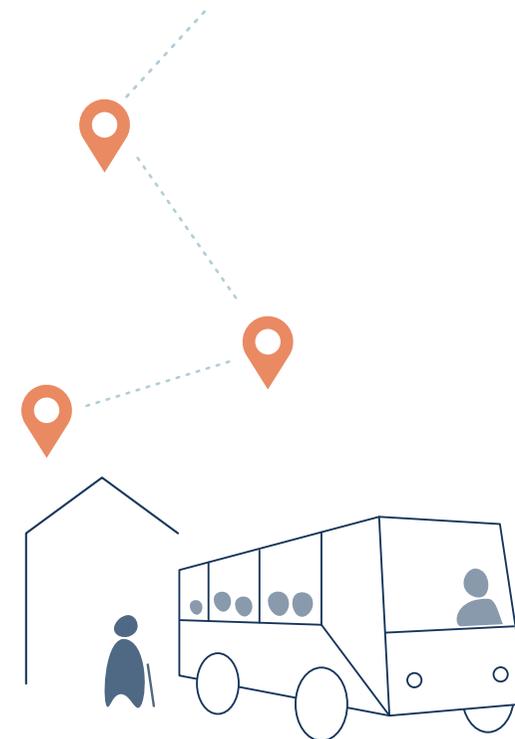
4. E-Mobilitätspunkte schaffen

Besonders Elektro-Lastenfahräder sind teuer in der Anschaffung, können aber in vielen Fällen das Auto ersetzen. Wird das Lastenrad nicht jeden Tag gebraucht, ist es sinnvoll sich für wenige Stunden eines ausleihen zu können. E-Mobilitätspunkte mit Ladestationen und die Möglichkeit diverse E-Fahrräder auszuleihen sind eine großartige Ergänzung für jede Nachbarschaft.

In Weimar gibt es beispielsweise die Initiative *WeLa*, welche kostenfrei E-Lastenräder verleiht. Die Wartung der Räder und die Verwaltung des Leihsystems übernehmen ehrenamtliche Helfer:innen. Mit den entsprechenden Fördermitteln und einigen Unterstützer:innen könnte auch das „Gartenviertel“ bald seine eigene E-Mobilitätsflotte aufweisen.

5. Mobilität im Alter - das Neumarkt Shuttle

Für viele ältere Menschen im „Gartenviertel“ ist das Auto nicht wegzu-denken. Das Gebiet ist zwar gut angebunden, dennoch ist es für viele Senior:innen leichter selbst Auto zu fahren als zu einer Bushaltestelle zu laufen. Zu ihrer eigenen Sicherheit und die der anderer Verkehrsteilnehmer:innen wäre es aber von Vorteil, wenn es eine alternative Möglichkeit gäbe, wichtige Orte zu erreichen. Ein Gedankenexperiment: ältere Menschen geben freiwillig ihren Führerschein ab und erhalten ein Ticket für das „Neumarkt-Shuttle“. In regelmäßigen Abständen holt es Senior:innen vor deren Haustür ab und steuert beliebte Ziele wie den Friedhof oder den Bäcker an. Auch gibt es ein Kontingent für individuelle Fahrten falls ein wichtiger Termin ansteht.



Das Neumarkt-Shuttle bringt ältere und körperlich eingeschränkte Menschen sicher von A nach B